

Hà Nội, ngày 08 tháng 9 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ
Số: 37/2025/QCĐG

Căn cứ:

Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Luật quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 ngày 21/6/2017;

Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật số 37/2024/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản 2016;

Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14, được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định về cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 37/2025/HĐĐG-NV1 ngày 05/9/2025 giữa Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản và Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội về việc đấu giá tài sản.

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: Số 2 đường Quang Trung, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội (sau đây gọi là Trung tâm) ban hành Quy chế cuộc đấu giá đối với tài sản của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, địa chỉ: Tầng 1, Tòa 12 tầng lô đất CC KĐT Trung Hòa - Nhân Chính, Số 1 Hoàng Đạo Thúy, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội (sau đây gọi là Người có tài sản đấu giá) gồm các điều khoản sau:

Điều 1: Tài sản đấu giá và các thông tin liên quan.

1. Tài sản đấu giá: Xe ô tô con 08 chỗ ngồi, nhãn hiệu Toyota Zace-GL, BKS 29Y-0135, số máy 0803566, số khung 6916192, sản xuất năm 2005 tại Việt Nam.

2. Cách thức bán: Bán cả lô, không bán lẻ, bán theo nguyên trạng xe.

3. Nơi có tài sản đấu giá: Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, địa chỉ: Tầng 1, Tòa 12 tầng lô đất CC KĐT Trung Hòa - Nhân Chính, Số 1 Hoàng Đạo Thúy, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.

4. Giá khởi điểm của lô xe: 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng).

Giá khởi điểm không bao gồm thuế GTGT, các loại thuế, phí, chi phí... phải đóng đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật khi làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng. Người trúng đấu giá có trách nhiệm thanh toán các loại thuế, phí, chi phí nói trên.

5. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 50.000đ/hồ sơ (Năm mươi nghìn đồng một hồ sơ).

6. Tiền đặt trước: 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng).

7. Bước giá: Bước giá tối thiểu là **1.000.000đ** (Một triệu đồng).

8. Nguồn gốc tài sản: Là tài sản do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội quản lý, sử dụng bán thanh lý theo quy định của pháp luật.

9. Hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá:

- Quyết định số 5805/QĐ-STC ngày 21/5/2025 của Sở Tài chính về việc thanh lý tài sản công là 01 xe ô tô phục vụ công tác chung của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường;

- Quyết định số 454/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 19/6/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội về việc thành lập Tổ thanh lý tài sản là xe ô tô của hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội;

- Biên bản họp ngày 23/6/2025 về việc thống nhất Danh mục tài sản thanh lý là xe ô tô của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội;

- Quyết định số 463/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 24/6/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội về việc phê duyệt danh mục tài sản thanh lý là xe ô tô của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội;

- Biên bản họp ngày 21/7/2025 về việc thông qua giá khởi điểm để thực hiện đấu giá tài sản thanh lý là xe ô tô của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội;

- Quyết định số 522/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 29/7/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội về việc phê duyệt giá khởi điểm để bán đấu giá xe ô tô đủ điều kiện thanh lý của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội;

- Giấy tờ đăng ký, đăng kiểm xe theo quy định;

- Công văn số 899/CV - VPĐKĐĐ ngày 26/08/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội về việc thông báo bước giá và cách áp dụng bước giá.

10. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

11. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp.

Điều 2. Kế hoạch tổ chức đấu giá:

- Thời gian, địa điểm tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ 08h00 ngày 09/9/2025 đến 17h00 ngày 22/9/2025 tại trụ sở Trung tâm.

- Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và cấp phiếu trả giá: Bắt đầu từ 8h00 ngày 09/9/2025; kết thúc lúc 17h00 ngày 22/9/2025 tại trụ sở Trung tâm. Người tham gia đấu giá nộp tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tiếp hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Trung tâm như sau:

Đơn vị hưởng : Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

Tài khoản số : **1000920833** tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh thăng long - PGD Nguyễn Huệ.

Nội dung : QC37- MHS - Tên tổ chức/cá nhân - số điện thoại.

- Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và tiếp nhận phiếu trả giá:

Bắt đầu từ 8h00 ngày 09/9/2025; kết thúc lúc 17h00 ngày 22/9/2025 tại trụ sở Trung tâm.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 08h00 ngày 09/9/2025; kết thúc lúc 17h00 ngày 22/9/2025. Tiền đặt trước nộp vào tài khoản của Trung tâm như sau:

Đơn vị hưởng : Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản.

Tài khoản số : **1001001858** mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, chi nhánh Thăng Long, phòng giao dịch Nguyễn Huệ.

Nội dung : QC37 - NTĐT - Tên tổ chức/cá nhân - số điện thoại.

TÀI KHOẢN MUA HỒ SƠ



TÀI KHOẢN NỘP TIỀN ĐẶT TRƯỚC



- Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Ngày 17, 18, 19/9/2025 tại trụ sở Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, địa chỉ: Tầng 1, Tòa 12 tầng lô đất CC KĐT Trung Hòa - Nhân Chính, Số 1 Hoàng Đạo Thúy, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.

Người tham gia đấu giá có nhu cầu đi xem tài sản liên hệ với Trung tâm để đăng ký tham gia buổi đi xem do Trung tâm và Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội tổ chức. Người đi xem tập trung tại nơi có tài sản lúc 9h00' các ngày trên để được hướng dẫn xem tài sản (phương tiện, chi phí đi lại do người đi xem tự túc). Người tham gia đấu giá có thể tự đi xem tài sản mà không cần tham gia các buổi đi xem do Trung tâm tổ chức.

- Thời gian thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá: Ngày 23/9/2025.

- Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá (buổi công bố giá): 14h00 ngày 25/9/2025 tại trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản. Người tham gia đấu giá có mặt tại Hội trường trước 14h00 để làm thủ tục vào phòng đấu giá. Khi đi đấu giá mang theo CCCD (bản chính) để kiểm tra tư cách.

- Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Các cá nhân, tổ chức đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp phiếu trả giá và nộp tiền đặt trước đúng quy định và không thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản.

Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp phiếu trả giá trực tiếp tại

trụ sở Trung tâm hoặc gửi qua đường bưu chính tới trụ sở Trung tâm theo đúng thời gian quy định. Nếu người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp phiếu trả giá qua đường bưu chính tới trụ sở Trung tâm thì thời gian Trung tâm nhận được hồ sơ, phiếu trả giá từ đơn vị bưu chính là thời gian tiếp nhận hồ sơ, phiếu trả giá. Mọi hồ sơ tham gia đấu giá, phiếu trả giá Trung tâm tiếp nhận được sau thời gian nộp hồ sơ quy định trên đều không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

(Thời gian làm việc trong giờ hành chính các ngày làm việc trong tuần)

Điều 3: Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, cấp phiếu trả giá.

1. Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá.

Trung tâm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục các ngày làm việc trong thời gian quy định. Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm:

- + Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (có đóng dấu treo của Trung tâm);
- + Mẫu Đơn đăng ký đi xem xét tài sản.
- + Mẫu Giấy cung cấp thông tin nhận lại tiền đặt trước nếu không trúng đấu giá.
- + Quy chế cuộc đấu giá;
- + Phiếu trả giá;
- + Hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá.

Khi bán hồ sơ, Trung tâm thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá không trả lại trong mọi trường hợp.

Lưu ý: Trung tâm chỉ bán hồ sơ mời tham gia đấu giá cho người trực tiếp đến mua cho bản thân hay tổ chức của mình để tham gia đấu giá. Trung tâm không bán hồ sơ cho người mua hộ (trừ trường hợp có văn bản ủy quyền hợp lệ)

2. Cấp phiếu trả giá.

Phiếu trả giá được Trung tâm cấp cho người tham gia đấu giá cùng với Hồ sơ mời tham gia đấu giá; Người tham gia đấu giá được Trung tâm hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá và buổi công bố giá trả. Phiếu trả giá có đóng dấu treo của Trung tâm.

Điều 4: Tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận phiếu trả giá.

1. Tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

Trung tâm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục các ngày làm việc trong thời gian quy định.

Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, đủ điều kiện tham gia đấu giá gồm các giấy tờ sau:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (bản chính, có dấu treo của Trung tâm).
- Giấy cung cấp thông tin nhận lại tiền đặt trước nếu không trúng đấu giá (bản chính).

+ Đối với tổ chức:

- Giấy đăng ký kinh doanh (bản sao).
- CMND/CCCD của người đại diện theo pháp luật (bản sao).
- Giấy tờ chứng nhận đã nộp tiền đặt trước đúng quy định (bản sao), nộp cho Trung tâm sau khi hoàn tất việc nộp tiền.

+ Đối với cá nhân:

- CMND/CCCD của người đăng ký tham gia đấu giá (bản sao).
- Giấy tờ chứng nhận đã nộp tiền đặt trước đúng quy định (bản sao), nộp cho Trung tâm sau khi hoàn tất việc nộp tiền.

+ Nếu thuộc trường hợp ủy quyền thì nộp thêm:

- Văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật (bản chính).
- CMND/CCCD của người được ủy quyền (bản sao).

2. Tiếp nhận phiếu trả giá.

Người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá cùng với nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Mặt trước của phong bì ghi các thông tin cụ thể sau:

Người gửi: Tên, địa chỉ, số điện thoại của tổ chức/cá nhân tham gia đấu giá.

Người nhận: Bà Ngô Thị Cẩm Tơ - Trung tâm DVĐGTS.

Nội dung: Phiếu trả giá Xe ô tô con của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội.

Nếu phong bì chứa phiếu trả giá của người tham gia đấu giá không ghi đầy đủ các thông tin như trên thì coi như không hợp lệ. Trung tâm sẽ không bóc phong bì để xét giá trả của các phiếu trả giá này.

Người tham gia đấu giá có trách nhiệm điền đầy đủ các thông tin trên phiếu trả giá và phù hợp với thông tin trong hồ sơ tham gia đấu giá gồm họ tên, địa chỉ của mình, giá trả bằng số, giá trả bằng chữ, ký và ghi rõ họ tên (nếu là tổ chức phải được người đại diện theo pháp luật ký và đóng dấu). Nếu có sai lệch giữa thông tin trên phiếu trả giá và hồ sơ tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định.

Phiếu trả giá được nộp trực tiếp cho Trung tâm hoặc gửi qua đường bưu chính tới trụ sở Trung tâm để bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu. Người tham gia đấu giá đã nộp phiếu trả giá thì không được rút lại phiếu trả giá.

Lưu ý: *Hết thời gian tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận phiếu trả giá theo quy định, Trung tâm không giải quyết bất cứ yêu cầu nào của người tham gia đấu giá về việc rút lại hồ sơ tham gia đấu giá, rút lại phiếu trả giá hay không tham gia phiên đấu giá (buổi công bố giá). Người tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp phiếu trả giá và nộp tiền đặt trước đúng quy định mà không tham gia phiên đấu giá (buổi công bố giá) mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì sẽ không được nhận lại tiền đặt trước (trường hợp bất khả kháng được hiểu theo quy định tại Khoản 1 Điều 156 Bộ Luật Dân sự 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành).*

Điều 5: Đăng ký tham gia đấu giá.

Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp phiếu trả giá hợp lệ và nộp tiền đặt trước đúng quy định. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

Trung tâm sẽ thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Điều 6: Tiền đặt trước.

1. Nộp tiền đặt trước.

Khi đăng ký tham gia đấu giá, ngoài việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá, cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm.

Tiền đặt trước phải được báo "Có" trong tài khoản của Trung tâm chậm nhất là 17h00 ngày cuối cùng của thời gian nộp tiền đặt trước theo quy định (thời gian được xác định theo sổ phụ ngân hàng). Tất cả các khoản tiền đặt trước báo "Có" trong tài khoản của Trung tâm sau 17h00 ngày cuối cùng của thời gian nộp tiền đặt trước theo quy định đều coi là không hợp lệ, không được xem xét đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

2. Xử lý tiền đặt trước.

Lãi suất phát sinh của khoản tiền đặt trước khi ở trong tài khoản của Trung tâm (nếu có) thuộc về người tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá chịu chi phí quản lý, giao dịch của ngân hàng (nếu có) đối với khoản tiền đặt trước của mình khi nhận lại tiền ở tài khoản của Trung tâm.

Trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá; đã nộp tiền đặt trước nhưng không đủ điều kiện tham gia đấu giá; từ chối tham gia đấu giá trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai; không vi phạm Quy chế cuộc đấu giá thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản thì Trung tâm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trung tâm sẽ chuyển tiền đặt cọc cho Người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước theo quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản thuộc về Người có tài sản. Trung tâm sẽ chuyển tiền đặt trước của những người tham gia đấu giá này cho Người có tài sản đấu giá trong vòng 03 ngày làm việc kể từ khi hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật.

Điều 7: Xem tài sản đấu giá.

Trung tâm và Người có tài sản đấu giá sẽ phối hợp tổ chức cho người tham gia đấu giá được trực tiếp xem tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan (nếu có) trong giờ hành chính theo thời gian quy định.

Cá nhân, tổ chức có nhu cầu đi xem tài sản đấu giá phải liên hệ với Trung tâm để được cấp Giấy giới thiệu đi xem tài sản đấu giá. Người có tài sản sẽ cử người hướng dẫn, giải thích và cho các khách hàng có giấy giới thiệu của Trung tâm đi xem chi tiết tài sản đấu giá (phương tiện, chi phí đi lại do người đi xem tự túc).

Trường hợp cá nhân, tổ chức không đi xem tài sản đấu giá nhưng vẫn đăng ký tham gia đấu giá thì coi như cá nhân, tổ chức đó đã hiểu rõ về chất lượng và hiện trạng của tài sản đấu giá; nếu tham gia đấu giá và trúng đấu giá thì không được khiếu nại, khiếu kiện về hiện trạng, chất lượng của tài sản đấu giá.

Điều 8. Đối tượng được tham gia đấu giá, không được tham gia đấu giá.

1. Đối tượng được tham gia đấu giá:

Các cá nhân, tổ chức đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp phiếu trả giá và nộp tiền đặt trước đúng quy định và không thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản.

Trường hợp ủy quyền tham gia đấu giá thì một người chỉ được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của một người. Người đã tham gia đấu giá thì không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người khác. Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật.

2. Đối tượng không được tham gia đấu giá:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

b) Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật.

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này.

đ) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.

Điều 9: Cách thức đấu giá.

1. Điều hành phiên đấu giá.

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; đọc quy chế cuộc đấu giá; giới thiệu từng tài sản đấu giá; nhắc lại mức giá khởi điểm; thông báo bước giá và cách áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá; phát số cho người tham gia đấu giá; nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ;

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu.

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá.

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá cho tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá (trừ phong bì đựng phiếu trả giá của người không tham gia buổi công bố giá và phong bì của những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá), công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá.

2. Cách trả giá, áp dụng bước giá và xử lý giá trả.

Bước giá được sử dụng để người tham gia đấu giá thực hiện trả giá hợp lệ. Người

tham gia đấu giá phải trả giá cao hơn giá khởi điểm ít nhất bằng mức tối thiểu của bước giá (1.000.000đ); nếu trả cao hơn mức tối thiểu của bước giá thì phần cao hơn phải là bội số của mức tối thiểu bước giá (1.000.000đ). Công thức trả giá hợp lệ như sau:

Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + N x Mức tối thiểu của bước giá.

Trong đó:

- N là các số tự nhiên 1, 2, 3, 4.....
- Mức tối thiểu của bước giá là 1.000.000đ.

Giá trả bằng hoặc thấp hơn giá khởi điểm, giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng phần cao hơn không là bội số của mức tối thiểu của bước giá (1.000.000đ) đều là giá trả là không hợp lệ, người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá.

Giá trả bằng số và chữ không thống nhất với nhau thì lấy giá trả bằng chữ làm giá trả của phiếu trả giá.

3. Phiếu trả giá hợp lệ và không hợp lệ.

Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu trả giá do Trung tâm ban hành, có dấu treo của Trung tâm trên phiếu, phiếu được điền đầy đủ giá trả bằng số, giá trả bằng chữ, đã ký và ghi rõ họ tên của người tham gia đấu giá; phiếu không bị rách rời; giá trả bằng số và bằng chữ phải đọc được có nghĩa Tiếng Việt; có giá trả hợp lệ; không viết bằng bút có mực màu đỏ; được bỏ vào thùng phiếu đúng thời gian quy định.

Phiếu trả giá không đáp ứng đầy đủ các yêu cầu trên là phiếu trả giá không hợp lệ. Chỉ có phiếu trả giá hợp lệ mới được xét giá trúng đấu giá.

4. Xác định người trúng đấu giá.

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên tổ chức cho người đó trả giá; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Điều 10: Từ chối kết quả trúng đấu giá.

Sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

Điều 11: Đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá.

Khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó.

Điều 12: Các trường hợp người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước.

1. Các trường hợp người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá trong các trường hợp sau:

- Thông tin trên phiếu trả giá không thống nhất với thông tin trên hồ sơ tham gia đấu giá.
- Không đến tham gia phiên đấu giá (buổi công bố giá).
- Không nộp phiếu trả giá đúng thời gian quy định.
- Phong bì chứa phiếu trả giá không đúng quy định.
- Phiếu trả giá không hợp lệ, giá trả không hợp lệ.
- Gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá.
- Không tuân theo sự hướng dẫn của đấu giá viên tại phiên đấu giá.
- Vi phạm các quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá (buổi công bố giá) mà không thuộc trường hợp bất khả kháng (trường hợp bất khả kháng được hiểu theo quy định tại Khoản 1 Điều 156 Bộ Luật Dân sự 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành).

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản. Cụ thể như sau:

- + Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá;
- + Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- + Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;
- + Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- + Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.
- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản.

- Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản.

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản.

Tiền đặt trước của những người tham gia đấu giá trong các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước nói trên thuộc về Người có tài sản đấu giá.

Điều 14: Biên bản đấu giá, chuyển hồ sơ phiên đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

1. Biên bản đấu giá.

Biên bản đấu giá do Trung tâm lập tại phiên đấu giá sau khi phiên đấu giá kết thúc để ghi lại diễn biến phiên đấu giá. Biên bản đấu giá có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá. Biên bản đấu giá được đóng dấu của Trung tâm.

2. Chuyển hồ sơ đấu giá.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Trung tâm chuyển hồ sơ kết quả đấu giá tài sản gồm biên bản đấu giá và thông tin chi tiết của người trúng đấu giá cho Người có tài sản để làm cơ sở ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

3. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Kết quả đấu giá tài sản được ghi nhận tại biên bản đấu giá và quy chế cuộc đấu giá là căn cứ để ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa Người có tài sản đấu giá với người trúng đấu giá trong vòng 05 ngày làm việc kể từ khi kết thúc phiên đấu giá. Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá. Kể từ thời điểm này, tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Người trúng đấu giá nếu không ký kết hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá đúng thời gian quy định nêu trên thì coi như vi phạm giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, không được nhận lại tiền đặt cọc (là tiền đặt trước chuyển thành).

Điều 15: Thanh toán tiền mua tài sản, bàn giao tài sản.

1. Thanh toán tiền mua tài sản.

Trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết, Người mua được tài sản phải thanh toán toàn bộ số tiền mua tài sản sau khi trừ đi khoản tiền đặt cọc cho Người có tài sản đấu giá. Nếu người trúng đấu giá không thanh toán tiền mua tài sản đúng thời gian quy định thì coi như vi phạm hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và không được nhận lại tiền đặt cọc (là tiền đặt trước chuyển thành). Người có tài sản đấu giá được quyền đơn phương hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã ký, tổ chức đấu giá lại tài sản theo quy định mà không cần hỏi ý kiến của Người mua được tài sản.

2. Bàn giao tài sản đấu giá.

Trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày Người có tài sản đấu giá nhận đủ tiền mua tài sản của Người mua được tài sản, Người có tài sản đấu giá sẽ tiến hành bàn giao tài sản, hóa đơn tài chính và các giấy tờ liên quan cho người mua được tài sản theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Việc bàn giao tài sản được lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của Người có tài sản đấu giá và Người mua được tài sản.

Người mua được tài sản có trách nhiệm bảo quản tài sản của mình kể từ khi được bàn giao. Mọi chi phí bảo quản, phí vận chuyển tài sản do người mua chịu.

Địa điểm bàn giao tài sản: Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, địa chỉ: Tầng 1, Tòa 12 tầng lô đất CC KĐT Trung Hòa - Nhân Chính, Số 1 Hoàng Đạo Thúy, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.

Điều 16: Nội quy phòng đấu giá.

- Chỉ những người có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia đấu giá mới được tham gia phiên đấu giá; Khi tham gia phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải xuất trình CMND/CCCD/HC bản chính để Trung tâm kiểm tra tư cách khách hàng tham gia đấu giá. Trường hợp ủy quyền phải có văn bản ủy quyền hợp lệ.

- Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham gia phiên đấu giá.
- Không mang vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức phiên đấu giá.
- Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá.
- Ngồi đúng vị trí được ban tổ chức hướng dẫn, không đi lại trong phòng đấu giá.
- Không ra khỏi phòng đấu giá khi không được sự đồng ý của đấu giá viên.
- Không nói chuyện trao đổi bàn bạc giữa những người tham gia đấu giá.
- Không được chụp ảnh, ghi hình trong phòng đấu giá (nếu không được phép của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá).

Điều 17: Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, những hành vi bị nghiêm cấm đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá.

1. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.

- Được tham gia phiên đấu giá khi được xác định là đủ điều kiện tham gia đấu giá.
- Tự tham khảo, tìm hiểu kỹ các quy định của pháp luật liên quan đến tài sản đấu giá, hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, quy chế cuộc đấu giá do Trung tâm ban hành trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá.
- Tuân thủ mọi quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và quy định của Quy chế cuộc đấu giá.
- Khi đã tham gia đấu giá được hiểu là người tham gia đấu giá đã chấp nhận hiện trạng, chất lượng của tài sản đấu giá, chấp nhận mọi nội dung của Quy chế cuộc đấu giá này và không có khiếu kiện, khiếu nại gì.

2. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá.

- Ký biên bản đấu giá.
- Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.
- Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này và thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.
- Được nhận tài sản đấu giá theo quy định trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.
- Có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Tự bảo quản tài sản của mình kể từ khi được bàn giao và chịu mọi rủi ro đối với tài sản của mình kể từ khi được bàn giao.

- Di chuyển tài sản ra khỏi nơi để tài sản của người có tài sản theo đúng thời gian và cách thức đã thống nhất với người có tài sản đấu giá và chịu mọi chi phí trong việc di chuyển này.

- Các quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

3. Những điều nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá:

Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá không được vi phạm những điều nghiêm cấm dưới đây; nếu vi phạm thì hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và bị xử lý theo quy định.

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;

- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

- *Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;*

- *Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;*

- *Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.*

- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Điều 18: Trách nhiệm của Người có tài sản đấu giá.

- Kiểm tra, giám sát Trung tâm về việc tổ chức đấu giá tài sản theo đúng quy định pháp luật.

- Cam kết tài sản đấu giá là tài sản của Người có tài sản đấu giá được phép đấu giá theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm đấu giá, tài sản không cầm cố thế chấp, cho tặng, mua bán, cho thuê với bất kỳ tổ chức hoặc cá nhân nào khác.

- Phối hợp với Trung tâm tổ chức cho khách hàng tham quan xem xét hiện trạng tài sản theo kế hoạch của Trung tâm đề ra.

- Bảo quản tài sản đấu giá theo đúng hiện trạng mà khách hàng đã xem xét cho đến khi bàn giao xong cho người mua được tài sản.

- Tham dự phiên đấu giá do Trung tâm tổ chức.

- Ký biên bản đấu giá.

- Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Người mua được tài sản.

- Cung cấp hóa đơn bán tài sản cho khách hàng trúng đấu giá.
- Bàn giao tài sản đấu giá và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá.

Điều 19: Trách nhiệm của Trung tâm.

- Thực hiện theo đúng các quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này và pháp luật về đấu giá tài sản.
- Thực hiện đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản, Luật sửa đổi, bổ sung Luật Đấu giá tài sản, các văn bản hướng dẫn thi hành luật và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 20: Trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá.

- Người tham gia đấu giá có trách nhiệm tham khảo, nghiên cứu kỹ về thông tin, giá trị, chất lượng tài sản đấu giá cũng như các quy định khác của pháp luật về tài sản đấu giá trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá.
- Trung tâm không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá và không có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại liên quan đến tài sản và việc đăng ký quyền sở hữu và sử dụng tài sản nêu trên.

- Người có tài sản đấu giá chỉ chịu trách nhiệm bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá đúng hiện trạng cho khách hàng xem xét; giải thích rõ cho khách hàng về giá trị, chất lượng, điều kiện sử dụng và các quy định khác của pháp luật đối với loại tài sản đấu giá và có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại liên quan đến tài sản.

Điều 21: Tổ chức thực hiện.

Những điều không quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này thì áp dụng theo Luật Đấu giá tài sản, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan đến đấu giá tài sản.

Cán bộ, viên chức, người lao động của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá và các cá nhân, tổ chức liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế cuộc đấu giá này./.

PHÓ GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH


Nguyễn Huy Hoàng