CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
LAM SƠN SÀI GÒN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 250/2026/QCĐG

TP.HCM, ngày 25 tháng 9 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

- *Căn cứ Bộ luật Dân sự được Quốc hội Khoá XIII nước Cộng hoà XHCN Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;*
- *Căn cứ Luật đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 250/2026/HĐDVĐGTS/MSB-LS ngày 25/9/2026 giữa Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam (MSB) 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 Đấu giá tài sản gồm các điều khoản sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về nguyên tắc, trình tự, thủ tục đấu giá tài sản; xử lý vi phạm, hủy kết quả đấu giá tài sản, bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật cho việc thực hiện đấu giá tài sản tại Điều 4 Quy chế đấu giá này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Đấu giá viên tổ chức điều hành cuộc đấu giá tài sản, Công ty, chi nhánh Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn.

2. Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá.

3. Cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản tại Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn, các chi nhánh và văn phòng Công ty.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *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.

2. *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.

3. *Người có tài sản* đấu giá là người có quyền đưa tài sản ra đấu giá theo quy định của pháp luật.

4. *Người mua được tài sản đấu giá* là người trúng đấu giá và ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

5. *Người tham gia đấu giá* là cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của *Luật đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 20244* và quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. *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.

7. *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.

8. *Tài sản đấu giá* là tài sản được phép giao dịch theo quy định của pháp luật.

9. *Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản* ở đây là Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn và các chi nhánh, văn phòng Công ty.

10. *Ngày làm việc* là các ngày từ thứ hai đến thứ sáu và ngày làm việc bù theo quy định, trừ ngày nghỉ lễ, tết và ngày được nghỉ bù theo quy định.

Điều 4. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, nơi có tài sản, nguồn gốc, giấy tờ pháp lý

1. Tài sản đấu giá:

1.1 Tên tài sản, đặc điểm tài sản:

Tài sản: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 329, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: Phường Bình Khánh, Thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (nay là Phường Bình Đức, tỉnh An Giang), diện tích 97,5m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DK 893025, số vào sổ cấp GCN: CS16106 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 30/3/2023 cho ông Dương Trọng Hậu và bà Phan Dương Lan Hương.

Chi tiết tài sản: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DK 893025, số vào sổ cấp GCN: CS16106 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 30/3/2023 cho ông Dương Trọng Hậu và bà Phan Dương Lan Hương:

+ Thửa đất số: 329;

+ Tờ bản đồ số: 48;

+ Địa chỉ: Phường Bình Khánh, Thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (nay là Phường Bình Đức, tỉnh An Giang);

+ Diện tích: 97,5m2 (Bằng chữ: Chín mươi bảy phẩy năm 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.

1.2 Thực trạng của tài sản đấu giá: *Bán theo hiện trạng tài sản*

+ 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 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.

+ 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.

+ Trước thời điểm mở phiên đấu giá tài sản, trường hợp Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn bảo đảm đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam và/hoặc được Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam chấp thuận giải chấp tài sản, đồng thời thanh toán toàn bộ chi phí đấu giá và các chi phí hợp lý khác (nếu có) phát sinh do việc chậm thực hiện nghĩa vụ, thì Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn bảo đảm được quyền nhận lại tài sản. Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam và tổ chức hành nghề dấu giá sẽ dừng việc tổ chức đấu giá, hoàn trả toàn bộ tiền đặt trước cho người đăng ký tham gia đấu giá (nếu có) theo quy định pháp luật và không phải chịu trách nhiệm bồi thường bất kỳ chi phí, thiệt hại phát sinh nào cho người đăng ký tham gia đấu giá.

2. Nguồn gốc Tài Sản: Tài sản trên là tài sản thế chấp tại MSB theo Hợp đồng thế chấp số 3643408/2023/HĐTC ngày 04/4/2023 giữa ông Dương Trọng Hậu và bà Phan Dương Lan Hương với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh An Giang. 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. Hồ sơ pháp lý liên quan của tài sản: Do MSB 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. Bao gồm các hồ sơ, giấy tờ sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DK 893025, số vào sổ cấp GCN: CS16106 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 30/3/2023;

- Hợp đồng thế chấp số 3643408/2023/HĐTC ngày 04/4/2023 giữa ông Dương Trọng Hậu và bà Phan Dương Lan Hương với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam;

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số ANG.99492.03215/2022/HĐTD ngày 20/10/2022 và các phụ lục kèm được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam với Công ty TNHH Dương Hồng Phượng;

- Thông báo số 2586/2025/TB-HCM ngày 08/4/2025 về việc yêu cầu thanh toán nợ quá hạn;

- Thông báo số 5944/2025/TB-HCM ngày 28/7/2025 về việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ và thu hồi nợ quá hạn;

- Thông báo số 5995/2025/TB-HCM ngày 28/7/2025 về việc yêu cầu tự nguyện bàn giao Tài sản bảo đảm để xử lý, thu hồi nợ của Khách hàng Công ty TNHH Dương Hồng Phượng;

- Quyết định số 9801/2025/QĐ-TGĐ.12 ngày 04/9/2025 về việc thu giữ, xử lý tài sản bảo đảm;

- Thông báo số 7539/2025/TB-HCM ngày 17/9/2025 về việc thu giữ tài sản bảo đảm;

- Biên bản thu giữ tài sản bảo đảm ngày 17/10/2025;

- Thông báo số 259/2025/TB.MSBAGI ngày 23/10/2025 về việc xử lý tài sản thế chấp;

- Quyết định số 14051/2025/QĐ-TGĐ12 ngày 28/11/2025 về việc xử lý tài sản bảo đảm khoản vay của Khách hàng Công ty TNHH Dương Hồng Phượng_Cif 3643408;

Và các giấy tờ, tài liệu khác có liên quan.

4. Giá khởi điểm: 1.580.000.000 đồng ***(Bằng chữ: Một tỷ, năm trăm tám mươi triệu đồng).***

- Giá khởi điểm nêu trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.

- Trách nhiệm nộp thuế, phí: 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.

- 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 tiền đặt cọc) và thuế giá trị gia tăng (theo thông báo của MSB) trước khi thực hiện ký hợp đồng mua bán.

5. Nơi có tài sản đấu giá tại: Thửa đất số 329, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: Phường Bình Khánh, Thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (nay là Phường Bình Đức, tỉnh An Giang).

Điều 5. Nguyên tắc đấu giá; hình thức đấu giá và phương thức đấu giá tài sản

1. Nguyên tắc đấu giá tài sản:

a) Tuân thủ quy định của pháp luật;

b) Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan;

c) Bảo vệ quyền, 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.

2. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá, không hạn chế số vòng đấu.

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

Điều 6. Đăng ký tham gia đấu giá

1. Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn theo quy định. 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. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

2. Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá giờ làm việc, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 01 (một) ngày làm việc.

3. Những người không được đăng ký tham gia đấu giá: Trường hợp quy định tại khoản 4, Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 đều không được đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 7. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm xem tài sản; thời gian, địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá

1. Thời hạn, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, điều kiện và cách thức đăng ký tham gia đấu giá, số tiền đặt trước, thời gian nộp tiền đặt trước:

a) Thời hạn, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ **08 giờ 00 phút ngày 28/09/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 07/10/2026** (giờ làm việc) tại Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn - 111A Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, TP.HCM và Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, địa chỉ: Số 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội.

b) Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: **400.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn trăm nghìn đồng)/01 bộ hồ sơ.

c) **Thời gian, địa điểm điều kiện và cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

c1, Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: từ **8h00 ngày 28/09/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 07/10/2026** (giờ làm việc) tại:

- Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn – 111A Tân Sơn Nhì, Phường Tân Sơn Nhì, TP. Hồ Chí Minh.

- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, địa chỉ: Số 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội.

c2, Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Là cá nhân, tổ chức theo quy định, đăng ký tham gia đấu giá đến đúng thời gian, địa điểm bán hồ sơ, nhận đăng ký tham gia đấu giá theo như thông báo để mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá và nộp kèm những giấy tờ sau và nhận lại biên nhận hồ sơ:

Đối với tổ chức:

✓ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản phô tô)

✓ Bản bản phô tô Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân và giấy ủy quyền đối với người được cử đến làm thủ tục đăng ký tham gia cuộc đấu giá tài sản trong trường hợp không phải là chủ doanh nghiệp.

✓ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu).

✓ Chứng từ đã nộp tiền đặt trước (bổ sung trong thời hạn nộp tiền đặt trước, nếu thiếu sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá).

Đối với cá nhân:

✓ Căn cước/ Căn cước công dân của người tham gia đấu giá (bản phô tô)

✓Sổ hộ khẩu (bản phô tô, nếu không cung cấp CCCD có gắn chip)

✓ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu).

✓ Chứng từ đã nộp tiền đặt trước (bổ sung trong thời hạn nộp tiền đặt trước, nếu thiếu sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá).

Lưu ý: *Khách hàng phải mang bản chính giấy tờ để đối chiếu khi đăng ký tham gia đấu giá.*

d) **Tiền đặt trước: 158.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một trăm năm mươi tám triệu đồng).

Thời gian nộp tiền đặt trước: **Từ 08 giờ 00 phút ngày 28/09/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 07/10/2026**.

✓ Hình thức: Nộp tiền, chuyển khoản vào tài khoản Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn.

✓ Tên tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn.

✓ Số tài khoản: 04366014666666 Mở tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Tân Bình.

Nội dung: *Họ và tên người đăng ký tham gia đấu giá - nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản là: "BĐS tại thửa đất số 329, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: Phường Bình Khánh, Thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (nay là Phường Bình Đức, tỉnh An Giang)".*

Lưu ý: *Khách hàng đã nộp tiền đặt trước phải cung cấp chứng từ nộp tiền trong thời hạn nộp tiền đặt trước, nếu thiếu sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.*

3. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

a) Thời gian: **Từ 08 giờ 00 phút ngày 28/09/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 07/10/2026** (giờ làm việc).

b) Địa điểm xem tài sản:

- Thửa đất số 329, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: Phường Bình Khánh, Thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (nay là Phường Bình Đức, tỉnh An Giang).

4. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá: Vào lúc **10 giờ 00 phút ngày 09/10/2026** tại **số 1541 Trần Hưng Đạo, Phường Long Xuyên, Tỉnh An Giang.**

Điều 8. Cách thức trả giá trong trường hợp bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá, phương thức trả giá lên

1. Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá theo hình thức đấu giá bỏ phiếu trực tiếp 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;

c) Giới thiệu từng tài sản đấu giá;

d) Nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm;

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

e) Phát số cho người tham gia đấu giá;

g) Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận 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 ghi phiếu

2. Việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

a) Bước giá: **50.000.000 đồng** (Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng).

- Giá trả hợp lệ là giá trả phải bằng mức giá khởi điểm hoặc cộng với một hay nhiều Bước giá nêu trên.

- Cách thức trả giá:

+ Vòng đấu giá đầu tiên người tham gia đấu giá phải trả ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc với một hay nhiều bước giá.

+ Các vòng đấu giá tiếp theo người tham gia đấu giá phải trả giá cao hơn giá trả cao nhất của vòng đấu giá trước liền kề tối thiểu 01 bước giá hoặc nhiều bước giá.

Thời gian ghi phiếu trả giá: 05 (năm) phút

b) 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;

c) 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;

d) 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;

e) 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

Lưu ý: Phiếu trả giá hợp lệ, được quy định như sau:

+ Là phiếu trả giá do Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn phát hành, đồng thời có treo dấu mộc của Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn. Người tham gia đấu giá ghi đầy đủ các thông tin vào phiếu trả giá, ký và ghi rõ họ tên vào phiếu trả giá. Trường hợp người tham gia đấu giá không phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó thì phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

+ Số tiền bỏ giá bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải đồng nhất.

+ Phiếu trả giá phải còn nguyên vẹn, không rách nát, không tẩy xoá và viết cùng một màu mực.

Điều 9. Dừng, hủy cuộc đấu giá tài sản trước khi tổ chức cuộc đấu giá

Trường hợp dừng hoặc hủy cuộc bán đấu giá trước khi tổ chức cuộc đấu giá do có khiếu nại, thủ tục, quy trình đấu giá không đúng theo quy định, văn bản dừng hoặc hủy cuộc 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 hồ sơ, tiền đặt trước trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày có thông báo dừng hoặc hủy cuộc bán đấu giá. Trong trường hợp này các bên tham gia không có ý kiến gì và không trách nhiệm bồi thường cho nhau.

Điều 10. Các trường hợp bị truất quyền tham giá 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

Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức thực hiện các hành vi sau đây:

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 hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm 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;

e) 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;

f) 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 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 gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

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, sửa đổi bổ sung 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, sửa đổi bổ sung năm 2024;

đ) 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.

3. Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và 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.

4. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối

tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều này, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này

5. 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. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. 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 11. Biên bản đấu giá

1. 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 năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024.

2. Diễn biến của cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại cuộc đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành cuộc 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.

3. 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.

4. Biên bản đấu giá được đóng dấu của tổ chức đấu giá tài sản.

Điều 12. 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:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua tài sản đấu giá và thuế giá trị gia tăng.

Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc kể từ ngày trúng đấu giá, Người trúng đấu giá có trách nhiệm thanh toán một (01) lần toàn bộ số tiền mua tài sản đấu giá (sau khi trừ số tiền đặt trước) và thuế giá trị gia tăng bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam.

b) Phương thức thanh toán tiền mua tài sản đấu giá

Số tiền mua tài sản được chuyển vào tài khoản của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam theo thông tin dưới đây:

+ Chủ tài khoản: Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam
+ Số tài khoản: VND1446100011000 tại Ngân Hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Hội sở chính.
+ Mã Citad: 01302001
+ Mở tại: **Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Hội sở chính**

- Địa chỉ: Số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, TP. Hà Nội.

Nội dung chuyển khoản: "*Tên Người trúng đấu giá chuyển tiền mua tài sản là BĐS*

tại Thửa đất số 329, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: Phường Bình Khánh, Thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (nay là Phường Bình Đức, tỉnh An Giang)".

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp số tiền trúng đấu giá còn lại để mua tài sản trong thời hạn nêu trên thì không được nhận lại tiền đặt cọc và Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam được toàn quyền xử lý toàn bộ số tiền này.

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. 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 – nếu không từ chối ký biên bản đấu giá/từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định 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;

b) Việc giao kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được xác lập giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam và Người trúng đấu giá theo quy định pháp luật.

Thời hạn giao kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày MSB nhận được hồ sơ cuộc đấu giá và Người trúng đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản và thuế giá trị gia tăng nêu tại khoản 1 Điều này, các bên sẽ thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp MSB và Người trúng đấu giá tài sản có thỏa thuận khác .

c) Trình tự, thủ tục, thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan;

3. Chuyển giao tài sản đấu giá:

a) Việc chuyển giao tài sản, hồ sơ liên quan cho Người trúng đấu giá MSB sẽ phối hợp Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn 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 theo quy định hoặc thời hạn khác 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 MSB và Người mua được tài sản. Từ thời điểm bàn giao tài sản, Người trúng đấu giá phải chịu trách nhiệm đối với tài sản đấu giá.

Nếu Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam 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 13. Trách nhiệm về chất lượng/tình trạng pháp lý tài sản đấu giá:

Tài sản đấu giá được bán trên cơ sở thực tế "có sao bán vậy" mà người tham gia đấu giá đã được xem kỹ hiện trạng, tham khảo kỹ hồ sơ pháp lý về nguồn gốc của tài sản (thể hiện trong bản cam kết ở phần thủ tục đăng ký). Người có tài sản đấu giá bàn giao tài sản đấu giá đúng như hiện trạng và trên hồ sơ mà người tham gia đấu giá đã được xem/giám định trước khi tham gia đấu giá tài sản trên. Kể từ ngày nhận tài sản/giấy tờ sở hữu, sử dụng của tài sản đấu giá, người mua được tài sản đấu giá tự chịu trách nhiệm mọi phát sinh về tài sản của mình.

Điều 14. Nghĩa vụ và quyền lợi của người mua được tài sản đấu giá:

1. Nghĩa vụ của người mua được tài sản:

a) Cam kết đã tìm hiểu và tự chịu mọi rủi ro về nguồn gốc pháp lý, chất lượng, số lượng của tài sản, đã tham khảo hồ sơ của tài sản đấu giá và trực tiếp xem tài sản;

- Trước thời điểm mở phiên đầu giá tài sản, trường hợp bên bảo đảm đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam và/hoặc được Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam chấp thuận giải chấp tài sản, đồng thời thanh toán toàn bộ chi phí đấu giá và các chi phí hợp lý khác (nếu có) phát sinh do việc chậm thực hiện nghĩa vụ, thì bên bảo đảm được quyền nhận lại tài sản. Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam và tổ chức hành nghề dấu giá sẽ dừng việc tổ chức đấu giá, hoàn trả toàn bộ tiền đặt trước cho người đăng ký tham gia đấu giá (nếu có) theo quy định pháp luật và không phải chịu trách nhiệm bồi thường bất kỳ chi phí, thiệt hại phát sinh nào cho người đăng ký tham gia đấu giá.

b) Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và thanh toán tiền mua tài sản đấu giá đúng quy định, chịu lệ phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

c) 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;

d) 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;

e) Trách nhiệm nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính có liên quan:

+ Trách nhiệm nộp thuế, phí: Thuế giá trị gia tăng (nếu có theo thông báo của MSB) và toàn bộ 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;

+ 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.

+ 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;

+ 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) 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 người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; và được cung cấp giấy tờ về nguồn gốc tài sản và hỗ trợ làm thủ tục chuyển quyền hữu và quyền sử dụng tài sản trên;

b) Được cơ quan 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;

c) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định.

Điều 15. Xử lý các vấn đề phát sinh trong cuộc đấu giá của đấu giá viên:

1. Đấu giá viên trực tiếp điều hành cuộc 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, sửa đổi bổ sung năm 2024;

b) Dừng cuộc đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá và thông báo cho tổ chức đấu giá tài sản;

c) Dừng cuộc 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 cuộc đấu giá do người điều hành đấu giá quyết định (sau khi đã tham khảo ý kiến của người có tài sản).

Điều 16: 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 Đơn vị bán đấu giá, người có tài sản bán đấu giá (ngân hàng) và người trúng đấu giá hoàn 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 17. 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 năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024 của Quốc hội về việc đấu giá tài sản và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 18. Tổ chức thực hiện

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 nhận, niêm yết công khai:
- *Niêm yết tại Công ty, nơi tổ chức phiên đấu giá;*
- *Cổng Đấu giá tài sản Quốc gia của Bộ Tư pháp;*
- *MSB (phối hợp thực hiện);*
- *Người tham gia đấu giá;*
- *Khách mời chứng kiến;*
- *Lưu VP- HS.*

Phó Tổng giám đốc

S.Đ.K.H.Đ:7920070100052-C.T.H.D
CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LAM SƠN SÀI GÒN
P.TÂN SƠN NHÌ-T.P HỒ CHÍ MINH

Phạm Thị Thùy Dương

Người đăng ký tham gia 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 năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024 của Quốc hội về đấu giá tài sản và nội dung của bản quy chế này.