

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
VIỆT NAM

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

Số: 232/2026/QĐ-VPA (ĐG)

Hà Nội, ngày 03 tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản bảo đảm
khoản vay của khách hàng Đào Hương Quỳnh tại MSB

GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH VIỆT NAM

*Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015;
Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của
Luật đấu giá tài sản năm 2024;
Căn cứ Luật các Tổ chức tín dụng ngày 18/01/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Căn cứ Phụ lục 01 Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 56/2026/HĐDVĐGTS/MSB-
VPA ngày 03/7/2026 giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam và Công ty Đấu giá hợp
danh Việt Nam;
Căn cứ các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.*

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản bảo đảm khoản vay của khách hàng
Đào Hương Quỳnh tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và hết hiệu lực sau khi thực hiện
xong Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

Điều 3. Cán bộ, nhân viên Công ty Đấu giá hợp danh Việt Nam, người có tài sản
đấu giá, các tổ chức, cá nhân có liên quan và người tham gia đấu giá chịu trách nhiệm
thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu VT.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Trần Quyết

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Ban hành kèm theo Quyết định số 232/2026/QĐ-VPA (ĐG) ngày 03/7/2026
của Giám đốc Công ty Đấu giá hợp danh Việt Nam

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy định nguyên tắc, trình tự, thủ tục và các nội dung khác liên quan đến việc đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Công ty Đấu giá hợp danh Việt Nam, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá tài sản, nhân viên của Công ty VPA.

b) Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc đấu giá tài sản do Công ty VPA thực hiện tại khoản 1 Điều này.

Điều 2. Nguyên tắc tổ chức đấu giá

1. Tuân thủ quy định của pháp luật.

2. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.

3. Bảo vệ quyền lợi, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên.

4. Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. *Giá khởi điểm*: Là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên.

2. *Bước giá*: Là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

3. *Phương thức trả giá lên*: Là phương thức đấu giá, theo đó người tham gia đấu giá trả giá từ thấp lên cao cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá.

4. *Tiền đặt trước*: Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Tiền đặt trước do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận theo quy định tại Điều 39 của Luật đấu giá tài sản.

5. *Ngôn ngữ, chữ viết*: Ngôn ngữ, chữ viết sử dụng trong phiên đấu giá là ngôn ngữ và chữ viết Việt Nam.

6. *Người tham gia đấu giá*: Là tổ chức, cá nhân người Việt Nam có đủ điều kiện tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

7. *Người trúng đấu giá*: Là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên.

8. *Đồng*: Là Việt Nam đồng - đơn vị tiền tệ áp dụng trong mọi giao dịch.

9. *Công ty VPA*: Tên viết tắt của Công ty Đấu giá hợp danh Việt Nam.

10. *Quy chế*: Là Quy chế cuộc đấu giá tài sản trực tiếp này.

11. *Các từ ngữ, thuật ngữ khác*: Các từ ngữ, thuật ngữ không định nghĩa tại Quy chế được hiểu theo nghĩa của các từ ngữ, thuật ngữ quy định tại Luật đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Thông tin đấu giá tài sản

TT	Nội dung	Chi tiết
1	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, (nay là xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai). Diện tích 12171,8 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 522109, sổ vào 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, được mô tả cụ thể dưới đây: - Thửa đất số: 55 - Tờ bản đồ số: 10 - Địa chỉ thửa đất: xã Cẩm Đường, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, (nay là xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai) - Diện tích: 12171,8 m² (<i>Bằng chữ: Mười hai nghìn một trăm bảy mươi một phẩy tám mét vuông</i>). (Trong đó: Diện tích được cấp “ 12171,8m² ; Không được cấp : 0,0m²) - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng - Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 150,0 m²; Đất trồng cây lâu năm 9421,8 m²; Đất trồng lúa nước còn lại 2600,0 m²; - Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Sử dụng đến ngày 08/7/2049; Đất trồng lúa nước còn: Sử dụng đến ngày 08/7/2069; - Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 150,0 m²; Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 12021,8m²

TT	Nội dung	Chi tiết
		<i>* Ghi chú: Bán theo hiện trạng tài sản.</i> + Tài sản được đấu giá theo nguyên trạng, bao gồm nguyên trạng tài sản và tình trạng pháp lý hồ sơ. Người mua tài sản đấu giá tự tìm hiểu và tự chịu trách nhiệm tự hoàn thành mọi nghĩa vụ sau khi trúng đấu giá tài sản, cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện đối với tài sản trúng đấu giá. + 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.
2	Hiện trạng tài sản đấu giá	- Tài sản được đấu giá theo nguyên trạng (bao gồm nguyên trạng tài sản, tình trạng pháp lý và các rủi ro tiềm ẩn) và theo phương thức “có sao bán vậy”. Người tham gia đấu giá tài sản có trách nhiệm tìm hiểu thông tin, xem xét thực trạng tài sản và tự xác định chất lượng, số lượng, tình trạng của tài sản theo hiện trạng thực tế và hồ sơ pháp lý tài sản đấu giá, hiểu rõ quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm và rủi ro phát sinh của việc mua tài sản đấu giá. Trường hợp đồng ý tham gia đấu giá có nghĩa là người tham gia đấu giá đã xem tài sản và chấp nhận chất lượng, số lượng, tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá theo hiện trạng thực tế cũng như chấp nhận mọi rủi ro đối với việc mua tài sản đấu giá. Người tham gia đấu giá cam kết không khiếu nại, khiếu kiện và không có các hình thức pháp lý tương tự đối với việc đấu giá tài sản cũng như đối với các nội dung khác có liên quan đến đấu giá tài sản. - Trường hợp tài sản chưa hoàn thiện pháp lý, phần đất và công trình xây dựng trên đất chưa được đăng ký, công nhận, phần diện tích đất/công trình xây dựng tăng, giảm so với giấy chứng nhận, thì người mua tài sản đấu giá có trách nhiệm tự liên hệ với chủ sở hữu tài sản và các cơ quan, đơn vị có chức năng hoàn thiện hồ sơ pháp lý, thực hiện thủ tục sang tên, chuyển quyền tài sản, cập nhật, cấp đổi giấy chứng nhận, tự chịu các chi phí liên quan. - Người mua trúng đấu giá tự liên hệ làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng sang tên đối với tài sản mua trúng đấu giá.
3	Nguồn gốc	Tài sản trên là tài sản thế chấp tại MSB theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 3689 ký ngày 10/11/2022 giữa bà Đặng Thị Hoa và ông Đào Cao Phong với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình. Hiện nay MSB xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật liên quan.
4	Người có tài sản đấu giá	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB). Địa chỉ: Số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội

TT	Nội dung	Chi tiết
5	Giá khởi điểm	9.964.000.000 đồng (Bằng chữ: Chín tỷ, chín trăm sáu mươi tư triệu đồng) Giá khởi điểm nêu trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Thuế giá trị gia tăng (theo thông báo của MSB) và các loại thuế, phí, lệ phí, chi phí khác theo quy định của pháp luật khi thực hiện sang tên chuyển nhượng tài sản do khách hàng trúng đấu giá chịu và thực hiện.
6	Tiền đặt trước	996.400.000 đồng (Bằng chữ: Chín trăm chín mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng)
7	Tiền mua hồ sơ	600.000 đồng/hồ sơ (Bằng chữ: Sáu trăm nghìn đồng trên hồ sơ)
8	Bước giá	100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng)
9	Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá	Thời gian: Từ 08h00' ngày 13/7/2026 đến 17h00' ngày 20/7/2026 Địa điểm: + Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Việt Nam, địa chỉ: NO2-T4.03, tầng 4 tòa nhà NO2 - TNL Plaza Goldseason, số 47 Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; + Chi nhánh Gtel Đồng Nai, địa chỉ: Số 33 Nguyễn Ái Quốc, phường Trăn Biên, thành phố Đồng Nai.
10	Xem tài sản	- Thời gian: Ngày 15/7/2026, 16/7/2026 và 17/7/2026. (trong giờ hành chính). - Nơi có tài sản đấu giá (địa điểm xem tài sản): Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: xã Cẩm Đường, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai)
11	Nộp tiền hồ sơ, tiền đặt trước	- Thời gian: Từ 08h00' ngày 13/7/2026 đến 17h00' ngày 20/7/2026. - Phương thức: Chuyển khoản vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Việt Nam: + Tên tài khoản: CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH VIỆT NAM + Số tài khoản: 87899999 + Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) + Nội dung: [Họ và tên người đăng ký tham gia đấu giá] nộp tiền hồ sơ/tiền đặt trước tham gia đấu giá BĐS tại thửa 55, TĐĐ 10 tại xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai (Lưu ý: Tiền hồ sơ/tiền đặt trước phải báo có trong tài khoản Công ty đến 17h00' ngày 20/7/2026 và theo nội dung chuyển khoản). - Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá được trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá trừ các trường hợp thuộc khoản 1 Điều 17 Quy chế này.
12	Tổ chức cuộc đấu giá	Vào hồi 14 giờ 30 phút ngày 22/7/2026 tại Chi nhánh Gtel Đồng Nai, địa chỉ: Số 33 Nguyễn Ái Quốc, phường Trăn Biên, thành phố Đồng Nai.

Điều 5. 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 có nhu cầu tham gia đấu giá, đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước theo đúng quy định trừ những đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản.

- Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá không thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản.

- Tuân thủ quy định của Quy chế.

2. Đối tượng không được tham gia đấu giá (theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản):

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 hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

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 áp dụng đối với loại tài sản đó.

Điều 6. Thủ tục, hình thức, phương thức, cách thức đăng ký tham gia, điều kiện tổ chức phiên đấu giá

1. Thủ tục: Đấu giá theo thủ tục rút gọn

2. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá; Bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng.

3. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

4. Trình tự đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Điều 42 Luật Đấu giá tài sản.

5. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá phải mua hồ sơ, nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp khoản tiền đặt trước và nộp hồ sơ tham gia đấu giá đầy đủ theo đúng quy định để đăng ký tham gia đấu giá.

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:

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, một người chấp nhận giá được thực hiện như sau:

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 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 theo quy định nêu trên 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 và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến ngày tổ chức phiên đấu giá.

Điều 7. Hồ sơ tham gia đấu giá

Hồ sơ tham gia đấu giá đầy đủ, hợp lệ gồm:

Đối với tổ chức:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản sao chứng thực).
- Căn cước công dân/Căn cước của người đại diện theo pháp luật (bản sao chứng thực).
- Biên bản họp HĐQT/HĐQT và quyết định về việc mua tài sản đấu giá.
- Căn cước công dân/Căn cước và Văn bản ủy quyền/Giấy giới thiệu đối với người được cử đến làm thủ tục đăng ký tham gia đấu giá tài sản trong trường hợp không phải là chủ doanh nghiệp (bản sao chứng thực).
- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu);
- Phiếu xác nhận xem tài sản (theo mẫu);
- Bản sao chứng từ/hình ảnh xác định đã nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước tham gia đấu giá.

Đối với cá nhân:

- Căn cước công dân/Căn cước của người tham gia đấu giá (bản sao chứng thực);
- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu);
- Phiếu xác nhận xem tài sản (theo mẫu);
- Bản sao chứng từ/hình ảnh xác định đã nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước tham gia đấu giá.

+ Nếu thuộc trường hợp ủy quyền thì nộp thêm:

- Văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật (bản chính).
- Căn cước công dân/Căn cước của người được ủy quyền (bản sao chứng thực).

Lưu ý: Các trường hợp bản phô tô phải mang bản chính đến Công ty để đối chiếu khi làm thủ tục đăng ký tham gia đấu giá.

Toàn bộ giấy tờ nêu trên được cho vào 01 phong bì nộp cho Công ty khi làm thủ tục đăng ký. Hết thời gian đăng ký tham gia đấu giá theo quy định, khách hàng không được rút hồ sơ tham gia đấu giá.

Điều 8. Xem tài sản

1. Người tham gia đấu giá có quyền xem hoặc không xem tài sản. Trường hợp người tham gia đấu giá không xem tài sản mặc nhiên được coi là đồng ý với tình trạng tài sản đấu giá. Mọi chi phí liên quan đến việc xem tài sản do khách hàng chịu.

2. Khi đi xem tài sản trực tiếp, người tham gia đấu giá xuất trình ứng dụng VNEID cá nhân/tổ chức hoặc CCCD/Căn cước/ĐKKD; trường hợp không phải đại diện pháp luật của tổ chức xuất trình giấy giới thiệu. Việc xem tài sản được thực hiện trong giờ hành chính.

3. Mọi thắc mắc về thông tin tài sản đấu giá phải được thông báo bằng văn bản cho Công ty VPA trước ngày tổ chức phiên đấu giá ít nhất 01 (một) ngày làm việc.

Điều 9. Rút đăng ký tham gia đấu giá

1. Trước thời điểm hết thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá có đơn đề nghị rút đăng ký tham gia nộp tại Công ty Đấu giá hợp danh Việt Nam

(trụ sở/chi nhánh) thì khoản tiền đặt trước được trả lại trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá.

2. Sau thời điểm hết hạn đăng ký tham gia: Mọi trường hợp đều không được giải quyết, trừ trường hợp bất khả kháng.

3. Người tham gia đấu giá rút đăng ký không được hoàn trả tiền mua hồ sơ.

Điều 10. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá

1. Phiên đấu giá được tổ chức khi có người tham gia đấu giá đáp ứng đủ điều kiện tham gia đấu giá và đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ (Mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp tiền mua hồ sơ, nộp hồ sơ tham gia đấu giá và nộp khoản tiền đặt trước theo quy định tại Quy chế này).

2. Trường hợp vì lý do khách quan không tổ chức được phiên đấu giá, người tham gia đấu giá được hoàn lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên đấu giá.

Điều 11. Nội quy phòng đấu giá

1. Người tham gia đấu giá là 01 (một) người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phiên đấu giá đúng ngày, giờ quy định theo thông báo và Quy chế đã được ban hành, đến trước thời gian tổ chức phiên đấu giá tối thiểu là 10 phút để làm thủ tục vào phòng đấu giá, xuất trình Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu khi điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;

3. Tại phiên đấu giá, nếu người tham gia đấu giá vắng mặt hoặc không có mặt đúng thời gian và địa điểm mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì số tiền đặt trước sẽ bị xử lý theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

4. Người tham gia đấu giá phải ăn mặc lịch sự, ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại tự do, lộn xộn trong phòng đấu giá. Không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá.

5. Người tham gia đấu giá không hút thuốc, không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên.

6. Người tham gia đấu giá không được quay phim chụp hình trong phiên đấu giá.

7. Người tham gia đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức phiên đấu giá. Không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự phiên đấu giá.

8. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ, chấp hành tuyệt đối sự điều hành, hướng dẫn của Đấu giá viên. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào.

9. Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, gây cản trở phiên đấu giá thì bị tước quyền tham gia đấu giá.

Điều 12. Trình tự tổ chức phiên đấu giá

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo trình tự sau đây:

a) 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 cuộc đấu giá; Nội quy phòng đấu giá;

c) Giới thiệu tài sản đấu giá;

d) Nhắc lại mức giá khởi điểm của tài sản đấu giá; Hình thức đấu giá; Phương thức đấu giá;

đ) Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá;

e) Phát phiếu cho người tham gia đấu giá;

f) Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;

g) Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;

h) Điều hành việc trả giá theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật đấu giá tài sản.

i) Lập biên bản các vi phạm Quy chế cuộc đấu giá (nếu có).

Điều 13. Cách thức trả giá, cách thức tiến hành bỏ phiếu trả giá:

1. Cách thức trả giá:

Vòng đấu thứ nhất trả từ giá khởi điểm trở lên, người trả giá phải trả ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc cộng với một hay nhiều bước giá theo quy định.

Giá khởi điểm của các vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả, hợp lệ ở vòng đấu giá trước liền kề. Trường hợp giá trả hợp lệ tại vòng đấu trước liền kề của tất cả người tham gia đấu giá đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo được xác định bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm 01 bước giá.

2. Thủ tục thực hiện viết và bỏ phiếu trả giá:

Tại cuộc đấu giá, Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Nếu viết nhầm, có sai sót (trước khi bỏ phiếu) phải yêu cầu đổi tờ phiếu khác. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của Đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng.

Thời gian viết và trả giá tối đa là 05 (năm) phút/01 (một) vòng đấu (kể cả viết và bỏ phiếu trả giá). Người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu trong thời gian quy định; 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.

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.

Nếu người tham gia đấu giá từ chối không tham gia đấu giá hoặc không có nhu cầu tiếp tục tham gia vòng đấu tiếp theo thì phải điền vào phiếu trả giá nội dung: **“Không tiếp tục tham gia đấu giá”**, không được nói bằng lời. Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá không hợp lệ tại vòng trước thì không được tham gia đấu giá tại các vòng đấu giá tiếp theo.

Người tham gia đấu giá trả bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm, phần cao hơn giá khởi điểm phải là bội số của bước giá. 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. Trường hợp người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp (có ý kiến phản đối khi Đấu giá viên áp dụng nguyên tắc cộng tăng làm tròn bước giá hợp lệ) thì coi như giá trả đó không hợp lệ, không được tiếp tục tham gia đấu giá.

Tại một vòng đấu bất kỳ, người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng đấu giá tiếp theo thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá hợp lệ liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng đấu giá tiếp theo. Nếu mức trả giá liền kề là mức giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo sẽ là mức giá khởi điểm của vòng đấu này cộng thêm 01 (một) bước giá.

Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá hợp lệ cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá.

Điều 14. Xác định phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ và người trúng đấu giá

1. Quy định về phiếu trả giá hợp lệ và không hợp lệ

Việc xác định người trúng đấu giá gồm 2 tiêu chí: Có phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ.

a) Phiếu trả giá hợp lệ:

- Là phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá hợp danh Việt Nam) và thống nhất với các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá;

- Phiếu không bị rách nát, không tẩy xóa và phải đọc được rõ các nội dung trong phiếu. Phiếu trả giá phải ghi đầy đủ họ tên người tham gia đấu giá, giá trả bằng số và bằng chữ, ký và ghi rõ họ tên;

- Phiếu trả giá được Đấu giá viên công bố là Phiếu trả giá hợp lệ trước sự chứng kiến của những Người giám sát và đại diện của những người tham gia đấu giá.

Lưu ý:

- Trường hợp có sự sai lệch giữa giá trả bằng số và bằng chữ thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá. Nếu giá trả bằng chữ không có nghĩa thì giá trả bằng số sẽ được xét giá. Trường hợp giá trả bằng chữ và bằng số đều không xác định hoặc không có nghĩa thì phiếu trả giá không hợp lệ và sẽ không được xét giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu trả giá (ngoại trừ thông tin về giá trả bằng số, bằng chữ, ký và ghi rõ họ tên), Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định.

b) Giá trả hợp lệ: Là giá do người tham gia đấu giá trả giá cho tài sản đấu giá ghi trong phiếu trả giá phải bằng hoặc lớn hơn giá khởi điểm được quy định tại quy chế này.

Người tham gia đấu giá phải trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm cộng với tổng giá trị các bước giá cộng lại.

- Công thức trả giá: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm của vòng đấu + (N) x Bước giá.

(Trong đó: (N) là số tự nhiên 0,1,2,3,...).

c) Phiếu trả giá không hợp lệ: Là phiếu không đáp ứng đầy đủ các nội dung theo quy định hoặc có giá trả không hợp lệ và được Đấu giá viên công bố là Phiếu trả giá không hợp lệ trước sự chứng kiến của những Người giám sát và đại diện của những người tham gia đấu giá.

2. Xác định người trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ cao nhất trả tại vòng đấu cuối cùng hoặc cho đến khi không còn ai tham gia trả giá thì người cuối cùng có mức trả giá hợp lệ cao nhất là người trúng đấu giá, được đấu giá viên công bố ngay tại phiên đấu giá.

- Trường hợp sau khi kết thúc vòng đấu thứ nhất mà tại một vòng đấu bất kỳ tiếp theo chỉ có 01 (một) người tham gia trả giá (những người trả giá còn lại đều không tiếp tục tham gia đã xác nhận vào phiếu trả giá tại vòng đó) có giá trả và phiếu trả giá hợp lệ thì Đấu giá viên công bố người trả giá đó là người trúng đấu giá.

- Trường hợp sau khi kết thúc vòng đấu thứ nhất mà tại một vòng đấu bất kỳ tiếp theo, nếu tất cả Người tham gia đấu giá đều ghi trong phiếu trả giá là **“không tiếp tục tham gia”** thì Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và có phiếu trả giá hợp lệ của vòng trước liền kề là người trúng đấu giá.

- Trường hợp tại vòng đấu không có người tham gia đấu giá tiếp mà có từ hai người trở lên cùng trả mức cao nhất bằng nhau tại vòng trước liền kề, Đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả cao nhất bằng nhau 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.

- Người trúng đấu giá được Đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá, được Cơ quan có thẩm quyền xác nhận và được cấp có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá.

3. Kết thúc cuộc đấu giá:

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

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

c) 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 hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá.

d) Biên bản đấu giá được đóng dấu của Công ty Đấu giá hợp danh Việt Nam.

Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

1. Quyền của người tham gia đấu giá:

- Được tham dự phiên đấu giá (ký các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện theo quy định về đấu giá;

- Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến tài sản đấu giá;

- Được trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm Quy chế phiên đấu giá;

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền cho người khác, người nhận ủy quyền phải có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự (theo quy định của pháp luật) tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải được lập thành văn bản theo quy định của pháp luật;

- Được từ chối tham gia 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, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

2. Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

- Chấp hành nghiêm chỉnh nội dung Quy chế phiên đấu giá;
- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp khoản tiền đặt trước theo quy định;
- Thông tin hồ sơ người tham gia đấu giá phải đồng nhất;
- Có mặt trước thời gian tổ chức phiên đấu giá tối thiểu là 20 (hai mươi) phút để làm thủ tục vào tham dự phiên đấu giá theo thời gian như trong Thông báo và Quy chế cuộc đấu giá của Công ty đấu giá hợp danh Việt Nam đã ban hành.

Điều 16. Xử lý các trường hợp phát sinh khi công bố kết quả đấu giá: (Điều 50, 51 Luật đấu giá tài sản).

1. Rút lại giá đã trả:

- Tại phiên đấu giá nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá 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.
- Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

2. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

- Tại phiên đấu giá, sau khi đấu 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.
- Trong trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá nêu trên mà có từ hai người trở lên cùng trả giá liền kề, 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 đều chấp nhận trúng đấu giá tài sản thì đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức trả giá bằng nhau đó). Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục đấu 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.

- 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.

- Khoản tiền đặt trước của người từ chối kết quả trúng đấu giá được xử lý theo quy định.

Điều 17. Vi phạm quy chế đấu giá và hình thức xử lý

1. Các trường hợp vi phạm bị truất quyền tham gia đấu giá và các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

- Đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

Khi xảy ra trường hợp bất khả kháng, trong vòng 01 ngày (24 giờ) kể từ khi xảy ra sự việc, Người tham gia đấu giá phải báo cho Công ty đấu giá hợp danh Việt Nam. Phải có xác nhận của chính quyền nơi xảy ra sự việc hoặc có xác nhận của bệnh viện nơi điều trị hoặc có giấy tờ chứng minh tình huống bất khả kháng. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham dự phiên đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Các trường hợp 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:

+ 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, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

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

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

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

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

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

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

- Người tham gia đấu giá đã được Đấu giá viên công bố là người trúng đấu giá mà từ chối ký vào Biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản.

- Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản.

- Người tham gia đấu giá đã được Đấu giá viên công bố là người trúng đấu giá mà từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản.

2. Công ty Đấu giá hợp danh Việt Nam có trách nhiệm chuyển tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá (Theo Điều 8 Thông tư số 03/2025/TT-BTP ngày 22/01/2025).

Điều 18. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

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

2. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đấu giá theo quy định, người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá tài sản có thỏa thuận khác. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp

luật về dân sự.

3. Nếu quá thời hạn trên mà cá nhân hoặc tổ chức trúng đấu giá không ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam thì xem như là từ chối mua tài sản. Trường hợp này được xử lý theo quy định Pháp luật.

Điều 19. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền bán tài sản, thời gian, phương thức, địa điểm bàn giao tài sản

1. Tiền đặt trước:

- Các khoản tiền đặt trước mà Công ty VPA nhận được kể từ sau thời điểm hết hạn đăng ký được xác định không hợp lệ và không đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá chịu mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước.

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mua 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.

2. Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày trúng đấu giá, Người trúng đấu giá có trách nhiệm thanh toán 01 (một) lần toàn bộ số tiền mua tài sản đấu giá (sau khi trừ số tiền đặt trước) và thuế giá trị gia tăng (nếu có theo thông báo của MSB) trước khi ký hợp đồng mua bán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên A, cụ thể:

- + Chủ tài khoản: **Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam**
- + Tài khoản số: VND1446100011000
- + Mã citad: 01302001.
- + Tại: Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Hội sở chính
- + Địa chỉ: Số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội.
- + Nội dung chuyển khoản: *"Tên người trúng đấu giá chuyển tiền mua tài sản là BĐS tại thửa 55, TĐĐ 10 tại xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai"*.

3. Thời gian bàn giao tài sản: Việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá thực hiện tại nơi có tài sản đấu giá. Người có tài sản đấu giá sẽ thực hiện trong thời hạn chậm nhất không quá 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thời hạn khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Việc bàn giao này phải được lập thành văn bản có chữ ký xác nhận của Người có tài sản và Người mua được tài sản đấu giá và kể từ thời điểm này người trúng đấu giá phải chịu trách nhiệm đối với tài sản mà mình đã nhận bàn giao.

4. Phương thức giao tài sản: Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) bàn giao trực tiếp tài sản cho người mua được tài sản đấu giá.

5. Địa điểm xem và bàn giao tài sản: Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

6. Trong trường hợp Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) không giao hoặc giao tài sản chậm cho người trúng đấu giá, Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại gây ra cho người mua được tài sản theo quy định pháp luật.

7. Chi phí bàn giao, chuyển quyền sở hữu/sử dụng tài sản, chi phí đăng ký sở hữu và sử dụng tài sản trúng đấu giá, đăng ký biến động (nếu có), chi phí bốc xếp, vận chuyển, bảo quản, xử lý các vấn đề liên quan... và các chi phí khác phát sinh (nếu có)

do người trúng đấu giá chịu trách nhiệm chi trả.

Điều 20. Đấu giá không thành

1. Các trường hợp đấu giá không thành bao gồm:

- a) Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;
- b) Tất cả những người đã đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá;
- c) Tại phiên đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;
- d) Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản;
- đ) Người đã trả giá rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản mà không có người trả giá tiếp;
- e) Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản.

2. Việc xử lý tài sản đấu giá không thành được thực hiện theo quy định của pháp luật hoặc đấu giá lại theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Điều 21. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Quyền lợi:

- a) Yêu cầu người có tài sản ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;
- b) Được đối trừ tiền đặt trước vào số tiền trúng đấu giá phải nộp.
- c) Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

- a) Xác nhận, ký biên bản đấu giá, ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người có tài sản đấu giá;
- b) Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản trong thời hạn quy định tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;
- c) Chịu hoàn toàn trách nhiệm và chi phí trong việc vận chuyển, bốc xếp, xử lý các vấn đề liên quan đến tài sản trúng đấu giá và các chi phí khác phát sinh (nếu có);
- d) 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 pháp luật do người mua được tài sản đấu giá chịu trách nhiệm kê khai và nộp;
- đ) Đối với đất và công trình xây dựng trên đất chưa được đăng ký, đất hết thời hạn sử dụng (nếu có): người mua trúng đấu giá tài sản tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký, gia hạn và chịu các chi phí liên quan;
- e) Các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán cho Nhà nước như tiền sử dụng đất, tiền điện, tiền nước, cước điện thoại...(nếu có) phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá: Người mua được tài sản đấu giá chịu.
- f) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

Điều 22. Trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản

1. Người có tài sản chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá và có trách nhiệm giải quyết mọi khiếu nại liên quan đến tài sản đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá có quyền xem hoặc không xem tài sản nhưng chịu trách nhiệm tham khảo, nghiên cứu thông tin, giá trị, chất lượng, số lượng, tính pháp lý của tài sản cũng như các quy định khác của pháp luật về tài sản đấu giá trước khi đăng ký tham gia đấu giá.

3. Tài sản đấu giá được bán trên cơ sở thực tế mà Người tham gia đấu giá đã được xem khi đăng ký tham gia đấu giá. Người có tài sản đấu giá chịu trách nhiệm bàn giao tài sản đúng hiện trạng mà Người tham gia đấu giá đã được kiểm tra.

4. Công ty VPA không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng, tính pháp lý của tài sản đấu giá, trừ trường hợp không thông báo đầy đủ, chính xác cho người tham gia đấu giá những thông tin cần thiết đã được chủ tài sản cung cấp có liên quan đến giá trị, chất lượng của tài sản đã đấu giá.

Điều 23. Xử lý tranh chấp, khiếu nại, tố cáo

1. Mọi tranh chấp phát sinh giữa Công ty VPA, người có tài sản và người tham gia đấu giá (nếu có) sẽ được giải quyết trên tinh thần hợp tác và thương lượng. Trường hợp không giải quyết được qua thương lượng, tùy theo tính chất của vụ việc sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Công ty VPA thực hiện trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại, tố cáo theo quy định của pháp luật.

Điều 24. Điều khoản thi hành

1. Công ty VPA niêm yết, thông báo công khai Quy chế cuộc đấu giá.
2. Người lao động của Công ty VPA, người có tài sản đấu giá, tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá, người trúng đấu giá có trách nhiệm thực hiện Quy chế.
3. Mọi trường hợp phát sinh ngoài Quy chế được xử lý theo quy định pháp luật./.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Quyết