

## QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

(Áp dụng cho lần bán thứ 03)

Số: 03-35/2023/QCĐG-BTA.HN

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 108/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 35/2023/HĐĐG/SHB-BTA.HN ký ngày 21/06/2023 và các Phụ lục Hợp đồng dịch vụ đấu giá kèm theo giữa Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành và Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội về việc đấu giá tài sản;

**Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành ban hành Quy chế cuộc đấu giá gồm các điều khoản sau:**

**Điều 1. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, nguồn gốc tài sản:**

**1.1. Tài sản đấu giá:** 01 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 23, diện tích 58,2m<sup>2</sup> có địa chỉ: Số 2, ngõ 73 phố Khương Trung, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 636604, số vào sổ cấp GCN: CS 39251 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 18/06/2021 đứng tên ông Lê Văn Trung.

### Mô tả tài sản:

#### **1. Thửa đất:**

- Thửa đất số: 67 Tờ bản đồ số: 23
- Địa chỉ: Số 2, ngõ 73 phố Khương Trung, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội;
- Diện tích: 58,2m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Năm mươi tám phẩy hai mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;

g) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

## **2. Nhà ở:**

a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ

b) Diện tích xây dựng: 40,0m<sup>2</sup>

c) Diện tích sàn: -/-

d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng

đ) Cấp (Hạng): -/-

e) Thời hạn sở hữu: -/-

## **3. Công trình xây dựng khác:**

## **4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-**

## **5. Cây lâu năm: -/-**

## **6. Ghi chú:**

- Số tờ, số thửa được xác định theo bản đồ dự án tổng thể.

- Giấy chứng nhận này được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 564598 do UBND quận Thanh Xuân cấp ngày 21/04/2005 cho thửa đất số 113, tờ bản đồ số 5G-I-04, do nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số công chứng 1328 lập ngày 14/06/2021 tại Văn phòng công chứng Phùng Quân.

### **Lưu ý:**

- Tài sản được bán theo hình thức “có sao bán vậy”. Người tham gia đấu giá cần tìm hiểu rõ những vấn đề liên quan đến tài sản đấu giá, tìm hiểu rõ về hiện trạng tài sản, tình trạng, hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, chất lượng của tài sản, hiểu rõ về quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm và rủi ro phát sinh của việc mua tài sản đấu giá, khi đăng ký tham gia đấu giá xem như đã hiểu và cam kết không khiếu nại, không tranh chấp, không khởi kiện sau khi trúng đấu giá.

- Người mua trúng đấu giá sẽ được Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội giao theo hiện trạng thực tế của tài sản vào thời điểm bàn giao tài sản trúng đấu giá.

## **2. Giá khởi điểm: 3.524.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, năm trăm hai mươi bốn triệu đồng).**

Giá trên chưa bao gồm các loại thuế, phí và các nghĩa vụ tài chính khác phải nộp theo quy định liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu/sử dụng tài sản.

**3. Nguồn gốc của tài sản:** Là tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH phát triển thương mại Trường Xuân tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Tây Hà Nội.

### *Hồ sơ pháp lý của tài sản:*

- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 636604, số vào sổ cấp GCN: CS 39251 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 18/06/2021 đứng tên ông Lê Văn Trung;

- Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 28/06/2021 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 218/2021/HĐTC-CN/SHB.111700, số công chứng 3972.2021, Quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Tây Hà Nội và bên thế chấp là

ông Lê Văn Trung được công chứng tại Văn phòng công chứng Lạc Việt – thành phố Hà Nội ngày 25/06/2021;

- Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 104/2022/HDHM-PN/SHB111700 ngày 20/05/2022 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Tây Hà Nội và Công ty TNHH phát triển thương mại Trường Xuân;

- Thông báo số 5706/2022/TB-SHB ngày 30/11/2022 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội v/v yêu cầu thanh toán nợ hoặc bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý, thu hồi nợ;

- Biên bản bàn giao và xử lý tài sản bảo đảm ngày 28/11/2022 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội;

- Chứng thư Thẩm định giá số 2305047/CTTĐG-VVI ngày 30/05/2023 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và giám định Việt Nam;

- Công văn số: 4115/CV-SHB ngày 15/08/2023 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội v/v Đề nghị tổ chức bán đấu giá tài sản lần 3;

Các giấy tờ tài liệu, chứng cứ liên quan khác do Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội phát hành trong quá trình xử lý tài sản.

**Điều 2: Bước giá, tiền đặt trước, hồ sơ tham gia đấu giá, hồ sơ mời đấu giá.**

**1. Bước trả giá: 10.000.000 đồng** (Bằng chữ: Mười triệu đồng chẵn).

**2. Tiền đặt trước: 352.400.000 đồng** (Bằng chữ: Ba trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm nghìn đồng).

Tiền đặt trước được người tham gia đấu giá nộp vào tài khoản của Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành theo thời gian quy định tại Điều 3 Quy chế này và phải có trong tài khoản của Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành trước 17 giờ 00 phút ngày 29/08/2023.

Tài khoản nộp tiền đặt trước của Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành:

- **Đơn vị hưởng: Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá hợp danh Bến Thành**

- **Tài khoản số: 2225566888 mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội chi nhánh Đông Đô - PGD Bạch Mai.**

- **Nội dung chuyển tiền: (Tên người tham gia đấu giá) Nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản theo Quy chế cuộc đấu giá số 03-35/2023/QCĐG-BTA.HN.**

Lãi suất phát sinh của khoản tiền đặt trước khi ở trong tài khoản của Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành thuộc về người tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá chịu chi phí quản lý, giao dịch của ngân hàng đối với khoản tiền đặt trước của mình khi nhận lại tiền ở tài khoản của Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành.

Trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá thì Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành trả lại khoản tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

Trường hợp người tham gia đấu giá trúng đấu giá thì tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành sẽ chuyển tiền đặt cọc của người trúng đấu giá vào tài khoản của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá. Người đấu giá trúng đấu giá chịu chi phí quản lý, giao dịch của ngân

hàng đối với khoản tiền đặt trước của mình chuyển thành tiền đặt cọc được Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành chuyển vào tài khoản của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội. 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.

Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá tài sản: đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì khoản tiền đặt trước đó theo quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản thuộc về Người có tài sản. Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành sẽ chuyển tiền đặt trước của các khách hàng này vào tài khoản của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội trong vòng 03 ngày làm việc kể từ khi hoàn tất các thủ tục tịch thu tiền đặt trước.

### **3. Hồ sơ tham gia đấu giá.**

**Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 500.000 đồng/hồ sơ.** Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá sẽ không được trả lại trong mọi trường hợp trừ khi cuộc đấu giá không được tổ chức.

#### **a. Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, đủ điều kiện tham gia đấu giá gồm các giấy tờ sau:**

Đơn đăng ký tham gia đấu giá (bản chính theo mẫu do Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành ban hành); Bản cam kết v/v chấp nhận tình trạng pháp lý và hiện trạng thực tế của tài sản đấu giá (01 bản chính theo mẫu của Công ty); Phiếu đăng ký mua hồ sơ tham gia đấu giá (01 bản chính theo mẫu của Công ty).

#### **+ Đối với tổ chức:**

- Giấy đăng ký kinh doanh (bản sao có chứng thực).
- CMND/CCCD của người đại diện theo pháp luật (bản sao có chứng thực).
- Giấy xác nhận nộp tiền đặt trước đúng quy định (nếu có, bản sao).

#### **+ Đối với cá nhân:**

- CMND/CCCD của người đăng ký tham gia đấu giá (bản sao có chứng thực).
- Giấy xác nhận về tình trạng cư trú (Trong trường hợp có thay đổi thông tin trên căn cước công dân)
- Giấy xác nhận nộp tiền đặt trước đúng quy định (nếu có, bản sao).

#### **+ Nếu thuộc trường hợp ủy quyền thì nộp thêm:**

- Giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật (bản chính).
- CMND/CCCD của người được ủy quyền (bản sao có chứng thực).

**Lưu ý: Các trường hợp bản sao phải mang bản chính đến Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành để đối chiếu khi làm thủ tục đăng ký tham gia đấu giá.**

Toàn bộ giấy tờ nêu trên được nộp cho Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành khi làm thủ tục đăng ký.

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 Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành trước 17 giờ 00 phút ngày 28/08/2023 (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.

**b. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá trên website <http://lacvietaution.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 này và nộp tiền mua hồ sơ cho Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành thì yêu cầu khách hàng vào Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <http://lacvietaution.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 [lacvietaution.vn](http://lacvietaution.vn) để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

- Đối với các cá nhân, tổ chức đã có tài khoản truy cập website <http://lacvietaution.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://lacvietaution.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, Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trên website sau đây 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://lacvietaution.vn>.

**c. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trên website <http://lacvietaution.vn>:**

**+ 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.

+ ***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;

- 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. 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 3. Kế hoạch tổ chức đấu giá:**

- Thời gian niêm yết, thông báo đấu giá: Tối thiểu là 05 ngày làm việc kể từ ngày niêm yết, đăng thông báo công khai việc đấu giá đến trước ngày tổ chức đấu giá.

- Thời gian, địa điểm tham khảo hồ sơ mời đấu giá, bán và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Trong giờ hành chính từ ngày 18/08/2023 đến ngày 28/08/2023 bằng 02 hình thức:

- Đăng ký trực tiếp tại 01 trong 02 địa chỉ sau:

+ Tầng 4, Tòa nhà 29T1 Hoàng Đạo Thúy, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;

+ Khối QL & XLN SHB (Địa chỉ: 71B Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội).

- Đăng ký bằng hình thức gửi thư điện tử (email) tới hòm thư điện tử của Công ty là: [Hanoi.daugiabenthanh@gmail.com](mailto:Hanoi.daugiabenthanh@gmail.com), tiêu đề thư ghi rõ nội dung: [**Tên người tham gia đấu giá\_đăng ký tham gia đấu giá theo HĐ 35.2023**]. Khách hàng đăng ký tham gia bằng hình thức này phải nộp 01 bộ hồ sơ bản 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 Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành không tiếp nhận xử lý đối với các trường hợp này.

- Thời gian đăng ký xem tài sản: Từ ngày niêm yết công khai việc đấu giá tài sản đến 17 giờ 00 phút ngày 24/08/2023.

- Thời gian, địa điểm xem tài sản: Trong giờ hành chính các ngày 24, 25/08/2023 tại nơi có tài sản (Địa chỉ: Số 2, ngõ 73 phố Khương Trung, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội).
- Thời gian nộp tiền đặt trước: Trong giờ hành chính các ngày 25, 28, 29/08/2023 trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác.
- Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: Từ 10 giờ 00 phút đến 11 giờ 00 phút ngày 30/08/2023.
- Địa điểm tổ chức đấu giá: Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến <https://lacvietauction.vn>

*(Các thủ tục trên thực hiện vào giờ hành chính)*

**Điều 4: Đối tượng được tham gia đấu giá, không được tham gia đấu giá.**

**1. Đối tượng được tham gia đấu giá:** Các tổ chức, cá nhân đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước đúng quy định và không thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản.

**2. Đối tượng không được tham gia đấu giá:**

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này.

đ) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.

**Điều 5. Hình thức, cách thức đấu giá, cách trả giá và xác định người trúng đấu giá:**

**1. Hình thức đấu giá:**

Đấu giá bằng hình thức Đấu giá trực tuyến theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản.

**2. 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:

$$\text{Giá trả hợp lệ} = \text{Giá khởi điểm} + n \times \text{Bước giá.}$$

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.

### **3. 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 6. Rút lại giá đã trả và từ chối kết quả trúng đấu giá.**

### **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 7: Biên bản đấu giá, chuyển hồ sơ cuộc đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.**

### **1. Biên bản đấu giá:**

Biên bản đấu giá được lập sau khi cuộc đấu giá kết thúc để ghi lại diễn biến cuộc đấu giá. Biên bản đấu giá có chữ ký của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá.

Biên bản đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận và 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 được gửi vào địa chỉ email của Người trúng đấu giá sau khi cuộc đấu giá kết thúc. Người trúng đấu giá có trách nhiệm in biên bản đấu giá, ký tên và gửi về địa chỉ của Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

Trường hợp Người trúng đấu giá không ký biên bản và gửi lại cho Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành 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 hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá, khoản tiền đặt trước của người này thuộc về Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội.

### **2. Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá.**

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Chi nhánh Hà Nội Công ty đấu giá hợp danh Bến Thành chuyển hồ sơ kết quả đấu giá tài sản gồm biên bản đấu giá và thông tin chi tiết của người trúng đấu giá cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội để làm cơ sở ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

### **3. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.**

Trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày người trúng đấu giá thanh toán toàn bộ tiền mua tài sản, Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội và người trúng đấu giá sẽ ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (phí công chứng do người người trúng đấu giá chi trả).

## **Điều 8: Thanh toán tiền mua tài sản, bàn giao tài sản**

### **1. Thanh toán tiền mua tài sản**

Chi nhánh Hà Nội Công ty đấu giá hợp danh Bến Thành yêu cầu và hướng dẫn người trúng đấu giá thanh toán đủ tiền mua tài sản (sau khi đã trừ đi khoản tiền đặt trước khi đăng ký tham gia đấu giá) một lần hoặc nhiều lần bằng chuyển vào tài khoản của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội chậm nhất là 10 ngày (*mười ngày*) làm việc kể từ ngày kết thúc phiên bán đấu giá thành hoặc có thỏa thuận khác được ghi trong Biên bản Bán đấu giá tài sản;

**Tài khoản thanh toán của Bên A nhận tiền mua tài sản đấu giá của người trúng đấu giá như sau:**

- ✓ Tên tài khoản: **TÀI KHOẢN TRUNG GIAN GÁN NỢ, CHỜ XỬ LÝ – VNĐ**
- ✓ Tài khoản số: **1008954348** mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Trụ sở chính
- ✓ Nội dung: {Tên người trúng đấu giá} nộp tiền mua tài sản đấu giá theo Biên bản đấu giá số/Thông báo kết quả bán đấu giá số ..... ngày .....

### **2. Bàn giao tài sản đấu giá**

- Trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội thông báo bằng văn bản cho Chi nhánh Hà Nội Công ty đấu giá hợp danh Bến Thành về việc người trúng đấu giá đã thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản, Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội có trách nhiệm tổ chức bàn giao toàn bộ hồ sơ/tài liệu của tài sản cho người trúng đấu giá.

- Chi nhánh Hà Nội Công ty đấu giá hợp danh Bến Thành có trách nhiệm phối hợp với Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội hướng dẫn người trúng đấu giá thực hiện các thủ tục nhận bàn giao toàn bộ hồ sơ/tài liệu của tài sản cho người trúng đấu giá.

- Trường hợp phát sinh vướng mắc làm chậm công tác bàn giao tài sản, các Bên có trách nhiệm thông báo cho nhau bằng văn bản và trên cơ sở cùng nhau bàn bạc, giải quyết sự việc.

- Địa điểm bàn giao hồ sơ tài sản và tài sản: Theo thỏa thuận bằng văn bản của các bên tại Biên Bản bán đấu giá thành.

## **Điều 9. Nội quy phòng đấu giá.**

- Chỉ những khách hàng có tên trong danh sách tham gia đấu giá đủ điều kiện mới được tham gia cuộc đấu giá; Khách hàng xuất trình Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân hoặc hộ chiếu bản chính khi điểm danh kiểm tra tư cách khách hàng tham gia đấu giá.

- Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham gia đấu giá;

- Không mang vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức cuộc đấu giá;

- Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá;

- Ngồi đúng vị trí được ban tổ chức hướng dẫn, không đi lại trong phòng đấu giá;

- Không ra khỏi phòng đấu giá khi không được sự đồng ý của đấu giá viên;

- Không nói chuyện trao đổi bàn bạc giữa những người tham gia đấu giá;

- Không được chụp ảnh, ghi hình trong phòng đấu giá (Nếu không được phép của người điều hành cuộc đấu giá).

## **Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá.**

### **1. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.**

- Được tham gia cuộc đấu giá tài sản khi được xác định là khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá.
- Tự tham khảo, tìm hiểu kỹ các quy định của pháp luật liên quan đến tài sản đấu giá, thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá do Chi nhánh Hà Nội Công ty đấu giá hợp danh Bến Thành đấu giá ban hành trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá và tuân thủ mọi quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.
- Người tham gia đấu giá phải tự tìm hiểu thông tin liên quan đến tài sản đấu giá; phải đi xem xét thực tế tài sản để hiểu rõ về thực trạng tình hình tài sản đấu giá. Người tham gia đấu giá khi đã tham gia đấu giá coi như chấp nhận mua tài sản theo hiện trạng thực tế, không được khiếu nại, khiếu kiện về hiện trạng tài sản đấu giá.

## **2. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá.**

- Ký biên bản đấu giá.
- Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.
- Thanh toán tiền phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo quy định.
- Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo quy định tại Khoản 1 Điều 8 Quy chế này và thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.
- Được nhận tài sản đấu giá và các giấy tờ liên quan do Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội bàn giao.
- Tự đi làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chịu mọi chi phí liên quan đến việc đăng ký sở hữu và sử dụng tài sản trúng đấu giá, đăng ký biến động, lệ phí trước bạ và các chi phí sang tên khác theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.
- Thanh toán chi phí xóa chấp tài sản và thực hiện các thủ tục trên hồ sơ giải chấp do người có tài sản cung cấp.
- Chịu mọi chi phí trong công việc này.
- Các quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

## **Điều 11. Trách nhiệm của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội.**

- Kiểm tra, giám sát Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành về việc tổ chức đấu giá tài sản theo đúng quy định pháp luật.
- Cam kết tài sản đấu giá là tài sản của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội được phép đấu giá theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm đấu giá, tài sản không cầm cố thế chấp, cho tặng, mua bán, cho thuê với bất kỳ tổ chức hoặc các nhân nào khác, không có tranh chấp về tài sản với đơn vị, các nhân khác.
- Phối hợp với Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành tổ chức cho khách hàng tham quan xem xét hiện trạng tài sản theo kế hoạch của Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành đề ra.
- Bảo quản tài sản đấu giá theo đúng hiện trạng mà khách hàng đã xem xét cho đến khi bàn giao xong cho người mua được tài sản.
- Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người mua được tài sản.
- Bàn giao đầy đủ giấy tờ cho người mua được tài sản đảm bảo có thể đi làm thủ tục chuyển

quyền sở hữu, quyền sử dụng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Chịu trách nhiệm thanh toán thuế Thu nhập cá nhân, thuế Thu nhập doanh nghiệp (nếu có).
- Cung cấp hoá đơn bán hàng cho người mua được tài sản.

**Điều 12. Trách nhiệm của Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành**

- Thực hiện theo đúng các quy định tại Quy chế này.
- Thực hiện đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản, các văn bản hướng dẫn thi hành luật và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

**Điều 13. Trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá.**

- Người tham gia đấu giá có trách nhiệm tham khảo, nghiên cứu kỹ về thông tin, giá trị, chất lượng tài sản cũng như các quy định khác của pháp luật về tài sản đấu giá trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá.
- Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá và không có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại liên quan đến tài sản.
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội chỉ chịu trách nhiệm bảo quản, bàn giao tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đúng hiện trạng cho khách hàng xem xét; giải thích rõ cho khách hàng về giá trị, chất lượng, điều kiện sử dụng và các quy định khác của pháp luật đối với tài sản đấu giá và có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại liên quan đến tài sản.

**Điều 14. Các trường hợp không được tiếp tục tham gia đấu giá:**

- Đến trễ hoặc không có mặt tại cuộc bán đấu giá trừ trường hợp bất khả kháng;
- Có mặt tại cuộc đấu giá nhưng: xin rút không tham gia đấu giá; không xin rút nhưng không chịu phát giá (trừ trường hợp trước đã có người trả giá); trả giá dưới giá khởi điểm, trả giá thấp hơn bước giá của mỗi lần trả giá đã được quy định
- Vi phạm nội quy cuộc bán đấu giá và đã bị truất quyền tham gia đấu giá.
- Rút lại giá đã trả.

**Điều 15. Các trường hợp bị 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 16. Các trường hợp vi phạm Quy chế không được nhận lại tiền đặt trước.**

- + Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu 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 lacvietaution.vn trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá)*

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

Tiền đặt trước của các khách hàng trong các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước nói trên thuộc về Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội đấu giá, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản. Chi nhánh Hà Nội Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành sẽ chuyển tiền đặt trước của các khách hàng này vào tài khoản của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội trong vòng 03 ngày làm việc kể từ khi hoàn tất thủ tục tịch thu tiền đặt trước

#### **Điều 17. Hủy kết quả bán đấu giá tài sản:**

Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong trường hợp sau đây:

- 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 bán đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;
- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;
- 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;
- 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, đim 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;
- 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.

#### **Điều 18. 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.

