

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 22/2025/HĐDVĐGTS ngày 20/03/2025 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 22/2025/HĐDVĐGTS – 08 ngày 21/11/2025 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn, Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác Tài sản Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank AMC LTD) và Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn;

Căn cứ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá.

Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn ban hành Quy chế cuộc đấu giá gồm các điều khoản sau:

Điều 1. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, nơi có tài sản, giấy tờ pháp lý của tài sản

1. Tài sản đấu giá và thông tin tài sản:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 39; Tờ bản đồ số: 7; địa chỉ thửa đất: số 2A đường Nguyễn Huệ, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng (cũ là: P. Minh An, Tp. Hội An, tỉnh Quảng Nam).

Thông tin tài sản theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 399593, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00171 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 12/12/2005, cập nhật chủ sở hữu ngày 25/12/2015. Chi tiết:

*** Thửa đất:**

- Thửa đất số: 39; Tờ bản đồ số: 7
- Địa chỉ: số 2A đường Nguyễn Huệ, Phường Minh An, Thị xã Hội An (Nay là Thành phố Hội An), tỉnh Quảng Nam.
- Diện tích: 124,5 m²
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng 124,5 m²
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị
- Thời gian sử dụng: lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước Công nhận QSD đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

Tài sản 2: Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 165; Tờ bản đồ số: 7; địa chỉ: 45/39 Kiệt Trần Hưng Đạo, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng (cũ là: P. Minh An, Tp. Hội An, tỉnh Quảng Nam)



Thông tin tài sản theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0303010569, hồ sơ gốc số: 1587 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 26/02/2003, cập nhật chủ sở hữu ngày 22/03/2016. Chi tiết:

*** Nhà ở**

- Địa chỉ: 45/39 Kiệt Trần Hưng Đạo, Phường Minh An, Thị xã Hội An (Nay là Thành phố Hội An), tỉnh Quảng Nam.

- Tổng diện tích sử dụng: 83,70 m²

- Diện tích xây dựng: 83,70 m²

- Kết cấu nhà: tường xây, mái ngói, nền xi măng

- Số tầng: 1

*** Đất ở:**

- Thửa đất số: 165; Tờ bản đồ số: 07

- Diện tích: đất ở 329; đất vườn 12.5 m²

- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng 341,50 m²

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 182; Tờ bản đồ số 07, tại địa chỉ H23/11 kiệt 49 Trần Hưng Đạo, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng (cũ là: P. Minh An, Tp. Hội An, tỉnh Quảng Nam).

Thông tin tài sản theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 520324, số vào sổ cấp GCN: CH00296 do UBND Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 08/5/2013, cập nhật chủ sở hữu ngày 30/12/2015. Chi tiết:

*** Thửa đất:**

- Thửa đất số: 182; Tờ bản đồ số: 7

- Địa chỉ: H23/11 kiệt 49 Trần Hưng Đạo, phường Minh An, TP. Hội An, tỉnh Quảng Nam..

- Diện tích: 161,5 m²

- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng 161,5 m²

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Thời gian sử dụng: lâu dài

- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 43; Tờ bản đồ số 07; tại địa chỉ 45/39 Trần Hưng Đạo, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng (cũ là: P. Minh An, Tp. Hội An, tỉnh Quảng Nam).

Thông tin tài sản theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng số AM 607334, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00736 do UBND Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 01/4/2008, cập nhật chủ sở hữu ngày 29/01/2016. Chi tiết:

*** Thửa đất:**

- Thửa đất số: 43; Tờ bản đồ số: 7

- Địa chỉ: 45/39 Trần Hưng Đạo, phường Minh An, TP. Hội An, tỉnh Quảng Nam

- Diện tích: 139,2 m²
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng 139,2 m²
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị
- Thời gian sử dụng: lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Giá khởi điểm của 04 tài sản: 37.208.816.000 đồng (bằng chữ: Ba mươi bảy tỷ, hai trăm lẻ tám triệu, tám trăm mười sáu ngàn đồng). Trong đó:

Tài sản 1: 5.808.798.000 đồng (bằng chữ: Năm tỷ, tám trăm lẻ tám triệu, bảy trăm chín mươi tám ngàn đồng).

Tài sản 2: 16.658.993.000 đồng (bằng chữ: Mười sáu tỷ, sáu trăm năm mươi tám triệu, chín trăm chín mươi ba ngàn đồng).

Tài sản 3: 7.915.953.000 đồng (bằng chữ: Bảy tỷ, chín trăm mười lăm triệu, chín trăm năm mươi ba ngàn đồng).

Tài sản 4: 6.825.072.000 đồng (bằng chữ: Sáu tỷ, tám trăm hai mươi lăm triệu, không trăm bảy mươi hai ngàn đồng).

Các loại thuế, phí, lệ phí:

a) Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ, phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật;

b) Thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế, phí khác đối với bên bán do chuyển nhượng bất động sản (nếu có) theo quy định của pháp luật, chủ sở hữu tài sản đấu giá có trách nhiệm nộp và được trừ vào số tiền đấu giá tài sản.

c) Thuế giá trị gia tăng: Người mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế giá trị gia tăng trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng mà tài sản đấu giá thuộc diện phải chịu thuế giá trị gia tăng theo quy định

Giá khởi điểm trên chưa bao gồm các khoản thuế, phí và lệ phí. Người mua được tài sản đấu giá phải chịu thuế, lệ phí trước bạ, phí công chứng và các khoản chi phí khác liên quan đến việc ký Hợp đồng mua bán tài sản và đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản theo quy định của Pháp luật liên quan.

3. Nơi có tài sản đấu giá tại: bất động sản tọa lạc nêu tại Điều 1 Khoản 1 Quy chế này.

4. Nguồn gốc tài sản: Tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiên Nhật Việt đã thế chấp để bảo đảm khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý Khách sạn Đông Dương và Công ty TNHH Ann Taylor. Hiện nay, chủ sở hữu tài sản đã bàn giao tài sản để xử lý, thu hồi nợ quá hạn do khách hàng vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

5. Tình trạng pháp lý của tài sản:

a) Tài sản được bán 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”, “có sao bàn giao vậy”. Người tham gia đấu giá được tạo điều kiện tham khảo tất cả các hồ sơ pháp

lý, xem hiện trạng, thực địa của tài sản đấu giá và hoàn toàn chịu trách nhiệm khi quyết định tham gia đấu giá tài sản.

b) Người tham gia đấu giá tài sản tham khảo tất cả các hồ sơ pháp lý, xem hiện trạng, thực địa của tài sản đấu giá và tự xác định chất lượng, số lượng, tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá theo hiện trạng thực tế. 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. Agribank chi nhánh Trung tâm Sài Gòn, Agribank AMC LTD và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm về chất lượng, số lượng, tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá.

c) Người trúng đấu giá nhận bàn giao tài sản theo hiện trạng thực tế. Diện tích đất thực tế có thể chênh lệch so với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp phải đo vẽ lại để thực hiện thủ tục sang tên, chuyển quyền sở hữu tài sản, diện tích đất thực tế có thể sai lệch so với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người trúng đấu giá cũng đồng ý chấp thuận mua tài sản với giá đã trúng đấu giá và nhận bàn giao “có sao nhận bàn giao vậy” thực địa tài sản mà không có bất cứ khiếu nại, khiếu kiện nào. Trường hợp tài sản chưa hoàn thiện pháp lý, người trúng đấu giá có trách nhiệm tự liên hệ với chủ sở hữu tài sản (cũ) và các cơ quan, đơn vị có chức năng hoàn thiện hồ sơ pháp lý, thực hiện thủ tục sang tên, chuyển quyền sở hữu. Người trúng 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

6. Hiện trạng của tài sản đấu giá: đất trống

Điều 2. Tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá

Cá nhân, tổ chức có thể tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá miễn phí tại:

- a) Trang thông tin đấu giá trực tuyến: lacvietauction.vn;
- b) Cổng đấu giá tài sản quốc gia (Trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản) - dgts.moj.gov.vn;

c) Trụ sở chính Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn: số 111A Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, Tp. Hồ Chí Minh.

d) Agribank chi nhánh Trung tâm Sài Gòn: số 28-30-32 Mạc Thị Bưởi, Phường Sài Gòn, Tp. Hồ Chí Minh.

Điều 3. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá; Thời gian, địa điểm xem tài sản; Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá; Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá:

a) Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 8h00 ngày 24/11/2025 đến 17h00 ngày 01/12/2025 (trong giờ làm việc) tại các địa chỉ sau:

a1) Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn – số 111A Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, Tp. Hồ Chí Minh. Điện thoại: 02 822 455 120;

a2) Agribank chi nhánh Trung tâm Sài Gòn - số 28–30–32 Mạc Thị Bưởi, Phường Sài Gòn, Tp. Hồ Chí Minh

a3) Hoặc Trang thông tin đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn>;

b) Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Từ 8h00 ngày 24/11/2025 đến 17h00 ngày 01/12/2025 (trong giờ làm việc) tại địa chỉ Trang đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn>.

2. Thời gian và địa điểm xem tài sản: Từ 8h00 ngày 24/11/2025 đến 17h00 ngày 01/12/2025 (trong giờ làm việc) bất động sản tọa lạc nêu tại Điều 1 Khoản 1 Quy chế này.

3. Thời gian, địa chỉ tổ chức phiên đấu giá: Từ 09 giờ 30 phút đến 10 giờ 00 phút ngày 03/12/2025 trên Trang đấu giá trực tuyến: lacvietauction.vn.

4. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Người đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và nộp tiền đặt trước cho công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó.

a) Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

a1) Cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự, không thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá, mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

a2) Tổ chức hoạt động theo quy định của pháp luật, và có đầy đủ các giấy tờ chứng minh pháp nhân đang hoạt động hợp pháp, không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá, cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

b) Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

b1) *Cách đăng ký trực tiếp:* người đăng ký tham gia đấu giá đến đúng thời gian, địa điểm bán hồ sơ để mua hồ sơ; địa chỉ nhận tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá theo như thông tin trong Quy chế để đăng ký tham gia đấu giá và nộp lại hồ sơ;

b2) *Cách đăng ký trực tuyến:* người đăng ký tham gia đấu giá truy cập vào Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến có địa chỉ tên miền <http://lacvietauction.vn> và làm theo hướng dẫn để tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá, dẫn để đăng ký tham gia đấu giá hoặc tải hồ sơ mời tham gia đấu giá, hoàn thiện hồ sơ tham gia đấu giá (hồ sơ có đầy đủ các thành phần được quy định tại Quy chế cuộc đấu giá), gửi hồ sơ bằng đường bưu chính (có báo phát) về địa chỉ trụ sở Công ty đấu giá Lam Sơn Sài Gòn trong thời hạn quy định; **Sau 17 giờ 00 phút, ngày 01/12/2025**, các trường hợp hồ sơ đấu giá ghi nhận trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến hoặc bằng đường bưu chính đều không hợp lệ;

Điều 4. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm có

1. Nộp hồ sơ trực tiếp:

a) Cá nhân gồm:

✓ CCCD/ Căn cước;

✓ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu do Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn phát hành);

b) Tổ chức gồm:

✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp + CCCD/Căn cước của Người đại diện theo pháp luật của Tổ chức (giấy ủy quyền và CCCD/Căn cước của Người liên hệ nếu không phải là người đại diện theo pháp luật của Tổ chức);

✓ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu do Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn phát hành);

Người đến đăng ký tham gia đấu giá phải đúng đối tượng. Khi đăng ký tham gia đấu giá phải xuất trình CCCD (bản chính)/Căn cước để kiểm tra;

Trường hợp người đăng ký tham gia không phải là người đại diện theo pháp luật thì phải có giấy ủy quyền bản chính hợp lệ và CCCD/Căn cước bản photo kèm theo.

2. Nộp hồ sơ trực tuyến:

Cá nhân, tổ chức tạo tài khoản truy cập và đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn> phải hoàn thiện đầy đủ các thông tin theo hướng dẫn, cụ thể như sau:

a. 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;

✓ Địa chỉ theo hộ khẩu thường trú;

✓ Giới tính;

✓ Căn cước công dân/Căn cước/hộ chiếu; ngày cấp; nơi cấp

✓ Tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến ảnh mặt trước và sau căn cước/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.

b. 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 Trang thông tin đấu giá trực tuyến văn bản (định dạng đuôi .PDF; .DOC; .DOCX) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương của tổ chức; Căn cước/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.

c) 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 đã đăng ký, tài liệu đăng tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến <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 tài khoản, tham dự phiên đấu giá thì 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 quản lý, sử dụng và bảo mật tài khoản, mật khẩu truy cập trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn>. Trường hợp bị mất hoặc phát hiện tài khoản của mình đang bị sử dụng trái phép thì phải thông báo ngay cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

✓ Mọi sự điều chỉnh giấy tờ, hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết nếu thời hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá chưa kết thúc.

Điều 5. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ (bằng chữ: Một triệu đồng)

2. Số tiền đặt trước: 3.721.000.000 đồng (Ba tỷ bảy trăm hai mươi một triệu đồng)

3. Thời gian, hình thức nộp tiền mua hồ sơ/ tiền đặt trước: Từ 8h00 ngày 24/11/2025 đến 17h00 ngày 01/12/2025 (trong giờ làm việc). Hình thức nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn theo hướng dẫn như sau:

- ✓ Tên tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn.
- ✓ Số tài khoản: 1900201447383 tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn
- ✓ Nội dung nộp tiền: “Tên khách hàng” nộp tiền mua hồ sơ/ tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản là “04 bất động sản tại phường Minh An, Tp. Hội An, tỉnh Quảng Nam”.

Lưu ý đối với người tham gia đấu giá:

- ✓ Không được nộp tiền đặt trước thay cho người tham gia đấu giá khác.
- ✓ Số tiền đặt trước hợp lệ căn cứ vào thời gian báo có trên tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn, không căn cứ vào thời gian chuyển tiền, nộp tiền của khách hàng. Tiền đặt trước đến tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn **sau 17 giờ 00 phút** của ngày hết hạn nộp tiền đặt trước (**ngày 01/12/2025**) mặc nhiên được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

✓ Người tham gia đấu giá nộp không đúng số tài khoản, không ghi rõ nội dung chuyển tiền theo hướng dẫn nộp tiền đặt trước đều được coi là không hợp lệ.

✓ Phí chuyển tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do người tham gia tham gia đấu giá chịu.

Điều 6. Hình thức đấu giá và phương thức đấu giá tài sản

1. **Hình thức đấu giá:** Đấu giá trực trực tuyến.

2. **Phương thức đấu giá:** Phương thức trả giá lên.

Điều 7. Bước giá, việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá trong trường hợp cuộc đấu giá có bước giá và vòng đấu giá

1. **Bước giá:** 100.000.000 đồng /01 bước giá;

2. Giá trả hợp lệ là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên lần bước giá.

Công thức trả giá hợp lệ: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5,6... vv). Trường hợp người tham gia đấu giá bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp;

Điều 8. Trình tự thực hiện phiên đấu giá

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đăng tải, thông công khai Quy chế cuộc đấu giá, kèm theo danh mục tài sản, hình ảnh, tài liệu liên quan đến tài sản (nếu có) trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến.

2. Người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá trực tuyến hoặc xem tài sản trực tiếp theo Quy chế cuộc đấu giá; đăng ký tham gia đấu giá trên trang thông tin đấu giá trực tuyến. Người tham gia đấu giá được hướng dẫn đăng ký một tài khoản truy cập thông qua địa chỉ thư điện tử đăng ký.

Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản truy cập để được hướng dẫn cách thức nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tuyến, nộp tiền đặt trước thông qua các hình thức thanh toán trực tuyến, cách thức tham gia đấu giá, trả giá và các nội dung cần thiết khác khi tham gia trang thông tin đấu giá trực tuyến.

3. Khi hồ sơ tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá nộp đầy đủ, hợp lệ, người tham gia đấu giá được sử dụng tài khoản truy cập để tham dự phiên đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá.

4. 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) theo thông báo đấu giá tài sản đã được công bố.

Cách thức tiến hành 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. Phiên đấu giá kết thúc khi hết thời gian đấu giá.

5. Tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá, đấu giá viên được Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện phiên 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

tuyển 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.

6. Đấu giá viên được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện phiên đấu giá trực tuyến căn cứ kết quả xác định người trúng đấu giá công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến ngay sau khi phiên đấu giá kết thúc.

7. Kết quả phiên đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên hệ thống đấu giá trực tuyến và được gửi vào địa chỉ Email của người tham gia đấu giá đã đăng ký với Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ngay sau khi công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

Điều 9. Thông báo kết quả phiên đấu giá

1. Ngay sau khi có kết quả đấu giá trực tuyến, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo kết quả đấu giá cho người trúng đấu giá.

2. Thông báo ghi rõ các thông tin về tài sản đấu giá, thời điểm bắt đầu và kết thúc việc trả giá, thời điểm hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận mã khách hàng trúng đấu giá, giá khởi điểm của tài sản đấu giá, giá trúng đấu giá.

Điều 10. Biên bản đấu giá

1. Biên bản đấu giá trực tuyến ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá, thời điểm kết thúc phiên đấu giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá. Diễn biến của phiên đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận được trích xuất, có xác nhận của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành trang thông tin đấu giá trực tuyến và đính kèm biên bản đấu giá.

2. Biên bản đấu giá phải được lập tại thời điểm kết thúc việc trả giá và có chữ ký của đấu giá viên chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện phiên đấu giá trực tuyến, người ghi biên bản, người có tài sản đấu giá.

Biên bản đấu giá được gửi vào địa chỉ Email của người trúng đấu giá sau khi kết thúc phiên đấu giá. Người trúng đấu giá có trách nhiệm in biên bản đấu giá, ký tên và gửi về Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

Người trúng đấu giá không ký biên bản và nộp lại biên bản đấu giá đã ký cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời hạn nêu trên được coi là từ chối ký biên bản đấu giá và coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá, khoản tiền đặt trước của người này không được hoàn trả và được nộp vào ngân sách của người có tài sản đấu giá.

Điều 11. Dừng, hủy phiên đấu giá tài sản trước khi tổ chức phiên đấu giá

Dừng hoặc hủy phiên bán đấu giá trước khi tổ chức phiên đấu giá do có khiếu nại, thủ tục, quy trình đấu giá không đúng theo quy định, văn bản dừng hoặc hủy phiên bán đấu giá theo quy định của pháp luật thì Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn sẽ hoàn trả lại khách hàng toàn bộ số tiền bán hồ sơ, tiền đặt trước trong thời hạn 03 (ba)

ngày làm việc kể từ ngày có thông báo dừng hoặc hủy phiên bán đấu giá. Trong trường hợp này các bên tham gia không có ý kiến gì và không có trách nhiệm bồi thường cho nhau.

Điều 12. Xử lý trường hợp phát sinh do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến

1. Trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản khiến phiên đấu giá không bắt đầu được, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng phiên đấu giá trực tuyến và thông báo ngay cho người có tài sản quyết định thời gian đấu giá lại.

2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hủy kết quả đấu giá trực tuyến trong trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản khiến người tham gia đấu giá không thể trả giá, trả giá hợp lệ nhưng không được hệ thống ghi nhận hoặc ghi nhận sai thời gian trả giá sau khi phiên đấu giá bắt đầu và thông báo cho người có tài sản biết để quyết định thời gian đấu giá lại.

3. Trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được thì cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá được hoàn lại tiền hồ sơ, tiền đặt trước đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên đấu giá.

Điều 13. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước; xử lý tiền đặt trước

1. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

a) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá;

b) 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 đìu 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;

g) 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;

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

2. 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 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 1 Điều này;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024.

3. Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá 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 và khoản 2 Điều này.

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. 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.

5. Tiền đặt trước quy định tại khoản 2 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 14. Thời gian, địa điểm, phương thức thanh toán tiền mua tài sản, giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, bàn giao tài sản

1. Thời gian, phương thức thanh toán tiền mua tài sản:

a) Thời hạn thanh toán:

- Trong thời hạn (07) bảy ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ cuộc đấu giá, người trúng đấu giá phải thanh toán đủ 100% số tiền mua tài sản trúng đấu giá (sau khi trừ đi số tiền đặt cọc, số tiền đặt trước sau khi trúng đấu giá được chuyển thành số tiền đặt cọc).

- Quá thời hạn thanh toán tiền mà người mua tài sản đấu giá không thanh toán đủ số tiền mua tài sản thì sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc để mua tài sản và số tiền này sẽ thuộc về người có tài sản đấu giá

- Trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chuyển cho người có tài sản đấu giá toàn bộ số tiền đặt cọc của người mua được tài sản đấu giá.

- Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày người trúng đấu giá thanh toán đủ toàn bộ số tiền trúng đấu giá, Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn có trách nhiệm chuyển toàn bộ số tiền trúng đấu giá cho người có tài sản đấu giá

b) Phương thức thanh toán tiền mua tài sản đấu giá:

- Tên tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn
- Số tài khoản: 1900201447383 mở tại Agribank chi nhánh Trung tâm Sài Gòn
- Nội dung: Nộp tiền trúng đấu giá tài sản là: 04 bất động sản tại phường Minh An, Tp. Hội An, tỉnh Quảng Nam.

2. Giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

a) Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

b) Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa Agribank chi nhánh Trung tâm Sài Gòn và người trúng đấu giá trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày Agribank chi nhánh Trung tâm Sài Gòn nhận được hồ sơ cuộc đấu giá từ Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn.

c) Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024 hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024. 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;

d) Hợp đồng phải thể hiện đầy đủ những nội dung sau:

- Giá bán tài sản trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là giá trả cao nhất, hợp lệ được ghi tại Biên bản đấu giá tài sản.

- Nguồn gốc tài sản đấu giá.

- Thời hạn, phương thức thanh toán.

- Thời điểm bàn giao tài sản và các giấy tờ liên quan.

- Trách nhiệm, quyền lợi cụ thể của các Bên.

e) Trường hợp có bất kỳ vi phạm nào của các Bên tham gia ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì việc xử lý những vi phạm này sẽ căn cứ vào các cam kết ràng buộc trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã ký kết và các quy định hiện hành của Bộ luật dân sự nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam cũng như quy định của Quy chế này.

3. Thời hạn, địa điểm bàn giao tài sản, giấy tờ của tài sản:

a) Thời hạn giao tài sản: tài sản sẽ được bàn giao cho người trúng đấu giá trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày Agribank chi nhánh Trung tâm Sài Gòn nhận được đủ tiền bán tài sản.

b) Phương thức giao tài sản:

- Agribank chi nhánh Trung tâm Sài Gòn trực tiếp bàn giao giấy tờ của tài sản bảo đảm cho người trúng đấu giá với sự chứng kiến của Agribank AMC LTD và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

- Agribank chi nhánh Trung tâm Sài Gòn, Agribank AMC LTD thông báo tổ chức hành nghề đấu giá tài sản biết về thời gian và địa điểm bàn giao giấy tờ và mặt bằng, thực địa của tài sản để tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo cho người trúng đấu giá đến nhận

- Địa điểm giao tài sản: 04 bất động sản tọa lạc nêu tại Điều 1 Khoản 1 Quy chế này

- Địa điểm giao giấy tờ liên quan đến tài sản: tại trụ sở Agribank Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn, địa chỉ: 28-30-32 Mạc Thị Bưởi, phường Sài Gòn, Tp.Hồ Chí Minh

- Trường hợp phát sinh vướng mắc, Agribank chi nhánh Trung tâm Sài Gòn, Agribank AMC LTD phải thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản biết bằng văn bản đồng thời cùng người trúng đấu giá thương thảo phương án giải quyết phù hợp.

- Người có tài sản đấu giá ký thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán tài sản, thủ tục chuyển quyền sử dụng và quyền sở hữu tài sản (nếu có) cho người trúng đấu giá kể từ ngày người trúng đấu giá nhận bàn giao tài sản đấu giá.

Điều 15. Nghĩa vụ và quyền lợi của người mua được tài sản đấu giá

1. Nghĩa vụ của người mua được tài sản:

a) Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và thanh toán tiền mua tài sản đấu giá đúng quy định;

b) Cam kết đã tìm hiểu các thông tin về nguồn gốc pháp lý của tài sản, đã tham khảo hồ sơ của tài sản đấu giá và trực tiếp xem tài sản;

c) Trong quá trình giao nhận tài sản phải thực hiện đúng các quy định quản lý Agribank chi nhánh Trung tâm Sài Gòn;

d) Chịu các loại thuế chuyển quyền sở hữu, sử dụng, lệ phí và chi phí khác có liên quan đến tài sản đấu giá (nếu có);

đ) Được quy định tại các điều khoản khác của pháp luật có liên quan.

2. Quyền của người mua được tài sản:

a) Yêu cầu Agribank chi nhánh Trung tâm Sài Gòn ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và được Agribank chi nhánh Trung tâm Sài Gòn cung cấp giấy tờ về nguồn gốc tài sản, hóa đơn (nếu có);

b) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định.

Điều 16. Xử lý các vấn đề phát sinh trong phiên đấu giá của đấu giá viên

1. Đấu giá viên trực tiếp điều hành phiên đấu giá có các quyền sau:

a) Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;

b) Dừng phiên đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, đim giá hoặc gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá và thông báo cho tổ chức đấu giá tài sản;

c) Dừng phiên đấu giá khi phát hiện người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm nội quy phòng đấu giá hoặc các phạm vi khác làm ảnh hưởng đến tính trung thực của kết quả đấu giá.

2. Việc xử lý các vấn đề phát sinh ngoài các quy định trên trong phiên đấu giá do người điều hành đấu giá quyết định (sau khi đã tham khảo ý kiến của người có tài sản).

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

Mọi tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo các quy định tại Quy chế này. Các vấn đề trong quy chế không quy định thì tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội về việc đấu giá tài sản và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 18. Tổ chức thực hiện

Quy chế cuộc đấu giá đã được niêm yết, công khai theo quy định của pháp luật. Mọi đối tượng tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc các nội dung quy định tại bản Quy chế này.



Đấu giá viên. **Nguyễn Chí Hiếu**

Người đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia phiên đấu giá đã được đọc, được giải thích, hiểu rõ, đã đồng ý nhất trí và cam kết chịu trách nhiệm thực hiện những điều khoản quy định tại Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024 và nội dung của bản quy chế này.