

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ (LẦN 2)

- Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14, ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

- Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật đấu giá tài sản số 01/2016/ql14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo luật số 37/2024/QH15;

- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 24213/2024/HĐĐG-VTA ngày 21/11/2024 và Hợp đồng SDBS ngày 24/01/2025 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 9 (Agribank Chi nhánh 9).

Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An ban hành Quy chế cuộc đấu giá bao gồm các nội dung sau:

Điều 1: Phạm vi điều chỉnh.

Quy chế này quy định về nguyên tắc, trình tự, thủ tục đấu giá tài sản; tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; xử lý vi phạm, hủy kết quả đấu giá tài sản, bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật cho việc thực hiện đấu giá tài sản là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 144, tờ bản đồ số: 65, tọa lạc tại địa chỉ: xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Tp.HCM theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08458 do UBND H.Củ Chi cấp ngày 20/11/2014, cập nhật thay đổi ngày 26/9/2018.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 202, tờ bản đồ số: 70, tọa lạc tại địa chỉ: xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Tp.HCM theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS11897 do Sở TN&MT Tp.HCM cấp ngày 13/02/2018, cập nhật thay đổi ngày 07/8/2018.

Điều 2: Đối tượng áp dụng.

- Đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An;

- Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá;

- Cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản.

Điều 3: Giải thích từ ngữ.

- *Người có tài sản đấu giá là chủ sở hữu tài sản, người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền hoặc người có quyền đưa tài sản ra đấu giá theo quy định của pháp luật. Người có tài sản đấu giá là Agribank Chi nhánh 9.*

- *Bước giá* là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

- *Đấu giá tài sản* là hình thức bán có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục được quy định tại Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15, trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật đấu giá số 01/2016/QH14 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15.

- *Giá khởi điểm* là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên.

- *Người mua được tài sản đấu giá* là người trúng đấu giá và ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

- *Người trúng đấu giá* là cá nhân, tổ chức có giá trả 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 khi đấu giá theo phương thức trả giá lên.

- *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.

- *Tài sản đấu giá* là tài sản được phép giao dịch theo quy định của pháp luật.

- *Tổ chức hành nghề đấu giá* ở đây là Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An.

- *Sự kiện bất khả kháng* là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép (*Điều 156 Bộ luật Dân sự năm 2015*).

Điều 4. Tài sản đấu giá, nơi có tài sản nguồn gốc, hồ sơ pháp lý, hiện trạng của tài sản.

1. Tài sản đấu giá:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 144, tờ bản đồ số: 65, tọa lạc tại địa chỉ: xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Tp.HCM theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08458 do UBND H.Củ Chi cấp ngày 20/11/2014, cập nhật thay đổi ngày 26/9/2018:

- Diện tích : 3638,8m²;
- Hình thức SD : Sử dụng riêng;
- Mục đích SD : Đất ở tại nông thôn: 44,4m²; đất trồng CLN: 3594,4m²;
- Thời hạn SD : Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; đất trồng CLN: 2065;

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 202, tờ bản đồ số: 70, tọa lạc tại địa chỉ: xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Tp.HCM theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS11897 do Sở TN&MT Tp.HCM cấp ngày 13/02/2018, cập nhật thay đổi ngày 07/8/2018:

- Diện tích : 1952,4m²;
- Hình thức SD : Sử dụng riêng;
- Mục đích SD : Đất ở tại nông thôn: 1058,5m²; đất trồng CLN: 893,9m²;

- Thời hạn SD : Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; đất trồng CLN: 2045;

2. Nơi có tài sản:

Tài sản 1: Thửa đất số: 144, tờ bản đồ số: 65, tọa lạc tại địa chỉ: xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Tp.HCM;

Tài sản 2: Thửa đất số: 202, tờ bản đồ số: 70, tọa lạc tại địa chỉ: xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Tp.HCM.

3. Nguồn gốc, tình trạng pháp lý của tài sản: Các tài sản trên thuộc sở hữu của ông Lê Quang Vinh (CMND số 023466317) là tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông Lê Quang Vinh tại Agribank Chi nhánh 9. Các tài sản này đã được bàn giao cho Agribank Chi nhánh 9 để xử lý bán đấu giá thu hồi nợ vay cho ngân hàng.

4. Hồ sơ pháp lý:

- Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08458 do UBND H.Củ Chi cấp ngày 20/11/2014, cập nhật thay đổi ngày 26/9/2018;

- Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS11897 do Sở TN&MT Tp.HCM cấp ngày 13/02/2018, cập nhật thay đổi ngày 07/8/2018;

- Hợp đồng tín dụng số 6300LAV201801085 ngày 16/5/2018 ký giữa Agribank Chi nhánh 9 và ông Lê Quang Vinh;

- Hợp đồng thế chấp số 6300-LCP-201801621 ký ngày 03/10/2018 giữa Agribank Chi nhánh 9 với ông Lê Quang Vinh được Văn phòng Công chứng Nguyễn Cảnh công chứng cùng ngày, số công chứng 009210, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng thế chấp số 6300-LCP-201801622 ký ngày 03/10/2018 giữa Agribank Chi nhánh 9 với ông Lê Quang Vinh được Văn phòng Công chứng Nguyễn Cảnh công chứng cùng ngày, số công chứng 009211, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Quang Vinh cho bà Dương Ngọc Diệp được Văn phòng Công chứng Nguyễn Diệp công chứng ngày 11/6/2020, số công chứng 004129, quyền số 6/TP/CC-SCC/HĐGD;

- 02 Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai H. Củ Chi chứng nhận cùng ngày 12/10/2018;

- Biên bản thỏa thuận bán đấu giá số 201801621/BBTTĐG ngày 15/11/2024 giữa Agribank Chi nhánh 9 và bà Dương Ngọc Diệp (là đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quang Vinh);

- Biên bản thỏa thuận bán đấu giá số 201801622/BBTTĐG ngày 15/11/2024 giữa Agribank Chi nhánh 9 và bà Dương Ngọc Diệp (là đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quang Vinh);

- Biên bản bàn giao tài sản bảo đảm số 201801621/BBBGTS ngày 15/11/2024 giữa Agribank Chi nhánh 9 và bà Dương Ngọc Diệp (là đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quang Vinh);

- Biên bản bàn giao tài sản bảo đảm số 201801622/BBBGTS ngày 15/11/2024

giữa Agribank Chi nhánh 9 và bà Dương Ngọc Diệp (là đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quang Vinh);

5. Hiện trạng tài sản đấu giá:

- Tài sản được bán và bàn giao cho người trúng đấu giá theo nguyên trạng (bao gồm nguyên trạng tài sản, tình trạng pháp lý và các rủi ro tiềm ẩn) và theo phương thức “có sao bán vậy”, “có sao bàn giao vậy”. Người tham gia đấu giá được tạo điều kiện tham khảo tất cả các hồ sơ pháp lý, xem hiện trạng, thực địa của tài sản đấu giá và hoàn toàn chịu trách nhiệm khi quyết định tham gia đấu giá tài sản.

- Người tham gia đấu giá tài sản tham khảo tất cả các hồ sơ pháp lý, xem hiện trạng, thực địa của tài sản đấu giá và tự xác định chất lượng, số lượng, tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá theo hiện trạng thực tế. Trường hợp đồng ý tham gia đấu giá có nghĩa là người tham gia đấu giá đã xem tài sản và chấp nhận chất lượng, số lượng, tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá theo hiện trạng thực tế cũng như chấp nhận mọi rủi ro đối với việc mua tài sản đấu giá. Agribank Chi nhánh 9 và Công ty Đấu giá không chịu trách nhiệm về chất lượng, số lượng, tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá.

- Người trúng đấu giá nhận bàn giao tài sản theo hiện trạng thực tế. Diện tích đất thực tế có thể chênh lệch so với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp phải đo vẽ lại để thực hiện thủ tục sang tên, chuyển quyền sở hữu tài sản, diện tích đất thực tế có thể sai lệch so với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc bị quy hoạch (nếu có) thì người mua trúng đấu giá cũng đồng ý chấp thuận mua tài sản với giá đã trúng đấu giá và nhận bàn giao (“có sao nhận bàn giao vậy”) theo thực địa tài sản mà không có bất cứ khiếu nại, khiếu kiện nào.

- Trường hợp tài sản chưa hoàn thiện pháp lý, người mua tài sản đấu giá có trách nhiệm tự liên hệ với chủ sở hữu tài sản (cũ) và các cơ quan, đơn vị có chức năng hoàn thiện hồ sơ pháp lý, thực hiện thủ tục sang tên, chuyển quyền sở hữu. Người mua đấu giá cam kết không khiếu nại, khiếu kiện và không có các hình thức pháp lý tương tự đối với việc đấu giá tài sản cũng như đối với các nội dung khác có liên quan đến đấu giá.

Điều 5. Thời gian, địa điểm xem tài sản: Bắt đầu từ 08 giờ ngày **05/02/2025** và kết thúc lúc 17 giờ ngày **25/02/2025** (trong giờ hành chính các ngày làm việc). Địa điểm: tại nơi có tài sản, thửa đất số: 144, tờ bản đồ số: 65 và thửa đất số: 202, tờ bản đồ số: 70, tọa lạc tại địa chỉ: xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Tp.HCM (liên hệ Mr.Trường, số ĐT 0856.682.862).

Điều 6. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá; Thời gian, địa điểm xem giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và các hồ sơ liên quan khác: Bắt đầu từ 08 giờ ngày **05/02/2025** và kết thúc lúc 17 giờ ngày **25/02/2025** (trong giờ hành chính các ngày làm việc). Địa điểm: Số 03 Lý Văn Phúc, P.Tân Định, Quận 1, TP. HCM. ĐT: 3820.4858 – 0948.68.99.86.

Điều 7. Giá khởi điểm:

Tài sản 1: 24.035.000.000 đồng (bằng chữ: Hai mươi bốn tỷ, không trăm ba mươi lăm triệu đồng).

Tài sản 2: 25.840.000.000 đồng (bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ, tám trăm bốn mươi triệu đồng).

Mức giá trên chưa bao gồm các loại thuế, phí và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Các loại thuế, phí liên quan đến tài sản đấu giá:

- Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp thuế GTGT (nếu có), thuế thu nhập từ việc chuyển nhượng, lệ phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; đồng thời tự liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục kê khai, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá và chịu tất cả các loại thuế, phí, lệ phí, các nghĩa vụ tài chính khác, kể cả các nghĩa vụ phải thanh toán của chủ cũ liên quan đến tài sản đấu giá.

- Đối với các tài sản chưa hoàn tất thủ tục sở hữu, sử dụng đất, người mua được tài sản phải tự liên hệ với các cơ quan chức năng để được giải quyết và chấp hành theo các quyết định của cơ quan đơn vị có thẩm quyền. Các nghĩa vụ tài chính, chi phí thủ tục phát sinh người mua được tài sản chịu.

Điều 9. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/01 bộ hồ sơ/tài sản.

Điều 10. Tiền đặt trước, ngày giờ bắt đầu và hết hạn nộp tiền đặt trước:

1. Tiền đặt trước tham gia đấu giá:

Tài sản 1: 2.403.500.000 đồng (bằng chữ: Hai tỷ, bốn trăm lẻ ba triệu, năm trăm nghìn đồng).

Tài sản 2: 2.584.000.000 đồng (bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm tám mươi bốn triệu đồng).

+ Tên tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An.

+ Số tài khoản: **6300.2010.35110** mở tại Agribank Chi nhánh 9.

+ Nội dung chuyển khoản: “HỢP TÊN” (khách hàng) nộp tiền đặt trước TGDG thửa đất số: 144, tờ bản đồ số: 65 và/hoặc thửa đất số: 202, tờ bản đồ số: 70, tọa lạc tại địa chỉ: xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, TP.HCM.

2. Ngày giờ bắt đầu và hết hạn nộp tiền đặt trước: Kể từ 08 giờ ngày 05/02/2025 đến 17 giờ ngày 25/02/2025.

(Mọi trường hợp tiền đặt trước báo có vào tài khoản của tổ chức hành nghề đấu giá sau 17 giờ 00 phút ngày 25/02/2025 và/hoặc thông tin chuyển khoản không thể hiện tên khách hàng đăng ký, nội dung nộp tiền đặt trước không thể hiện nộp cho tài sản cụ thể nào đều không đủ điều kiện tham gia đấu giá).

Điều 11. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian đăng ký tham gia đấu giá: Bắt đầu từ 08 giờ ngày **05/02/2025** và kết thúc lúc 17 giờ ngày **25/02/2025** (trong giờ hành chính các ngày làm việc).

- Địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Tại Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An - Địa chỉ: số 3 Lý Văn Phúc, P. Tân Định, Quận 1, TP.HCM;

- Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Tổ chức/cá nhân có nhu cầu, không

thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá sửa đổi bổ sung năm 2024 và các quy định khác của pháp luật liên quan (nếu có)

- Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Tổ chức/cá nhân có nhu cầu mua hồ sơ, nộp hồ sơ và đăng ký trực tiếp tại Cty ĐGHD Vạn Thành An. Trường hợp không tự mình mua/nộp hồ sơ thì có thể ủy quyền cho người khác đến mua/nộp hồ sơ và/hoặc tham gia đấu giá theo đúng thời hạn quy định tại quy chế này.

Bước 1: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá đến đúng thời gian, địa điểm bán hồ sơ, nhận đăng ký tham gia đấu giá để mua hồ sơ, phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu) và nộp kèm những giấy tờ sau:

Đối với tổ chức:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; CCCD/Hộ chiếu của người đại diện pháp luật (bản sao y hoặc photo kèm bản chính để đối chiếu).
- Biên bản họp HĐQT/HĐQT thống nhất v/v mua tài sản đấu giá;
- Giấy ủy quyền cho người khác đến mua/nộp hồ sơ/đăng ký đấu giá và/hoặc tham gia đấu giá (bản chính) và CCCD/Hộ chiếu của người nhận ủy quyền (bản sao);
- Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản bán đấu giá theo quy định pháp luật (nếu có).

Đối với cá nhân:

- CCCD/Hộ chiếu (bản sao y hoặc photo kèm bản chính để đối chiếu);
- Giấy ủy quyền cho người khác đến mua/nộp hồ sơ/đăng ký đấu giá và/hoặc tham gia đấu giá (bản chính) và CCCD/Hộ chiếu của người nhận ủy quyền (bản sao);
- Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản bán đấu giá theo quy định pháp luật (nếu có).

Bước 2: Nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

Bước 3: Nộp số tiền đặt trước theo thông báo đấu giá tài sản của Công ty Vạn Thành An.

Lưu ý: Những người tham gia đấu giá cam kết không có quan hệ liên quan về dòng tiền đặt trước, không phải là người có liên quan với nhau theo quy định pháp luật, trường hợp có bất kỳ kết luận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc những người tham gia đấu giá có liên quan đến nội dung trên thì người tham gia đấu giá cam kết tự chịu trách nhiệm với vi phạm đã xảy ra.

Điều 12. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Thời gian tổ chức đấu giá:
 - + Tài sản 1: Lúc **09 giờ 30 phút ngày 28/2/2025;**
 - + Tài sản 2: Lúc **10 giờ 00 phút ngày 28/2/2025;**
- Địa điểm: Tại Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An – Địa chỉ: số 3 Lý Văn Phức, P.Tân Định, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Điều 13. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá tài sản: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên.

Điều 14. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; Các trường hợp

không được nhận lại tiền đặt trước:

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

- 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;
- 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;
- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;
- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;
- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;
- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;
- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

2. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;
- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá sửa đổi bổ sung năm 2024;
- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá sửa đổi bổ sung năm 2024;
- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá sửa đổi bổ sung năm 2024;
- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá sửa đổi bổ sung năm 2024.

3. Xử lý tiền đặt trước:

- Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.
- 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. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Tiền đặt trước quy định tại khoản 2 Điều này thuộc về người có tài sản đấu giá.

- Mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do người tham gia đấu giá chịu. Phí chuyển trả lại tiền đặt trước đối với người không trúng đấu giá được khấu trừ trực tiếp vào tiền đặt trước của người đó.

Điều 15. Bước giá, việc áp dụng bước giá; giá trả hợp lệ và không hợp lệ.

1. Bước giá và việc áp dụng bước giá:

- Bước giá: Tối thiểu 50.000.000đồng/bước giá/tài sản.

- Người tham gia đấu giá trả giá đầu tiên phải trả ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm cộng thêm bước giá tối thiểu. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả với mức chênh lệch tối thiểu của bước giá.

- Sau mỗi lần trả giá, Đấu giá viên nhắc lại giá đã trả cao nhất ba lần, mỗi lần cách nhau ba mươi giây, trong trường hợp không có người trả giá cao hơn, Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

2. Giá trả hợp lệ và không hợp lệ:

- Giá trả hợp lệ: Là giá được đọc ra của người tham gia đấu giá, đúng theo quy định áp dụng bước giá. Thời điểm người tham gia đấu giá trả giá bắt đầu sau khi có yêu cầu trả giá của đấu giá viên điều hành và trước thời điểm đấu giá viên nhắc lại giá đã trả cao nhất lần thứ ba

- Giá trả không hợp lệ: là giá trả không đáp ứng các yêu cầu của giá trả hợp lệ.

Điều 16. Biên bản đấu giá

- Phiên đấu giá chấm dứt khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá hoặc khi đấu giá không thành theo quy định tại khoản 1 Điều 52 của Luật đấu giá tài sản sửa đổi bổ sung năm 2024.

- Diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại phiên đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá. Trường hợp đại diện người có tài sản đấu giá hoặc đại diện người tham gia đấu giá không ký biên bản đấu giá tài sản thì đấu giá viên lập biên bản ghi nhận thực tế vụ việc. Biên bản này được đóng dấu của tổ chức hành nghề đấu giá và lưu kèm biên bản đấu giá.

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

- Biên bản đấu giá được đóng dấu của tổ chức đấu giá tài sản.

Điều 17. Thời hạn ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá:

Trong thời hạn 5 ngày kể từ ngày đấu giá thành công tài sản, các bên giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Điều 18. Đặt cọc, thời hạn, phương thức thanh toán:

1. Số tiền đặt cọc:

Ngay khi tổ chức thành công phiên đấu giá thì khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm giao

kết/thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Thời hạn thanh toán:

- Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày Hợp đồng mua bán tài sản được ký kết, Bên mua phải thanh toán lần thứ nhất cho Agribank Chi nhánh 9 tối thiểu 30% giá trị Hợp đồng mua bán tài sản (đã bao gồm tiền đặt cọc) và khoản tiền này sẽ không được hoàn lại nếu bên mua không tiếp tục thực hiện đúng theo Hợp đồng mua bán đã ký kết.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Hợp đồng mua bán được ký kết, Bên mua phải thanh toán toàn bộ giá trị Hợp đồng mua bán (đã bao gồm số tiền 30% giá trị Hợp đồng đã thanh toán) cho Agribank Chi nhánh 9. Quá thời hạn thanh toán mà người mua không thanh toán đủ số tiền trúng đấu giá thì người mua sẽ mất toàn bộ khoản tiền đã thanh toán trước đó và số tiền này thuộc về người có tài sản đấu giá (Agribank Chi nhánh 9).

3. Phương thức thanh toán: Toàn bộ số tiền mua tài sản được chuyển vào tài khoản của Ngân hàng, theo số tài khoản: **459901** tại Agribank Chi nhánh 9.

Điều 19. Thời hạn, địa điểm bàn giao tài sản, giấy tờ của tài sản:

- Thời gian, địa điểm bàn giao hồ sơ, tài sản trúng đấu giá: Sau khi người mua trúng đấu giá thanh toán đầy đủ, đúng hạn số tiền mua tài sản đấu giá thì Agribank Chi nhánh 9 tiến hành bàn giao tài sản đấu giá và toàn bộ hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Thời gian bàn giao trong vòng 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày người trúng đấu giá thanh toán đủ tiền mua tài sản đấu giá.

- Địa điểm bàn giao hồ sơ tài sản đấu giá: tại trụ sở Agribank Chi nhánh 9 – Địa chỉ trụ sở: Số 284 Lê Văn Việt, P.Tăng Nhơn Phú B, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM.

- Địa điểm bàn giao tài sản đấu giá: tại nơi có tài sản.

Điều 20. Trách nhiệm của người đăng ký tham gia đấu giá:

- Người tham gia đấu giá cam kết đã tìm hiểu các thông tin về nguồn gốc pháp lý của tài sản, đã biết và hiểu rõ về các bên liên quan đến tài sản, đã xem xét đầy đủ hồ sơ của tài sản đấu giá, trực tiếp xem hiện trạng thực tế của tài sản đấu giá và đồng ý mua tài sản đấu giá theo nguyên trạng “**có sao mua vậy**” và nhận tài sản trúng đấu giá đúng như hồ sơ và hiện trạng thực tế đã được xem/giám định trước đó;

- Hiểu rõ tài sản được bán đấu giá theo nguyên trạng (bao gồm nguyên trạng tài sản, tình trạng pháp lý và các rủi ro tiềm ẩn) và theo phương thức “**có sao bán vậy**” như người tham gia đấu giá đã được xem/giám định. Tổ chức đấu giá và Agribank Chi nhánh 9 không chịu trách nhiệm về những thay đổi trên thực địa của tài sản đấu giá so với hồ sơ tài liệu mà Ngân hàng đã cung cấp và các rủi ro tiềm ẩn của tài sản đấu giá. Mọi thắc mắc, hay có sự sai lệch về thông tin tài sản và hiện trạng tài sản liên quan đến tài sản, người tham gia đấu giá phải thông báo bằng văn bản cho Công ty Đấu giá hợp danh Vạn Thành An ít nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá. Nếu không có ý kiến, khiếu nại thì người tham gia đấu giá được coi là đã chấp nhận toàn bộ với các thông tin, đặc điểm, tình trạng tài sản đấu giá. Mọi khiếu nại trong cuộc đấu giá hoặc khi cuộc đấu giá kết thúc sẽ không được giải quyết.

Điều 21. Nghĩa vụ và quyền lợi của người mua được tài sản đấu giá: Theo Điều 48 Luật Đấu giá tài sản 2024 và:

1. Nghĩa vụ, trách nhiệm của người trúng đấu giá/người mua được tài sản:

- Người trúng đấu giá có nghĩa vụ: Ký biên bản đấu giá, ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền mua tài sản đấu giá theo quy định; nộp lệ phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và tự liên hệ với cơ quan chức năng Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, nộp các loại thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật;

- Đã biết và hiểu rõ đây là tài sản được bảo đảm cho khoản vay của khách hàng tại Agribank Chi nhánh 9, hợp đồng bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả bán đấu giá bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận mà không phải bồi thường cho nhau;

- Đã biết và hiểu rõ trong trường hợp giải quyết khiếu nại hoặc có văn bản của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì việc bàn giao tài sản sẽ được bàn giao sau khi giải quyết khiếu nại xong hoặc dừng lại theo quy định. Các bên không có trách nhiệm bồi thường cho nhau;

- Người mua được tài sản đấu giá nhận bàn giao tài sản cùng giấy tờ liên quan đến tài sản, người mua được tài sản đấu giá có trách nhiệm tự liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện các thủ tục kê khai, nộp thuế, nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến tài sản và các nghĩa vụ, thủ tục sang tên chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản liên quan đến tài sản nêu trên;

- Đã biết, hiểu rõ về các rủi ro tiềm ẩn liên quan đến tài sản đấu giá. Những rủi ro này bên có tài sản đấu giá và tổ chức đấu giá không lường trước được. Với trách nhiệm của mình, bên có tài sản đấu giá và tổ chức đấu giá đã minh bạch thông tin, hỗ trợ cung cấp tất cả các thông tin, hồ sơ có được cho người mua tài sản. Người mua được tài sản đấu giá có trách nhiệm tiếp nhận thông tin, xác nhận và tự chịu trách nhiệm đối với các rủi ro xảy ra (nếu có) sau khi đấu giá thành công tài sản, Agribank Chi nhánh 9 và Công ty đấu giá hợp danh Vạn Thành An không chịu trách nhiệm giải quyết đối với những rủi ro tiềm ẩn;

- Các nghĩa vụ khác thực hiện theo các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Quyền của người trúng đấu giá/người mua được tài sản:

- Được Agribank Chi nhánh 9, Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An cung cấp giấy tờ về nguồn gốc tài sản đấu giá;

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

- Các quyền khác thực hiện theo các quy định của pháp luật có liên quan và theo nội dung của Hợp đồng mua bán

Điều 22. Xử lý các vấn đề phát sinh trong cuộc đấu giá của đấu giá viên

Đấu giá viên trực tiếp điều hành cuộc đấu giá có các quyền sau:

- Truất quyền tham dự cuộc đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá sửa đổi bổ sung năm 2024;

- Dừng cuộc đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá và thông báo cho tổ chức đấu giá tài sản;

- Dừng cuộc đấu giá khi phát hiện người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm nội quy phòng đấu giá hoặc các phạm vi khác làm ảnh hưởng đến tính trung thực của kết quả đấu giá.

Việc xử lý các vấn đề phát sinh ngoài các quy định trên trong cuộc đấu giá do người điều hành đấu giá quyết định (*khi đã tham khảo ý kiến của người có tài sản*).

Điều 23. Điều khoản bất khả kháng: Trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng, tài sản đấu giá không thể bàn giao cho người mua tài sản thì tổ chức bán đấu giá, người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá sẽ giải quyết trên cơ sở bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp các bên phù hợp theo thỏa thuận và quy định pháp luật.

Điều 24. Giải quyết tranh chấp.

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, các bên sẽ cùng nhau giải quyết trên tinh thần hợp tác, thiện chí. Mọi tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo các quy định tại quy chế này. Các vấn đề trong quy chế không quy định thì tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14, ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 25. Tổ chức thực hiện

Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An, tổ chức (cá nhân) có tài sản bán đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá, các đơn vị và cá nhân có liên quan trong quá trình tổ chức bán đấu giá có trách nhiệm thực hiện quy chế này.

GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Bên có khoản nợ;
- Khách hàng tham gia đấu giá;
- Cổng đấu giá tài sản quốc gia;
- Niêm yết theo quy định;
- Lưu hồ sơ, VT.