

Số: 417/2025/QC-MN

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 11 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

- Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14, ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 33/2025/HĐDVĐG ngày 03/11/2025 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè và Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Nam;

- Căn cứ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá;

Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Nam (gọi tắt là “ĐGMN”) ban hành Quy chế cuộc đấu giá gồm các nội dung sau:

Điều 1. Thông tin về tài sản

1. Tên tài sản bán đấu giá: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 1113 (gốc 719,746), tờ bản đồ số: 23; địa chỉ: xã Xuân Thọ, TP Đà Lạt, Lâm Đồng (nay là phường Xuân Trường, tỉnh Lâm Đồng). Thông tin về tài sản cụ thể như sau.

*** Thửa đất:**

+ Thửa đất số: 1113 (gốc 719,746)

+ Tờ bản đồ số: 23

+ Địa chỉ: xã Xuân Thọ, Tp. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

+ Diện tích: 2064,58 m²

+ Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

+ Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 500 m²; đất trồng cây hàng năm khác 1564,58 m².

+ Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác 421,33 m² đến ngày 15/10/2063; Đất trồng cây hàng năm khác 1143,25 m² đến ngày 15/10/2043.

+ Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 500 m²; nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 1564,58 m².

Giấy tờ về tài sản: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 924518, số vào sổ cấp GCN số: CS01644 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 03/10/2023.

Lưu ý:

- Tài sản được bán theo hình thức **“có sao bán vậy”**, bàn giao cho người mua theo hiện trạng thực tế. 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, tự xác định chất lượng, số lượng, tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá theo hiện trạng thực tế và hoàn toàn chịu trách nhiệm khi quyết định tham gia đấu giá tài sản.



- Đối với công trình xây dựng trên đất và diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng (nếu có) người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cũng như chấp thuận các quyết định của các cơ quan có thẩm quyền (chịu các chi phí phát sinh nếu có) hoặc thực hiện theo Quyết định của địa phương.

- Người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận và chịu toàn bộ các chi phí có liên quan theo quy định.

- Mọi thắc mắc, hay có sự sai lệch về thông tin và hiện trạng tài sản, người tham gia đấu giá phải thông báo bằng văn bản gửi đến Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Nam ít nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá. Nếu không có khiếu nại thì người tham gia đấu giá được coi là đã chấp nhận toàn bộ với các thông tin, đặc điểm, tình trạng tài sản đấu giá, tình trạng tranh chấp tài sản đấu giá. Mọi khiếu nại, thắc mắc sẽ không được giải quyết.

2. Nguồn gốc tài sản đấu giá: Tài sản đấu giá thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Ông Hoàng Quốc Dũng và Bà Trần Thị Kim Thư đã thế chấp tại Agribank Chi nhánh Nhà Bè. Hiện nay, chủ sở hữu tài sản đã bàn giao tài sản cho Agribank Chi nhánh Nhà Bè để xử lý, thu hồi nợ quá hạn. Nay, Agribank Chi nhánh Nhà Bè thực hiện việc bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

3. Hồ sơ pháp lý của tài sản được bán:

- Hợp đồng tín dụng số 6340-LAV-202301639 ngày 21/12/2023 giữa Agribank - Chi nhánh Nhà Bè và Công ty TNHH Phát triển Trường Mạnh;

- Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 6340-LCL-202301091 ngày 21/12/2023 giữa Agribank Chi nhánh Nhà Bè và Ông Hoàng Quốc Dũng, Bà Trần Thị Kim Thư;

- Biên bản bàn giao tài sản bảo đảm ngày 11/02/2025;

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 924518, số vào sổ cấp GCN số: CS01644 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 03/10/2023;

- Thông báo số 270/TB-NHNo.NB.KHDN ngày 21/02/2025 về việc Xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay của Agribank Chi nhánh Nhà Bè;

- Các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan đến tài sản;

4. Người có tài sản đấu giá: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè (Agribank Nhà Bè), địa chỉ: 18 Huỳnh Tấn Phát, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.

5. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Nam; Địa chỉ: Số 72 đường 36, Khu nhà ở Công ty Đông Nam, khu phố 21, phường Hiệp Bình, Tp. Hồ Chí Minh (gọi tắt là “ĐGMN”)

6. Giá khởi điểm; Tiền đặt trước; Các loại thuế có liên quan đến tài sản đấu giá:

6.1. Giá khởi điểm: 6.343.110.000 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ ba trăm bốn mươi ba triệu một trăm mười nghìn đồng). Giá khởi điểm không bao gồm các khoản thuế, phí và lệ phí, người mua được tài sản phải tự làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng và nộp các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định.

6.2 Tiền đặt trước: 634.311.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm ba mươi bốn triệu, ba trăm mười một nghìn đồng).

6.3. Các loại thuế, phí và thuế suất của từng loại thuế liên quan đến tài sản đấu giá:

- Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, lệ phí trước bạ, thuế giá trị gia tăng và các lệ phí khác (nếu có) phát sinh trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá theo thuế suất do Nhà nước quy định. Đối với công trình xây dựng trên đất và diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng (nếu có) người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cũng như chấp thuận các quyết định của các cơ quan có thẩm quyền (chịu các chi phí phát sinh nếu có) hoặc thực hiện theo Quyết định của địa phương.

- Các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán cho Nhà nước như tiền sử dụng đất, tiền xử phạt vi phạm hành chính, tiền điện, tiền nước, cước điện thoại... (nếu có) phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản cho người mua trúng tài sản đấu giá. Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp.

- Thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có): thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Người mua được tài sản có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai thuế, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán tài sản, chuyển quyền sử dụng và quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Nguyên tắc đấu giá; Hình thức đấu giá; Phương thức đấu giá tài sản; Bước giá.

1. Nguyên tắc đấu giá tài sản:

- Tuân thủ quy định của pháp luật;
- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan;
- Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có khoản nợ đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được khoản nợ đấu giá, tổ chức đấu giá khoản nợ, đấu giá viên;

- Cuộc đấu giá do đấu giá viên điều hành.

2. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến.

3. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

4. Bước giá: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng)/bước giá.

Điều 3. Đăng ký tham gia đấu giá

1. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân, tổ chức đủ điều kiện luật định đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước theo quy định của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. 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. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

2. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

- 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 c khoản 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 4. 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; Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá; Thời gian nộp tiền đặt trước; Thời gian, địa điểm xem tài sản, hồ sơ giấy tờ tài sản; Cách thức tham gia đấu giá; hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá; Xét duyệt hồ sơ tham gia đấu giá; Thời gian và địa điểm tổ chức phiên 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: từ 8 giờ 00 phút ngày 04/11/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 24/11/2025 (trong giờ hành chính), tại Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Nam và Trang thông tin đấu giá trực tuyến địa chỉ tên miền <http://lacvietauction.vn>.

2. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 600.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm nghìn đồng)/01 bộ hồ sơ.

3. Thời gian nộp tiền đặt trước: từ 8 giờ 00 phút ngày 04/11/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 24/11/2025 (trong giờ hành chính).

Lưu ý: Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải nộp tiền hồ sơ trong thời hạn bán, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản nộp tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được “PHÁT SINH CÓ” trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Nam đã cung cấp cho khách hàng đến 17 giờ 00 phút ngày 24/11/2025.

- **Phương thức nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá:** Người đăng ký tham gia đấu giá thực hiện nộp tiền bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản Công ty đấu giá Hợp danh Miền Nam, số tài khoản: 6340201042197 tại Agribank Chi nhánh Nhà Bè.

- **Nội dung:** [Họ và tên người tham gia đấu giá] nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá thửa đất số: 1113, tờ bản đồ số: 23; tại phường Xuân Trường, tỉnh Lâm Đồng.

4. Thời gian, địa điểm xem tài sản, hồ sơ giấy tờ tài sản: từ 08 giờ 00 phút ngày 10/11/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 12/11/2025 (trong giờ hành chính), xem tài sản tại nơi có tài sản, xem hồ sơ đấu giá tại ĐGMN. Cá nhân, tổ chức có thể tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá miễn phí tại Trang thông tin đấu giá trực tuyến địa chỉ tên miền <http://lacvietauction.vn>.

5. Cách thức tham gia đấu giá:

- **Cách thức đăng ký trực tiếp:** Tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tại trụ sở của Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Nam.

- **Cách thức đăng ký trực tuyến:** Người đăng ký tham gia đấu giá truy cập vào Trang thông tin đấu giá trực tuyến địa chỉ tên miền <http://lacvietauction.vn> và làm theo hướng dẫn để hoàn thiện hồ sơ tham gia đấu giá (hồ sơ có đầy đủ thành phần theo Quy chế cuộc đấu giá của tài sản này), gửi hồ sơ bằng đường bưu chính (có báo phát) về địa chỉ trụ sở của Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Nam trong thời hạn quy định. Các hồ sơ tham gia đấu giá chuyển tới sau 17 giờ 00 phút ngày 24/11/2025 được xem là hồ sơ không hợp lệ.

Lưu ý: Ngoài việc mua và nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản, người đăng ký tham gia đấu giá phải truy cập Trang thông tin đấu giá trực tuyến địa chỉ tên miền <http://lacvietauction.vn> để đăng ký. Chậm nhất đến 17 giờ 00 phút ngày 24/11/2025 khách hàng phải hoàn thành việc đăng ký trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến và phải được hệ thống ghi nhận.

6. Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến theo cách thức như sau:

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

+ Đối với cá nhân:

- Họ và tên;
- Ngày tháng năm sinh
- Tên đăng nhập; Mật khẩu;
- Số điện thoại liên hệ;
- Địa chỉ email liên hệ;
- Địa chỉ thường trú;
- Giới tính;
- Căn cước công dân/hộ chiếu; ngày cấp; nơi cấp
- Tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến ảnh mặt trước và sau /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.

+ 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 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.

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 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 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.

- **Điều chỉnh hồ sơ đấu giá:** 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.

7. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trực tiếp bao gồm:

- Đối với tổ chức:

+ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản sao y hoặc bản photo có kèm theo bản chính để đối chiếu).

+ Biên bản họp HĐQT/HĐQT thống nhất về việc mua tài sản đấu giá.

+ CCCD/ hộ chiếu của người đại diện theo pháp luật (bản sao y hoặc bản photo có kèm theo bản chính để đối chiếu).

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu).

+ Chứng từ đã nộp tiền đặt trước.

+ Văn bản ủy quyền hợp lệ (nếu có) và CCCD/ hộ chiếu của người được ủy quyền (bản sao y hoặc bản photo có kèm theo bản chính để đối chiếu).

+ Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá (nếu có).

- Đối với cá nhân:

+ CCCD/ hộ chiếu của người tham gia đấu giá (bản sao y hoặc bản photo có kèm theo bản chính để đối chiếu).

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu).

+ Chứng từ đã nộp tiền đặt trước.

+ Văn bản ủy quyền hợp lệ (nếu có) và CCCD/ hộ chiếu của người được ủy quyền (bản sao y hoặc bản photo có kèm theo bản chính để đối chiếu).

+ Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá (nếu có).

Lưu ý: Khách hàng phải mang bản chính giấy tờ để đối chiếu khi tham gia phiên đấu giá.

8. Xét duyệt hồ sơ tham gia đấu giá:

Kết thúc thời hạn đăng ký tham gia đấu giá, ĐGMN chủ trì việc xét duyệt điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định pháp luật và theo Quy chế cuộc đấu giá. ĐGMN sẽ thông báo công khai các trường hợp không đủ điều kiện tham gia đấu giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến địa chỉ tên miền <http://lacvietauction.vn>, danh sách những người đủ điều kiện tham gia đấu giá sẽ được bảo mật. Người đăng ký tham gia đấu giá sẽ nhận được kết quả xét duyệt điều kiện của riêng mình qua email đã đăng ký trên hệ thống.

9. Thời gian và địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Thời điểm trả giá bắt đầu lúc 14 giờ 00 phút đến 14 giờ 30 phút ngày 27/11/2025 tại Trang thông tin đấu giá trực tuyến địa chỉ tên miền <http://lacvietauction.vn>.

Điều 5. Tham gia đấu giá bằng hình thức trực tuyến; Cách thức trả giá; Công bố người trúng đấu giá; Thông báo kết quả đấu giá; Từ chối kết quả trúng đấu giá; Biên bản phiên đấu giá

1. Tham gia đấu giá bằng hình thức trực tuyến:

- Người tham gia đấu giá phải đăng nhập vào tài khoản trên hệ thống đấu giá trực tuyến và truy cập (online) vào phòng đấu giá trực tuyến theo quy định trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến địa chỉ tên miền <http://lacvietauction.vn> để tham gia cuộc đấu giá được thực hiện bằng hình thức đấu giá trực tuyến theo thời gian quy định.

- Người tham gia đấu giá không có mặt (online) tại Phòng đấu giá tài sản trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến địa chỉ tên miền <http://lacvietauction.vn> trong thời gian quy định bị coi là vi phạm Quy chế cuộc đấu giá, vi phạm điểm a khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024 và không được hoàn trả lại tiền đặt trước.

- Việc xác nhận sự có mặt tham dự đấu giá trực tuyến được thể hiện bằng việc đăng nhập tài khoản đấu giá trực tuyến và truy cập vào phòng đấu giá hiển thị mã số khách hàng đã được cấp khi hoàn thành thủ tục đăng ký đấu giá theo dữ liệu điện tử trích xuất.

Lưu ý:

- Thuật ngữ “không tham dự phiên đấu giá” được hiểu là người tham gia đấu giá không truy cập vào phiên đấu giá hiển thị trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến địa chỉ tên miền <http://lacvietauction.vn> trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá).

- Người tham gia đấu giá phải tự trang bị máy móc, thiết bị, đường truyền mạng để tiến hành tạo tài khoản truy cập trang thông tin đấu giá trực tuyến để đảm bảo việc đăng ký đấu giá. Công ty đấu giá hợp danh Miền Nam không chịu trách nhiệm đối với những trường hợp lỗi phát sinh do hệ thống đấu giá trực tuyến gây ra.

1.2. Cách thức trả giá:

- Người tham gia đấu giá đăng nhập tài khoản và truy cập vào Phòng đấu giá tài sản trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến đối với tài sản mà mình đã đăng ký đấu giá trong thời gian quy định (từ thời điểm bắt đầu cho đến thời điểm kết thúc phiên đấu giá). Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản của mình và thực hiện việc trả giá theo phương thức đấu giá, thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá và thời điểm kết thúc đấu giá, bước giá đã được công bố.

- Khi thực hiện thao tác trả giá, người tham gia đấu giá phải trả giá tối thiểu bằng mức giá khởi điểm, người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả và phù hợp với quy định về bước giá.

- Mỗi khi người tham gia đấu giá trả giá, hệ thống đấu giá trực tuyến sẽ ghi nhận và hiển thị liên tục các mức giá trả (theo thứ tự các mức giá trả cao nhất được đẩy lên trên cùng danh sách và giảm dần theo thứ tự xếp hạng giá) để những người tham gia đấu giá xem được.

- Người tham gia phiên đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến khi thực hiện thao tác trả giá và hệ thống ghi nhận hiển thị mức giá trả công khai cao nhất mà sau đó rút lại giá đã trả thì không tiếp tục tham gia đấu giá, không được tiếp tục trả giá trên hệ thống. Hình thức xử lý vi phạm đối với hành vi rút lại giá đã trả trên hệ thống đấu giá trực tuyến (hình thức đấu giá trực tuyến) theo quy định của pháp luật.

- Người tham gia đấu giá có thể trả giá kể từ thời điểm bắt đầu phiên đấu giá và trong suốt thời gian cho đến khi kết thúc phiên đấu giá, không giới hạn số lần trả giá (theo nguyên tắc là giá trả sau phải cao hơn giá trả trước liền kề tối thiểu một bước giá).

- Người tham gia đấu giá không thể thực hiện việc trả giá sau thời điểm kết thúc phiên đấu giá.

2. Cách thức công bố người trúng đấu giá:

2.1. 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, công

bổ người trúng đấu giá như sau:

- Người trúng đấu giá là người có mức giá trả hợp lệ cao nhất và có thời gian trả giá sớm nhất được hệ thống mạng đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên.

- Trường hợp tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá, có từ 02 (hai) người trở lên cùng trả giá hợp lệ cao nhất thì người trả giá sớm nhất theo ghi nhận của hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến được xác định là người trúng đấu giá.

2.2. Đấu giá viên được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện phiên đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến căn cứ kết quả đấu giá hệ thống Trang thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận để công bố (phê duyệt kết quả) người trúng đấu giá, kết quả đấu giá thành trên hệ thống đấu giá trực tuyến ngay sau khi phiên đấu giá kết thúc.

2.3. Kết quả phiên đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến địa chỉ tên miền <http://lacvietauction.vn> và được gửi vào địa chỉ điện tử của người tham gia đấu giá đã đăng ký.

3. Thông báo kết quả đấu giá:

- ĐGMN thông báo kết quả đấu giá cho người trúng đấu giá ngay sau khi có kết quả đấu giá trực tuyến.

- 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 giá trúng đấu giá.

4. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

- Trong thời gian 5 phút kể từ khi kết thúc thời gian trả giá, người đã được hệ thống xác định là người trả giá cao nhất có quyền từ chối kết quả trúng đấu giá (bằng thao tác bấm nút: “Từ chối ” và làm theo hướng dẫn).

- Khi đó 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 (Thể hiện bằng thao tác bấm nút “Chấp nhận”). 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 hoặc không có người trả giá liền kề thì cuộc đấu giá không thành. Người từ chối kết quả trúng đấu giá không được hoàn trả khoản tiền đặt trước đã nộp khi tham gia đấu giá.

5. Biên bản phiên đấu giá:

- Biên bản phiên đấu giá trực tuyến phải 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 phiên đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận phải được trích xuất, có xác nhận của tổ chức đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin đấu giá trực tuyến và đính kèm biên bản đấu giá.

- Biên bản đấu giá phải được lập tại thời điểm kết thúc việc trả giá và có chữ ký của Đấu giá viên, người ghi biên bản, người có tài sản đấu giá.

- Biên bản đấu giá được gửi cho người trúng đấu giá để ký và gửi lại cho ĐGMN trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc 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 thuận 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 về và thuộc về người có tài sản đấu giá trừ trường hợp bất khả kháng.

- Cuộc đấu giá chấm dứt khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá hoặc khi đấu giá không thành theo quy định tại khoản 1 Điều 52 của Luật đấu giá tài sản.

- Diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại phiên đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá.

- 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.

- Biên bản đấu giá được đóng dấu của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Điều 6. Xử lý trường hợp phát sinh do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến; 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. Xử lý trường hợp phát sinh do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến:

1.1. Trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến khiến cuộc đấu giá không bắt đầu được thì khi có xác nhận của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng cuộc đấu giá trực tuyến và thông báo ngay cho người có tài sản quyết định thời gian tổ chức đấu giá lại.

1.2. 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.

1.3. Trường hợp phiên đấu giá không tổ chức thì cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá được hoàn 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.

1.4. Trong các trường hợp này, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do lỗi kỹ thuật của hệ thống gây ra.

2. 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:

Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

2.1. 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. 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 đìem giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

- Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

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

2.2. Người rút lại giá đã trả quy định tại các khoản 1 Điều 50 Luật đấu giá tài sản bị truất quyền tham dự phiên đấu giá.

3. 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 mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại điểm 2.1, khoản 2 Điều này;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản;

- Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản;

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

4. Xử lý tiền đặt trước:

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, ĐGMN có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. Người không trúng đấu giá chịu phí chuyển khoản.

- 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. ĐGMN có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho Agribank Nhà Bè trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Tiền đặt trước quy định tại khoản 2 Điều này thuộc về Agribank Chi nhánh Nhà Bè.

Điều 7. Thời hạn thanh toán tiền mua tài sản; Phương thức thanh toán tiền mua tài sản; Giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

1. Thời hạn thanh toán tiền mua tài sản:

- Tiền đặt cọc: khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. ĐGMN có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho Agribank Nhà Bè trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đấu giá thành, người mua trúng tài sản đấu giá phải thanh toán đủ 100% tiền mua tài sản (sau khi đã trừ số tiền đặt cọc), vào tài khoản của Agribank Nhà Bè (*trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác*).

- Nếu quá thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đấu giá thành, người mua trúng tài sản đấu giá không thanh toán đủ tiền mua tài sản thì xem như vi phạm nghĩa vụ thanh toán và thuộc trường hợp từ chối mua tài sản, khoản tiền của người mua tài sản đã nộp sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật).

2. Phương thức thanh toán tiền mua tài sản

Người mua trúng đấu giá tài sản chuyển khoản tiền mua tài sản đấu giá vào tài khoản của Agribank Chi nhánh Nhà Bè (sau khi trừ đi số tiền đặt trước), thông tin cụ thể như sau.

- Tên tài khoản: Agribank Chi nhánh Nhà Bè

- Số tài khoản 459901 mở tại Agribank Chi nhánh Nhà Bè.

- Nội dung: [Họ và tên người trúng đấu giá] nộp tiền mua tài sản tại thửa đất số: 1113, tờ bản đồ số: 23; tại phường Xuân Trường, tỉnh Lâm Đồng.

3. Giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá:

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

- Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa Agribank Nhà Bè với người trúng đấu giá. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự;

- 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 hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Trình tự, thủ tục, thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 8. Thời gian, địa điểm, phương thức bàn giao tài sản, giấy tờ của tài sản đấu giá.

1. Thời gian giao tài sản, giấy tờ của tài sản:

Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày Agribank Nhà Bè nhận được đủ tiền bán tài sản (sau khi đã trừ đi giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản), trong đó:

- Trường hợp không giao được tài sản đấu giá cũng như giấy tờ về tài sản, Agribank Nhà Bè phải thông báo ngay cho ĐGMN biết bằng văn bản đồng thời cùng người trúng đấu giá thương thảo phương án giải quyết phù hợp.

- Trường hợp vì lý do khách quan mà các bên chưa lường hết được, tài sản trúng đấu giá không thể bàn giao cho người trúng đấu giá thì Agribank Nhà Bè, ĐGMN và người trúng đấu giá hoàn lại những gì đã nhận của nhau mà không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

2. Phương thức giao tài sản:

Agribank Chi nhánh Nhà Bè trực tiếp bàn giao tài sản, giấy tờ của tài sản cho người mua được tài sản đấu giá.

3. Địa điểm giao tài sản: tại thửa đất số: 1113, tờ bản đồ số: 23; tại phường Xuân Trường, tỉnh Lâm Đồng.

4. Địa điểm bàn giao hồ sơ: tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè; Địa chỉ: 18 Huỳnh Tấn Phát, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.

Điều 9. Nghĩa vụ và quyền lợi của người trúng đấu giá, người mua được tài sản

1. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá, người mua được tài sản:

- Ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền mua tài sản đấu giá, ký hợp đồng mua bán tài sản; chịu lệ phí công chứng hợp đồng mua bán và tự liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và nộp các loại thuế, phí, lệ phí, nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật;

- Cam kết đã tìm hiểu các thông tin về nguồn gốc pháp lý của tài sản, tham khảo hồ sơ của tài sản đấu giá, trực tiếp xem tài sản, đồng ý mua theo nguyên trạng có sao mua vậy và hoàn toàn chịu trách nhiệm khi quyết định mua tài sản đấu giá, nhận tài sản trúng đấu giá theo hiện trạng trên hồ sơ, thực địa tài sản đã được xem và/hoặc giám định trước đó.

- Phải biết tài sản đấu giá được bán đấu giá theo nguyên trạng (bao gồm tài sản, tình trạng pháp lý và các rủi ro tiềm ẩn) và theo phương thức “có sao bán vậy” như người tham gia đấu giá đã được xem và/hoặc giám định. ĐGMN và Agribank Nhà Bè không chịu trách nhiệm về những thay đổi trên thực địa của tài sản đấu giá so với hồ sơ tài liệu mà Agribank Nhà Bè đã cung cấp và các rủi ro tiềm ẩn của tài sản đấu giá. Rủi ro tiềm ẩn: Bằng nguồn thông tin không chính thức và chưa thể xác thực, bên có tài sản và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đánh giá khả năng có các rủi ro pháp lý tiềm ẩn liên quan đến tài sản đấu giá như: tài sản bị quy hoạch, các tranh chấp giữa chủ tài sản với các tổ chức, cá nhân trong việc hứa mua, hứa bán tài sản (trái pháp luật). Các khoản nợ như nợ thuế, nợ khác của chủ tài sản. Những rủi ro này, Agribank Nhà Bè và ĐGMN không thể lường trước được. Với trách nhiệm của mình, Agribank Nhà Bè và ĐGMN tài sản minh bạch thông tin và sẽ hỗ trợ cung cấp tất cả thông tin/hồ sơ có được để khách hàng có nhu cầu mua đấu giá tài sản xem xét, quyết định. Người mua tài sản đấu giá có trách nhiệm tiếp nhận thông tin, xác nhận và tự chịu trách nhiệm với các rủi ro xảy ra (nếu có) sau khi đấu giá thành công tài sản; Agribank Nhà Bè và ĐGMN không chịu trách nhiệm giải quyết đối với những rủi ro tiềm ẩn nói trên; Trường hợp diện tích đất nhận bàn giao thực tế có thể xê dịch so với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người mua trúng đấu giá cũng đồng ý chấp thuận mua tài sản với giá đã trúng đấu giá và nhận bàn giao thực địa tài sản theo diện tích thực tế được đo vẽ lại mà không có bất cứ khiếu nại nào.

- Tự liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục kê khai, nộp thuế, sang tên hợp thức hóa giấy tờ nhà đất theo quy định;

- Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật

2. Quyền của người trúng đấu giá, người mua được tài sản:

- Yêu cầu Agribank Nhà Bè ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; cung cấp giấy tờ liên quan đến các tài sản và hỗ trợ người mua tài sản thực hiện thủ tục chuyển giao quyền và nghĩa vụ của các tài sản.

- Được nhận tài sản đấu giá theo quy định pháp luật.

- Sau khi đấu giá thành công tài sản, người trúng đấu giá tài sản có thể yêu cầu Agribank Nhà Bè hỗ trợ ký các biên bản liên quan đến các thủ tục cập nhật hoặc xóa thế chấp để Người trúng đấu giá tự thực hiện các công việc trên (nếu có).

- Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Xử lý các vấn đề phát sinh trong phiên đấu giá của đấu giá viên; Giải quyết tranh chấp, khiếu nại; Trường hợp bất khả kháng

1. Đấu giá viên có các quyền sau:

- Trực tiếp điều hành phiên đấu giá; xử lý các tình huống phát sinh tại phiên đấu giá bảo đảm nguyên tắc theo quy định tại Điều 6 của Luật đấu giá tài sản;

- 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;

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

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 Agribank Nhà Bè).

3. Giải quyết tranh chấp, khiếu nại:

- Cơ sở để giải quyết tranh chấp giữa các bên sẽ được áp dụng 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 và các quy định pháp luật có liên quan.

- Mọi mâu thuẫn, tranh chấp giữa các bên trong việc thực hiện Quy chế này, Luật Đấu giá tài sản thì các bên cùng nhau bàn bạc, thống nhất cách giải quyết để đi đến quyết định cuối cùng. Trường hợp không tự giải quyết được thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đây là tài sản thế chấp tại Ngân hàng, hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả bán đấu giá bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận.

- Trường hợp vì lý do mà các bên chưa lường hết được, tài sản trúng đấu giá không thể bàn giao cho người trúng đấu giá, không thể sang tên chuyển nhượng cho người trúng đấu giá thì Agribank Nhà Bè, ĐGMN và người trúng đấu giá hoàn trả lại những gì đã nhận của nhau mà không phải bồi thường thiệt hại cho nhau. Trường hợp này được coi như kết quả đấu giá bị hủy.

4. Trường hợp bất khả kháng:

- Trường hợp vì lý do mà các bên chưa lường hết được, tài sản trúng đấu giá không thể bàn giao cho người trúng đấu giá, không thể sang tên chuyển nhượng cho người trúng đấu giá thì Tổ chức hành nghề đấu giá, người có tài sản bán đấu giá và người trúng đấu giá hoàn lại những gì đã nhận của nhau mà không phải bồi thường thiệt hại cho nhau. Các chi phí phát sinh chủ sở hữu tài sản đấu giá thành phải thanh toán. Trường hợp này được coi như kết quả đấu giá bị hủy.

Điều 11. Điều khoản thực hiện

1. Tổ chức thực hiện:

1.1. Quy chế cuộc đấu giá quy định về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản, xử lý những hành vi vi phạm, bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật cho việc thực hiện đấu giá tài sản, là cơ sở để các bên ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

1.2. Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Nam ban hành Quy chế cuộc đấu giá áp dụng cho từng cuộc đấu giá trước ngày niêm yết việc đấu giá tài sản.

1.3. Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Nam, người có tài sản đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá tài sản, các đơn vị và cá nhân có liên quan trong quá trình tổ chức đấu giá có trách nhiệm thực hiện Quy chế này.

2. Hiệu lực thi hành.

2.1. Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

KT.GIÁM ĐỐC
P.GIÁM ĐỐC



Phạm Minh Đức

Người đăng ký tham gia 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 và nội dung của bản quy chế này.

Số: 417/2025/TB-MN

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 11 năm 2025

THÔNG BÁO CÔNG KHAI ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Nam thông báo tổ chức đấu giá tài sản chi tiết như sau:

1. Người có tài sản đấu giá: Agribank - Chi nhánh Nhà Bè; Địa chỉ: 18 Huỳnh Tấn Phát, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.

2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Nam; Địa chỉ: Số 72 đường 36, Khu nhà ở Công ty Đông Nam, khu phố 21, phường Hiệp Bình, Tp. Hồ Chí Minh. (gọi tắt là “ĐGMN”).

3. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 1113 (gốc 719,746), tờ bản đồ số: 23; địa chỉ: xã Xuân Thọ, TP Đà Lạt, Lâm Đồng (nay là phường Xuân Trường, tỉnh Lâm Đồng). Thông tin về tài sản cụ thể như sau.

*** Thửa đất:**

- + Thửa đất số: 1113 (gốc 719,746)
- + Tờ bản đồ số: 23
- + Địa chỉ: xã Xuân Thọ, Tp. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng
- + Diện tích: 2064,58 m²
- + Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- + Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 500 m²; đất trồng cây hàng năm khác 1564,58 m².

- + Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác 421,33 m² đến ngày 15/10/2063; Đất trồng cây hàng năm khác 1143,25 m² đến ngày 15/10/2043.

- + Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 500 m²; nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 1564,58 m².

Giấy tờ về tài sản: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 924518, số vào sổ cấp GCN số: CS01644 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 03/10/2023.

4. Tình trạng pháp lý của tài sản:

- Tài sản được bán theo hình thức “**có sao bán vật**”, bàn giao cho người mua theo hiện trạng thực tế. 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, tự xác định chất lượng, số lượng, tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá theo hiện trạng thực tế và hoàn toàn chịu trách nhiệm khi quyết định tham gia đấu giá tài sản.



- Đối với công trình xây dựng trên đất và diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng (nếu có) người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cũng như chấp thuận các quyết định của các cơ quan có thẩm quyền (chịu các chi phí phát sinh nếu có) hoặc thực hiện theo Quyết định của địa phương.

- Người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận và chịu toàn bộ các chi phí có liên quan theo quy định.

- Mọi thắc mắc hay có sự sai lệch về thông tin và hiện trạng tài sản, người tham gia đấu giá phải thông báo bằng văn bản gửi đến ĐGMN ít nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá. Nếu không có khiếu nại thì người tham gia đấu giá được coi là đã chấp nhận toàn bộ với các thông tin, đặc điểm, tình trạng tài sản đấu giá, tình trạng tranh chấp tài sản đấu giá. Mọi khiếu nại, thắc mắc sẽ không được giải quyết.

5. Nguồn gốc tài sản đấu giá: Tài sản đấu giá thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Ông Hoàng Quốc Dũng và Bà Trần Thị Kim Thư đã thế chấp tại Agribank Chi nhánh Nhà Bè. Hiện nay, chủ sở hữu tài sản đã bàn giao tài sản cho Agribank Chi nhánh Nhà Bè để xử lý, thu hồi nợ quá hạn. Nay, Agribank Chi nhánh Nhà Bè thực hiện việc bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

6. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và các loại thuế có liên quan đến tài sản đấu giá.

6.1. Tổng giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 6.343.110.000 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ ba trăm bốn mươi ba triệu một trăm mười nghìn đồng). Giá khởi điểm chưa bao gồm các khoản thuế, phí, lệ phí trước bạ và nghĩa vụ tài chính khác để thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng.

6.2. Tiền đặt trước: 634.311.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm ba mươi bốn triệu, ba trăm mười một nghìn đồng).

6.3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 600.000 đồng/ 01 bộ

6.4. Các loại thuế, phí và lệ phí liên quan đến tài sản đấu giá:

- Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, lệ phí trước bạ, thuế giá trị gia tăng và các lệ phí khác (nếu có) phát sinh trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá theo thuế suất do Nhà nước quy định. Đối với công trình xây dựng trên đất và diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng (nếu có) người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cũng như chấp thuận các quyết định của các cơ quan có thẩm quyền (chịu các chi phí phát sinh nếu có) hoặc thực hiện theo Quyết định của địa phương.

- Các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán cho Nhà nước như tiền sử dụng đất, tiền xử phạt vi phạm hành chính, tiền điện, tiền nước, cước điện thoại... (nếu có) phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản cho người mua trúng tài sản đấu giá. Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp.

- Thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có): thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Người mua được tài sản có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai thuế, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán tài sản, chuyển quyền sử dụng và quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

7. Thời gian nộp tiền đặt trước: từ 8 giờ 00 phút ngày 04/11/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 24/11/2025 (trong giờ hành chính).

Lưu ý: Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải nộp tiền hồ sơ trong thời hạn bán, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản nộp tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được “PHÁT SINH CÓ” trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Nam đã cung cấp cho khách hàng đến 17 giờ 00 phút ngày 24/11/2025.

Người tham gia đấu giá nộp vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Nam, số tài khoản 6340201042197 mở tại Agribank Chi nhánh Nhà Bè.

Nội dung: [Họ và tên người tham gia đấu giá] nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá thửa đất số: 1113, tờ bản đồ số: 23; tại phường Xuân Trường, tỉnh Lâm Đồng.

8. Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: từ 8 giờ 00 phút ngày 04/11/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 24/11/2025 (trong giờ hành chính), tại Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Nam và Trang thông tin đấu giá trực tuyến địa chỉ tên miền <http://lacvietauction.vn>.

9. Thời gian xem tài sản, hồ sơ, giấy tờ pháp lý của tài sản đấu giá: từ 08 giờ 00 phút ngày 10/11/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 12/11/2025 (trong giờ hành chính), xem tài sản tại nơi có tài sản, xem hồ sơ đấu giá tại ĐGMN. Cá nhân, tổ chức có thể tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá miễn phí tại Trang thông tin đấu giá trực tuyến địa chỉ tên miền <http://lacvietauction.vn>.

10. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân, tổ chức đủ điều kiện luật định đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước theo quy định của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. 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. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

11. Cách thức tham gia đấu giá:

11.1. Cách thức đăng ký trực tiếp: Tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tại trụ sở của Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Nam.

11.2. Cách thức đăng ký trực tuyến: Người đăng ký tham gia đấu giá truy cập vào Trang thông tin đấu giá trực tuyến địa chỉ tên miền <http://lacvietauction.vn> và làm theo hướng dẫn để hoàn thiện hồ sơ tham gia đấu giá (hồ sơ có đầy đủ thành phần theo Quy chế cuộc đấu giá của tài sản này), gửi hồ sơ bằng đường bưu chính (có báo phát) về địa chỉ trụ sở của Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Nam trong thời hạn quy định. Các hồ sơ tham gia đấu giá chuyển tới sau 17 giờ 00 phút ngày 24/11/2025 được xem là hồ sơ không hợp lệ.

Lưu ý: Ngoài việc mua và nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản, người đăng ký tham gia đấu giá phải truy cập trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến để đăng ký. Chậm nhất đến 17 giờ 00 phút ngày 24/11/2025 khách hàng phải hoàn thành việc đăng ký trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến và phải được hệ thống ghi nhận.

12. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Thời điểm trả giá bắt đầu lúc 14 giờ 00 phút đến 14 giờ 30 phút ngày 27/11/2025 tại Trang thông tin đấu giá trực tuyến địa chỉ tên miền <http://lacvietauction.vn>.

13. Hình thức, phương thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến, theo phương thức trả giá lên.

14. Bước giá: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng)/01 bước giá.

15. Giá trả hợp lệ, giá trả không hợp lệ:

- Giá trả hợp lệ: Người tham gia đấu giá phải trả giá 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 ít nhất 01 bước giá.

- Giá trả không hợp lệ: Người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm, người trả giá sau trả giá thấp hơn giá đã trả của người trả giá trước liền kề.

16. Lưu ý: Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và văn bản bán đấu giá tài sản có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy vì bất cứ lý do gì thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận và trong mọi trường hợp các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau (nếu có).

Mọi thông tin vui lòng liên hệ tại: Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Nam; Địa chỉ: số 72 đường 36, Khu nhà ở Công ty Đông Nam, khu phố 21, phường Hiệp Bình, Tp. Hồ Chí Minh. Số điện thoại: 0901 879 886

(Thông báo này thay Thư mời tham gia đấu giá)

Nơi nhận:

- Người có tài sản đấu giá;
- Tổ chức, cá nhân có nhu cầu;
- Niêm yết;
- Lưu VT,

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phạm Minh Đức