

## QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

\*\*\*\*\*

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

### PHẦN 1:

#### THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN

**Điều 1. Tài sản đấu giá:** Căn hộ số 21; tầng 04; Diện tích sử dụng: 55,14 m<sup>2</sup>; Thuộc chung cư NAPOLEON CASTLE I địa chỉ tại 25-26 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Vĩnh Phước, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại Dự án: Chung Cư NAPOLEON CASTLE I số: 04.21/HĐ giữa Công Ty TNHH CAT TIGER KHAREAL và Bà Bùi Thị Dung

Đặc điểm của tài sản theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư:

Căn hộ số: 21; Tầng 04 thuộc chung cư NAPOLEON CASTLE I địa chỉ tại 25-26 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Vĩnh Phước, Nha Trang, Khánh Hòa, diện tích sử dụng: 55,14 m<sup>2</sup>.

Đất xây dựng nhà chung cư:

Thửa đất số: 168, tờ bản đồ: 18, tổng diện tích sàn xây dựng: 74.096,07 m<sup>2</sup>; Tổng diện tích sử dụng đất: 2.912,7 m<sup>2</sup>; Diện tích sử dụng chung: 22.072 m<sup>2</sup>; Hình thức sử dụng đất: Riêng; Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

#### Điều 2. Hồ sơ pháp lý

- Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại dự án chung cư Napoleon Castle I số: 04.21/HĐ ngày 09/01/2018 giữa Công ty TNHH Cat Tiger Khareal và bà Bùi Thị Dung.
- Hợp đồng cho vay từng lần số: 24/2019/HDTD/NTG/01 ngày 17/01/2019 giữa Ngân Hàng TMCP Tiên Phong Chi Nhánh Nha Trang với Bà Bùi Thị Dung và Ông Nguyễn Văn Phương
- Hợp đồng thế chấp tài sản số: 24/2019/HDBD/NTG/01 ngày 17/01/2023 giữa Ngân Hàng TMCP Tiên Phong Chi Nhánh Nha Trang với Bà Bùi Thị Dung và Ông Nguyễn Văn Phương
- Thông báo số: 311/2022/TB-TPB.CMC của Ngân Hàng TMCP Tiên Phong về việc thu giữ tài sản bảo đảm ngày 09/03/2022
- Quyết định số: 184/2022/QĐ-TPB.CMC của Ngân Hàng TMCP Tiên Phong về việc thu giữ tài sản bảo đảm ngày 09/03/2022.
- Chứng thư thẩm định giá số: 82/10/22/CTTĐG.AP ngày 17/10/2022 của Công Ty Cổ Phần Thẩm Định Giá An Phú.
- Và các văn bản liên quan khác.

Bên A 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 thế chấp.

**Điều 3: Giá khởi điểm là: 804.087.000 đồng** (Bằng chữ: Tám trăm linh bốn triệu, không trăm tám mươi bảy nghìn đồng), giá khởi điểm chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí,...theo quy định của pháp luật. Người mua được tài sản phải tự mình liên hệ các cơ quan có thẩm quyền cũng như các bên liên quan để nhận tài sản bảo đảm.

## PHẦN 2:

### KẾ HOẠCH TỔ CHỨC CUỘC ĐẤU GIÁ

**Điều 4: Thời hạn, địa điểm bán hồ sơ và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:** Từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến 17 giờ 00 phút ngày 28/11/2023 bằng 02 hình thức:

- Đăng ký trực tiếp tại 336 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh - ĐT: 028.66820690.

- Đăng ký bằng hình thức gửi thư điện tử (email) tới hòm thư điện tử của Công ty là: benthanhdaugia@gmail.com, tiêu đề thư ghi rõ nội dung: [Tên người tham gia đấu giá\_đăng ký tham gia đấu giá theo HĐ 20.2023]. Khách hàng đăng ký tham gia bằng hình thức này phải nộp 01 bộ hồ sơ bán cứng bằng đường Bưu điện tới địa chỉ của Công ty. Nếu quá thời hạn tiếp nhận hồ sơ theo thông báo của Công ty thì được coi là hồ sơ không hợp lệ và Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành không tiếp nhận xử lý đối với các trường hợp này.

**Điều 5: Thời hạn nộp tiền đặt trước:** Trong giờ hành chính các ngày 27,28,29/11/2023, trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác.

- Tổ chức, cá nhân đủ điều kiện tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành theo quy định.

**Điều 6: Thời hạn và địa điểm xem tài sản:** Từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến 17 giờ 00 ngày 28/11/2023 tại nơi có tài sản.

**Điều 7: Thời hạn, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:** Lúc 14 giờ 00 phút đến 15 giờ 00 phút ngày 30/11/2023 tại trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến <https://lacvietauction.vn>.

## PHẦN 3:

### ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

**Điều 8: Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá**

Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính được đăng ký tham gia đấu giá, ngoại trừ các trường hợp được quy định tại Khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, 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 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 cuộc 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 9: Thủ tục đăng ký**

1. Cá nhân, tổ chức liên hệ tại địa chỉ: 336 An Dương Vương, phường 4, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh - ĐT: 028.66820690 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.
2. Hồ sơ cung cấp cho khách hàng đăng ký tham gia đấu giá gồm có:
  - + Đơn đăng ký tham gia đấu giá;
  - + Hồ sơ pháp lý nêu tại Khoản 1 Điều 3 Quy chế này;
  - + Quy chế cuộc đấu giá;
  - + Bản cam kết v/v chấp nhận tình trạng pháp lý và hiện trạng thực tế của tài sản đấu giá.
3. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: **500.000 đồng/hồ sơ**
4. Người đăng ký tham gia đấu giá điền các thông tin vào đơn đăng ký, Bản cam kết v/v chấp nhận tình trạng pháp lý và hiện trạng thực tế của tài sản đấu giá, tiền đặt trước theo quy định tại Điều 11, Điều 13 của Quy chế này. Hồ sơ đăng ký và tiền đặt trước phải nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành trong thời hạn theo quy định nêu tại Điều 5, Điều 6 của Quy chế này.
5. Tài sản được bán trên cơ sở thực tế mà khách hàng đã được xem hiện trạng tài sản. Công ty và Bên có tài sản chỉ chịu trách nhiệm bàn giao tài sản đúng hiện trạng mà khách hàng đã kiểm tra và xác nhận bằng văn bản.

#### **Điều 10: Hồ sơ đăng ký**

1. Đối với cá nhân:
  - a. Đơn đăng ký tham gia đấu giá tài sản (bản chính theo mẫu do Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành ban hành);
  - b. Bản cam kết v/v chấp nhận tình trạng pháp lý và hiện trạng thực tế của tài sản đấu giá (theo mẫu có đóng dấu của Công ty);
  - c. Phiếu đăng ký mua hồ sơ tham gia đấu giá (theo mẫu có đóng dấu của Công ty);
  - d. Giấy CMND/CCCD/Hộ chiếu, Hộ khẩu photo có sao y;
  - e. Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phải có giấy ủy quyền, CMND/CCCD/Hộ chiếu của người được ủy quyền (sao y). Giấy ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật;
  - g. 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:
  - a. Đơn đăng ký tham gia đấu giá tài sản (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;
  - b. Bản cam kết v/v chấp nhận tình trạng pháp lý và hiện trạng thực tế của tài sản đấu giá (theo mẫu có đóng dấu của Công ty); đóng dấu, ký tên của Người có thẩm quyền. Trong trường hợp cấp phó ký thay phải kèm theo Giấy ủy quyền hợp lệ;
  - c. 01 (một) bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và Chứng minh nhân dân người đại diện pháp luật của doanh nghiệp (sao y);

- d. Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phải có giấy ủy quyền hoặc các giấy tờ chứng minh người đại diện tham gia đấu giá hợp lệ; CMND/CCCD/Hộ chiếu của người ủy quyền và người được ủy quyền (sao y). Giấy ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật;
  - e. 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 CMND/CCCD hoặc Hộ chiếu để kiểm tra (riêng đối với tài sản là bất động sản cần bổ sung thêm sổ hộ khẩu hoặc giấy xác nhận nơi cư trú). Trong trường hợp đăng ký thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.
4. Trong trường hợp khách hàng đăng ký tham gia bằng hình thức gửi thư điện tử thì khách hàng nộp toàn bộ giấy tờ nêu trên bằng đường Bưu điện đến Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành trước 17 giờ 00 phút ngày 28/11/2023 (Nếu quá thời hạn trên thì được coi là hồ sơ không hợp lệ và Công ty không nhận giải quyết đối với các trường hợp này. Các rủi ro trong quá trình chuyển phát do khách hàng và đơn vị làm dịch vụ chuyển phát tự chịu trách nhiệm)
- Hết thời gian đăng ký tham gia đấu giá theo quy định, khách hàng không được rút hồ sơ tham gia đấu giá.

**Điều 11: Cách thức đăng ký tham gia đấu giá trên website <http://lacvietauction.vn>:**

Sau khi cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá nộp đầy đủ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ theo quy định tại Điểm a Điều 10 và nộp tiền mua hồ sơ cho Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành thì yêu cầu khách hàng vào Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <http://lacvietauction.vn> để đăng ký tài khoản (nếu như khách hàng chưa có tài khoản) và đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến theo đúng thời gian đã thông báo.

- Khi hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, Người tham gia đấu giá sẽ được cấp một tài khoản truy cập; được hướng dẫn về cách sử dụng tài khoản, cách trả giá và các nội dung cần thiết khác trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến [lacvietauction.vn](http://lacvietauction.vn) để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.
- Đối với các cá nhân, tổ chức đã có tài khoản truy cập website <http://lacvietauction.vn> đã được xác thực, còn thời hạn sử dụng, Người đăng ký tham gia đấu giá dùng tài khoản đã được xác thực để tiến hành đăng ký tham gia đấu giá. Người đăng ký tham gia đấu giá được hướng dẫn về cách sử dụng tài khoản truy cập, cách thức đăng ký tham gia đấu giá, cách trả giá và các nội dung cần thiết khác trên website <http://lacvietauction.vn> để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

**Lưu ý:**

- Khách hàng phải tự trang bị máy móc, thiết bị, đường truyền kết nối mạng internet để đảm bảo việc đăng ký đấu giá đúng thời hạn theo Thông báo đấu giá.
- Khách hàng phải cung cấp chính xác, đầy đủ các thông tin, tài liệu hồ sơ theo quy định tại điểm c Điều 10, Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trên website <http://lacvietauction.vn> và tiến hành tạo tài khoản truy cập hệ thống theo hướng dẫn để đăng ký tham gia đấu giá.

- Đối với khách hàng đã có tài khoản truy cập Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến được phê duyệt, khách hàng mua và nộp hồ sơ theo Thông báo đấu giá nhưng sử dụng tài khoản đã được phê duyệt để đăng ký tham gia đấu giá theo hướng dẫn của Công ty.
- Các trường hợp phản hồi sau thời hạn đăng ký sẽ là không đủ điều kiện tham gia đấu giá kể cả đối với các khách hàng đã nộp phí đăng ký tham gia đấu giá, tiền đặt trước.
- Khách hàng tham gia đấu giá tự chịu mọi chi phí phát sinh trong việc đăng ký và sử dụng tài khoản trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <http://lacvietauction.vn>.

**Điều 12: Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trên website <http://lacvietauction.vn>:**

**1. Đối với tổ chức:**

- Tên tổ chức;
- Tên đăng nhập, Mật khẩu;
- Số điện thoại liên hệ;
- Địa chỉ email liên hệ;
- Tên người đại diện theo pháp luật của tổ chức, Chức vụ;
- Mã số doanh nghiệp/Mã số thuế; ngày cấp (lần đầu); nơi cấp (lần đầu); Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
- Địa chỉ trụ sở;
- Tải lên website file scan Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc Giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương của tổ chức; Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu của người đại diện theo pháp luật của tổ chức;
- Thông tin tài khoản ngân hàng nhận lại tiền đặt trước của tổ chức tham gia đấu giá trong trường hợp không trúng đấu giá.

**2. Đối với cá nhân:**

- Họ và tên;
- Tên đăng nhập, Mật khẩu;
- Số điện thoại liên hệ;
- Địa chỉ email liên hệ;
- Ngày/tháng/năm sinh;
- Giới tính;
- Hộ khẩu thường trú;
- Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu, Ngày cấp, Nơi cấp;
- Tải lên website file ảnh mặt trước và mặt sau Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu;
- Thông tin tài khoản ngân hàng nhận lại tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong trường hợp không trúng đấu giá.

**Lưu ý:**

- Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin, tài liệu cung cấp trên website [lacvietauction.vn](http://lacvietauction.vn). Trường hợp cá nhân, tổ chức cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật, sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về việc bảo mật và sử dụng tài khoản truy cập trên website lacvietauction.vn.

**Điều 13: Tiền đặt trước**

1. Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải nộp khoản tiền đặt trước là **20%** giá khởi điểm, bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành theo thông tin sau:  
**+ Người thụ hưởng: Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành**  
**+ Số tài khoản: 03136688302**  
**+ Mở tại: Ngân Hàng TMCP Tiên Phong - Chi Nhánh Sài Gòn**
2. Thời hạn nộp tiền đặt trước: Theo quy định tại Điều 5 Quy chế này.
3. Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc 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.
4. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá 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 hoàn lại trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 18 Quy chế này.
5. Một số điều cần lưu ý:
  - a. Người tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành cung cấp trước khi đăng ký. Mọi thắc mắc, đề nghị Người tham gia đấu giá liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành trước thời điểm diễn ra cuộc đấu giá để được giải đáp.
  - b. Nhằm tránh mất thời gian, ảnh hưởng đến cuộc đấu giá, người điều hành cuộc 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 cuộc đấu giá không quá 45 phút.

**PHẦN 4:**

**THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ**

**Điều 14: Hình thức đấu giá, Phương thức đấu giá**

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến.
2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

**Điều 15: Cách thức đấu giá, cách trả giá và xác định người trúng đấu giá:**

1. Cách thức đấu giá

Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản của mình và thực hiện việc trả giá theo phương thức trả giá lên trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá) để tìm được người trúng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá nhập giá trả vào giao diện trả giá và xác nhận giá trả. Người tham gia đấu giá có thể trả giá nhiều lần trong thời gian đấu giá. Cuộc đấu giá kết thúc khi hết thời gian trả giá.
- Giá trả hợp lệ là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên lần bước giá theo công thức như sau:

**Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + n x Bước giá.**

Trong đó:

- Giá khởi điểm: là giá khởi điểm của vòng đấu giá.
- Bước giá: là bước giá được quy định tại Điều 2 Quy chế này.
- n: là số tự nhiên 0, 1, 2, 3,.....
- Nếu giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng không tròn bước giá (phần cao hơn giá khởi điểm không phải là bội số của bước giá) thì khi xét giá sẽ được tự động làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá. Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp thì hệ thống sẽ từ chối trả giá, giá trả không được ghi nhận trong phiên trả giá.
- 2. Xác định người trúng đấu giá
  - Tại thời điểm kết thúc cuộc đấu giá, đấu giá viên được tổ chức đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trực tuyến xác định người trúng đấu giá như sau: Người trúng đấu giá là cá nhân, tổ chức có giá trả hợp lệ cao nhất (không thấp hơn giá khởi điểm) và có thời gian trả giá sớm nhất được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc việc trả giá.
  - Trường hợp kết thúc thời gian đấu giá, có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì người trả giá sớm nhất theo ghi nhận của hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến là người trúng đấu giá.
  - Đấu giá viên được tổ chức đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trực tuyến căn cứ kết quả xác định người trúng đấu giá và công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến ngay sau khi cuộc đấu giá kết thúc.
  - Kết quả cuộc đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên hệ thống đấu giá trực tuyến và được vào địa chỉ email của người tham gia đấu giá đã đăng ký với tổ chức đấu giá tài sản ngay sau khi công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

#### **Điều 16: Rút lại giá đã trả và từ chối kết quả trúng đấu giá**

##### **1. 1. Rút lại giá đã trả.**

- Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố người trúng đấu giá thì cuộc 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.
- Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

##### **2. Từ chối kết quả trúng đấu giá.**

1. Kết thúc thời gian trả giá, màn hình của Người trúng đấu giá sẽ hiển thị nút “Chấp nhận” hoặc “Từ chối” kết quả trúng đấu giá và đồng hồ đếm ngược 05 (năm) phút. Nếu

Người trúng đấu giá bấm nút “Chấp nhận” hoặc không bấm nút nào trong vòng 05 (năm) phút thì hệ thống sẽ tự động ghi nhận Người trúng đấu giá đồng ý với kết quả đấu giá.

2. Nếu người trúng đấu giá bấm nút “Từ chối” trong vòng 05 (năm) phút đếm ngược, hệ thống sẽ tự động ghi nhận Người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá (Khi đó người trúng đấu giá sẽ bị mất tiền đặt trước do từ chối kết quả trúng đấu giá) và xét giá trả liền kề. Nếu giá trả liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá, hệ thống sẽ gửi thông báo về quyền trúng đấu giá trên màn hình của người trả giá liền kề có thời gian trả giá sớm nhất.
  - Nếu người trả giá liền kề đó đồng ý mua tài sản đấu giá thì họ phải bấm vào nút “Chấp nhận”.
  - Trường hợp người trả giá liền kề đó không bấm “Chấp nhận” hoặc không thao tác trên hệ thống. Tổ chức đấu giá tài sản gửi email tới người đó. Nếu người đó bấm vào đường liên kết “chấp nhận mua tài sản đấu giá” đính kèm email trong vòng 24 (hai mươi tư) giờ kể từ khi kết thúc thời gian trả giá, thì người đó sẽ là Người trúng đấu giá. Biên bản đấu giá và các tài liệu khác sẽ được gửi cho Người trúng đấu giá với giá liền kề. Nếu người trả giá liền kề không bấm vào đường liên kết “chấp nhận mua tài sản đấu giá” đính kèm email trong thời gian quy định trên thì coi như là không chấp nhận mua tài sản đấu giá.
3. Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành. Người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá sẽ không bị mất tiền đặt trước.

#### **Điều 17: Truất quyền tham gia đấu giá**

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá hoặc tham gia cuộc đấu giá.
- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản, người tham gia đấu giá tài sản khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản
- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc 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 nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

#### **Điều 18: 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:
  - a. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

*Lưu ý: Thuật ngữ “không tham gia cuộc đấu giá” được hiểu là người tham gia đấu giá không truy cập vào cuộc đấu giá hiển thị trên website đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá)*

- 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 năm 2016, 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 gia cuộc đấu giá;
  - + Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
  - + Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc 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.
- c. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- d. Tại cuộc 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;
- e. Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc 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 19: 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 20: Hủy kết quả đấu giá**

1. Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây:
  - a. Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;
  - b. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;
  - c. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản, cụ thể như sau:

- + Tổ chức không có chức năng hoạt động đấu giá tài sản mà tiến hành cuộc đấu giá hoặc cá nhân không phải là đấu giá viên mà điều hành cuộc đấu giá, trừ trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện;
  - + Tổ chức 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 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 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 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 đấu giá tài sản tổ chức cuộc đấu giá không đúng quy định về hình thức đấu giá, phương thức đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá dẫn đến làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.
- d. Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức 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;
- e. Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật 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 b,c,d,e 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 21: 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**

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm bảo đảm việc thực hiện quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá ngay tình;
2. Trường hợp có người thứ ba tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá thì quyền sở hữu vẫn thuộc về người mua được tài sản đấu giá ngay tình. Việc giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá, khiếu nại, khởi kiện về hiệu lực pháp lý của cuộc đấu giá thành, việc hủy kết quả đấu giá tài sản quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản được thực hiện theo thủ tục rút gọn của pháp luật tố tụng dân sự;
3. Trường hợp có bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc sửa đổi một phần hoặc hủy bỏ toàn bộ các quyết định liên quan đến tài sản đấu giá trước khi tài sản được đưa ra đấu giá nhưng trình tự, thủ tục đấu giá tài sản bảo đảm tuân theo quy định của Luật này thì tài sản đó vẫn thuộc quyền sở hữu của người mua được

tài sản đấu giá ngay tình, trừ trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy theo quy định tại Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản.

**Điều 22: Xử lý trường hợp phát sinh do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến.**

- Trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến bên Người có tài sản đấu giá khiến cho cuộc đấu giá không thể bắt đầu được thì tổ chức đấu giá tài sản dừng cuộc đấu giá và thông báo cho Người có tài sản đấu giá để quyết định thời gian đấu giá lại.
- Trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến bên Tổ chức đấu giá tài sản khiến người tham gia đấu giá không tiếp tục trả giá được sau khi cuộc đấu giá bắt đầu thì Tổ chức đấu giá tài sản hủy cuộc đấu giá và thông báo cho Người có tài sản đấu giá để quyết định thời gian đấu giá lại.
- Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì các tổ chức, các nhân đăng ký tham gia đấu giá được nhận lại tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá.

**PHẦN 5:**

**PHẠM VI ÁP DỤNG**

**Điều 23: Phạm vi áp dụng:**

1. Quy chế này áp dụng cho cuộc đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 20/2023/HĐDVĐG/BTA.HCM ngày 13/2/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản (Lần 3) số: 20.03/2023/HĐDVĐG/BTA.HCM ngày 17/11/2023 giữa Ngân hàng TMCP Tiên Phong với Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành.
2. Ngoài các quy định nêu tại Quy chế này, các bên tham gia tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành về đấu giá tài sản và các quy định pháp luật khác liên quan.

**Áp dụng:**

- Như trên;
- Lưu: Cty.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 11 năm 2023

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

**GIÁM ĐỐC**  
  
**LÊ THỊ YẾN NHI**

