

Số: 026320.25/QCDG

TP.HCM, ngày 10 tháng 02 năm 2025

## **QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ**

*Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024;*

*Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2015;*

*Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài Chính;*

*Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản số: 239621.24 ngày 05/11/2024 và Phụ lục Hợp đồng số 026320.25 ngày 06/02/2025 giữa Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) và Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn;*

*Căn cứ các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.*

## **PHẦN I - QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 1. Phạm vi, đối tượng điều chỉnh**

#### **1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy chế này cụ thể hoá về nguyên tắc, trình tự, thủ tục và các nội dung khác liên quan đến việc đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024; Nghị định 172/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi bởi Luật Đấu giá tài sản 2024.

#### **2. Đối tượng điều chỉnh**

Các cá nhân, tổ chức có liên quan đến việc đấu giá tài sản do Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn thực hiện.

### **Điều 2. Giải thích từ ngữ**

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. *Website đấu giá trực tuyến* là Trang thông tin đấu giá trực tuyến có địa chỉ tên miền là <http://lacvietauktion.vn>, được Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt đưa vào để án đấu giá trực tuyến và được Sở tư pháp Thành phố Hà Nội phê duyệt đủ điều kiện thực hiện hình thức đấu giá trực tuyến theo Quyết định số 163/QĐ-STP ngày 17 tháng 06 năm 2020.

4. *Người mua được tài sản đấu giá* là người trúng đấu giá và ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản.

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 Quy chế này.

6. *Người trúng đấu giá* là cá nhân, tổ chức có mức trả giá hợp lệ cao nhất (không thấp hơn giá khởi điểm) và có thời gian trả giá sớm nhất được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc việc trả giá khi đấu giá theo phương thức trả giá lên.

7. *Giá trả hợp lệ* là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên lần bước giá.

Công thức trả giá hợp lệ: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5,6... vv). Trường hợp người tham gia đấu giá bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp.

8. *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.

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

10. *Đồng tiền sử dụng* trong mọi giao dịch theo Quy chế cuộc đấu giá này là Việt Nam đồng (viết tắt là đồng).

11. *Ngày* là ngày dương lịch, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7.

12. *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.

13. *Giờ* là giờ được ghi nhận trên hệ thống Trang thông tin đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn>, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7.

14. *Thời gian* là thời gian của hệ thống Trang thông tin đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn>, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7, độ chính xác là 1/1000 giây.

15. *Các từ ngữ, thuật ngữ khác*: Các từ ngữ, thuật ngữ trong bản Quy chế cuộc đấu giá này được sử dụng và hiểu theo nghĩa các từ ngữ, thuật ngữ theo Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024, Nghị định 172/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi bởi Luật Đấu giá tài sản 2024.

## PHẦN II – NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### Điều 3. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

#### Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn

Trụ sở chính: 111A Tân Sơn Nhì, P.Tân Sơn Nhì, Q.Tân Phú, Tp.HCM.

Điện thoại: 028.22455.120/ 0908553468.

### Điều 4. Người có tài sản đấu giá

Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 1 (Tầng trệt) và tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, số 111 A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. ĐT: 0949.685.485 - Thanh lý tài sản VIB.

### Điều 5. Tài sản, giá khởi điểm của tài sản đấu giá

STT	Tài sản đấu giá	Giá khởi điểm
1	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 6001, tờ bản đồ số: 5, địa chỉ: xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: VP23789 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/06/2023. Theo App quy hoạch tỉnh Đồng Nai, thửa đất thuộc quy hoạch đất ở	<b>1.020.000.000 đồng</b> ( <i>Bằng chữ: Một tỷ không trăm hai mươi triệu đồng</i> )

2	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 6002, tờ bản đồ số: 5, địa chỉ: xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: VP23790 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/06/2023. Theo App quy hoạch tỉnh Đồng Nai, thửa đất thuộc quy hoạch đất ở	940.000.000 đồng ( <i>Bằng chữ: Chín trăm bốn mươi triệu đồng</i> )
---	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------

**Ghi chú:**

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

Giá bán tài sản đã bao gồm thuế GTGT. VIB chịu trách nhiệm nộp thuế TNDN, thuế GTGT (nếu có). Khách hàng trúng đấu giá tự làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản trúng đấu giá và chịu thuế, chi phí, phí, lệ phí trong quá trình chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

3. Nguồn gốc, giấy tờ pháp lý của tài sản: Tài sản này được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam; giấy tờ pháp lý của tài sản do Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam cung cấp và chịu trách nhiệm về mọi vấn đề liên quan để hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá.

**4. Thực trạng của 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 tăng, giảm so với giấy chứng nhận, phần diện tích đất hết thời hạn sử dụng (nếu có) 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, gia hạn thời gian sử dụng đất, tự chịu các chi phí liên quan.

+ Trường hợp tài sản trúng đấu giá không thể bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá hoặc có tranh chấp xảy ra bởi bên thứ ba hoặc có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền dẫn tới không sang tên được cho người mua trúng đấu giá hoặc trường hợp hủy kết quả trúng đấu giá theo quy định của pháp luật thì các bên hoàn trả cho nhau số tiền đã nhận hoặc giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ 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.

**Điều 6. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước, bước giá**

**1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:**

STT	Tài sản đấu giá	Tiền bán hồ sơ/ 01 bộ hồ sơ
1	Thửa đất số: 6001, tờ bản đồ số: 5, địa chỉ: xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	400.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm nghìn đồng)
2	Thửa đất số: 6002, tờ bản đồ số: 5, địa chỉ: xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	200.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng)

**2. Tiền đặt trước:**

STT	Tài sản đấu giá	Tiền đặt trước
1	Thửa đất số: 6001, tờ bản đồ số: 5, địa chỉ: xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	102.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm lẻ hai triệu đồng)
2	Thửa đất số: 6002, tờ bản đồ số: 5, địa chỉ: xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	94.000.000 đồng (Bằng chữ: Chín mươi bốn triệu đồng)

**3. Thời gian nộp tiền đặt trước:** Từ 08 giờ 00 phút ngày 11/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 18/02/2025.

**4. Phương thức nộp tiền mua hồ sơ/ tiền đặt trước:**

Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản thực hiện nộp tiền hồ sơ/tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn như sau:

**Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn**

**Số tài khoản: 6460201018836 Mở tại Agribank – Chi nhánh Tân Phú**

**Nội dung:** Tên khách hàng tham gia đấu giá nộp/ chuyển tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản là:

✓ Thửa đất số: 6001, tờ bản đồ số: 5, địa chỉ: xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

✓ Thửa đất số: 6002, tờ bản đồ số: 5, địa chỉ: xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

**Lưu ý:**

- Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải nộp tiền hồ sơ trong thời hạn bán, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản có thể nộp tiền mặt đối với tiền hồ sơ tham gia đấu giá khi đăng ký trực tiếp tại trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn.

- Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản nộp tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được "PHÁT SINH CÓ" trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn đã cung cấp nêu trên đến 17 giờ 00 phút ngày 18/02/2025.

- Mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do khách hàng chịu.

- Người không trúng đấu giá và không vi phạm quy định thuộc trường hợp bị tịch thu khoản tiền đặt trước sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá trực tuyến

**5. Bước giá tối thiểu:** 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Bước giá áp dụng xuyên suốt thời gian diễn ra cuộc đấu giá.

Mức trả giá tối thiểu tại cuộc đấu giá phải bằng mức giá khởi điểm hoặc cộng với một hay nhiều bước giá nêu trên.

#### **Điều 7. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá**

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phối hợp với người có tài sản đấu giá tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản như sau:

1. Thời gian xem tài sản đấu giá:

- Xem tài sản đấu giá trực tuyến: Người tham gia đấu giá có thể xem hình ảnh, tài liệu, thông tin pháp lý của tài sản đấu giá tại Trang thông tin đấu giá trực tuyến: <http://lacvietauction.vn> kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá.

- Xem tài sản đấu giá trực tiếp (trong giờ hành chính): Từ 08 giờ 00 phút ngày 11/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 18/02/2025

2. Địa điểm xem tài sản đấu giá trực tiếp: tại Thửa đất số: 6001 và Thửa đất số: 6002, tờ bản đồ số: 5, địa chỉ: xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

#### **Điều 8. Nguyên tắc, hình thức, phương thức đấu giá**

1. Nguyên tắc đấu giá tài sản:

- Tuân thủ quy định của pháp luật.  
- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.  
- 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.

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

2. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến.

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

Người trúng đấu giá là người có giá trả hợp lệ cao nhất (không thấp hơn giá khởi điểm) và có thời gian trả giá sớm nhất được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc việc trả giá (giờ được ghi nhận trên hệ thống Trang thông tin đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn>, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7). Trường hợp kết thúc thời gian đấu giá, có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì người trả giá sớm nhất theo ghi nhận của hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến là người trúng đấu giá.

#### **Điều 9. Đối tượng được tham gia đấu giá, điều kiện tổ chức phiên đấu giá**

1. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân/ Tổ chức có đủ năng lực hành vi dân sự; tổ chức hoạt động hợp pháp tại Việt Nam có nhu cầu mua tài sản đấu giá.

Một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có hai (2) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

2. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

- 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;

- Người làm việc trong Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên 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;

- 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. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của những người này;

- Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

### 3. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá:

Phiên đấu giá được tổ chức khi có ít nhất từ 01 khách hàng trở lên đáp ứng đủ điều kiện tham gia đấu giá và đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ.

### Điều 10. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính): Từ 08 giờ 00 phút ngày 11/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 18/02/2025 (Trừ thứ 7, chủ nhật, ngày nghỉ lễ, tết và ngày nghỉ bù theo quy định).

- Địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Đối với cách thức đăng ký trực tiếp: Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản mua và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn (Địa chỉ: số 111A Tân Sơn Nhì, Phường Tân Sơn Nhì, Quận Tân Phú, TP. HCM) hoặc trụ sở Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (Địa chỉ: Tầng 1 (Tầng trệt) và tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, số 111 A Pasteur, P.Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh).

- Đối với cách thức đăng ký gián tiếp: Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản truy cập vào trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <http://lacvietauction.vn>) và làm theo hướng dẫn để tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá và tải hồ sơ mời tham gia đấu giá. Người đăng ký tham gia đấu giá hoàn thiện hồ sơ tham gia đấu giá (hồ sơ có đầy đủ các thành phần theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá của tài sản này), gửi hồ sơ bằng đường bưu chính (có báo phát) về địa chỉ trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn trong thời hạn quy định. Các trường hợp hồ sơ tham gia đấu giá chuyển tới sau 17 giờ 00 phút ngày 18/02/2025 được xem là hồ sơ không hợp lệ.

**Thông tin liên hệ và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Mrs. Đơn: 0908 553 468.**

Ngoài việc mua và nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản, người đăng ký tham gia đấu giá truy cập vào trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <http://lacvietauction.vn>) và làm theo hướng dẫn để đăng ký tham gia đấu giá tài sản.

**Lưu ý:** Việc đăng ký đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <http://lacvietauction.vn>) phải được hệ thống ghi nhận đến 17 giờ 00 phút ngày 18/02/2025.

2. Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá theo cách thức sau:

Cá nhân, tổ chức tạo tài khoản truy cập và đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn> phải hoàn thiện đầy đủ các thông tin theo hướng dẫn, cụ thể như sau:

a. Đối với cá nhân:

- Họ và tên;

- Tên đăng nhập; Mật khẩu;
- Số điện thoại liên hệ;
- Địa chỉ email liên hệ;
- Ngày tháng năm sinh;
- Địa chỉ theo hộ khẩu thường trú;
- Giới tính;
- Sổ chứng minh nhân dân/căn cước công dân/hộ chiếu; ngày cấp; nơi cấp
- Tài lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến ảnh mặt trước và sau chứng minh nhân dân/căn cước công dân/hộ chiếu;
- Thông tin tài khoản ngân hàng nhận lại tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong trường hợp không trúng đấu giá.

**b. Đối với tổ chức:**

- Tên tổ chức;
- Tên đăng nhập; Mật khẩu;
- Số điện thoại liên hệ;
- Địa chỉ email liên hệ;
- Tên người đại diện theo pháp luật của tổ chức; Chức vụ;
- Mã số doanh nghiệp/Mã số thuế; ngày cấp (lần đầu); nơi cấp (lần đầu) Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
- Địa chỉ trụ sở;
- Tài lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến văn bản (định dạng đuôi .PDF; .DOC; .DOCX) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương của tổ chức; Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ Chiếu của người đại diện theo pháp luật của tổ chức;
- Thông tin tài khoản ngân hàng nhận lại tiền đặt trước của tổ chức tham gia đấu giá trong trường hợp không trúng đấu giá.

**Lưu ý:**

- Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin đã đăng ký, tài liệu đăng tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến <http://laevietauktion.vn>. Trường hợp cá nhân, tổ chức cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tài khoản, tham dự phiên đấu giá thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về việc quản lý, sử dụng và bảo mật tài khoản, mật khẩu truy cập trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến <http://laevietauktion.vn>. Trường hợp bị mất hoặc phát hiện tài khoản của mình đang bị sử dụng trái phép thì phải thông báo ngay cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

**- Điều chỉnh Hồ sơ tham gia đấu giá:**

Mọi sự điều chỉnh giấy tờ, Hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết nếu thời hạn tiếp nhận Hồ sơ tham gia đấu giá chưa kết thúc.

**Điều 11. Tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá**

Cá nhân, tổ chức có thể tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá miễn phí tại:

- Trang thông tin đấu giá trực tuyến: <http://laevietauktion.vn>, Cổng Đấu giá tài sản quốc gia - [dgts.moj.gov.vn](http://dgts.moj.gov.vn); tại Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn: 111A Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, TP.Hồ Chí Minh hoặc tại VIB - Tầng 1 (Tầng trệt) và

tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh (trong giờ hành chính; trừ thứ 7, chủ nhật, ngày nghỉ lễ, tết và ngày nghỉ bù theo quy định).

## **Điều 12. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:**

### **1. Đối với cá nhân:**

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu của Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn);

- Các loại giấy tờ tùy thân của cá nhân: Căn cước/Căn cước công dân (bản sao y hoặc mang bản chính để đối chiếu);

- Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham dự phải có giấy ủy quyền, Căn cước/Căn cước công dân người được ủy quyền (sao y). Giấy ủy quyền được lập phải có đầy đủ nội dung được ủy quyền và xác nhận theo quy định của pháp luật.

### **2. Đối với tổ chức:**

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn), đóng dấu, ký tên của người đại diện theo pháp luật của tổ chức. Trường hợp người được ủy quyền ký thay thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp theo quy định pháp luật và Điều lệ của tổ chức;

- Căn cước/CCCD của người đại diện theo pháp luật của tổ chức, của người được ủy quyền (nếu có); Giấy đăng ký kinh doanh hoặc các giấy tờ thành lập hợp pháp khác.

- Các giấy tờ này phải là bản sao y và mang theo bản chính để đối chiếu;

- Văn bản ủy quyền hợp pháp theo quy định pháp luật và Điều lệ của tổ chức;

- Biên bản họp, quyết định của người có thẩm quyền về việc mua tài sản đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định;

Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản (doanh nghiệp và hộ kinh doanh) đăng ký tham gia đấu giá cam kết và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung: thành lập doanh nghiệp, đang hoạt động hợp pháp, không trong quá trình giải thể, phá sản, tạm ngưng hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp và pháp luật về Thuế.

Lưu ý: Mỗi cá nhân, tổ chức đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 9 Quy chế này chỉ được đăng ký duy nhất 01 (một) tài khoản tham gia đấu giá, trả giá.

## **Điều 13. Tham gia đấu giá trực tuyến:**

Người đăng ký tham gia đấu giá đủ điều kiện phải đăng nhập vào hệ thống đấu giá trực tuyến và truy cập (online) tại phòng đấu giá tài sản trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <http://lacvietauction.vn>) để tham gia đấu giá theo thời gian quy định.

Người tham gia đấu giá hợp lệ không có mặt (online) tại phòng đấu giá tài sản trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <http://lacvietauction.vn>) và không thuộc trường hợp bất khả kháng thì xem như vi phạm điểm a khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024 và không được nhận lại tiền đặt trước.

Việc xác nhận sự có mặt tham dự đấu giá trực tuyến được thể hiện bằng việc đăng nhập tài khoản đấu giá trực tuyến và hiển thị mã số khách hàng đã được cấp khi hoàn thành thủ tục đăng ký đấu giá - theo dữ liệu điện tử trích xuất.

Thuật ngữ "không tham gia phiên đấu giá" được hiểu là người tham gia đấu giá không truy cập vào phiên đấu giá hiển thị trên website: <http://lacvietauction.vn> để thực hiện việc đấu giá trực tuyến trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá).

Lưu ý: Người tham gia đấu giá phải chuẩn bị đầy đủ phương tiện, thiết bị có kết nối mạng internet để tham gia đấu giá đúng thời gian quy định. Công ty Đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài



Gòn không chịu trách nhiệm đối với những trường hợp lỗi phát sinh không phải do hệ thống đấu giá trực tuyến gây ra. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể tham gia phiên đấu giá được thì trong vòng 24 giờ kể từ thời điểm xảy ra sự kiện bất khả kháng phải thông báo cho Công ty Đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn và phải có xác nhận của chính quyền địa phương nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng thì người tham gia đấu giá xem như vi phạm điểm a khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016, sửa đổi, bổ sung năm 2024 và không được nhận lại tiền đặt trước.

#### **Điều 14. Thời gian tổ chức phiên đấu giá:**

- Thời gian điểm danh: Người đủ điều kiện tham gia đấu giá có trách nhiệm truy cập tài khoản đã được cấp để điểm danh việc tham dự phiên đấu giá trong khoảng thời gian: Ngày 20/02/2025 trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến: lacvietauction.vn, cụ thể:

+ Tài sản 1: Thửa đất số: 6001, tờ bản đồ số: 5, địa chỉ: xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai: Từ 14 giờ 00 phút đến 14 giờ 30 phút.

+ Tài sản 2: Thửa đất số: 6002, tờ bản đồ số: 5, địa chỉ: xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai: Từ 14 giờ 30 phút đến 15 giờ 00 phút.

Trường hợp người đủ điều kiện tham gia đấu giá không truy cập tài khoản đã được cấp để điểm danh theo thời gian quy định trong Quy chế phiên đấu giá này thì được coi là không tham dự phiên đấu giá quy định tại điểm a khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, trừ trường hợp bất khả kháng.

- Thời gian trả giá:

+ Tài sản 1: Thửa đất số: 6001, tờ bản đồ số: 5, địa chỉ: xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai: Từ 14 giờ 00 phút đến 14 giờ 30 phút.

+ Tài sản 2: Thửa đất số: 6002, tờ bản đồ số: 5, địa chỉ: xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai: Từ 14 giờ 30 phút đến 15 giờ 00 phút.

- Tại địa điểm: **Trang thông tin đấu giá trực tuyến (<http://lacvietauction.vn>).**

#### **Điều 15. Cách thức thực hiện trả giá:**

- Người tham gia đấu giá đăng nhập vào tài khoản và vào Phòng đấu giá tài sản trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến đối với tài sản mà mình đã đăng ký đấu giá trong thời gian quy định. Người tham gia đấu giá tài sản sử dụng tài khoản của mình và thực hiện việc trả giá theo phương thức, bước giá đã được công bố.

- Người trả giá đầu tiên trả ít nhất bằng giá khởi điểm, người trả giá sau phải trả cao hơn giá trả của người trả liền kề trước đó và tuân thủ cách thức trả giá như sau:

Giá trả hợp lệ = giá khởi điểm + N \* Bước giá

Bước giá: là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề và được quy định cụ thể tại khoản 4 Điều 6 của Quy chế này

N là số tự nhiên: 1, 2, 3, 4,....

Giá trả dưới giá khởi điểm là giá không hợp lệ và hệ thống không ghi nhận mức giá này. Hệ thống không ghi nhận mức trả giá không hợp lệ nếu thực hiện sai công thức trả giá.

- Mỗi khi người tham gia đấu giá trả giá, hệ thống sẽ ghi nhận và hiển thị liên tục các mức giá trả (theo thứ tự mức trả giá cao nhất được đẩy lên trên cùng danh sách và giảm dần theo thứ tự từ cao đến thấp) để người tham gia đấu giá theo dõi.

- Người tham gia đấu giá có thể trả giá ngay khi phiên đấu giá bắt đầu và trong suốt thời gian đấu giá.

- Khi đồng hồ đếm thời gian đấu giá đã chạy về thời điểm 00 phút 00 giây, hệ thống ghi nhận mức giá đã trả cao nhất và xác nhận người trả giá cao nhất, đồng thời gửi thông báo cho người trả giá cao nhất.

## **Điều 16. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá:**

### **1. Quyền của người tham gia đấu giá:**

- a. Được tham dự phiên đấu giá trực tuyến nếu đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định;
- b. Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến Tài sản đấu giá;
- c. Được trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá trực tuyến nếu không trúng đấu giá và không vi phạm quy định thuộc trường hợp không được nhận lại khoản tiền đặt trước;

d. 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. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và được gửi về tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trước ngày phiên đấu giá được tổ chức.

### **2. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:**

- a. Chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế cuộc đấu giá và các quy định khác của pháp luật;
- b. Nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và nộp khoản tiền đặt trước theo quy định tại thông báo, quy chế cuộc đấu giá;
- c. Cung cấp thông tin, tài liệu hợp lệ, chính xác, trung thực để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;

d. Người tham gia đấu giá phải đảm bảo trang thiết bị khi tham gia đấu giá; chịu trách nhiệm trong trường hợp hệ thống mạng của mình gặp sự cố dẫn đến không thể tham gia đấu giá, trả giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm trong những trường hợp lỗi không phải do hệ thống đấu giá trực tuyến gây ra;

đ. Trong thời gian diễn ra phiên đấu giá trực tuyến (tính từ thời gian bắt đầu phiên đấu giá đến thời gian kết thúc phiên đấu giá) người tham gia đấu giá phải đăng nhập vào Trang thông tin đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn> và truy cập vào phiên đấu giá. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể tham gia trả giá thì trong vòng 24 giờ phải báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và Người có tài sản và phải có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nơi xảy ra sự việc;

e. Không được từ chối tham gia đấu giá khi đã được xét tư cách của người tham gia đấu giá (trừ trường hợp bất khả kháng). Nếu từ chối tham gia đấu giá thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

## **Điều 17. 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;
- 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) Đối với phần tài sản chưa hoàn tất thủ tục sở hữu (nếu có), Người mua được tài sản phải tự liên hệ với các cơ quan chức năng để được giải quyết và chấp hành theo các quyết định được giải

quyết. Các nghĩa vụ tài chính, chi phí thủ tục phát sinh người mua được tài sản có trách nhiệm thanh toán.

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 18. Trình tự thực hiện phiên đấu giá**

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đăng tải Quy chế cuộc đấu giá, Thông báo công khai việc đấu giá, kèm theo danh mục tài sản, hình ảnh, tài liệu liên quan đến tài sản (nếu có) trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến.

2. Người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá trực tuyến hoặc xem tài sản trực tiếp theo Quy chế cuộc đấu giá; đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến. Người tham gia đấu giá được hướng dẫn đăng ký một tài khoản truy cập thông qua địa chỉ thư điện tử đăng ký.

Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản truy cập để được hướng dẫn cách thức nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tuyến, nộp tiền đặt trước thông qua các hình thức thanh toán trực tuyến, cách thức tham gia đấu giá, trả giá và các nội dung cần thiết khác khi tham gia Trang thông tin đấu giá trực tuyến.

2. Khi hồ sơ tham gia đấu giá của Người tham gia đấu giá nộp đầy đủ, hợp lệ, người tham gia đấu giá được sử dụng tài khoản truy cập để tham dự phiên đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá.

3. Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản của mình và thực hiện việc trả giá theo phương thức trả giá lên trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá) theo thông báo đấu giá tài sản đã được công bố.

Cách thức tiến hành đấu giá: Người tham gia đấu giá nhập giá trả vào giao diện trả giá và xác nhận giá trả. Người tham gia đấu giá có thể trả giá nhiều lần trong thời gian đấu giá. Phiên đấu giá kết thúc khi hết thời gian đấu giá.

4. Tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá, đấu giá viên được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện phiên đấu giá trực tuyến xác định người trúng đấu giá như sau:

Người trúng đấu giá là cá nhân, tổ chức có giá trả hợp lệ cao nhất (không thấp hơn giá khởi điểm) và có thời gian trả giá sớm nhất được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc việc trả giá. Trường hợp kết thúc thời gian đấu giá, có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì người trả giá sớm nhất theo ghi nhận của hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến là người trúng đấu giá.

Lưu ý: 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.

5. Đấu giá viên được Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải công khai chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện phiên đấu giá trực tuyến căn cứ kết quả xác định người trúng đấu giá công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến ngay sau khi phiên đấu giá kết thúc.

6. Kết quả phiên đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên hệ thống đấu giá trực tuyến và được gửi vào địa chỉ Email của người tham gia đấu giá đã đăng ký với Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ngay sau khi công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

#### **Điều 19. Thông báo kết quả phiên đấu giá**

1. Ngay sau khi có kết quả đấu giá trực tuyến, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo kết quả đấu giá cho người trúng đấu giá.

2. Thông báo ghi rõ các thông tin về tài sản đấu giá, thời điểm bắt đầu và kết thúc việc trả giá, thời điểm hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận mã khách hàng trúng đấu giá, giá khởi điểm của tài sản đấu giá, giá trúng đấu giá.

#### **Điều 20. Biên bản đấu giá**

1. Biên bản đấu giá trực tuyến ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá, thời điểm kết thúc phiên đấu giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá. Diễn biến của phiên đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận được trích xuất, có xác nhận của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin đấu giá trực tuyến và đính kèm biên bản đấu giá.

2. Biên bản đấu giá phải được lập tại thời điểm kết thúc việc trả giá và có chữ ký của đấu giá viên chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện phiên đấu giá trực tuyến, người ghi biên bản, người có tài sản đấu giá.

Biên bản đấu giá được gửi vào địa chỉ Email của Người trúng đấu giá sau khi kết thúc phiên đấu giá. Người trúng đấu giá có trách nhiệm in biên bản đấu giá, ký tên và gửi về Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

Người trúng đấu giá không ký biên bản và nộp lại biên bản đấu giá đã ký cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời hạn nêu trên được coi là từ chối ký biên bản đấu giá và coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá, khoản tiền đặt trước của người này không được hoàn trả và được nộp vào ngân sách của người có tài sản đấu giá.

#### **Điều 21. Các trường hợp vi phạm bị truất quyền tham gia đấu giá**

Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá trong các trường hợp sau đây:

1. 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.

2. 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.

3. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản.

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

5. 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.

6. Người rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 23 Quy chế này.

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

#### **Điều 22. Các trường hợp vi phạm không được nhận lại tiền đặt trước**

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

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

*Lưu ý: Thuật ngữ “không tham dự phiên đấu giá” được hiểu là người tham gia đấu giá không truy cập vào phiên đấu giá hiển thị trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn> trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá) theo Điều 14 Quy chế cuộc đấu giá này.*

2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Điều 21 Quy chế này.

3. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá.

4. Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 23 của Quy chế này.

5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 24 của Quy chế này.

Xử lý tiền đặt trước: Theo quy định Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024.

Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vi phạm Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024 thuộc về người có tài sản đấu giá. Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt trước của khách hàng vi phạm vào tài khoản của người có tài sản đấu giá.

#### **Điều 23. Rút lại giá đã trả**

1. Trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá), nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá xác nhận công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trong khoảng thời gian 01 phút trước thời điểm kết thúc phiên đấu giá thì thời gian trả giá được gia hạn thêm 03 phút sau thời điểm kết thúc phiên đấu giá.

2. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá và mất tiền đặt trước.

#### **Điều 24. Từ chối kết quả trúng đấu giá**

1. Kết thúc thời gian trả giá, màn hình Người trúng đấu giá sẽ hiển thị nút “Chấp nhận” hoặc “Từ chối” kết quả trúng đấu giá và đồng hồ đếm ngược 05 phút. Nếu Người trúng đấu giá bấm nút “Chấp nhận” hoặc không bấm nút nào trong vòng 05 phút, hệ thống sẽ ghi nhận Người trúng đấu giá đồng ý với kết quả đấu giá.

2. Nếu Người trúng đấu giá bấm nút “Từ chối” trong vòng 05 phút đếm ngược, hệ thống sẽ ghi nhận Người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá và xét giá trả 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, hệ thống sẽ gửi thông báo về quyền trúng đấu giá trên màn hình của người trả giá liền kề có thời gian trả giá sớm nhất. Nếu người trả giá liền kề đó đồng ý mua tài sản đấu giá thì họ phải bấm vào nút “Chấp nhận”. Trường hợp người trả giá liền kề đó không bấm “Chấp nhận” hoặc không thao tác trên hệ thống. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi email tới người đó. Nếu người đó bấm vào đường liên kết “chấp nhận mua tài sản đấu giá” đính kèm email trong vòng 24 giờ kể từ khi kết thúc thời gian trả giá, thì người đó sẽ là Người trúng đấu giá. Biên bản đấu giá và các tài

liệu khác sẽ được gửi cho Người trúng đấu giá với giá liền kề. Nếu người trả giá liền kề không bấm vào đường liên kết “chấp nhận mua tài sản đấu giá” đính kèm email trong thời gian quy định trên thì coi như là không chấp nhận mua tài sản đấu giá.

3. 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 trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá sẽ không bị mất tiền đặt trước.

#### **Điều 25. Xử lý trường hợp phát sinh do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến**

1. Trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản khiến phiên đấu giá không bắt đầu được, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng phiên đấu giá trực tuyến và thông báo ngay cho Người có tài sản quyết định thời gian đấu giá lại.

2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hủy kết quả đấu giá trực tuyến trong trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản khiến người tham gia đấu giá không thể trả giá, trả giá hợp lệ nhưng không được hệ thống ghi nhận hoặc ghi nhận sai thời gian trả giá sau khi phiên đấu giá bắt đầu và thông báo cho người có tài sản biết để quyết định thời gian đấu giá lại.

3. Trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được thì cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá được hoàn lại tiền hồ sơ, tiền đặt trước đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên đấu giá.

#### **Điều 26. Phương thức thanh toán tiền mua tài sản đấu giá**

a) Thời hạn thanh toán tiền mua tài sản đấu giá

- (Trường hợp không áp dụng chiết khấu thanh toán) Ngoài số tiền đặt trước đã nộp vào tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn, người trúng đấu giá nộp đầy đủ số tiền còn lại (được tính theo công thức: giá trúng đấu giá - tiền đặt trước) vào tài khoản của VIB trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày trúng đấu giá tài sản. Trường hợp người trúng đấu giá sử dụng nguồn vốn vay từ ngân hàng để thanh toán tiền mua tài sản thì người trúng đấu giá phải cung cấp cho VIB bản gốc Thông báo đồng ý cấp tín dụng/Thông báo cho vay từ Ngân hàng trong thời hạn 10 ngày kể ngày trúng đấu giá và nộp đầy đủ số tiền còn lại vào tài khoản của VIB trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày trúng đấu giá.

- (Trường hợp áp dụng chiết khấu thanh toán)<sup>1</sup> Ngoài số tiền đặt trước đã nộp vào tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn, người trúng đấu giá nộp tiền cọc mua tài sản theo Hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản được ký kết giữa VIB và người trúng đấu giá và nộp đầy đủ số tiền mua tài sản theo Hợp đồng mua bán tài sản được ký kết giữa VIB và người trúng đấu giá.

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

Số tiền mua tài sản được chuyển vào tài khoản của VIB theo thông tin dưới đây hoặc tài khoản khác theo thông báo của VIB:

- Đơn vị thụ hưởng: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt nam

- Tên tài khoản: HO TRO TIN DUNG\_638\_VND

- Tài khoản số: 638704090000105

- Nội dung: Nộp tiền trúng đấu giá tài sản là

- Thửa đất số: 6001, tờ bản đồ số: 5, địa chỉ: xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Thửa đất số: 6002, tờ bản đồ số: 5, địa chỉ: xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

<sup>1</sup> Chương trình chiết khấu thanh toán được công bố trên website của VIB từng thời kỳ

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đầy đủ số tiền còn lại để mua tài sản trong thời hạn nêu trên thì không được nhận lại tiền đặt cọc và VIB được toàn quyền thụ hưởng toàn bộ số tiền này.

Sau khi nhận đủ tiền bán tài sản, VIB thực hiện các thủ tục hạch toán và giải chấp tài sản cho người mua được tài sản.

#### **Điều 27. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá**

a) Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

b) (Trường hợp không áp dụng chiết khấu thanh toán) Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa VIB và người trúng đấu giá trong vòng 30 ngày làm việc kể từ khi người trúng đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản theo quy định tại Hợp đồng này.

(Trường hợp áp dụng chiết khấu thanh toán)<sup>2</sup> Hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản được ký kết giữa VIB và người trúng đấu giá trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày ký Biên bản đấu giá tài sản. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa VIB và người trúng đấu giá trong vòng 30 ngày làm việc kể từ khi người trúng đấu giá nộp đủ tiền cọc mua tài sản theo quy định Hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản.

c) Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024 hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan;

d) Hợp đồng phải thể hiện đầy đủ những nội dung sau:

- Giá bán tài sản trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là giá trả cao nhất, hợp lệ được ghi tại Biên bản đấu giá tài sản.

- Nguồn gốc tài sản đấu giá.

- Thời hạn, phương thức thanh toán.

- Thời điểm bàn giao tài sản và các giấy tờ liên quan.

- Trách nhiệm, quyền lợi cụ thể của các Bên.

e) Trường hợp có bất kỳ vi phạm nào của các Bên tham gia ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì việc xử lý những vi phạm này sẽ căn cứ vào các cam kết ràng buộc trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã ký kết và các quy định hiện hành của Bộ luật dân sự nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam cũng như quy định của Quy chế này.

#### **Điều 28. Thời gian, địa điểm, phương thức bàn giao tài sản**

a) Thời hạn giao tài sản: VIB có nghĩa vụ giao tài sản cho người trúng đấu giá trong thời hạn 45 ngày (trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày) kể từ ngày người trúng đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá hoặc thời hạn khác do hai bên thỏa thuận.

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

c) Địa điểm giao tài sản tại: Thửa đất số 6001 và thửa đất số 6002, tờ bản đồ số: 5, địa chỉ: xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

d) Nếu VIB 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.

<sup>2</sup> Chương trình chiết khấu thanh toán được công bố trên website của VIB từng thời kỳ



### **Điều 29. 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. 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 30. 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 Tổ chức hành nghề 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 31. Giải quyết tranh chấp**

Cơ sở để giải quyết tranh chấp giữa các bên sẽ được áp dụng 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 về việc đấu giá tài sản và các quy định pháp luật có liên quan.

Mọi mâu thuẫn, tranh chấp giữa các bên trong việc thực hiện Quy chế này, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024 thì các bên cùng nhau bàn bạc, thống nhất cách giải quyết để đi đến quyết định cuối cùng. Trường hợp không tự giải quyết được thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **Điều 32. 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.

Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn, Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế cuộc đấu giá tài sản này./.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH  
LAM SƠN SÀI GÒN**



**Nguyễn Chi Hiếu**