

Số: 0112A.08.01/2025/QCDG-  
CAONGUYEN

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 02 năm 2025

## **QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN**

- Căn cứ Bộ luật dân sự năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Luật đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024; ;
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 0112/2024/HDDVDG/CAONGUYEN ngày 16/12/2024 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Nam Á với Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyễn;
- Căn cứ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 0112A/2025/HDDVDG/CAONGUYEN ngày 10/02/2025 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Nam Á với Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyễn

Nay, Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyễn ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản chi tiết như sau:

### **Điều 1: Phạm vi điều chỉnh.**

Quy chế này quy định về nguyên tắc, trình tự, thủ tục 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 Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 204, tờ bản đồ số: 37 tại địa chỉ: ấp Thành Đông, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

### **Điều 2: Đối tượng áp dụng.**

- 2.1. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá tài sản tại Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyễn.
- 2.2. Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá.
- 2.3. Cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản tại Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyễn.

### **Điều 3: Giải thích từ ngữ.**

Các từ ngữ trong Quy chế này được hiểu như sau:

- 3.1. Bước giá là mức chênh lệch 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.
- 3.2. Đấu giá tài sản là hình thức trả giá, chấp nhận giá có từ hai người trở lên tham gia theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định tại Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật này.

**3.3.** 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; giá ban đầu cao nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống.

**3.4.** Mức giảm giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần đặt giá sau so với lần đặt giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống. Mức giảm giá do người có tài sản đấu giá quyết định và thông báo bằng văn bản cho tổ chức đấu giá tài sản đối với từng cuộc đấu giá.

**3.5.** 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.

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

**3.7.** Người tham gia đấu giá là cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

**3.8.** Người trúng đấu giá là cá nhân, tổ chức trả giá 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 trên; cá nhân, tổ chức chấp nhận mức giá khởi điểm hoặc mức giá đã giảm trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống.

**3.9.** Phương thức đặt giá xuống là phương thức đấu giá, theo đó đấu giá viên đặt giá từ cao xuống thấp cho đến khi xác định được người chấp nhận mức giá do đấu giá viên đưa ra.

**3.10.** 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.

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

**3.12.** Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản là Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyên.

**Điều 4: Tài sản đấu giá; nơi có tài sản; giấy tờ pháp lý của tài sản.**

**4.1** Tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 204, tờ bản đồ số: 37 tại địa chỉ: ấp Thành Đông, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 942186, số vào sổ cấp GCN: CS08381 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07/01/2022. Đúng tên bà Nguyễn Thị Anh Thư, cụ thể:

- Thửa đất số: 204,
- Tờ bản đồ số: 37;
- Địa chỉ: ấp Thành Đông, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh;
- Diện tích: 2.848,7 m<sup>2</sup>;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm;



- Thời hạn sử dụng: Thời hạn sử dụng đất đến ngày 25/12/2062. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- **Ghi chú:** Thửa đất có 487,3 m<sup>2</sup> thuộc lộ giới quy hoạch đường 781.

#### **4.2. Thực trạng tài sản:**

- Tài sản đấu giá theo số liệu trên giấy tờ, Người tham gia đấu giá tài sản có trách nhiệm tìm hiểu thông tin, xem xét thực trạng tài sản và tự xác định chất lượng, số lượng, tình trạng của tài sản theo hiện trạng thực tế và hồ sơ pháp lý tài sản đấu giá, hiểu rõ quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm và rủi ro phát sinh của việc mua tài sản đấu giá, đồng thời cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyên và Ngân hàng TMCP Nam Á.

- Trường hợp diện tích thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích trên giấy chứng nhận thì người mua tài sản đấu giá tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cập nhật, cấp đổi giấy chứng nhận, tự chịu các chi phí liên quan.

- Tài sản được bán theo hiện trạng thực tế, Người mua trúng tài sản đấu giá phải tự mình chịu trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng bộ sang tên tài sản, chuyển đổi mục đích sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật.

**4.3. Nơi có tài sản:** xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

**4.4. Nguồn gốc, giấy tờ pháp lý của tài sản:** Tài sản bảo đảm thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Anh Thư được Ngân hàng TMCP Nam Á đưa ra tổ chức đấu giá để thu hồi nợ.

**4.5. Kèm theo các giấy tờ tài liệu sau:**

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 942186, số vào sổ cấp GCN: CS08381 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07/01/2022 cho bà Nguyễn Thị Anh Thư;

- Hợp đồng tín dụng số 0067/2023/908-CV ngày 06/06/2023 và các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng ký giữa Ngân hàng TMCP Nam Á (bên cấp tín dụng) với Công ty TNHH XNK Cửu Long (bên được cấp tín dụng), ông Trần Văn Thái, bà Nguyễn Thị Anh Thư, ông Phạm Sông Hậu và bà Trần Thị Xuân Hạ (bên bảo đảm);

- Hợp đồng tín dụng số 0064/2024/908-CV ngày 28/06/2024 giữa Ngân hàng TMCP Nam Á với Công ty TNHH XNK Cửu Long, ông Trần Văn Thái, bà Nguyễn Thị Anh Thư, ông Phạm Sông Hậu và bà Trần Thị Xuân Hạ (bên bảo đảm);

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 0018/2023/908-BĐ ngày 08/06/2023 giữa Ngân hàng TMCP Nam Á với bà Nguyễn Thị Anh Thư tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Tây Ninh số công chứng 3682, quyển số 06/2023.TP/CC-SCC/HDDGD ký ngày 08/6/2023;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01/SĐ-0018/2023/908-BĐ ngày 11/07/2024 giữa Ngân hàng TMCP Nam Á với bà Nguyễn Thị Anh Thư tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Tây Ninh số công chứng 4425, quyển số 07/2024.TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 11/7/2024;

- Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh chứng nhận ngày 09/6/2023;
- Biên bản bàn giao tài sản đảm bảo ngày 06/11/2024 giữa Ngân hàng TMCP Nam Á với bà Nguyễn Thị Anh Thư;
- Thông báo về việc thu giữ và xử lý tài sản thế chấp số: 1111/2024/TB-AMC ngày 14/11/2024 của Ngân hàng TMCP Nam Á;
- Phiếu yêu cầu đăng ký, đăng ký thay đổi, xoá đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 19/11/2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh chứng nhận ngày 19/11/2024;
- Chứng thư thẩm định giá số: 373/2024/175 ngày 16/11/2024 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Sao Việt;
- Công văn đề nghị ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 1827/2024/CV-AMC ngày 13/12/2024 của Ngân hàng TMCP Nam Á;
- Công văn về việc đề nghị tiếp tục bán đấu giá tài sản số: 56/2025/CV-AMC ngày 07/02/2025 của Ngân hàng TMCP Nam Á;

Và tất cả giấy tờ, văn bản khác có liên quan đến tài sản đấu giá.

**Điều 5: Giá khởi điểm và các loại thuế có liên quan đến tài sản đấu giá.**

**5.1.** Giá khởi điểm là: **4.330.024.000 đồng** (*Bằng chữ: Bốn tỷ, ba trăm ba mươi triệu, không trăm hai mươi tư nghìn đồng*).

**5.2.** Các loại thuế, phí, lệ phí:

- Thuế thu nhập từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất liên quan đến tài sản đấu giá: Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản. Trường hợp sau khi ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá năm ngày mà chủ tài sản không thực hiện thì Ngân hàng TMCP Nam Á chịu trách nhiệm kê khai, nộp thay. Tiền nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính có liên quan được tính theo quy định của pháp luật hiện hành và được trừ vào tiền bán tài sản;
- Các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán cho Nhà nước như tiền sử dụng đất, tiền điện, tiền nước, cước điện thoại... (nếu có) phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá: Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ tài sản, do Ngân hàng TMCP Nam Á nộp thay và được trừ vào tiền bán tài sản;
- Lệ phí trước bạ, phí công chứng 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 được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp theo quy định pháp luật.

**Điều 6: Nguyên tắc đấu giá; hình thức đấu giá và phương thức đấu giá tài sản.**

**6.1.** Nguyên tắc đấu giá tài sản:

- Tuân thủ quy định của pháp luật.
- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.



- Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên.
  - Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.
- 6.2.** Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá.
- 6.3.** Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.
- 6.4.** Việc tổ chức đấu giá thực hiện đấu giá một lần toàn bộ tài sản.

**Điều 7: Đăng ký tham gia đấu giá.**

**7.1.** Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyên theo quy định. Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

**7.2.** Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyên bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc.

**7.3.** Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

- a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc hạn bị 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 phiên 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, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;
- e) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định pháp luật áp dụng đối với các loại tài sản đó.

**Điều 8: Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá, xem tài sản, nộp tiền đặt trước, tổ chức đấu giá.**

**8.1.** Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá, xem tài sản, nộp tiền đặt trước:

- a) Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: từ 08 giờ 00 phút ngày 12/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 05/03/2025 (trong giờ hành chính).

b) **Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000 đồng/01 bộ hồ sơ** (Bằng chữ: Bốn trăm nghìn đồng). Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá không được trả lại trong bất kỳ trường hợp nào.

c) **Bước giá: 50.000.000 đồng** (Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng).

d) **Thời gian, địa điểm xem tài sản:** Từ ngày 12/02/2025 đến ngày 07/03/2025 (trong giờ hành chính) tại nơi có tài sản. Khách hàng tự thu xếp phương tiện, tự chịu chi phí đi xem tài sản.

e) **Thời gian nộp tiền đặt trước:** Từ 08 giờ 00 phút ngày 12/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 05/03/2025, trừ trường hợp tổ chức đấu giá và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác, nộp vào tài khoản số: **315879923** mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Thủ Đức.

**Ghi chú:** Khách hàng tham gia đấu giá phải nộp đủ tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyên trong thời hạn trên. Đến 17 giờ 00 phút ngày 05/03/2025, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá chưa vào đủ trong tài khoản của Công ty thì không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

## **8.2. Địa điểm, cách thức bán hồ sơ mời đăng ký tham gia đấu giá và cách thức nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:**

### **a) Địa điểm, cách thức bán hồ sơ mời đăng ký tham gia đấu giá**

- Khách hàng mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp lại hồ sơ trực tiếp tại Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyên tại Số 1 (tầng 1) đường số 3, khu phố 4, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh – ĐT: 0837.797.985.
- Hoặc khách hàng liên hệ qua số điện thoại (0837.797.985)/email ([daugia@caonguyenauction.vn](mailto:daugia@caonguyenauction.vn)) của Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyên để được cung cấp Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Toàn bộ hồ sơ sẽ được Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyên gửi cho khách hàng bằng địa chỉ email mà khách hàng đã cung cấp, sau khi khách hàng đã cung cấp đầy đủ thông tin về nhân thân/ tổ chức đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá tài sản.
- Hoặc khách hàng mua và nộp lại hồ sơ trực tiếp tại Ủy ban nhân dân xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh – ĐT: 0837.797.985.

### **b) Cách thức nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:**

- Nộp trực tiếp tại trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyên;
- Nộp hồ sơ qua đường bưu chính: Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gửi bằng thư bảo đảm có báo phát về trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyên trong thời hạn đăng ký tham gia theo Thông báo đấu giá tài sản và Quy chế cuộc đấu giá căn cứ theo thời gian nhận thư có chữ ký xác nhận của nhân viên Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyên (In thêm liên phiếu gửi báo phát, không xé bao thư, phát tận tay, không nhận thay, sai địa chỉ hoàn về).
- Nộp hồ sơ trực tiếp tại Ủy ban nhân dân xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh – ĐT: 0837.797.985.



➤ **Bước 1:** Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá phải chuẩn bị những giấy tờ sau:

Đối với tổ chức:

- ✓ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
- ✓ Bản photo CMND/CCCD/Hộ chiếu và giấy tờ ủy quyền đối với người được cử đến làm thủ tục đăng ký tham gia phiên đấu giá tài sản trong trường hợp không phải là chủ doanh nghiệp.
- ✓ Phiếu xin đăng ký tham gia đấu giá tài sản (*theo mẫu*).
- ✓ Xác nhận đã xem tài sản và hồ sơ nguồn gốc pháp lý của tài sản đấu giá (*theo mẫu*).
- ✓ Giấy nộp tiền chuyển tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyên (Tài khoản giao dịch số **315879923** mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Thủ Đức), nếu nộp hồ sơ kể từ thời điểm nộp tiền đặt trước.

Đối với cá nhân:

- ✓ CMND/CCCD/Hộ chiếu bản photo của người tham gia đấu giá.
- ✓ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (*theo mẫu*).
- ✓ Xác nhận xem tài sản đấu giá (*theo mẫu*).
- ✓ Giấy nộp tiền chuyển tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyên (Tài khoản giao dịch số **315879923** mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Thủ Đức), nếu nộp hồ sơ kể từ thời điểm nộp tiền đặt trước.

➤ **Bước 2:** Nộp những giấy tờ như quy định tại bước 1 và nhận lại biên nhận hồ sơ.

➤ **Bước 3:** Nộp số tiền đặt trước **433.002.400 đồng** (Bằng chữ: Bốn trăm ba mươi ba triệu, không trăm lẻ hai nghìn, bốn trăm đồng), tương đương 10% giá khởi điểm và nộp lại cho Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyên (giấy nộp tiền, chuyển tiền đặt trước).

Hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyên.  
(Chú ý: Ngay sau khi trúng đấu giá, số tiền đặt trước khi tham gia đấu giá được chuyển thành số tiền đặt cọc mua tài sản trên).

Phí chuyển trả tiền đặt trước cho người không trúng đấu giá (trong trường hợp chuyển khoản) được khấu trừ trực tiếp vào tiền đặt trước của người đó. Phí chuyển tiền của người trúng đấu giá do người trúng đấu giá chịu.

**8.3. Thời gian địa điểm tổ chức phiên đấu giá:** Lúc 10 giờ 30 phút ngày 10/03/2025, tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, số 17 Nguyễn Chí Thanh, Thị trấn Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang – ĐT: 0837.797.985.

**Điều 9: Cách thức trả giá trong trường hợp đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá**

**9.1.** 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, công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định 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 trong trường hợp công khai giá khởi điểm;
- e) Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá;
- f) Phát số cho người tham gia đấu giá;
- g) Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;
- h) Điều hành việc trả giá, chấp nhận giá theo quy định Luật Đấu giá tài sản 2016, sửa đổi, bổ sung năm 2024;

**9.2.** Việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

- a) Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá;
- b) Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả;
- c) 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;
- d) 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.

**Điều 10: Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước, xử lý tiền đặt trước.**

**10.1.** Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức thực hiện các hành vi sau đây:

- a) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia 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 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;
- 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.

**10.2.** 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, buổi công bố 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 1 Điều này;
- c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản 2016, sửa đổi, bổ sung 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 năm 2016, sửa đổi, bổ sung năm 2024;
- e) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi, bổ sung năm 2024;

**10.3.** Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyên 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 phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại khoản 10.1 và khoản 10.2 Điều này.

**10.4.** 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.

**10.5.** Tiền đặt trước quy định tại khoản 10.2 Điều này thuộc về người có tài sản đấu giá. Trong trường hợp người có tài sản đấu giá là cơ quan nhà nước thì tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

**10.6.** Việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ (nộp đủ hồ sơ đăng ký tham gia và nộp tiền đặt trước) hoặc có nhiều người đăng ký tham gia hợp lệ nhưng chỉ có một người tham gia đấu giá quy định tại Điều 49 Luật đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024, chỉ được tiến hành tổ chức phiên đấu giá khi người có tài sản đấu giá đồng ý bằng văn bản.

## **Điều 11: Biên bản đấu giá.**

**11.1.** 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 2016, sửa đổi, bổ sung năm 2024.

**11.2.** 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 phiên 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.

**11.3.** 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.

**11.4.** Biên bản đấu giá được đóng dấu của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

**Điều 12: Thời gian, địa điểm, phương thức thanh toán tiền mua tài sản, giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, bàn giao tài sản.**

**12.1.** Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản tại:

- a) Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày đấu giá thành, người trúng đấu giá phải nộp đủ số tiền mua tài sản vào tài khoản của Ngân hàng TMCP Nam Á sau khi trừ đi khoản tiền đặt trước theo quy định thông tin tài khoản Ngân hàng TMCP Nam Á sẽ được Công ty Đấu giá hợp danh Cao Nguyên thông báo sau;
- b) Nếu quá thời hạn 07 (bảy) kể từ ngày đấu giá thành, người trúng đấu giá không thanh toán đủ tiền mua tài sản thì xem như vi phạm nghĩa vụ thanh toán và từ chối mua tài sản, khoản tiền của người trúng đấu giá đã nộp sẽ thuộc về bên có tài sản, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
- c) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá thành, Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyên phải chuyển khoản tiền đặt trước của Người trúng đấu giá tài sản (*trong trường hợp đấu giá thành*) hoặc khoản tiền đặt trước (*trong trường hợp người trúng đấu giá từ chối mua Tài sản đấu giá*) cho Ngân hàng TMCP Nam Á sau khi đã trừ đi giá dịch vụ đấu giá và chi phí thực tế, hợp lý cho việc đấu giá.

**12.2.** Giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá:

- a) Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;
- b) Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa người có tài sản đấu giá với người trúng đấu giá. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự;
- c) Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán 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 2016, sửa đổi, bổ sung năm 2024, hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại điều 51 của Luật đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung năm 2024. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.
- d) Trình tự, thủ tục, thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

**12.3. Thời hạn, địa điểm và phương thức giao tài sản:**

- a) Thời hạn giao tài sản: Ngân hàng TMCP Nam Á có trách nhiệm bàn giao tài sản, giao văn bản xóa thế chấp và giấy tờ bản chính của tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc các bên có thỏa thuận



khác. Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyên có trách nhiệm phối hợp với Ngân hàng TMCP Nam Á để bàn giao tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá.

- b) Địa điểm giao tài sản: Tại nơi có tài sản.
- c) Phương thức giao tài sản: Ngân hàng TMCP Nam Á giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá với sự chứng kiến của Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyên. Ngân hàng TMCP Nam Á 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 bán đấu giá đến nhận tài sản. Ngân hàng TMCP Nam Á xác định tình trạng tài sản bàn giao là đúng so với tài sản được đấu giá. Việc giao nhận tài sản phải được lập biên bản có chữ ký của Ngân hàng TMCP Nam Á, người mua được tài sản đấu giá.

**Điều 13: Nghĩa vụ và quyền lợi của người mua được tài sản đấu giá.**

**13.1. Nghĩa vụ của người mua được tài sản đấu giá:**

- a) Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và thanh toán tiền mua tài sản đấu giá đúng quy định, chịu lệ phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;
- b) Cam kết đã tìm hiểu các thông tin về nguồn gốc pháp lý của tài sản, đã tham khảo hồ sơ của tài sản đấu giá và trực tiếp xem tài sản;
- c) Phải biết đây là tài sản thế chấp tại ngân hàng, hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp kết quả đấu giá bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận;
- d) Kể từ ngày ký hợp đồng mua bán, công chứng hợp đồng, người mua được tài sản đấu giá có trách nhiệm tự liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục kê khai, nộp thuế, sang tên hợp thức hóa giấy tờ nhà đất theo quy định;
- e) Được quy định tại các điều khoản khác của pháp luật có liên quan.

**13.2. Quyền của người mua được tài sản đấu giá:**

- a) Yêu cầu ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và được Ngân hàng TMCP Nam Á, Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyên cung cấp giấy tờ về nguồn gốc tài sản và hỗ trợ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu và quyền sử dụng tài sản trên;
- b) Được cơ quan 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;
- c) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định.

**Điều 14: Xử lý các vấn đề phát sinh trong phiên đấu giá của đấu giá viên.**

**14.1. Đấu giá viên trực tiếp điều hành phiên đấu giá có các quyền sau:**

- a) Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản 2016, sửa đổi, bổ sung năm 2024;
- b) Dừng phiên đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;



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

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

**Điều 15: Điều khoản bất khả kháng.**

Trường hợp vì lý do khách quan mà các bên chưa lường hết được, tài sản trúng đấu giá không thể bàn giao cho người trúng đấu giá, không thể sang tên chuyển nhượng thì Ngân hàng TMCP Nam Á, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người trúng đấu giá hoàn lại những gì đã nhận của nhau mà không phải bồi thường thiệt hại cho nhau. Các chi phí phát sinh người có tài sản đấu giá phải thanh toán.

**Điều 16: Giải quyết tranh chấp.**

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 2016, sửa đổi, bổ sung năm 2024 của Quốc hội về việc đấu giá tài sản và các quy định pháp luật có liên quan.

**Điều 17: Tổ chức thực hiện.**

Mọi đối tượng tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc các nội dung quy định tại bản Quy chế này. Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Nơi nhận:**

- Niêm yết tại Ngân hàng TMCP Nam Á;
- Niêm yết tại UBND xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh;
- Niêm yết tại Công ty Đấu giá Hợp danh Cao Nguyên;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu hồ sơ, VP.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH  
CAO NGUYÊN  
GIÁM ĐỐC**



**ĐÀO ANH DŨNG**