

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

Bình Dương, ngày 04 tháng 02 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Số: 09.02PL03/2024/QC/ĐGBP-BD

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn liên quan;
- Căn cứ Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 đã được sửa đổi bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15.
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2022);
- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ: Quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;
- Căn cứ Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/07/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự;
- Căn cứ Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/03/2020 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/07/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự;
- Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính;
- Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư Pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá, chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến.
- Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định về việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;
- Căn cứ Quyết định số 12A/2024/QĐ-ĐGBP ngày 31/5/2024 của Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Phong V/v Ủy quyền giao các chi nhánh Nội dung Hoạt động; người điều hành chi nhánh Công ty tại TP. Hồ Chí Minh và tại tỉnh Bình Dương. Giấy ủy quyền ngày 18/10/2024 của Trưởng Chi nhánh;
- Căn cứ Phụ lục Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 09.02PL03/2024/ĐGBP-BD ngày 23/01/2025 được ký giữa Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một và Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Phong – Chi nhánh tỉnh Bình Dương.

**Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Phong (Công ty) ban hành Quy chế cuộc đấu giá
số: 09.02PL03/2024/QC/ĐGBP-BD, gồm các điều khoản sau:**

Điều 1: Mục đích và phạm vi áp dụng:

- 1.1 Mục đích:** Quy chế cuộc đấu giá được ban hành nhằm quy định cụ thể các vấn đề liên quan trong việc tổ chức đấu giá tài sản, bao gồm:
- 1.1.1 Nguyên tắc, trình tự thủ tục đấu giá;
 - 1.1.2 Tài sản đấu giá và mức giá khởi điểm;
 - 1.1.3 Nhiệm vụ và quyền hạn của các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá và của các đối tượng khác có liên quan.
- 1.2 Phạm vi áp dụng:** Quy chế này được áp dụng trong suốt thời gian hoạt động của Phiên đấu giá tài sản do Công ty tổ chức cho đến khi hoàn thành. Các vấn đề chưa được đề cập trong Quy chế này sẽ được thực hiện theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi, bổ sung năm 2024; Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ; Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư Pháp; Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025; Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 và Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính.

Điều 2: Nguyên tắc, trình tự thủ tục đấu giá:

2.1 Nguyên tắc đấu giá:

- 2.1.1 Việc đấu giá tài sản thực hiện theo nguyên tắc: 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 các Bên; Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.
- 2.1.2 Phiên đấu giá chỉ được tiến hành khi có từ 02 khách hàng trở lên tham gia đấu giá (trừ trường hợp đặc biệt được quy định tại khoản 7.5 Điều 7 của Quy chế này).

2.2 Trình tự thủ tục Phiên đấu giá tài sản:

Trình tự thủ tục đấu giá thực hiện theo đúng quy định tại Luật Đấu giá tài sản, Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều về biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản.

- 2.2.1 Phiên đấu giá tài sản được tiến hành theo hình thức: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá, theo phương thức trả giá lên.
- 2.2.2 Phương pháp này khi tiến hành, người tham gia phải trả giá bằng cách trả giá theo quy định cụ thể tại Điều 7 của Quy chế này.

Điều 3: Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, nguồn gốc tài sản:

3.1 Tài sản đấu giá: gồm 02 bất động sản bán gộp một lần, cụ thể:

- **Tài sản 01:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 07, diện tích 115 m² (trong đó: 90m² đất ở tại đô thị, 25m² đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: 06/2053), tọa lạc tại phường Hiệp Thành, thị xã Thủ Dầu Một (nay là số 411/13, đường Nguyễn Đức Thuận, Khu 6, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 260404, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00228 do UBND thị xã Thủ Dầu Một (nay là thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/02/2010 mang tên bà Nguyễn Thị Mộng Ngọc. Tài sản gắn liền với đất là 01 nhà ở cấp III diện tích: 178,5m² gồm: tầng 1 (83,0m²), tầng

2 (95,5m²); Nhà vệ sinh DT: 5,8m² (trong đó có 3,4m² phạm HLĐB), các tài sản khác...

Ghi chú: Thửa 428 tách từ thửa 03(422). 10m² đất hành lang bảo vệ an toàn đường bộ.

Người mua trúng đấu giá có trách nhiệm phải tháo dỡ phần diện tích xây dựng vi phạm hành lang đường bộ khi cơ quan có thẩm quyền yêu cầu.

- **Tài sản 02:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 427 (cũ), số thửa đất cập nhật mới 1303, tờ bản đồ số 07 (diện tích theo GCN là 229,8 m²), **diện tích kê biên theo thực tế là 228,9m²**, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến tháng 06/2053, tọa lạc tại phường Hiệp Thành, thị xã Thủ Dầu Một (nay là thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 260118, số vào sổ cấp GCN: CH 00209 do UBND thị xã Thủ Dầu Một (nay là thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/02/2010 mang tên bà Nguyễn Thị Mộng Ngọc và ông Đỗ Đình Chung. Tài sản gắn liền với đất là cây cối, mái che, cổng sắt...

Ghi chú: Thửa 427 tách từ thửa 03(422). 19,8m² đất hành lang bảo vệ đường bộ.

(Chi tiết 02 tài sản theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 26/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương).

- 3.2 **Tổng giá khởi điểm: 6.046.440.129 đồng** (Bằng chữ: Sáu tỷ, không trăm bốn mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi nghìn, một trăm hai mươi chín đồng). Giá khởi điểm chưa bao gồm thuế VAT (nếu có) và các khoản thuế, phí, lệ phí để làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng, sở hữu tài sản. Người mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp các khoản thuế, phí, lệ phí để làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng, sở hữu tài sản theo quy định (trừ thuế thu nhập cá nhân), đồng thời, người mua trúng đấu giá tự chịu trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá.
- 3.3 **Bước giá:** 10.000.000 đồng/ bước giá (Mười triệu đồng/bước giá).
- 3.4 **Nguồn gốc tài sản:** Là tài sản kê biên đảm bảo thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (Người có tài sản đấu giá).
- 3.5 **Hồ sơ tài sản:**
 - 3.5.1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 260404, số vào sổ cấp GCN: CH 00228 do UBND thị xã Thủ Dầu Một (nay là thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/02/2010 mang tên bà Nguyễn Thị Mộng Ngọc;
 - 3.5.2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 260118, số vào sổ cấp GCN: CH 00209 do UBND thị xã Thủ Dầu Một (nay là thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/02/2010 mang tên bà Nguyễn Thị Mộng Ngọc và ông Đỗ Đình Chung;
 - 3.5.3 Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 18/2022/QĐST-KDTM ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;
 - 3.5.4 Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 580/QĐ-CCTHADS ngày 23/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;
 - 3.5.5 Biên bản xác minh về ranh giới thửa đất (428) ngày 15/5/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;
 - 3.5.6 Biên bản xác minh về ranh giới thửa đất (427) ngày 15/5/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- 3.5.7 *Bản mô tả ranh giới, mốc giới thừa đất ngày 15/5/2023 tại thực địa của bà Nguyễn Thị Mộng Ngọc và ông Ngô Đình Chung;*
- 3.5.8 *Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 183 – 2023 ngày 30/8/2023 thừa đất số 427, tờ bản đồ số 07 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP. Thủ Dầu Một;*
- 3.5.9 *Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý ngày 30/8/2023 thừa đất số 428, tờ bản đồ số 07 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP. Thủ Dầu Một;*
- 3.5.10 *Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số: 28/QĐ-CCTHADS ngày 24/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;*
- 3.5.11 *Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 26/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;*
- 3.5.12 *Chứng thư thẩm định giá số: Vc 330/2024/93 ngày 06/9/2024 của Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn đầu tư và Thẩm định Giá LaHa.*

Điều 4: Đối tượng tham gia, địa điểm niêm yết và tìm hiểu thông tin:

4.1 Điều kiện tham gia đấu giá:

- 4.1.1 Các cá nhân, tổ chức kinh tế đã mua Hồ sơ mời tham gia đấu giá, hoàn thiện Hồ sơ tham gia đấu giá theo mẫu của Công ty và nộp Hồ sơ trong thời gian quy định;
- 4.1.2 Có khả năng tài chính để mua tài sản đấu giá;
- 4.1.3 Đăng ký mua toàn bộ tài sản với số lượng theo khoản 3.1 Điều 3 Quy chế này.
- 4.1.4 Đặt trước tiền mua tài sản theo quy định tại khoản 5.4 Điều 5 của Quy chế này;
- 4.1.5 Người tham gia đấu giá không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4.2 Điều 4 Quy chế này;
- 4.1.6 Người tham gia đấu giá cam kết không vi phạm quy định tại khoản 4.3 Điều 4 Quy chế này;
- 4.1.7 Trường hợp người đại diện cho doanh nghiệp, tổ chức tham gia phiên đấu giá không phải là đại diện pháp nhân/thủ trưởng đơn vị thì phải có giấy ủy quyền/hợp đồng ủy quyền (bản gốc) của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp, tổ chức;
- 4.1.8 Trường hợp cá nhân đăng ký mua tài sản đấu giá không thể tham gia đấu giá – buổi công bố giá mà ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham gia đấu giá mua tài sản thì phải có giấy ủy quyền/hợp đồng ủy quyền (bản gốc) có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

4.2 Những người không được đăng ký tham gia đấu giá:

- 4.2.1 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;
- 4.2.2 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;
- 4.2.3 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;
- 4.2.4 Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của 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;

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

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

4.3.1 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;

4.3.2 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;

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

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

4.3.5 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;

4.3.6 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;

4.3.7 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;

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

4.4 Quyền và nghĩa vụ của người đăng ký tham gia đấu giá:

4.4.1 Người đăng ký tham gia đấu giá được quyền tham dự phiên đấu giá sau khi thực hiện đầy đủ các thủ tục (mua, nộp hồ sơ, nộp tiền đặt trước) theo quy định tại Quy chế này. Trường hợp Người đăng ký tham gia đấu giá không có điều kiện tham dự trực tiếp phiên đấu giá thì uỷ quyền cho người khác đại diện mình tham dự phiên đấu giá (phải có giấy/hợp đồng ủy quyền được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật; xác nhận của Đại diện theo pháp luật của công ty/tổ chức).

4.4.2 Được quyền tiếp cận đầy đủ các thông tin về tài sản đấu giá và Phiên đấu giá theo quy định.

4.4.3 Người đăng ký tham gia đấu giá phải thực hiện đúng, đủ các nội dung quy định tại Quy chế này và phải tuân thủ các quy định của pháp luật với tài sản đấu giá.

4.4.4 Khách hàng tham gia đấu giá phải có mặt tại phiên đấu giá đúng thời gian quy định, trường hợp vì lý do cá nhân kẹt xe, tắc đường... thì phải gọi điện thông báo cho Công ty và không được đến muộn quá 10 phút so với giờ tổ chức phiên đấu giá. Khách hàng đến muộn quá 10 phút sẽ không được tham dự phiên đấu giá.

4.4.5 Trường hợp Phiên đấu giá bị hủy/hoãn theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; hoặc do bên phải thi hành án chuộc (nhận) lại tài sản hoặc do bên được và bên phải thi hành án đạt được thỏa thuận theo Luật Thi hành án dân sự thì Công ty sẽ hoàn lại tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước cho khách hàng. Việc yêu cầu bồi thường đối với bên có lỗi (nếu có) được thực hiện theo quy định của pháp luật.

4.5 Địa điểm niêm yết và tìm hiểu thông tin phiên đấu giá :

- 4.5.1 Thông báo đấu giá tài sản được đăng trên Báo Thể thao & Văn hoá 02 lần vào ngày 07/02/2025 và 10/02/2025;
- 4.5.2 Thông báo đấu giá tài sản và Quy chế cuộc đấu giá được đăng trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia: 02 lần vào ngày 07/02/2025 và 10/02/2025.
- 4.5.3 Thông báo đấu giá tài sản được niêm yết tại các địa điểm cụ thể sau:
 - Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một;
 - UBND phường Hiệp Thành, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
- 4.5.4 Thông báo đấu giá tài sản và Quy chế cuộc đấu giá được niêm yết tại các địa điểm cụ thể sau:
 - Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Phong – Tầng 5 số 167 An Trạch, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội;
 - Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Phong – Chi nhánh tại tỉnh Bình Dương, địa chỉ Tầng 5, Số 68 Hoàng Văn Thụ, phường Chánh Nghĩa, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;
 - Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Phong – Chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh, địa chỉ 81 Tân Hương, phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh.

Điều 5: Đăng ký tham gia đấu giá, xem tài sản, tiền đặt trước tham gia đấu giá:

5.1 Đăng ký tham gia đấu giá:

- 5.1.1 Các tổ chức kinh tế, cá nhân có nhu cầu mua tài sản đấu giá thì phải mua Hồ sơ mời tham gia đấu giá do Công ty phát hành, hồ sơ gồm: Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, Phiếu xác nhận xem tài sản, hồ sơ tài sản, Quy chế cuộc đấu giá, tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.
- 5.1.2 Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 500.000 đồng.
- 5.1.3 Thời gian mua hồ sơ và nộp hồ sơ tham gia Cuộc đấu giá: từ ngày 07/02/2025 đến 17h00' ngày 28/02/2025 (trong giờ hành chính) tại Chi nhánh Công ty tại tỉnh Bình Dương – Tầng 5, số 68 Hoàng Văn Thụ, phường Chánh Nghĩa, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương & Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Phong – Chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh, địa chỉ số 81 Tân Hương, phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh.

5.2 Xem tài sản, hồ sơ tài sản:

Các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 4 Quy chế này và đã mua Hồ sơ mời tham gia đấu giá tự liên hệ xem tài sản, hồ sơ tài sản hoặc đăng ký cùng Công ty để xem tài sản, hồ sơ tài sản vào các ngày 19/02/2025, 20/02/2025 & 21/02/2025 (trong giờ hành chính), xem tại địa chỉ bất động sản nêu trên.

5.3 Hồ sơ tham gia đấu giá:

Khách hàng có nhu cầu đấu giá tài sản, sau khi mua Hồ sơ mời tham gia đấu giá sẽ hoàn thiện (khai thông tin đầy đủ) Hồ sơ tham gia đấu giá và nộp Công ty trong thời hạn quy định theo điểm 5.1.3 Điều 5 Quy chế này. Hồ sơ tham gia đấu giá phải nộp gồm:

- 5.3.1 Phiếu đăng ký tham gia đấu giá.
- 5.3.2 Phiếu xác nhận xem tài sản, hồ sơ tài sản.
- 5.3.3 Giấy nộp tiền đặt trước hoặc căn cứ khác chứng minh việc đã nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá (trong trường hợp khách hàng đã nộp tiền đặt trước). Trường hợp

khách hàng chưa nộp tiền đặt trước tại thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá thì phải mang theo giấy tờ này khi đến tham gia đấu giá để đối chiếu.

5.3.4 Nếu là tổ chức, doanh nghiệp:

- a) Giấy Đăng ký kinh doanh (có chứng thực) hoặc Giấy đăng ký hoạt động hoặc các giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương (có chứng thực);
- b) Giấy ủy quyền/ Hợp đồng ủy quyền (bản chính), Giấy tờ tùy thân (có chứng thực) của người đại diện theo pháp luật, người đại diện theo ủy quyền cho tổ chức đến nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

5.3.5 Nếu là cá nhân: Giấy tờ tùy thân (có chứng thực) của cá nhân đăng ký tham gia đấu giá. Giấy ủy quyền/Hợp đồng ủy quyền trong trường hợp ủy quyền cho tổ chức/cá nhân khác thực hiện.

5.4 Tiền đặt trước tham gia đấu giá:

5.4.1 Số tiền đặt trước khi đăng ký tham gia đấu giá: 1.200.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm triệu đồng*).

5.4.2 Thời gian nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá: từ ngày 07/02/2025 đến 17h00' ngày 28/02/2025.

5.4.3 Phương thức nộp: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước bằng cách nộp tiền hoặc chuyển tiền vào tài khoản số: 8791188899999 tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long, Hà Nội, Đơn vị thụ hưởng: Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Phong.

5.4.4 Nội dung nộp tiền: [Họ và tên Khách hàng tham gia đấu giá] đặt trước phiên DG số: 09.02PL03/2024/DGBP-BD.

Lưu ý:

- *Tiền đặt trước của khách hàng tham gia đấu giá phải báo “có” về tài khoản Công ty chậm nhất 17h00' ngày 28/02/2025. Sau thời điểm nêu trên, Công ty mới nhận được thông báo khoản tiền đặt trước đã được nộp thành công vào tài khoản Công ty thì được coi là không nộp tiền đặt trước trong thời hạn quy định. Khách hàng trong trường hợp này sẽ không được tham gia đấu giá tài sản. Công ty có trách nhiệm chuyển trả đầy đủ khoản tiền này (không bao gồm tiền lãi phát sinh – nếu có) 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. Mọi khoản phí liên quan đến việc chuyển tiền và nhận lại tiền đặt trước do khách hàng chịu, mức thu phí theo quy định của các Ngân hàng/ Tổ chức tín dụng nơi Công ty mở tài khoản.*

5.5 Xử lý khoản tiền đặt trước:

5.5.1 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.

5.5.2 Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho:

- Người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá 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.

- Người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá tại khoản 4.1 Điều 4 của Quy chế này.
 - Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 7.6 Điều 7 của Quy chế này.
- 5.5.3 Các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước: quy định tại khoản 7.6 Điều 7 của Quy chế này

Điều 6: Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá:

6.1 Thời gian tổ chức phiên đấu giá: 14 giờ 00 phút ngày 05/3/2025.

6.2 Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: tại Chi nhánh Công ty tại tỉnh Bình Dương – Tầng 5, số 68 Hoàng Văn Thụ, phường Chánh Nghia, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. *(Trường hợp lượng người đăng ký tham gia đấu giá đông, Công ty có thể sẽ thay đổi thời gian và địa điểm đấu giá phù hợp với thực tế).*

6.3 Nội quy phòng đấu giá:

Khách hàng đến tham gia đấu giá phải tuân thủ Nội quy phòng đấu giá, cụ thể:

- Người không đăng ký tham gia đấu giá; người không đủ điều kiện tham gia đấu giá; người không phải là đại biểu, khách mời, cố vấn pháp lý; người không có nhiệm vụ được phân công không được vào tham dự phiên đấu giá;
- Khách hàng tham gia đấu giá phải xuất trình Căn cước công dân hoặc các giấy tờ khác (nếu có) khi điểm danh, kiểm tra thông tin khách hàng tham gia đấu giá;
- Khách hàng tham gia đấu giá phải có mặt tại nơi tổ chức phiên đấu giá đúng thời gian, địa điểm theo Thông báo và Quy chế đã được Công ty ban hành;
- Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham dự phiên đấu giá;
- Không mang theo vũ khí, chất cháy nổ đến khu vực tổ chức phiên đấu giá;
- Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kì phương tiện thông tin truyền thông nào khác trong phòng đấu giá; không được quay phim, chụp ảnh, ghi hình trong phòng đấu giá khi chưa được sự đồng ý của Đấu giá viên điều hành;
- Ngồi đúng vị trí được Ban tổ chức Phiên đấu giá hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên điều hành;
- Không trao đổi, bàn bạc, thảo luận giữa những người tham gia đấu giá;
- Khách hàng tham gia đấu giá phải tuân thủ, chấp hành tuyệt đối sự điều hành của Đấu giá viên; chỉ được có ý kiến khi có sự đồng ý của Đấu giá viên điều hành;
- Khách hàng tham gia đấu giá có hành vi cản trở phiên đấu giá, gây rối tại phiên đấu giá thì bị tước quyền tham gia đấu giá và tùy theo mức độ lỗi, vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật.

Điều 7: Cách thức tiến hành phiên đấu giá, cách trả giá, cách xác định người trúng đấu giá và các trường hợp vi phạm quy định đấu giá:

7.1 Cách thức tiến hành phiên đấu giá:

Chỉ những người có đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá mới được làm thủ tục vào Phòng đấu giá.

Đấu giá viên điều hành giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố Danh sách khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá và điểm danh để xác định khách hàng tham gia đấu giá hợp lệ. Mỗi khách hàng tham gia đấu giá khi điểm danh được Công ty phát một Thẻ khách hàng có mã số riêng tương ứng với tên cá nhân hoặc tổ chức của mình. Nghiêm cấm không được đổi Thẻ khách hàng cho nhau.

Đấu giá viên điều hành phổ biến cách thức tiến hành phiên đấu giá cho khách hàng tham gia đấu giá, công bố những thông tin chủ yếu về Phiên đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá. Cụ thể:

- a) Tên doanh nghiệp đấu giá;
- b) Nêu tài sản đấu giá, cách thức trả giá, giá khởi điểm, bước giá, giá trả hợp lệ;
- **Giá trả hợp lệ:** là giá trả bằng đúng giá khởi điểm (chỉ áp dụng người trả giá đầu tiên tại vòng đấu giá thứ nhất) hoặc bằng giá khởi điểm cộng thêm số nguyên dương lần bước giá (bước giá x số nguyên dương: 1, 2, 3,...), người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả và trả trong thời gian quy định.
- **Thời gian trả giá:** tại bất kể vòng đấu giá nào, Đấu giá viên điều hành sẽ công bố mức giá khởi điểm với lượt trả giá đầu tiên của vòng đấu giá hoặc giá đã trả (là giá cao nhất hợp lệ tại thời điểm này) sau mỗi lượt người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị người tham gia đấu giá có số thứ tự liền kề sau (không tính các khách hàng đã không trả giá hoặc trả giá không hợp lệ tại các vòng đấu giá trước) tiếp tục trả giá mua tài sản. Đấu giá viên nhắc lại mức giá này 03 lần, mỗi lần cách nhau khoảng 20 giây và đề nghị người tham gia đấu giá có số thứ tự liền kề sau trả giá mua tài sản. Sau 03 lần nhắc lại (hoặc đề nghị trả giá tiếp) mà người này không trả giá mua tài sản (hoặc trả giá không hợp lệ) thì người này sẽ mất quyền trả giá (không được tham gia vào vòng đấu giá sau – nếu có) và lượt trả giá sẽ đến với người tham gia đấu giá có số thứ tự liền kề tiếp theo.
- c) Giá trúng đấu giá: Là mức giá do khách hàng trả giá hợp lệ cao nhất;
- d) Quyền và nghĩa vụ cơ bản của các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá;
- e) Các bước trong quy định đấu giá và nguyên tắc xác định quyền được mua;
- f) Nội quy phòng đấu giá;
- g) Giải thích các vấn đề người tham gia đấu giá còn thắc mắc (nếu có).

7.2 Cách thức trả giá:

- Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo từng vòng đấu giá, theo phương thức trả giá lên và không hạn chế số vòng đấu giá.
- Tại mỗi vòng đấu giá, mỗi khách hàng có 01 lượt trả giá, lần lượt từng khách hàng trả giá mua tài sản theo thứ tự của Thẻ khách hàng đã được Công ty phát. Chỉ những khách hàng có trả giá hợp lệ tại vòng đấu giá trước mới được vào vòng đấu giá sau liền kề.
- Giá khởi điểm của vòng đấu giá đầu tiên là giá khởi điểm theo thông báo, giá khởi điểm của các vòng đấu giá sau là giá cao nhất hợp lệ của vòng đấu giá trước liền kề.
- Tại mỗi vòng đấu giá, Đấu giá viên nhắc lại giá khởi điểm hoặc mức giá cao nhất hợp lệ tại thời điểm đó và đề nghị khách hàng tham gia đấu giá trả giá mua tài sản. Khách hàng trả giá phải giơ cao Thẻ khách hàng có mã số riêng của mình (do Công ty phát) và trả giá mua tài sản (giá trả phải hợp lệ). Cụ thể:

Tại bất kể vòng đấu giá nào, Đấu giá viên điều hành sẽ công bố mức giá khởi điểm với lượt trả giá đầu tiên của vòng đấu giá hoặc giá đã trả (là giá cao nhất hợp lệ tại thời điểm này) sau mỗi lượt người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị người tham gia đấu giá có số thứ tự liên tiếp (không tính các khách hàng đã không trả giá hoặc trả giá không hợp lệ tại các vòng đấu giá trước) tiếp tục trả giá mua tài sản. Đấu giá viên nhắc lại mức giá này 03 lần, mỗi lần cách nhau khoảng 20 giây và đề nghị người tham gia đấu giá có số thứ tự liên tiếp trả giá mua tài sản. Sau 03 lần nhắc lại (hoặc đề nghị trả giá tiếp) mà người này không trả giá mua tài sản (hoặc trả giá không hợp lệ) thì người này sẽ mất quyền trả giá (không được tham gia vào vòng đấu giá sau – nếu có) và lượt trả giá sẽ đến với người tham gia đấu giá có số thứ tự liên tiếp theo.

- Người điều hành phiên đấu giá sẽ công bố người đã trả giá cao nhất hợp lệ là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất hợp lệ đã trả mà không có người trả giá hợp lệ cao hơn (hoặc không có yêu cầu đấu giá tiếp).
- Sau khi đấu giá xong, người điều hành phiên đấu giá sẽ thông báo công khai tên khách hàng trúng đấu giá.
- 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, khách mời, đại diện của những người tham gia đấu giá.

7.3 Cách xác định người trúng đấu giá:

Người trúng đấu giá là người trả giá cao nhất hợp lệ.

7.4 Trường hợp rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận; từ chối kết quả trúng đấu giá:

- 7.4.1 Trong trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả tại phiên đấu giá 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 liên tiếp người trả giá cao nhất đó, việc xét trúng đấu giá vẫn theo nguyên tắc nêu trên.
- 7.4.2 Trong trường hợp sau khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liên tiếp là người trúng đấu giá, nếu giá liên tiếp 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 liên tiếp đó chấp nhận mua tài sản đấu giá. Trường hợp giá liên tiếp cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liên tiếp không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

7.5 Đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá:

- 7.5.1 Việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá được thực hiện như sau: Khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó;
- 7.5.2 Việc đấu giá tài sản theo quy định tại Điểm 7.5.1 Điều này chỉ được tiến hành sau khi đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật này

và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến ngày tổ chức phiên đấu giá.

- 7.5.3 Việc đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 7.5.1 Điều này không áp dụng đối với tài sản mà pháp luật áp dụng đối với tài sản đó quy định không đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá.

7.6 Các trường hợp vi phạm quy định đấu giá, bị loại khỏi phiên đấu giá và không được nhận lại số tiền đặt trước:

- 7.6.1 Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

- 7.6.2 Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm sau:

- 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;
- 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;
- 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.

- 7.6.3 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 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;

- 7.6.4 Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;

- 7.6.5 Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản;

Điều 8: Xử lý Phiên đấu giá không thành:

- 8.1 Khi Phiên đấu giá không thành theo thông báo của Người điều hành phiên đấu giá, Công ty lập tức thực hiện:

- Thông báo cho các bên đăng ký tham gia biết và hoàn trả tiền đặt trước (nếu có);
- Thông báo cho Người có tài sản đấu giá biết để cùng phối hợp thực hiện các công việc tiếp theo.

- 8.2 Các trường hợp đấu giá không thành bao gồm:

- Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;

- Tất cả những người đã đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá;
- Tại phiên đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;
- Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp không công khai giá khởi điểm và phiên đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên;
- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản;
- Người đã trả giá rút lại giá đã trả, người đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản mà không có người trả giá tiếp;
- Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản;
- Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại khoản 2a Điều 49 của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 9: Xử lý trường hợp rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận, từ chối kết quả trúng đấu giá:

- 9.1 Tại phiên đấu giá tài sản, 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
- 9.2 Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận bị truất quyền tham dự phiên đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6, Điều 39 Luật đấu giá tài sản.
- 9.3 Người từ chối kết quả trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản.

Điều 10: Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, thời gian thanh toán tiền mua tài sản, giao tài sản:

10.1 Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá:

- Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.
- Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa người có tài sản đấu giá với người trúng đấu giá hoặc giữa người có tài sản đấu giá, người trúng đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nếu các bên có thỏa thuận, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.
- Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ phiên đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 45 của Luật đấu giá tài sản thì người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
- Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết khi phiên đấu giá kết thúc hoặc khi người trúng đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản vào tài khoản của người có tài sản. 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 hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 51 của

Luật Đấu giá tài sản. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- 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.
- Trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người có tài sản đấu giá thì bị coi là từ chối mua tài sản đấu giá.

10.2 Thời gian thanh toán tiền mua tài sản:

10.2.1 Người trúng đấu giá phải nộp đủ 100% số tiền mua tài sản (sau khi trừ đi số tiền đặt trước) bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản của Người có tài sản đấu giá trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm.

Thông tin tài khoản thanh toán tiền mua tài sản như sau:

- Tên tài khoản: Chi cục Thi hành án dân sự TP. Thủ Dầu Một
- Số tài khoản: 3949.0.1046038.00000
- Nội dung: (Họ tên người trúng đấu giá) Nộp tiền mua tài sản trúng đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá số 09.02PL03/2024/QC/ĐGBP-BD.

10.2.2 Các khoản phí và lệ phí phát sinh trong quá trình sang tên tài sản do người mua được tài sản đấu giá chịu.

10.2.3 Trường hợp đến thời hạn cuối cùng phải thanh toán đủ tiền mua tài sản quy định tại Quy chế này và các điều khoản tại Biên bản đấu giá, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà bên mua được tài sản đấu giá không nộp tiền, nộp tiền không đủ thì bị xem là vi phạm nghĩa vụ thanh toán và từ chối mua tài sản đấu giá. 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.

10.3 Thời hạn, địa điểm bàn giao tài sản:

10.3.1 Trong thời hạn không quá 30 ngày, trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày, kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền mua tài sản, Người có tài sản đấu giá tổ chức giao tài sản và hồ sơ tài sản cho người trúng đấu giá trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng.

10.3.2 Công ty phối hợp với Người có tài sản đấu giá hướng dẫn người trúng đấu giá làm các thủ tục nhận bàn giao tài sản.

10.3.3 Trường hợp phát sinh vướng mắc làm chậm công tác bàn giao tài sản, các Bên có trách nhiệm thông báo cho nhau và cùng nhau bàn bạc, giải quyết.

10.3.4 Địa điểm bàn giao tài sản: Nơi có tài sản đấu giá.

10.3.5 Việc bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá không được làm ảnh hưởng đến Nội quy, Quy chế, an toàn và hoạt động bình thường của cá nhân, tổ chức hoặc cơ quan nơi để tài sản đó.

Điều 11: Trách nhiệm về tài sản đấu giá:

11.1 Tài sản được bán theo đúng cơ sở thực tế mà khách hàng đã trực tiếp kiểm tra trong buổi xem xét hiện trạng tài sản do Công ty tổ chức. Công ty phối hợp với

- chủ tài sản bàn giao tài sản theo đúng hiện trạng và không chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chất lượng, giá trị sử dụng và các đặc điểm khác của tài sản.
- 11.2 Kể từ ngày lập biên bản giao nhận tài sản, người mua được tài sản tự chịu trách nhiệm về tài sản trúng đấu giá của mình.

Điều 12: Đăng ký quyền sở hữu:

- 12.1 Biên bản đấu giá là văn bản có giá trị xác nhận việc mua bán và là căn cứ để chuyển quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá mà theo quy định của pháp luật phải đăng ký quyền sở hữu.
- 12.2 Công ty có thể thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản cho người mua (theo yêu cầu của người mua được tài sản). Chi phí làm thủ tục chuyển quyền sở hữu do người mua thanh toán (theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận của các Bên).

Điều 13: Xử lý các vấn đề phát sinh trong phiên đấu giá:

- 13.1 Người điều hành phiên đấu giá có quyền đình chỉ phiên đấu giá hoặc không công nhận kết quả đấu giá nếu xét thấy có chứng cứ thông đồng liên kết để đim giá, gây rối hoặc các vi phạm khác làm ảnh hưởng đến tính trung thực của kết quả đấu giá.
- 13.2 Tùy mức độ vi phạm, Công ty quyết định không trả lại tiền đặt trước hoặc chuyển cơ quan Công an điều tra làm rõ. Việc tổ chức lại Phiên đấu giá vì nguyên nhân này do Công ty và Người có tài sản đấu giá xem xét và quyết định.

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

Căn cứ kết quả đấu giá thành công Công ty sẽ bàn giao biên bản, hồ sơ ghi nhận kết quả đấu giá cho Người có tài sản đấu giá để lập thủ tục chuyển giao tài sản cho người trúng đấu giá.

Điều 15: Tổ chức thực hiện:

Quy chế này sẽ có hiệu lực ngay sau khi được Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Phong – Chi nhánh tại tỉnh Bình Dương 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 BẢO PHONG
– CHI NHÁNH TẠI TỈNH BÌNH DƯƠNG**

(Đã ký thông qua)