

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2025

**QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ**

**Số: 02-109/2024/QCCĐG**

Quy chế này quy định cụ thể việc đấu giá tài sản tại Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành (Công ty), bao gồm các điều khoản sau:

**PHẦN 1:**

**THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN**

**Điều 1: Tài sản đấu giá:**

Quyền sử dụng đất ở có diện tích: 104m<sup>2</sup>; Thuộc thửa đất số: 858; Tờ bản đồ số: 15; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài và Nhà ở riêng lẻ có diện tích xây dựng: 56,5m<sup>2</sup>; Diện tích sàn: 113m<sup>2</sup>; Cấp (Hạng): Cấp III; Cùng tọa lạc tại: 171/23 đường TX 52, khu phố 4, Phường Thạnh Xuân, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 755410; Sổ vào sổ cấp GCN: CS 14996 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/11/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 26/03/2021.

Theo tham khảo thông tin quy hoạch Tp Hồ Chí Minh, tài sản thuộc chức năng sử dụng đất ở xây dựng mới.

**Điều 2: Nguồn gốc tài sản:** Tài sản này đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

**Điều 3: Hồ sơ pháp lý**

1. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 755410; Sổ vào sổ cấp GCN: CS 14996 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/11/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 26/03/2021;
2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 9864688.21.688 ngày 30/03/2021 giữa Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam với khách hàng;
3. Hợp đồng tín dụng số: 8118523.21 ngày 16/03/2021 giữa Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh với khách hàng;
4. Hợp đồng tín dụng số: 7565997.22 ngày 14/04/2022 giữa Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh với khách hàng;
5. Hợp đồng tín dụng số: 8767163.22 ngày 12/12/2022 giữa Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh với khách hàng;
6. Biên bản bàn giao (V/v tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng để xử lý, thu hồi nợ) ngày 05/08/2024 giữa Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam với khách hàng;
7. Chứng thư thẩm định số: 319/2024/TD55988-1/CITICS/CT ngày 09/08/2024 của Công ty Cổ phần CITICS;
8. Các giấy tài liệu, chứng cứ liên quan khác do Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam phát hành trong quá trình xử lý tài sản.

**Điều 4: Giá khởi điểm: 4.132.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn tỷ, một trăm ba mươi hai triệu đồng).

Giá bán tài sản đã bao gồm thuế giá trị gia tăng ("GTGT"). VIB chịu trách nhiệm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN"), thuế GTGT (nếu có). Người trúng đấu giá tự làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản trúng đấu giá và chịu thuế, chi phí, phí, lệ phí trong quá trình chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

#### PHẦN 2:

#### KẾ HOẠCH TỔ CHỨC CUỘC ĐẤU GIÁ

**Điều 5: Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

**a. Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:**

Từ lúc 08 giờ 00 ngày 11/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 03/03/2025.

**b. Địa điểm, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:** Khách hàng liên hệ trực tiếp tại một trong hai địa điểm sau:

- Số 2 Đường 8B, khu phố 5, Phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.
- Số 336 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại: 028.66820690.

**c. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:**

- Tổ chức, cá nhân đủ điều kiện tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành theo quy định của Luật đấu giá tài sản hiện hành và quy định khác của pháp luật có liên quan.

**Điều 6: Thời gian nộp tiền đặt trước:** Từ lúc 08 giờ 00 ngày 11/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 03/03/2025.

**Điều 7: Thời hạn, địa điểm xem tài sản:** Từ lúc 08 giờ 00 ngày 11/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 03/03/2025 tại nơi có tài sản: 171/23 đường TX 52, khu phố 4, Phường Thạnh Xuân, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Điều 8: Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:** Lúc 10 giờ 00 phút ngày 06/03/2025 tại số 2 Đường 8B, khu phố 5, Phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

#### PHẦN 3:

#### ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

**Điều 9: Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá**

Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính được đăng ký tham gia đấu giá, ngoại trừ các trường hợp được quy định tại Khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản hiện hành, cụ thể như sau:

- 9.1 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;
- 9.2 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;
- 9.3 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;
- 9.4 Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

- 9.5 Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

**Điều 10: Thủ tục đăng ký**

- 10.1 Cá nhân, tổ chức liên hệ trực tiếp tại một trong hai địa điểm sau để mua hồ sơ và đăng ký tham gia đấu giá:

- Số 2 Đường 8B, khu phố 5, Phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
- Số 336 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
- ĐT: 028.66820690

Đồng thời yêu cầu cung cấp thêm các thông tin liên quan đến tài sản và quy định về đấu giá tài sản trong trường hợp thấy cần thiết.

- 10.2 Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;
- Hồ sơ pháp lý nêu tại Khoản 1 Điều 3 Quy chế này;
- Quy chế cuộc đấu giá;
- Bản cam kết v/v chấp nhận tình trạng pháp lý và hiện trạng thực tế của tài sản đấu giá;

- 10.3 Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: **400.000 đồng/hồ sơ**

- 10.4 Người đăng ký tham gia đấu giá điền các thông tin vào phiếu đăng ký tham gia đấu giá, Bản cam kết v/v chấp nhận tình trạng pháp lý và hiện trạng thực tế của tài sản đấu giá và nộp đủ các hồ sơ, nộp tiền đặt trước theo quy định tại Điều 11, Điều 13 của Quy chế này. Hồ sơ đăng ký và tiền đặt trước phải nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành trong thời hạn theo quy định nêu tại Điều 5, Điều 6 của Quy chế này.

- 10.5 Tài sản được bán trên cơ sở thực tế mà khách hàng đã được xem hiện trạng tài sản. Công ty và Bên có tài sản chỉ chịu trách nhiệm bàn giao tài sản đúng hiện trạng mà khách hàng đã kiểm tra và xác nhận bằng văn bản.

**Điều 11: Hồ sơ đăng ký**

- 11.1 Đối với cá nhân:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu có đóng dấu của Công ty);
- Bản cam kết v/v chấp nhận tình trạng pháp lý và hiện trạng thực tế của tài sản đấu giá (theo mẫu có đóng dấu của Công ty);
- Giấy CMND/CCCD/Hộ chiếu, Hộ khẩu photo có sao y;
- Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phải có giấy ủy quyền, CMND/CCCD/Hộ chiếu của người được ủy quyền (sao y). Giấy ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật;
- Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản đấu giá theo quy định pháp luật;

- 11.2 Đối với tổ chức:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu có đóng dấu của Công ty), đóng dấu, ký tên của Người có thẩm quyền. Trong trường hợp cấp phó ký thay phải kèm theo Giấy ủy quyền hợp lệ;
- Bản cam kết v/v chấp nhận tình trạng pháp lý và hiện trạng thực tế của tài sản đấu giá (theo mẫu có đóng dấu của Công ty), đóng dấu, ký tên của Người có thẩm quyền. Trong trường hợp cấp phó ký thay phải kèm theo Giấy ủy quyền hợp lệ;
- 01 bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (sao y);
- Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phải có giấy ủy quyền hoặc các giấy tờ chứng minh người đại diện tham gia đấu giá hợp lệ; CMND/CCCD/Hộ chiếu

- của người ủy quyền và người được ủy quyền (sao y). Giấy ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật;
- Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản đấu giá theo quy định pháp luật.
- 11.3 Người đến đăng ký mua tài sản đấu giá phải đúng đối tượng, xuất trình Giấy CMND/CCCD hoặc Hộ chiếu để kiểm tra (riêng đối với tài sản là bất động sản cần bổ sung thêm sổ hộ khẩu hoặc giấy xác nhận nơi cư trú). Trong trường hợp đăng ký thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

**Điều 12: Thủ tục tham gia đấu giá**

Khi đến tham gia đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá phải mang theo bản chính CMND/CCCD/Hộ chiếu hoặc Hộ khẩu.

**Điều 13: Tiền đặt trước**

- 13.1 Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải nộp tiền đặt trước là **10%** giá khởi điểm, bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành theo thông tin sau:

+ **Người thụ hưởng: Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành**

+ **Số tài khoản: 333 68 6688**

+ **Mở tại: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (ACB) - PGD Phan Xích Long, Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh**

Thời hạn nộp tiền đặt trước: Theo quy định tại Điều 6 Quy chế này.

- 13.2 Nội dung nộp tiền đặt trước: (Họ và tên khách hàng) Nộp tiền đặt trước đấu giá tài sản là: thửa đất số: 858; tờ bản đồ số: 15, địa chỉ: 171/23 đường TX 52, khu phố 4, Phường Thanh Xuân, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.
- 13.3 Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai; trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó.
- 13.4 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 mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. 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; và ngược lại, trong trường hợp 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, khoản tiền đặt trước được hoàn lại 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 1 Điều 19 Quy chế này.
- 13.5 Một số điều cần lưu ý:
- a. Người tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành cung cấp trước khi đăng ký. Mọi thắc mắc, đề nghị Người tham gia đấu giá liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành trước thời điểm diễn ra phiên đấu giá để được giải đáp.
  - b. Nhằm tránh mất thời gian, ảnh hưởng đến phiên đấu giá, người điều hành phiên đấu giá sẽ không giải quyết các vấn đề được quy định trong hồ sơ tham gia đấu giá mà Công ty

đã cung cấp cho khách hàng, không trả lời các câu hỏi trùng lặp. Thời gian dành cho giải đáp những câu hỏi liên quan đến phiên đấu giá không quá 45 phút.

#### PHẦN 4: THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ

##### **Điều 14: Bước giá, cách thức trả giá**

14.1 **Bước giá tối thiểu: 5.000.000 đồng** (Bằng chữ: Năm triệu đồng).

##### 14.2 **Cách thức trả giá:**

Giá trả hợp lệ: 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 liên kế trước đã trả theo công thức trả giá như sau:

**Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm/Giá đã trả trước liền kề + Bước giá** (Trong đó: Bước giá không được nhỏ hơn bước giá tối thiểu được quy định tại Điều 14 của Quy chế).  
Giá trả không hợp lệ: Giá trả sai so với công thức trả giá được quy định.

##### **Điều 15: Hình thức đấu giá, Phương thức đấu giá**

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

15.2 Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

##### **Điều 16: Việc trả giá được thực hiện như sau:**

- Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá;
- Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm 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;
- Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá;
- Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn.

##### **Điều 17: Rút lại giá đã trả và từ chối kết quả trúng đấu giá**

17.1 Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá hoặc hình thức đấu giá trực tuyến, 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 mức giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả trong trường hợp này bị tước quyền tham dự phiên đấu giá.

17.2 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 mua 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 mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

##### **Điều 18: Truất quyền tham gia đấu giá**

18.1 Tại phiên đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá có quyền truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá trong các trường hợp sau đây:

- 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 hiện hành, cụ thể như sau:
- 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 đìm 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.
- b. Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá hoặc hình thức đấu giá trực tuyến, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá.
- 18.2 Người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm ngoài việc bị truất quyền tham dự phiên đấu giá thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị tịch thu tiền đặt trước, xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 19: Không được nhận lại tiền đặt trước**

- 19.1 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 dự 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 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản hiện hành, cụ thể như sau:
- 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 đìm 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.
- c. 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 hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- d. Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá hoặc hình thức đấu giá trực tuyến, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì người rút lại giá đã trả không được nhận lại khoản tiền đặt trước đã nộp;
- e. 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 từ chối kết quả trúng đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước đã nộp.
- 19.2 Tiền đặt trước quy định tại khoản 1 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.

## **Điều 20: Xử lý vi phạm**

Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản hiện hành thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

## **Điều 21: Hủy kết quả đấu giá**

21.1 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 mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán 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 mua bán 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 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 đim giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- 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 hiện hành, cụ thể như sau:

- Tổ chức không có chức năng hoạt động đấu giá tài sản mà tiến hành phiên đấu giá hoặc cá nhân không phải là đấu giá viên mà điều hành phiên đấu giá, trừ trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện;
  - Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản cố tình cho phép người không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật tham gia đấu giá và trúng đấu giá;
  - Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có một trong các hành vi: không thực hiện việc niêm yết đấu giá tài sản; không thông báo công khai việc đấu giá tài sản; thực hiện không đúng quy định về bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá; cản trở, hạn chế người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá;
  - Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông đồng, móc nối với người tham gia đấu giá trong quá trình tổ chức 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;
  - Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức cuộc đấu giá không đúng quy định về hình thức đấu giá, phương thức đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá dẫn đến làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.
- 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 điểm c Khoản 1 Điều 21 của Quy chế này 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, dìm 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
- 21.2 Hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá tài sản:
- a. Trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại các điểm b, c, d Khoản 1 Điều 21 của Quy chế 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.
  - b. Trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại điểm c, d Khoản 1 Điều 21 của Quy chế này được thực hiện như sau:
    - Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản thực hiện việc hủy quyết định phê duyệt kết quả đấu giá tài sản. Trình tự, thủ tục hủy quyết định phê duyệt kết quả đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan;
- 21.3 Người có tài sản đấu giá hủy bỏ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc yêu cầu Tòa án hủy bỏ hoặc tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu theo quy định của pháp luật.

**Điều 22: 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 ngay tình**

- 22.1 Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm bảo đảm việc thực hiện 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 ngay tình;
- 22.2 Trường hợp có người thứ ba tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá thì quyền sở hữu vẫn thuộc về người mua được tài sản đấu giá ngay tình. Việc giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá, khởi kiện về hiệu lực pháp lý của cuộc đấu giá thành, việc hủy kết quả đấu giá tài sản quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản hiện hành được thực hiện theo thủ tục rút gọn của pháp luật về tố tụng dân sự



- 22.3 Trường hợp có bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc sửa đổi một phần hoặc hủy bỏ toàn bộ các quyết định liên quan đến tài sản đấu giá trước khi tài sản được đưa ra đấu giá nhưng trình tự, thủ tục đấu giá tài sản bảo đảm tuân theo quy định của Luật này thì tài sản đó vẫn thuộc quyền sở hữu của người mua được tài sản đấu giá ngay tình, trừ trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy theo quy định tại Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản hiện hành.

#### PHẦN 5:

### THANH TOÁN, GIAO NHẬN TÀI SẢN VÀ THỦ TỤC PHÁP LÝ TRONG TRƯỜNG HỢP ĐẤU GIÁ THÀNH

#### **Điều 23: Thời hạn, phương thức thanh toán:**

Thời hạn thanh toán tiền mua tài sản đấu giá:

- (Trường hợp không áp dụng chiết khấu thanh toán): Ngoài số tiền đặt trước nêu tại Điều 13 của Quy chế này, Người trúng đấu giá nộp đầy đủ số tiền còn lại (được tính theo công thức: giá trúng đấu giá - tiền đặt trước) vào tài khoản của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày trúng đấu giá tài sản. Trường hợp người trúng đấu giá sử dụng nguồn vốn vay từ ngân hàng để thanh toán tiền mua tài sản thì người trúng đấu giá phải cung cấp cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam bản gốc Thông báo đồng ý cấp tín dụng/Thông báo cho vay từ Ngân hàng trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày trúng đấu giá và nộp đầy đủ số tiền còn lại vào tài khoản của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày trúng đấu giá.
- (Trường hợp áp dụng chiết khấu thanh toán)<sup>1</sup> Ngoài số tiền đặt trước nêu tại Điều 13 của Quy chế này, người trúng đấu giá nộp tiền cọc mua tài sản theo Hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam và người trúng đấu giá và nộp đầy đủ số tiền mua tài sản theo Hợp đồng mua bán tài sản được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam và người trúng đấu giá.

- 23.1 Phương thức thanh toán tiền mua tài sản: Người trúng đấu giá thanh toán tiền mua tài sản bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam hoặc tài khoản khác theo thông báo của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam:

- Đơn vị thụ hưởng: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam
- Tên tài khoản: TK HO TRO TIN DUNG\_VND\_VIB HCM
- Tài khoản số: 688704090000056
- Nội dung: Nộp tiền trúng đấu giá tài sản là Thửa đất số: 858; tờ bản đồ số: 15, địa chỉ: 171/23 đường TX 52, khu phố 4, Phường Thạnh Xuân, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh
- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp số tiền còn lại để mua tài sản trong thời hạn nêu trên thì không được nhận lại tiền cọc và Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam được toàn quyền thu hưởng toàn bộ số tiền này.

#### **Điều 24: Thời hạn ký hợp đồng mua bán**

- (Trường hợp không áp dụng chiết khấu thanh toán) Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam và người trúng đấu giá trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam nhận được hồ sơ cuộc đấu giá từ Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành.
- (Trường hợp áp dụng chiết khấu thanh toán)<sup>2</sup> Hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam và người trúng đấu giá trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày ký Biên bản đấu giá tài sản. Hợp đồng mua bán tài sản

<sup>1</sup> Chương trình chiết khấu thanh toán được công bố trên website của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam từng thời kỳ

<sup>2</sup> Chương trình chiết khấu thanh toán được công bố trên website của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam từng thời kỳ



đấu giá được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam và người trúng đấu giá trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam nhận được hồ sơ cuộc đấu giá từ Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành.

**Điều 25: Địa điểm, phương thức giao tài sản**

25.1 **Thời hạn giao tài sản:** Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam có nghĩa vụ giao tài sản cho người trúng đấu giá trong thời hạn 45 ngày (trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày) kể từ ngày người trúng đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá hoặc thời hạn khác do hai bên thỏa thuận.

25.2 **Địa điểm bàn giao tài sản:** Tại nơi có tài sản.

25.3 **Phương thức giao tài sản:** Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam giao tài sản trực tiếp cho người trúng đấu giá. Việc giao nhận tài sản phải được lập biên bản có chữ ký của đại diện Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam và người trúng đấu giá.

**Điều 26: Trách nhiệm nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính có liên quan:**

Các loại thuế 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 do người trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp thuế theo quy định của pháp luật. Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam có trách nhiệm xuất hóa đơn bán tài sản cho người trúng đấu giá và nộp thuế TNDN, thuế GTGT (nếu có).

**PHẦN 6:**

**PHẠM VI ÁP DỤNG**

**Điều 27: Phạm vi áp dụng**

27.1 Quy chế này áp dụng cho cuộc đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 252744.24 ngày 18/11/2024 và Phụ lục Hợp đồng dịch vụ Đấu giá tài sản số: 026725.25 ngày 06/02/2025 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế Việt Nam và Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành;

27.2 Ngoài các quy định nêu tại Quy chế này, các bên tham gia tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành về đấu giá tài sản và các quy định pháp luật khác liên quan.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2025

**Áp dụng:**

- Như trên;
- Lưu Cty.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH BẾN THÀNH**

**TUQ. GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN HỮU NGHĨA**