

TP.HCM, ngày 05 tháng 01 năm 2022

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Phần I

Thông Tin Về Tài Sản

1. Tài sản đấu giá:

1.1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2758, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại Khu phố 3 Nhà Thương, Thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

1.2. Đặc điểm tài sản đấu giá: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 538585, số vào sổ cấp GCN: CS 06372 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 24/05/2019 cho ông Nguyễn Văn Nam:

- Thửa đất số : 2758;
- Tờ bản đồ số : 2;
- Địa chỉ : Khu phố 3 Nhà Thương, Thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An;
- Diện tích : 194,6m² (Bằng chữ : Một trăm chín mươi bốn phẩy sáu mét vuông) ;
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng ;
- Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài ;
- Nguồn gốc sử dụng : Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Lưu ý : Tài sản được bán đấu giá theo nguyên hiện trạng thực tế. Người tham gia đấu giá được tạo điều kiện tham khảo tất cả hồ sơ pháp lý của tài sản, xem tài sản và hoàn toàn chịu trách nhiệm khi quyết định mua tài sản. Trong trường hợp diện tích thực tế chênh lệch so với giấy chứng nhận thì người trúng đấu giá tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi giấy chứng nhận, tự chịu các chi phí phát sinh liên quan và cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện về vấn đề này.

2. **Giá khởi điểm: 3.195.000.000 đồng** (Ba tỷ, một trăm chín mươi lăm triệu đồng). Giá bán tài sản đã bao gồm thuế GTGT. VIB chịu trách nhiệm nộp thuế TNDN, thuế GTGT (nếu có). Khách hàng trúng đấu giá tự làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản trúng đấu giá và chịu thuế, chi phí, phí, lệ phí trong quá trình chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

3. Tên địa chỉ của người có tài sản và tổ chức đấu giá:

Người có tài sản: **NGÂN HÀNG TMCP QUỐC TẾ VIỆT NAM**

Địa chỉ: Tầng 1 (Tầng trệt) và tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, số 111 A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Tổ chức đấu giá: **CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH MINH PHÁP**

Địa chỉ: 151 Trần Huy Liệu, P.8, Q.Phú Nhuận, TP.HCM.

4. Nơi có tài sản tài sản đấu giá, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá, hồ sơ pháp lý đối với tài sản đấu giá:

- **Nơi có tài sản:** Thửa đất số 2758, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại Khu phố 3 Nhà Thương, Thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.
- **Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 538585, số



CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH MINH PHÁP

vào sổ cấp GCN: CS 06372 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 24/05/2019 cho ông Nguyễn Văn Nam.

5. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

- Thời gian xem tài sản: Từ 08 giờ 30 phút ngày 11/01/2022 đến 16 giờ 00 phút ngày 25/01/2022.

- Địa điểm xem tài sản: Thửa đất số 2758, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại Khu phố 3 Nhà Thương, Thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

6. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính): Từ 08 giờ 30 phút ngày 11/01/2022 đến 16 giờ 00 phút ngày 25/01/2022.

- Địa điểm đăng ký: 151 Trần Huy Liệu, P.8, Q.Phú Nhuận, TP.HCM.

- Điều kiện đăng ký tham gia: Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, khả năng tài chính được tham gia đăng ký ngoại trừ những trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ban hành ngày 17/11/2016.

- Cách thức đăng ký: Nộp trực tiếp tại 151 Trần Huy Liệu, P.8, Q.Phú Nhuận, TP.HCM.

7. Thời gian, địa điểm nhận tiền đặt trước:

- Tiền đặt trước của từng tài sản (10%): **319.500.000 đồng** (Ba trăm mười chín triệu, năm trăm nghìn đồng).

- Thời gian nhận tiền đặt trước (trong giờ hành chính): Từ 08 giờ 30 phút ngày 25/01/2022 đến 16 giờ 00 phút ngày 27/01/2022.

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp toàn bộ số tiền đặt trước để tham gia đấu giá vào tài khoản hoặc chuyển khoản vào tài khoản **Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp** số 1900 201 450 155 tại Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn.

8. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:

- Thời gian tổ chức cuộc đấu giá (trong giờ hành chính): vào lúc 09h00 ngày 28/01/2022

- Địa điểm tổ chức đấu giá: Tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Minh Pháp - số 151 Trần Huy Liệu, P.8, Q.Phú Nhuận, TP.HCM.

9. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá:

9.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá.

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

9.3. Bước giá: **5.000.000 đồng** (Năm triệu đồng).

Phần II

Đăng Ký Tham Gia Đấu Giá

1. Đối tượng, điều kiện đăng ký tham gia đấu giá tài sản:

1.1. Đối tượng: Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính được tham gia đăng ký ngoại trừ những trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ban hành ngày 17/11/2016.

1.2. Điều kiện đăng ký: 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.

1.3. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

2. Thủ tục đăng ký:

2.1. Cá nhân, tổ chức liên hệ tại: Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Minh Pháp – Số 151 Trần Huy Liệu, phường 8, quận Phú Nhuận để mua hồ sơ và đăng ký. Đồng thời yêu cầu cung cấp thêm các thông tin liên quan đến tài sản và quy định về đấu giá tài sản trong trường hợp thấy cần thiết.

2.2. Hồ sơ bán cho khách hàng đăng ký, gồm có:

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá;
- Hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá;
- Nội quy đấu giá tài sản của Công ty đấu giá hợp danh Minh Pháp;
- Quy chế cuộc đấu giá.

2.3. Người đăng ký tham gia đấu giá điền các thông tin vào đơn đăng ký, nộp đủ các hồ sơ và tiền đặt trước theo quy định tại mục 8 phần I Quy chế này.

2.4. Hồ sơ đăng ký và tiền đặt trước phải đóng trong thời hạn theo quy định nêu tại mục 6, mục 8 phần I Quy chế này.

3. Hồ sơ đăng ký:

3.1. Đối với cá nhân:

- Đơn đăng ký tham dự đấu giá tài sản (theo mẫu).
- Giấy CMND/hộ chiếu, hộ khẩu photo hoặc sao y hoặc mang bản chính để đối chiếu.
- Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham dự phải có giấy ủy quyền, CMND người được ủy quyền (sao y). Giấy ủy quyền được lập phải có đầy đủ nội dung được ủy quyền và xác nhận theo quy định của pháp luật.

3.2. Đối với tổ chức:

- Đơn đăng ký tham dự đấu giá tài sản (theo mẫu), đóng dấu, ký tên của Giám đốc công ty. Trường hợp cấp phó ký thay phải kèm theo giấy ủy quyền của Giám đốc.
- 01 bản sao Giấy đăng ký kinh doanh (sao y).
- 01 bản sao CMND của người đại diện theo pháp luật (sao y).
- Giấy ủy quyền (do Giám đốc ký tên) hoặc các giấy tờ chứng minh người đại diện tham gia đấu giá hợp lệ, CMND của người được ủy quyền (sao y).

4. Thủ tục tham gia đấu giá:

Khi đến tham gia đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá phải mang theo bản chính chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu, hộ khẩu, bản chính giấy ủy quyền (trong trường hợp được ủy quyền tham dự phiên đấu giá) và kèm theo thư mời đấu giá.

5. Xử lý tiền đặt trước, điều chỉnh thông tin người đăng ký:

5.1. Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai.

5.2. Trường hợp trúng đấu giá thì 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 hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

5.3. 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.

5.4. Người tham gia đấu giá được quyền rút lại tiền đặt trước trong thời hạn nộp hồ sơ đấu giá. Các trường hợp xin rút lại tiền đặt trước sau thời hạn kết thúc nộp hồ sơ đấu giá sẽ không được giải quyết.

5.5. Trong trường hợp người tham gia đấu giá mua được tài sản đấu giá, khoản tiền đặt trước được trừ vào giá mua; và ngược lại, nếu không mua được tài sản đấu giá, khoản tiền đặt trước được hoàn lại trong thời gian tối đa là 03 ngày (ba ngày) làm việc sau khi kết thúc cuộc đấu giá và không tính lãi suất.

5.6. Điều chỉnh tên người tham gia đấu giá: Mọi sự điều chỉnh tên người tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết trong thời hạn đóng tiền đặt trước chưa kết thúc.

5.7. Các trường hợp mất tiền đặt trước:

Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi sau đây:

- 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;

00
ĐT
ĐP
PT
T.P

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH MINH PHÁP

- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
 - Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá;
 - Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
 - Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.
- c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá;
- d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá;
- đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá.

5.8. Tiền đặt trước quy định tại mục 5.7 Phần II Quy chế 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.

6. Một số điều cần lưu ý:

- 6.1. Người tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, Nội quy và Quy chế cuộc đấu giá do Công ty đấu giá hợp danh Minh Pháp cung cấp trước khi đăng ký. Mọi thắc mắc, yêu cầu đề nghị liên hệ với Công ty đấu giá hợp danh Minh Pháp trước thời điểm diễn ra cuộc đấu giá để được giải đáp.
- 6.2. Nhằm tránh mất thời gian, ảnh hưởng đến cuộc đấu giá, người điều hành cuộc đấu giá sẽ không giải quyết các vấn đề được quy định hồ sơ cung cấp cho khách hàng, không trả lời các câu hỏi trùng lặp. Thời gian dành cho giải đáp những câu hỏi liên quan đến cuộc đấu giá không quá 45 phút.

Phần III

Thực Hiện Đấu Giá

1. Tham gia đấu giá: Trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên

- 1.1. Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả;
- 1.2. Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá;
- 1.3. Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn.

2. Công bố người trúng đấu giá:

Sau 03 lần nhắc không có người nào trả giá cao hơn thì người điều hành công bố người đang trả giá cao nhất là người trúng đấu giá. Giá bán tài sản đấu giá là giá trả hợp lệ và cao nhất của cuộc đấu giá.

3. Rút lại giá đã trả và từ chối mua tài sản đấu giá:

- 3.1. Tại cuộc đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả sẽ bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá.
- 3.2. Sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người 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. 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.

4. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

- 4.1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;
- Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;
- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;
- Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

4.2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

- Ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;
- Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan;
- Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

6. Đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá

6.1. Việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá chỉ được tiến hành sau khi đã tổ chức cuộc đấu giá lần đầu nhưng không thành. Trường hợp đấu giá tài sản theo phương thức trả giá lên, khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham gia cuộc đấu giá, hoặc có nhiều người tham gia cuộc đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá, hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó nếu người có tài sản đấu giá đồng ý bằng văn bản.

6.2. Việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá quy định mục 6.1 Phần III của Quy chế này không áp dụng đối với các tài sản sau đây:

- Tài sản nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước;
- Quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- Tài sản khác mà pháp luật quy định không đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá.

Phần IV

Thanh Toán Tiền, Giao Nhận Tài Sản Và Thủ Tục Pháp Lý Chuyển Quyền Trong Trường Hợp Đấu Giá Thành Công

1. Thời hạn, phương thức thanh toán:

Người mua được tài sản đấu giá nộp số tiền còn lại (không kể khoản tiền đặt trước) vào tài khoản của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam trong thời hạn **10 ngày** kể từ ngày trúng đấu giá tài sản. Sau khi nhận đủ tiền trúng đấu giá, Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam thực hiện các thủ tục hạch toán và giải chấp tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Thông tin tài khoản cụ thể như sau:

- Đơn vị thụ hưởng: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – VIB Phan Văn Trị;
- Tên tài khoản: HỒ TRỢ TÍN DỤNG VND-663;
- Số tài khoản: 663704090000067;
- Nội dung: Nộp tiền trúng đấu giá BĐS tại Khu phố 3 Nhà Thương, Thị Trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

2. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá:



CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH MINH PHÁP

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam và người trúng đấu giá trong vòng **15 ngày làm việc** kể từ khi người trúng đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản.

3. Địa điểm, phương thức giao tài sản:

- **Địa điểm bàn giao tài sản:** Thửa đất số 2758, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại Khu phố 3 Nhà Thương, Thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

- **Phương thức bàn giao tài sản:** Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam có nghĩa vụ giao tài sản trong thời hạn là **30 ngày** (trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá **60 ngày**) kể từ ngày Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam và người trúng đấu giá ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

4. Trách nhiệm tiếp nhận tài sản và thuế, phí, lệ phí, các nghĩa vụ tài chính khác:

Người mua được tài sản đấu giá sẽ được Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam cung cấp hồ sơ, giấy tờ về tài sản. Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam có trách nhiệm làm thủ tục giải chấp đối với tài sản đấu giá.

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

Phần VI

Phạm vi áp dụng

1. Quy chế cuộc đấu giá này áp dụng cho cuộc đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 02/22/HĐDVĐG/VIB-MP ngày 05/01/2022 giữa Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam và Công ty đấu giá hợp danh Minh Pháp.
2. Ngoài các quy định nêu tại Quy chế này các bên tham gia tuân thủ theo các quy định trong Nội quy đấu giá, Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ban hành ngày 17/11/2016 và các quy định của pháp luật khác liên quan.



Nguyễn Mạnh Hùng