

Số: 07/QC-DGPTĐT

Cần Thơ, ngày 05 tháng 03 năm 2024

## QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản số 2615/2020/DGTS (số hiệu: 26/2020/HDDV-DGXXK) ngày 22 tháng 12 năm 2020, Phụ lục hợp đồng số 06/PL-2615/2020/DGTS (số hiệu: 26.6/PLHD) ngày 12 tháng 10 năm 2023, Phụ lục hợp đồng số 07/PL-2615/2020/DGTS (số hiệu: 26.7/PLHD) ngày 13 tháng 11 năm 2023, Phụ lục hợp đồng số 08/PL-2615/2020/DGTS (số hiệu: 26.8/PLHD) ngày 27 tháng 12 năm 2023 và Phụ lục hợp đồng số 09/PL-2615/2020/DGTS (số hiệu: 26.9/PLHD) ngày 05 tháng 03 năm 2024 được ký kết giữa Công ty Đấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây với Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PVCOMBANK);

Công ty Đấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây ban hành Quy chế cuộc đấu giá.

### Điều 1. Tài sản đấu giá

- Loại tài sản: Tài sản thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Đồng Tháp; Nay, Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Số 22 Ngô Quyền, phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đưa ra đấu giá để thu hồi nợ, cụ thể:

Tài sản bảo đảm là 02 Quyền sử dụng đất tại Xã Phú Hiệp, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp thuộc quyền sở hữu/sử dụng của bà Phạm Thị Thanh Mai, có đặc điểm như sau:

- Tài sản 01: Thửa đất số 828, tờ bản đồ số 06; diện tích là 10.000m<sup>2</sup> đất chuyên trồng lúa nước (thời hạn sử dụng đất đến ngày 15/10/2063), chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 479300; số vào sổ cấp GCN: CH03526 do UBND huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 25/10/2016, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 29/12/2016.

- Tài sản 02: Thửa đất số 646, tờ bản đồ số 06; diện tích là 4.000m<sup>2</sup> đất chuyên trồng lúa nước (thời hạn sử dụng đất đến ngày 15/10/2063), chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 479299; số vào sổ cấp GCN: CH03525 do UBND huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 27/10/2016, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 29/12/2016.

\* Chi tiết tài sản theo Chứng thư Thẩm định giá số CT455/23/TĐ ngày 11/09/2023 của Công ty Cổ phần Thẩm định - Giám định Cửu Long.

\* **Lưu ý:** - Tài sản được bán và giao theo hiện trạng thực tế:

- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá phải đủ điều kiện mua tài sản đấu giá (đất nông nghiệp) theo quy định pháp luật:

- Tất cả khoản thuế liên quan đến tài sản đấu giá, thuế thu nhập, phí trước bạ, phí công chứng và các chi phí khác có liên quan đến thủ tục chuyển



*nhượng, đăng ký quyền sử dụng tài sản do người trúng đấu giá chịu trách nhiệm nộp.*

## **Điều 2. Giá khởi điểm, thời gian địa điểm xem tài sản**

1. Tổng giá khởi điểm của 02 tài sản đấu giá là: **427.727.240đ** (*bằng chữ: Bốn trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn hai trăm bốn mươi đồng*), theo Công văn số 1435/PVB-QL&TCCTTS ngày 04 tháng 03 năm 2024 của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam về việc đề nghị bán đấu giá tài sản.

2. Thời gian xem tài sản: Từ ngày 13/03/2024 đến ngày 14/03/2024 (*giờ hành chính*).

3. Địa điểm xem tài sản: Tại nơi tọa lạc tài sản - Xã Phú Hiệp, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

## **Điều 3. Hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước**

1. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá: Từ ngày thông báo niêm yết đến 17 giờ ngày 15/03/2024 tại Công ty.

2. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: Thực hiện theo Thông tư số 48/2017/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 15/5/2017 Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, cụ thể: 200.000 đồng/ hồ sơ.

3. Tiền đặt trước:

a) Tiền đặt trước bằng 20% giá khởi điểm, tương đương **85.545.500đ** (*Tám mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi lăm nghìn năm trăm đồng*), thu từ ngày 14/03/2024 đến 17 giờ ngày 18/03/2024.

b) Phương thức nộp: Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản hoặc chuyên khoản vào tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây: Số 107000691009 tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô. Người tham gia đấu giá có thể thay thế tiền đặt trước bằng Chứng thư bảo lãnh ngân hàng. Tiền đặt trước được coi là hợp lệ khi đã vào tài khoản Công ty trước 17 giờ ngày 18/03/2024, mọi trường hợp tiền vào tài khoản sau thời gian trên đều không hợp lệ.

c) Tiền đặt trước của khách hàng sẽ được hoàn trả trong vòng 03 ngày làm việc sau khi kết thúc cuộc đấu giá nếu không trúng đấu giá.

## **Điều 4. Thời gian, địa điểm cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

1. Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân, tổ chức phải nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp tại Công ty đúng thời gian đã thông báo.

2. Hồ sơ tham gia đấu giá (*thực hiện theo khoản 30 Điều 3, khoản 3 Điều 191, Điều 193 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP*):

- Trường hợp cá nhân đăng ký tham gia đấu giá:

+ Chứng minh nhân dân;

+ Giấy đăng ký tham gia đấu giá;

- + Giấy xác nhận trực tiếp sản xuất nông nghiệp.
- Trường hợp tổ chức đăng ký tham gia đấu giá:
  - + Chứng minh nhân dân của người đại diện theo pháp luật;
  - + Giấy đăng ký kinh doanh;
  - + Giấy đăng ký tham gia đấu giá;
  - + Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

### 3. Các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá:

a) Tổ chức, cá nhân không thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định Luật Đất đai 2013. 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;

b) 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;

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) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người tại điểm c khoản này;

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

### **Điều 5. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá**

Vào lúc **14 giờ 00**, ngày **19/03/2024** tại Công ty Đấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây số 85 đường B30, KDC 91B, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

### **Điều 6. Hình thức, phương thức đấu giá và bước giá**

**1. Hình thức đấu giá:** Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá được thực hiện như sau:

- Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá;
- Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả ít nhất bằng một bước giá tối thiểu là **3.000.000đ (Ba triệu đồng)**;
- Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá;



- Dấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng dấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn.

2. Phương thức dấu giá: Theo phương thức trả giá lên.

3. Bước giá và số vòng dấu giá: Bước giá tối thiểu là **3.000.000đ** (Ba triệu đồng) và tối đa không vượt quá số tiền đặt trước, không hạn chế (số vòng dấu giá) số lần trả giá.

### **Điều 7. Các trường hợp bị truất quyền tham gia dấu giá**

1. Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia dấu giá, tham gia cuộc dấu giá;

2. Thông đồng móc nối với dấu giá viên, tổ chức dấu giá tài sản, người có tài sản dấu giá, người tham gia dấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đìm giá, làm sai lệch kết quả dấu giá tài sản;

3. Cản trở hoạt động dấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc dấu giá;

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

5. Rút lại giá đã trả;

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

### **Điều 8. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước**

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc dấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

2. Bị truất quyền tham gia dấu giá;

3. Người trúng dấu giá từ chối ký biên bản dấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản dấu giá trong trường hợp kết quả dấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

4. Rút lại giá đã trả;

5. Từ chối kết quả trúng dấu giá.

### **Điều 9. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản dấu giá**

1. Thời hạn thanh toán: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày dấu giá thành, người trúng dấu giá tài sản phải trả đủ tiền mua tài sản (đã trừ khoản tiền đặt trước). Quá thời hạn trên người trúng dấu giá không nộp đủ tiền mua tài sản hoặc nộp không đúng theo quy định, được xác định là từ chối mua tài sản.

2. Phương thức thanh toán:

- Nộp tiền mặt vào tài khoản hoặc bằng chuyển khoản vào tài khoản số: 107000691009 tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô (tên chủ tài khoản: Công ty Dấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây).

- Trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được tiền thanh toán tiền bán tài sản từ người trúng đấu giá, Công ty Đấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây chuyển khoản cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PVCOMBANK) toàn bộ tiền trúng đấu giá sau khi trừ thù lao dịch vụ đấu giá và chi phí đấu giá.

- Trường hợp đã đến thời hạn thanh toán mà người mua được tài sản không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PVCOMBANK) có quyền hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Số tiền cọc (khoản tiền đặt trước và tiền lãi nếu có) đã nộp sau khi trừ thù lao dịch vụ đấu giá và chi phí đấu giá sẽ được dùng để thanh toán các khoản nợ vay của bà Phạm Thị Thanh Mai tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Đồng Tháp.

## **Điều 10. Thời hạn, phương thức giao tài sản và giấy tờ liên quan**

### **1. Thời hạn giao tài sản và giấy tờ về tài sản:**

- Trong thời hạn 30 ngày (trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày) kể từ ngày Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PVCOMBANK) và người trúng đấu giá ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

- Địa điểm giao tài sản: Tại nơi tọa lạc tài sản, Xã Phú Hiệp, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

### **2. Phương thức giao tài sản và giấy tờ về tài sản:**

- Người giao: Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PVCOMBANK) giao tài sản và giấy tờ về tài sản trực tiếp cho người mua tài sản được và chịu trách nhiệm về việc giao tài sản. Biên bản bàn giao tài sản được gửi cho Công ty Đấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây 01 bản.

Trường hợp Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PVCOMBANK) không giao được tài sản thì người mua được tài sản có quyền hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PVCOMBANK) phải hoàn trả toàn bộ số tiền mà người mua được tài sản đã thanh toán (kể cả tiền lãi phát sinh theo lãi suất không kỳ hạn của Ngân hàng Nhà nước nếu có).

**3. Tài sản đấu giá là tài sản thế chấp tại ngân hàng, hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Trong trường hợp kết quả đấu giá bị hủy mà không do lỗi của các bên thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận mà không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.**

## **Điều 11. Các quy định khác trong cuộc đấu giá**

**1. Khách hàng phải tham gia đấu giá đến Phòng đấu giá trước 15 phút;**

**2. Mang theo giấy CMND hoặc giấy tờ tùy thân khác hợp lệ (có dán ảnh);**

**3. Mang theo văn bản ủy quyền hợp lệ, trường hợp là cá nhân thì văn bản ủy quyền phải được công chứng, người nhận ủy quyền không phải là người tham gia mua cùng tài sản với người ủy quyền;**



4. Khách hàng tham gia cuộc đấu giá phải giữ trật tự, trả giá theo hướng dẫn của Đấu giá viên trong suốt thời gian tiến hành cuộc đấu giá. Không được sử dụng điện thoại, không hút thuốc, không đi khỏi phòng đấu giá trong khi chưa kết thúc cuộc đấu giá;

5. Không mang theo vũ khí, vật liệu cháy nổ hay bất kỳ các vật phẩm nguy hiểm nào khác vào Phòng đấu giá;

6. Việc giải quyết tình huống phát sinh trong cuộc đấu giá do Đấu giá viên quyết định hoặc trao đổi với bên có tài sản để xử lý hoặc trung cầu ý kiến khách hàng. Trường hợp tình huống phát sinh trong cuộc đấu giá mà các bên liên quan không giải quyết được thì sẽ thỏa thuận hoãn cuộc đấu giá để giải quyết vấn đề phát sinh. Việc tổ chức đấu giá lại sẽ tiến hành theo quy định của pháp luật.

## **Điều 12. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá**

### **1. Quyền của người trúng đấu giá**

a) Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

b) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

c) Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;

d) Các quyền khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

### **2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá**

a) Ký biên bản đấu giá, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

b) Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan;

c) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

Quy chế này Niêm yết công khai tại Công ty và cung cấp cho khách hàng khi mua hồ sơ tham gia đấu giá. Đấu giá viên trong Công ty, khách hàng đăng ký và tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện đúng Quy chế này. /

#### **Nơi nhận:**

- Niêm yết công khai tại Công ty;
- Người có tài sản đấu giá;
- Khách hàng mua hồ sơ tham gia đấu giá;
- Lưu: VT, HS.



*Võ Văn Hoà*