SỞ TƯ PHÁP TP HÀ NỘI
CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH QUỐC GIA VIỆT NAM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Số: 27/2026/QĐ-QGA

Hà Nội, ngày 22 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản

Căn cứ Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Luật đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024, và được sửa đổi bởi Luật Giá 2023);

Căn cứ Luật số 15/2017/QH14 ngày 21/6/2017 Luật quản lý, sử dụng tài sản công (sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 64/2020/QH14, Luật số 07/2022/QH15, Luật số 24/2023/QH15, Luật số 31/2024/QH15, Luật số 43/2024/QH15, Luật số 56/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15;);

Căn cứ Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

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

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

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

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lư 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;

Căn cứ Quyết định 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quyết định ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Thông báo số 08/TB-PKT ngày 14/5/2026 của Phòng kinh tế xã Ngọc Lâm về kết quả lựa chọn tổ chức bán đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 17/QĐ-PKT ngày 18/5/2026 của Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm về việc đề phê duyệt lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 27/2026/HĐĐG-QGA ngày 19/5/2026 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia Việt Nam và Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm quyết định này Quy chế đấu giá đối với tài sản:

Tài sản đấu giá	Diện tích (m^2)	Địa chỉ	Mục đích sử dụng	Thời gian thực hiện	Giá khởi điểm *(Đồng/tháng)*	Tổng giá khởi điểm *(Đồng/60 tháng)*
Quyền khai thác bến khách ngang sông Bến Trại xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên.	665,9	Thửa số 225, tờ bản đồ số 35, bản đồ VLAP, thôn Phú Khê, xã Ngọc Lâm.	Đảm bảo nhu cầu đi lại của nhân dân trong và ngoài xã được thuận lợi.	60 tháng	11.593.150	695.589.000

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và hết hiệu lực sau khi thực hiện xong Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 27/2026/HĐĐG-QGA ngày 19/5/2026 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia Việt Nam và Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm.

Điều 3. Toàn thể cán bộ, nhân viên Công ty Đấu giá hợp danh Quốc gia Việt Nam, đấu giá viên, người có tài sản đấu giá, các tổ chức, cá nhân có liên quan và người tham gia đấu giá chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Lưu: VP, HS./.

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH QUỐC GIA VIỆT NAM

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH QUỐC GIA VIỆT NAM

GIÁM ĐỐC

Lê Bá Thành

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH QUỐC GIA VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 22 tháng 5 năm 2026

QUY CHẾ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 27/2026/QĐ-QGA ngày 22/5/2026 của Công ty Đấu giá hợp danh Quốc gia Việt Nam)

CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy chế đấu giá tài sản này (sau đây viết tắt là "Quy chế") quy định nguyên tắc, trình tự, thủ tục, đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; xử lý vi phạm, hủy kết quả đấu giá tài sản, bồi thường thiệt hại và các nội dung khác liên quan đến việc đấu giá tài sản được thông tin cụ thể tại khoản 3 Điều 3 Quy chế này do Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm đưa ra đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng:

- Đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.
- Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người thuê được tài sản đấu giá.
- Cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. Giá khởi điểm: Là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá

2. Bước giá: mức chênh lệch tối thiểu giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

3. Phương thức trả giá lên: là phương thức đấu giá, theo đó người tham gia đấu giá trả giá từ thấp lên cao cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm.

4. Người có tài sản đấu giá là cá nhân, tổ chức sở hữu tài sản, người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền đấu giá tài sản hoặc người có quyền đưa tài sản ra đấu giá theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

5. Người tham gia đấu giá: Là cá nhân người Việt Nam có đủ điều kiện tham gia đấu giá để thuê tài sản đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. Người trúng đấu giá: Là cá nhân trả giá hợp lệ cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm và được đấu giá viên công bố là người trúng đấu giá.

7. Người thuê được tài sản đấu giá là người trúng đấu giá và ký kết hợp đồng thuê tài sản đấu giá hoặc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản.

8. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản bao gồm Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản và doanh nghiệp đấu giá tài sản.

9. Đồng tiền: sử dụng trong mọi giao dịch theo quy chế này là Việt Nam đồng (viết tắt là đồng).

10. Giờ hành chính: là ngày làm việc theo dương lịch, Buổi sáng: Từ 08 giờ 00 phút đến 12 giờ 00 phút; Buổi chiều: Từ 13 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút.

11. Ngày làm việc: là các ngày từ thứ hai đến thứ sáu và ngày làm việc bù theo quy định, trừ ngày nghỉ lễ, tết và ngày được nghỉ bù theo quy định.

12. Các từ ngữ, thuật ngữ khác: Các từ ngữ, thuật ngữ không định nghĩa tại Quy chế này được hiểu theo nghĩa của các từ ngữ, thuật ngữ đó quy định tại Luật Đấu giá tài sản, Nghị định 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 Bộ luật Dân sự hiện hành và quy định pháp luật khác có liên quan.

CHƯƠNG II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Thông tin về người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đấu giá, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá

1. Người có tài sản: Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm

Địa chỉ: Thôn Quỳnh Lang, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên.

2. Tổ chức hành nghề đấu giá

Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia Việt Nam

Địa chỉ: 210 Lê Trọng Tấn, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội.

3. Tài sản đấu giá

Tên tài sản đấu giá và giá khởi điểm của tài sản:

Tài sản đấu giá	**Diện tích (m^2)**	**Địa chỉ**	**Mục đích sử dụng**	**Thời gian thực hiện**	**Giá khởi điểm** *(Đồng/tháng)*	**Tổng giá khởi điểm** *(Đồng/60 tháng)*

Quyền khai thác bến khách ngang sông Bến Trại xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên.	665,9	Thửa số 225, tờ bản đồ số 35, bản đồ VLAP, thôn Phú Khê, xã Ngọc Lâm.	Đảm bảo nhu cầu đi lại của nhân dân trong và ngoài xã được thuận lợi.	60 tháng	11.593.150	**695.589.000**

**Lưu ý: Tài sản cho thuê theo nguyên hiện trạng thực tế. Khách hàng được tạo điều kiện xem tài sản trước khi đăng ký tham gia đấu giá và hoàn toàn chịu trách nhiệm khi thuê tài sản.*

**Mức giá khởi điểm trên chưa bao gồm nghĩa vụ nộp các loại thuế, lệ phí, phí công chứng hợp đồng theo quy định của pháp luật, các chi phí liên quan đến việc sử dụng tài sản cho thuê (như chi phí điện, nước, các chi phí phát sinh khác...) và phí bảo hiểm hành khách bắt buộc. Người trúng đấu giá phải thực hiện đăng ký, kê khai nộp thuế và các khoản phải nộp khác với cơ quan Thuế theo quy định hiện hành.*

- Nguồn gốc tài sản: Quyền khai thác tài sản công của Phòng kinh tế xã Ngọc Lâm được phép cho thuê, khai thác theo đúng mục đích đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá

- Căn cứ Phương án số 01/PAĐG-KT ngày 09/03/2026 của Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm về việc "Đấu giá quyền khai thác bến khách ngang sông Bến Trại xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên".

- Căn cứ Quyết định số 344/QĐ-UBND ngày 17/03/2026 của Chủ tịch UBND xã Ngọc Lâm về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền khai thác bến khách ngang sông Bến Trại xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên;

- Căn cứ Quyết định số 345a/QĐ-UBND ngày 17/03/2026 của Chủ tịch UBND xã Ngọc Lâm về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền khai thác bến khách ngang sông Bến Trại xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên;

- Căn cứ Quyết định số 345b/QĐ-UBND ngày 17/03/2026 của Chủ tịch UBND xã Ngọc Lâm về việc đấu giá quyền khai thác bến khách ngang sông Bến Trại xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên.

- Căn cứ Chứng thư thẩm định giá đất số 304/2025/4626/AAVC/CT-ĐGĐ ngày 26/9/2025 của Công ty TNHH hãng định giá và kiểm toán Châu Á.

Điều 4. Bước giá, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước.

Bước giá: 2.000.000 đồng *(Bằng chữ: Hai triệu đồng)*

Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 100.000 đồng/01 hồ sơ *(Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng trên một hồ sơ).*

Tiền đặt trước: 35.000.000 đồng *(Bằng chữ: Ba mươi lăm triệu đồng)*

Điều 5: Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá

- Thời gian xem tài sản đấu giá: Trong giờ hành chính Từ 08 giờ 00 phút ngày 01/6/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 03/6/2026.

- Địa điểm xem tài sản: tại nơi có tài sản: Thửa số 225, tờ bản đồ số 35, bản đồ VLAP, thôn Phú Khê, xã Ngọc Lâm.

- Khách hàng liên hệ trước 01 (một) ngày với Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia Việt Nam để đăng ký đi xem tài sản (nếu có nhu cầu) hoặc khách hàng tự đi xem theo địa chỉ đã được cung cấp trong hồ sơ đấu giá. Người tham gia đấu giá có quyền xem hoặc không xem tài sản. Trường hợp người tham gia đấu giá không xem tài sản thì hoàn toàn tự chịu trách nhiệm về mọi thông tin liên quan đến tài sản đấu giá, được coi là chấp nhận hiện trạng tài sản.

- Mọi thắc mắc về thông tin tài sản đấu giá phải được thông báo bằng văn bản cho Công ty Đấu giá hợp danh Quốc gia Việt Nam trước ngày tổ chức phiên đấu giá 02 (hai) ngày làm việc. Trường hợp không có khiếu nại gì thì được xác định là người tham gia đấu giá chấp nhận toàn bộ thông tin liên quan đến tài sản đấu giá.

Mọi khiếu nại về thông tin liên quan đến tài sản đấu giá trong phiên đấu giá hoặc sau khi kết thúc phiên đấu giá sẽ không được giải quyết.

Điều 6. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá: Trong giờ hành chính vào các ngày làm việc từ 08 giờ 00 phút ngày 26/5/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 16/6/2026 tại một trong hai địa điểm sau:

(1) Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia Việt Nam, địa chỉ: 210 đường Lê Trọng Tấn, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội. Liên hệ hotline: 0964553435 để được hướng dẫn chi tiết.

(2) Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm, địa chỉ: Thôn Quỳnh Lang, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên.

Điều 7. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

7.1. Điều kiện tham gia đấu giá

Các cá nhân, tổ chức không thuộc trường hợp những người không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản năm 2016,

được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định khác của pháp luật;

7.2. Thời gian, địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước cho Công ty đấu giá hợp danh Quốc gia Việt Nam theo đúng thời gian, địa điểm, phương thức sau:

7.2.1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá

+ Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá: Trong giờ hành chính vào ngày làm việc từ 08 giờ 00 phút ngày 26/5/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 16/6/2026 tại một trong hai địa điểm sau:

(1) Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia Việt Nam, địa chỉ: 210 đường Lê Trọng Tấn, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội. Liên hệ hotline: 0964553435 để được hướng dẫn chi tiết.

(2) Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm, địa chỉ: Thôn Quỳnh Lang, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên.

7.2.2. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước và phương thức nộp tiền đặt trước

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 08 giờ 00 phút ngày 26/5/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 16/6/2026.

- Phương thức nộp tiền đặt trước: Số tiền đặt trước được nộp vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Quốc gia Việt Nam, cụ thể như sau:

+ Đơn vị hưởng: Công ty Đấu giá Hợp Danh Quốc gia Việt Nam.

+ Tài khoản số: 8605372999 Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Nam Hà Nội.

+ Nội dung nộp tiền: (Họ tên), số CCCD + "NOP TDT DG 272026 PHONG KINH TE XA NGOC LAM"

Ví dụ: Nguyen Van A 0123456789 NOP TDT DG 272026 PHONG KINH TE XA NGOC LAM"

Lưu ý:

- Những người đăng ký tham gia đấu giá trong cùng một phiên đấu giá tài sản không được nộp tiền đặt trước thay người khác. Nếu người tham gia đấu giá này nộp tiền đặt trước cho người cùng tham gia đấu giá khác, thì người được nộp hộ sẽ không được quyền tham gia đấu giá;

- Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ vào thông tin báo có tài khoản hiển thị trên hệ thống ngân hàng của Công ty đấu giá Hợp danh Quốc gia Việt Nam tính đến 17 giờ 00 phút ngày 16/6/2026. Các trường hợp Công ty đấu hợp danh Quốc gia Việt Nam nhận được thông tin khoản tiền đặt trước sau 17 giờ 00 phút ngày 16/6/2026 sẽ được xác định là không hợp lệ và không đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá.

- Khách hàng chịu mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước.

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều này, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này.

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng thuê tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ thuê tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 8. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá

- Thời gian điểm danh: Khách hàng đến trước 30 phút để điểm danh và nhận thẻ khách hàng

- Thời gian đấu giá: Vào hồi 10 giờ 00 phút ngày 19/6/2026 (Thứ sáu).

- Địa điểm đấu giá: Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm, địa chỉ: Thôn Quỳnh Lang, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên.

(Căn cứ số lượng người tham gia đấu giá Công ty sẽ thông báo về việc thay đổi địa điểm đấu giá trước cuộc đấu giá cho khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá).

Điều 9. Đối tượng được tham gia đấu giá, không được tham gia đấu giá

1. Đối tượng được tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Là các tổ chức, cá nhân, hộ kinh doanh có đủ năng lực hành vi dân sự không vi phạm quy định tại khoản 2 của Điều này, có năng lực tài chính, ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích cho thuê của tài sản đăng ký;

b) Tuân thủ các quy định tại Quy chế này;

c) Chấp nhận giá khởi điểm, đã thực hiện thủ tục liên quan đến việc xem giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan; thực hiện việc xem tài sản theo kế hoạch do Công ty tổ chức hoặc xác nhận về việc tự xem tài sản; mua và nộp hồ sơ.

d) Nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và nộp đầy đủ phí, khoản tiền đặt trước theo quy định của Luật Đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và Quy chế cuộc đấu giá do Công ty đấu giá hợp danh Quốc gia Việt Nam;

đ) Có đơn (phiếu) đăng ký tham gia đấu giá mẫu do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành, cam kết sử dụng tài sản đúng mục đích, được cấp thẩm quyền phê duyệt khi trúng đấu giá.

e) Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khác thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó.

f) Một hộ gia đình (theo thông tin cư trú trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá) chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá.

Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho một người khác thay mặt mình tham gia đấu giá. Người được ủy quyền không được 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 từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản.

2. Đối tượng không được tham gia đấu giá

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

b) Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện 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 cho thuê tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định cho tài sản của người khác theo quy định của pháp luật (Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người này);

d) 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;

đ) Người không có quyền thuê tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với đối với tài sản được quy định tại khoản 3 Điều 3 của Quy chế này.

Điều 10. Hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá

1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá

- Thông báo đấu giá tài sản
- Quy chế cuộc đấu giá tài sản
- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá
- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá

2. Hồ sơ tham gia đấu giá

Cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền hồ sơ và tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia Việt Nam, theo Quy chế, Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:

*** Đối với tổ chức**

a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (ghi rõ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên);

b) Đơn đăng ký xem hiện trạng tài sản đấu giá quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá (nếu có);

c) Giấy xác nhận về việc xem hiện trạng tài sản đấu giá, và hồ sơ (nếu có);

d) Bản sao Giấy phép đăng ký kinh doanh/ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động/Quyết định thành lập/ Giấy phép hoặc các giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương khác;

e) Bản sao Căn cước công dân/Hộ chiếu của người đại diện tham gia đấu giá. Trường hợp các giấy tờ này thất lạc hoặc hết thời hạn hay đang trong thời gian xin cấp đổi thì phải có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

g) Giấy ủy quyền theo đúng quy định của pháp luật (nếu có).

*** Đối với cá nhân**

a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên);

b) Đơn đăng ký xem hiện trạng tài sản đấu giá (nếu có);

c) Giấy xác nhận về việc xem hiện trạng tài sản đấu giá và giấy tờ về, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá (nếu có);

d) Bản sao Căn cước công dân/Hộ chiếu của người đăng ký tham gia đấu giá (Khách hàng phải mang bản chính đi để đối chiếu). Trường hợp các giấy tờ này thất lạc hoặc hết thời hạn hay đang trong thời gian xin cấp đổi thì phải có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

e) Giấy ủy quyền theo đúng quy định của pháp luật (nếu có).

g) Đối với trường hợp ủy quyền cần cung cấp:

- Giấy ủy quyền đúng quy định của pháp luật (Một người chỉ được nhận ủy quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được nhận ủy quyền của đối tượng tham gia đấu giá khác).

- Bản sao CCCD/HC của người ủy quyền và người được ủy quyền.

*** Lưu ý**

a) Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia Việt Nam phát hành (có đóng dấu treo). Người đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá không được hoàn trả lại tiền trong bất kỳ hoàn cảnh nào.

b) Mọi sự điều chỉnh giấy tờ, hồ sơ của người tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết nếu thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá chưa kết thúc.

c) Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia Việt Nam chỉ tiếp nhận hồ sơ của khách hàng khi đã đủ toàn bộ giấy tờ theo quy định tại khoản 1 điều này. Khách hàng thiếu một trong các giấy tờ nêu trên trong hồ sơ đều không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

Điều 11. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá

1. Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Trường hợp Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước nhưng có đơn xin rút lại hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá thì Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia Việt Nam có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước cho người đó trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá. Không hoàn trả tiền mua hồ sơ trong trường hợp trên.

2. Sau khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá: Trường hợp Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước nhưng có đơn xin rút lại hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá sau khi đơn vị tổ chức đấu giá xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá và được xác định là có đủ điều kiện tham gia đấu giá, Công ty Đấu giá hợp danh Quốc gia Việt Nam xem xét, nếu lý do nêu trong đơn thuộc trường hợp bất khả kháng (có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền) thì Công ty Đấu giá hợp danh Quốc gia Việt Nam báo cáo Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm để xem xét, giải quyết.

Không hoàn trả tiền mua hồ sơ trong trường hợp trên.

Điều 12. Hình thức, phương thức, trình tự đấu giá, việc áp dụng bước giá; giá trả hợp lệ, giá trả không hợp lệ; xác định người trúng đấu giá

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

Đấu giá viên đề nghị người tham gia đấu giá giơ số để thực hiện việc trả giá, người nào giơ số trước thì được trả giá trước. Trường hợp ít nhất có từ 02 người tham gia đấu giá trở lên cùng giơ số vào cùng một thời điểm thì Đấu giá viên sẽ tổ chức bốc thăm giữa những người giơ số vào cùng một thời điểm để chọn ra người trả giá trước (người nào được thăm trả giá trước thì sẽ được trả giá trước).

2. Phương thức đấu giá: Đấu giá theo phương thức trả giá lên. Người tham gia đấu giá trả giá từ thấp lên cao cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm.

4. Trình tự đấu giá: Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo trình tự sau đây:

a) Giới thiệu bản thân, người giúp việc; khách mời và công bố danh sách người tham gia đấu giá; điểm danh người tham gia đấu giá;

b) Đọc Quy chế cuộc đấu giá;

c) Giới thiệu từng tài sản đấu giá;

d) Nhắc lại mức giá khởi điểm của từng tài sản;

đ) Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá;

e) Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;

g) Phát số cho người tham gia đấu giá;

h) Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;

i) Điều hành việc trả giá theo quy định tại khoản 2 Điều 41 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

k) Lập biên bản các vi phạm Quy chế cuộc đấu giá (nếu có).

5. Việc áp dụng bước giá và giá trả hợp lệ

Người tham gia đấu giá phải trả giá bằng lời nói, người trả giá đầu tiên phải trả giá ít nhất bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm, phần cao hơn giá khởi điểm phải là bội số của bước giá của từng tài sản.

Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả ít nhất một bước giá, giá trả sau = giá trả trước liền kề + n x Bước giá, trong đó, n là

số bước giá và là số nguyên dương (n = 1, 2, 3, 4, 5,...). Khoảng thời gian tối đa của người trả giá đầu tiên kể từ khi Đấu giá viên đề nghị người tham gia đấu giá giơ số để thực hiện việc trả giá là không quá 05 phút và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá không quá 05 phút tính từ thời điểm người trả giá liền kề trước đó thực hiện xong việc trả giá. Người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá đúng hướng dẫn trên thì giá trả là hợp lệ.

Trường hợp nếu người tham gia đấu giá trả sai bước giá mà đồng ý làm tròn lên bước giá trên liền kề gần nhất thì giá trả được coi là hợp lệ.

Đơn vị tiền tệ sử dụng tại phiên đấu giá là Đồng. Trường hợp khách hàng không nói đơn vị tiền tệ thì đơn vị tiền tệ được mặc nhiên xác định là Đồng.

6. Giá trả không hợp lệ

Trường hợp giá trả của người tham gia đấu giá thấp hơn giá khởi điểm thì giá trả là không hợp lệ và người tham gia đấu giá sẽ bị mất quyền tiếp tục tham gia đấu giá.

Trường hợp người có giá trả sau trả thấp hơn hoặc bằng giá mà người trả giá trước liền kề đã trả thì giá trả là không hợp lệ và người tham gia đấu giá bị mất quyền tiếp tục tham gia đấu giá.

Nếu giá trả của người trả giá dầu tiên quá thời gian 05 phút kể từ thời điểm Đấu giá viên đề nghị người tham gia đấu giá giờ số để thực hiện việc trả giá thì giá trả là không hợp lệ và người tham gia đấu giá sẽ bị mất quyền tiếp tục tham gia đấu giá.

Giá trả giữa các lần trả giá quá 05 phút tính từ thời điểm người trả giá liền kề trước đó thực hiện xong việc trả giá thì giá trả là không hợp lệ và người tham gia đấu giá sẽ bị mất quyền tiếp tục tham gia đấu giá.

Trường hợp nếu người tham gia đấu giá trả sai bước giá mà người tham gia đấu giá không đồng ý làm tròn lên bước giá trên liền kề gần nhất thì giá trả coi như không hợp lệ và bị mất quyền tiếp tục tham gia đấu giá.

Trường hợp người tham gia đấu giá nói đơn vị tiền tệ không phải là Đồng khi thực hiện trả giá thì giá trả là không hợp lệ và bị mất quyền tiếp tục tham gia đấu giá.

Trường hợp khách hàng tham gia đấu giá bằng hình thức khác mà không phải là hình thức trả giá trực tiếp bằng lời nói thì không hợp lệ và bị mất quyền tiếp tục tham gia đấu.

7. Xác định người trúng đấu giá

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người đã trả giá hợp lệ và 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.

Điều 13. Nội quy phiên đấu giá

1. Chỉ những người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá mới được tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá xuất trình Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu bản chính khi điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;

2. Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phiên đấu giá đúng ngày, giờ quy định theo thông báo và Quy chế đã được ban hành.

3. Người tham gia đấu giá phải ăn mặc lịch sự, ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại tự do, lộn xộn trong phòng đấu giá. Không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá.

4. Người tham gia đấu giá không hút thuốc, không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên.

5. Người tham gia đấu giá không được quay phim chụp hình trong phiên đấu giá.

6. Người tham gia đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức phiên đấu giá. Không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự phiên đấu giá.

7. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ, chấp hành tuyệt đối sự điều hành, hướng dẫn của Đấu giá viên. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào.

8. Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, gây cản trở phiên đấu giá sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá.

Điều 14. Rút lại giá đã trả

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.

Điều 15. Từ chối kết quả trúng đấu giá

Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận thuê tài sản đấu giá.

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

Điều 16. Đấu giá không thành

1. Các trường hợp đấu giá không thành bao gồm:

a) Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá; Tất cả những người đã đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá;

b) Tại phiên đấu giá không có người trả giá;

c) Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản sửa đổi bổ sung năm 2024;

d) Người đã trả giá rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung năm 2024 mà không có người trả giá tiếp;

đ) Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung năm 2024;

e) Đã hết thời hạn đăng ký 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 hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ (áp dụng đối với vòng 1 của cuộc đấu giá) theo quy định tại Điều 52 của Luật Đấu giá tài sản sửa đổi bổ sung năm 2024.

2. Việc xử lý tài sản đấu giá không thành được thực hiện theo quy định của pháp luật và tổ chức đấu giá lại theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Điều 17. 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

1. Việc đấu giá tài sản 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 như sau:

Trường hợp đấu giá tài sản theo phương thức trả giá lên, khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia 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 người đó là người trúng đấu giá:

2. Việc đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều này chỉ được tiến hành sau khi đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến ngày tổ chức phiên đấu giá.

Điều 18. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá nếu vi phạm một trong những trường hợp sau:

1. Người trả giá cao nhất giá rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 11 của Quy chế này.

2. Các trường hợp bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 5, Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024 bao gồm:

a) 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;

b) 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 dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

d1) Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình 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;

d2) 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;

d3) 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;

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

Điều 19. Các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước

1. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5,Điều 9 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024;

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024.

Số tiền đặt trước trong các trường hợp trên thuộc về người có tài sản đấu giá.

Điều 20. Hợp đồng thuê tài sản đấu giá

Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng thuê tài sản đấu giá.

Hợp đồng thuê tài sản đấu giá được ký kết giữa người có tài sản đấu giá với người trúng đấu giá hoặc giữa người có tài sản đấu giá, người trúng đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nếu các bên có thỏa thuận, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Hợp đồng thuê tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định tại khoản 2, Điều 45 của Luật Đấu giá tài sản 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016, được sửa đổi theo khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 thì người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá ký kết hợp đồng thuê tài sản đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng thuê tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá quy định tại khoản 3, Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016 hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản 01/2016/QH14 ngày 17 tháng

11 năm 2016, được sửa đổi theo khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 21. Thanh toán tiền thuê tài sản

Người thuê được tài sản đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày, kể từ ngày ký hợp đồng thuê tài sản và không được gia hạn thêm, người trúng đấu giá phải nộp đủ 100% số tiền thuê tài sản đấu giá còn lại sau khi trừ đi số tiền đặt cọc vào tài khoản của Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm.

Trường hợp người thuê được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền thuê tài sản trong thời hạn quy định thì Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm căn cứ quy định của pháp luật hủy bỏ giao kết hợp đồng thuê tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng thuê tài sản đấu giá hoặc yêu cầu Tòa án hủy bỏ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp sau khi phiên đấu giá kết thúc mà người trúng đấu giá tài sản từ chối thuê hoặc đã ký hợp đồng thuê tài sản đấu giá nhưng chưa thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào thì sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản, khoản tiền đặt trước thuộc về ngân sách nhà nước và được sử dụng để thanh toán các chi phí cần thiết khác.

Trường hợp người thuê được tài sản đấu giá không thực hiện đầy đủ hoặc không đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng thì tiền thanh toán thuê tài sản đấu giá được xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê tài sản đấu giá và quy định của pháp luật về việc quản lý, sử dụng tài sản công.

Điều 22. Địa điểm, bảo quản, bàn giao tài sản

1. Bảo quản và bàn giao tài sản

- Bảo quản tài sản: Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm có trách nhiệm yêu cầu người đang quản lý và trông coi tài sản giữ nguyên hiện trạng tài sản như khi người đăng ký tham gia đấu giá đến xem tài sản cho đến khi bàn giao xong cho người thuê được tài sản đấu giá.

- Bàn giao tài sản đấu giá: Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người trúng đấu giá nộp đủ tiền, Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm tổ chức việc giao tài sản cho người thuê được tài sản đấu giá, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

Việc bàn giao này phải được lập thành biên bản có đủ chữ ký của các bên. Kể từ thời điểm bàn giao xong tài sản đấu giá, người thuê được tài sản đầu giá phải chịu mọi trách nhiệm và rủi ro đối với tài sản đấu giá đã nhận bàn giao.

2. Địa điểm bàn giao tài sản: Tại nơi có tài sản

Điều 23. Hủy kết quả đấu giá tài sản và hậu quả pháp lý

1. Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây

a) Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng thuê tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng thuê tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức.

b) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng thuê tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định điểm b, khoản 5, Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016, được sửa đổi, bổ sung theo điểm e khoản 5 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024.

c) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016, được sửa đổi theo khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024;

d) Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016, được sửa đổi theo khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 hoặc trong trường hợp người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dim giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản.

2. Hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá

Trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại các điểm b, c và d, khoản 1 Điều này thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền. Bên gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại các điểm c và d, khoản 1 Điều này được thực hiện như sau: Người có tài sản đấu giá hủy bỏ giao kết hợp đồng thuê tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng thuê tài sản đấu giá hoặc yêu cầu Tòa án

hủy bỏ hoặc tuyên bố hợp đồng thuê tài sản đấu giá vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Điều 24. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

1. Quyền của người tham gia đấu giá

a) Được tham dự phiên đấu giá (ký các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện theo quy định về đấu giá;

b) Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến tài sản đấu giá;

c) Được trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm Quy chế cuộc đấu giá.

d) Trường hợp vì lý do khách quan mà không tổ chức được phiên đấu giá, người tham gia đấu giá được hoàn lại tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước đã nộp trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên đấu giá.

đ) Được từ chối tham gia phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và người tham gia đấu giá nộp trực tiếp về Công ty Đấu giá hợp danh Quốc gia Việt Nam trước 03 (ba) ngày làm việc trước ngày tổ chức phiên đấu giá.

2. Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

a) Nộp tiền mua hồ sơ đấu giá, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp khoản tiền đặt trước theo quy định.

b) Có mặt đúng giờ để làm thủ tục và tham gia phiên đấu giá theo thời gian thông báo của Công ty đấu giá hợp danh Quốc gia Việt Nam và tuân thủ, chấp hành nghiêm chỉnh Nội quy, Quy chế cuộc đấu giá.

c) Người đăng ký tham gia đấu giá có nghĩa vụ tự tham khảo, tìm hiểu kỹ các quy định của pháp luật liên quan đến tài sản đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá do Công ty Đấu giá hợp danh Quốc gia Việt Nam ban hành trước khi đăng ký tham gia đấu giá tài sản và tuân thủ mọi quy định của pháp luật đối với tài sản đấu giá.

d) Trong trường hợp buộc phải thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá để phù hợp với số lượng khách hàng đăng ký tham gia đấu giá thì người đăng ký tham gia đấu giá phải chấp nhận về việc thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá theo thông báo của Công ty Đấu giá hợp danh Quốc gia Việt Nam.

Điều 25. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá được xác định từ thời điểm Đấu giá viên tuyên bố người trúng đấu giá có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Quyền của người trúng đấu giá

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng thuê tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

- Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;

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

2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá

- Ký biên bản đấu giá, hợp đồng thuê tài sản đấu giá;

- Thanh toán đầy đủ tiền thuê tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan;

- Người thuê được tài sản có trách nhiệm tự nộp phí, lệ phí công chứng, các khoản thuế, phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật. Phải chịu trách nhiệm nộp thuế giá trị gia tăng trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng mà tài sản đấu giá thuộc diện phải nộp thuế giá trị gia tăng theo quy định (các khoản tiền trên không nằm trong giá thuê tài sản).

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

Điều 26. Trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản

1. Công ty Đấu giá hợp danh Quốc gia Việt Nam không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng, pháp lý của tài sản đấu giá, trừ trường hợp không thông báo đầy đủ, chính xác cho người tham gia đấu giá những thông tin cần thiết có liên quan đến giá trị, chất lượng của tài sản đã đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá có trách nhiệm tham khảo, nghiên cứu kỹ về thông tin, giá trị, chất lượng, số lượng, tính pháp lý của tài sản cũng như các quy định khác của pháp luật về tài sản đấu giá trước khi đăng ký tham gia đấu giá.

3. Người có tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá, có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại liên quan đến tài sản và liên quan đến việc đăng ký quyền sở hữu và sử dụng tài sản đấu giá.

Điều 27. Tổ chức thực hiện

2. Cán bộ, nhân viên Công ty Đấu giá hợp danh Quốc gia Việt Nam, người có tài sản đấu giá, tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá, người trúng đấu giá chịu trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế này.

3. Mọi trường hợp phát sinh ngoài quy định tại Quy chế này được xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành./.