

Số: 2744/QĐ-QTC

Quảng Nam, ngày 30 tháng 10 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế cuộc đấu giá đối với tài sản: Quyền tài sản đối với căn hộ du lịch số B12A.04, tầng 12A, Khu liên hợp dịch vụ thương mại, khách sạn căn hộ du lịch và văn phòng cho thuê Luna (có tên thương mại là Ariyana Smart Condotel) tại số 18 Trần Hưng Đạo, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa**

## TỔNG GIÁM ĐỐC

### CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH TÀI CHÍNH VÀ GIÁ CẢ QUẢNG NAM

- Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
- Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật Đấu giá tài sản;
- Căn cứ Nghị định số 47/2023/NĐ-CP ngày 03/7/2023 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;
- Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;
- Căn cứ Thông tư 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 Sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;
- Căn cứ Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính về việc quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;
- Căn cứ Giấy đăng ký hoạt động của Doanh nghiệp Đấu giá Tài sản số 411/TP-ĐKHĐ do Sở tư pháp tỉnh Quảng Nam cấp ngày 12/02/2018 (Cấp lại lần 2 vào ngày 04/05/2019) và đăng ký thuế số 4001138343 của Công ty Đấu giá Hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam;
- Căn cứ Quyết định số 147/QĐ-STP ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Sở Tư pháp tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt tổ chức đấu giá tài sản đủ điều kiện thực hiện hình thức đấu giá trực tuyến.
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 967/HDDV-ĐGTS ngày 27/5/2024 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam với Bà: Nguyễn Trần Thạch Thảo (Người được uỷ quyền: Bà: Nguyễn Trần Phương Thảo - Địa chỉ thường trú: Số 44/16 Phan Châu Trinh, phường Minh An, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam (Theo Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 177.032024 ngày 15/3/2024 tại Lãnh sự quán Việt Nam tại New York));

Quy chế này đã được bà Nguyễn Trần Phương Thảo và Công ty Đấu giá Hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam bàn bạc và thống nhất ban hành.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế cuộc đấu giá đối với tài sản là: Quyền tài sản đối với căn hộ du lịch số B12A.04, tầng 12A, Khu liên hợp dịch vụ thương mại, khách sạn căn hộ du lịch và văn phòng cho thuê Luna (có tên thương mại là Ariyana Smart Condotel) tại số 18 Trần Hưng Đạo, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số 251-2016/HĐMBCH-NM ngày 16/12/2016 được ký giữa bên bán là Công ty cổ phần Du lịch Nhật Minh với bên mua là bà Nguyễn Trần Thạch Thảo

**Điều 2.** Đấu giá viên, các thành viên giúp việc cuộc đấu giá tài sản, Trưởng, phó phòng, bộ phận, khách hàng và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

### **Nơi nhận:**

- Như điều 2;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam (phối hợp);
- Bà: Nguyễn Trần Phương Thảo (P/h);
- T/P khách mời dự cuộc đấu giá;
- Lưu : VT, HS.



**Lê Hữu Ngọc**

## QUY CHẾ

**Đấu giá đối với tài sản: Quyền tài sản đối với căn hộ du lịch số B12A.04, tầng 12A, Khu liên hợp dịch vụ thương mại, khách sạn căn hộ du lịch và văn phòng cho thuê Luna (có tên thương mại là Ariyana Smart Condotel) tại số 18 Trần Hưng Đạo, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2744/QĐ-QTC ngày 30/10/2024 của Tổng Giám đốc Công ty Đấu giá Hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam)

### Chương I

#### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

##### Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi áp dụng: Quyền tài sản đối với căn hộ du lịch số B12A.04, tầng 12A, Khu liên hợp dịch vụ thương mại, khách sạn căn hộ du lịch và văn phòng cho thuê Luna (có tên thương mại là Ariyana Smart Condotel) tại số 18 Trần Hưng Đạo, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

2. Đối tượng áp dụng:

- Công ty Đấu giá Hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam, Đấu giá viên, Thành viên tổ giúp việc cuộc đấu giá;
- Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá (*gọi chung là người đấu giá hoặc khách hàng*);
- Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến cuộc đấu giá.

##### Điều 2. Đối tượng được tham gia và không được tham gia đấu giá tài sản

1. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá:

Tổ chức, cá nhân không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này, có đủ năng lực hành vi dân sự và có đủ năng lực tài chính để thực hiện nghĩa vụ sau khi trúng đấu giá đều có quyền đăng ký tham gia đấu giá.

2. Đối tượng không được phép đăng ký tham gia đấu giá (*theo khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản*):

- 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;
- Người làm việc trong Công ty Đấu giá Hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam; 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 quy định tại điểm c khoản này;

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

## Chương II

### NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

**Điều 3. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, bước giá và hồ sơ pháp lý của tài sản:**

**1. Tài sản đấu giá:** Quyền tài sản đối với căn hộ du lịch số B12A.04, tầng 12A, Khu liên hợp dịch vụ thương mại, khách sạn căn hộ du lịch và văn phòng cho thuê Luna (có tên thương mại là Ariyana Smart Condotel) tại số 18 Trần Hưng Đạo, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số 251-2016/HĐMBCH-NM ngày 16/12/2016 được ký giữa bên bán là Công ty cổ phần Du lịch Nhật Minh với bên mua là bà Nguyễn Trần Thạch Thảo

*(Chi tiết theo Chứng thư thẩm định giá tài sản số 95/CTTĐG-VFC ngày 13/5/2024 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Quảng Nam).*

**2. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 1.132.087.162 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ, một trăm ba mươi hai triệu, không trăm tám mươi bảy nghìn, một trăm sáu mươi hai đồng).

*(Giá trên chưa bao gồm phí công chứng hợp đồng, các khoản phí, lệ phí, thuế liên quan đến việc làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản theo quy định (nếu có)).*

**3. Bước giá:** Là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên.

Bước giá được quy định là **10.000.000 đồng** (Bằng chữ: Mười triệu đồng) và được áp dụng ngay từ lần trả giá thứ hai trở đi

#### **4. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản bán đấu giá:**

Tài sản đấu giá theo các văn bản sau:

- Bản án số 81/2023/DS-ST ngày 23/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản;

- Quyết định số 180/QĐ-CTHADS ngày 15/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam về việc thi hành án theo yêu cầu;

- Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số 249-2016/HĐMBCH-NM ngày 16/12/2016 được ký giữa bên bán là Công ty cổ phần Du lịch Nhật Minh với bên mua là bà Nguyễn Trần Thạch Thảo;

- Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 177.032024 ngày 15/3/2024 tại Lãnh sự quán Việt Nam tại New York.

- Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án được lập hồi 14 giờ 00, ngày 16/4/2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

- Công văn số 1604-2024/CVNM ngày 16/4/2024 của Công ty Cổ phần Du lịch Nhật Minh;

- Chứng thư thẩm định giá tài sản số 95/CTTĐG-VFC ngày 13/5/2024 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Quảng Nam

- Biên bản thỏa thuận về thi hành án được lập hồi 14 giờ 30, ngày 12/8/2024 tại số 69, phường Phạm Ngọc Thạch, quận 3, TP Hồ Chí Minh giữa Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh và bà Nguyễn Trần Phương Thảo;

#### **Điều 4. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia, nộp tiền đặt trước, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và tổ chức cuộc đấu giá**

1. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá đủ điều kiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và các quy định khác của pháp luật có liên quan, mua hồ sơ tham gia đấu giá và phải trực tiếp nộp hồ sơ tại Công ty hoặc có ủy quyền (trong giờ hành chính) và không thuộc đối tượng quy định tại Khoản 4, Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016.

2. Thời gian, địa điểm xem tài sản: Trong giờ hành chính từ ngày 12/11/2024 đến ngày 14/11/2024.

- Địa điểm xem tài sản: Số 18 Trần Hưng Đạo, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

3. Thời gian, địa điểm đăng ký đấu giá và nộp tiền đặt trước:

- Thời gian bán và nộp hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính) từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến 17h00 ngày 13/11/2024.

- Địa điểm bán và nộp hồ sơ, nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá: Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam (Số 108 Lê Lợi, phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.)

- Thời gian nộp tiền đặt trước (*trong giờ hành chính*): Từ ngày 12/11/2024 đến 17h00 ngày 14/11/2024.

4. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá: Từ 15h15 đến 16h15 ngày 15/11/2024 trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: **taichinhqnamqtc.vn**

5. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Các khách hàng sau khi tham khảo hồ sơ, xem tài sản có nhu cầu mua tài sản phải đăng ký đấu giá tài sản và nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp tại Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam, gồm các giấy tờ sau:

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá (*Theo mẫu của Công ty phát hành*).

- Bản phô tô CCCD/CMND có chứng thực.

- Bản phô tô giấy nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty (*kèm theo bản chính để đối chiếu*).

Sau khi khách hàng nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và nộp đủ tiền đặt trước đúng quy định tại Quy chế này, khách hàng sẽ được Công ty Đấu giá Hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam hướng dẫn cách đăng ký tài khoản truy cập

Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: **taichinhqnamqtc.vn** hướng dẫn sử dụng tài khoản, cách trả giá và các nội dung cần thiết khác trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: **taichinhqnamqtc.vn** để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

\* *Lưu ý:*

+ Khách hàng chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin, tài liệu cung cấp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam; chịu trách nhiệm về việc bảo mật và sử dụng tài khoản truy cập trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: **taichinhqnamqtc.vn**

+ Khách hàng phải tự trang bị máy móc, thiết bị, đường truyền để đảm bảo tham gia đấu giá trực tuyến đúng thời hạn theo thông báo đấu giá.

6. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 500.000 đồng /1 hồ sơ tham gia đấu giá (Năm trăm nghìn đồng/ một hồ sơ tham gia đấu giá)

Số tiền này không hoàn trả lại cho người tham gia đấu giá (kể cả người trúng đấu giá và không trúng đấu giá) hoặc người đã mua hồ sơ nhưng không đăng ký tham gia đấu giá (trừ trường hợp theo quy định tại điểm c, khoản 2, Điều 10, Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính về việc quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản).

7. Nộp tiền đặt trước: **Khách hàng tham gia đấu giá nộp khoản tiền đặt trước là 225.000.000 đồng vào tài khoản: 4224422497979 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Trường Xuân, Quảng Nam của Công ty Đấu giá Hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam**

**Lưu ý về tiền đặt trước:**

- Khách hàng nộp tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước của khách hàng phải báo “có” trong tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam trong thời gian quy định tại Thông báo đấu giá tài sản. Khách hàng có thể tự nguyện nộp tiền đặt trước trước thời gian quy định trong thông báo đấu giá tài sản.

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước (nếu có) do khách hàng chịu.

- Người không trúng đấu giá và không thuộc 01 trong các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước quy định tại khoản 2 Điều 8 Quy chế này sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá trực tuyến.

- Nội dung chuyển tiền đặt trước: Họ và tên khách hàng tham gia đấu giá tài sản + nộp tiền đặt trước + tên tài sản đấu giá.

**Điều 5. Điều kiện, hình thức, phương thức, thời gian, trình tự tiến hành cuộc đấu giá**

1. Điều kiện tổ chức cuộc đấu giá :

Cuộc đấu giá chỉ được tổ chức khi có từ 02 người trở lên đáp ứng đủ điều kiện tham gia đấu giá (Trừ trường hợp theo quy định tại Điều 49, Luật Đấu giá tài sản).

Trường hợp không có người hoặc có người đăng ký tham gia đấu giá nhưng không nộp tiền đặt trước thì xem như cuộc đấu giá không thành và được tổ chức đấu giá lại hoặc xử lý theo yêu cầu của người có tài sản.

2. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá và thời gian trả giá:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng hình thức trực tuyến, không giới hạn số vòng trả giá thông qua Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: **taichinhqnamqtc.vn**

- Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên

3. Cách thức tiến hành tham gia đấu giá:

- Khi hồ sơ tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá đầy đủ, hợp lệ, người tham gia đấu giá truy cập vào trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: **taichinhqnamqtc.vn** để đăng ký tài khoản tham gia đấu giá.

The screenshot shows the website interface for OTC (Công ty Đấu giá Hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam). At the top, there is a navigation bar with links for 'Giới thiệu', 'Cuộc đấu giá', 'Tin tức', and 'Liên hệ'. Below this is a search bar with the text 'Nhập từ khóa cần tìm...' and a search icon. To the right of the search bar are links for 'Đăng nhập | Đăng ký Tài khoản của bạn' and a clock icon showing 'Thời Gian: 10:29:15 Thứ năm, 29.08.2024'. Below the search bar is a horizontal menu with dropdown arrows for categories: 'TÀI SẢN THANH LÝ', 'TÀI SẢN THI HÀNH ÁN', 'TÀI SẢN GIAO DỊCH BẢO ĐẢM', 'TÀI SẢN LÀ TANG VẬT, PHƯƠNG TIỆN VPHC', 'QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ GIAO ĐẤT HOẶC CHO THUÊ ĐẤT', and 'TÀI SẢN KHÁC'. The main content area features a large image of ancient stone ruins, a logo for OTC with the text 'ĐẤU GIÁ HỢP DANH TÀI CHÍNH' and the slogan 'Minh Bạch - Tận Tâm - Hiệu Quả', and a smaller image of a group of people in blue uniforms standing in front of a building.

- Hướng dẫn chi tiết xem tại mục “**Tài liệu hướng dẫn sử dụng**”. Khách hàng tham gia xem và thực hiện các thao tác theo hướng dẫn.

- Đấu giá viên được Công ty Đấu giá Hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cuộc 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 cuộc đấu giá kết thúc.

- Kết quả cuộc đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên hệ thống đấu giá trực tuyến và được gửi vào địa chỉ email của người tham gia đấu giá đã đăng ký với Công ty Đấu giá Hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam ngay sau khi công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

## **Điều 6. Thông báo kết quả cuộc đấu giá**

1. Ngay sau khi có kết quả đấu giá trực tuyến, tổ chức đấu giá tài sản thông báo kết quả đấu giá cho người trúng đấu.

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 7. Biên bản cuộc đấu giá**

1. Biên bản cuộc đấu giá trực tuyến ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá, thời điểm kết thúc cuộc đấu giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá. Diễn biến của cuộc đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận được trích xuất, có xác nhận của tổ chức đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin đấu giá trực tuyến và đính kèm biên bản đấu giá.

2. Biên bản đấu giá 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 cuộc đấu giá trực tuyến, người ghi biên bản, người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá.

Biên bản đấu giá được gửi vào địa chỉ email của Người trúng đấu giá sau khi kết thúc cuộc đấu giá. Người trúng đấu giá có trách nhiệm in biên bản đấu giá, ký tên và gửi về Tổ chức đấu giá tài sản trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

Người trúng đấu giá không ký biên bản và nộp lại biên bản đấu giá đã ký cho Tổ chức đấu giá tài sản trong thời hạn nêu trên được coi là từ chối ký biên bản đấu giá và coi 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 pháp luật.

## **Điều 8. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước**

1. Người tham gia đấu giá có một trong những hành vi vi phạm sau đây bị truất quyền tham gia đấu giá (*theo khoản 5 Điều 9 Luật đấu giá tài sản*):

a) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo, gian lận về điều kiện để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;

b) 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;

c) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc 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) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

2. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước (*theo khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản*):

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

\* Lưu ý: Thuật ngữ "**không tham gia cuộc đấu giá**" được hiểu là người tham gia đấu giá không truy cập vào cuộc đấu giá hiển thị trên trang đấu giá trực tuyến **taichinhqnamqtc.vn** trong thời gian đấu giá theo Thông báo đấu giá.

- Từ chối ký biên bản đấu giá (*khoản 3, Điều 44, Luật đấu giá tài sản*)

- Rút lại giá đã trả (*Điều 50, Luật đấu giá tài sản*)

- Từ chối kết quả trúng đấu giá (*Điều 51, Luật đấu giá tài sản*)

- Bị truất quyền tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 1 Điều này



## **Điều 9. Rút lại giá đã trả.**

### 1. Trường hợp rút lại giá đã trả:

Trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá), nếu khách hàng đã chấp nhận giá đã trả (bấm nút OK) nhưng sau đó rút lại giá đã trả (bấm nút **NHẤN ĐỂ HỦY TRẢ GIÁ**) thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và hệ thống bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

2. Người rút lại giá đã trả sẽ bị hệ thống truất quyền tham gia cuộc đấu giá (bằng cách không hiển thị lên số bước giá để trả giá).

## **Điều 10. Từ chối kết quả trúng đấu giá**

1- Kết thúc thời gian trả giá, màn hình Người trúng đấu giá sẽ hiển thị thông tin tài sản trúng đấu giá và nút **“Đồng ý”** hoặc **“Không đồng ý”** kết quả trúng đấu giá đồng thời đồng hồ đếm ngược 05 phút. Nếu Người trúng đấu giá bấm nút **“Đồng ý”** hoặc không bấm nút nào trong vòng 05 phút, hệ thống sẽ ghi nhận Người trúng đấu giá đồng ý với kết quả đấu giá. Người trúng đấu giá sẽ được thông báo trúng đấu giá bằng email và trên hệ thống web,

2. Nếu Người trúng đấu giá bấm nút **“Không đồng ý”** trong vòng 05 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 bằng email và thông báo trên hệ thống web cho người trả giá liền kề. Khi người trả giá liền kề nhận được email thông báo kết quả trúng đấu giá **trong vòng 24 giờ** kể từ khi kết thúc thời gian trả giá, mà không phản hồi lại là **“Không đồng ý”** thì người đó sẽ là Người trúng đấu giá. Biên bản đấu giá và các tài liệu khác sẽ được gửi cho Người trúng đấu giá với giá liền kề.

Nếu trường hợp người trả giá liền kề nhận được email trúng đấu giá mà không muốn nhận thì sẽ phản hồi lại trên email với tiêu đề Trúng đấu giá là **“Không đồng ý”**.

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 cuộc 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 11. 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 đấu giá tài sản khiến cuộc đấu giá không bắt đầu được, Tổ chức đấu giá tài sản dừng cuộc đấu giá trực tuyến và thông báo ngay cho Người có tài sản quyết định thời gian đấu giá lại.

2. Tổ chức đấu giá tài sản hủy cuộc đấu giá trực tuyến trong trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của tổ chức đấu giá tài sản khiến người tham gia đấu giá không tiếp tục trả giá được sau khi cuộc đấu giá bắt đầu và thông báo cho người có tài sản biết để quyết định thời gian đấu giá lại.

3. Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá được hoàn lại tiền hồ sơ, tiền đặt trước đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá.

### **Điều 12. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá**

1. Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

2. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa người có tài sản đấu giá với người trúng đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Trong vòng 03 (ba) ngày làm việc từ khi Biên bản đấu giá được lập, người trúng đấu giá phải ký hợp đồng mua bán tài sản với người có tài sản và Công ty đấu giá Hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam. Quá thời hạn trên mà người trúng đấu giá chưa đến ký hợp đồng mua bán tài sản mà không được sự đồng ý bằng văn bản của người có tài sản thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

4. Hợp đồng phải thể hiện đầy đủ những nội dung sau:

- Giá bán tài sản trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là giá trả cao nhất, hợp lệ được ghi tại Biên bản đấu giá tài sản.

- Nguồn gốc tài sản đấu giá.

- Thời hạn, phương thức thanh toán.

- Thời điểm bàn giao tài sản và các giấy tờ liên quan.

- Trách nhiệm, quyền lợi cụ thể của các Bên.

5. Trường hợp có bất kỳ vi phạm nào của các Bên tham gia ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì việc xử lý những vi phạm này sẽ căn cứ vào các cam kết ràng buộc trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã ký kết và các quy định hiện hành của Bộ luật dân sự nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam cũng như quy định của Quy chế này.

### **Điều 13. Quy định việc nộp tiền trúng đấu giá, sử dụng tiền bán đấu giá và bàn giao tài sản**

1. Quy định việc nộp tiền mua tài sản:

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành, người trúng đấu giá phải nộp đủ 100% giá trị của tài sản trúng đấu giá vào tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam và không được gia hạn thêm. Nếu quá thời hạn trên mà người trúng đấu giá không thanh toán đủ tiền mua tài sản thì xem như

từ chối mua tài sản đấu giá và số tiền đặt trước đã nộp được xử lý theo quy định của pháp luật.

- Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày khách hàng trúng đấu giá nộp đủ tiền trúng đấu giá, Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam sẽ tiến hành khấu trừ khoản tiền thù lao dịch vụ đấu giá và chi phí đấu giá tài sản thực tế, hợp lý theo quy định tại Thông tư 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 45/2017/TT-BTC ngày 12/05/2017; Chuyển tiền phí thẩm định giá cho Công ty cổ phần dịch vụ tài chính và thẩm định giá Quảng Nam, phần còn lại chuyển về tài khoản của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam theo thỏa thuận.

## 2. Quy định về bàn giao tài sản

- Thời hạn giao tài sản: Trong thời hạn không quá 30 ngày, trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày, kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền, người có tài sản cùng Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá.

- Địa điểm giao tài sản: Khu liên hợp dịch vụ thương mại, khách sạn căn hộ du lịch và văn phòng cho thuê Luna (có tên thương mại là Ariyana Smart Condotel) tại số 18 Trần Hưng Đạo, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

## **Chương III** **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 14. Trách nhiệm của Công ty Đấu giá Hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam**

- Thực hiện đấu giá tài sản theo đúng nguyên tắc và trình tự quy định tại Quy chế này và quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

- Phối hợp với đơn vị có tài sản hướng dẫn các khách hàng xem tài sản và cung cấp các thông tin của tài sản, xem các giấy tờ pháp lý liên quan trước khi tổ chức cuộc đấu giá.

- Tổ chức cuộc đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng, chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản;

- Giải thích rõ Quy chế đấu giá, cử Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá và giải quyết các vấn đề có liên quan đến cuộc đấu giá theo đúng Quy chế này.

- Truất quyền tham gia đấu giá, dừng cuộc đấu giá nếu khách hàng vi phạm Quy chế đấu giá.

### **Điều 15. Quyền lợi và trách nhiệm của người tham gia đấu giá và trúng đấu giá**

- Được đơn vị thực hiện cuộc đấu giá giải thích cụ thể mọi thắc mắc về Quy chế đấu giá trước khi tiến hành cuộc đấu giá.

- Được xem hồ sơ, giấy tờ có liên quan về tài sản, xem hiện trạng đối với tài sản mà mình muốn đăng ký, đồng thời phải nghiên cứu kỹ Quy chế đấu giá tài sản trước khi nộp đơn, nộp tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá. Khi đã nộp đơn, nộp

tiền đặt trước và tham gia vào cuộc đấu giá là đồng nghĩa với việc chấp thuận và tuân thủ quy định tại Quy chế này.

- Khi trúng đấu giá phải ký biên bản đấu giá, Hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá, phải nộp đầy đủ tiền mua tài sản theo đúng thời hạn quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Khách hàng trúng đấu giá có trách nhiệm tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ đã được quy định trong Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số 251-2016/HĐMBCH-NM ngày 16/12/2016, được ký giữa bên bán là Công ty cổ phần Du lịch Nhật Minh với bên mua là bà Nguyễn Trần Thạch Thảo và trực tiếp liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản theo quy định.

- Người trúng đấu giá phải nộp 5% số tiền nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số 251-2016/HĐMBCH-NM ngày 16/12/2016, được ký giữa bên bán là Công ty cổ phần Du lịch Nhật Minh với bên mua là bà Nguyễn Trần Thạch Thảo (**96.097.054 đồng**) mà bà Nguyễn Trần Thạch Thảo chưa nộp cho Công ty cổ phần Du lịch Nhật Minh để hoàn thành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ du lịch; Đồng thời, người trúng đấu giá tiếp tục giao căn hộ cho Công ty cổ phần Du lịch Nhật Minh thực hiện việc khai thác cho thuê theo hợp đồng uỷ quyền khai thác thời hạn 20 năm kể từ ngày 28/5/2018 được ký giữa bà Nguyễn Trần Thạch Thảo và Công ty Cổ phần Du lịch Nhật Minh;

- Người trúng đấu giá tự làm thủ tục đăng ký, kê khai đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản; nộp các khoản phí và lệ phí (nếu có) theo quy định hiện hành của Nhà nước và được giao tài sản trúng đấu giá, sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Người trúng đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế giá trị gia tăng (VAT) trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng mà tài sản đấu giá thuộc diện phải chịu thuế giá trị gia tăng theo quy định.

- Người tham gia đấu giá cần chuẩn bị máy tính, hệ thống kết nối, đường truyền kết nối mạng để truy cập trong thời gian trả giá. Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam không chịu trách nhiệm trong những trường hợp lỗi không phải do hệ thống đấu giá trực tuyến gây ra;

- Trong thời gian diễn ra cuộc đấu giá trực tuyến (tính từ thời gian bắt đầu cuộc đấu giá đến thời gian kết thúc cuộc đấu giá) người tham gia đấu giá phải đăng nhập vào Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến **taichinhqnamqtc.vn** để truy cập vào cuộc đấu giá. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể tham gia trả giá thì trong vòng 24 giờ phải báo cho Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam và phải cung cấp giấy xác nhận của cơ quan có thẩm quyền tại nơi phát sinh sự việc ;

- Có quyền khiếu nại, tố cáo nếu thấy tổ chức đấu giá không thực hiện đúng các quy định tại Quy chế đấu giá tài sản đã ban hành.

#### **Điều 16. Xử lý vi phạm**

1. Đối với tổ chức đấu giá tài sản (Công ty) đấu giá viên và thành viên giúp việc:

Công ty, đấu giá viên có hành vi vi phạm trong quá trình tổ chức thực hiện đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, 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.

2. Đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan:

Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm nội quy, quy chế đấu giá này và theo quy định của Luật Đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, 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 17. Điều khoản thi hành**

1. Các nội dung khác không quy định trong Quy chế đấu giá này nếu có phát sinh thì căn cứ theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản hướng dẫn có liên quan để thực hiện;

2. Quy chế này và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của khách hàng được xem như một Hợp đồng giao dịch dân sự giữa khách hàng với Công ty trong việc đấu giá tài sản đã nêu ở trên. Mọi vướng mắc, khiếu nại của khách hàng được hai bên thống nhất xử lý theo Quy chế này.

3. Đấu giá viên, cán bộ, nhân viên Công ty Đấu giá Hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam và người tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế đấu giá này.

Trong quá trình thực hiện Quy chế nếu có gì trở ngại, vướng mắc phải phản ánh kịp thời cho Tổng Giám đốc Công ty để xem xét giải quyết.



**Lê Hữu Ngọc**