

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất số 08, tờ bản đồ số 05; địa chỉ: Số 14, đường Hùng Vương, phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng 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;

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 55/HĐDVĐGTS ngày 25/7/2025 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi và Công văn số 157/THADS-KV1 ngày 24/02/2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi về việc đề nghị tiếp tục thông báo bán đấu giá tài sản kê biên vụ Công ty TNHH Tân Hải.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế cuộc đấu giá đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất: Số 14, đường Hùng Vương, phường Nguyễn Nghiêm, thành phố Quảng Ngãi (nay là phường Cẩm Thành), tỉnh Quảng Ngãi.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Viên chức, người lao động thuộc Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi và cá nhân, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### Nơi nhận:

- Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi (N/yết);
- Phòng THADS khu vực 1 - Quảng Ngãi (Biết, N/yết);
- Trung tâm (N/yết);
- UBND phường Cẩm Thành (N/yết);
- Người đăng ký tham gia đấu giá;
- Cổng ĐGTS quốc gia: <http://dgts.moj.gov.vn>;
- Website Trung tâm: <http://daugia.quangngai.gov.vn>;
- Lưu: VT, HSDG(Ch).

## GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Tân

### QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

**Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất số 08, tờ bản đồ số 05;**  
**địa chỉ: Số 14, đường Hùng Vương, phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-TTĐVDGTS ngày /02/2026*  
*của Giám đốc Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi)*

**Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: Số 15, đường Nguyễn Thiệu, phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi** (sau đây gọi tắt là Trung tâm) quy định một số nội dung của Quy chế cuộc đấu giá này, cụ thể như sau:

#### **I. TÀI SẢN ĐẤU GIÁ, GIÁ KHỞI ĐIỂM, TIỀN ĐẶT TRƯỚC, TIỀN MUA HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ, BƯỚC GIÁ TỐI THIỂU; NGUỒN GỐC VÀ TÌNH TRẠNG PHÁP LÝ TÀI SẢN**

**1. Tài sản đấu giá, nơi có tài sản đấu giá; giá khởi điểm, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước, bước giá:**

**1.1. Tài sản đấu giá, nơi có tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Văn Ba thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Tân Hải do Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Quảng Ngãi) kê biên để thi hành án, cụ thể:

**a) Quyền sử dụng đất:** Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi); diện tích: 250,6 m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài. Thửa đất được UBND thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 237578, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00298 QSDĐ/282/QĐ-UB ngày 25/3/2003 cho hộ ông Lê Tài, được chỉnh lý trang tư chuyển nhượng cho ông Lê Văn Ba vào ngày 26/10/2009.

\* Thửa đất có giới cận:

- Phía Đông giáp thửa đất số 288;
- Phía Tây giáp thửa đất số 26;
- Phía Nam giáp thửa đất số 49;
- Phía Bắc giáp đường Hùng Vương.

**b) Tài sản gắn liền với đất:** Một (01) ngôi nhà cấp 3 + 4, tổng diện tích xây dựng 250,73 m<sup>2</sup>, trong đó ngôi nhà cấp 3: 169,90 m<sup>2</sup>, nhà cấp 4: 45,27 m<sup>2</sup>, sân xi măng: 35,56 m<sup>2</sup>. Nhà có kết cấu: Móng xây đá + bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch hoa + tráng xi măng, mái bằng bê tông cốt thép + tole sắt, cửa chính gồm cửa kính + cửa sắt, mặt trước tầng 02 có kính cường lực, tường xung quanh ngôi nhà cấp 3 được ốp tấm thạch cao, mái tầng 02 lót la phong nhựa, cầu thang bằng bê tông cốt thép, tay vịn cầu thang bằng sắt (nhà có 02 cầu thang lên tầng 02).

Ngôi nhà trên đất được cấp sở hữu nhà ở ngày 27/3/2003 cho ông Lê Hán, bà

Nguyễn Thị Ngọc theo giấy thuận bán nhà được lập ngày 30/01/2003 (giấy viết tay không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền), ông Lê Hán bán nhà cho ông Lê Tài và ông Lê Văn Ba.

Hiện tại Công ty TNHH MTV BLUE Exchange tại Quảng Ngãi đang quản lý, sử dụng tài sản nêu trên.

*(Thông tin chi tiết của tài sản theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 04/4/2025 và Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 27/5/2025 của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi - nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Quảng Ngãi).*

\* **Lưu ý:** Người tham gia đấu giá phải xem thực tế tài sản, hồ sơ pháp lý tài sản trước khi đăng ký tham gia đấu giá. Trung tâm không chịu trách nhiệm đối với những trường hợp người tham gia đấu giá không xem thực tế tài sản, không nghiên cứu hoặc nghiên cứu không kỹ hồ sơ pháp lý của tài sản mà vẫn đăng ký nộp hồ sơ, nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá. Người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá phải tự liên hệ đến cơ quan cấp có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản tại cơ quan Nhà nước cấp có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và phải chịu các nghĩa vụ tài chính khi thực hiện việc đăng ký chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản; các chi phí, nghĩa vụ tài chính khác,... và đồng thời cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện sau khi trúng đấu giá.

**1.2. Giá khởi điểm: 28.295.891.000 đồng** *(Hai mươi tám tỷ, hai trăm chín mươi lăm triệu tám trăm chín mươi một nghìn đồng).*

Giá khởi điểm trên chưa bao gồm thuế trước bạ, sang tên cho người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá và các chi phí khác phát sinh trong quá trình đấu giá. Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi không khấu trừ bất kỳ một khoản chi phí nào cho người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá.

**1.3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng** *(Một triệu đồng).*

**1.4. Tiền đặt trước: 5.650.000.000 đồng** *(Năm tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng).*

**1.5. Bước giá tối thiểu: 100.000.000 đồng** *(Một trăm triệu đồng).*

**2. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản:** Tài sản đấu giá nêu tại Quy chế cuộc đấu giá này đã được Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Quảng Ngãi thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi kiểm kê chi tiết, kê biên và chuyển giao cho Trung tâm để thực hiện công việc được giao là đấu giá tài sản để thi hành án.

## **II. QUY ĐỊNH VỀ NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ; ĐIỀU KIỆN, CÁCH THỨC ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ RÚT LẠI ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ**

### **1. Người tham gia đấu giá:**

a) Là cá nhân, tổ chức kinh tế đủ điều kiện đối với loại tài sản đưa ra đấu giá nêu tại Quy chế cuộc đấu giá này và được phép tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều

của Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và quy định khác của pháp luật có liên quan. **Nếu người tham gia đấu giá có hành vi gian lận, không trung thực về điều kiện, hồ sơ tham gia đấu giá, nhân thân của mình đã nộp cho Trung tâm thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.**

**Lưu ý:** *Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá phải đáp ứng đủ điều kiện được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và chịu trách nhiệm về việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản; đăng ký biến động... sau khi trúng đấu giá và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán tài sản đấu giá; đồng thời cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện sau khi trúng đấu giá.*

b) Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng Hợp đồng ủy quyền có xác nhận của cơ quan Nhà nước cấp có thẩm quyền hoặc tổ chức, đơn vị theo quy định của pháp luật cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá tài sản.

## **2. Người không được đăng ký 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 Trung tâm; 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 áp dụng đối với loại tài sản đó.

## **3. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

a) Người tham gia đấu giá không thuộc trường hợp nêu tại khoản 2 Phần này **trực tiếp mua hồ sơ mời tham gia đấu giá**, điền đầy đủ thông tin vào Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi phát hành (*có đóng dấu của Trung tâm, không được sử dụng hồ sơ photocopy*), ghi đầy đủ, cụ thể, chi tiết các nội dung nêu trong Phiếu; phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính pháp lý, tính chính xác, trung thực đối với các nội dung, thông tin, nhân thân mà mình đã ghi trong Phiếu và nộp trực tiếp tại Trung tâm.

- **Trường hợp nhờ người khác mua hộ, nộp hộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải có văn bản ủy quyền đúng quy định pháp luật**, không được sử dụng hồ sơ do người khác mua.

- **Trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá phải có hợp đồng ủy quyền đúng quy định pháp luật.** Nội dung ủy quyền phải thể hiện: *Người được ủy quyền thay mặt tham gia đấu giá; quyết định giá trả; tuân thủ các quy định pháp*

*luật về đấu giá; quy chế cuộc đấu giá; nội quy phiên đấu giá; các yêu cầu của đấu giá viên và thành phần giám sát phiên đấu giá; ký các giấy tờ liên quan, ký biên bản đấu giá; trường hợp trúng đấu giá thì ký biên bản đấu giá thành và các văn bản, giấy tờ liên quan (nếu có) ...*

b) Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho Trung tâm, gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Trung tâm phát hành (*có đóng dấu của Trung tâm, không được sử dụng hồ sơ phô tô*).

- Bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm theo bản chính để đối chiếu đối với các loại giấy tờ sau:

+ Đối với cá nhân: Căn cước/Căn cước công dân, Giấy Chứng nhận kết hôn (*nếu là vợ chồng đăng ký*);

+ Đối với tổ chức kinh tế: Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Căn cước/Căn cước công dân của người đại diện theo pháp luật.

- Hợp đồng ủy quyền (đối với tổ chức có thể dùng Giấy ủy quyền) theo quy định của pháp luật và Căn cước/Căn cước công dân của người được ủy quyền (nếu có).

c) Phải nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước của giá khởi điểm tài sản đăng ký tham gia đấu giá theo đúng thời gian quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này. Trong thời gian nêu tại Quy chế cuộc đấu giá này mà người tham gia đấu giá không nộp đủ tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước thì không được quyền tham gia đấu giá và người tham gia đấu giá đã đồng ý tham gia đấu giá với giá khởi điểm tại thời điểm mà người tham gia làm thủ tục nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

d) Người tham gia đấu giá đã xem hồ sơ pháp lý, đã xem thực tế tài sản đưa ra đấu giá, đồng ý với toàn bộ nội dung nêu tại Quy chế cuộc đấu giá này và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

đ) *Người tham gia đấu giá phải thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, quy định của pháp luật khác có liên quan, Quy chế cuộc đấu giá,... nếu vi phạm thì khoản tiền đặt trước xem xét xử lý theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.*

#### **4. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá:**

Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước không được rút lại việc đăng ký tham gia đấu giá, kể cả trong trường hợp rút lại việc đăng ký tham gia đấu giá trong thời gian đăng ký, trừ trường hợp pháp luật liên quan có quy định. Người rút lại việc đăng ký tham gia đấu giá không được hoàn trả lại tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước, Trung tâm xem xét xử lý theo quy định, *trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 24 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.*

### **III. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM XEM TÀI SẢN ĐẤU GIÁ, NỘP TIỀN MUA HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ TIỀN ĐẶT TRƯỚC; PHƯƠNG THỨC**

## **NỘP TIỀN MUA HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ TIỀN ĐẶT TRƯỚC**

**1. Thời gian, địa điểm xem thực tế tài sản; hồ sơ, giấy tờ và tài liệu liên quan:**

**a) Thời gian, địa điểm xem thực tế tài sản:** Từ ngày 26/02/2026 đến ngày 23/3/2026 (trong giờ hành chính) tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Số 14, đường Hùng Vương, phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi.

Người tham gia đấu giá phải đăng ký danh sách với Trung tâm ít nhất hai (02) ngày làm việc, trước ngày xem thực tế tài sản để Trung tâm liên hệ với bên có tài sản biết và sắp xếp, chuẩn bị.

**b) Thời gian, địa điểm xem hồ sơ, giấy tờ quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan:** Từ ngày 26/02/2026 đến ngày 23/3/2026 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm.

**2. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:** Từ 07 giờ 30 phút, ngày 26/02/2026 đến 16 giờ 30 phút, ngày 23/3/2026 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm.

**3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:** Từ 07 giờ 30 phút, ngày 26/02/2026 đến 17 giờ 00 phút, ngày 23/3/2026 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm.

**4. Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:** Từ 07 giờ 30 phút, ngày 26/02/2026 đến 17 giờ 00 phút, ngày 23/3/2026.

**5. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

- **Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:** Từ 07 giờ 30 phút, ngày 26/02/2026 đến 17 giờ 00 phút, ngày 23/3/2026 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm.

- **Điều kiện, cách thức đăng ký nộp hồ sơ tham gia đấu giá:** Theo quy định tại khoản 3 phần II Quy chế cuộc đấu giá này.

**6. Phương thức nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước:**

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước phải nộp: Quy định tại Phần I Quy chế cuộc đấu giá này.

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước được thu bằng tiền Việt Nam đồng.

**a) Phương thức nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:** Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá nộp bằng tiền mặt tại Trung tâm khi mua hồ sơ tham gia đấu giá tài sản.

**b) Phương thức nộp tiền đặt trước:**

Toàn bộ tiền đặt trước chuyển/nộp vào tài khoản của Trung tâm và phải ghi cụ thể, đầy đủ các nội dung như sau:

- Họ và tên, Căn cước/Căn cước công dân, địa chỉ liên hệ của người nộp tiền.

- Đơn vị thụ hưởng: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi.

- Tài khoản số: 5730306519 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt

**Nam (BIDV) - Chi nhánh Dung Quất;** địa chỉ: Số 191, đường Hùng Vương, phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi.

- Nội dung nộp: (*Họ tên người tham gia đấu giá*) nộp tiền đặt trước thửa đất số 08, TĐĐ 05, phường Cẩm Thành.

*Trường hợp người tham gia đấu giá chuyển khoản số tiền đặt trước thì số tiền này phải bảo đảm được chuyển vào tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi đến **17 giờ 00 phút, ngày 23/3/2026**. Nếu quá thời hạn trên, số tiền đặt trước của người tham gia đấu giá chưa vào tài khoản của Trung tâm thì xem như người tham gia đấu giá chưa nộp tiền đặt trước và không đủ điều kiện tham gia đấu giá.*

*\* Ghi chú: Sau khi chuyển/nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm, người đăng ký tham gia đấu giá phải cung cấp chứng từ nộp tiền đặt trước cho Trung tâm để hoàn tất thủ tục tham gia đấu giá. Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá không cung cấp chứng từ nộp tiền đặt trước cho Trung tâm trong thời hạn nêu trên thì Trung tâm không phát hành Giấy mời tham gia đấu giá và mọi khiếu nại về sau Trung tâm không chịu trách nhiệm xem xét, giải quyết.*

Trường hợp đấu giá thành thì số tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc, số tiền này được trừ vào tiền mua tài sản đấu giá; những người không trúng đấu giá, không mua được tài sản đấu giá thì số tiền đặt trước được Trung tâm trả lại trong thời gian không quá ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày phiên đấu giá kết thúc, nếu những người này không vi phạm các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, Quy chế cuộc đấu giá,... Những người không mua được tài sản đấu giá có nhu cầu nhận lại tiền đặt trước bằng chuyển khoản thì phải chịu lệ phí chuyển khoản, chuyển tiền theo quy định của Ngân hàng (nếu có).

Theo quy định tại khoản 5 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự thì trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức bán đấu giá. Trong trường hợp này, người tham gia đấu giá tài sản được nhận lại khoản tiền đã nộp và **thời hạn, địa điểm, phương thức nhận lại tiền được áp dụng như đối với những người không trúng đấu giá.**

Những nội dung, thông tin mà người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá chưa rõ liên quan đến việc nộp, chuyển tiền,... đề nghị liên hệ trực tiếp đến phòng Hành chính - Kế toán của Trung tâm để được hướng dẫn cụ thể; *điện thoại: 0255.3837016.*

#### **IV. ĐIỀU KIỆN TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ**

*Phiên đấu giá được tổ chức khi có từ 02 (hai) người trở lên đăng ký tham gia đấu giá đối với tài sản đưa ra đấu giá đó và đã nộp đủ 02 khoản tiền là tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước và người tham gia đấu giá đã đồng ý với toàn bộ nội dung nêu tại Quy chế cuộc đấu giá này. 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 49 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 31 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.*

#### **V. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ; BƯỚC GIÁ**

## **TỐI THIỂU; HÌNH THỨC, PHƯƠNG THỨC ĐẤU GIÁ; GIÁ TRẢ HỢP LỆ, GIÁ TRẢ KHÔNG HỢP LỆ; TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ**

**1. Thời gian và địa điểm tổ chức phiên đấu giá:** Vào lúc 08 giờ 00 phút, ngày 26/3/2026 tại Trung tâm.

**2. Bước giá tối thiểu; hình thức, phương thức đấu giá; giá trả hợp lệ, giá trả không hợp lệ:**

a) Bước giá tối thiểu: Quy định tại Phần I Quy chế cuộc đấu giá này.

b) Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá.

c) Phương thức trả giá: Phương thức trả giá lên. Việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

- Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá;

- Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả; giá trả thấp nhất phải bằng giá mà người trả giá trước liền kề đã trả cộng với bước giá tối thiểu, không giới hạn mức giá trả tối đa;

- Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá;

- Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại 03 lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn (mỗi lần cách nhau không quá 10 giây).

Việc 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 49 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 31 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

***Trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho Trung tâm và nộp tiền đặt trước mà người tham gia đấu giá chưa rõ về hình thức, phương thức, cách thức trả giá như quy định nêu ở trên thì người tham gia đấu giá liên hệ với Trung tâm để giải thích trước khi nộp hồ sơ và nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá.***

d) Giá trả hợp lệ, giá trả không hợp lệ:

- **Giá trả hợp lệ:** Người tham gia đấu giá trả giá lần đầu tiên ít nhất bằng giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả; giá trả thấp nhất phải bằng giá mà người trả giá trước liền kề đã trả cộng với bước giá tối thiểu, không giới hạn mức giá trả tối đa.

- **Giá trả không hợp lệ:** Người tham gia đấu giá trả giá lần đầu tiên thấp hơn giá khởi điểm; trả giá lần thứ hai trở đi, trả giá sau thấp hơn người trả trước liền kề cộng với bước giá tối thiểu theo quy định.

đ) Công bố kết quả đấu giá:

Khi đấu giá viên - Người điều hành phiên đấu giá công bố kết quả người trúng đấu giá, người trúng đấu giá phải thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của người

trúng đấu giá kể từ thời điểm ký Biên bản đấu giá tài sản thành. Khoản 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. ***Trường hợp người trúng đấu giá vi phạm, không thực hiện đúng nghĩa vụ nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá thì không được hoàn lại số tiền đặt cọc.***

### 3. Tổ chức phiên đấu giá:

a) Đấu giá viên thực hiện theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

b) Tại phiên đấu giá:

- Người tham gia đấu giá phải thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, quy định của pháp luật khác có liên quan, Quy chế cuộc đấu giá,... nếu vi phạm *thì khoản tiền đặt trước xem xét xử lý theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.*

- Hành vi vi phạm quy định của người tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá và người khác có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản thì bị xử phạt vi phạm hành chính và buộc khắc phục hậu quả theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hỗ trợ tư pháp; hành chính tư pháp; hôn nhân và gia đình; thi hành án dân sự; phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã và Nghị định số 117/2024/NĐ-CP ngày 18/9/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hỗ trợ tư pháp; hành chính tư pháp; hôn nhân và gia đình; thi hành án dân sự; phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã; ***Nghị định này đã được Trung tâm niêm yết công khai theo thủ tục hành chính.***

- Viên chức Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản lập biên bản vi phạm hành chính đối với các hành vi vi phạm quy định tại Điều 23 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hỗ trợ tư pháp; hành chính tư pháp; hôn nhân và gia đình; thi hành án dân sự; phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã và Nghị định số 117/2024/NĐ-CP ngày 18/9/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hỗ trợ tư pháp; hành chính tư pháp; hôn nhân và gia đình; thi hành án dân sự; phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã.

c) Người tham gia đấu giá phải mang theo bản chính Căn cước/Căn cước công dân, Hợp đồng ủy quyền theo quy định (nếu có) và xuất trình theo yêu cầu của đấu giá viên tại phiên đấu giá, chỉ có người đăng ký tham gia đấu giá mới được vào phòng đấu giá, người nào không đăng ký tham gia đấu giá thì không được vào phòng đấu giá; trừ trường hợp đấu giá viên cho phép.

d) Các trường hợp đấu giá không thành: Theo quy định tại khoản 1 Điều 52 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài

sản năm 2024.

## **VI. NGHIÊM CẤM NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ, NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ, CÁ NHÂN TỔ CHỨC KHÁC THỰC HIỆN CÁC HÀNH VI SAU ĐÂY**

1. Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;
2. 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 đìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
3. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;
4. Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
5. 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;
6. 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;
7. 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;
8. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

## **VII. CÁC TRƯỜNG HỢP NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ KHÔNG ĐƯỢC TIẾP TỤC THAM GIA ĐẤU GIÁ, CÁC TRƯỜNG HỢP NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ BỊ TRUẤT QUYỀN THAM GIA ĐẤU GIÁ**

### **1. Các trường hợp người tham gia đấu giá không được tiếp tục tham gia đấu giá**

a) Người tham gia đấu giá đi trễ so với thời gian đã ghi trong Giấy mời mà không do bất khả kháng, trở ngại khách quan theo quy định của pháp luật thì không được quyền tham gia đấu giá. Khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá sẽ bị xem xét xử lý theo đúng quy định. Đồng thời, Trung tâm không chịu trách nhiệm đối với những trường hợp người tham gia đấu giá không thực hiện đúng thời gian và địa điểm tổ chức phiên đấu giá hoặc không tham gia phiên đấu giá.

b) Người tham gia đấu giá trả giá lần đầu tiên thấp hơn giá khởi điểm; trả giá lần thứ hai trở đi, trả giá sau thấp hơn người trả trước liền kề cộng với bước giá theo quy định.

### **2. Các trường hợp người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá**

a) Các trường hợp quy định tại Phần VI Quy chế cuộc đấu giá này.

b) Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục

và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia phiên đấu giá.

c) Trong quá trình tiến hành phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải thực hiện nghiêm túc theo hướng dẫn của đấu giá viên, viên chức Trung tâm; ngồi đúng số thứ tự; không hút thuốc lá; không nói chuyện riêng; không trao đổi giá để trả giá; tắt chế độ chuông điện thoại di động; không được đi ra ngoài phòng đấu giá, trừ trường hợp được đấu giá viên cho phép. Nếu người tham gia đấu giá vi phạm các quy định trên, sau khi đấu giá viên đã nhắc nhở nhưng người tham gia đấu giá vẫn cố tình vi phạm thì sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá tại phiên đấu giá và số tiền đặt trước của người vi phạm sẽ xem xét xử lý theo quy định.

## VIII. CÁC TRƯỜNG HỢP KHÔNG ĐƯỢC TRẢ LẠI TIỀN ĐẶT TRƯỚC

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại điểm a khoản 2 Phần VII Quy chế cuộc đấu giá này;

3. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

4. Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 32 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại điểm l, điểm m khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

## IX. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ/NGƯỜI MUA ĐƯỢC TÀI SẢN ĐẤU GIÁ, THANH TOÁN TIỀN VÀ GIAO, NHẬN TÀI SẢN TRÚNG ĐẤU GIÁ

1. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá được xác định từ thời điểm đấu giá viên công bố người đó trúng đấu giá.

### 2. Thời gian, phương thức, địa điểm thanh toán tiền mua tài sản đấu giá:

a) Trường hợp trúng đấu giá thì khoản 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. **Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi và người trúng đấu giá.**

b) Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản: Người trúng đấu giá phải nộp đủ số tiền mua tài sản đấu giá trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm. Số tiền đặt cọc được trừ vào số tiền trúng đấu giá. Trên cơ sở nộp đủ tiền mua tài sản, Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi tiến hành ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người trúng đấu giá và thực hiện việc công chứng Hợp đồng theo quy định (nếu có).

Nếu quá thời hạn nêu trên, mà người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản đấu giá thì người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ nộp tiền mua tài

sản, khoản tiền đặt cọc của người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ nộp tiền mua tài sản thuộc về Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

c) Địa điểm, phương thức thanh toán tiền mua tài sản: Người trúng đấu giá chuyển/nộp vào tài khoản tạm giữ của **Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi số 3949.0.1054192.00000** tại Kho bạc Nhà nước Khu vực XV - Phòng Nghiệp vụ 2 (mã Kho bạc 2111).

### **3. Thời gian, địa điểm và phương thức giao, nhận tài sản kèm theo hồ sơ, giấy tờ của tài sản đã đấu giá thành cho người mua được tài sản đấu giá**

a) Thời hạn giao, nhận tài sản kèm theo hồ sơ tài sản: Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền, Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

Trường hợp thời hạn giao, nhận tài sản sớm hơn, muộn hơn hoặc do trở ngại khách quan, bất khả kháng thì các bên phải thông báo cho nhau và giải quyết theo thỏa thuận giữa các bên.

b) Địa điểm giao, nhận tài sản đấu giá: *Tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Số 14, đường Hùng Vương, phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi.*

c) Phương thức giao, nhận thực tế tài sản: Sau khi Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi và người trúng đấu giá ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi có trách nhiệm trực tiếp bàn giao một (01) lần toàn bộ tài sản kèm theo hồ sơ, giấy tờ của tài sản theo quy định của pháp luật cho người mua được tài sản đấu giá.

**4.** Nhận tài sản đúng như trong hồ sơ mà Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi cung cấp cho Trung tâm; nhận tài sản theo hướng dẫn của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi, nhận đúng thời hạn, đúng theo nguyên trạng, hiện trạng như lúc ban đầu đã xem thực tế tài sản trước khi nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản.

**5.** Người mua được tài sản đấu giá phải tự trực tiếp liên hệ đến cơ quan Nhà nước cấp có thẩm quyền để làm các thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản. Người mua được tài sản đấu giá phải làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đúng thời hạn quy định; nếu vi phạm, vẫn sử dụng tài sản và hồ sơ của tài sản trúng đấu giá để lưu hành, tham gia vào các giao dịch trên thị trường thì người mua được tài sản đấu giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm và nếu gây ra thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

**6.** Người mua được tài sản đấu giá phải chịu toàn bộ các khoản chi phí, nghĩa vụ tài chính có liên quan đến toàn bộ tài sản trúng đấu giá, tính từ ngày bàn giao tài sản; các khoản trước bạ sang tên, phí, lệ phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu... Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi và Trung tâm không khấu trừ bất kỳ một khoản chi phí nào trong quá trình giao toàn bộ tài sản cho người mua được tài sản đấu giá, tính từ ngày bàn giao trên thực địa.

**7.** Mọi vướng mắc phát sinh có liên quan đến hồ sơ và tài sản đấu giá thành tính từ thời điểm ký Biên bản đấu giá tài sản thì người mua được tài sản đấu giá trực tiếp liên hệ đến Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi để được xem xét và giải quyết.

***X. LƯU Ý***

Những vấn đề, nội dung gì còn chưa rõ có liên quan đến tài sản đưa đấu giá nêu tại Quy chế cuộc đấu giá này thì đề nghị người tham gia đấu giá trực tiếp liên hệ đến Trung tâm trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản (Trong giờ hành chính của ngày làm việc) để được hướng dẫn và xem xét, giải quyết; sau thời gian này, Trung tâm không có trách nhiệm xem xét, giải quyết./

---