

Số: 84/QC-ĐGPTĐT

Cần Thơ, ngày 28 tháng 08 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản số 21/2025/HDDV-ĐGPTĐT ngày 28 tháng 8 năm 2025;

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

Điều 1. Tài sản đấu giá

- Tên tài sản: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

- Địa chỉ tài sản: KDC lô số 8C, KĐT Nam Cần Thơ, P.Hưng Thạnh, Q.Cái Răng, TP. Cần Thơ (Nay là KDC lô số 8C, KĐT Nam Cần Thơ, Phường Cái Răng, TP. Cần Thơ).

- Đặc điểm tài sản:

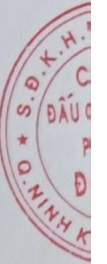
Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 538075 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/05/2019, điều chỉnh lần đầu ngày 15/05/2019, điều chỉnh lần cuối ngày 05/10/2022. (Số vào sổ cấp GCN: CS07825). Thửa đất số 2000; tờ bản đồ số 7; diện tích 79,8m²; Mục đích sử dụng: Đất ở; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng. Địa chỉ: KDC lô số 8C, KĐT Nam Cần Thơ, P.Hưng Thạnh, Q.Cái Răng, TP. Cần Thơ. Tài sản gắn liền với đất: Loại nhà ở liền kề; Cấp 3; Diện tích xây dựng: 54,7 m²; Diện tích sàn: 191,5m².

Chi tiết tài sản theo biên bản thỏa thuận về mức giá khởi điểm bán đấu giá tài sản bảo đảm lập hồi 08 giờ 45 ngày 19/8/2025 của Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam Chi nhánh Cần Thơ II với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nông sản Hoàng Phúc.

* Lưu ý:

- Tài sản được bán đấu giá và giao theo nguyên hiện trạng thực tế. Người tham gia đấu giá được tạo điều kiện tham khảo tất cả hồ sơ pháp lý của tài sản, xem tài sản và hoàn toàn chịu trách nhiệm khi quyết định mua tài sản. Trong trường hợp diện tích thực tế chênh lệch so với giấy chứng nhận thì người trúng đấu giá tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi giấy chứng nhận, tự chịu các chi phí phát sinh liên quan và cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện về vấn đề này.

- Tất cả khoản thuế liên quan đến tài sản đấu giá, phí trước bạ, phí công chứng và các chi phí khác có liên quan đến thủ tục xóa đăng ký thế chấp, thủ tục chuyển nhượng, đăng ký quyền sử dụng tài sản do người trúng đấu giá chịu trách nhiệm nộp. Người mua trúng đấu giá tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và các thủ tục khác có liên quan theo quy định;



- Người mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế GTGT trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế GTGT mà tài sản đấu giá thuộc diện phải chịu thuế GTGT theo quy định.

- Thuế thu nhập cá nhân hoặc thuế thu nhập doanh nghiệp từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất liên quan đến tài sản đấu giá: Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nông sản Hoàng Phúc.

Nguồn gốc tài sản: Tài sản đảm bảo thuộc quyền sở hữu/sử dụng Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nông sản Hoàng Phúc đứng tên được Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ II đưa ra đấu giá để thu hồi nợ.

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

1. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá là: **9.031.000.000** (Bằng chữ: *Chín tỷ, không trăm ba mươi một triệu đồng chẵn*) theo Văn bản số 987/NHN. CTII-KHDN ngày 28 tháng 08 năm 2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ II “về việc đề nghị bán đấu giá tài sản”.

* **Lưu ý:** Giá khởi điểm nêu trên chưa bao gồm các khoản: thuế thu nhập cá nhân, phí trước bạ, phí công chứng và các chi phí khác có liên quan đến thủ tục đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản. Toàn bộ chi phí có liên quan đến việc chuyển quyền tài sản do người trúng đấu giá chịu trách nhiệm nộp.

2. Thời gian xem tài sản: Từ ngày **15/9/2025** đến ngày **17/9/2025** (Giờ hành chính).

3. Địa điểm xem tài sản: Tại nơi tọa lạc tài sản, KDC lô số 8C, KĐT Nam Cần Thơ, P.Hung Thạnh, Q.Cái Răng, TP. Cần Thơ (Nay là KDC lô số 8C, KĐT Nam Cần Thơ, Phường Cái Răng, TP. Cần Thơ).

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 22/9/2025** tại Công ty.

2. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: Thực hiện theo Thông tư số 03/2025/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 22/01/2025, cụ thể: **600.000 đồng/ hồ sơ**.

3. Tiền đặt trước:

a) Tiền đặt trước **10%** giá khởi điểm của tài sản đấu giá, làm tròn **903.100.000 đồng** (*Chín trăm lẻ ba triệu, một trăm nghìn đồng chẵn*), thu từ ngày thông báo đến **17 giờ ngày 22/9/2025**.

b) Phương thức nộp: Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây: Số **323968** tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ. Tiền đặt trước được coi là hợp lệ khi đã báo có tài khoản Công ty **trước 17 giờ ngày 22/9/2025** 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, điều kiện và cách thức nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá:

1. Thời gian, địa điểm và cách thức nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá: Cá nhân, tổ chức đủ điều kiện theo quy định nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tiếp tại Công ty đúng thời gian đã thông báo.

2. Hồ sơ mời tham gia đấu giá:

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

+ Căn cước công dân/ Hộ chiếu/Định danh cá nhân;

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Mẫu do Công ty đấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây phát hành);

- Trường hợp tổ chức đăng ký tham gia đấu giá:

+ Căn cước công dân/ Hộ chiếu/Định danh cá nhân của người đại diện theo pháp luật, của người được ủy quyền (nếu có);

+ Giấy đăng ký kinh doanh (Bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu);

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Mẫu do Công ty đấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây phát hành).

3. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện theo luật định, thuộc đối tượng được nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định Luật Đất đai 2024. Người không được tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38; Điểm d1, d2, d3 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản đã được sửa đổi bổ sung, cụ thể như sau:

a) 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; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành; 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 quy định tại điểm c nêu trên;

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

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

Vào lúc **10 giờ 30** ngày **25/9/2025** tại Công ty Đấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây, số 85 đường B30, KDC 91B, phường Tân An, 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 **100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng chẵn)**;

- 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 ba lần giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn.

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

3. Bước giá và số vòng đấu giá: Bước giá tối thiểu là **100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng chẵn)** không hạn chế số vòng đấu giá, số lần trả giá.

Điều 7. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

1. 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;

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

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

4. Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu 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 dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

2. Bị truất quyền tham gia đấu giá;

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

4. Rút lại giá đã trả;

5. Từ chối kết quả trúng đấu giá.

Điều 9. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản đấu giá

Trong vòng **15 ngày** kể từ ngày đấu giá thành, người trúng đấu giá tài sản phải trả đủ tiền mua tài sản (đã trừ khoản tiền đặt trước) bằng chuyển khoản vào tài khoản số: **323968** tại **Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ** (tên chủ tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây). Quá thời hạn trên người trúng đấu giá không nộp đủ tiền mua tài sản hoặc nộp không đúng theo quy định, được xác định là từ chối mua tài sản.

Trường hợp đã đến thời hạn thanh toán mà người mua được tài sản không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Bên A 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 giá dịch vụ đấu giá và chi phí đấu giá sẽ được chuyển trả về cho Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi Nhánh Cần Thơ II.

Trong trường hợp cần thiết, người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá có thể thỏa thuận về phương thức thanh toán và được ghi nhận bằng biên bản.

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 vòng **15 ngày làm việc** kể từ ngày người mua trả đủ tiền (trường hợp bất khả kháng, thiên tai, dịch bệnh thì thời gian bàn giao tài sản có thể được gia hạn theo thỏa thuận).

2. Phương thức giao tài sản và giấy tờ về tài sản: Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam Chi Nhánh Cần Thơ II giao tài sản trực tiếp cho người mua được và tự 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.

3. Địa điểm giao tài sản: KDC lô số 8C, KĐT Nam Cần Thơ, P.Hưng Thạnh, Q.Cái Răng, TP. Cần Thơ (Nay là KDC lô số 8C, KĐT Nam Cần Thơ, Phường Cái Răng, TP. Cần Thơ).

Trường hợp Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi Nhánh Cần Thơ II 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 Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi Nhánh Cần Thơ II phải hoàn trả toàn bộ số tiền mà người mua được tài sản đã thanh toán (kể cả tiền lãi phát sinh nếu có) và chi phí hợp lý cho người mua được tài sản.

Điều 11. Các quy định khác trong phiên đấu giá

1. Người tham dự phiên đấu giá đến địa điểm tổ chức phiên đấu giá trước 15 phút;

2. Người tham dự phiên đấu giá mang theo Căn cước công dân 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. Người tham dự phiên đấu giá phải giữ trật tự, trả giá theo hướng dẫn của Đấu giá viên trong suốt thời gian tiến hành phiên đấu giá. Không được sử dụng điện thoại, không hút thuốc, không đi khỏi phòng tổ chức phiên đấu giá trong khi chưa kết thúc phiên đấu giá;

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

6. Việc giải quyết tình huống phát sinh trong phiên đấu giá do Đấu giá viên quyết định hoặc trao đổi với bên có tài sản để xử lý hoặc trưng cầu ý kiến khách hàng. Trường hợp tình huống phát sinh trong phiên đấu giá mà các bên liên quan không giải quyết được thì sẽ thỏa thuận hoãn phiên 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;

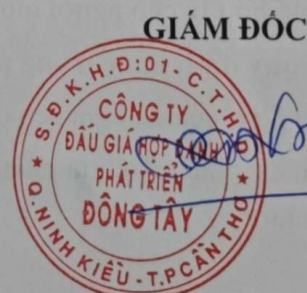
b) Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan;

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 Hoài