



**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH LÂM ĐỒNG**

Số: 12.25-02/QC-LAC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Lâm Đồng, ngày 08 tháng 7 năm 2025

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;
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 12.25/TSBĐ/HDDVDG ngày 30/5/2025;
- Căn cứ Hợp đồng sửa đổi HĐ DVĐGTS số 12.25-01/TSBĐ/HĐSĐBS ngày 19/6/2025.

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LÂM ĐỒNG - LAC

Địa chỉ: Tầng 1 căn nhà số 35 Phù Đồng Thiên Vương, P.8, Tp. Đà Lạt (nay là phường Lâm Viên – Đà Lạt) tỉnh Lâm Đồng
Điện thoại: 0981.551288 – 0917.660.768

Ban hành Quy chế cuộc đấu giá với các nội dung sau:

Điều 1. Người có tài sản đấu giá: Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bảo Lộc.

- Địa chỉ: 452 Trần Phú, phường 2, thành phố Bảo Lộc (nay là Phường 2 Bảo Lộc) tỉnh Lâm Đồng.

Điều 2. Thông tin liên quan đến tài sản đấu giá:

1. Tài sản đấu giá và nơi có tài sản: 09 quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận và Chứng thư Thẩm định giá tọa lạc tại phường Lộc Tiến, thành phố Bảo Lộc (nay là phường 03 Bảo Lộc) tỉnh Lâm Đồng (Tài sản bảo đảm của Ông Phạm Thế Phan và bà Nguyễn Thị Thanh Dung thế chấp tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bảo Lộc), cụ thể như sau:

Tài sản đấu giá	Giấy tờ về quyền sử dụng/quyền sở hữu tài sản đấu giá
1.1 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: - Thuộc thửa đất số: 412, tờ bản đồ số: 20 - Địa chỉ: Phường Lộc Tiến, Tp. Bảo Lộc (nay là phường 03 Bảo Lộc) tỉnh Lâm Đồng - Diện tích: 262m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng - Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị - Thời hạn sử dụng: Lâu dài * Tài sản gắn liền với đất (theo Giấy chứng nhận): Nhà ở, diện tích xây dựng: 128,8m²; diện tích sàn: 128,8m²	Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất số CO 950658 do Sở TN&MT tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 27/9/2018
1.2 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: - Thuộc thửa đất số: 411, tờ bản đồ số: 20	Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở

- Địa chỉ: Phường Lộc Tiến, Tp. Bảo Lộc (nay là phường 03 Bảo Lộc) tỉnh Lâm Đồng - Diện tích: 278m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng - Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị - Thời hạn sử dụng: Lâu dài * Tài sản gắn liền với đất (theo Giấy chứng nhận): Nhà ở diện tích xây dựng: 66,80m²; diện tích sàn: 56,50m²	và TS khác gắn liền với đất số CC 193478 do Sở TN&MT tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 12/5/2016
1.3 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: - Thuộc thửa đất số: 415, tờ bản đồ số: G.158.I.B - Địa chỉ: Phan Chu Trinh khu 4 P. Lộc Tiến, thị xã Bảo Lộc (Tp. Bảo Lộc) (nay là phường 03 Bảo Lộc) tỉnh Lâm Đồng - Diện tích: 107m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng - Mục đích sử dụng đất: Đất ở - Thời hạn sử dụng: Lâu dài * Tài sản gắn liền với đất (theo Giấy chứng nhận): Nhà ở cấp 4, diện tích xây dựng: 57m²	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AB 262558 do UBND thị xã Bảo Lộc (Tp. Bảo Lộc) cấp ngày 21/01/2005
1.4 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: - Thuộc thửa đất số: 410, tờ bản đồ số: 20 - Địa chỉ: Phường Lộc Tiến, Tp. Bảo Lộc (nay là phường 03 Bảo Lộc) tỉnh Lâm Đồng - Diện tích: 251m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng - Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hằng năm khác - Thời hạn sử dụng: đến ngày 14/10/2063	Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất số CC 193479 do Sở TN&MT tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 12/5/2016
1.5 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: - Thuộc thửa đất số: 491, tờ bản đồ số: G.158.IB - Địa chỉ: Phường Lộc Tiến, thị xã Bảo Lộc (Tp. Bảo Lộc) (nay là phường 03 Bảo Lộc) tỉnh Lâm Đồng - Diện tích: 489m² - Mục đích sử dụng: LN - Thời hạn sử dụng: 10/2043	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V 495160 UBND thị xã Bảo Lộc (Tp. Bảo Lộc) cấp ngày 19/8/2002
1.6 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: - Thuộc thửa đất số: 492, tờ bản đồ số: G.158.I.B - Địa chỉ: Tổ 1, Khu phố 5, phường Lộc Tiến, thị xã Bảo Lộc (Tp. Bảo Lộc) (nay là phường 03 Bảo Lộc) tỉnh Lâm Đồng - Diện tích: 232m² đất ở - Hình thức sử dụng: Riêng 232m² - Tài sản gắn liền với đất (theo Giấy chứng nhận): Nhà ở, tổng	Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở số 4205040471 do Thị xã Bảo Lộc (Tp. Bảo Lộc) cấp ngày 09/7/2002

diện tích sử dụng: 55.90m ² ; DTXD: 69,20m ² . Kết cấu nhà: nền ciment, tường gạch, mái tôn. Số tầng: 01.	
1.7 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: - Thuộc thửa đất số: 804, tờ bản đồ số: 20 - Địa chỉ: Phường Lộc Tiến, Tp. Bảo Lộc (nay là phường 03 Bảo Lộc) tỉnh Lâm Đồng - Diện tích: 617m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng - Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn 400m², Đất trồng cây lâu năm 217m². - Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; đất trồng cây lâu năm: đến ngày 15/10/2043.	Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất số CO 971746 do Sở TN&MT tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 23/08/2018
1.8 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: - Thuộc thửa đất số: 487; 488; 489, tờ bản đồ số: G.158.I.B - Địa chỉ: Phường Lộc Tiến, thị xã Bảo Lộc (Tp. Bảo Lộc) (nay là phường 03 Bảo Lộc) tỉnh Lâm Đồng - Diện tích: + Thửa đất số 487: 1587m² + Thửa đất số 488: 126 m² + Thửa đất số 489: 84 m² - Mục đích sử dụng: + Thửa đất số 487: Đất rau màu + Thửa đất số 488 và 489: Đất Ao - Thời hạn sử dụng: Đến tháng 10 năm 2063	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H 162659 UBND thị xã Bảo Lộc (Tp. Bảo Lộc) cấp ngày 29/10/1996
1.9 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: - Thuộc thửa đất số: 486, tờ bản đồ số: 20 (G.158.I.B) - Địa chỉ: Phường Lộc Tiến, thành phố Bảo Lộc (nay là phường 03 Bảo Lộc) tỉnh Lâm Đồng - Diện tích: 400m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 400m² - Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị. - Thời hạn sử dụng: lâu dài * Tài sản gắn liền với đất (theo Giấy chứng nhận): Nhà ở cấp 4, số tầng 01, DTXD: 48m². Kết cấu: Tường tôn, nền đất, mái tôn.	Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất số CH 499236 do UBND Tp. Bảo Lộc cấp ngày 11/5/2017

2. Một số lưu ý liên quan đến việc đấu giá đối với tài sản tại khoản 1 Điều này:

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

b) Tài sản đấu giá được bán theo nguyên trạng và theo phương thức “có sao bán vậy”. Người tham gia đấu giá được quyền xem tài sản đấu giá, tiếp cận hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản và nên tự tìm hiểu thêm các thông tin khác liên quan đến tài sản đấu giá (nếu có thể).

c) Khi đã quyết định tham gia đấu giá bằng việc đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước, người tham gia đấu giá được xem như đã chấp nhận mua tài sản đấu giá (với giá ít nhất bằng giá khởi điểm của tài sản) và chấp nhận mọi vấn đề, mọi rủi ro có thể phát sinh trong tương lai đối với tài sản đấu giá.

d) Sau khi nhận bàn giao tài sản đấu giá, người mua được tài sản đấu giá (người trúng đấu giá) có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với tài sản đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

d) Người mua được tài sản đấu giá (người trúng đấu giá) có trách nhiệm thanh toán chi phí dịch vụ công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (nếu có); nộp các loại phí, lệ phí theo quy định hiện hành của pháp luật phát sinh trong quá trình thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với tài sản đã trúng đấu giá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa người có tài sản đấu giá và người mua được tài sản đấu giá tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

e) Việc nộp thuế thu nhập cá nhân và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) liên quan đến tài sản đấu giá phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản đấu giá cho mua được tài sản đấu giá thuộc trách nhiệm của người thế chấp tài sản bảo đảm (chủ sở hữu/chủ sử dụng tài sản). Ngân hàng sẽ sử dụng số tiền thu được từ việc bán tài sản để thực hiện các nghĩa vụ tài chính nêu trên thay cho người người thế chấp tài sản bảo đảm.

Điều 3. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và bước giá:

1. Giá khởi điểm: 24.775.470.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi bốn tỷ, bảy trăm bảy mươi lăm triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn đồng).

- Giá khởi điểm đã bao gồm thuế thu nhập cá nhân của chủ sở hữu/chủ sử dụng tài sản đấu giá.

2. Tiền đặt trước: 1.600.000.000 đồng.

3. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 500.000 đồng/01 hồ sơ.

4. Bước giá: 50.000.000 đồng.

Điều 4. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

Vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 18/7/2025 tại trụ sở Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bảo Lộc (địa chỉ: 452 Trần Phú, phường 2, thành phố Bảo Lộc (nay là Phường 2 Bảo Lộc) tỉnh Lâm Đồng.)

Điều 5. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

Trong giờ hành chính 03 ngày làm việc kể từ ngày 09/7/2025 đến ngày 16/7/2025 tại nơi có tài sản.

Quý khách hàng có nhu cầu xem tài sản đấu giá ngoài thời gian nêu trên có thể đề nghị Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng bố trí nhân viên dẫn quý khách hàng đi xem tài sản. Việc có thể thực hiện được đề nghị của quý khách hàng còn phụ thuộc vào điều kiện hiện tại của Công ty. Bên cạnh đó, quý khách hàng có thể sẽ phải chi trả thêm chi phí cho đề nghị này (nếu có phát sinh).

Điều 6. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (đăng ký tham gia đấu giá):

Bắt đầu từ 08 giờ ngày 09/7/2025 và kết thúc lúc 17 giờ ngày 16/7/2025 tại Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng (Việc bán hồ sơ và tiếp nhận hồ sơ đăng ký được thực hiện vào các ngày làm việc, bao gồm cả ngày làm việc bù theo quy định nếu có).

Điều 7. Nộp tiền đặt trước:

1. Thời hạn nộp tiền đặt trước:

Bắt đầu từ 08 giờ ngày 09/7/2025 và kết thúc lúc 17 giờ ngày 16/7/2025 (bao gồm cả Thứ 7, Chủ nhật và ngày nghỉ lễ).

2. Phương thức nộp tiền đặt trước:

Nộp tiền/chuyển khoản vào số tài khoản: 5801518956 mở tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Lâm Đồng (Emximbank Lâm Đồng).

- Người thụ hưởng: Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng.

- Nội dung nộp tiền ghi rõ:

Họ tên người tham gia đấu giá _đặt trước_ tên tài sản đấu giá

* **Lưu ý:** Trường hợp phần ghi nội dung không đủ dài, quý khách hàng chỉ cần ghi đầy đủ được thông tin về "Họ tên người tham gia đấu giá", các nội dung khác có thể viết ngắn gọn hoặc viết tắt.

3. Một số lưu ý liên quan đến tiền đặt trước:

a) Để đủ điều kiện tham gia đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp đủ số tiền đặt trước và đúng thời gian quy định tại Quy chế này.

b) Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng sẽ hoàn trả khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi phát sinh (trong trường hợp không có đề nghị khác) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá cho các khách hàng được quyền nhận lại tiền đặt trước theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

- Phí chuyển tiền trong trường hợp chuyển khoản (nếu có) sẽ được trừ trong khoản tiền đặt trước, phí kiểm đếm trong trường hợp nhận tiền mặt tại ngân hàng (nếu có) sẽ do khách hàng tự thanh toán cho ngân hàng khi nhận tiền.

c) Khoản tiền đặt trước và tiền lãi phát sinh (nếu có) của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

- Tiền đặt cọc được trừ vào số tiền mua tài sản phải thanh toán.

- 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.

Điều 8. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

a) Người đăng ký tham gia đấu giá phải đáp ứng được các điều kiện sau đây:

- Có quyền mua bán, sử dụng, sở hữu đối với loại tài sản đưa ra đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, cụ thể:

+ 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 đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

+ Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh chị 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 chị em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

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

+ Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh chị em ruột của những người quy định tại điểm c khoản này.

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

- Mua hồ sơ mời tham gia đấu giá do Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng phát hành, gồm:

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

+ Quy chế cuộc đấu giá tài sản.

+ Văn bản, tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

- Nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và đúng thời hạn quy định cho Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng.

2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Người đủ điều kiện theo Quy chế cuộc đấu giá nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký (nộp trực tiếp) cho Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng.

*** Lưu ý:** Đối với trường hợp gửi hồ sơ đăng ký qua đường bưu chính, Công ty chỉ căn cứ vào thời gian Công ty nhận được hồ sơ để xác định thời gian nộp hồ sơ hợp lệ.

Hồ sơ tham gia đấu giá gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá đã được ghi đầy đủ thông tin hợp lệ.

- Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá.

- Bản photo (nếu có bản chính để đối chiếu) hoặc bản sao y CCCD (hoặc giấy tờ tùy thân khác phù hợp) đối với cá nhân đăng ký.

- Bản photo (nếu có bản chính để đối chiếu) hoặc bản sao y Quyết định thành lập/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy đăng ký kinh doanh/... đối với tổ chức/doanh nghiệp đăng ký và bản photo (nếu có bản chính để đối chiếu) hoặc bản sao y CCCD (hoặc giấy tờ tùy thân khác phù hợp) của người đại diện theo pháp luật của tổ chức/doanh nghiệp đăng ký.

Điều 9. Hình thức, phương thức đấu giá và việc áp dụng bước giá tại các vòng/lượt đấu giá:

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá.

2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

3. Nội dung của hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên:

a) Khi bắt đầu phiên đấu giá, Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá tiến hành:

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá.

- Đọc Quy chế cuộc đấu giá.

- Giới thiệu từng tài sản đấu giá.

- Nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm.

- Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá.

- Phát số (mã số khách hàng) cho người tham gia đấu giá.

- Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá.

- Điều hành việc trả giá, chấp nhận giá theo quy định.

b) Việc trả giá đối với hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá theo phương thức trả giá lên 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 trong trường hợp công khai giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả.

- 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.

- Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại 03 lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn.

4. Việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá/lượt trả giá:

Cuộc đấu giá theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá không thực hiện việc trả giá theo vòng đấu giá mà thực hiện theo lượt trả giá, cụ thể như sau:

- Sau khi Đấu giá viên công bố giá đã trả và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá thì phiên đấu giá sẽ bắt đầu lượt trả giá mới.

- Khi bắt đầu các lượt trả giá, người tham gia đấu giá giơ bảng mã số của mình để đề nghị được trả giá, Đấu giá viên sẽ mời người giơ bảng mã số nhanh nhất để mời người đó trả giá.

- Người được mời trả giá nói số bước giá muốn trả để thực hiện lượt trả giá của mình theo nguyên tắc người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả "n" lần bước giá, với "n" là các số nguyên lớn hơn hoặc bằng 1.

Ví dụ: Khi muốn trả giá, khách hàng có thể trả như sau: "1 bước giá", "2 bước giá", "n" bước giá (Lưu ý: Không giới hạn số bước giá tối đa, trừ trường hợp có đặt giới hạn tối đa về số bước giá).

Điều 10. Nghĩa vụ của các bên:

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có nghĩa vụ sau đây:

a) Tổ chức việc đấu giá đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

b) Phối hợp với người có tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan (nếu có).

c) Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

d) Thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

d) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Người có tài sản đấu giá có nghĩa vụ sau đây:

a) Chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá.

b) Phối hợp với Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá.

c) Không được cung cấp thông tin của người tham gia đấu giá cho người tham gia đấu giá khác trong quá trình tổ chức việc đấu giá cho đến khi kết thúc cuộc đấu giá.

d) Ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người mua được tài sản đấu giá (người trúng đấu giá).

d) Bàn giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật.

e) Phối hợp với người mua được tài sản đấu giá trong một số thủ tục liên quan đến việc đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản.

g) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3. Người tham gia đấu giá có nghĩa vụ sau đây:

a) Cung cấp thông tin, tài liệu đúng sự thật khi đăng ký tham gia đấu giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin, tài liệu này.

b) Trực tiếp tham gia cuộc đấu giá đúng thời gian, địa điểm đã được quy định, trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia thì phải có văn bản ủy quyền hợp lệ.

c) Tuân thủ quy định tại Quy chế này và các quy định khác của pháp luật khi tham gia đấu giá, trả giá tại phiên đấu giá.

d) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

4. Người trúng đấu giá có nghĩa vụ sau đây:

a) Ký Biên bản đấu giá, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

b) Thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn số 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.

c) Trực tiếp nhận tài sản hoặc ủy quyền cho người khác nhận thay bằng văn bản ủy quyền hợp lệ và ký các giấy tờ liên quan đến việc giao/nhận tài sản đấu giá; Thực hiện việc nhận tài sản (như: bốc xếp, tháo dỡ, vận chuyển,...) tuân thủ đúng các quy định hiện hành của pháp luật và tự thanh toán các chi phí phát sinh liên quan (nếu có).

d) Các nghĩa vụ khác có liên quan đến người trúng đấu giá (người mua được tài sản đấu giá) theo Quy chế này, theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, thanh toán tiền mua tài sản đấu giá và bàn giao tài sản đấu giá:

1. Ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá:

a) Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa người có tài sản đấu giá với người mua được tài sản đấu giá (người trúng đấu giá).

b) Thời hạn ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

2. Thanh toán tiền mua tài sản đấu giá:

a) Thời hạn thanh toán: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, người mua được tài sản đấu giá phải thanh toán đủ số tiền mua tài sản cho người có tài sản đấu giá sau khi trừ đi số tiền cọc (gồm tiền đặt trước và tiền lãi phát sinh).

b) Phương thức thanh toán: Thực hiện theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Trường hợp quá thời hạn thanh toán mà người mua được tài sản đấu giá chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền mua tài sản đấu giá thì người có tài sản đấu giá căn cứ quy định của pháp luật hủy bỏ giao kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc yêu cầu Tòa án hủy bỏ theo quy định của pháp luật.

Số tiền đặt cọc của người mua được tài sản đấu giá sẽ thuộc về người có tài sản đấu giá và được người có tài sản đấu giá quản lý, sử dụng theo quy định hiện hành của pháp luật. Khoản tiền đã thanh toán (nếu có) sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật về dân sự.

d) Trường hợp đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc đã thanh toán tiền mua tài sản nhưng sau đó người mua được tài sản đấu giá không mua hoặc không nhận tài sản nữa thì được xử lý theo hợp đồng đã ký kết và pháp luật về dân sự.

3. Bàn giao tài sản đấu giá:

a) Thời hạn bàn giao: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá thanh toán đủ tiền mua tài sản, người có tài sản đấu giá phải tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa người có tài sản đấu giá và người mua được tài sản đấu giá.

Trường hợp đến hạn theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà người có tài sản đấu giá không giao được tài sản cho người mua được tài sản đấu giá thì người này có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng theo quy định của pháp luật.

b) Phương thức bàn giao: Việc bàn giao tài sản đấu giá được thực hiện tại nơi có tài sản giữa người có tài sản đấu giá với người mua được tài sản đấu giá và cá nhân, tổ chức có liên quan (nếu có).

c) Người có tài sản đấu giá có trách nhiệm cung cấp cho người mua được tài sản đấu giá hồ sơ liên quan đến tài sản đấu giá để người mua được tài sản đấu giá thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản (nếu có).

d) Sau khi nhận bàn giao tài sản đấu giá, trường hợp tài sản đang bị cá nhân, tổ chức khác sử dụng, chiếm giữ bất hợp pháp (nếu có) thì người mua được tài sản đấu giá có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đòi lại tài sản, đồng thời, tự chịu toàn bộ các chi phí phát sinh liên quan đến việc đòi tài sản.

Điều 12. Quy định chung:

1. Quy tắc ứng xử tại phiên đấu giá:

a) Giữ gìn an ninh, trật tự, vệ sinh chung tại phòng đấu giá.

b) Không uống rượu, bia; hút thuốc lá (kể cả thuốc lá điện tử) và sử dụng các chất kích thích, chất cấm khác theo quy định của pháp luật.

c) Không sử dụng điện thoại di động và các thiết bị ghi âm, ghi hình trừ các trường hợp nhân viên của tổ chức đấu giá tài sản thực hiện việc ghi âm, ghi hình do đấu giá viên điều hành phiên đấu giá yêu cầu.

d) Không trao đổi, nói chuyện trừ các trường hợp phát biểu ý kiến liên quan đến phiên đấu giá và phải được sự đồng ý của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá.

d) Không tự ý di chuyển ra khỏi vị trí ngồi đã được sắp xếp.

Các trường hợp vi phạm quy tắc trên mà bị Đấu giá viên nhắc nhở đến lần thứ ba sẽ bị coi là hành vi "*Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá*", Đấu giá viên sẽ lập biên bản về hành vi vi phạm và truất quyền tham gia đấu giá đối với người vi phạm.

2. Các hành vi bị nghiêm cấm:

Theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây:

a) 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.

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 đim 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) Dè dọ, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

d) 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.

g) 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.

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

3. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận:

Theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, việc rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận được quy định như sau:

a) Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ mức giá của người trả giá liền kề trước đó.

b) Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận theo quy định nêu trên bị truất quyền tham dự phiên đấu giá.

4. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

Theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, việc từ chối kết quả trúng đấu giá được quy định như sau:

Sau khi Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

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 cuộc đấu giá không thành.

5. Các hành vi bị nghiêm cấm khi tham gia đấu giá:

Theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác bị nghiêm cấm thực hiện các hành vi sau đây:

a) 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.

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 đim 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.

g) 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.

h) Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

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

**** Người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm nêu trên nếu bị phát hiện tại phiên đấu giá sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá.**

6. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

Theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, 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 dự 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 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

c) Từ chối ký Biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

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

7. Hủy kết quả đấu giá:

Theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây:

a) Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức.

b) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

c) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

d) Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 hoặc trong trường hợp người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản.

Quy chế cuộc đấu giá này được Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng niêm yết công khai theo quy định tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và được sử dụng như một tài liệu để niêm yết việc đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 35 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, đồng thời, được thông báo công khai trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia./.

Nơi nhận:

- UBND Phường Lộc Tiến, Tp. Bảo Lộc (nay là phường 03 Bảo Lộc) tỉnh Lâm Đồng (niêm yết);
- Vietcombank CN Bảo Lộc (p/h, niêm yết);
- Người mua hồ sơ mời tham gia đấu giá;
- Lưu hồ sơ và niêm yết tại trụ sở Công ty.



GIÁM ĐỐC

Phạm Xuân Điền



**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH LÂM ĐỒNG**

Số: 12.25-02/TB-LAC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Lam Đồng, ngày 08 tháng 7 năm 2025

THÔNG BÁO

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LÂM ĐỒNG - LAC

Địa chỉ: Tầng 1 căn nhà số 35 Phù Đồng Thiên Vương, P.8, Tp. Đà Lạt (nay là phường Lâm Viên – Đà Lạt) tỉnh Lâm Đồng

Điện thoại: 0981.551288 – 0917.660.768

Thông báo việc đấu giá tài sản với các nội dung sau:

1. Người có tài sản đấu giá: Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bảo Lộc.

- Địa chỉ: 452 Trần Phú, phường 2, thành phố Bảo Lộc (nay là Phường 2 Bảo Lộc) tỉnh Lâm Đồng.

2. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 18/7/2025 tại trụ sở Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bảo Lộc.

3. Tên tài sản đấu giá và nơi có tài sản: 09 quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận và Chứng thư Thẩm định giá tọa lạc tại phường Lộc Tiến, thành phố Bảo Lộc (nay là phường 03 Bảo Lộc) tỉnh Lâm Đồng (*Tài sản bảo đảm của Ông Phạm Thế Phan và bà Nguyễn Thị Thanh Dung thế chấp tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bảo Lộc*):

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Thuộc thửa đất số: 412, tờ bản đồ số: 20, Tài sản gắn liền với đất (theo Giấy chứng nhận): Nhà ở, diện tích xây dựng: 128,8m²; diện tích sàn: 128,8m²; Thửa đất số: 411, tờ bản đồ số: 20, Tài sản gắn liền với đất (theo Giấy chứng nhận): Nhà ở diện tích xây dựng: 66,80m²; diện tích sàn: 56,50m²; Thửa đất số: 415, tờ bản đồ số: G.158.I.B, Tài sản gắn liền với đất (theo Giấy chứng nhận): Nhà ở cấp 4, diện tích xây dựng: 57m²; Thửa đất số: 410, tờ bản đồ số: 20; Thửa đất số: 491, tờ bản đồ số: G.158.IB; Thửa đất số: 492, tờ bản đồ số: G.158.I.B, Tài sản gắn liền với đất (theo Giấy chứng nhận): Nhà ở, tổng diện tích sử dụng: 55.90m²; DTXD: 69,20m². Kết cấu nhà: nền ciment, tường gạch, mái tôn. Số tầng: 01; Thửa đất số: 804, tờ bản đồ số: 20; Thửa đất số: 487; 488; 489, tờ bản đồ số: G.158.I.B; Thửa đất số: 486, tờ bản đồ số: 20 (G.158.I.B), Tài sản gắn liền với đất (theo Giấy chứng nhận): Nhà ở cấp 4, số tầng 01, DTXD: 48m². Kết cấu: Tường tôn, nền đất, mái tôn.

4. Giá khởi điểm, tiền đặt trước và tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

a) Giá khởi điểm: 24.775.470.000 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi bốn tỷ, bảy trăm bảy mươi lăm triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn đồng*).

b) Tiền đặt trước: 1.600.000.000 đồng.

c) Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 500.000 đồng/01 hồ sơ.

5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và đăng ký tham gia đấu giá: Bắt đầu từ 08 giờ ngày 09/7/2025 và kết thúc lúc 17 giờ ngày 16/7/2025 tại Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng (Việc bán hồ sơ và tiếp nhận hồ sơ đăng ký được thực hiện vào các ngày làm việc, bao gồm cả ngày làm việc bù theo quy định nếu có).

6. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Người đủ điều kiện theo Quy chế cuộc đấu giá nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký (nộp trực tiếp) cho Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng.

Nơi nhận:

- Công ĐGTS QG và Báo Thanh niên (t/b);
- Vietcombank - CN Bảo Lộc (p/h);
- Người đăng ký tham gia đấu giá thay giấy mời;
- Lưu: HS.



GIÁM ĐỐC

Phạm Xuân Điền