

Số: 109/2026/QCĐG

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 07 năm 2026

## QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

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

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 109/2026/HĐDVĐGTS ngày 06/07/2026 giữa Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam (Agribank) – Chi nhánh Phú Nhuận 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 phiên đấu giá gồm các điều khoản sau:

**Điều 1. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm và các loại thuế có liên quan đến tài sản đấu giá, nơi có tài sản, giấy tờ pháp lý của tài sản**

### 1. Tài sản đấu giá:

**1.1. Tài sản:** Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: **1082**, số tờ bản đồ: Duy nhất tọa lạc tại địa chỉ: Thị trấn Hóc Môn, Huyện Hóc Môn (nay là xã Hóc Môn), Tp. Hồ Chí Minh.

**1.2. Thông tin tài sản:** Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành V180304, số vào sổ cấp GCN: 149 QSDĐ/Q1/2002 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 11/10/2002, chi tiết tài sản:

- + Thửa đất số 1082 ; số tờ bản đồ: Duy nhất
- + Địa chỉ: Thị trấn Hóc Môn, Huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh
- + Diện tích: 340 m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Ba trăm bốn mươi mét vuông)
- + Mục đích sử dụng: T
- + Thời hạn sử dụng: -/-

### 2. Giá khởi điểm và các loại thuế có liên quan đến tài sản đấu giá

**2.1 Giá khởi điểm: 10.200.000.000 đồng** (Bằng chữ: Mười tỷ hai trăm triệu đồng).

Giá khởi điểm không bao gồm lệ phí trước bạ, chi phí công chứng, các chi phí liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu/ sử dụng tài sản (nếu có), các chi phí này do người trúng đấu giá chịu.

### 2.2 Các loại thuế, phí, lệ phí:

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

b) Thuế thu nhập doanh nghiệp và các nghĩa vụ tài chính khác do chuyển nhượng bất động sản (nếu có) theo quy định pháp luật do người có tài sản đấu giá có trách nhiệm nộp và được trừ vào số tiền bán đấu giá.

**3. Nơi có tài sản đấu giá tại:** Thửa đất số 1082; số tờ bản đồ: Duy nhất. Địa chỉ: Thị trấn Hóc Môn, Huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.

- **Người có tài sản đấu giá:** Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh Phú Nhuận. Địa chỉ: 135A Phan Đăng Lưu, Phường Cầu Kiệu, TP Hồ Chí Minh.

#### **4. Nguồn gốc, giấy tờ pháp lý của tài sản:**

**4.1 Nguồn gốc tài sản:** Tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị Bích Hà; ông Nguyễn Hoàng Phi thế chấp tại Agribank Chi nhánh Trường Sơn (nay là Agribank chi nhánh Phú Nhuận) để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Châu Minh Phát. Hiện nay, bà Nguyễn Thị Bích Hà; ông Nguyễn Hoàng Phi đã bàn giao tài sản cho bên A để xử lý, thu hồi nợ do Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Châu Minh Phát vi phạm nghĩa vụ trả nợ (theo Biên bản bàn giao tài sản bảo đảm ngày 05/05/2022).

#### **4.2. Tình trạng pháp lý của tài sản:**

Đến thời điểm xác lập Hợp đồng dịch vụ đấu giá, tài sản không bán, trao đổi, tặng cho, cho mượn, góp vốn liên doanh, thế chấp, cầm giữ và cam kết tài sản trên không bị ngăn chặn, tranh chấp với một bên thứ ba nào khác. Tại thời điểm ký hợp đồng này tài sản trên không bị Tòa án tuyên, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

Tài sản được bán đấu giá theo nguyên trạng và theo phương thức “có sao bán vậy”. Người tham gia đấu giá được tạo điều kiện tham khảo tất cả các hồ sơ pháp lý, thực trạng của tài sản và hoàn toàn chịu trách nhiệm khi quyết định mua đấu giá tài sản nêu trên. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và Agribank Chi nhánh Phú Nhuận không chịu trách nhiệm về việc thay đổi về chất lượng tài sản bán đấu giá. Khách hàng trúng đấu giá phải tự liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền hoàn thiện giấy tờ pháp lý theo hiện trạng của tài sản.

#### **5. Giấy tờ pháp lý của tài sản:**

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành V180304, số vào sổ cấp GCN: 149/QSDĐ/Q1/2002 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 11/10/2002;

- Hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202200084 ngày 05/05/2022 giữa Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh Trường Sơn và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Châu Minh Phát.

- Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 1608-LCL-202200056 ngày 05/05/2022 giữa Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh Trường Sơn và ông/bà: Nguyễn Thị Bích Hà - Nguyễn Hoàng Phi, số công chứng 009994, quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Mai Việt Cường chứng nhận ngày 05/05/2022.

- Biên bản bàn giao tài sản bảo đảm số 01/2022/BBBGTS ngày 05/05/2022 giữa Agribank – Chi nhánh Trường Sơn và ông/bà: Nguyễn Thị Bích Hà - Nguyễn Hoàng Phi.

- Và các giấy tờ, văn bản khác liên quan (nếu có).

Hồ sơ liên quan của Tài Sản: Do Agribank – Chi nhánh Phú Nhuận cung cấp và chịu trách nhiệm về mọi vấn đề pháp lý liên quan đến trình tự, thủ tục cho vay, thế chấp, thu giữ/bàn giao, phát mãi tài sản đấu giá.

#### **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: lacvetauction.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 công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn: 111A Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, 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; 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 **08h00 ngày 09/07/2026 đến 17h00 ngày 28/07/2026** (giờ làm việc) tại các địa chỉ sau:

a1) Trang đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn>;

a2) **Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:** Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn – 111A Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, Tp. Hồ Chí Minh. Điện thoại: 028.22455120;

b) Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Từ **08h00 ngày 09/07/2026 đến 17h00 ngày 28/07/2026** tại Trang đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn>.

2. Thời gian và địa điểm xem tài sản: Từ **08h00 ngày 09/07/2026 đến 17h00 ngày 28/07/2026 (giờ làm việc)** tại Thửa đất số 1082; số tờ bản đồ: Duy nhất. Địa chỉ: Thị trấn Hóc Môn, Huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.

3. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Từ **10 giờ 00 phút đến 10 giờ 30 phút ngày 31/07/2026** tại địa chỉ Trang đấu giá trực tuyến <http://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, cầm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

b) Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: 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, 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).

**Điều 4. Hồ sơ tham gia đấu giá, nộp hồ sơ đấu giá trực tuyến**

1. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm có:

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 đấu giá 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/01 bộ hồ sơ

2. Số tiền đặt trước: **1.020.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ không trăm hai mươi triệu đồng).**

3. Thời gian, hình thức nộp tiền mua hồ sơ/ tiền đặt trước: **Từ 08h00 ngày 09/07/2026 đến 17h00 ngày 28/07/2026.** 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: 1604201023808 của Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn mở tại Agribank - Chi nhánh Phú Nhuận.

**Nội dung nộp tiền: “Tên khách hàng” nộp tiền mua hồ sơ/ tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản là “Thửa đất số: 1082; số tờ bản đồ: Duy nhất. Địa chỉ: Thị trấn Hóc Môn, Huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh”.**

#### **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 trên 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 28/07/2026**) 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 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 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 phiên đấu giá có bước giá và vòng đấu giá**

1. Bước giá: 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng)/01 bước giá;
2. Giá trả hợp lệ: là người tham gia đấu giá đầu tiên phải trả 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;

**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 phiên 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 phiên 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 phiên 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 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.

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, thù tạc, 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 đim 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 dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

*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 <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) theo Điều 3 Quy chế cuộc đấu giá này.*

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:

Trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành, người trúng đấu giá phải thanh toán đủ 100% số tiền mua tài sản (sau khi trừ đi số tiền đặt cọc) bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Agribank Chi nhánh Phú Nhuận vào tài khoản thụ hưởng như sau:

+ Tên chủ tài khoản: Agribank Chi nhánh Phú Nhuận.

+ Số tài khoản: 459901

+ Tại Ngân hàng: Agribank Chi nhánh Phú Nhuận.

Nội dung chuyển khoản: “Tên Người trúng đấu giá” nộp tiền mua tài sản đấu giá “Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: **1082**, số tờ bản đồ: Duy nhất tọa lạc tại địa chỉ: Thị trấn Hóc Môn, Huyện Hóc Môn (nay là xã Hóc Môn), Tp. Hồ Chí Minh”.

Nếu quá thời hạn thanh toán tiền mà người trúng đấu giá không thanh toán đủ số tiền mua tài sản thì sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc và số tiền này sẽ thuộc về người có tài sản đấu giá.

Trường hợp người có tài sản đấu giá có yêu cầu thay đổi phương thức thanh toán, số tài khoản thụ hưởng tiền đặt cọc, tiền mua tài sản đấu giá thì các bên thực hiện theo văn bản yêu cầu của người có tài sản đấu giá.

##### 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 Phú Nhuận và người trúng đấu giá trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày Agribank Chi nhánh Phú Nhuận nhận được hồ sơ phiên đấu giá và Người trúng đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản; trừ trường hợp Agribank Chi nhánh Phú Nhuận và Người trúng đấu giá phải thanh toán đầy đủ số tiền trúng đấu giá.

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;

e) 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;

g) 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 gian, địa điểm bàn giao tài sản, giấy tờ của tài sản:

a) Thời gian giao tài sản: trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày Agribank Chi nhánh Phú Nhuận nhận đủ tiền bán tài sản.

Trường hợp không giao được tài sản đấu giá cũng như giấy tờ về tài sản, Agribank Chi nhánh Phú Nhuận phải thông báo ngay cho Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn biết bằng văn bản đồng thời cùng người trúng đấu giá thương thảo phương án giải quyết phù hợp.

b) Phương thức giao tài sản: Agribank Chi nhánh Phú Nhuận giao tài sản trực tiếp cho người trúng đấu giá. Việc giao nhận tài sản phải được lập biên bản có chữ ký của đại diện Agribank Chi nhánh Phú Nhuận và người trúng đấu giá;

#### c) Địa điểm bàn giao:

+ Địa điểm bàn giao giấy tờ tài sản: tại Agribank – Chi nhánh Phú Nhuận: 135A Phan Đăng Lưu, Phường Cầu Kiệu, TP Hồ Chí Minh.

+ Địa điểm bàn giao tài sản tại: Thửa đất số: **1082**, tờ bản đồ số: Duy nhất tọa lạc tại địa chỉ: Thị trấn Hóc Môn, Huyện Hóc Môn (nay là xã Hóc Môn), Tp. Hồ Chí Minh;

d) Nếu Agribank Chi nhánh Phú Nhuận không giao được tài sản thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người mua được tài sản theo quy định hoặc thỏa thuận trong hợp đồng mua bán 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, tình trạng pháp lý của tài sản, đã 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.

c) Phải biết đây là tài sản thế chấp tại ngân hàng, hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Trong trường hợp kết quả đấu giá bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận mà không phải bồi thường cho nhau.

d) 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. Tổ chức hành nghề đấu giá và Bên A không chịu trách nhiệm về những thay đổi trên thực địa của tài sản đấu giá so với hồ sơ tài liệu mà Ngân hàng đã cung cấp và các rủi ro tiềm ẩn của tài sản đấu giá. Mọi thắc mắc, hay có sự sai lệch về thông tin và

hiện trạng tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá phải thông báo bằng văn bản cho Bên B ít nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên 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. Mọi khiếu nại trong phiên đấu giá hoặc khi phiên đấu giá kết thúc sẽ không được giải quyết.

đ) Phải biết rủi ro tiềm ẩn: Bằng nguồn thông tin không chính thức và chưa thể xác thực, bên có tài sản đấu giá và đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá đánh giá khả năng có các rủi ro pháp lý tiềm ẩn liên quan đến tài sản đấu giá như: các tranh chấp giữa các Bên vay vốn và chủ tài sản bảo đảm cùng các bên liên quan đến tài sản đấu giá với các tổ chức, cá nhân trong việc hứa mua, hứa bán tài sản bảo đảm (trái pháp luật), tranh chấp của chủ tài sản với bên khác. Các khoản nợ như nợ thuế, nợ khác của các Bên vay vốn, của chủ tài sản bảo đảm cùng các bên liên quan đến tài sản đấu giá. Tài sản đấu giá nằm trong quy hoạch, hết thời gian sử dụng đất, không được đăng bộ, bị thu hồi, chênh lệch giữa diện tích, hiện trạng trên giấy chứng nhận và thực tế tài sản đấu giá,... Những rủi ro này, Agribank Chi nhánh Phú Nhuận và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không thể lường trước được. Agribank Chi nhánh Phú Nhuận và Công ty Đấu giá Hợp Danh Lam Sơn Sài Gòn sẽ minh bạch thông tin và 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, tự xác minh và tìm hiểu. 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 Chi nhánh Phú Nhuận và Công ty Đấu giá Hợp Danh Lam Sơn Sài Gòn 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với 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.

e) Trường hợp vì lý do mà tài sản trúng đấu giá không thể bàn giao cho người trúng đấu giá, không thể sang tên chuyển nhượng thì ngân hàng, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người trúng đấu giá phải hoàn lại những gì đã nhận của nhau mà các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau. Mặc nhiên kết quả phiên bán đấu giá bị hủy;

f) Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán, công chứng hợp đồng, người mua được tài sản đấu giá có trách nhiệm 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. 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);

g) 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 Phú Nhuận ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và được Agribank – Chi nhánh Phú Nhuận 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: Điều khoản 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 Agribank Chi nhánh Phú Nhuận, Công ty Đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn và người trúng đấu giá hoàn trả 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 phải thanh toán. Trường hợp này được coi như kết quả đấu giá bị hủy.

#### **Điều 18. 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 19. Tổ chức thực hiện**

Quy chế phiên 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.

#### **Nơi niêm yết, công khai:**

- UBND xã Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh
- Trụ sở Công ty; Nơi tổ chức phiên đấu giá;
- Người có tài sản (phối hợp thực hiện);
- Công đồng đấu giá tài sản quốc gia;
- Người đăng ký tham gia đấu giá;
- Lưu VP – HS.



Phó Tổng giám đốc

**Phạm Thị Thùy Dương**

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 tháng 6 năm 2024 và nội dung của bản quy chế này.