

Số: 97-24-02/2025/QC-ĐN.HN

TP. Hà Nội, ngày 21 tháng 01 năm 2025

## **QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ**

- Căn cứ quy định của Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;

- Căn cứ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 97.2/2024/HDDV-ĐGTS (HN) ngày 21/01/2025 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên và Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam;

**Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam ban hành Quy chế cuộc đấu giá với các nội dung sau:**

### **PHẦN I**

#### **THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN**

**Điều 1. Người có tài sản đấu giá Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên.**

Địa chỉ: Trụ sở Chi nhánh: số 83 phố Nguyễn Trung Ngạn, thị trấn Ân Thi, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên.

**Điều 2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam:**

Trụ sở chính: số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, Q.Tân Phú, TP.Hồ Chí Minh.

Chi nhánh TP. Hà Nội: Số 16 Ngõ 686 Bạch Đằng, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội.

Điện thoại liên hệ: 08.8815.4369.

**Điều 3. Tài sản đấu giá:**

#### **3.1. Tên tài sản:**

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 256, tờ bản đồ số: 21 tọa lạc tại địa chỉ: thôn Xa Lung, xã Phù Ủng, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 602899, số vào sổ cấp GCN: CH 00234, do UBND huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên cấp ngày 25/6/2014 cho ông Nguyễn Đức Tráng và bà Lê Thị Diễm.

#### **3.2. Đặc điểm tài sản:**

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 602899, số vào sổ cấp GCN: CH 00234, do UBND huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên cấp ngày 25/6/2014 cho ông Nguyễn Đức Tráng và bà Lê Thị Diễm, cụ thể:

- Thửa đất số: 256; Tờ bản đồ số: 21;

- Địa chỉ: thôn Xa Lung, xã Phù Ủng, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên;
- Diện tích: 60,5m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Sáu mươi phẩy năm mét vuông);
- Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng: 60,5m<sup>2</sup>; sử dụng chung: (không) m<sup>2</sup>;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 60,5m<sup>2</sup>;
- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Ghi chú: Đất của ông bà được quyền sử dụng cách tìm đường TL382 là 23 mét.

**Hiện trạng trên đất có công trình xây dựng:** Nhà xây cấp 3 (03 tầng); Thời điểm xây dựng năm 2012; Kết cấu nhà: BTCT;

Lưu ý: Tài sản gắn liền với đất chưa được công nhận quyền sử dụng/sở hữu, người mua được tài sản có trách nhiệm tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cập nhật và chịu các khoản thuế, phí theo quy định hoặc phải tự tháo dỡ theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

### **3.3. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản:**

Tài sản của ông Nguyễn Đức Tráng và bà Lê Thị Diễm đã thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0707/2014/HĐTC ngày 07/7/2014 và các Phụ lục kèm theo giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên và ông Nguyễn Đức Tráng và bà Lê Thị Diễm để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH Xây dựng Minh Tú. Nay, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm bằng hình thức đấu giá để thu hồi nợ phù hợp với Hợp đồng thế chấp, và tuân thủ các quy định của pháp luật.

### **3.4. Hồ sơ pháp lý:**

Do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên cung cấp và chịu trách nhiệm về mọi vấn đề pháp lý liên quan đến trình tự, thủ tục cho vay, thế chấp, bàn giao, phát mãi của tài sản đấu giá.

**Điều 4. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, bước giá, hình thức, phương thức đấu giá tài sản:**

**4.1. Giá khởi điểm: 2.350.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ, ba trăm năm mươi triệu đồng). Giá khởi điểm này chưa bao gồm thuế các loại thuế, phí và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.

**4.2. Tiền đặt trước (10% giá khởi điểm): 235.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm ba mươi lăm triệu đồng).

+ Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển khoản nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

+ 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 được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy



định khác của pháp luật có liên quan.

+ Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, Người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024, Người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá và không thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024 sẽ được hoàn trả tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận.

**4.3. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 500.000 đồng** (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng)/ bộ hồ sơ.

**4.4. Bước giá: 10.000.000 đồng** (Bằng chữ: Mười triệu đồng).

**4.5. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:**

+ **Hình thức đấu giá:** Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp.

+ **Phương thức đấu giá:** Trả giá lên.

**Ghi chú:**

Tài sản được đấu giá theo nguyên trạng (bao gồm nguyên trạng tài sản, tình trạng pháp lý và các rủi ro tiềm ẩn) và theo phương thức “có sao bán vậy”. 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. Trường hợp đồng ý tham gia đấu giá có nghĩa là người tham gia đấu giá đã xem tài sản và chấp nhận chất lượng, số lượng, tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá theo hiện trạng thực tế cũng như chấp nhận mọi rủi ro đối với việc mua tài sản đấu giá. Người tham gia đấu giá cam kết không khiếu nại, khiếu kiện và không có các hình thức pháp lý tương tự đối với việc đấu giá tài sản cũng như đối với các nội dung khác có liên quan đến đấu giá tài sản;

+ Trường hợp tài sản chưa hoàn thiện pháp lý, phần đất và công trình xây dựng trên đất chưa được đăng ký, công nhận, phần diện tích đất tăng, giảm so với giấy chứng nhận, phần diện tích đất hết thời hạn sử dụng (nếu có) thì người mua tài sản đấu giá có trách nhiệm tự liên hệ với chủ sở hữu tài sản và các cơ quan, đơn vị có chức năng hoàn thiện hồ sơ pháp lý, thực hiện thủ tục sang tên, chuyển quyền tài sản, cập nhật, cấp đổi giấy chứng nhận, gia hạn thời gian sử dụng đất, tự chịu các chi phí liên quan;

+ Người mua trúng đấu giá tự liên hệ làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng sang tên đối với tài sản mua trúng đấu giá;

+ Trường hợp xảy ra sự kiện Bất khả kháng bao gồm nhưng không giới hạn các

trường hợp như: văn bản chỉ đạo của cơ quan, cá nhân có thẩm quyền, thiên tai, hỏa hoạn, lũ lụt, chiến tranh, dịch bệnh... và các trường hợp tương tự theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015, làm cho việc tiến hành thủ tục đấu giá không thể thực hiện được thì khách hàng tham gia đấu giá phải thực hiện theo phương án thống nhất giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên và Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam, đồng thời các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

+ Người trúng đấu giá chịu trách nhiệm, rủi ro và các chi phí liên quan trong quá trình đòi tài sản từ người đang sử dụng, ở trên tài sản.

## **PHẦN II**

### **KẾ HOẠCH TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN**

#### **Điều 5. Kế hoạch thực hiện đấu giá:**

**5.1. Thời gian, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá, nhận phiếu trả giá:**

- Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá, nhận phiếu trả giá: từ 07h30 ngày 07/02/2025 đến 17h00 ngày 24/02/2025 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng liên hệ trực tiếp Trụ sở chính: số 56 Hiền Vương, P. Phú Thạnh, Q. Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh; Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên: số 83 phố Nguyễn Trung Ngạn, thị trấn Ân Thi, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên hoặc Chi nhánh TP. Hà Nội: Số 16 Ngõ 686 Bạch Đằng, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội để đăng ký tham gia đấu giá.

Địa điểm cách thức tiếp nhận phiếu trả giá: Phiếu trả giá được nộp trực tiếp hoặc gửi qua đường bưu chính đến địa chỉ Chi nhánh TP. Hà Nội: Số 16 Ngõ 686 Bạch Đằng, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tiếp nhận đến 17h00 ngày 24/02/2025. Các trường hợp phiếu trả giá chuyển tới sau 17h00 ngày 24/02/2025 sẽ không được tiếp nhận.

#### **5.2. Thời gian, địa điểm xem tài sản:**

- Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 17/02/2025 đến 17h00 ngày 19/02/2025 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm xem tài sản: thửa đất số 256, tờ bản đồ số: 21 tọa lạc tại địa chỉ: thôn Xa Lung, xã Phù Ủng, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên.

#### **5.3. Thời gian nộp tiền đặt trước:**

- Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 07/02/2025 đến 17h00 ngày 24/02/2025.



Tiền đặt trước nộp vào tài khoản:

Tên tài khoản: **Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam**

Số tài khoản: **6420201014443** mở tại **Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.**

Nội dung: ***“Tên khách hàng đăng ký tham gia”*** nộp tiền đặt trước ***“PL2 HĐ 97.24 (HN).”***

*Lưu ý:* Khách hàng nộp tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được **“PHÁT SINH CÓ”** trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam đã cung cấp cho khách hàng đến 17h00 ngày 24/02/2025. Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

#### **5.4. Thời gian, địa điểm công bố giá:**

- Thời gian tổ chức công bố giá: vào lúc **10h00 ngày 27/02/2025.**

- Địa điểm: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên: số 83 phố Nguyễn Trung Ngạn, thị trấn Ân Thi, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên.

Tùy thuộc vào điều kiện đáp ứng của địa điểm tổ chức đấu giá, tình hình triển khai phiên đấu giá, Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam có thể thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá sau khi đã hết hạn tiếp nhận hồ sơ và nộp tiền đặt trước cho phù hợp với tình hình thực tế và sẽ thông báo đến người tham gia đấu giá đủ điều kiện.

**5.5. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:** Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính và phù hợp với quy định của pháp luật khác có liên quan được đăng ký tham gia đấu giá, ngoại trừ những trường hợp quy định tại điểm d1, d2, d3 khoản 5 Điều 9 và khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024. Khách hàng tham gia đấu giá phải cung cấp đầy đủ chứng từ đã nộp tiền đặt trước đúng thời hạn theo quy định nếu không cung cấp thì sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

### **PHẦN III**

#### **ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ**

##### **Điều 6. Nguyên tắc đấu giá**

Việc đấu giá được công khai, bình đẳng, liên tục, trung thực, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia;

Phiên đấu giá do đấu giá viên điều hành theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại quy chế này.

##### **Điều 7. Đối tượng được tham gia đấu giá:**

Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính và phù hợp với quy định của pháp luật khác có liên quan được tham gia đăng ký, ngoại trừ những trường hợp

quy định tại điểm d1, d2, d3 khoản 5 Điều 9 và khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024.

**Điều 8. Thành phần hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:**

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam);
- Phiếu trả giá (theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam);
- Quy chế cuộc đấu giá;
- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

Người đăng ký đấu giá điền các thông tin vào mẫu phiếu và nộp đủ các giấy tờ, nộp tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước theo quy định tại Quy chế này.

Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, nộp tiền hồ sơ, nộp phiếu trả giá và tiền đặt trước cho Công ty đấu giá theo Quy chế, quy định của Luật đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024 và quy định khác của pháp luật có liên quan.

**Điều 9. Hồ sơ tham gia đấu giá:**

**a. Đối với cá nhân:**

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam);
- Phiếu trả giá (theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam);
- Căn cước công dân/hộ chiếu/ định danh cá nhân. Các giấy tờ này phải là bản sao y;
- Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phải có giấy ủy quyền. Giấy ủy quyền được lập phải có xác nhận theo quy định của pháp luật.

**b. Đối với tổ chức:**

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam), đóng dấu, ký tên của người đại diện theo pháp luật của tổ chức. Trường hợp người được ủy quyền ký thay thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp theo quy định pháp luật và Điều lệ của tổ chức;
- Phiếu trả giá (theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam);
- Căn cước công dân/hộ chiếu/ định danh cá nhân của người đại diện theo pháp luật của tổ chức, của người được ủy quyền (nếu có); Giấy đăng ký kinh doanh hoặc các giấy tờ thành lập hợp pháp khác; giấy chứng nhận đăng ký thuế.

Các giấy tờ này phải là bản sao y;

- Văn bản ủy quyền hợp pháp theo quy định pháp luật và Điều lệ của tổ chức;
- Biên bản họp, quyết định của người có thẩm quyền về việc mua tài sản đấu giá



trong trường hợp pháp luật có quy định;

Khách hàng (doanh nghiệp và hộ kinh doanh) đăng ký tham gia đấu giá cam kết và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung: thành lập doanh nghiệp, đang hoạt động hợp pháp, không trong quá trình giải thể, phá sản, tạm ngưng hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp và pháp luật về Thuế.

Người đăng ký tham gia đấu giá phải xuất trình được bản chính các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá để đối chiếu khi tổ chức hành nghề đấu giá tài sản yêu cầu trong trường hợp cần thiết.

#### **Điều 10. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:**

Kết thúc thời gian đăng ký tham gia đấu giá, nhận phiếu trả giá, nhận tiền đặt trước, Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam sẽ xét duyệt điều kiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định pháp luật và theo Quy chế cuộc đấu giá. Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

#### **Điều 11. Nội quy phòng đấu giá:**

- Người tham gia đấu giá là người có tên trong danh sách xét duyệt đủ điều kiện tham gia đấu giá, được phát số.

- Khi đến tham dự phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải mang theo bản chính Căn cước công dân/ hộ chiếu/ định danh cá nhân, giấy ủy quyền (nếu có), chứng từ nộp tiền đặt trước và phải xuất trình khi Ban tổ chức đấu giá điểm danh, kiểm tra tư cách người tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phiên đấu giá đúng ngày, giờ, địa điểm đã được thông báo. Trường hợp Đấu giá viên kết thúc điểm danh mà người tham gia đấu giá không có mặt được xem là không tham dự phiên đấu giá theo quy định điểm a khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024 sẽ không được tham gia đấu giá, đồng thời không được nhận lại tiền đặt trước.

- Người không đăng ký tham gia đấu giá, người không đủ điều kiện tham gia đấu giá, người không có nhiệm vụ liên quan, trẻ em, người dưới 16 tuổi không được vào tham dự phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá tài sản phải ăn mặc gọn gàng, tươm tất; thái độ lịch sự, nghiêm túc; không gây ồn ào, không nói chuyện, không trao đổi với người tham gia đấu giá khác tại phiên đấu giá;

- Người tham gia đấu giá không hút thuốc; không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá; khách hàng tham gia đấu giá không được chụp ảnh, ghi hình trong phòng đấu giá; Không tự ý rời khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên;

- Người tham gia đấu giá không sử dụng bia, rượu và các chất kích thích khi đến

tham gia đấu giá. Nghiêm cấm mang đến khu vực đấu giá vũ khí, hung khí, chất nổ, chất cháy, chất độc, ...

- Người tham gia đấu giá phải tuân thủ, chấp hành tuyệt đối sự điều hành, hướng dẫn của Đấu giá viên; chỉ được phép có ý kiến khi có sự đồng ý của Đấu giá viên;

- Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản không chấp hành các quy định về đấu giá, nội quy, Quy chế cuộc đấu giá và sự điều hành của Đấu giá viên được coi hành vi cản trở, gây rối tại phiên đấu giá và sẽ bị xử lý theo quy định tại Khoản 5 Điều 9 và khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024.

## **Điều 12. Cách ghi phiếu, bỏ phiếu trả giá và giá trả:**

- Người đăng ký tham gia đấu giá và được xác định đủ điều kiện tham gia đấu giá sẽ được vào phòng đấu giá để tham dự phiên đấu giá.

Phiếu trả giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam phát hành có đóng dấu treo của Công ty và được cung cấp cho Người tham gia đấu giá trong hồ sơ mời tham gia đấu giá. Mỗi Người tham gia đấu giá chỉ có 01 (một) phiếu trả và chỉ được trả giá 01 (một) lần. Người tham gia đấu giá phải nộp phiếu trả giá trong thời gian quy định. Sau khi đã nộp phiếu trả giá, khách hàng không được lấy lại với bất kỳ lý do gì.

*Lưu ý: Người tham gia đấu giá điền đầy đủ thông tin vào phiếu trả giá, viết giá trả bằng số, giá trả bằng chữ, ký và ghi rõ họ và tên..*

### **12.1 Cách ghi phiếu, bỏ phiếu trả giá như sau:**

- a) Người tham gia đấu giá điền đầy đủ thông tin, giá trả bằng số, giá trả bằng chữ, ký và ghi rõ họ tên vào tờ phiếu trả giá.

- b) Giá trả để mua tài sản phải ghi bằng số và bằng chữ rõ ràng, dễ đọc, dễ hiểu. Phiếu trả giá không được viết hai màu mực, không được viết bút chì hoặc mực đỏ, phải còn nguyên vẹn, không tẩy xóa phần ghi giá trả bằng số và bằng chữ.

- c) Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu.

- d) Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để bỏ vào thùng phiếu trong thời gian quy định tại khoản 5.1 Điều 5 phần II Quy chế này.

### **12.2 Giá trả:**

Mức trả giá tối thiểu phải bằng mức giá khởi điểm hoặc cộng với một hay nhiều bước giá.

## **Điều 13. Phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ.**

### **13.1. Phiếu trả giá hợp lệ:**

- Là phiếu in sẵn theo mẫu và có dấu của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam;
- Có đầy đủ thông tin giá trả bằng số, giá trả bằng chữ, chữ ký và ghi rõ họ tên



trong tờ phiếu trả giá.

- Phiếu trả giá không viết hai màu mực, không viết bút chì hoặc mực đỏ, còn nguyên vẹn, không tẩy xóa phần ghi giá trả bằng số và bằng chữ.

**Trường hợp giá trả bằng chữ và bằng số khác nhau thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá.**

### **13.3. Phiếu trả giá không hợp lệ:**

- Là phiếu không theo mẫu và/hoặc không có dấu của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam;

- Giá trả dưới giá khởi điểm, không tuân thủ quy định về bước giá;

- Không có một trong các thông tin giá trả bằng số, giá trả bằng chữ, chữ ký, họ tên trong tờ phiếu trả giá;

- Phiếu trả giá viết hai màu mực, viết bút chì hoặc mực đỏ, không còn nguyên vẹn, bị tẩy xóa phần ghi giá trả bằng số và bằng chữ.

Phiếu không hợp lệ thì không được công nhận kết quả trả giá.

## **Điều 14. Trình tự, thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu:**

### **14.1. Niêm phong thùng phiếu:**

Thùng phiếu được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

Thùng phiếu được đóng kín. Dán giấy niêm phong.

Việc niêm phong thùng phiếu do tổ chức hành nghề đấu giá thực hiện và được ghi nhận bằng văn bản.

Giấy niêm phong được đóng dấu của tổ chức hành nghề đấu giá;

Dán giấy niêm phong: Giấy niêm phong dán đè lên những phần có thể mở được để lấy phiếu trả giá hoặc có thể tác động làm thay đổi tính nguyên vẹn của phiếu trả giá.

Thùng phiếu do tổ chức hành nghề đấu giá quản lý, bảo quản cho đến ngày công bố giá.

### **14.2. Mở niêm phong thùng phiếu, công bố phiếu trả giá:**

Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, đấu giá viên:

a) Mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu;

b) Mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá;

c) Tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá, trừ phong bì đựng phiếu trả giá của người không tham gia buổi công bố giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu

không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá.

#### **Điều 15. Công bố người trúng đấu giá**

Sau khi tiến hành mở thùng phiếu, kiểm tra các phiếu trả giá. Đấu giá viên công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá trước sự chứng kiến của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá. 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. 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 có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất đối với tài sản đó, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên tổ chức cho người đó trả giá; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

#### **Điều 16. Rút lại giá đã trả**

Tại buổi công bố giá, 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 giá của người trả giá liền kề. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu không có người trả giá tiếp, Đấu giá viên công bố đấu giá không thành.

Người rút lại giá đã trả sẽ bị truất quyền tham dự phiên đấu giá, không được trả giá. Người rút lại giá đã trả không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

#### **Điều 17. Từ chối kết quả đấu giá**

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 phiên đấu giá không thành.

#### **Điều 18. Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người**



### **tham gia đấu giá, một người trả giá**

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.

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 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.

### **Điều 19. Các trường hợp vi phạm bị truất quyền tham gia đấu giá:**

Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có các hành vi:

a) 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;

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 đìu 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;

đ) 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;

e) 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;

f) 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.

g) Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024;

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

### **Điều 20. Các trường hợp vi phạm không được nhận lại tiền đặt trước**

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 2016 sửa đổi, bổ sung 2024;

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 2024;

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024;

Tiền đặt trước quy định tại Điều này được xử lý theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

*Lưu ý:*

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 Đông Nam cung cấp trước khi đăng ký. Mọi thắc mắc, yêu cầu đề nghị liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam trước thời điểm diễn ra phiên đấu giá để được giải đáp.

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 tại hồ sơ 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 15 phút.

#### **PHẦN IV**

### **THANH TOÁN TIỀN, GIAO NHẬN TÀI SẢN VÀ THỦ TỤC PHÁP LÝ CHUYỂN QUYỀN TRONG TRƯỜNG HỢP ĐẤU GIÁ THÀNH CÔNG**

#### **Điều 21. Thời gian, phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá:**

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đấu giá thành, Người trúng đấu giá phải thanh toán toàn bộ giá trị tài sản trúng đấu giá theo biên bản đấu giá thành (trừ khoản tiền đặt trước đã nộp vào tài khoản Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam. Nếu quá thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đấu giá thành, người trúng đấu giá không nộp đủ tiền mua tài sản trúng đấu giá theo đúng thời gian quy định thì được xem như vi phạm nghĩa vụ thanh toán và từ chối mua tài sản đấu giá, khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá đã nộp sẽ thuộc về Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên.

Phương thức thanh toán: Người trúng đấu giá phải thanh toán tiền mua tài sản bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên. Thông tin tài khoản cụ thể như sau:

Chủ tài khoản: **Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam—**



## **Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên**

**Số tài khoản: 459901 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên**

Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành, Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam có trách nhiệm chuyển trả tiền đặt trước của người trúng đấu giá cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên sau khi đã trừ đi giá dịch vụ đấu giá, phí, và các khoản chi phí đấu giá khác quy định. Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam thực hiện xuất hóa đơn thu tiền giá dịch vụ đấu giá tài sản cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên theo quy định của pháp luật.

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 sau khi người trúng đấu giá thanh toán đủ tiền trúng đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên với người trúng đấu giá và phù hợp với các quy định của pháp luật. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự.

### **Điều 22. Thời hạn, địa điểm và phương thức giao hồ sơ pháp lý**

a) Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày người trúng đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên tiến hành thủ tục bàn giao hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, giao văn bản xóa thế chấp và giấy tờ bản chính của tài sản đấu giá cho người trúng đấu giá, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc các bên có thỏa thuận khác.

b) Địa điểm bàn giao hồ sơ tại mục a: Theo thông báo của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên.

c) Người trúng đấu giá có trách nhiệm tự đòi tài sản hoặc liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền đòi tài sản, đồng thời chịu mọi chi phí phát sinh trong quá trình đòi tài sản nêu trên. Trong phạm vi, chức năng và quyền hạn, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên sẽ hỗ trợ người trúng đấu giá việc gửi văn bản, thông báo đến các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để người trúng đấu giá thực hiện quyền đòi tài sản từ người sở hữu/đang sử dụng.

Kể từ thời điểm Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên ký công chứng xong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì mọi trách nhiệm, nghĩa vụ, quyền lợi, rủi ro có liên quan đến tài sản đấu giá được chuyển giao từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên sang người trúng đấu giá.

**Điều 23. Trách nhiệm pháp lý và thuế, phí, lệ phí, các nghĩa vụ tài chính khác:**

a) **Trách nhiệm pháp lý:** Người trúng đấu giá tự liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản

trúng đấu giá theo quy định.

**b) Về trách nhiệm nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính có liên quan:**

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

- Thuế thu nhập cá nhân/doanh nghiệp từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất liên quan đến tài sản đấu giá (nếu có): Người trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp theo quy định pháp luật.

- Đối với đất và công trình xây dựng trên đất chưa được đăng ký (nếu có): Người trúng đấu giá tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện và chịu các chi phí liên quan.

**PHẦN V**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 24. Tổ chức thực hiện:**

1. Quy chế cuộc đấu giá này áp dụng cho phiên đấu giá tài sản theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 97.2/2024/HĐDV-ĐGTS (HN) ngày 21/01/2025 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ân Thi Hưng Yên và Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam.

2. Ngoài các quy định nêu tại Quy chế này các bên tham gia tuân thủ theo các quy định trong Nội quy đấu giá, Luật Đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật khác liên quan./.

KT. GIÁM ĐỐC  
P. GIÁM ĐỐC  
  
LUÔNG THỊ HÀ