CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH MINH PHÁP	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 2167/26/MPA-QCCĐG	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 11 năm 2026*

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

- Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

- Căn cứ Hợp đồng nguyên tắc cung cấp dịch vụ số 68/2026/HĐNT/VNA-MPA ngày 08/07/2026 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh VNA và Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp;

- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 406/26/HĐ-DVĐG ngày 11/09/2026 và Hợp đồng sửa đổi lần thứ sáu ngày 16/11/2026 giữa Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Tân Bình và Công ty đấu giá hợp danh Minh Pháp.

Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp ban hành Quy chế cuộc đấu giá với các nội dung sau:

PHẦN I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

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

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

1.2. Đối tượng áp dụng:

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá tài sản.
- Người có tài sản đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá.
- Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản.

Điều 2. Nguyên tắc tổ chức đấu giá

2.1. Tuân thủ quy định của pháp luật.

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

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

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

3.1. *Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến*: là website có địa chỉ tên miền https://daugiavna.vn thuộc sở hữu của Công ty Đấu giá hợp danh VNA, đã được Sở Tư pháp Hà Nội phê duyệt đủ điều kiện thực hiện hình thức đấu giá trực tuyến theo Quyết định số 557/QĐ-STP ngày 25/11/2022.

3.2. *Hệ thống cơ sở hạ tầng thông tin* là hệ thống trang thiết bị phục vụ cho việc sản xuất truyền, đưa, thu thập, xử lý, lưu trữ và trao đổi thông tin số, bao gồm mã viễn

thông, mạng Internet, mạng máy tính và cơ sở dữ liệu phục vụ cho hoạt động đấu giá trực tuyến.

3.3. *Thời gian:* Là thời gian được ghi nhận trên hệ thống Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (https://daugiavna.vn), bao gồm ngày và giờ dương lịch được tính theo múi giờ Việt Nam (GMT +7).

3.4. *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.

3.5. *Tài khoản đăng nhập:* Là tài khoản được tạo trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (https://daugiavna.vn) đã được xác thực thông tin, sử dụng email hoặc số điện thoại, mã định danh (số căn cước công dân/căn cước/mã số doanh nghiệp) của tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá tài sản.

3.6. *Thời gian đấu giá*: Là khoảng thời gian tính từ thời điểm bắt đầu tiến hành phiên đấu giá cho đến thời điểm kết thúc phiên đấu giá, thời gian đấu giá được quy định tối thiểu là 15 (mười lăm) phút. Người đủ điều kiện tham gia đấu giá không truy cập vào tài khoản đã được cấp để điểm danh theo thời gian quy định tại Quy chế được xác định là không tham dự phiên đấu giá quy định tại điểm a khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024, trừ trường hợp bất khả kháng.

3.7. *Khách hàng:* Là tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá, truy cập trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến.

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

3.9. *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 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản 2016 có hiệu lực từ ngày 01/01/2025; Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ 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 ngày 27/6/2024.

PHẦN II
THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN

Điều 4. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH MINH PHÁP

Trụ sở: 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh.

Điều 5. Người có tài sản đấu giá: NGÂN HÀNG TNHH INDOVINA – CHI NHÁNH TÂN BÌNH (INDOVINA TÂN BÌNH)

Địa chỉ: 19A Cộng Hoà, Phường Bảy Hiền, TP.HCM.

Điều 6. Tài sản đấu giá:

6.1. Tên tài sản: Toàn bộ giá trị khoản nợ của các Khách hàng ông Lê Tiến Dũng – bà Đỗ Thu Hà và ông Đặng Thanh Điền – bà Lê Thị Thùy Dương tại Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Tân Bình, bao gồm toàn bộ dư nợ gốc, dư nợ lãi, lãi quá hạn phát sinh đến thời điểm thực hiện giao dịch mua bán nợ (sau đây được gọi tắt là "Khoản Nợ").

6.2. Thông tin khoản nợ:

a) Thông tin bên nợ:

- Tên khách hàng	:	**Lê Tiến Dũng**	**Đặng Thanh Điền**
- CMND/ CCCD	:	021747736 cấp ngày 24/07/2002 tại CA TP. HCM;	021535238 cấp ngày 15/07/1998 tại CA TP. HCM;
- Tên khách hàng	:	**Đỗ Thu Hà**	**Lê Thị Thùy Dương**
- CMND/ CCCD	:	022125832 cấp ngày 13/07/1994 tại CA TP. HCM;	021535216 cấp ngày 17/02/2006 tại CA TP. HCM;
- Cùng địa chỉ thường trú	:	368/19 ấp 1, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP.HCM (nay là xã Đông Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh).	3/22A ấp 1, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP. HCM (nay là xã Đông Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh).

b) Tổng nghĩa vụ nợ tạm tính đến hết ngày 07/09/2026 theo các Hợp đồng vay vốn số 618/1012/STLr/6279989 ngày 25/10/2012 ký kết giữa Ông Lê Tiến Dũng – Bà Đỗ Thu Hà và Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Tân Bình; Hợp đồng vay vốn số 621/1012/STLr/6279990 ngày 25/10/2012 ký kết giữa Ông Đặng Thanh Điền – Bà Lê Thị Thùy Dương và Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Tân Bình, các văn bản sửa đổi bổ sung *(nếu có)* là **10.234.236.155 đồng**, trong đó:

Khách hàng	**Lê Tiến Dũng – Đỗ Thu Hà**	**Đặng Thanh Điền – Lê Thị Thùy Dương**
Nợ gốc	500,000,000	2,000,000,000
Nợ lãi tính trên lãi chậm trả	8,770,665	8,770,665
Nợ lãi tính trên nợ gốc chậm trả	3.253.509.132	4.098.296.804
Nợ lãi trong hạn	182,444,444	182,444,444
Tổng cộng	**3.944.724.242**	**6.289.511.913**

(Tiền lãi sẽ tiếp tục phát sinh từ ngày 08/09/2026 cho đến khi Khách hàng thanh toán hết nợ gốc tiền vay tại Indovina Tân Bình).

c) Biện pháp bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán của bên nợ đối với Khoản Nợ:

STT	**Tên tài sản**	**Giấy tờ về quyền sở hữu, sử dụng tài sản**	**Hợp đồng thế chấp**
1	Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tọa lạc tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 31, địa chỉ tại 3/22A ấp 1, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP. HCM *(nay là Xã Đông Thạnh, TP. HCM)* thuộc sở hữu của Ông Đặng Thanh Điền và Bà Lê Thị Thùy Dương.	Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797842756800408, hồ sơ gốc số 2827/2009/UB-GCN do Ủy ban Nhân dân huyện Hóc Môn – Tp.HCM cấp ngày 22/09/2009.	01/12/HĐTC-TSHTTTL/0755 ngày 25/10/2012

		Giấy phép xây dựng số 2122/GPXD do Ủy ban Nhân dân huyện Hóc Môn – Tp.HCM cấp ngày 11/07/2011	
2	Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 642-2, tờ bản đồ số 06, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP. HCM *(nay là Xã Đông Thạnh, TP. HCM)* thuộc sở hữu của Ông Đặng Thanh Điền và Bà Lê Thị Thùy Dương	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 901746, vào số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3207/QSDĐ do Uỷ ban Nhân dân huyện Hóc Môn – Tp.HCM cấp ngày 31/12/2003.	02/12/HĐTC/0756 ngày 25/10/2012
3	Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 06 (TL-02), xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP. HCM *(nay là Xã Đông Thạnh, TP. HCM)* thuộc sở hữu của Ông Đặng Thanh Điền và Bà Lê Thị Thùy Dương	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 154693, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00163 do Uỷ ban Nhân dân huyện Hóc Môn – Tp.HCM cấp ngày 26/04/2005	

d) Phương thức bán nợ: Bán nợ không/miễn truy đòi - theo đó Công ty đấu giá hợp danh Minh Phápán nợ không cam kết, không bảo đảm khả năng thanh toán của Bên nợ đối với Bên mua nợ; Bên mua nợ không có quyền truy đòi số tiền đã thanh toán cho khoản nợ đã mua.

e) Hiện trạng khoản nợ:

- Do khách hàng ông Lê Tiến Dũng – bà Đỗ Thu Hà và ông Đặng Thanh Điền – bà Lê Thị Thùy Dương đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ tại Indovina Tân Bình, vì vậy Indovina Tân Bình đã tiến hành khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh. Quá trình giải quyết như sau:

* Vụ kiện ông Lê Tiến Dũng – bà Đỗ Thu Hà:

- Ngày 30/07/2013, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, TP.Hồ Chí Minh đã có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 44/2013/QĐST-KDTM;

- Ngày 14/11/2013, Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn đã có Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 81/QĐ-CCTHA. Hiện vụ việc đang trong quá trình thi hành án.

* Vụ kiện ông Đặng Thanh Điền – bà Lê Thị Thùy Dương:

- Ngày 30/07/2013, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, TP.Hồ Chí Minh đã có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 45/2013/QĐST-KDTM;

- Ngày 25/10/2013, Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn đã có Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 62/QĐ-CCTHA;

- Ngày 14/11/2018, Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn đã có Quyết định về việc định chỉ thi hành án số 05/QĐ-CCTHADS.

- (Trường hợp có sự thay đổi về thông tin tranh chấp liên quan đến Khoản Nợ tại thời điểm tài sản được đưa ra đấu giá, Indovina Tân Bình sẽ cập nhật thông tin cho Công ty đấu giá hợp danh Minh Pháp để cung cấp cho người đăng ký tham gia đấu giá).

- Khoản nợ được đấu giá theo nguyên trạng (bao gồm khoản nợ, tình trạng pháp lý và mọi rủi ro, nếu có). Người tham gia đấu giá khoản nợ có trách nhiệm tìm hiểu, xem xét các thông tin từ hồ sơ khoản nợ, hiện trạng khoản nợ và mọi thông tin liên quan để tự đánh giá, xác định, quyết định tham gia đấu giá, mua nợ.

6.3. **Hồ sơ khoản nợ:**

a) Hồ sơ pháp lý của bên nợ, Công ty đấu giá hợp danh Minh Pháp đảo đảm

b) Hồ sơ tín dụng

c) Hồ sơ biện pháp bảo đảm, tài sản bảo đảm

d) Hồ sơ khác liên quan đến Khoản Nợ

Chi tiết theo Phụ lục I đính kèm Quy chế đấu giá này.

Điều 7. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, bước giá, hình thức, phương thức đấu giá của tài sản

7.1. Giá khởi điểm: 5.438.892.696 đồng *(Bằng chữ: Năm tỷ, bốn trăm ba mươi tám triệu, tám trăm chín mươi hai nghìn, sáu trăm chín mươi sáu đồng).* Giá khởi điểm chưa bao gồm thuế, phí, lệ phí phát sinh và không bao gồm các chi phí liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu/sử dụng tài sản, phí đăng ký và các chi phí khác (nếu có) khi thực hiện mua Khoản Nợ, các chi phí này do người trúng đấu giá chịu. Việc mua, bán Khoản Nợ không thuộc đối tượng chịu thuế GTGT.

7.2. Tiền đặt trước: 543.889.269 đồng *(Bằng chữ: Năm trăm bốn mươi ba triệu, tám trăm tám mươi chín nghìn, hai trăm sáu mươi chín đồng).*

+ Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển khoản nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá chịu.

+ Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. 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.

+ Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, Người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024, Người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá và không thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sẽ được hoàn trả tiền đặt trước trong

thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận.

7.3. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 500.000 đồng *(Năm trăm nghìn đồng)*/ 01 bộ hồ sơ.

Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá được không được hoàn trả trong bất kỳ trường hợp nào.

7.4. Bước giá: Tối thiểu **50.000.000 đồng** *(Năm mươi triệu đồng).*

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

+ **Hình thức đấu giá:** Đấu giá trực tuyến

+ **Phương thức đấu giá:** Trả giá lên

PHẦN III
KẾ HOẠCH TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

Điều 8. Kế hoạch thực hiện đấu giá:

8.1. Thời gian, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá (trong giờ hành chính các ngày làm việc theo quy định, theo giờ hệ thống): Từ 08 giờ 00 phút ngày 18/11/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 20/11/2026.

- Địa điểm, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp, trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn) và làm theo hướng dẫn để tham khảo hồ sơ, tải hồ sơ đăng ký.

- Địa điểm, cách thức tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng đăng ký tham gia nộp hồ sơ (bản giấy) trong thời gian quy định trực tiếp tại trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp hoặc gửi qua dịch vụ bưu chính phải bằng thư bảo đảm và có xác nhận của tổ chức hành nghề đấu giá (hồ sơ có đầy đủ các thành phần theo quy định và Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp nhận được đến 17 giờ 00 phút ngày 20/11/2026). Các trường hợp hồ sơ chuyển tới sau 17h00 ngày 20/11/2026 sẽ không được tiếp nhận).

8.2 Thời gian, cách thức đăng ký tham gia đấu giá trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến:

- Thời gian đăng ký đấu giá trực tuyến trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: Từ 08 giờ 00 phút ngày 18/11/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 20/11/2026.

- Cách thức đăng ký đấu giá trực tuyến trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến:

+ Khách hàng truy cập vào trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn), và làm theo hướng dẫn để đăng ký tài khoản đăng nhập trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

+ Đăng ký tài khoản và xác thực tài khoản người dùng,

+ Đăng nhập bằng tài khoản người dùng, lựa chọn tài sản,

+ Đăng ký tham gia đấu giá,

+ Thanh toán tiền mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước.

Việc đăng ký tham gia đấu giá tài sản trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến phải được hệ thống ghi nhận đến 17h00 ngày 20/11/2026 (theo giờ hệ thống).

Lưu ý:

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải hoàn thiện hồ sơ, nộp lại cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đăng ký tham gia đấu giá tài sản trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn) và hoàn thành việc nộp tiền mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước trong thời gian quy định mới được xem là đăng ký hợp lệ và đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Mỗi tổ chức, cá nhân chỉ được đăng ký 01 (một) tài khoản người dùng.

- Người mua hồ sơ tham gia đấu giá có nhu cầu lấy hóa đơn thì phải cung cấp đầy đủ thông tin (tên, địa chỉ, số CCCD/Căn cước/mã số thuế, Email nhận hóa đơn điện tử) chậm nhất trước thời điểm kết thúc việc bán hồ sơ mời tham gia đấu giá. Sau thời điểm này, Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp lập hóa đơn tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định pháp luật về hóa đơn, chứng từ.

8.3. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

- Thời gian xem hồ sơ khoản nợ (trong giờ hành chính): Từ 08 giờ 00 phút ngày 18/11/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 20/11/2026.

- Địa điểm xem tài sản: Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Tân Bình, số 19A Cộng Hoà, Phường Bảy Hiền, TP.HCM.

- Hoặc xem trực tuyến thông qua hình ảnh, tài liệu tại trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn).

Lưu ý: Người tham gia đấu giá có quyền xem hoặc không xem tài sản. Trường hợp Người tham gia đấu giá không xem tài sản mặc nhiên được coi là đồng ý với tình trạng tài sản đấu giá. Khi đi xem tài sản trực tiếp, người tham gia đấu giá xuất trình CCCD/Căn cước/ĐKKD; trường hợp không phải đại diện pháp luật của tổ chức xuất trình giấy giới thiệu.

8.4. Thời gian nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước:

- Thời gian nộp tiền hồ sơ và tiền đặt trước (trong giờ hành chính): Từ 08 giờ 00 phút ngày 18/11/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 20/11/2026.

8.5. Thông tin tài khoản nộp mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước.

Người tham gia nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp bằng cách quét mã QR hiển thị tại màn hình thanh toán trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn), cụ thể:

Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp;

Số tài khoản: 63879040001;

Mở tại: Ngân hàng TNHH Indovina Chi nhánh Tân Bình;

Nội dung chuyển khoản được Hệ thống tự động tạo và hiển thị theo mã QR tương ứng với khoản tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước.

** *Lưu ý:*

- Trường hợp mã QR thanh toán không khả dụng hoặc khách hàng thực hiện giao

dịch trực tiếp tại Ngân hàng, khách hàng phải chuyển khoản đúng vào số tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp theo quy chế này và ghi nội dung chuyển khoản đúng theo nội dung: ***(Tên người đăng ký tham gia) nộp tiền hồ sơ/ đặt trước đấu giá TGĐG Khoản nợ Khách hàng ông Lê Tiến Dũng – bà Đỗ Thu Hà và ông Đặng Thanh Điền – bà Lê Thị Thùy Dương tại Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Tân Bình.***

- Khách hàng nộp tiền hồ sơ, tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền hồ sơ, tiền đặt trước hợp lệ phải được "PHÁT SINH CÓ" trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp đã cung cấp cho khách hàng đến 17h00 ngày 20/11/2026. Phí chuyển khoản tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, đặt trước (nếu có) do Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá chịu.

- Một khách hàng không được nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản.

8.6. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá:

- Thời gian: Từ 10 giờ 30 phút đến 11 giờ 00 phút ngày 25/11/2026.

- Địa điểm: tại trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn).

8.7. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính và phù hợp với quy định của pháp luật khác có liên quan được tham gia đăng ký, ngoại trừ những trường hợp quy định tại điểm d1, d2, d3 khoản 5 Điều 9 và khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

Điều 9. Thông tin mở tài khoản đăng nhập

9.1. Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến; đăng ký tạo tài khoản và điền đầy đủ các thông tin trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn) theo hướng dẫn, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và được thực hiện cụ thể như sau:

STT	Cá nhân	Tổ chức
1	Họ và tên *(Chữ in hoa có dấu, có dấu cách giữa các chữ)*	Tên tổ chức *(Theo cách viết trên giấy ĐKDN/ĐKKD/ĐKHĐ)*
2	Mật khẩu *(Tối thiểu 8 ký tự bao gồm: chữ in hoa, chữ thường, số và ký tự đặc biệt)*	Mật khẩu *(Tối thiểu 8 ký tự bao gồm: chữ in hoa, chữ thường, số và ký tự đặc biệt)*
3	Số điện thoại liên hệ *(SĐT đảm bảo thông suốt trong thời gian Khách hàng tham gia đấu giá)*	Số điện thoại liên hệ *(SĐT đảm bảo thông suốt trong thời gian Khách hàng tham gia đấu giá)*
4	Thư điện tử *(email)*	Thư điện tử *(email)*

STT	Cá nhân	Tổ chức
	(Email đảm bảo thông suốt trong thời gian Khách hàng tham gia đấu giá)	*(Email đảm bảo thông suốt trong thời gian Khách hàng tham gia đấu giá)*
5	Địa chỉ đăng ký cư trú *(Trùng khớp với thông tin cư trú hiển thị trên Ứng dụng định danh và xác thực điện tử VneID)*	Địa chỉ trụ sở chính *(Trùng khớp với thông tin trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy đăng ký hoạt động/Thông tin định danh tổ chức hiển thị trên Ứng dụng định danh và xác thực điện tử VneID của người đại diện theo pháp luật)*
6	Số căn cước công dân/Số căn cước, ngày cấp, nơi cấp	Mã số doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy đăng ký hoạt động, mã số thuế, ngày cấp, nơi cấp, nếu là doanh nghiệp; Quyết định thành lập/Đăng ký thành lập, mã số thuế, ngày cấp, nơi cấp, nếu là tổ chức không phải là doanh nghiệp
7	Ảnh chụp mặt trước và mặt sau căn cước công dân/căn cước (bản chính)	Ảnh chụp bản chính Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy đăng ký hoạt động/Quyết định thành lập hoặc giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương của tổ chức
8	Thông tin tài khoản ngân hàng của người tham gia đấu giá *(để nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp không trúng đấu giá và không thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước)*	Thông tin tài khoản ngân hàng của tổ chức tham gia đấu giá *(để nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp không trúng đấu giá và không thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước)*
9		Họ tên người đại diện theo pháp luật của tổ chức, chức vụ, căn cước công dân/căn cước của người đại diện theo pháp luật của tổ chức, số điện thoại người đại diện theo pháp luật
10	Chỉ sử dụng duy nhất một căn cước công dân/căn cước theo quy định	Các tổ chức khác nhau có trùng 01 người đại diện pháp luật có thể đăng ký tài khoản người dùng khác nhau nhưng không được đăng ký tham gia đấu giá cùng lúc 01 tài sản

Khuyến cáo: Khách hàng tham gia đấu giá không đăng ký đấu giá một tài sản với hai tư cách tham gia khác nhau (vừa với tư cách cá nhân/người đại diện theo

pháp luật/người được ủy quyền của tổ chức hoặc cá nhân này và tư cách người đại diện theo pháp luật/người được uỷ quyền của tổ chức hoặc cá nhân khác).

9.2. Người tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính trung thực của các thông tin, tài liệu và việc kê khai thông tin để đăng ký tham gia đấu giá cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và đăng ký trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn). Hình ảnh giấy tờ pháp lý tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến phải rõ ràng, hiển thị đầy đủ thông tin, trùng khớp với thông tin đã kê khai theo quy định của pháp luật.

a) Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật;

b) Người đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về việc bảo mật và sử dụng tài khoản truy cập trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn). Tuân thủ các quy định về sử dụng trang thông tin đấu giá trực tuyến.

9.3 Thông tin của người tham gia đấu giá trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn) được Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp, Công ty VNA bảo mật theo chính sách bảo vệ thông tin của Công ty Đấu giá Hợp Danh Minh Pháp, Công ty VNA và pháp luật về bảo vệ thông tin người tham gia đấu giá như sau:

a) Thông tin của người tham gia đấu giá cung cấp cho Tổ chức đấu giá chỉ được sử dụng cho mục đích tham gia đấu giá quy định tại Quy chế này, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;

b) Không sử dụng, không chuyển giao, cung cấp hay tiết lộ cho bất kỳ bên thứ ba nào về thông tin của người tham gia đấu giá khi không có sự đồng ý từ người đó;

c) Trong trường hợp máy chủ lưu trữ thông tin bị tin tặc (hacker) tấn công dẫn đến mất dữ liệu người tham gia đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành trang thông tin đấu giá trực tuyến sẽ có trách nhiệm khắc phục, thông báo vụ việc cho cơ quan chức năng kiểm tra, xử lý kịp thời và thông báo cho người tham gia đấu giá được biết;

d) Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp, Công ty VNA không chịu trách nhiệm và không giải quyết mọi khiếu nại có liên quan đến quyền lợi của người tham gia đấu giá trong trường hợp thông tin của người tham gia đấu giá cung cấp khi đăng ký ban đầu là không chính xác.

PHẦN IV
ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

Điều 10. Đối tượng được tham gia đấu giá:

Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính và phù hợp với quy định của pháp luật khác có liên quan được tham gia đăng ký, ngoại trừ những trường hợp quy định tại tại điểm d1, d2, d3 khoản 5 Điều 9 và khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

Điều 11. Thành phần hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;
- Cam kết về việc xem tài sản đấu giá;
- Thông báo đấu giá tài sản;
- Quy chế cuộc đấu giá;
- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

Khách hàng điền các thông tin vào mẫu phiếu và nộp đủ các giấy tờ, nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước theo quy định tại Quy chế này.

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

a. <u>Đối với cá nhân</u>:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp);
- Cam kết về việc xem tài sản đấu giá;
- Căn cước công dân/hộ chiếu/ định danh cá nhân. Các giấy tờ này phải là bản sao;
- Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phải có giấy ủy quyền. Giấy ủy quyền được lập phải có xác nhận theo quy định của pháp luật.
- Giấy tờ chứng minh đáp ứng điều kiện;

b. <u>Đối với tổ chức</u>:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp), 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;
- Cam kết về việc xem tài sản đấu giá;
- Căn cước công dân/hộ chiếu/ định danh cá nhân 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;

- 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;
- Giấy tờ chứng minh đáp ứng điều kiện;

Khách hàng (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.

Người đăng ký tham gia đấu giá phải xuất trình được bản chính các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá để đối chiếu khi tổ chức hành nghề đấu giá tài sản yêu cầu trong trường hợp cần thiết.

Điều 13: Điều kiện tổ chức phiên đấu giá

1. Phiên đấu giá được tổ chức khi có người tham gia đấu giá đáp ứng đủ điều kiện tham gia đấu giá và đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ (Được phê duyệt tài khoản, nộp

khoản tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và nộp hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại Quy chế này).

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

Điều 14: Tham gia phiên đấu giá trực tuyến

14.1 Người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá sẽ được hệ thống cấp quyền truy cập vào phòng đấu giá trực tuyến để tham dự phiên đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến theo thời gian quy định.

14.2 Trình tự thực hiện:

a) Truy cập trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn);

b) Truy cập tài khoản đăng nhập, truy cập vào phòng đấu giá để điểm danh theo thời gian quy định. Trường hợp người đủ điều kiện tham gia đấu giá không truy cập phòng đấu để điểm danh theo thời gian quy định và không thuộc trường hợp bất khả kháng được xác định là không tham dự phiên đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước, tiền đặt trước bị bị xử lý theo quy định, trừ trường hợp bất khả kháng.

c) Trả giá, xác nhận biên bản trong trường hợp trúng đấu giá.

Thuật ngữ "không tham dự phiên đấu giá" được hiểu là người tham gia đấu giá không đăng nhập vào tài khoản, không vào phòng đấu giá tài sản trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.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 Minh Pháp 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 dự 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 Minh Pháp 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 số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 và không được nhận lại tiền đặt trước.

Điều 15: Cách thức thực hiện trả giá

15.1 Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản của mình và thức hiện việc trả giá theo phương thức, bước giá đã được công bố.

15.2 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 quy định về bước giá. Người tham gia đấu giá có thể trả giá ngay khi phiên đấu giá bắt đầu và trong suốt thời gian đấu giá. Mỗi khi người tham gia đấu giá trả giá, hệ thống sẽ ghi nhận và hiển thị liên tục các mức giá trả để người tham gia đấu giá theo dõi.

15.3 Giá trả

a) Công thức trả giá hợp lệ:

Giá hợp lệ = Giá khởi điểm + N x bước giá

*N là các số nguyên: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6 ...

b) Giá trả không hợp lệ: Là giá trả không đáp ứng các điều kiện trên. Trường hợp giá trả không hợp lệ, hệ thống thông báo cho người tham gia đấu giá lệnh trả giá không hợp lệ, người tham gia đấu giá cần trả giá hợp lệ theo quy định để tiếp tục đấu giá.

15.4. Xác định kết quả đấu giá:

a) Người trúng đấu giá là người có mức trả giá cao nhất được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc phiên đấu.

b) Kết quả phiên đấu giá (gồm mã đấu giá và giá trúng) được đăng công khai trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn) và được gửi vào địa chỉ thư điện tử của người trúng.

Điều 16. Thông báo kết quả đấu giá

16.1 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.

16.2 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 số trúng đấu giá, giá khởi điểm của tài sản đấu giá, giá trúng đấu giá.

Điều 17. Biên bản phiên đấu giá

17.1. Biên bản phiên đấu giá trực tuyến ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá, thời điểm bắt đầu trả giá, thời điểm kết thúc phiên đấu giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá. Nhật ký của phiên đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận phải được trích xuất, có xác nhận của Công ty VNA và đính kèm biên bản đấu giá.

17.2. Biên bản đấu giá được lập tại thời điểm kết thúc phiên đấu 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, người trúng đấu giá. Việc sử dụng chữ ký số trong biên bản đấu giá trực tuyến được thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử. Biên bản đấu giá trực tuyến được trích xuất từ trang thông tin đấu giá trực tuyến.

17.3. Biên bản đấu giá được gửi vào 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.

17.4. 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 xem là từ chối ký biên bản đấu giá và xem 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 xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Rút lại giá đã trả

18.1. 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 thì người rút lại giá đã trả sẽ bị truất quyền tham dự phiên đấu giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá,

không được trả giá trên hệ thống. Người rút lại giá đã trả không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

18.2. Sau khi rút lại giá đã trả mà vẫn còn thời gian trả giá, phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề mức trả giá của người đã rút lại giá. Nếu không có người trả giá tiếp hoặc thời gian trả giá đã kết thúc, Đấu giá viên được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phân công điều hành phiên đấu giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến căn cứ dữ liệu trả giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận để xác định kết quả đấu giá.

18.3. Trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trong khoảng thời gian 01 (một) phút trước thời điểm kết thúc phiên đấu giá thì thời gian trả giá được gia hạn thêm 03 (ba) phút sau thời điểm kết thúc phiên đấu giá. Thời gian hệ thống xác định gia hạn là 05 (năm) giây kể từ thời điểm kết thúc thời gian trả giá hoặc thời điểm kết thúc thời gian gia hạn trước đó. Thời gian xác định gia hạn không được tính vào thời lượng của phiên đấu giá.

Điều 19. Xử lý trường hợp phát sinh do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến

19.1. Trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến khiến phiên đấu giá không bắt đầu được hoặc người tham gia đấu giá không trả giá được thì khi có xác nhận của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến, dừng phiên đấu giá trực tuyến và thông báo ngay cho người có tài sản quyết định thời gian tổ chức đấu giá lại.

19.2. Hủy cuộc đấu giá trực tuyến trong trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến 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.

19.3. Trong các trường hợp này, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do lỗi kỹ thuật của hệ thống gây ra.

Điều 20. Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá

20.1 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 (đăng nhập tài khoản đấu giá trực tuyến vào phòng 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.

20.2 Việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá được tiến hành sau khi đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật này và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến ngày tổ chức cuộc phiên đấu giá.

20.3. Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá thì phòng đấu giá vẫn sẽ được mở. Trong khoảng thời gian tổ chức phiên đấu

giá theo thông báo, người tham gia đấu giá được quyền thực hiện hoặc không thực hiện việc trả giá. Khi kết thúc thời gian trả giá mà người tham gia đấu giá không thực hiện việc trả giá thì hệ thống ghi nhận người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, cuộc đấu giá không thành.

PHẦN V
QUY ĐỊNH TRUẤT QUYỀN THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ CÁC TRƯỜNG HỢP KHÔNG ĐƯỢC NHẬN LẠI TIỀN ĐẶT TRƯỚC

Điều 21. Các trường hợp vi phạm bị truất quyền tham gia đấu giá: Truất quyền tham dự cuộc phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có các hành vi:

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 cuộc 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, nâng 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;

đ) 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;

e) 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;

f) 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.

g) Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại khoản 1Điều 50 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024;

h) 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:

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc phiên đấu giá, buổi công bố 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 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số

37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

Tiền đặt trước quy định tại Điều này được xử lý theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

Lưu ý:

Người tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, Nội quy và Quy chế cuộc đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp cung cấp trước khi đăng ký. Mọi thắc mắc, yêu cầu đề nghị liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp trước thời điểm diễn ra phiên đấu giá để được giải đáp.

PHẦN VI
THANH TOÁN TIỀN, GIAO TÀI SẢN VÀ THỦ TỤC PHÁP LÝ CHUYỂN QUYỀN TRONG TRƯỜNG HỢP ĐẤU GIÁ THÀNH CÔNG

Điều 23. Thời hạn, Phương thức thanh toán tiền mua tài sản đấu giá và ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá:

a) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày Biên bản đấu giá thành được lập, người trúng đấu giá phải ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Indovina Tân Bình theo mẫu hợp đồng mua bán tài sản đấu giá trong hồ sơ tham gia đấu giá. Nếu quá thời hạn trên mà người trúng đấu giá không ký hợp đồng với Indovina Tân Bình thì bị coi là từ chối kết quả trúng đấu giá, từ chối mua tài sản đấu giá thành và mọi khoản tiền đặt trước, tiền đặt cọc đều thuộc về Indovina Tân Bình.

b) Thời hạn thanh toán: Trong thời hạn **tối đa 30 ngày** kể từ ngày ký hợp đồng mua bán nợ, người mua được tài sản đấu giá phải nộp toàn bộ số tiền thanh toán theo quy định cụ thể tại hợp đồng mua bán tài sản đấu giá cho Indovina Tân Bình. Indovina Tân Bình và người trúng đấu giá có thỏa thuận khác thì thời hạn thanh toán tiền trúng đấu giá được thực hiện theo thỏa thuận của các bên trong hợp mua bán khoản nợ. Nếu người mua tài sản đấu giá không thanh toán đầy đủ trong thời hạn tối đa trên, IVB có quyền (không phải nghĩa vụ):

- Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và thụ hưởng toàn bộ tiền đặt cọc, tiền đã thanh toán đến thời điểm đó (nếu có); hoặc

- Gia hạn thời hạn thanh toán cho người mua được tài sản đấu giá. Trong trường hợp này người mua được tài sản đấu giá sẽ phải chịu mức lãi suất bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng (lãi suất trả sau) do Indovina Tân Bình công bố tại thời điểm chậm thanh toán, tính trên số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán (theo công thức lãi suất năm chia cho 365 ngày).

c) Phương thức thanh toán: Chuyển khoản vào tài khoản do Indovina Tân Bình cung cấp (sau khi trừ đi tiền đặt trước đã chuyển vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp).

d) Nếu ngày thanh toán trùng ngày nghỉ, lễ, Tết theo quy định thì được chuyển sang ngày làm việc tiếp theo ngày nghỉ đó.

Điều 24. Thời hạn, địa điểm và phương thức giao tài sản

Tài sản đấu giá là Khoản Nợ, việc giao nhận tài sản đấu giá là giao nhận Hồ Sơ Khoản Nợ được liệt kê tại Phụ lục đính kèm Quy chế này.

Toàn bộ Hồ Sơ Khoản Nợ được giao nguyên trạng cho người trúng đấu giá trong thời hạn **15 ngày** kể từ ngày Indovina Tân Bình nhận được đầy đủ tiền bán tài sản đấu giá. Kể từ thời điểm Indovina Tân Bình thực hiện xong việc giao Hồ Sơ Khoản Nợ thì người mua tài sản đấu giá trở thành người thế quyền, nghĩa vụ liên quan đến Khoản Nợ.

Điều 25. Trách nhiệm pháp lý:

a) Khoản Nợ được bán theo nguyên trạng về dư nợ, tài sản bảo đảm, Hồ Sơ Khoản Nợ, tình trạng tranh chấp, chất lượng Khoản Nợ,… và mọi vấn đề, yếu tố khác có liên quan đến Khoản Nợ tại thời điểm được đưa ra đấu giá.

b) Người tham gia đấu giá tự nguyện cam kết:

- Đã tìm hiểu các thông tin, tính pháp lý về nguồn gốc của Khoản Nợ và tài sản bảo đảm.

- Đã biết và hiểu rõ về bên nợ và Công ty đấu giá hợp danh Minh Pháp bảo đảm và tình trạng tranh chấp liên quan đến Khoản Nợ/tài sản bảo đảm.

- Đã xem xét đầy đủ hồ sơ tham gia đấu giá, Hồ Sơ Khoản Nợ và chấp nhận nguyên trạng nội dung hồ sơ tham gia đấu giá, Hồ Sơ Khoản Nợ tại thời điểm xem tài sản đấu giá.

- Đã biết và chấp nhận: Tính thanh khoản, khả năng thu hồi nợ của Khoản Nợ, tài sản bảo đảm;

- Không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào liên quan đến tính pháp lý của Khoản Nợ, Hồ Sơ Khoản Nợ và tài sản bảo đảm.

c) Người trúng đấu giá trở thành người thế quyền, nghĩa vụ liên quan đến khoản nợ được mua, bán của Indovina Tân Bình kể từ thời điểm người trúng đấu giá nhận chuyển giao quyền sở hữu khoản nợ từ Indovina Tân Bình theo thỏa thuận tại hợp đồng mua, bán nợ. Kể từ thời điểm chuyển giao quyền, nghĩa vụ liên quan đến Khoản Nợ (bao gồm cả quyền, nghĩa vụ đối với biện pháp bảo đảm, bảo hiểm của khoản nợ; quyền, nghĩa vụ tố tụng trong các vụ án mà Indovina Tân Bình đang tham gia) của Indovina Tân Bình cho người mua tài sản đấu giá theo quy định tại hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, người mua tài sản đấu giá sẽ kế thừa, chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại kinh tế, rủi ro pháp lý, rủi ro kinh doanh nào liên quan đến Khoản Nợ, Hồ Sơ Khoản Nợ và tài sản bảo đảm.

d) Trong trường hợp vì sự kiện bất khả kháng hoặc thực hiện theo quyết định, yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền dẫn đến việc các bên không thể thực hiện được việc tổ chức đấu giá và/hoặc ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì các hợp đồng mà các bên đã ký kết được coi là vô hiệu, khi đó Indovina Tân Bình, Công ty đấu giá hợp danh Minh Pháp, người trúng đấu giá phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

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

f) Người trúng đấu giá có trách nhiệm thanh toán chi phí liên quan đến việc chuyển

quyền sở hữu/sử dụng tài sản đấu giá, phí đăng ký và các chi phí khác (nếu có) khi thực hiện mua Khoản Nợ.

PHẦN VII
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 26. Tổ chức thực hiện:

26.1. Quy chế cuộc đấu giá này áp dụng cho phiên đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 406/26/HĐ-DVĐG ngày 11/09/2026 và Hợp đồng sửa đổi lần thứ sáu ngày 16/11/2026 giữa Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Tân Bình và Công ty đấu giá hợp danh Minh Pháp.

26.2. Ngoài các quy định nêu tại Quy chế này các bên tham gia tuân thủ theo các quy định trong Nội quy đấu giá, Luật Đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật khác liên quan./.

TUQ. GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC NGHIỆP VỤ

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH MINH PHÁP

Lê Thị Hồng Phượng

PHỤ LỤC 1: DANH MỤC HỒ SƠ PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN KHOẢN NỢ

TT	Tên hồ sơ	Số lượng	Hình thức tài liệu
I	**Hồ sơ pháp lý**		
1	Chứng minh nhân dân ông Lê Tiến Dũng	01	Bản photo
2	Chứng minh nhân dân bà Đỗ Thu Hà	01	Bản photo
3	Chứng minh nhân dân ông Đặng Thanh Điền	01	Bản photo
4	Chứng minh nhân dân bà Lê Thị Thùy Dương	01	Bản photo
5	Sổ hộ khẩu Lê Tiến Dũng – Đỗ Thu Hà	01	Bản photo
6	Sổ hộ khẩu Đặng Thanh Điền – Lê Thị Thùy Dương	01	Bản photo
II	**Hồ sơ cấp tín dụng**		
1	Hợp đồng vay vốn số 618/1012/STLr/6279989 ngày 25/10/2012	01	Bản chính
2	Hợp đồng vay vốn số 618/1012/STLr/6279990 ngày 25/10/2012	01	Bản chính
III	**Hồ sơ tài sản bảo đảm**		
1	Hợp đồng thế chấp số 01/12/HĐTC-TSHTTTL/0755 ngày 25/10/2012	01	Bản chính
2	Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797842756800408, hồ sơ gốc số 2827/2009/UB-GCN do Ủy ban Nhân dân huyện Hóc Môn – Tp.HCM cấp ngày 22/09/2009	01	Bản chính
3	Giấy phép xây dựng số 2122/GPXD do Ủy ban Nhân dân huyện Hóc Môn – Tp.HCM cấp ngày 11/07/2011	01	Bản chính
4	Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hóc Môn chứng nhận ngày 26/10/2012	01	Bản chính
5	Hợp đồng thế chấp số 02/12/HĐTC/0756 ngày 25/10/2012	01	Bản chính
6	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 901746, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3207/QSDĐ do Uỷ ban Nhân dân huyện Hóc Môn – Tp.HCM cấp ngày 31/12/2003	01	Bản chính
7	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 154693, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00163 do Uỷ ban Nhân dân huyện Hóc Môn – Tp.HCM cấp ngày 26/04/2005	01	Bản chính
8	Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn	01	Bản chính

	liền với đất được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hóc Môn chứng nhận ngày 26/10/2012		
IV	**Hồ sơ khởi kiện**		
1	Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 44/2013/QĐST-KDTM ngày 30/07/2013	01	Bản chính
2	Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn đã có Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 81/QĐ-CCTHA ngày 14/11/2013	01	Bản chính
3	Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 45/2013/QĐST-KDTM ngày 30/07/2013	01	Bản chính
4	Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 62/QĐ-CCTHA ngày 25/10/2013	01	Bản chính
5	Quyết định về việc định chỉ thi hành án số 05/QĐ-CCTHADS ngày 14/11/2018	01	Bản chính