

Số: 1004/25/MPA-QCĐG

Tp Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

- Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
- 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 Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 273/25/HĐ-DVĐG ngày 11/08/2025 và Hợp đồng sửa đổi lần thứ nhất ngày 27/08/2025 giữa Ngân hàng TNHH Indovina 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 THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN

Điều 1. Người có tài sản đấu giá:

NGÂN HÀNG TNHH INDOVINA

Địa chỉ: 97A Nguyễn Văn Trỗi, phường Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh

Điều 2. 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 3. Tài sản đấu giá:

1. Tài sản đấu giá: Toàn bộ giá trị khoản nợ của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại Hòa Bình Xanh và Công ty cổ phần đầu tư Năm Sao tại Ngân hàng TNHH Indovina (“IVB”), bao gồm toàn bộ dư nợ gốc, dư nợ lãi, lãi phạt phát sinh đến thời điểm thực hiện giao dịch mua bán nợ (sau đây được gọi tắt là “Khoản Nợ”).

2. Thông tin khoản nợ

a) Thông tin bên nợ:

❖ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI HÒA BÌNH XANH (“Hòa Bình Xanh JSC”)

- Giấy phép kinh doanh số: 0107881907 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 09/06/2017, thay đổi lần 3 ngày 09/10/2019.

- Địa chỉ: Số 84 phố Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội (Nay là Phường Ba Đình, Thành phố Hà Nội).

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thống Nhất.

❖ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM SAO (“Năm Sao JSC”)

- Giấy phép kinh doanh số: 4000441876 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 12/06/2006, thay đổi lần 16 ngày 29/01/2021.

- Địa chỉ: Khối An Tân, phường Cẩm An, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam (Nay là Phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng).

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Việt Trung.

b) Tổng nghĩa vụ nợ tạm tính đến hết ngày 15/07/2025 theo các Hợp đồng tín dụng và các văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng (nếu có) ký giữa Công ty Cổ phần Hòa Bình Xanh, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Sao với IVB là **569,469,977,420 đồng**, trong đó:

- Dư nợ gốc: 382,606,168,331 đồng
- Dư nợ lãi: 123,032,567,178 đồng
- Lãi quá hạn trên gốc: 42,592,307,758 đồng
- Lãi quá hạn trên lãi: 21,238,934,153 đồng

Chi tiết thông tin khoản nợ:

❖ **Hoa Bình Xanh JSC:**

STT	Cơ sở	Khoản vay số 1		Khoản vay số 2	
1	Hợp đồng tín dụng số	38/1110.17/LTL/6318079 ngày 11/10/2017		23/2305.18/CL/6318079 ngày 23/05/2018	
2	Hạn mức tín dụng/Số tiền vay	100,000 triệu VND		55,000 triệu VND	
3	Mục đích	Tài trợ một phần chi phí mua Trung tâm thương mại Hòa Bình Green Đà Nẵng từ Công ty TNHH Hòa Bình để khai thác và vận hành dự án bất động sản, với tổng giá mua khoảng 200 tỷ VND.		Bổ sung vốn lưu động, bao gồm phát hành bảo lãnh ngân hàng cho tất cả hoạt động đã đăng ký trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty.	
4	Phương thức vay	Cho vay dài hạn		Hạn mức tín dụng	
5	Thời hạn vay	15 năm, từ 11/10/2017 đến 11/10/2032		1 năm, từ 15/04/2021 đến 15/04/2022, sau đó được gia hạn đến 21/10/2022	
6	Dư nợ hiện tại (tạm tính đến 15/07/2025)		Dư nợ (triệu VND)		Dư nợ (triệu VND)
		Gốc	84,983	Gốc	54,997
		Lãi	38,815 (*)	Lãi	3,911 (*)
		Lãi quá hạn trên gốc	9,281	Lãi quá hạn trên gốc	16,602
		Lãi quá hạn trên lãi:	7,092	Lãi quá hạn trên lãi:	990
		Tổng cộng	140,171	Tổng cộng	76,500
		Ghi chú: Lãi suất hiện tại áp dụng là 10.8%/năm cho khoản LTL và từ 6.8% - 7.0%/năm cho khoản CL.			

❖ **Nam Sao JSC:**

STT	Cơ sở	Hạn mức tín dụng		
1	Hợp đồng tín dụng số	07/0202.18/LTL/6283999 ngày 02/02/2018		
2	Số tiền vay	250,700 triệu VND		
3	Mục đích vay	Tài trợ một phần/hoàn trả chi phí đầu tư của dự án “Hoi An Golden Sea” tại Phường Cẩm An, TP. Hội An, Tỉnh Quảng Nam. Tổng mức đầu tư dự kiến của dự án là 2.150 tỷ đồng. Phát hành bảo lãnh ngân hàng cho các nhà thầu thực hiện dự án này.		
4	Phương thức cho vay	Cho vay trung dài hạn		
5	Thời hạn vay	20 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, từ 10/02/2018 đến 10/02/2038		
6	Dư nợ tạm tính đến ngày 15/07/2025			Dư nợ (triệu VND)
			Gốc	242,626
			Lãi	80,306 (*)
			Lãi quá hạn trên gốc	16,710
			Lãi quá hạn trên lãi:	13,156
			Tổng cộng	352,799

(*) Ghi chú: Mức lãi suất áp dụng hiện tại là 10,8%/năm.

(Tiền lãi sẽ tiếp tục phát sinh từ ngày 16/07/2025 cho đến khi Khách hàng thanh toán hết nợ gốc tiền vay tại IVB).

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

*** Hoa Bình Xanh JSC:**

Tài sản bảo đảm	Tài sản bảo đảm 1	Tài sản bảo đảm 2	Tài sản bảo đảm 3
Tên tài sản bảo đảm	QSDĐ tại các thửa đất số 9, 10 & 11, tờ bản đồ số 01-2017, Khu nghỉ dưỡng Holiday Inn Hoi An tại phường Cẩm An, TP. Hội An, tỉnh Quảng Nam, thuộc sở hữu của CTCP Năm Sao	QSDĐ và tài sản gắn liền với đất (hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 04, Khu đô thị phức hợp thương mại và dịch vụ, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, TP. Đà Nẵng	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Trung tâm thương mại Hòa Bình Green Đà Nẵng số 1008/HĐMB/HB-HBX ngày 10/08/2017 giữa Công ty TNHH Hòa Bình và CTCP Hòa Bình Xanh
Giấy tờ pháp lý	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH683586, CH683587	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 601548 do UBND	Hợp đồng mua bán Trung tâm thương mại Hòa Bình Green Đà Nẵng số 1008/HĐMB/HB-HBX ngày

	& CH683588 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 27/07/2017	TP. Đà Nẵng cấp ngày 21/06/2011	10/08/2017 giữa Công ty TNHH Hòa Bình và CTCP Hòa Bình Xanh và các Phụ lục.
Hợp đồng thế chấp số	78/1110.17/HĐTC ngày 11/10/2027	11/2502.19/HĐTC ngày 25/02/2019	13/2202.19/HĐTC ngày 22/02/2019
Phụ lục số	78/1110.17/HĐTC/L1 ngày 23/05/2018		

*** Nam Sao JSC:**

Tài sản bảo đảm	Tài sản bảo đảm 1	Tài sản bảo đảm 2	Tài sản bảo đảm 3
Tên tài sản bảo đảm	- Quyền sử dụng đất của các thửa đất số 06, 07, 08, 09, 10, 11, tờ bản đồ số 01-2017, dự án Hoi An Golden Sea, phường Cẩm An, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. - Tài sản gắn liền với đất, sẽ hình thành trong tương lai, tại các thửa đất nêu trên, bao gồm: + Dịch vụ thương mại kết hợp căn hộ khách sạn (condotel), Khối nhà số 3, mã TM+CH. + Tòa nhà condotel số 1 và 2, mã CH3 & CH4.	Toàn bộ dự án Hoi An Golden Sea hình thành trong tương lai.	Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê đất (song phương).
Tài liệu pháp lý	- Giấy chứng nhận QSDĐ số CH683583 → CH683588 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 27/07/2017. - Giấy phép xây dựng số 65/GPXD-SXD ngày 17/9/2019 do Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam cấp. - Giấy phép xây dựng số 91/GPXD-SXD ngày 31/12/2019 do Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam cấp.		
Hợp đồng thế chấp số	HĐTC QSDĐ số 06/0202.18/HĐTC ngày 02/02/2018 và các phụ lục.	HĐTC tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai (song phương) số 45/0812.21/HĐTC	HĐTC quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê đất (song phương) số 19/0904.21/HĐTC

		/SP ngày 08/12/2021 và các phụ lục. HĐTC quyền tài sản (song phương) số 44/0812.21/HĐTC/SP ngày 08/12/2021.	/SP ngày 09/04/2021.
Đăng ký giao dịch bảo đảm	Ngày 02/02/2018: cho các thửa đất số 06, 07, 08.		Ngày 09/04/2021

d) Phương thức bán nợ: Bán nợ không/miễn truy đòi - theo đó bên Bán 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:

- IVB đã nộp hồ sơ khởi kiện đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Sao và Công ty Cổ phần Hòa Bình Xanh từ tháng 04/2023, trong đó:

- Đối với hồ sơ khởi kiện Công ty Cổ phần Hòa Bình Xanh:
 - ✓ Ngày 12/01/2024: TAND Quận Ba Đình ban hành bản án sơ thẩm số 06/2024/KDTM-ST, tuyên buộc Khách hàng thực hiện nghĩa vụ tuy nhiên phía bị đơn kháng cáo.
 - ✓ Ngày 01/10/2024: TAND TP Hà Nội ban hành bản án phúc thẩm, tuyên hủy bản án sơ thẩm số 06/2024/KDTM-ST chuyển hồ sơ về TAND Quận Ba Đình giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Hiện vụ án đang trong quá trình giải quyết.
- Đối với hồ sơ khởi kiện Công ty Cổ phần Năm Sao: TAND Hội An đã 03 lần ban hành Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án do cần đợi thông tin xác minh về tình trạng QSDĐ tại Khu du lịch Holiday Inn Hội An Resort từ các cơ quan chức năng (*hiện đang tạm hoãn lần 3 theo quyết định ngày 05/02/2025*).

- 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.

3. Hồ sơ khoản nợ:

a) Hồ sơ pháp lý của bên nợ, bên bảo 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 cuộc đấu giá này.

Điều 4. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ, bước giá, hình thức, phương thức đấu giá của tài sản:

1. Giá khởi điểm: **420.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn trăm hai mươi tỷ 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.

2. Tiền đặt trước (10%): **42.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn mươi hai tỷ đồng).

3. Tiền hồ sơ tham gia đấu giá: **1.000.000 đồng** (Một triệu đồng)/ 01 bộ hồ sơ.

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 một tài khoản duy nhất của Công ty Đấu Giá Hợp danh Minh Pháp sau:

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: “Tên khách hàng” nộp tiền mua hồ sơ/ tiền đặt trước đấu giá Khoản nợ Cty Hòa Bình Xanh và Năm Sao.

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 Minh Pháp.

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 CỐ” trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp đã cung cấp nêu trên đến 17 giờ 00 phút ngày 12/09/2025.

5. Bước giá: **Tối thiểu 100.000.000 đồng** (Một trăm triệu đồng).

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

7. Phương thức đấu giá: trả giá lên.

PHẦN II

KẾ HOẠCH TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

Điều 5. Kế hoạch thực hiện đấu giá:

1. Thời gian, phương thức 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 28/08/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 12/09/2025 (Trừ những ngày nghỉ Lễ Quốc Khánh 02/09).

- Địa điểm đăng ký tham gia đấu giá tài sản: Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản liên hệ trực tiếp tại trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp, Địa chỉ số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP.Hồ Chí Minh; hoặc truy cập vào trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <http://daugiaviet.vn> (<http://daugiaso5.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.

- Cách thức đăng ký tham gia đấu giá tài sản: Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp trong thời gian quy định tại Công ty Đấu

giá Hợp danh Minh Pháp, Địa chỉ số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh hoặc gửi thư bảo đảm qua đường bưu chính (hồ sơ tham gia đấu giá có đầy đủ các thành phần theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá của tài sản này và Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp nhận được đến 17 giờ 00 phút ngày 12/09/2025 Các trường hợp hồ sơ tham gia đấu giá chuyển tới sau 17 giờ 00 phút ngày 12/09/2025 được xem là hồ sơ không hợp lệ). Đồng thời, người đăng ký tham gia đấu giá truy cập vào trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <http://daugiaviet.vn> (<http://daugiaso5.vn>)) và làm theo hướng dẫn để đăng ký tham gia đấu giá theo khoản 2 Điều này.

Lưu ý: Việc đăng ký đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <http://daugiaviet.vn> (<http://daugiaso5.vn>)) phải được hệ thống ghi nhận đến 17 giờ 00 phút ngày 12/09/2025.

2. Thời gian, cách thức đăng ký tham gia đấu giá 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 28/08/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 12/09/2025 (Trừ những ngày nghỉ Lễ Quốc Khánh 02/09).

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

Người đăng ký đấu giá tài sản truy cập vào trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <http://daugiaviet.vn> (<http://daugiaso5.vn>)) và làm theo hướng dẫn để đăng ký tài khoản đăng nhập trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

Sau khi có tài khoản để đăng nhập, Người đăng ký đấu giá tài sản bấm vào nút **“Đăng ký tham gia đấu giá”** đối với tài sản có nhu cầu tham gia. Người đăng ký đấu giá tài sản hoàn thành thủ tục đăng ký, hệ thống ghi nhận thông tin và xác nhận đăng ký thành công.

Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản chịu trách nhiệm về tính xác thực, trung thực của các thông tin, tài liệu cung cấp cho Tổ chức hành nghề đấu giá và đăng ký trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <http://daugiaviet.vn> (<http://daugiaso5.vn>)). Chịu trách nhiệm bảo mật thông tin tài khoản sử dụng truy cập trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <http://daugiaviet.vn> (<http://daugiaso5.vn>)). Tuân thủ các quy định về sử dụng trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến.

Lưu ý: Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải hoàn thiện hồ sơ, nộp lại cho tổ chức hành nghề đấu giá, thực hiện đăng ký tham gia đấu giá tài sản trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <http://daugiaviet.vn> (<http://daugiaso5.vn>)) và hoàn thành việc nộp tiền 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.

4. Thời gian, địa điểm xem hồ sơ khoản nợ:

- Thời gian xem tài sản đấu giá (trong giờ hành chính): Từ 08 giờ 00 phút ngày 28/08/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 12/09/2025 (Trừ những ngày nghỉ Lễ Quốc Khánh 02/09).

- Địa điểm xem hồ sơ khoản nợ: Trụ sở IVB số 97A Nguyễn Văn Trỗi, phường

Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh.

- **5. Thời gian nộp tiền đặt trước** (trong giờ hành chính): Từ 08 giờ 00 phút ngày 28/08/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 12/09/2025.

6. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá tài sản: Từ 10 giờ 00 phút đến 10 giờ 30 phút ngày 17/09/2025.

- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá tài sản: tại Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (<http://daugiaviet.vn> (<http://daugiaso5.vn>)).

PHẦN III

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

Điều 6. Nguyên tắc tổ chức phiên đấu giá

1. Tuân thủ quy định của pháp luật.

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

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

4. Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành, trừ trường hợp phiên đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện.

Điều 7. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá

1. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá

Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu mua tài sản, có đủ khả năng tài chính, phù hợp với quy định pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật khác có liên quan được tham gia đăng ký tham gia đấu giá tài sản, ngoại trừ những trường hợp quy định tại khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024.

2. Những người không được đăng ký tham gia đấu giá tài sản bao gồm:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

b) Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật.

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

Điều 8. Thành phần hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

- Thông báo đấu giá tài sản;
- Nội quy phòng đấu giá;

- Quy chế cuộc đấu giá;
- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;
- Bản cam kết xem tài sản;
- Các tài liệu về tài sản.

Người đăng ký đấu giá tài sản điền các thông tin vào các mẫu đơn và nộp đủ các giấy tờ, đóng tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước theo quy định tại Quy chế này.

Điều 9. 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 Minh Pháp);
- 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.
- Bản cam kết xem tài sản đấu giá.

2. Đối với tổ chức:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản (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;
- 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;
- Bản cam kết xem tài sản;

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.

Điều 10. Xét duyệt danh sách người đăng ký tham gia đấu giá tài sản hợp lệ

Kết thúc thời gian đăng ký tham gia đấu giá, Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp sẽ xét duyệt hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật và theo Quy chế cuộc đấu giá. Danh sách người đăng ký tham gia đấu giá tài sản hợp lệ sẽ được bảo mật. Đồng thời, kết quả xét duyệt hồ sơ của Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản sẽ được Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp thông báo đến Người có tài sản đấu giá, Người đăng ký tham gia đấu giá qua email hoặc số điện thoại mà Người đăng ký tham gia đấu giá đã cung cấp trong Phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

Danh sách người đăng ký tham gia đấu giá tài sản không đủ điều kiện tham gia

đấu giá được Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp niêm yết công khai tại Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <http://daugiaviyet.vn> (<http://daugiaso5.vn>)) chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Điều 11. 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://daugiaviyet.vn> (<http://daugiaso5.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://daugiaviyet.vn> (<http://daugiaso5.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://daugiaviyet.vn> (<http://daugiaso5.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 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 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 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024 và không được nhận lại tiền đặt trước.

Điều 12. 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:

$\text{Giá trả hợp lệ} = \text{giá khởi điểm} + N * \text{Bước giá}$

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 5 Điều 4 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 13. Xác nhận kết quả đấu giá

1. 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) được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc việc trả giá nếu người đó không từ chối kết quả trúng đấu giá trong vòng 15 phút kể từ thời điểm xác định người trả giá cao nhất

2. 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 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.

3. Kết quả phiên đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên hệ thống đấu giá trực tuyến và được gửi vào email của những người đã tham gia đấu giá trực tuyến ngay sau khi công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

Điều 14. Thông báo kết quả 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 giá trúng đấu giá.

Điều 15. Biên bản đấu giá tài sản

1. Biên bản đấu giá tài sản 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 vận hành Trang thông tin đấu giá trực tuyến và đính kèm biên bản đấu giá tài sản.

2. Biên bản đấu giá tài sản 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.

3. Biên bản đấu giá tài sản 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 05 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 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 16. 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.

2. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia phiên đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

Điều 17. Từ chối kết quả 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 15 phút, nếu người trúng đấu giá bấm nút “Chấp nhận” hoặc không bấm nút nào trong vòng 15 phút thì 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 15 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 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 coi như 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 18. 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 vận hành Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến khiến phiên đấu giá không bắt đầu 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 phiên đấu giá trực tuyến và thông báo ngay cho người có tài sản quyết định thời gian tổ chức phiên đấu giá lại.

2. Khi có xác nhận của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến về việc hủy phiên 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 vận hành Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến khiến người tham gia đấu giá không tiếp tục trả giá được sau khi phiên đấu giá bắt đầu thì Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo cho người có tài sản biết để quyết định thời gian đấu giá lại.

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 19. 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

1. 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 gia phiên đấu giá, hoặc có nhiều người tham gia phiên 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. Việc đấu giá tài sản theo quy định này chỉ 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 phiên đấu giá.

2. Việc đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 1 điều này không áp dụng đối với tài sản mà pháp luật áp dụng đối với tài sản đó quy định không 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.

PHẦN IV

QUY ĐỊNH VỀ XỬ LÝ VI PHẠM, TRUẤT QUYỀN THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ CÁC TRƯỜNG HỢP KHÔNG ĐƯỢC NHẬN LẠI TIỀN ĐẶT TRƯỚC

Điều 20. Xử lý vi phạm:

1. Người đăng ký tham gia đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không có lý do chính đáng thì coi như từ bỏ tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước không được hoàn trả khoản tiền đặt trước đã nộp.

2. Tại phiên đấu giá tài sản, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi người điều hành phiên đấu giá tài sản công bố người mua được tài sản thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia trả giá tiếp, khoản tiền đặt trước không được hoàn lại và chịu các khoản chi phí trong trường hợp phiên đấu giá không thành.

3. Người từ chối mua tài sản không được hoàn trả khoản tiền đặt trước và phải chịu các chi phí liên quan đến phiên đấu giá.

4. Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, làm mất trật tự, cản trở phiên đấu giá tài sản hoặc có dấu hiệu liên kết, thông đồng, dìm giá tài sản đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi, bổ sung năm 2024.

5. Sau khi phiên đấu giá kết thúc, nếu người trúng đấu giá từ chối ký vào Biên bản trúng đấu giá được xem như là từ chối mua tài sản đấu giá. Trường hợp này được xử lý theo các quy định nêu tại điểm c mục này.

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

1. Tại phiên đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá có quyền truất quyền tham gia đấu giá của người tham gia phiên đấu giá nếu người tham gia đấu giá có các hành vi sau:

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá;

- 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 đìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;
- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;
- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;
- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;
- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.
- Người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm ngoài việc bị truất quyền tham gia đấu giá thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị tịch thu tiền đặt trước, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

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 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 sau đây:
 - Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;
 - Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
 - Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;
 - Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
 - Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ 02 người trở lên đối với cùng 01 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 với tài sản đó;

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

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

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024;

d) Người đã trả giá rút lại giá đã trả, người đã chấp nhận giá theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024.

Tiền đặt trước quy định tại Điều 22 của Quy chế này thuộc về người có tài sản đấu giá. Trong trường hợp người có tài sản đấu giá là cơ quan nhà nước thì tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

Lưu ý:

Người tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, Nội quy phòng đấu giá 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 V

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

Điều 23. Thời gian, phương thức thanh toán tiền trúng 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 IVB 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 IVB 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 IVB.

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 IVB. IVB 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 IVB 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 IVB 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: Giao nhận hồ sơ khoản nợ

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 IVB nhận được đầy đủ tiền bán tài sản đấu giá. Kể từ thời điểm IVB 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 về thuế phí, trách nhiệm pháp lý và nghĩa vụ liên quan:

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 bên 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 IVB kể từ thời điểm người trúng đấu giá nhận chuyển giao quyền sở hữu khoản nợ từ IVB 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 IVB đang tham gia) của IVB 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 IVB, 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 VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 26. Tổ chức thực hiện:

1. Quy chế cuộc đấu giá này chỉ áp dụng đối với phiên đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 273/25/HĐ-DVĐG ngày 11/08/2025 và Hợp đồng sửa đổi lần thứ nhất ngày 27/08/2025 giữa Ngân hàng TNHH Indovina và Công ty đấu giá hợp danh Minh Pháp.

2. Ngoài các quy định nêu tại Quy chế này các bên tham gia đấu giá tài sản còn phải tuân thủ các quy định tại Nội quy phòng đấu giá, Luật đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các quy định của pháp luật khác liên quan.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Đặng Thái Sơn

22	Hợp đồng sửa đổi bổ sung	07/0202.18/LTL/6283999/L7	08/12/2021	Bản chính
24	Hợp đồng sửa đổi bổ sung	07/0202.18/LTL/6283999/L8	10/01/2022	Bản chính
25	Các giấy cam kết trả nợ có liên quan			Bản chính
III Hồ sơ tài sản bảo đảm				
<i>Hoa Bình Xanh JSC</i>				
1	Hợp đồng thế chấp	78/1110.17/HĐTC	11/10/2027	Bản chính
2	Phụ lục hợp đồng thế chấp	78/1110.17/HĐTC/L1	23/05/2018	Bản chính
3	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	CH683586 CH683587 CH683588	27/07/2017	Bản chính
4	Hợp đồng thế chấp	11/2502.19/HĐTC	25/02/2019	Bản chính
5	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	BE 601548	21/06/2011	Bản chính
6	Hợp đồng thế chấp	13/2202.19/HĐTC	22/02/2019	Bản chính
7	Hợp đồng mua bán	1008/HĐMB/HB-HBX	10/08/2017	Bản chính
8	Phụ lục Hợp đồng mua bán	1008/HĐMB/ HB-HBX	10/08/2017	Bản chính
9	Phụ lục Hợp đồng mua bán	Số 01	06/08/2018	Bản chính
10	Phụ lục Hợp đồng mua bán	02-1008/HĐMB/HB-HBX	10/06/2019	Bản chính
11	Phụ lục Hợp đồng mua bán	03-1008/HĐMB/HB-HBX	10/12/2020	Bản chính
12	Giấy phép xây dựng	1302/GPXD	07/06/2017	Bản chính
<i>Nam Sao JSC</i>				
1	Hợp đồng thế chấp	06/0202.18/HĐTC	02/02/2018	Bản chính
2	Phụ lục Hợp đồng thế chấp	06/0202.18/HĐTC/L1	31/07/2019	Bản chính
3	Phụ lục Hợp đồng thế chấp	06/0202.18/HĐTC/L2	08/12/2021	Bản chính
4	HĐTC quyền tài sản (song phương)	44/0812.21/HĐTC/SP	08/12/2021	Bản chính
5	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	CH683583 CH683584 CH683585 CH683586 (chung với HBX) CH683587 (chung với HBX) CH683588 (chung với HBX)	27/07/2017	Bản chính
6	Giấy phép xây dựng	65/GPXD-SXD	17/9/2019	Bản chính
7	Giấy phép xây dựng	91/GPXD-SXD	31/12/2019	Bản chính
8	Hợp đồng thuê đất	174/HĐTĐ	27/03/2008	Bản chính
9	Phụ lục Hợp đồng thuê đất	603/PL-HĐTĐ	26/06/2012	Bản chính
10	Phụ lục Hợp đồng thuê đất	89/PL-HĐTĐ	21/11/2016	Bản chính

11	Phụ lục Hợp đồng thuê đất	18/PL-HĐTĐ	18/03/2019	Bản chính
12	HĐTC tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	45/0812.21/HĐTC/SP	08/12/2021	Bản chính
13	HĐTC quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê đất	19/0904.21/HĐTC/SP	09/04/2021	Bản chính
Các đơn đăng ký giao dịch bảo đảm				
15	Đơn đăng ký giao dịch đảm bảo		02/02/2018	Bản chính
16	Văn bản chứng nhận đăng ký biện pháp đảm bảo, hợp đồng chứng nhận bởi Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Đà Nẵng		08/12/2021	Bản chính
17	Văn bản chứng nhận đăng ký biện pháp đảm bảo, hợp đồng chứng nhận bởi Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Đà Nẵng		09/04/2021	Bản chính
18	Văn bản chứng nhận đăng ký biện pháp đảm bảo, hợp đồng chứng nhận bởi Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Đà Nẵng		23/02/2019	Bản chính
19	Đơn đăng ký giao dịch đảm bảo		25/02/2019	Bản chính
20	Đơn đăng ký giao dịch đảm bảo		11/10/2017	Bản chính
IV. Hồ sơ khác				
1	Bản án sơ thẩm	06/2024/KDTM-ST	12/01/2024	Bản photo
2	Bản án phúc thẩm	267/2024/KDTM-PT	01/10/2024	Bản photo
3	Thông báo tạm đình chỉ	02/2025/QĐST-KDTM	05/02/2025	Bản photo

- Ghi chú: Ngân hàng TNHH Indovina bàn giao hồ sơ khoản nợ cho người trúng đấu giá theo hình thức tài liệu nêu tại phụ lục này.

