

CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH  
TRƯỜNG THỊNH GROUP

Số: 04.33/2024/QCĐG-TT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

TP.Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

\*\*\*\*\*

Quy chế này quy định cụ thể việc đấu giá tài sản tại Công ty Đầu giá Hợp danh Trường Thịnh Group (sau đây gọi tắt là Công ty), bao gồm các điều khoản dưới đây:

**PHẦN I**  
**THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN ĐẦU GIÁ**

**Điều 1. Tài sản đấu giá**

1. **Tên tài sản:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 15/32/7 đường số 9, phường 16, quận Gò Vấp, Tp.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 CA 382708, số vào sổ cấp GCN: CH06626 do UBND Quận Gò Vấp cấp ngày 09/6/2015, cụ thể như sau:

\* **Thửa đất:**

- Thửa đất số: 527; Tờ bản đồ số: 104;
- Địa chỉ: 15/32/7 đường số 9, phường 16, quận Gò Vấp, Tp.Hồ Chí Minh;
- Diện tích: 112,8m<sup>2</sup> (*Bằng chữ: Một trăm mươi hai phẩy tám mét vuông*);
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSĐĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

\* **Nhà Ở:**

- Loại nhà ở: Riêng lẻ;
- Diện tích xây dựng: 68,6m<sup>2</sup>;
- Diện tích sàn: 162,4m<sup>2</sup>;
- Hình thức sở hữu: sở hữu riêng;
- Cấp (Hạng): Cấp 3;
- Thời hạn sở hữu: -/-;

\* **Ghi chú:**

- Giấy chứng nhận này được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05701 ngày 16 tháng 10 năm 20214 do UBND Quận Gò Vấp cấp theo hồ sơ số 373TS.

**Lưu ý:** Tài sản được bán theo hiện trạng thực tế. Trong trường hợp diện tích hiện trạng thực tế nhà, đất thay đổi so với Giấy chứng nhận; diện tích nhà, đất chưa được

cấp Giấy chứng nhận thì người mua trúng đấu giá có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng, cấp Giấy chứng nhận (nếu được phép); đối với phần tài sản khác (nếu có) phát sinh không được mô tả, bán đấu giá người mua trúng đấu giá tự liên hệ, đàm phán chủ tài sản, các bên liên quan để xử lý; tự chịu mọi chi phí phát sinh liên quan và cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện về vấn đề này; người trúng đấu giá đảm bảo các quy định về nhận chuyển nhượng tài sản theo quy định pháp luật.

- \* **Noi có tài sản:** 15/32/7 đường số 9, phường 16, quận Gò Vấp, Tp.Hồ Chí Minh.
- 2. **Nguồn gốc tài sản:** Là tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Dragon và Ông Trần Đức Duy – Bà Lê Nguyễn Hoàng Lan đối với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Trung Tâm Sài Gòn (sau đây gọi tắt là *BIDV Trung Tâm Sài Gòn*).

### 3. **Hồ sơ pháp lý:**

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/15589940/HĐBD ngày 22/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Trung Tâm Sài Gòn và Ông Trần Đức Duy – Bà Lê Nguyễn Hoàng Lan, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung và các văn bản liên quan của Hợp đồng thế chấp (nếu có);
- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/15738604/HĐBD ngày 16/01/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Trung Tâm Sài Gòn và Ông Trần Đức Duy – Bà Lê Nguyễn Hoàng Lan, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung và các văn bản liên quan của Hợp đồng thế chấp (nếu có);
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 382708, số vào sổ cấp GCN: CH06626 do UBND Quận Gò Vấp cấp ngày 09/6/2015;
- Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Gò Vấp chứng nhận ngày 19/9/2022;
- Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Gò Vấp chứng nhận ngày 17/01/2023;
- Thông báo về việc yêu cầu tự nguyện bàn giao tài sản số 1313/TB-BIDV.TTSG ngày 10/7/2024 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Trung Tâm Sài Gòn
- Biên bản thỏa thuận về việc bàn giao và xử lý tài sản bảo đảm ngày 25/7/2024.
- Chứng thư thẩm định giá số 260/2024/1245 ngày 12/8/2024 của Công ty TNHH Thẩm định giá Nova;
- Thông báo xử lý tài sản bảo đảm số 1576/BIDV.TTSG ngày 14/8/2024 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Trung Tâm Sài Gòn;
- Phiếu yêu cầu đăng ký, đăng ký thay đổi, xóa đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Gò Vấp chứng nhận ngày 19/8/2024;
- Biên bản bàn giao tài sản để xử lý thu hồi nợ ngày 28/8/2024;
- Công văn số 1890/CV-BIDV.TTSG ngày 04/10/2024 về việc Ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh

Trung tâm Sài Gòn;

Công văn số 23/CV-BIDV.TTSG ngày 22/01/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Trung Tâm Sài Gòn về việc đề nghị bán đấu giá tài sản lần 04.

Và tất cả giấy tờ, văn bản có liên quan khác.

Bên Người có tài sản chịu mọi trách nhiệm về các vấn đề pháp lý liên quan đến tài sản đấu giá và trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm.

**Điều 2.** Giá khởi điểm: **9.515.202.622 đồng** (*Bằng chữ: Chín tỷ, năm trăm mươi lăm triệu, hai trăm lẻ hai nghìn, sáu trăm hai mươi hai đồng*). Giá này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (nếu có) và không bao gồm các chi phí liên quan đến việc chuyên quyền sở hữu/sử dụng tài sản, phí đăng ký và các chi phí khác (nếu có) khi thực hiện mua tài sản, các chi phí này do người trúng đấu giá chịu.

## PHẦN II

### KẾ HOẠCH TỔ CHỨC CUỘC ĐẤU GIÁ

**Điều 3. Thời hạn, địa điểm bán hồ sơ và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:** Từ 08 giờ 00 phút ngày 17/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 06/03/2025 tại Trụ sở Công ty Đầu giá Hợp danh Trường Thịnh Group - L4-37.OT05 – Landmark 4, Vinhomes Central Park, 720A Điện Biên Phủ, Phường 22, quận Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh; Trụ sở Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Trung Tâm Sài Gòn: 472-472A-472C Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh và tại số 72 Bùi Tá Hán, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh.  
ĐT: 028.62762586.

**Điều 4. Thời hạn nộp tiền đặt trước:** (Trong giờ hành chính) Từ 08 giờ 00 phút ngày 17/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 06/03/2025.

\* Người đăng ký tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho Công ty Đầu giá Hợp danh Trường Thịnh Group theo quy định.

**Điều 5. Thời hạn và địa điểm xem tài sản:** (Trong giờ hành chính) Từ 08 giờ 00 phút ngày 25/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 28/02/2025 tại nơi có tài sản. Xem hồ sơ tài sản tại Trụ sở Công ty Đầu giá Hợp danh Trường Thịnh Group - L4-37.OT05 – Landmark 4, Vinhomes Central Park, 720A Điện Biên Phủ, Phường 22, quận Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh.

**Điều 6. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:** Lúc 09 giờ 00 phút ngày 11/03/2025 tại 72 Bùi Tá Hán, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

## PHẦN III

### THÔNG TIN VỀ THANH TOÁN TIỀN MUA TÀI SẢN; BÀN GIAO TÀI SẢN ĐẤU GIÁ; CHI PHÍ, LỆ PHÍ KHÁC LIÊN QUAN ĐẾN TÀI SẢN ĐẤU GIÁ

**Điều 7. Thời gian và phương thức thanh toán tiền mua tài sản đấu giá:**

- Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày Biên bản đấu giá thành được lập, người trúng đấu giá phải ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với BIDV Trung Tâm Sài Gòn theo mẫu hợp đồng mua bán tài sản đấu giá trong hồ sơ tham gia đấu giá. Nếu quá thời hạn trên mà người trúng đấu giá không ký hợp đồng với BIDV Trung Tâm Sài Gòn thì bị coi là từ chối kết quả trúng đấu giá, khoản tiền đặt cọc trong trường hợp này sẽ thuộc về BIDV Trung Tâm Sài Gòn.

2. Thời hạn thanh toán: Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, người mua tài sản đấu giá phải nộp toàn bộ số tiền thanh toán mua tài sản đấu giá cho BIDV Trung Tâm Sài Gòn sau khi trừ đi khoản tiền đặt trước đã nộp. Nếu quá thời hạn trên mà người mua tài sản đấu giá không thanh toán đầy đủ, BIDV Trung Tâm Sài Gòn có quyền (không phải nghĩa vụ):
  - Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và thu tiền đặt cọc của người mua được tài sản đấu giá; hoặc
  - Gia hạn thời hạn thanh toán cho người mua được tài sản đấu giá. Trong trường hợp này người mua được tài sản đấu giá sẽ phải chịu mức lãi suất bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm dân cư kỳ hạn 12 tháng (lãi suất trả sau) do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố tại thời điểm chậm thanh toán, tính trên số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán (theo công thức lãi suất năm chia cho 365 ngày).
3. Phương thức thanh toán: Chuyển khoản vào tài khoản do BIDV Trung Tâm Sài Gòn cung cấp.
4. Ngày thanh toán nếu là ngày nghỉ theo quy định thì được chuyển sang ngày làm việc tiếp theo ngày nghỉ đó.

**Điều 8. Thời gian giao nhận tài sản đấu giá:**

Tài sản đấu giá và Hồ Sơ Tài Sản được giao nguyên trạng cho người trúng đấu giá trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày BIDV Trung Tâm Sài Gòn nhận được đầy đủ tiền bán tài sản đấu giá. Kể từ thời điểm BIDV Trung Tâm Sài Gòn thực hiện xong việc giao tài sản đấu giá thì người mua tài sản đấu giá chịu trách nhiệm các vấn đề pháp lý, các chi phí phát sinh liên quan đến tài sản đấu giá.

**Điều 9. Chi phí, lệ phí khác:**

Các chi phí, lệ phí khác liên quan đến việc mua tài sản đấu giá, việc tiếp nhận bàn giao tài sản đấu giá (nếu có) do người mua tài sản đấu giá chịu.

## PHẦN IV ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

**Điều 10. 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 trừ các trường hợp được quy định tại Khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi năm 2024 cụ thể như sau:

- 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;
- Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc 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;
- 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;
- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm 3 Điều này;

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

#### **Điều 11. Thủ tục đăng ký tham gia đấu giá tài sản**

Cá nhân, tổ chức liên hệ tại địa chỉ: L4-37.OT05 – Landmark 4, Vinhomes Central Park, 720A Điện Biên Phủ, Phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh, Số 472-472A-472C Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc tại 72 Bùi Tá Hán, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh - ĐT: 028.6276.2586 để mua hồ sơ và đăng ký tham gia đấu giá.

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.

1. Hồ sơ cung cấp cho khách hàng đăng ký tham gia đấu giá gồm có:
  - Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;
  - Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá;
  - Quy chế đấu giá tài sản;
  - Bản cam kết xem tài sản đấu giá;
2. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 600.000 đồng/hồ sơ.
3. Người đăng ký tham gia đấu giá điền các thông tin vào phiếu đăng ký, bản cam kết xem tài sản đấu giá và nộp đủ các hồ sơ, tiền đặt trước theo quy định tại Điều 14 của Quy chế này. Hồ sơ đăng ký và tiền đặt trước phải nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Trường Thịnh Group trong thời hạn theo quy định nêu tại Điều 3, Điều 4 của Quy chế này.
4. 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 12. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản**

1. Đối với cá nhân:
  - Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu, có dấu công ty);
  - Các loại giấy tờ tùy thân của cá nhân: Căn cước/Căn cước công dân (Sao y hoặc mang bản chính để đối chiếu);
  - Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham dự đấu giá phải có giấy ủy quyền, Căn cước/CCCD/Hộ chiếu của người được ủy quyền (sao y). Giấy ủy quyền được lập phải có đầy đủ nội dung được ủy quyền và xác nhận 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;
2. Đối với tổ chức:
  - Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu, có dấu công ty), đóng dấu, ký tên của Người đại diện theo pháp luật. Trong trường hợp cấp phó ký thay phải kèm theo Giấy ủy quyền hợp lệ;
  - Bản cam kết xem tài sản đấu giá (theo mẫu), đóng dấu, ký tên của Người có thẩm quyền. Trong trường hợp cấp phó ký thay phải kèm theo Giấy ủy quyền hợp lệ;
  - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Sao y hoặc mang bản chính để đối chiếu);
  - Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham dự phải có giấy ủy quyền hoặc các giấy tờ chứng minh người đại diện tham dự đấu giá hợp lệ; Căn cước/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;
- 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.
  - Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản đấu giá theo quy định pháp luật.
3. Người đến đăng ký mua tài sản đấu giá phải đúng đối tượng, xuất trình giấy Căn cước/CCCD hoặc Hộ chiếu để kiểm tra. Trong trường hợp đăng ký thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

#### **Điều 13. Thủ tục tham gia đấu giá**

Khi đến tham gia đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá phải đến đúng giờ theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này và mang theo bản chính Căn cước/Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu, bản chính giấy ủy quyền (trong trường hợp được ủy quyền tham dự phiên đấu giá).

##### **Lưu ý:**

- Người tham gia đấu giá không được nhận uỷ 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; hoặc nhận uỷ quyền tham dự phiên đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;
- Người tham gia đấu giá không được 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;
- Người tham gia đấu giá không được 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.

#### **Điều 14. Tiền đặt trước**

- Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải nộp khoản tiền đặt trước là **951.520.262 đồng** (*Bằng chữ: Chín trăm năm mươi mốt triệu, năm trăm hai mươi nghìn, hai trăm sáu mươi hai đồng*) tương đương 10% giá khởi điểm bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Trường Thịnh Group theo thông tin sau:
  - + **Người thụ hưởng:** Công ty Đấu giá Hợp danh Trường Thịnh Group
  - + **Số tài khoản:** 1660160346
  - + **Mở tại:** Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Thủ Thiêm.
- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham dự phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản 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.
- 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 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 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 không trúng đấu giá, khoản tiền đặt trước được trả 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 20 Quy chế này.

- Một số điều cần lưu ý:
  - + Tài sản đấu giá được bán theo nguyên trạng thực tế tài sản, Hồ Sơ Tài Sản, tình trạng tranh chấp, chất lượng tài sản,... và mọi vấn đề, yếu tố khác có liên quan đến tài sản tại thời điểm được đưa ra đấu giá.
  - + 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 Trường Thịnh Group 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 Trường Thịnh Group trước thời điểm diễn ra phiên đấu giá để được giải đáp. Người tham gia đấu giá tự nguyện cam kết:
    - Đã tìm hiểu các thông tin, tính pháp lý về nguồn gốc, tình trạng tranh chấp liên quan đến tài sản đấu giá;
    - Đã xem xét đầy đủ hồ sơ tham gia đấu giá, Hồ Sơ Tài Sản và chấp nhận nguyên trạng nội dung hồ sơ tham gia đấu giá, Hồ Sơ Tài Sản tại thời điểm xem tài sản đấu giá;
    - Đã biết và chấp nhận tính thanh khoản, khả năng thu hồi nợ của tài sản đấu giá;
    - Không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào liên quan đến tính pháp lý của tài sản đấu giá và Hồ Sơ Tài Sản.  - + Kể từ thời điểm BIDV Trung Tâm Sài Gòn chuyển giao quyền, nghĩa vụ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua tài sản đấu giá theo quy định tại hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, người mua tài sản đấu giá sẽ kế thừa, chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại kinh tế, rủi ro pháp lý, rủi ro kinh doanh nào liên quan đến tài sản đấu giá và Hồ Sơ Tài Sản.
  - + Trong trường hợp vì sự kiện bất khả kháng hoặc thực hiện theo quyết định, yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền dẫn đến việc các bên không thể thực hiện được việc tổ chức đấu giá và/hoặc ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và/hoặc Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị hủy/sửa đổi, kết quả bán đấu giá bị hủy thì các hợp đồng mà các bên đã ký kết được coi là vô hiệu, khi đó BIDV Trung Tâm Sài Gòn, Công ty Đấu giá Hợp danh Trường Thịnh Group, người trúng đấu giá phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.
  - + Người trúng đấu giá có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan chức năng, thực hiện các công việc cần thiết khác liên quan đến thủ tục kê khai, nộp thuế, phí, lệ phí, đăng ký, hợp thức hóa giấy tờ, tài liệu sau khi mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.
  - + Người trúng đấu giá có trách nhiệm thanh toán chi phí liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu/sử dụng tài sản đấu giá, phí đăng ký và các chi phí khác (*nếu có*) khi thực hiện mua tài sản đấu giá.
  - + 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 30 phút.

## PHẦN V THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ

### Điều 15. Hình thức, phương thức đấu giá:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá.
- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

**Điều 16. Bước giá:** Tối thiểu là **20.000.000 đồng/lần** (*Hai mươi triệu đồng*).

**Điều 17. 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. 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 03 lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn.

**Điều 18. Rút lại giá đã trả và từ chối kết quả trúng đấu giá**

- Tại phiên đấu 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 trước đó. Người rút lại giá đã trả trong trường hợp này bị truất quyền tham dự phiên đấu giá.
- 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 phiên đấu giá không thành.

**Điều 19. Truất quyền tham gia đấu giá**

1. Tại phiên đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá có quyền truất quyền người tham gia đấu giá trong các trường hợp sau đây:
  - 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 năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024, 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 dìm giá, 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.

- + 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;
  - + Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.
- Tại phiên đấu 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 người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá.
2. Người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm ngoài việc bị truất quyền tham gia 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 20. Trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước**

1. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:
    - Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;
    - 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 năm 2016, được sửa đổi bổ sung năm 2024, 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 dìm giá, 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.
    - + 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;
    - + Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.
- 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;
- Tại phiên đấu 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 người rút lại giá đã trả không được nhận lại khoản tiền đặt trước đã nộp;
- 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.

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 21. 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 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 22. Hủy kết quả đấu giá và hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá tài sản**

1. Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây:
  - 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;
  - 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 vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi bổ sung năm 2024;
  - 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 năm 2016, được sửa đổi bổ sung năm 2024, 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 phiên 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 đăng ký 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 phiên đấu giá không đúng quy định về hình thức đấu giá, phương thức đấu giá theo Quy chế đấu giá tài sản dẫn đến làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.
    - Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi bổ sung năm 2024 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.

2. Hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá tài sản: Trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại các điểm 2,3 và 4 của Khoản 1 Điều 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 có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

**Điều 23. 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**

- 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;
- 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 phiên 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 năm 2016, được sửa đổi bổ sung năm 2024 được thực hiện theo thủ tục rút gọn của pháp luật về tố tụng dân sự;
- 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 năm 2016, được sửa đổi bổ sung năm 2024.

**PHẦN VI  
ĐIỀU KHOẢN CHUNG, TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 25. Phạm vi áp dụng**

- Quy chế này áp dụng cho cuộc đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 33/2024/HĐDVĐG/TT-BIDV.TTSG ngày 04/10/2024 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 03.33/2024/HĐSDBS/TT-BIDV.TTSG ngày 14/02/2025 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Trưởng Thịnh Group và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Trung Tâm Sài Gòn.
- 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 liên quan khác.

**Nơi nhận:**

- BIDV – CN Trung Tâm Sài Gòn;
- Niêm yết;
- KH đăng ký tham gia đấu giá;
- Lưu: Cty.



