

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2023

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

08.05/2023/QCĐG-BP

- Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14;
- Căn cứ Nghị Định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều về biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;
- Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; Thông tư 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/05/2017 Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 08.05/2023/HĐDVĐG ngày 14/8/2023 được ký giữa Chi nhánh Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại thành phố Đà Nẵng và Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Phong.

Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Phong (Công ty) ban hành Quy chế cuộc đấu giá số: 08.05/2023/QCĐG-BP, gồm các điều khoản sau:

Điều 1: Mục đích và phạm vi áp dụng:

- 1.1. **Mục đích:** Quy chế cuộc đấu giá được ban hành nhằm quy định cụ thể các vấn đề liên quan trong việc tổ chức đấu giá tài sản, bao gồm:
 - 1.1.1 Nguyên tắc, trình tự thủ tục đấu giá;
 - 1.1.2 Tài sản đấu giá và mức giá khởi điểm;
 - 1.1.3 Nhiệm vụ và quyền hạn của các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá và của các đối tượng khác có liên quan;
- 1.2. **Phạm vi áp dụng:** Quy chế này được áp dụng trong suốt thời gian hoạt động của Cuộc đấu giá tài sản do Công ty tổ chức cho đến khi hoàn thành. Các vấn đề chưa được đề cập trong Quy chế này sẽ được thực hiện theo quy định tại Luật đấu giá tài sản, Nghị Định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ; Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017, Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/05/2017 và Thông tư 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính.

Điều 2: Nguyên tắc, trình tự thủ tục đấu giá:

2.1 Nguyên tắc đấu giá:

- 2.1.1 Việc đấu giá tài sản thực hiện theo nguyên tắc: công khai, liên tục, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia;
- 2.1.2 Cuộc đấu giá chỉ được tiến hành khi có từ 02 khách hàng trở lên tham gia đấu giá (trừ trường hợp đặc biệt được quy định tại điểm 7.5 Điều 7 của Quy chế này);

2.2 Trình tự thủ tục Cuộc đấu giá tài sản:

Trình tự thủ tục đấu giá thực hiện theo đúng quy định tại Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14, Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều về biện pháp thi hành Luật đấu giá tài.



- 2.2.1 Cuộc đấu giá tài sản được tiến hành theo hình thức: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói, theo phương thức trả giá lên.
- 2.2.2 Phương pháp này khi tiến hành, người tham gia phải trả giá bằng cách trả giá theo quy định cụ thể tại Điều 7 của Quy chế này;

Điều 3: Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, nguồn gốc tài sản:

3.1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất được Công ty TNHH Phạm Tôn dùng làm Trung tâm phân phối sản phẩm tại địa chỉ 1299-1301 (số cũ là 1191, 1191A, 68/1) Lê Đức Thọ, Phường 13, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh, chi tiết như sau:

TT	Tài sản	ĐVT	Số lượng	Hồ sơ pháp lý về tài sản	Hiện trạng tài sản
I	Quyền sử dụng đất				
1	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 510, tờ bản đồ số 4 tại địa chỉ: số 1299 (số cũ 68/1) Lê Đức Thọ, phường 13, quận Gò Vấp, TP. HCM	m2	141,5	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL889311 do UBND quận Gò Vấp cấp ngày 23/1/2013, số vào sổ cấp GCN: CH01251	
2	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 504, tờ bản đồ số 4 tại địa chỉ: số 1299 (số cũ 1191) Lê Đức Thọ, phường 13, quận Gò Vấp, TP. HCM	m2	338	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB639888 do UBND quận Gò Vấp cấp ngày 03/6/2010, số vào sổ cấp GCN: CH00164.	
3	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 516, tờ bản đồ số 4 tại địa chỉ: số 1301 (số cũ 1191A) Lê Đức Thọ, phường 13, quận Gò Vấp, TP. HCM	m2	2.225,6	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG092334 do UBND quận Gò Vấp cấp ngày 01/9/2011, số vào sổ cấp GCN: CH00757.	
II	Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất			Hồ sơ pháp lý về tài sản	Hiện trạng TS
1	Công trình xây dựng kho xưởng: móng đá + bê tông cốt thép, tường xây gạch sơn vôi bả matic, khung cột dầm bê tông cốt thép, mái đúc. Trần tấm thạch cao. Điện nước âm tường. Trang trí mặt tiền kính cường lực. Cửa đi cửa sổ: Kính cường lực + cửa nhựa lõi thép.	m2 sử dụng	1.870	Tại thời điểm 05/2023 tài sản trên đất chưa thực hiện các thủ tục hoàn công theo quy định hiện hành. Chưa thực hiện thủ tục đăng ký tài sản gắn liền với đất, chưa đăng ký bổ sung đối với công trình trên đất vào GCN đã cấp.	Chất lượng còn lại: 70%
2	Công trình xây dựng văn phòng (04 tầng + lửng): Móng đá + bê tông cốt thép, tường xây gạch sơn vôi bả matic, khung cột dầm bê tông cốt thép, mái đúc. Trần tấm thạch cao. Điện nước âm tường. Trang trí mặt tiền kính cường lực. Cửa đi cửa sổ: Kính cường lực + cửa nhựa lõi thép.	m2 sử dụng	1.632		Chất lượng còn lại: 80%

Lưu ý: Tài sản được tổ chức đấu giá theo nguyên hiện trạng thực tế, người tham gia đấu giá được tạo điều kiện tham khảo hồ sơ pháp lý tài sản, xem tài sản và hoàn toàn chịu trách nhiệm khi quyết định mua tài sản.

- 3.2. Giá khởi điểm của tài sản: 161.850.000.000 đồng** (Một trăm sáu mươi một tỷ, tám trăm năm mươi triệu đồng chẵn). Giá khởi điểm chưa bao gồm thuế VAT (nếu có) và các khoản thuế, phí, lệ phí để làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng, sở hữu tài sản. Người trúng đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế VAT (nếu có) và các khoản thuế, phí, lệ phí để làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng, sở hữu tài sản theo quy định. Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam chịu trách nhiệm nộp thuế TNDN từ việc bán tài sản đấu giá (nếu có).
- 3.3. Bước giá:** 50.000.000 đồng/ 01bước giá (Năm mươi triệu đồng).
- 3.4. Nguồn gốc tài sản:** là tài sản bảo đảm thu hồi nợ của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty TNHH Phạm Tôn.
- 3.5. Hồ sơ tài sản:**
- 3.5.1. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL889311 do UBND quận Gò Vấp cấp ngày 23/01/2013, số vào sổ cấp GCN: CH01251;
- 3.5.2. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB639888 do UBND quận Gò Vấp cấp ngày 03/6/2010, số vào sổ cấp GCN: CH00164;
- 3.5.3. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG092334 do UBND quận Gò Vấp cấp ngày 01/9/2011, số vào sổ cấp GCN: CH01251.
- 3.5.4. Hợp đồng ủy quyền số 012015, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Mai Việt Cường (địa chỉ 236 Cao Thắng, phường 12, quận 10, TP Hồ Chí Minh) chứng nhận ngày 31/07/2023.
- 3.5.5. Chứng thư thẩm định giá số 44/2023/CT-VALID ngày 15/05/2023 của Công ty TNHH thẩm định giá Valid cung cấp.
- 3.5.6. Nghị quyết số 23/NQ-HĐTV ngày 21/07/2023 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC) về việc phê duyệt phương án bán tài sản bảo đảm thu hồi nợ của DATC tại Công ty TNHH Phạm Tôn;

Điều 4: Đối tượng tham gia, địa điểm niêm yết và tìm hiểu thông tin:

4.1 Điều kiện tham gia đấu giá:

- 4.1.1 Các tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân đã mua hồ sơ tham gia đấu giá, hoàn thiện hồ sơ tham gia đấu giá theo mẫu của Công ty và nộp hồ sơ trong thời gian quy định;
- 4.1.2 Có khả năng tài chính để mua tài sản đấu giá;
- 4.1.3 Đăng ký mua toàn bộ tài sản với số lượng theo Khoản 3.1 Điều 3 Quy chế này.
- 4.1.4 Đặt trước tiền mua tài sản theo quy định tại Khoản 5.4 Điều 5 của Quy chế này;
- 4.1.5 Người tham gia đấu giá không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 4.2 Điều 4 Quy chế này
- 4.1.6 Trường hợp người đại diện cho doanh nghiệp, tổ chức tham gia cuộc đấu giá không phải là đại diện pháp nhân/thủ trưởng đơn vị thì phải có giấy ủy quyền/hợp đồng ủy quyền (bản gốc) của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp, tổ chức;
- 4.1.7 Trường hợp cá nhân đăng ký mua tài sản đấu giá không thể tham gia đấu giá – buổi công bố giá mà ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham gia đấu giá mua tài sản thì phải có giấy ủy quyền/hợp đồng ủy quyền (bản gốc) có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

4.2 Những người không được đăng ký tham gia đấu giá:

- 4.2.1 Người không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo Điều 4.1 của Điều này;
- 4.2.2 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;
- 4.2.3 Người làm việc trong tổ chức 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 cuộc 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;
- 4.2.4 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;
- 4.2.5 Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

4.3 Quyền và nghĩa vụ của người đăng ký tham gia đấu giá:

- 4.3.1 Người đăng ký tham gia đấu giá được quyền tham gia đấu giá sau khi thực hiện đầy đủ các thủ tục (mua, nộp hồ sơ, xem tài sản, nộp tiền đặt trước) theo quy định tại Quy chế này. Trường hợp Người đăng ký tham gia đấu giá không có điều kiện tham gia trực tiếp Cuộc đấu giá thì uỷ quyền cho người khác đại diện mình tham gia đấu giá (phải có giấy ủy quyền có xác nhận của công chứng, xác nhận của Đại diện theo pháp luật của công ty/tổ chức).
- 4.3.2 Được quyền tiếp cận đầy đủ các thông tin về doanh nghiệp đấu giá và Cuộc đấu giá theo quy định.
- 4.3.3 Người đăng ký tham gia đấu giá phải thực hiện đúng các nội dung quy định tại Quy chế này và phải tuân thủ các quy định của pháp luật với tài sản đấu giá.
- 4.3.4 Khách hàng tham gia đấu giá phải có mặt tại cuộc đấu giá đúng thời gian quy định, trường hợp vì lý do cá nhân kẹt xe, tắc đường... thì phải gọi điện thông báo cho Công ty và không được đến muộn quá 10 phút so với giờ tổ chức đấu giá. Khách hàng đến muộn quá 10 phút sẽ không được tham gia cuộc đấu giá.
- 4.3.5 Trường hợp Cuộc đấu giá bị hủy/hoãn theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; hoặc do bên phải thi hành án chuộc (nhận) lại tài sản hoặc do bên được và bên phải thi hành án đạt được thỏa thuận theo Luật thi hành án dân sự thì Công ty sẽ hoàn lại tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước cho khách hàng. Trong các trường hợp này, khách hàng đã đăng ký tham gia đấu giá phải chấp nhận việc hủy/hoãn đấu giá, không được khiếu nại, khiếu kiện và không được yêu cầu bồi hoàn bất cứ khoản tiền nào.

4.4 Địa điểm niêm yết và tìm hiểu thông tin cuộc đấu giá :

- 4.4.1 Thông báo đấu giá được đăng trên Báo Thể thao và Văn hóa ngày 16/8/2023 và ngày 21/8/2023; đăng trên cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản theo quy định;
- 4.4.2 Thông báo đấu giá được niêm yết tại các địa điểm cụ thể sau:
 - UBND phường 13, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.
 - Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Phong.
 - Nơi tổ chức đấu giá: số nhà 03D3 KDC MegaRuby Khang Điền, phường Phú Hữu, Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh;

Điều 5: Đăng ký tham gia đấu giá, xem tài sản, tiền đặt trước tham gia đấu giá:

5.1 Đăng ký tham gia đấu giá:

Các tổ chức, cá nhân nếu có nhu cầu mua tài sản đấu giá thì phải mua Hồ sơ tham gia đấu giá do Công ty phát hành, hồ sơ gồm: Quy chế cuộc đấu giá, Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, Phiếu xác nhận xem tài sản, hồ sơ tài sản.

5.1.1 Phí mua hồ sơ tham gia đấu giá: 500.000 đồng

5.1.2 Thời gian mua hồ sơ và nộp hồ sơ tham gia Cuộc đấu giá: từ ngày thông báo đến 17h00' ngày 08/9/2023 (trong giờ hành chính) tại nhà 03D3 KDC MegaRuby Khang Điền, phường Phú Hữu, Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, ĐT 0983023043 và tại trụ sở Công ty đấu giá Hợp danh Bảo Phong - Tầng 5 số 167 An Trạch, phường Ô Chợ Dừa, Đống Đa, Hà Nội, ĐT 024.62722468.

5.2 Xem tài sản:

Các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 4 Quy chế này và đã mua Hồ sơ tham gia đấu giá tự liên hệ xem tài sản hoặc đăng ký với Công ty để xem tài sản vào ngày 27/8/2023 & 28/8/2023, xem tại địa chỉ bất động sản nêu trên.

Địa điểm xem hồ sơ tài sản: Chi nhánh Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại TP Đà Nẵng - Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà Đường Việt, 30 Nguyễn Hữu Thọ, P. Hòa Thuận Tây, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng; và tại nhà 03D3 KDC MegaRuby Khang Điền, phường Phú Hữu, Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh;

5.3 Hồ sơ tham gia đấu giá:

Khách hàng có nhu cầu đấu giá tài sản, sau khi mua Hồ sơ tham gia đấu giá sẽ hoàn thiện (khai thông tin đầy đủ) Hồ sơ tham gia đấu giá và nộp Công ty trong thời hạn quy định theo điểm 5.1.2 Điều 5 Quy chế này. Hồ sơ tham gia đấu giá phải nộp gồm:

5.3.1 Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;

5.3.2 Phiếu xác nhận xem tài sản, hồ sơ tài sản;

5.3.3 Giấy nộp tiền đặt trước hoặc căn cứ khác chứng minh việc đã nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá (trong trường hợp khách hàng đã nộp tiền đặt trước). Trường hợp khách hàng chưa nộp tiền đặt trước tại thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá thì phải mang theo giấy tờ này khi đến tham gia đấu giá để đối chiếu.

5.3.4 Nếu là doanh nghiệp, tổ chức:

a) Đăng ký kinh doanh (có chứng thực) hoặc Giấy đăng ký hoạt động hoặc các giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương (có chứng thực);

b) Giấy ủy quyền/ Hợp đồng ủy quyền (bản chính), CMND/CCCD (chứng thực) của người đại diện theo pháp luật, người đại diện theo ủy quyền cho tổ chức đến nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

5.3.5 Nếu là cá nhân: CMND/CCCD và hộ khẩu thường trú (có chứng thực - nếu có) của cá nhân đăng ký tham gia đấu giá. Giấy ủy quyền/Hợp đồng ủy quyền trong trường hợp ủy quyền cho tổ chức/cá nhân khác thực hiện.

5.4 Tiền đặt trước tham gia đấu giá:

5.4.1 Số tiền đặt trước khi đăng ký tham gia đấu giá: 16.185.000.000 đồng (Mười sáu tỷ, một trăm tám mươi lăm triệu đồng).

5.4.2 Thời gian nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá: từ ngày 06/9/2023 đến 17h00' ngày 08/9/2023.

5.4.3 Phương thức nộp: Nộp hoặc chuyển tiền vào Tài khoản số: 8791188899999 Ngân hàng TMCP Quân đội – CN Thăng Long, Hà Nội – Đơn vị thụ hưởng: Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Phong.

5.4.4 Nội dung nộp tiền: [Khách hàng tham gia đấu giá] đặt trước Cuộc đấu giá số 08.05/2023/ĐG-BP, tài sản tại 1299-1301 Lê Đức Thọ, Phường 13, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh.

Lưu ý:

- Tiền đặt trước của khách hàng tham gia đấu giá phải báo “có” về tài khoản Công ty chậm nhất 17h00’ ngày 08/9/2023. Sau thời điểm nêu trên, Công ty mới nhận được thông báo khoản tiền đặt trước đã được nộp thành công vào tài khoản Công ty thì được coi là không nộp tiền đặt trước trong thời hạn quy định. Khách hàng trong trường hợp này sẽ không được tham gia đấu giá tài sản. Công ty có trách nhiệm chuyên trả đầy đủ khoản tiền này (không bao gồm tiền lãi phát sinh – nếu có) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc Cuộc đấu giá hoặc ngày khác do các bên thỏa thuận. Mọi chi phí nhận lại khoản tiền do khách hàng nộp tiền đặt trước để tham gia đấu giá chịu trách nhiệm chi trả.
- Trong trường hợp khách hàng đã nộp đủ hồ sơ tham gia đấu giá và nộp đủ tiền đặt trước đúng quy định đồng nghĩa với việc khách hàng đã xem và tìm hiểu kỹ về tài sản, hồ sơ tài sản, Quy chế cuộc đấu giá này của Công ty và không có bất kỳ vướng mắc, khiếu nại nào.

5.5 Xử lý khoản tiền đặt trước:

- 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.
- Trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá thì tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại tại Điểm 7.6 Điều 7 của Quy chế này;
- Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan; Các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước: quy định tại Điểm 7.6 Điều 7 của Quy chế này;

Điều 6: Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá:

6.1 Thời gian tổ chức Cuộc đấu giá: 14h00’ ngày 11/9/2023.

6.2 Địa điểm tổ chức Cuộc đấu giá: nhà 03D3 KDC MegaRuby Khang Điền, phường Phú Hữu, Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh (*Trường hợp lượng người đăng ký tham gia đấu giá đông, Công ty có thể sẽ thay đổi thời gian và địa điểm đấu giá phù hợp với thực tế*).

6.3 Nội quy phòng đấu giá:

Khách hàng đến tham gia đấu giá phải tuân thủ Nội quy phòng đấu giá, cụ thể :

- Người không đăng ký tham gia đấu giá; người không đủ điều kiện tham gia đấu giá; người không phải là đại biểu, khách mời, cố vấn pháp lý; người không có nhiệm vụ được phân công không được vào tham dự cuộc đấu giá;
- Khách hàng tham gia đấu giá phải xuất trình Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân hoặc các giấy tờ khác (nếu có) khi điếm danh, kiểm tra thông tin khách hàng tham gia đấu giá;
- Khách hàng tham gia đấu giá phải có mặt tại cuộc đấu giá đúng thời gian, địa điểm theo Thông báo và Quy chế đã được Công ty ban hành;
- Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham dự cuộc đấu giá;

- Không mang theo vũ khí, chất cháy nổ đến khu vực tổ chức cuộc đấu giá;
- Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kì phương tiện thông tin truyền thông nào khác trong phòng đấu giá; không được quay phim, chụp ảnh, ghi hình trong phòng đấu giá khi chưa được sự đồng ý của Đấu giá viên điều hành;
- Ngồi đúng vị trí được Ban tổ chức Cuộc đấu giá hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên điều hành;
- Không trao đổi, bàn bạc, thảo luận giữa những người tham gia đấu giá;
- Khách hàng tham gia đấu giá phải tuân thủ, chấp hành tuyệt đối sự điều hành của Đấu giá viên; chỉ được có ý kiến khi có sự đồng ý của Đấu giá viên điều hành;
- Khách hàng tham gia đấu giá có hành vi cản trở cuộc đấu giá, gây rối tại cuộc đấu giá thì bị tước quyền tham gia đấu giá và tùy theo mức độ lỗi, vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật.

Điều 7: Cách thức tiến hành cuộc đấu giá, cách trả giá, cách xác định người trúng đấu giá và các trường hợp vi phạm quy định đấu giá:

7.1 Cách thức tiến hành Cuộc đấu giá:

Chỉ những người có đủ điều kiện tham gia Cuộc đấu giá mới được làm thủ tục vào Phòng đấu giá.

Đấu giá viên điều hành giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố Danh sách khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá và điểm danh để xác định khách hàng tham gia đấu giá hợp lệ. Mỗi khách hàng tham gia đấu giá khi điểm danh được Công ty phát một Thẻ khách hàng có mã số riêng tương ứng với tên cá nhân hoặc tổ chức của mình. Nghiêm cấm không được đổi Thẻ khách hàng cho nhau để tránh nhầm lẫn.

Đấu giá viên điều hành phổ biến cách thức tiến hành Cuộc đấu giá cho khách hàng tham gia đấu giá, công bố những thông tin chủ yếu về Cuộc đấu giá, Quy chế Cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá. Cụ thể:

- a) Tên doanh nghiệp đấu giá;
- b) Nêu tài sản đấu giá, cách thức trả giá, giá khởi điểm, bước giá, giá trả hợp lệ;
 - **Giá trả hợp lệ:** là giá trả bằng đúng giá khởi điểm (chỉ áp dụng người trả giá đầu tiên tại vòng đấu thứ nhất) hoặc bằng giá khởi điểm cộng thêm số nguyên dương lần bước giá (bước giá x số nguyên dương: 1, 2, 3,...), người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả và trả trong thời gian quy định.
 - **Thời gian trả giá:** trong bất kể vòng đấu nào, Người điều hành cuộc đấu giá sẽ nhắc lại giá trả cao nhất hợp lệ sau mỗi lượt khách hàng trả giá là 03 lần, mỗi lần cách nhau 20 giây. Khách hàng có yêu cầu trả giá tiếp (trả giá cao hơn) phải trả giá trong khoảng thời gian này. Sau khi người điều hành cuộc đấu giá nhắc lại lần thứ ba mà không có người trả giá tiếp (hoặc không có yêu cầu đấu giá tiếp) thì người trả giá cao nhất hợp lệ được xác định là người trúng đấu giá.
- c) Giá trúng đấu giá: Là mức giá do khách hàng trả giá hợp lệ cao nhất.
- d) Quyền và nghĩa vụ cơ bản của các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá;
- e) Các bước trong quy định đấu giá và nguyên tắc xác định quyền được mua;
- f) Nội quy phòng đấu giá;
- g) Giải thích các vấn đề người tham gia đấu giá còn thắc mắc (nếu có);

7.2 Cách thức trả giá:

- Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá theo từng vòng đấu giá, theo phương thức trả giá lên và không hạn chế số vòng đấu giá.
- Tại mỗi vòng đấu giá, mỗi khách hàng có 01 lượt trả giá; Chỉ những khách hàng có trả giá hợp lệ tại vòng đấu trước mới được vào vòng đấu sau liền kề.
- Giá khởi điểm của vòng đấu đầu tiên là giá khởi điểm theo thông báo, giá khởi điểm của các vòng sau là giá cao nhất hợp lệ của vòng trước liền kề.
- Tại mỗi vòng đấu, Đấu giá viên nhắc lại giá khởi điểm hoặc mức giá cao nhất hợp lệ tại thời điểm đó và đề nghị khách hàng tham gia đấu giá trả giá mua tài sản. Khách hàng trả giá phải ghi cao Thẻ khách hàng có mã số riêng của mình (do Công ty phát) và trả giá mua tài sản (giá trả phải hợp lệ). Cụ thể:
Tại bất kể vòng đấu nào, Đấu giá viên điều hành sẽ công bố mức giá khởi điểm với lượt trả giá đầu tiên của vòng đấu giá hoặc giá đã trả (là giá cao nhất hợp lệ tại thời điểm này) sau mỗi lượt người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị người tham gia đấu giá có số thứ tự liền kề sau (không tính các khách hàng đã không trả giá hoặc trả giá không hợp lệ tại các vòng đấu trước) tiếp tục trả giá mua tài sản. Đấu giá viên nhắc lại mức giá này 03 lần, mỗi lần cách nhau khoảng 20 giây và đề nghị người tham gia đấu giá có số thứ tự liền kề sau trả giá mua tài sản. Sau 03 lần nhắc lại (hoặc đề nghị trả giá tiếp) mà người này không trả giá mua tài sản (hoặc trả giá không hợp lệ) thì người này sẽ mất quyền trả giá (không được tham gia vào vòng sau – nếu có) và lượt trả giá sẽ đến với người tham gia đấu giá có số thứ tự liền kề tiếp theo.
- Người điều hành Cuộc đấu giá sẽ công bố người đã trả giá cao nhất hợp lệ là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất hợp lệ đã trả mà không có người trả giá hợp lệ cao hơn (hoặc không có yêu cầu đấu giá tiếp).
- Sau khi đấu giá xong, người điều hành cuộc đấu giá sẽ thông báo công khai tên khách hàng trúng đấu giá.
- 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, khách mời, đại diện của những người tham gia đấu giá.

7.3 Cách xác định người trúng đấu giá:

Người trúng đấu giá là người trả giá cao nhất hợp lệ.

7.4 Trường hợp rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận

- 7.4.1 Trong trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề người trả giá cao nhất đó, việc xét trúng đấu giá vẫn theo nguyên tắc nêu trên.
- 7.4.2 Trong trường hợp khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người trúng đấu giá 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 đó đồng ý mua tài sản đấu giá.

7.5 Đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, 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 chỉ được

tiến hành sau khi đã tổ chức cuộc đấu giá lần đầu nhưng không thành và được thực hiện như sau: Khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham gia cuộc đấu giá, hoặc có nhiều người tham gia cuộc đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá, hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó nếu người có tài sản đấu giá đồng ý bằng văn bản;

- Trường hợp cuộc đấu giá tổ chức lần đầu (lần 1) với hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói, theo phương thức trả giá lên mà có từ 02 khách hàng tham gia đấu giá nhưng chỉ có 01 (một) khách hàng trả giá, chấp nhận giá hợp lệ hoặc có nhiều khách hàng trả giá nhưng chỉ có duy nhất 01 (một) khách hàng trả giá, chấp nhận giá hợp lệ thì tài sản đấu giá sẽ không được bán cho khách hàng đó. Công ty sẽ thông báo cho Chi nhánh Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại thành phố Đà Nẵng bằng văn bản để có kế hoạch, phương án thực hiện tiếp theo quy định.

7.6 Các trường hợp vi phạm quy định đấu giá, bị loại khỏi Cuộc đấu giá và không được nhận lại số tiền đặt trước:

- 7.6.1 Mọi trường hợp thông đồng, đim giá, gây rối tại nơi tổ chức Cuộc đấu giá tài sản hoặc có chứng cứ chứng minh khách hàng đã thông đồng đim giá trước khi tiến hành Cuộc đấu giá;
- 7.6.2 Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;
- 7.6.3 Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- 7.6.4 Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá;
- 7.6.5 Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- 7.6.6 Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan;
- 7.6.7 Các trường hợp từ chối mua tài sản đấu giá theo kết quả đấu giá; Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định Luật đấu giá tài sản; Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản;
- 7.6.8 Các trường hợp không đến tham gia buổi đấu giá - công bố giá không vì những lý do bất khả kháng.
- 7.6.9 Trường hợp khách hàng trúng đấu giá không nộp đủ tiền mua tài sản theo quy định. Số tiền người tham gia đấu giá không được nhận lại theo các quy định ở trên sẽ được Công ty xử lý theo quy định của pháp luật về đấu giá.

Điều 8: Xử lý Cuộc đấu giá không thành:

- 8.1 Khi Cuộc đấu giá không thành công theo thông báo của Người điều hành Cuộc đấu giá, Công ty lập tức thực hiện:
 - Thông báo cho các bên đăng ký tham gia biết và hoàn trả tiền đặt trước (nếu có);
 - Thông báo cho Chi nhánh Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại thành phố Đà Nẵng biết để cùng phối hợp thực hiện các công việc tiếp theo.
- 8.2 Các trường hợp đấu giá không thành bao gồm:
 - Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;
 - Tại cuộc đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;
 - Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp không công khai giá khởi điểm và cuộc đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên;

- 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;
- Người đã trả giá rút lại giá đã trả, người đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản mà không có người trả giá tiếp;
- Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản;
- Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại Điều 59 của Luật đấu giá tài sản.

Điều 9: Xử lý trường hợp rút lại giá đã trả:

- 9.1 Tại cuộc đấu giá tài sản, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.
- 9.2 Người rút lại giá đã trả bị mất quyền tham gia trả giá tiếp và không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước.

Điều 10: Từ chối mua tài sản bán đấu giá:

- 10.1 Trong trường hợp Đấu giá viên điều hành đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối mua tài sản thì tài sản được bán cho người trả giá cao liền kề trước đó, nếu giá cao liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua. Khoản tiền đặt trước của người từ chối mua sẽ không được trả lại.
- 10.2 Trong trường hợp người trả giá cao liền kề không đồng ý mua hoặc giá cao liền kề cộng với khoản tiền đặt trước thấp hơn giá trả của người từ chối mua thì cuộc đấu giá được coi là không thành.

Điều 11: Thời gian thanh toán tiền mua tài sản, giao tài sản:

11.1 Thời gian thanh toán tiền mua tài sản:

- 11.1.1 Người trúng đấu giá phải nộp đủ 100% số tiền mua tài sản (sau khi trừ đi số tiền đặt trước) vào tài khoản của Chi nhánh Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại thành phố Đà Nẵng chậm nhất là 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành, cụ thể:
- Tên người thụ hưởng: Chi nhánh Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại thành phố Đà Nẵng.
 - Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà Đường Việt, 30 Nguyễn Hữu Thọ, P. Hòa Thuận Tây, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng.
 - Số tài khoản: 2000201131423 tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh Đà Nẵng.
- 11.1.2 Các khoản phí và lệ phí phát sinh trong quá trình sang tên tài sản do Người trúng đấu giá chịu.
- 11.1.3 Trường hợp đến thời hạn cuối cùng phải thanh toán đủ tiền mua tài sản quy định tại Quy chế này và các điều khoản tại Biên bản đấu giá, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà bên người trúng đấu giá không nộp tiền, nộp tiền không đủ mà không thuộc các trường hợp bất khả kháng thì bị xem là đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, đồng thời bị coi là từ chối mua tài sản đấu giá. Trong trường hợp này, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá sẽ bị hủy bỏ. Khi đó, Người có tài sản (Chi nhánh Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại thành phố Đà Nẵng) và Công chứng viên sẽ họp thống nhất ký văn bản hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà không cần xác nhận, đồng ý của Người trúng đấu giá.

11.2 Thời hạn, địa điểm bàn giao tài sản:

- 11.2.1 Trong thời hạn không quá 20 ngày làm việc, kể từ ngày Người trúng đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản, Chi nhánh Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại thành phố Đà Nẵng tổ chức giao tài sản và hồ sơ tài sản cho người trúng đấu giá.
- 11.2.2 Công ty có trách nhiệm phối hợp với Chi nhánh Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại thành phố Đà Nẵng hướng dẫn người trúng đấu giá làm các thủ tục nhận bàn giao tài sản.
- 11.2.3 Trường hợp phát sinh vướng mắc làm chậm công tác bàn giao tài sản, các Bên có trách nhiệm thông báo cho nhau và cùng nhau bàn bạc, giải quyết.
- 11.2.4 Địa điểm bàn giao tài sản: Nơi có tài sản đấu giá.
- 11.2.5 Việc bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá không được làm ảnh hưởng đến Nội quy, Quy chế, an toàn và hoạt động bình thường của cá nhân, tổ chức hoặc cơ quan nơi để tài sản đó.

Điều 12: Trách nhiệm về tài sản đấu giá:

- 12.1 Tài sản được bán theo đúng cơ sở thực tế mà khách hàng đã trực tiếp kiểm tra trong buổi xem xét hiện trạng tài sản do Công ty tổ chức. Công ty phối hợp với chủ tài sản bàn giao tài sản theo đúng hiện trạng và không chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chất lượng, giá trị sử dụng và các đặc điểm khác của tài sản.
- 12.2 Kể từ ngày lập biên bản giao nhận tài sản, Người trúng đấu giá tự chịu trách nhiệm về tài sản trúng đấu giá của mình.

Điều 13: Đăng ký quyền sở hữu:

- 13.1 Biên bản cuộc đấu giá tài sản là văn bản có giá trị xác nhận việc mua bán và là căn cứ để chuyển quyền sở hữu đối với tài sản bán đấu giá mà theo quy định của pháp luật phải đăng ký quyền sở hữu.
- 13.2 Công ty có thể thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản cho người mua (theo yêu cầu của Người trúng đấu giá). Chi phí làm thủ tục chuyển quyền sở hữu do người mua thanh toán (theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận).

Điều 14: Xử lý các vấn đề phát sinh trong Cuộc đấu giá:

- 14.1 Người điều hành Cuộc đấu giá có quyền đình chỉ Cuộc đấu giá hoặc không công nhận kết quả đấu giá nếu xét thấy có chứng cứ thông đồng liên kết để đìm giá, gây rối hoặc các vi phạm khác làm ảnh hưởng đến tính trung thực của kết quả đấu giá.
- 14.2 Tùy mức độ vi phạm, Công ty quyết định không trả lại tiền đặt trước hoặc chuyển cơ quan Công an điều tra làm rõ. Việc tổ chức lại Cuộc đấu giá vì nguyên nhân này do Công ty và Chi nhánh Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại thành phố Đà Nẵng xem xét và quyết định.


Điều 15: Hồ sơ cung cấp cho Người trúng đấu giá đấu giá:

Căn cứ kết quả đấu giá thành công Công ty sẽ bàn giao biên bản, hồ sơ ghi nhận kết quả đấu giá cho Chi nhánh Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại thành phố Đà Nẵng để lập thủ tục chuyển giao tài sản cho người trúng đấu giá.

Điều 16: Tổ chức thực hiện:

Quy chế này sẽ có hiệu lực ngay sau khi được Tổng Giám Đốc Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Phong thông qua. Mọi đối tượng tham gia đấu giá phải có trách nhiệm thực hiện đúng những nội dung quy định tại bản Quy chế này.

CTY ĐẤU GIÁ HỢP DANH BẢO PHONG


TỔNG GIÁM ĐỐC
Ngô Thành Tâm