

- Người tham gia đấu giá phải chấp hành nghiêm túc quy định của cuộc bán đấu giá dưới sự điều hành của người điều hành cuộc bán đấu giá.

- Các loại thuế liên quan đến tài sản đấu giá:

a) Phí công chứng, lệ phí trước bạ, thuế giá trị gia tăng và các lệ phí khác (nếu có) phát sinh trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá: Người mua trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp theo quy định pháp luật;

b) Thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất liên quan đến tài sản đấu giá (nếu có): Người có tài sản nộp thay cho chủ sở hữu tài sản (được trích từ tiền bán đấu giá tài sản);

c) Các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán cho nhà nước như tiền sử dụng đất, tiền điện, tiền nước, tiền cước điện thoại ... (nếu có) phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá. Người mua được tài sản đấu giá chịu. Người mua trúng đấu giá tự chịu trách nhiệm và tự chịu mọi chi phí phát sinh trong quá trình bàn giao tài sản trúng đấu giá. Đồng thời cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện gì về sau;

d) Đối với đất và công trình xây dựng trên đất chưa được đăng ký (nếu có) người mua trúng đấu giá tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện và chịu các chi phí liên quan. Tài sản được bán đấu giá theo nguyên trạng (bao gồm tài sản, tình trạng pháp lý và các rủi ro tiềm ẩn) và theo phương thức “có sao bán vậy”

Điều 5: Trách nhiệm và quyền hạn của Tổ chức bán đấu giá

- Thông báo, niêm yết công khai tài sản bán đấu giá trên các phương tiện thông tin đại chúng, tại nơi bán đấu giá tài sản, việc thông báo bán đấu giá thực hiện ít nhất là từ 15 ngày cho đến ngày trước khi tiến hành bán đấu giá.

- Sau khi kết thúc thời hạn đăng ký mua tài sản bán đấu giá. Tổ chức bán đấu giá có trách nhiệm tổng hợp, đối chiếu giữa đơn đăng ký đấu giá và số tiền đặt cọc thực nộp. Kiểm tra hồ sơ khách hàng đủ điều kiện tham dự đấu giá.

- Ban hành quy chế đấu giá và tiến hành tổ chức thực hiện việc bán đấu giá.

- Giải thích các vấn đề tham gia đấu giá còn thắc mắc.

- Lập biên bản và thông báo kết quả trúng đấu giá.

- Nhận khoản tiền đặt trước khách hàng tham gia đấu giá và tiền trúng đấu giá mua tài sản.

- Hoàn trả tiền cọc cho khách hàng không trúng đấu giá.(không lãi suất)

- Tổ chức bán đấu giá không chịu các khoản chi phí, lệ phí cho việc Công chứng, thủ tục sang tên cho người trúng giá.

- Trong phiên đấu giá tất cả khách hàng, khách mời tham dự phiên đấu giá không được sử dụng các thiết bị điện tử, (điện thoại, quay phim, chụp hình, máy tính bảng v...v...) nếu đấu giá điều hành phiên đấu giá nhắc nhở mà vẫn cố tình vi phạm thì mời ra khỏi phòng đấu giá. (không được tham dự phiên đấu giá trên)

Điều 6: Phương án tổ chức đấu giá

6.1. Hình thức tổ chức đấu giá:

- Đấu giá bằng hình thức: bằng lời nói

- Cách thức trả: giá trả giá trực tiếp bằng lời nói

- Phương thức đấu giá: Việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau: Người tham gia đấu giá trả giá. Người đầu tiên trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm. Người trả giá sau liền kề phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả (bắt buộc phải trả giá); 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 liền kề người trả giá tiếp tục trả giá (bắt buộc phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả); Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn.

6.2. Bước giá:

- Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá do người có tài sản quyết định và thông báo bằng văn bản cho bên bán tài sản đấu giá đối với từng cuộc đấu giá.
- Đấu giá viên công bố bước giá ngay từ khi bắt đầu cuộc bán đấu giá.

Điều 7: Thủ tục đăng ký tham gia đấu giá

7.1. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản gồm có:

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá (có đóng dấu của Cty)
- Nếu là cá nhân photo giấy CMND, CCCD
- Nếu là tổ chức thì phải có bản sao công chứng Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, trường hợp là người đại diện cho pháp nhân mà không phải là thủ trưởng đơn vị, thì phải có giấy ủy quyền của người đại diện pháp luật.

- Trường hợp đăng ký thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

7.2. Đặt tiền trước tham gia đấu giá, phí mua hồ sơ tham gia đấu giá

- Nộp tiền đặt trước là 10%
- Mua hồ sơ tham gia đấu giá;
- Phí tham gia đấu giá:

7.3. Hình thức thanh toán

a) Tiền đặt trước :

- Tài khoản nhận chuyển khoản:
- Tên người thụ hưởng: **CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐÔNG NAM Á**
- Số tài khoản : **1604201031966**
- Tại ngân hàng : Agribank - Chi nhánh Phú Nhuận.

b) Số tiền trúng đấu giá còn lại :

- Tài khoản nhận chuyển khoản:
- Tên người thụ hưởng : **AGRIBANK - CHI NHÁNH AN PHÚ**
- Số tài khoản : **459901**
- Tại ngân hàng : Agribank - Chi nhánh An Phú

Điều 8: Xử lý khoản tiền đặt trước

- Trường hợp người tham gia đấu giá mua được tài sản bán đấu giá, thì khoản tiền đặt trước sẽ được khấu trừ giá mua của người trúng đấu giá, nếu không mua được tài sản thì khoản tiền đặt trước sẽ được trả lại cho người tham gia đấu giá tài sản 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.

- Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá tài sản đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc bán đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì khoản tiền đặt trước thuộc về người có tài sản bán đấu giá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

- Tại cuộc bán đấu giá tài sản, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả, trước khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố người mua được tài sản, người rút lại giá đã trả sẽ không được hoàn trả tiền đặt trước này, tiền đặt trước này sẽ thuộc về người có tài sản bán đấu giá.

- Tại cuộc bán đấu giá tài sản, khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá tài sản đã công bố người mua được tài sản bán đấu giá mà người này từ chối mua, thì khoản tiền đặt trước này sẽ thuộc về người có tài sản bán đấu giá.

- Người tham gia đấu giá, trả giá thấp hơn mức giá khởi điểm thì bị coi là không hợp lệ và không được lấy lại khoản tiền đặt trước, số tiền này thuộc về người có tài sản bán đấu giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá có mặt tại cuộc bán đấu giá nhưng xin rút không tham gia đấu giá hoặc không xin rút nhưng không chịu phát giá, thì khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá thuộc về người có tài sản bán đấu giá.

102002
ÔNG TY
ĐẤU GIÁ
HỢP DANH
ĐÔNG NAM Á
H. T. P. N.

- Tại cuộc bán đấu giá, khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá đã công bố trúng đấu giá mà người này từ chối mua tài sản bán đấu giá, thì tài sản đấu giá được bán cho người trả giá liền kề đã trả giá trước đó.

- Trường hợp trước phiên bán đấu giá một (01) ngày khách hàng đã nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyết định không mua tài sản thì phải làm đơn xin không tham gia đấu giá và được Công ty Đấu Giá Hợp Danh Đồng Nam Á chấp nhận thì số tiền đã đặt trước đó sẽ được hoàn trả lại cho người đã đặt trước.

Điều 9: Rút lại đăng ký tham gia đấu giá

Trong thời hạn đăng ký tham gia đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước và phí tham gia đấu giá được rút lại việc đăng ký tham gia đấu giá và được hoàn trả tiền đặt trước đã nộp.

Điều 10: Các trường hợp người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá

10.1. Các trường hợp người tham gia đấu giá không được tham gia cuộc đấu giá tài sản

- Đến trễ hoặc không có mặt tại cuộc đấu giá (trừ trường hợp bất khả kháng) khi cuộc bán đấu giá đã khai mạc và có người trả giá

- Trước khi cuộc bán đấu giá khai mạc, người tham gia đấu giá gây mất trật tự, cản trở, phá rối quyền đấu giá của người khác.

- Trước khi cuộc bán đấu giá khai mạc, người tham gia đấu có hành vi thông đồng dìm giá, mua chuộc, đe dọa người tham gia đấu giá.

10.2. Các trường hợp người tham gia đấu giá không được tham gia cuộc đấu giá tài sản

- Trước khi cuộc bán đấu giá khai mạc, người tham gia đấu giá gây mất trật tự, cản trở, phá rối quyền đấu giá của người khác.

- Trước khi cuộc bán đấu giá khai mạc, người tham gia đấu giá có hành vi thông đồng dìm giá, mua chuộc người tham gia đấu giá.

- Có mặt tại cuộc bán đấu giá nhưng: xin rút không tham gia đấu giá; không xin rút nhưng không chịu phát giá (trừ trường hợp trước đó đã có người trả giá); trả giá dưới giá khởi điểm.

- Trao đổi với người tham gia đấu giá khác, sử dụng cá phương tiện thông tin liên lạc trong phòng đấu giá

- Sử dụng điện thoại, thiết bị điện tử (máy quay phim, chụp hình, ghi âm)

- Tại cuộc bán đấu giá, khi người điều hành đã công bố người mua được tài sản bán đấu giá mà người này từ chối mua tài sản.

- Tại cuộc bán đấu giá, người tham gia đấu giá trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành công bố người mua được tài sản.

Điều 11: Thời gian, địa điểm tổ chức bán đấu giá

- **Thời gian xem tài sản** (xem tại nơi có tài sản), **xem hồ sơ pháp lý giấy tờ về tài sản** (xem tại trụ sở công ty): Từ 08:00”ngày 12/02/2025 đến 17giờ00” ngày 04/03/2025

- **Đăng ký mua hồ sơ, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá** : Từ 08:00”ngày 12/02/2025 đến 17giờ00” ngày 04/03/2025 (trong giờ hành chính) tại trụ sở chính của Công ty.

- **Hạn nộp tiền đặt trước**: Từ 08giờ00 từ ngày 04/03/2025 đến 16giờ 00 ngày 06/03/2025

- **Ngày dự kiến tổ chức bán đấu giá**: 09 giờ 00 ngày 07/03/2025

- **Địa điểm tổ chức bán đấu giá**: 292 (Tầng 1) Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Tp.HCM

- Thông báo công khai việc bán đấu giá trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 57 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 bao gồm:

- Thông báo công khai ít nhất hai lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản; mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc

- Thông báo bán đấu giá được niêm yết tại địa điểm cụ thể sau:

- Công ty Đầu Giá Hợp Danh Đồng Nam Á
- Agribank - Chi nhánh An Phú
- Ủy Ban Nhân Dân phường Long Thạnh Mỹ, Thành phố Thủ Đức, Tp.HCM.

Điều 12: Cách thức tiến hành cuộc bán đấu giá, trả giá, rút lại giá đã trả, từ chối mua tài sản

12.1. Cách thức tiến hành cuộc bán đấu giá

- Chỉ các tổ chức/ cá nhân có đủ điều kiện tham dự đấu giá và đã đăng ký tham dự phiên bán đấu giá mới được làm thủ tục vào phòng bán đấu giá.
- Người điều hành phiên bán đấu giá hoặc người được ủy quyền công bố những thông tin chủ yếu về cuộc đấu giá bán tài sản. Cụ thể:
 - Tên doanh nghiệp bán đấu giá và tài sản bán đấu giá
 - Giá khởi điểm của tài sản chào bán.
 - Quyền và nghĩa vụ cơ bản của các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá.
 - Các bước trong quy định đấu giá và nguyên tắc xác định quyền được mua.
 - Giải thích các vấn đề người tham dự đấu giá còn thắc mắc (nếu có).
- Sau đó người điều hành cuộc bán đấu giá, thông báo các quy định về cách thức tiến hành, quy định được phép và không được phép làm trong cuộc bán đấu giá.
- Người điều hành công bố danh sách những người đăng ký tham gia mua tài sản bán đấu giá.
- Người điều hành hướng dẫn cho người tham dự phiên bán đấu giá các bước thực hiện khi tham gia phiên bán đấu giá.
- Trong phiên bán đấu giá, người điều hành phải yêu cầu người tham gia phiên đấu giá tài sản trả giá cho tài sản được bán đấu giá.
- Người giúp việc có trách nhiệm ghi Biên bản đầy đủ các diễn biến của phiên đấu giá để lập Biên bản bán đấu giá tài sản.

12.2. Cách thức trả giá

- Khi tham gia đấu giá đề nghị khách hàng bắt đầu trả giá bằng giá khởi điểm của tài sản.
- Người điều hành sẽ kiểm tra giá đã trả cho khách hàng tham gia đấu giá một cách công khai.
- Người điều hành phiên bán đấu giá sẽ công bố người mua được tài sản bán đấu giá người mua được tài sản là người trả giá cao nhất nhưng không thấp hơn giá khởi điểm.
- Trường hợp đã thực hiện trả giá mà có từ hai khách hàng trở lên cùng trả một giá, thì khách hàng này phải tiếp tục trả giá cho đến khi có khách hàng trả giá cao nhất và khách hàng trả giá cao nhất là khách hàng mua được tài sản.
- Trường hợp những khách hàng cùng một giá tự nguyện từ chối không tiếp tục tham gia đấu giá, thì người điều hành phiên bán đấu giá tổ chức việc rút thăm giữa các khách hàng và công bố khách hàng rút trúng thăm là khách hàng mua được tài sản bán đấu giá.
- Sau khi bán xong tài sản, người điều hành phiên bán đấu giá sẽ thông báo tên khách hàng thành công trong phiên đấu giá.

12.3. Từ chối mua tài sản bán đấu giá

- Tại cuộc bán đấu giá khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá tài sản đã công bố người mua được tài sản bán đấu giá mà người này từ chối mua thì tài sản được bán cho người trả giá liền kề nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối.
- Trong trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối mua thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.
- Trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý mua thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.
- Khoản tiền đặt trước từ chối mua tài sản này thuộc về người có tài sản bán đấu giá.

12.4. Rút lại giá đã trả

- Tại cuộc bán đấu giá tài sản, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá công bố người mua được tài sản thì cuộc bán đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá liền kề của giá trước đó. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

- Người rút lại giá đã trả bị tước quyền tham gia trả giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của người rút lại giá đã trả thuộc về tổ chức bán đấu giá tài sản.

Điều 13: Thời gian thanh toán tiền mua tài sản, giao tài sản

13.1. Thời gian thanh toán tiền mua tài sản

- **Thời gian thanh toán** : Trong thời hạn không quá 20 ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành, Người trúng đấu giá phải thanh toán 100% giá trị tài sản trúng đấu giá (trừ khoản tiền đặt trước đã nộp vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam Á). Người trúng đấu giá sẽ chuyển số tiền còn lại trực tiếp vào tài khoản số **459901** của Agribank - Chi nhánh An Phú mở tại Agribank - Chi nhánh An Phú. Nếu quá thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành người trúng đấu giá không nộp đủ tiền mua tài sản trúng đấu giá theo đúng thời gian quy định thì được xem như người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá, khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá đã nộp vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam Á thuộc về Ngân hàng Agribank - Chi nhánh Phú Nhuận.

- Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam Á sẽ chuyển tiền đặt trước của người mua trúng đấu giá sau khi trừ chi phí đấu giá bằng phương thức chuyển khoản vào tài khoản số **459901** của Agribank - Chi nhánh An Phú mở tại Agribank - Chi nhánh An Phú

- Nếu người trúng giá thanh toán tiền mua tài sản trúng giá ngay sau phiên đấu giá kết thúc thì thời gian bàn giao tài sản sẽ được thực hiện sớm hơn.

13.2. Thời gian, địa điểm giao tài sản

- Agribank - Chi nhánh An Phú và Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam Á không bàn giao tài sản đấu giá nêu trên (là bất động sản và tài sản gắn liền trên đất).

- Sau khi người mua tài sản trúng đấu giá thanh toán đủ tiền theo Quy chế này, trong vòng 30 ngày Agribank - Chi nhánh An Phú bàn giao giấy tờ bản chính và văn bản xóa thế chấp cho người trúng đấu giá.

- Địa điểm bàn giao giấy tờ : tại Agribank - Chi nhánh An Phú

Điều 14: Hồ sơ cung cấp cho người mua được tài sản bán đấu giá

Căn cứ kết quả bán đấu giá thành công, Công ty Đấu Giá Hợp danh Đông Nam Á sẽ bàn giao biên bản, hồ sơ ghi nhận kết quả bán đấu giá cho Agribank - Chi nhánh An Phú để lập thủ tục chuyển giao tài sản cho người trúng giá.

Điều 15: Tổ chức thực hiện

- Quy chế này sẽ có hiệu lực ngay sau khi được Giám đốc Công ty Đấu Giá Hợp danh Đông Nam Á thông qua.

- Mọi đối tượng tham gia đấu giá phải có trách nhiệm thực hiện đúng những nội dung quy định tại bản Quy chế này./.

**Công ty Đấu Giá Hợp Danh
Đông Nam Á**



LÊ THỊ MINH THẢO