

Số: /QĐ-TTĐVDGTS

Quảng Ngãi, ngày

tháng 3 năm 2026

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 327, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Xã Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi

GIÁM ĐỐC TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 02/HĐDVĐGTS ngày 21/01/2026 và Phụ lục Hợp đồng số 02.01/PL-HĐDVĐGTS ngày 20/3/2026 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Ba Tơ Quảng Ngãi và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi về việc đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 327, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Xã Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi của ông Phạm Văn Hồng và bà Phạm Thị Thủy.

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 thửa đất số 327, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Xã Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi của ông Phạm Văn Hồng và bà Phạm Thị Thủy.

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:

- Agribank - CN Ba Tơ Quảng Ngãi (Biết/N/yết);
- Trung tâm (N/yết);
- UBND xã Ba Tơ (N/yết);
- Người đăng ký tham gia đấu giá;
- Công ĐGTS quốc gia: <http://dgts.moj.gov.vn>;
- Lưu: VT, HSĐG(Ch).

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Tân

SỞ TƯ PHÁP TỈNH QUẢNG NGÃI CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TRUNG TÂM DVĐG TÀI SẢN **Độc lập - Tự do – Hạnh phúc**

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-TTĐVDGTS ngày 20/3/2026
 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 (sau đây gọi tắt là Trung tâm); 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 này, cụ thể như sau:

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, 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 tối thiểu:

a) Tài sản đấu giá, nơi có tài sản đấu giá: Theo hồ sơ pháp lý tài sản của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Ba Tơ Quảng Ngãi (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) cung cấp cho Trung tâm để ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, trong đó có: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CY 183532, số vào sổ cấp GCN: CS05748 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 16/9/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 289/2021/HĐTC ngày 11/11/2021; Hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm ngày 29/12/2025; Biên bản thỏa thuận bán đấu giá số 02/BBTTĐG ngày 29/12/2025 và một số hồ sơ, giấy tờ có liên quan thì tài sản đưa ra đấu giá là nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể:

- **Quyền sử dụng đất:** Quyền sử dụng thửa đất số 327, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Thị trấn Ba Tơ, huyện Ba Tơ (nay là xã Ba Tơ), tỉnh Quảng Ngãi; diện tích: 742 m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 200 m², đất trồng cây hàng năm khác 542 m²; thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài, Đất trồng cây hàng năm khác: 26/6/2023; nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 200 m², công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 542 m². Thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CY 183532, số vào sổ cấp GCN: CS05748 ngày 16/9/2020. Ngày 08/10/2020, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi chi nhánh Ba Tơ cập nhật tặng cho ông Phạm Văn Hồng và bà Phạm Thị Thủy.

- **Tài sản gắn liền với đất:** Nhà ở riêng lẻ cấp 4, diện tích xây dựng 120 m², thời điểm xây dựng năm 2016. Tài sản gắn liền với đất chưa đăng ký quyền sở hữu.

* **Lưu ý:** Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá phải tự liên hệ đến cơ quan Nhà nước cấp có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản, gia hạn thời hạn sử dụng 542 m² đất trồng cây hàng năm khác 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, nghĩa vụ tài chính về gia hạn thời hạn sử dụng đối với phần diện tích đất trồng cây hàng năm khác, 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.

b) Giá khởi điểm: 1.170.000.000 đồng (Một tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng).

Giá khởi điểm này không bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT); chưa bao gồm thuế trước bạ, sang tên cho người trúng đấu giá và các chi phí khác phát sinh trong quá trình đấu giá. Ngân hàng và Trung tâm không khấu trừ bất kỳ một khoản chi phí nào cho người trúng đấu giá.

c) Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000 đồng/hồ sơ (Bốn trăm nghìn đồng).

d) Tiền đặt trước: 234.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi bốn triệu đồng).

đ) Bước giá tối thiểu: 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

2. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản:

a) Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng.

b) Tài sản đấu giá đã đăng ký giao dịch bảo đảm.

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 đủ điều kiện đối với loại tài sản đưa ra đấu giá nêu tại Quy chế cuộc đấu giá này (nếu có) và được phép tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, 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.**

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 tài sản:

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 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 cuộc 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 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 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.

- **Trường hợp nhờ người khác mua hồ, nộp hồ 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 mình 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; hồ sơ, 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: Căn cước/Căn cước Công dân, Giấy Chứng nhận kết hôn (nếu là vợ chồng đăng ký).

- Hợp đồng ủy quyền theo quy định (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 về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan:

a) Thời gian, địa điểm xem thực tế tài sản: Từ ngày 23/3/2026 đến ngày 06/4/2026 (trong giờ hành chính) tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Thôn Kon Dung, xã Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi.

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 tham gia đấu giá. *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 23/3/2026 đến ngày 06/4/2026 (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 23/3/2026 đến 16 giờ 15 phút, ngày 06/4/2026 (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 23/3/2026 đến 16 giờ 30 phút, ngày 06/4/2026 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm.

4. 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 23/3/2026 đến 16 giờ 30 phút, ngày 06/4/2026 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm.

- **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.

- **Cách thức đăng ký, nộp hồ sơ tham gia đấu giá:** Thực hiện theo quy định tại Phần II Quy chế cuộc đấu giá này.

5. Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 07 giờ 30 phút, ngày 23/3/2026 đến 16 giờ 30 phút, ngày 06/4/2026.

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

a) 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.

b) Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước được thu bằng tiền Việt

Nam đồng.

c) Phương thức nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

- 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.

- 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, Căn cước/Căn cước công dân, địa chỉ liên hệ của người đứng tên trên hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

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

+ Tài khoản số: **4506.201.002596 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hùng Vương Quảng Ngãi; địa chỉ: Số 47, đường Hùng Vương, phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi.**

+ Nội dung nộp: **“Họ tên người đăng ký tham gia đấu giá” nộp tiền đặt trước thửa đất 327 xã Ba Tơ.**

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 16 giờ 30 phút, ngày 06/4/2026. 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, 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).

d) 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.

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.

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 009 giờ 00 phút, ngày 09/4/2026 tại Trung tâm; địa chỉ: Số 15, đường Nguyễn Thiệu, phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi.

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 1 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).

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.

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 được 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. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước 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 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 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 (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 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 33, khoản 45 Điều 1 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 tài sản.
 - 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 mua được tài sản 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 Ngân hàng và người trúng đấu giá trong vòng 10 ngày, kể từ ngày người trúng đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản.** Việc công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá do Ngân hàng và người trúng đấu giá thực hiện theo quy định của pháp luật.

b) Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản: Người trúng đấu giá phải nộp đủ tiền mua được tài sản đấu giá trong thời hạn **05 ngày**, kể từ ngày đấu giá thành; số tiền đặt cọc được trừ vào tiền mua tài sản. Trong thời hạn này, 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 bị mất; trừ trường hợp do sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan theo quy định của pháp luật.

c) Phương thức, địa điểm thanh toán tiền mua tài sản: **Người trúng đấu giá chuyển/nộp vào tài khoản của Ngân hàng số 4509459901 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Ba Tư Quảng Ngãi.**

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, giấy tờ của tài sản đấu giá: Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày Ngân hàng và người trúng đấu giá ký kết Hợp đồng

mua bán tài sản đấu giá; Ngân hàng có trách nhiệm trực tiếp bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá.

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 thực tế tài sản đấu giá: *Tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Tổ dân phố Kon Dung, thị trấn Ba Tơ, huyện Ba Tơ (nay là thôn Kon Dung, xã Ba Tơ), tỉnh Quảng Ngãi.*

c) Phương thức giao, nhận thực tế tài sản: Ngân hàng bàn giao hồ sơ và tài sản trực tiếp cho người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá. Ngân hàng phải thông báo cho người mua được tài sản đấu giá về thời gian, địa điểm giao tài sản để người mua được tài sản đấu giá chuẩn bị, sắp xếp và đến nhận tài sản. Việc bàn giao tài sản được lập thành biên bản có chữ ký của Ngân hàng, người mua được tài sản đấu giá và cơ quan hữu quan (nếu cần thiết) và gửi 01 bản cho Trung tâm để lưu hồ sơ đấu giá (nếu có).

4. Nhận tài sản theo hướng dẫn của Ngân hàng, nhận đúng thời hạn, đúng theo nguyên trạng, hiện trạng và theo hồ sơ 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 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 và phải chịu toàn bộ 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. 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 gây ra thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật. Ngân hàng 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.

6. 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, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá trực tiếp liên hệ đến Ngân hàng 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, đề nghị người tham gia đấu giá trực tiếp liên hệ đến Trung tâm trước ngày hết thời gian 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./.
