

Số: /QĐ-TTĐVDGTS

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất và nhà ở, tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Nguyễn Lợi, bà Bùi Thị Tạo để thi hành án

GIÁM ĐỐC TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Căn cứ Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự hiện 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 61/HĐDVĐGTS ngày 01/8/2025 và Phụ lục hợp đồng số 05-61.2025/PLHĐ-HĐDVĐGTS ngày 11/3/2026 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế cuộc đấu giá nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất và nhà ở, tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Nguyễn Lợi, bà Bùi Thị Tạo để thi hành án.

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 tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Trung tâm (N/yết);
- THADS tỉnh Quảng Ngãi (N/yết);
- Phòng THADSKV1 - Quảng Ngãi (Biết, n/yết);
- UBND đặc khu Lý Sơn (N/yết);
- Chấp hành viên: Phạm Hồng Tiến;
- Cổng ĐGTS quốc gia: <http://dgts.moj.gov.vn>;
- Hồ sơ mời tham gia đấu giá;
- Lưu: VT, HSĐG(Son).

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Tân

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất và nhà ở, tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Nguyễn Lợi, bà Bùi Thị Tạo để thi hành án
(Ban hành kèm theo Quyết định số 34/QĐ-TTĐVDGTS ngày 12/3/2026 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 quy định một số nội dung của Quy chế cuộc đấu giá nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất và nhà ở, tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Nguyễn Lợi, bà Bùi Thị Tạo để thi hành án; cụ thể:

I. TÀI SẢN ĐẤU GIÁ, NƠI CÓ TÀI SẢN ĐẤU GIÁ; GIÁ KHỞI ĐIỂM; TIỀN ĐẶT TRƯỚC; TIỀN MUA HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ; NGUỒN GỐC VÀ TÌNH TRẠNG PHÁP LÝ CỦA TÀI SẢN

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

a) Tài sản đấu giá: Nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất và nhà ở, tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Nguyễn Lợi, bà Bùi Thị Tạo để thi hành án, gồm:

* **Quyền sử dụng đất:** Thửa đất số 359, tờ bản đồ số 29 (nay là tờ bản đồ số 57), thôn Tây An Hải, huyện Lý Sơn (nay là *Đặc khu Lý Sơn*), tỉnh Quảng Ngãi; diện tích: 115,0 m²; hình thức sử dụng: riêng: 115,0 m², chung: Không m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 75,0 m², đất trồng cây hàng năm khác: 40,0 m²; thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài, đất trồng cây hàng năm khác: 4/2021; nguồn gốc sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất, đất trồng cây hàng năm khác: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Lý Sơn (nay là *UBND Đặc khu Lý Sơn*) cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BĐ 889133, số vào sổ cấp GCN: CH04828 ngày 19/10/2010 cho ông Nguyễn Lợi, bà Bùi Thị Tạo.

+ *Giới cận thửa đất cụ thể như sau:*

- Phía Đông giáp thửa đất số 434 của ông Nguyễn Cảnh, có cạnh dài 24,3 m;
- Phía Tây giáp thửa đất số 358 của ông Nguyễn Thanh, có cạnh dài 25,6 m;
- Phía Nam giáp đường liên xã cũ, có cạnh dài 5,15 m;
- Phía Bắc giáp đường bê tông nông thôn, có cạnh dài 4,0 m.

* **Tài sản gắn liền với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 29 (nay là tờ bản đồ số 57):** 01 ngôi nhà cấp 4, mái xà gồ gỗ, lợp tôn prôximăng, trần nhà được đóng la phong tôn sắt, nhà được xây dựng trên toàn bộ diện tích đất 115,0 m², gồm có: 01 cửa chính ra vào làm bằng nhôm xingfa kính cường lực (kích thước: 3,2 x 2,3 cm); 05 cửa sổ bên hông, kích

thước mỗi cửa: 1,1 x 1,2 m, cửa làm bằng nhôm ốp kính; nhà có 01 phòng trước dùng để buôn bán nội thất có tổng diện tích 81,0 m², 01 phòng ngủ có diện tích 11,5 m², khu nhà bếp và công trình nhà vệ sinh có tổng diện tích 22,0 m².

Nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất xây dựng vào năm 2007.

Tài sản gắn liền với đất chưa đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại KDC số 9, thôn Tây An Hải, Đặc khu Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

*** Lưu ý đối với người tham gia đấu giá:**

- *Tài sản gắn liền với đất chưa đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng và được xây dựng trên toàn bộ diện tích đất 115,0 m², trong đó có 40,0 m² đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm khác đến 4/2021.*

- *Trước khi mua hồ sơ, đăng ký, nộp tiền tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá tài sản phải tự liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tìm hiểu về việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với 40,0 m² đất trồng cây hàng năm khác; tài sản gắn liền với đất có được đăng ký chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng không,... Trường hợp 40,0 m² đất trồng cây hàng năm khác không được cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không được đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng thì người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá chỉ được sử dụng tài sản gắn liền với đất hoặc phải tháo dỡ nếu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu, thực hiện gia hạn thời hạn sử dụng đất đối với 40,0 m² đất trồng cây hàng năm khác,... và chịu tất cả các chi phí liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn thời hạn sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các chi phí khác có liên quan (nếu có) theo quy định pháp luật. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá tài sản không được khiếu nại, khiếu kiện gì về sau.*

b) Nơi có tài sản đấu giá: Tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 57, thôn Tây An Hải, Đặc khu Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi (KDC số 9, thôn Tây An Hải, Đặc khu Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi).

c) Giá khởi điểm: 2.104.064.809 đồng (bằng chữ: Hai tỷ, một trăm lẻ bốn triệu, không trăm sáu mươi bốn nghìn, tám trăm lẻ chín đồng).

Giá khởi điểm không bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT), chưa bao gồm thuế trước bạ, sang tên cho người mua được tài sản đấu giá và các chi phí khác phát sinh trong quá trình đấu giá.

d) Tiền đặt trước: 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng).

đ) Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000 đồng.

2. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản: Tài sản đấu giá nêu tại Quy chế cuộc đấu giá này do Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân huyện Lý Sơn (nay là Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi) kê biên và ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Trung tâm để tổ chức thực hiện đấu giá tài sản theo quy định pháp luật.

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: Là cá nhân, tổ chức kinh tế đủ điều kiện tham gia đấu

giá tài sản nêu tại Quy chế cuộc đấu giá này và được phép tham gia đấu giá tài sản để mua tài sản đấu giá theo quy định của 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 và các quy định pháp luật khác có liên quan. ***Nếu người tham gia đấu giá tài sản có hành vi gian lận, không trung thực về điều kiện, hồ sơ tham gia đấu giá, giấy tờ nhân thân của mình đã nộp cho Trung tâm thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.***

Người tham gia đấu giá tài sản có thể ủy quyền bằng Hợp đồng/văn ủy quyền theo quy định pháp luật cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá tài sản.

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.*

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 đối với tài sản đấu giá nêu tại Quy chế cuộc đấu giá này.

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 làm 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), 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.

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

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;

+ Bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm theo bản chính để đối chiếu đối với các loại giấy tờ: Căn cước/Căn cước công dân, Giấy Chứng nhận kết hôn (*nếu là vợ chồng đăng ký*); Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh, Căn cước/Căn cước công dân của người đại diện theo pháp luật (*đối với tổ chức kinh tế*);

+ Căn cước/Căn cước công dân của người được ủy quyền; hợp đồng/văn bản ủy

quyền theo quy định pháp luật (nếu có).

c) Phải nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước của giá khởi điểm của 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 tài sản.

d) Người tham gia đấu giá đã xem hồ sơ pháp lý, đã xem thực tế tài sản đưa ra đấu giá, đã xem giấy tờ quyền sở hữu, quyền sử dụng và tài liệu có liên quan đến tài sản, 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 và *người tham gia đấu giá đồng ý tham gia đấu giá với giá khởi điểm tại thời điểm mà người tham gia đấu giá đã làm thủ tục nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.*

đ) Người tham gia đấu giá tài sản 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 ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.

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, 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 ngày 17/11/2016, 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 ngày 27/6/2024.

III. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM XEM TÀI SẢN ĐẤU GIÁ, XEM GIẤY TỜ QUYỀN SỞ HỮU, QUYỀN SỬ DỤNG VÀ TÀI LIỆU CÓ LIÊN QUAN, NỘP TIỀN MUA HỒ SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ TIỀN ĐẶT TRƯỚC; PHƯƠNG THỨC NỘP TIỀN MUA HỒ SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ TIỀN ĐẶT TRƯỚC

1. Thời gian, địa điểm xem tài sản, xem giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan:

a) Thời gian, địa điểm xem tài sản: Từ ngày 13/3/2026 đến ngày 30/3/2026 (trong giờ hành chính) tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 57, thôn Tây An Hải, Đặc khu Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi (*KDC số 9, thôn Tây An Hải, Đặc khu Lý Sơn, 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 giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan: Từ ngày 13/3/2026 đến ngày 30/3/2026 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm.

2. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn và địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ 07 giờ 30 phút, ngày 13/3/2026 đến 16 giờ 30 phút, ngày 30/3/2026 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm.

3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn và địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 07 giờ 30 phút, ngày 13/3/2026 đến 16 giờ 45 phút, ngày 30/3/2026 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm.

4. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 07 giờ 30 phút, ngày 13/3/2026 đến 17 giờ 00 phút, ngày 30/3/2026 (trong giờ hành chính).

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

a) Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Từ 07 giờ 30 phút, ngày 13/3/2026 đến 16 giờ 45 phút, ngày 30/3/2026 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm.

b) Điều kiện đăng ký nộp hồ sơ tham gia đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Phần II Quy chế cuộc đấu giá này.

c) Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Phần II Quy chế cuộc đấu giá này.

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

Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước phải nộp quy định tại điểm c, d khoản 1 Phần I Quy chế cuộc đấu giá này và được thu bằng tiền Việt Nam đồng.

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

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

+ Họ và tên, số Căn cước/Căn cước công dân, địa chỉ liên hệ của người nộp tiền (*lưu ý: Không ghi số điện thoại*).

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

+ **Tài khoản nộp tiền đặt trước: Tài khoản số 075320210001 của Trung tâm tại Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi;** địa chỉ: Số 316, đường Trần Hưng Đạo, phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi.

+ Nội dung nộp: Đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và nhà ở, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 57, thôn Tây An Hải, Đặc khu Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

Trường hợp người tham gia đấu giá tài sản nộp tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản thì số tiền này phải bảo đảm được chuyển vào tài khoản của Trung tâm tại Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi **đến 17 giờ 00 phút, ngày 30/3/2026;** nếu quá thời hạn này (17 giờ 00 phút, ngày 30/3/2026) mà số tiền đặt trước của người tham gia đấu giá tài sản chưa vào tài khoản của Trung tâm thì xem như người đăng ký tham gia đấu giá tài sản chưa nộp tiền đặt trước và không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

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

Trường hợp đấu giá thành thì khoản 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 tài sản, không mua được tài sản 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 phiên 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 tài sản.***

Những nội dung, thông tin mà người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá tài sản chưa rõ liên quan đến việc nộp, chuyển tiền,... thì 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 TÀI SẢN

Phiên đấu giá tài sản được tổ chức khi có từ hai (02) người trở lên đăng ký tham gia đấu giá và cũng đã nộp đủ tiền đặt trước tham gia đấu giá; đồng thời, 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 49 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016, được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 31 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.*

V. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ; BƯỚC GIÁ TỐI THIỂU; HÌNH THỨC, PHƯƠNG THỨC ĐẤU GIÁ; TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

1. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: *Dự kiến vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 02/4/2026 tại Trung tâm.*

2. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá; bước giá tối thiểu; giá trả hợp lệ, giá trả không hợp lệ:

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

b) Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

Việc trả giá 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 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 ngày 17/11/2016, được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 31 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024 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 trên thì người tham gia đấu giá liên hệ với Trung tâm để được giải thích trước khi nộp hồ sơ và nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá.

c) Bước giá tối thiểu: 15.000.000 đồng.

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

- **Giá trả hợp lệ:** Người tham gia đấu giá trả giá đầu tiên phải trả 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 đầu tiên mà trả thấp hơn giá khởi điểm; người trả giá sau trả giá thấp hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả cộng với bước giá tối thiểu.

đ) Công bố kết quả đấu giá:

Khi đấu giá viên 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. ***Trường hợp người trúng đấu giá vi phạm, không thực hiện đúng nghĩa vụ của người trúng đấu giá thì không được hoàn lại tiền đặt cọc.***

3. Tổ chức phiên đấu giá tài sản:

a) Trình tự tiến hành phiên đấu giá: Đấu giá viên thực hiện theo quy định tại Điều 41 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 và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

b) Tại phiên đấu giá:

- Người tham gia đấu giá tài sản 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 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024 và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.***

- Hành vi vi phạm quy định của người tham gia đấu giá tài sản, 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 bảo 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; ***các Nghị định này đã được Trung tâm niêm yết công khai theo thủ tục hành chính.***

- Viên chức Trung tâm 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 gốc 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 tài sản 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 ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.

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 tài sản 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 tài sản.

b) Người trả giá không hợp lệ.

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, 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 mức giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá.

c) Trong quá trình tiến hành 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 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 ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

4. Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.

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 là người trúng đấu giá tài sản.

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 tài sản 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 thanh toán tiền mua tài sản: Người mua được tài sản đấu giá/người trúng đấu giá tài sản giá phải nộp đủ số tiền mua tài sản đấu giá còn lại 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 tiền trúng đấu giá tài sản, trên cơ sở người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá, Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi tiến hành ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người mua được tài sản đấu giá và thực hiện công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo quy định. Trong thời này mà người mua được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản, vi phạm nghĩa vụ nộp tiền mua tài sản đấu giá thì Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi huỷ bỏ giao kết hoặc huỷ bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, khoản tiền đặt cọc (*khoản tiền đặt trước chuyển thành*) của người trúng đấu giá tài sản Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi xử lý theo quy định pháp luật.

c) Phương thức, địa điểm thanh toán tiền mua tài sản: Người mua được tài sản đấu giá/người trúng đấu giá tài sản chuyển/nộp vào tài khoản tạm giữ số 3949.0.1054192.00000 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi tại Kho bạc Nhà nước Khu vực XV- Phòng nghiệp vụ 2, mã Kho bạc 2111 (*Lưu ý: Phần nội dung chuyển tiền ghi thêm “Khu vực 1 - Chấp hành viên Phạm Hồng Tiến”*).

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: Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi bàn giao tài sản kèm theo hồ sơ của tài sản cho người mua được tài sản đấu giá trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền; trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Trong thời hạn này mà Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi không bàn giao được toàn bộ tài sản kèm theo hồ sơ tài sản cho người mua được tài sản đấu giá thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước người mua được tài sản đấu giá và các bên có liên quan; nếu bên nào gây thiệt hại thì bên đó phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Trường hợp thời hạn giao, nhận tài sản sớm hơn, muộn hơn thời hạn nêu trên do có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan thì các bên 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 359, tờ bản đồ số 57, thôn Tây An Hải, Đặc khu Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi (*KDC số 9, thôn Tây An Hải, Đặc khu Lý Sơn, 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 và người mua được tài sản đấu giá đã nộp đủ tiền cho Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi thì Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi trách nhiệm trực tiếp bàn giao toàn bộ tài sản kèm theo hồ sơ, giấy tờ của tài sản cho người mua được tài sản đấu giá.

4. Nhận tài sản đúng theo hiện trạng như trong hồ sơ mà Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi cung cấp cho Trung tâm.

5. 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 như: các khoản chi phí, nghĩa vụ tài chính khi công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, đăng ký làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản theo quy định, các khoản trước bạ sang tên, thuế, phí, lệ phí, chi phí khác,... (nếu có), Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi và Trung tâm không khấu trừ bất kỳ một khoản chi phí cho người mua được tài sản đấu giá.

6. Người mua được tài sản đấu giá phải trực tiếp liên hệ đến cơ quan Nhà nước cấp có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, chịu toàn bộ các khoản chi phí, nghĩa vụ tài chính khi đăng ký làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản theo quy định. Trường hợp người trúng đấu giá vi phạm việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản; không thực hiện việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản mà 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 gâphành ra thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật. Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi và Trung tâm không khấu trừ bất kỳ một khoản chi phí, nghĩa vụ tài chính nào cho người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá.

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 thì người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá trực tiếp liên hệ đến Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi (*Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - 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 tài sản 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./.
