



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 2502/2026/VA/QC.11

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2026

**QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ
CỦA CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT**

V/v Đấu giá tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: xã Cẩm Đường, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (xã Xuân Đường, tỉnh Đồng Nai)

PHẦN I

THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN ĐẤU GIÁ

1. Tên, địa chỉ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:

- Tên của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Bất động sản Việt.
- Địa chỉ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: 76 (Lầu 6) Cách Mạng Tháng Tám, Phường Xuân Hoà, Tp. Hồ Chí Minh.

2. Tên, địa chỉ của người có tài sản đấu giá:

- Tên của người có tài sản đấu giá: Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam.
- Địa chỉ của người có tài sản đấu giá: Số 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Hà Nội.

3. Thông tin về tài sản đấu giá:

3.1. Tên tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: xã Cẩm Đường, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (xã Xuân Đường, tỉnh Đồng Nai), diện tích 12171,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 522109, số và sổ cấp GCN: CS02729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/06/2016, cập nhật thời gian sử dụng đất ngày 26/02/2022, cập nhật chuyển nhượng ngày 02/04/2022 cho bà Đặng Thị Hoa;

3.2. Số lượng tài sản đấu giá: 01 bất động sản.

3.3. Đặc điểm của 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 CD 522109, số và sổ cấp GCN: CS02729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/06/2016, cập nhật thời gian sử dụng đất ngày 26/02/2022, cập nhật chuyển nhượng ngày 02/04/2022 cho bà Đặng Thị Hoa, tài sản đấu giá có đặc điểm như sau:

➤ **Thửa đất:**

- Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10;



- Địa chỉ thửa đất: xã Cẩm Đường, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (xã Xuân Đường, tỉnh Đồng Nai);
- Diện tích: 12171,8m² (*Bằng chữ: Mười hai ngàn một trăm bảy mươi một phẩy tám mét vuông*);
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 150,0m²;
Đất trồng cây lâu năm: 9421,8m²;
Đất trồng lúa nước còn lại: 2600,0m²
- Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài;
Đất trồng cây lâu năm: Sử dụng đến ngày 08/07/2049;
Đất trồng lúa nước còn lại: sử dụng đến ngày 08/07/2069
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 150,0m²; Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 12021,8m²

➤ **Nhà ở:** -/-;

➤ **Ghi chú:** Không

Ghi chú: Tài sản đấu giá được bán theo nguyên trạng, bao gồm nguyên trạng tài sản và tình trạng pháp lý hồ sơ. Người mua tài sản tự tìm hiểu và tự chịu trách nhiệm tự hoàn thành mọi nghĩa vụ sau khi trúng đấu giá, cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện đối với tài sản trúng đấu giá.

***Trách nhiệm nộp thuế, phí:** Toàn bộ các loại thuế giá trị gia tăng (theo thông báo của MSB) và các loại thuế, phí, lệ phí, chi phí khác phát sinh khi thực hiện sang tên chuyển nhượng do khách hàng trúng đấu giá chịu trách nhiệm kê khai và thực hiện.*

***Nghĩa vụ thanh toán:** Khách hàng trúng đấu giá có trách nhiệm thanh toán 01 lần toàn bộ tiền bán đấu giá (sau khi trừ số tiền đặt cọc) và thuế giá trị gia tăng (theo thông báo của MSB) trước khi thực hiện ký hợp đồng mua bán.*

3.4. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý tài sản: Là tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình theo Hợp đồng thế chấp số 3689 ngày 10/11/2022 đã ký giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình với Bà Đặng Thị Hoa và ông Đào Cao Phong để bảo đảm cho khoản vay của bà Đào Hương Quỳnh. Nay Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm bằng hình thức đấu giá để thu hồi nợ phù hợp với các quy định tại Hợp đồng thế chấp và theo quy định của pháp luật

3.5. Hồ sơ pháp lý của 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 CD 522109, số và số cấp GCN: CS02729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/06/2026, cập nhật thời gian sử dụng đất ngày 26/02/2022, cập nhật chuyển nhượng ngày 02/04/2022 cho bà Đặng Thị Hoa;
- Hợp đồng cho vay số 06348/2022/HĐCV/RB/3707347 đã ký ngày 10/11/2022 giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – MSB Chi nhánh Tân Bình với bà Đào Hương Quỳnh;
- Hợp đồng cho vay số 06349/2022/HĐCV/RB/3707347 đã ký ngày 10/11/2022 giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – MSB Chi nhánh Tân Bình với bà Đào Hương Quỳnh;
- Văn bản đồng thuận v/v vay vốn và cùng trả nợ cho Ngân hàng (theo Hợp đồng cho vay số 06348/2022/HĐCV/RB/3707347 đã ký ngày 10/11/2022) đã ký ngày 10/11/2022 giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – MSB Chi nhánh Tân Bình với bà Đào Hương Quỳnh, ông Vũ Đức Tiến;
- Văn bản đồng thuận v/v vay vốn và cùng trả nợ cho Ngân hàng (theo Hợp đồng cho vay số 06349/2022/HĐCV/RB/3707347 đã ký ngày 10/11/2022) đã ký ngày 10/11/2022 giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – MSB Chi nhánh Tân Bình với bà Đào Hương Quỳnh, ông Vũ Đức Tiến;
- Giấy nhận nợ lần thứ 01 ngày 10/11/2022 (theo Hợp đồng cho vay số 06348/2022/HĐCV/RB/3707347 đã ký ngày 10/11/2022) đã ký ngày 10/11/2022 giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – MSB Chi nhánh Tân Bình với bà Đào Hương Quỳnh;
- Giấy nhận nợ lần thứ 01 ngày 10/11/2022 (theo Hợp đồng cho vay số 06349/2022/HĐCV/RB/3707347 đã ký ngày 10/11/2022) đã ký ngày 10/11/2022 giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – MSB Chi nhánh Tân Bình với bà Đào Hương Quỳnh;
- Đề nghị vay vốn kèm hợp đồng cho vay số: 1416/2024/HĐCV đã ký ngày 6/6/2024 giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – MSB Chi nhánh Tân Bình với bà Đào Hương Quỳnh;
- Hợp đồng thế chấp số: 3689 đã ký ngày 10/11/2022 giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – MSB Chi nhánh Tân Bình với bà Đặng Thị Hoa, ông Đào Cao Phong;
- Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 10/11/2022 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Thành;
- Đề nghị vay vốn kèm hợp đồng cho vay số 1416/2024/HĐCV ngày 6/6/2024 giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – MSB Chi nhánh Tân Bình với bà Đào Hương Quỳnh;
- Thông báo v/v cầm cố/thế chấp tài sản tại MSB;

- Thông báo số 910/2025/TB-HCM ngày 11/2/2025 v/v vi phạm nghĩa vụ và thu hồi nợ của Khách hàng bà Đào Hương Quỳnh và ông Vũ Đức Tiến;
- Thông báo số 2511/2025/TB-TGD12 ngày 11/3/2025 v/v xử lý tài sản bảo đảm khoản vay của khách hàng Đào Hương Quỳnh;
- Quyết định số 2487/2025/QĐ-TGD12 ngày 11/3/2025 v/v xử lý tài sản bảo đảm khoản vay của khách hàng Đào Hương Quỳnh;
- Biên bản số 2402/2025/BB-HCM ngày 28/3/2025 v/v niêm yết thông báo thu giữ tài sản bảo đảm tại UBND phường 12, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh;
- Biên bản số 2403/2025/BB-HCM ngày 28/3/2025 v/v niêm yết thông báo thu giữ tài sản bảo đảm tại UBND xã Cẩm Đường, huyện Long Thành, Đồng Nai;
- Biên bản thu giữ tài sản thế chấp số 3121/2025/BB-HCM ngày 22/4/2025;
- Các văn bản khác có liên quan.

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

4.1. Thời gian xem tài sản: Từ ngày 04/3/2026 đến ngày 06/3/2026 giờ hành chính.

4.2. Địa điểm xem tài sản: tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: xã Cẩm Đường, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (xã Xuân Đường, tỉnh Đồng Nai).

5. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 10.488.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười tỷ, bốn trăm tám mươi tám triệu đồng).

Giá khởi điểm chưa bao gồm Thuế GTGT (người mua được tài sản đấu giá nộp Thuế GTGT (theo thông báo của MSB) cùng tiền mua tài sản cho MSB), các khoản thuế, phí, lệ phí khác (nếu có) liên quan đến thủ tục đăng ký biến động sang tên theo quy định của pháp luật, Người mua được tài sản đấu giá có trách nhiệm kê khai và nộp.

6. Bước giá: 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng).

7. Tiền đặt trước: 1.048.800.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, không trăm bốn mươi tám triệu, tám trăm ngàn đồng).

Thời gian bắt đầu nộp tiền đặt trước: Từ 08 giờ 00 phút ngày 26 tháng 02 năm 2026.

Thời gian hết hạn nộp tiền đặt trước: Đến 17 giờ 00 phút ngày 10 tháng 3 năm 2026.

8. Phương thức nộp tiền đặt trước:

Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá Hợp danh Bất động sản Việt bằng cách chuyển khoản vào tài khoản có thông tin như sau:

- Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Bất động sản Việt
- Số tài khoản: 04001010091785
- Mở tại: Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh.

PHẦN II

BÁN HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ, 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:

1.1. Thời gian

- Thời gian **bắt đầu** bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 26 tháng 02 năm 2026.
- Thời gian **hết hạn** bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Đến 17 giờ 00 phút ngày 10 tháng 3 năm 2026.

1.2. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Tại trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh bất động sản Việt: Số 76 (Lầu 6) Cách Mạng Tháng Tám, Phường Xuân Hoà, Tp. Hồ Chí Minh;
- Tại trụ sở Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam: Số 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Hà Nội.
- Tại nơi dự kiến tổ chức đấu giá: số 253 Phạm Văn Thuận, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai (*liên hệ: 0938.513.539 để được hướng dẫn*)
- Tại trang thông tin điện tử của tổ chức đấu giá tài sản: www.daugiaviet.com.vn.

2. Thời gian, địa điểm tiếp nhận Phiếu trả giá: Trực tiếp tại phiên đấu giá.

3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/01 bộ hồ sơ.

4. Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;
- Quy chế cuộc đấu giá;
- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

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

5.1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024 và quy định khác của pháp luật có liên quan liên hệ Công ty Đấu giá Hợp danh bất động sản Việt hoặc tại địa chỉ số 253 Phạm Văn Thuận, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai (*liên hệ: 0938.513.539 để được hướng dẫn*) để mua, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước theo đúng thời gian quy định tại Quy chế này.

5.2. Công ty Đấu giá Hợp danh Bất động sản Việt chỉ bán/tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của chính cá nhân/tổ chức có nhu cầu mua tài sản. Trường hợp cá nhân/tổ chức không thể trực tiếp mua hồ sơ mời tham gia đấu giá/nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá thì

có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mình mua/nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải thực hiện đúng quy định của pháp luật. Cụ thể:

- Trường hợp người mua/nộp hồ sơ là cá nhân:
 - + Nếu cá nhân trực tiếp lên mua/nộp hồ sơ tham gia đấu giá thì phải mang theo giấy tờ tùy thân còn hiệu lực (bản chính Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu).
 - + Nếu cá nhân ủy quyền cho người khác đến mua/nộp hồ sơ thì cá nhân được ủy quyền phải xuất trình bản chính Hợp đồng ủy quyền/Giấy ủy quyền kèm theo giấy tờ tùy thân còn hiệu lực của người được ủy quyền (bản chính Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu).
- Trường hợp người mua/nộp hồ sơ là tổ chức cần phải xuất trình bản chính hoặc bản sao giấy tờ pháp lý của tổ chức và kèm theo:
 - + Nếu trực tiếp đại diện theo pháp luật của tổ chức mua/nộp hồ sơ thì phải xuất trình giấy tờ tùy thân còn hiệu lực (bản chính Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu).
 - + Nếu người được ủy quyền của tổ chức đến mua/nộp hồ sơ thì xuất trình bản chính Giấy giới thiệu/Giấy ủy quyền/Hợp đồng ủy quyền của người có thẩm quyền kèm theo giấy tờ tùy thân còn hiệu lực của người được ủy quyền (bản chính Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu).

6. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

6.2. Đối với cá nhân:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản có chữ ký hợp lệ của người đăng ký tham gia đấu giá/người được ủy quyền đăng ký tham gia đấu giá;
- Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu của người đăng ký tham gia đấu giá bản chứng thực còn hiệu lực hoặc bản photo mang bản chính còn hiệu lực để đối chiếu;
- Trường hợp ký theo ủy quyền phải có trường hợp ký theo ủy quyền phải có bản chính Giấy ủy quyền/Hợp đồng ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật và Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu bản chứng thực còn hiệu lực hoặc bản photo mang bản chính còn hiệu lực để đối chiếu của Người được ủy quyền;
- Chứng từ nộp tiền đặt trước.

6.3. Đối với tổ chức:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản có chữ ký và đóng dấu hợp lệ;
- Giấy tờ pháp lý của tổ chức đăng ký tham gia đấu giá bản chứng thực còn hiệu lực hoặc bản photo mang bản chính để đối chiếu;

- Bản sao Điều lệ Công ty; Bản chính Biên bản họp và Quyết định của Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị/Hội đồng thành viên về việc chấp thuận mua tài sản (*trừ trường hợp tổ chức là Công ty TNHH Một thành viên*).
- Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu còn hiệu lực của người đại diện pháp luật;
- Trường hợp ký theo ủy quyền phải có bản chính Giấy ủy quyền/Hợp đồng ủy quyền của người đại diện theo pháp luật và Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu bản chứng thực còn hiệu lực hoặc bản photo mang bản chính còn hiệu lực để đối chiếu của người được ủy quyền;
- Chứng từ nộp tiền đặt trước.

PHẦN III THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ

1. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá: Vào lúc 11 giờ 00 ngày 12 tháng 3 năm 2026.
- Địa điểm dự kiến tổ chức đấu giá: số 253 Phạm Văn Thuận, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai

2. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.
- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.
- Thủ tục đấu giá: Rút gọn

3. Quy định về cách trả giá:

- *Giá trả hợp lệ* là giá được trả tối thiểu bằng giá khởi điểm bởi người tham gia đấu giá hoặc người được ủy quyền của người tham gia đấu giá.
- *Giá trả không hợp lệ* là giá trả thấp hơn giá khởi điểm. Người đi cùng người tham gia đấu giá/người được ủy quyền của người tham gia đấu giá không được trả giá.

4. Diễn biến phiên đấu giá: Theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá được thực hiện như sau:

- a. Đấu giá viên Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;
- b. Đọc Quy chế phiên đấu giá;
- c. Giới thiệu từng tài sản đấu giá;
- d. Nhắc lại mức giá khởi điểm của tài sản đấu giá;
- e. Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá;

- f. Phát số cho người tham gia đấu giá;
- g. Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;
- h. Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu:
- + Phiếu trả giá được điền đầy đủ thông tin của người tham gia đấu giá theo mẫu của tổ chức đấu giá;
 - + Giá trả tối thiểu tại phiên đấu giá phải bằng mức giá khởi điểm hoặc cộng với một hay nhiều Bước giá nêu trên. 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 làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn Bước giá kế tiếp để xét giá.
 - + Giá trả được ghi rõ ràng bằng số, bằng chữ và không được gạch bỏ hay tẩy xóa. Trường hợp giá trả bằng số và bằng chữ không thống nhất thì sẽ lấy giá trả bằng chữ là căn cứ xác định giá trả của khách hàng.
 - + Phiếu trả giá phải có chữ ký và ghi rõ họ tên của người tham gia đấu giá.
- i. Điều hành việc trả giá như sau:
- Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu; đấu giá viên kiểm đếm và công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân thì chỉ cần công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá;
 - Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá đó và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề;
 - Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá;
 - Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Ngoài ra, diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá tài sản. Biên bản đấu giá tài sản phải thể hiện một số nội dung cơ bản như sau: Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, giá khởi điểm, mức giá trả cao nhất (giá trúng đấu giá),.... Biên bản đấu giá

tài sản phải có chữ ký của Dấu 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, các thành phần tham dự khác có mặt tại phiên đấu giá. Biên bản đấu giá tài sản phải được đóng dấu của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

5. 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:

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 được thực hiện như sau:

- 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 dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ 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;
- Việc đấu giá tài sản trong trường hợp này chỉ được tiến hành sau khi đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024 và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến ngày tổ chức phiên đấu giá;
- 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 không áp dụng đối với tài sản mà pháp luật áp dụng đối với tài sản đó 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.

6. Rút lại giá đã trả và từ chối kết quả trúng đấu giá:

- Tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi dấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ mức giá của người trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì phiên đấu giá coi như không thành. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá;
- Sau khi dấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên 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 phiên đấu giá không thành.
- Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm dấu giá viên công bố người trúng đấu giá, trừ trường hợp người trúng đấu

giá từ chối ký biên bản đấu giá tài sản. 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.

7. 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, 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 đim 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;
- Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 50 Luật đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024;
- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm ngoài việc bị truất quyền tham gia đấu giá thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị tịch thu tiền đặt trước, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

8. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố 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 khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024;
- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024;
- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024.

Tiền đặt trước quy định tại 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.

9. Thủ tục tham gia đấu giá:

- Khi đến tham dự phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải mang theo Bản chính Căn cước công dân/Căn cước hoặc Hộ chiếu còn hiệu lực.
- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá. Người được ủy quyền tham gia đấu giá phải mang theo bản chính Giấy ủy quyền/Hợp đồng ủy quyền và bản chính giấy tờ tùy thân còn hiệu lực. Việc ủy quyền phải được thực hiện theo quy định của pháp luật.

10. Người tham gia đấu giá cần lưu ý:

- Tài sản đấu giá được bán theo nguyên trạng thực tế tài sản, Hồ sơ tài sản, tình trạng tranh chấp, chất lượng tài sản,... và mọi vấn đề, yếu tố khác có liên quan đến tài sản tại thời điểm được đưa ra đấu giá.
- Người tham gia đấu giá tự nguyện cam kết:
 - + Đã tìm hiểu các thông tin, tính pháp lý về nguồn gốc, tình trạng tranh chấp liên quan đến tài sản đấu giá.
 - + Đã xem xét đầy đủ về tài sản, Hồ sơ tài sản và chấp nhận nguyên trạng tài sản, Hồ sơ tài sản tại thời điểm xem tài sản đấu giá.
 - + Không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào liên quan đến tính pháp lý của tài sản và Hồ sơ tài sản đấu giá.
- Kể từ thời điểm chuyển giao quyền, nghĩa vụ liên quan đến tài sản đấu giá của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam cho người mua tài sản đấu giá theo quy định tại hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, người mua tài sản đấu giá sẽ kế thừa, chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại kinh tế, rủi ro pháp lý, rủi ro kinh doanh liên quan đến tài sản đấu giá.
- Trong trường hợp vì sự kiện bất khả kháng hoặc thực hiện theo quyết định, yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền dẫn đến việc các bên không thể thực hiện được việc tổ chức đấu giá và/hoặc ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì các hợp đồng mà các bên đã ký kết được coi là vô hiệu, khi đó Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, Công ty Đấu giá Hợp danh Bất động sản Việt, người trúng đấu giá phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

11. Trách nhiệm nộp thuế và nghĩa vụ tài chính có liên quan:

Người trúng đấu giá tài sản có trách nhiệm:

- Thực hiện việc chuyển giao quyền sở hữu Tài Sản (nếu có) theo đúng quy định pháp luật. MSB sẽ phối hợp/hỗ trợ Bên B xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện thủ tục theo luật định.
- Người trúng đấu giá tài sản chịu thuế GTGT (theo thông báo của MSB), toàn bộ các loại thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định pháp luật khi sang tên chuyển nhượng do khách hàng trúng đấu giá chịu trách nhiệm kê khai và nộp
- Các chi phí liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu/quyền sử dụng, chi phí đăng ký sở hữu và sử dụng tài sản trúng đấu giá, đăng ký biến động (nếu có) do người trúng đấu giá chịu theo quy định của pháp luật.

12. Thông tin khác:

- Người đăng ký tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, Quy chế, Nội quy phiên đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Bất động sản Việt cung cấp trước khi đăng ký tham gia đấu giá. Mọi thắc mắc, đề nghị liên hệ trực tiếp với Công ty Đấu giá Hợp danh Bất động sản Việt để được giải đáp trước thời điểm diễn ra phiên đấu giá.
- Nhằm tránh mất thời gian, ảnh hưởng đến phiên đấu giá, người điều hành phiên đấu giá sẽ không giải quyết những vấn đề đã được quy định, ghi rõ trong hồ sơ cung cấp cho người đăng ký tham gia đấu giá, không trả lời những câu hỏi trùng lặp. Thời gian dành cho giải đáp những câu hỏi liên quan phiên đấu giá không quá 30 phút.
- Trong trường hợp người tham gia đấu giá 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, ngược lại nếu không trúng đấu giá, khoản tiền đặt trước được trả lại trong thời hạn **03 ngày làm việc** kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá và không tính lãi suất (trừ trường hợp hai bên có thỏa thuận khác). Việc xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

PHẦN IV

THANH TOÁN TIỀN, GIAO NHẬN TÀI SẢN, NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

1. Thời hạn và phương thức thanh toán:

Trong thời hạn **05 ngày làm việc** kể từ ngày trúng đấu giá, Người trúng đấu giá có trách nhiệm thanh toán 01 lần số tiền mua tài sản đấu giá và thuế GTGT (theo thông báo của MSB) (sau khi trừ số tiền đặt trước đã nộp cho tổ chức đấu giá tài sản) bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam theo thông tin sau:

- Chủ tài khoản: Ngân Hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Hội sở chính

- Số tài khoản: **VND1446100011000**
- Mã citad: **01302001**
- Tại: **Ngân Hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Hội sở chính**
- Địa chỉ: Số 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Hà Nội.
- Nội dung chuyển khoản: *“Tên Người trúng đấu giá chuyển tiền mua tài sản là: Bất động sản tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: xã Cẩm Đường, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (xã Xuân Đường, tỉnh Đồng Nai)”*.

2. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Trong thời hạn **07 ngày làm việc** kể từ nhận được hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 45 của Luật đấu giá sửa đổi, bổ sung, các bên sẽ thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Bàn giao tài sản đấu giá:

a) **Thời hạn giao tài sản:** Trong thời hạn **30 ngày làm việc** kể từ ngày Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam nhận đủ tiền mua tài sản đấu giá, Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam sẽ tiến hành các thủ tục giải chấp, giải tỏa đối với tài sản đấu giá, bàn giao tài sản và các giấy tờ liên quan cho người mua được tài sản theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Việc bàn giao tài sản đấu giá được lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam và người mua được tài sản.

b) **Địa điểm giao tài sản:** Tại nơi có tài sản hoặc nơi khác do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam và người mua tài sản thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

4. Trách nhiệm nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính có liên quan:

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan chức năng, thực hiện các công việc cần thiết khác liên quan đến thủ tục kê khai, nộp thuế, phí, lệ phí, đăng ký, hợp thức hóa giấy tờ, tài liệu sau khi mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Người trúng đấu giá tài sản chịu thuế GTGT (theo thông báo của MSB), toàn bộ các loại thuế, phí, lệ phí khác (nếu có) liên quan đến thủ tục đăng ký biến động sang tên theo quy định của pháp luật sẽ do Người mua được tài sản đấu giá chịu trách nhiệm kê khai và nộp

PHẦN VI

ĐIỀU KHOẢN THỰC HIỆN

1. Tổ chức thực hiện:

- Mọi khiếu nại tranh chấp liên quan đến việc đấu giá tài sản được giải quyết theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Lãnh đạo, nhân viên Công ty Đấu giá Hợp danh Bất động sản Việt, người tham gia đấu giá tài sản có trách nhiệm thực hiện đúng nội dung Quy chế này.

2. Hiệu lực thi hành:

- a. Trường hợp có sự khác nhau giữa quy định về trình tự, thủ tục đấu giá của Quy chế này và quy định của các luật có liên quan thì áp dụng quy định của pháp luật có liên quan. Trong quá trình thực hiện Quy chế, nếu có những quy định không được đề cập trong Quy chế này hoặc không phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành thì áp dụng theo các quy định của pháp luật.
- b. Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi gửi:

- Tổ chức, cá nhân có nhu cầu;
- Người có tài sản đấu giá;
- Lưu hồ sơ.

PHÓ GIÁM ĐỐC ^{lu}



TRƯƠNG THU MINH