

Số: 17G/2025/QC-ĐGLN

Ninh Thuận, ngày 12 tháng 05 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

- Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2017, được sửa đổi, bổ sung bởi:
 - + Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2024;
 - + Luật số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 17/2024/HĐDV-ĐGTS ngày 13 tháng 9 năm 2024 và Phụ lục Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản (Lần 7) số: 17G/2025/PLHĐ-L7 ngày 12 tháng 05 năm 2025 ký giữa Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – Tháp Chàm với Công ty Đấu giá Hợp danh Lê Nguyễn về việc đấu giá tài sản;
- Căn cứ Quyết định số 49/QĐ-CCTHADS ngày 08 tháng 05 năm 2025 về việc giảm giá tài sản (lần 7) của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – Tháp Chàm.

Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Lê Nguyễn ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản gồm những nội dung sau:

Điều 1. Tài sản đấu giá, nơi có tài sản, giá khởi điểm, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:

1. Tài sản đấu giá:

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 114, tờ bản đồ số 6-(8), diện tích 559,8 m², tọa lạc tại số 338/2/4 đường Thống Nhất, phường Phủ Hà, Tp Phan Rang Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 627240 do Ủy ban nhân dân TP Phan Rang Tháp Chàm cấp ngày 31/3/2010 đứng tên ông Mai Văn Thìn cập nhật chỉnh lý trang IV chuyển nhượng cho ông Vũ Thành Nam và bà Nguyễn Việt Như Ngân.

Về phần đất: Không thay đổi so với giấy chứng nhận, cụ thể:

Diện tích đất: 559,8 m²

Hình thức sử dụng: riêng 559,8 m²; chung: Không m²

Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (472); Đất trồng cây lâu năm (87,8)

Thời hạn sử dụng: Đất ODT lâu dài; Đất CLN: đến ngày 15/10/2043

Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất diện tích 472 m² đất ODT; công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất diện tích 87,8 m² đất CLN.

Vị trí tứ cận (nay thuộc thửa số 87, tờ bản đồ địa chính số 25):

Phía Bắc giáp thửa số 66 (đất của ông Nguyễn Trai)

Phía Nam giáp thửa số 88 và số 96 (đất của bà Huỳnh Thị Ngọc Thảo chuyển nhượng cho bà Lê Thị Kiều Chinh)

Phía Tây giáp thửa số 84 và số 86 (đất của ông Trần Văn Sơn và ông Nguyễn Hữu Công)

Phía Đông giáp thửa số 64, số 89, số 90 (đất của bà Đỗ Thị Thìn, ông Phạm Trung Nhân, ông Vũ Thành Nam và bà Nguyễn Việt Như Ngân)

Về phần nhà: hiện trạng trên đất không có nhà (01 căn nhà cấp 4A, 01 tầng, diện tích xây dựng 262,4 m², diện tích sàn 262,4 m², diện tích sàn 262,4 m² theo Giấy chứng nhận đã bị tháo dỡ năm 2018).

Về tài sản gắn liền với đất: Tường xây gạch phía Tây, cao 1,5m, dài 10,76m; Tường xây gạch tấp lô phía Đông cao 01m, dài 11m.

*** Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 6-(8), diện tích 152,2 m² tọa lạc tại số 334 đường Thống Nhất, phường Phú Hà, Tp. Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 631522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 31/5/2010 đứng tên Công ty TNHH một thành viên Thương mại Xây dựng Thi Vân (GPKD số 4500271365 ngày 10/12/2009 của Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận).**

Về phần đất: Không thay đổi so với giấy chứng nhận, cụ thể:

Diện tích đất 152,2 m²

Hình thức sử dụng: riêng 152,2 m²; chung: Không m²

Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

Thời hạn sử dụng: Lâu dài

Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Vị trí tứ cận (nay là thửa số 90, tờ bản đồ địa chính số 25):

Phía Bắc giáp thửa số 64 (đất của bà Đỗ Thị Thìn)

Phía Nam giáp thửa số 89 (đất của ông Phạm Trung Nhân)

Phía Tây giáp thửa số 87 (đất của ông Vũ Thành Nam, bà Nguyễn Việt Như Ngân)

Phía Đông giáp đường Thống Nhất

Về phần nhà, theo giấy chứng nhận:

Diện tích xây dựng : 139,71 m²

Diện tích sàn 424,01 m²

Kết cấu: Tường gạch, khung và sàn bê tông cốt thép, mái tôn

Cấp 2, số tầng 3

Năm hoàn thành xây dựng: 2009

Hiện trạng nhà có sự thay đổi so với giấy chứng nhận, cụ thể là phát sinh thêm tầng 4.

Tầng 1 (trệt): 1 phòng bán hàng phía trước, cửa sắt cuốn (điện), nền lát gạch men + 1 nhà bếp, 1 toilet, cửa gỗ, cầu thang ốp đá granit đen, tay vịn gỗ.

Tầng 2: 1 phòng chứa hàng (trước), mặt tiền kính, lan can khung nhôm kính; 1 phòng ngủ, cửa gỗ, sàn ốp gỗ + 1 toilet, trần thạch cao; 01 máy lạnh trong phòng ngủ; cửa sổ nhôm kính, nền lát gạch men, cầu thang ốp đá granit đen, tay vịn gỗ.

Tầng 3: 1 phòng chứa hàng (trước), mặt tiền kính, lan can khung nhôm kính; 1 phòng ngủ, cửa gỗ, sàn ốp gỗ + 1 toilet, trần thạch cao; 01 máy lạnh trong phòng ngủ; cửa sổ nhôm kính, nền lát gạch men, cầu thang ốp đá granit đen, tay vịn gỗ.

Tầng 4: 1 phòng chứa hàng (trước); 1 phòng làm việc + 1 toilet, cửa gỗ, nền gạch men, trần laphong thạch cao, mái lợp tôn; 01 máy lạnh.

Phòng chứa hàng trước của nhôm kính, mặt tiền trước: khung kính, lan can kính khung nhôm.

Một ròng rọc sắt (kéo hàng).

Cầu thang ốp đá granit đen, tay vịn gỗ.

Ngoài ra, tại tầng 1 (trệt) có 1 tủ bếp gắn liền với vách tường, làm bằng gỗ 6,1m; 1 tủ bếp phía dưới mặt bếp bằng đá granit đen 6,4m, cửa tủ gỗ.

Các toilet tại 04 tầng đều có bồn cầu và Lavapo rửa mặt.

(Chi tiết theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 17/4/2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Tp, Phan Rang – Tháp Chàm).

*** Ghi chú:** Đối với tài sản, diện tích xây dựng phát sinh so với Giấy chứng nhận đã cấp thì người mua trúng đấu giá có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng nếu được cho phép và phải chịu mọi chi phí phát sinh (nếu có) hoặc phải chấp hành việc tháo dỡ theo quy định.

2. Tổng giá khởi điểm giám định tài sản đấu giá là: 36.152.837.000đ (Bằng chữ: Ba mươi sáu tỷ, một trăm năm mươi hai triệu, tám trăm ba mươi bảy ngàn đồng chẵn). Giá tài sản chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí, các chi phí khác (nếu có).

3. Nơi có tài sản đấu giá: Tại số 334 đường Thống Nhất, phường Phú Hà, Tp Phan Rang Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận và số 338/2/4 đường Thống Nhất, phường Phú Hà, Tp Phan Rang Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

4. Nguồn gốc, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng của tài sản đấu giá:

4.1. Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng của tài sản đấu giá:

- Căn cứ Quyết định số 01/2021/QĐST-KDTM ngày 15/9/2021 và Quyết định số 39/2021/QĐST-KDTM ngày 17/9/2021 cùng của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm;

- Căn cứ các Quyết định thi hành án số 09/QĐ-CCTHADS ngày 13/10/2021, số 87/QĐ-CCTHADS ngày 18/10/2021, số 403/QĐ-CCTHADS ngày 07/11/2023 và số 405/QĐ-CCTHADS ngày 07/11/2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

- Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 13/QĐ-CCTHADS ngày 12/3/2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

- Căn cứ Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 17/4/2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

- Căn cứ Biên bản về việc thoả thuận giá tài sản kê biên ngày 17/4/2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

S.G.T
ĐẤU
LÊ
TẠI
V.G.T.H

- Căn cứ Biên bản về việc thoả thuận về tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá tài sản ngày 17/4/2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

- Căn cứ Văn bản số 2514/STNMT-VPĐK ngày 03/6/2024 của Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Ninh Thuận;

- Căn cứ Văn bản số 2312/SXD-QLQHK&NƠ ngày 08/7/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận;

- Căn cứ Văn bản số 615/QLĐT ngày 17/7/2024 của Phòng Quản lý đô thị TP. Phan Rang – Tháp Chàm;

- Căn cứ Văn bản số 2245/CV-CNPR-TC ngày 09/9/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận – chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm;

- Căn cứ Công văn số 569/QĐ-CTHADS ngày 08 tháng 05 năm 2025 của Chi cục THADS thành phố Phan Rang – Tháp Chàm về việc đề nghị Công ty Đấu giá hợp danh Lê Nguyên, ký Phụ lục Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản;

- Căn cứ Quyết định số 49/QĐ-CCTHADS ngày 08 tháng 05 năm 2025 về việc giảm giá tài sản (lần 7) của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – Tháp Chàm.

Hồ sơ pháp lý do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cung cấp và chịu trách nhiệm về Hồ sơ pháp lý theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về hồ sơ pháp lý, chất lượng của tài sản bán đấu giá.

4.2. Nguồn gốc tài sản:

- Tài sản đứng tên ông Mai Văn Thìn cập nhật chỉnh lý trang IV chuyển nhượng cho ông Vũ Thành Nam và bà Nguyễn Việt Như Ngân là tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – Tháp Chàm thông qua việc thuê tổ chức bán đấu giá tài sản nhằm đảm bảo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực được thi hành, quyền lợi của các bên trong quan hệ thi hành án dân sự và tuân thủ các quy định của pháp luật.

- Tài sản đứng tên Công ty TNHH một thành viên Thương mại Xây dựng Thi Vân là tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – Tháp Chàm thông qua việc thuê tổ chức bán đấu giá tài sản nhằm đảm bảo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực được thi hành, quyền lợi của các bên trong quan hệ thi hành án dân sự và tuân thủ các quy định của pháp luật.

Ghi chú:

- Tài sản được bán đấu giá theo nguyên trạng, theo biên bản kê biên, xử lý tài sản thi hành án. 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.

- Tài sản đấu giá là tài sản thi hành án dân sự, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và văn bản đấu giá tài sản có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

- Trường hợp xảy ra sự kiện Bất khả kháng bao gồm nhưng không giới hạn các trường hợp như: văn bản chỉ đạo của cơ quan, cá nhân có thẩm quyền, thiên tai, hỏa hoạn, lũ lụt, chiến tranh, dịch bệnh... và các trường hợp tương tự theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015, làm cho việc tiến hành thủ tục đấu giá không thể thực hiện được thì khách hàng tham gia đấu giá phải thực hiện theo phương án thống nhất giữa Chi cục

Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – Tháp Chàm và Công ty Đấu giá Hợp danh Lê Nguyên, đồng thời các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

Điều 2. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

1. Thời gian xem tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, sử dụng của tài sản đấu giá: Từ ngày 21/05/2025 và 22/05/2025 đến hết ngày 23/05/2025 (Giờ hành chính).
2. Địa điểm xem tài sản đấu giá: nơi có tài sản.

Điều 3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ ngày 13/05/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 02/06/2025.

2. Địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá: Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Lê Nguyên tại Ninh Thuận – Lô 09, đường N9, khu phố 06, phường Phú Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

3. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm:

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá do Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Lê Nguyên phát hành;

- Thông báo bán đấu giá;
- Quy chế cuộc đấu giá;
- Hồ sơ pháp lý tài sản đấu giá;
- Các giấy khác (nếu có);

Điều 4. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước, bước giá

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 500.000 đồng/bộ hồ sơ

2. Tiền đặt trước 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

Tương ứng số tiền làm tròn: **7.230.567.000** đồng (Bằng chữ: *Bảy tỷ, hai trăm ba mươi triệu, năm trăm sáu mươi bảy ngàn đồng*).

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày 13/05/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 02/06/2025 (Giờ hành chính);

* Tiền đặt trước tham gia đấu giá khách hàng nộp vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Lê Nguyên ghi thông tin như sau:

- Người/Đơn vị hưởng: **Công ty Đấu giá Hợp danh Lê Nguyên.**
- Số tài khoản: **6358589999** mở tại ngân hàng BIDV - Chi nhánh Đắk Nông;

3. Xử lý tiền đặt trước:

- Người tham gia đấu giá và tổ chức đấu giá có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

- Nếu hết thời hạn nộp tiền đặt trước mà người tham gia đấu giá không nộp tiền đặt trước thì thuộc trường hợp không nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đã nộp không có giá trị tham gia đấu giá và người tham gia đấu giá không được trả giá mua tài sản và không được hoàn tiền phí mua hồ sơ đấu giá đã nộp.

- Trường hợp khách hàng không trúng đấu giá mà không thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước thì Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

- Trường hợp đấu giá thành thì khoản tiền đặt trước 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.

- Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá không cung cấp cho Công ty chứng từ/hóa đơn/giấy tờ ... về việc nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá thì Công ty sẽ căn cứ vào thời gian báo có của tài khoản Công ty, nếu quá thời gian (ngày, giờ, phút) mà Công

05
H N
ON
A H
NGI
INH
CI

ty đã quy định trong Thông báo này thì khoản tiền đặt trước của người đăng ký được xem là không hợp lệ. Hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá không đủ điều kiện đấu giá, Công ty sẽ hoàn trả khoản tiền đặt trước cho người đăng ký.

- Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do khách hàng chịu.

4. Bước giá: 200.000.000 đồng/bước giá. “Khách hàng tham gia đấu giá phải trả giá bằng giá khởi điểm cộng thêm tối thiểu một bước giá hoặc (") bước giá” “Bước giá được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – Tháp Chàm quy định là: 200.000.000 đồng /bước giá”.

Điều 5. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Thời gian, địa điểm:

Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp đầy đủ chứng từ, hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ cho tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản trước 17 giờ 00 phút ngày 02/06/2025 tại Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Lê Nguyên tại Ninh Thuận - Lô 09, đường N9, khu phố 06, phường Phú Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

2. Điều kiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân, đăng ký tham gia đấu giá phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Đối với cá nhân:

- Nộp đủ và đúng hạn Đơn đăng ký tham gia đấu giá do Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Lê Nguyên phát hành theo quy định tại quy chế này;

- Bản sao CCCD (có chứng thực hoặc đối chiếu hợp lệ, thời hạn chứng thực không quá 6 tháng);

- Giấy ủy quyền tham gia đấu giá (nếu ủy quyền) theo đúng quy định của pháp luật;

- Nộp đủ và đúng thời gian quy định tiền đặt trước vào tài khoản của Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Lê Nguyên (Kèm theo Giấy nộp tiền đặt trước).

b) Đối với tổ chức:

- Nộp đủ và đúng hạn Đơn đăng ký tham gia đấu giá do Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Lê Nguyên phát hành, có đóng dấu, ký tên của người đại diện theo pháp luật của tổ chức. Trong trường hợp ủy quyền: phải có giấy ủy quyền/Giấy giới thiệu hợp lệ của người đại diện cho pháp nhân, có bản sao CCCD;

- Có Bản sao CCCD của người được ủy quyền (nếu có) (có chứng thực hoặc đối chiếu hợp lệ, thời hạn chứng thực không quá 6 tháng);

- Có Bản sao Giấy đăng ký kinh doanh (có chứng thực hoặc đối chiếu hợp lệ, thời hạn chứng thực không quá 6 tháng);

- Nộp đủ và đúng thời gian quy định tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Lê Nguyên (Kèm theo Giấy nộp tiền đặt trước).

- Khách hàng (doanh nghiệp và hộ kinh doanh) đăng ký tham gia đấu giá cam kết và tự chịu trước pháp luật về các nội dung: thành lập doanh nghiệp, đang hoạt động hợp pháp, không trong quá trình giải thể, phá sản, tạm ngừng hoạt động theo quy định của luật doanh nghiệp và pháp luật về thuế.

Lưu ý: Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của cá nhân, tổ chức nộp cho Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Lê Nguyên phải rõ ràng, không bị tẩy xóa, còn giá trị pháp lý theo quy định; phải có đầy đủ chữ ký, đóng dấu (đối với tổ chức) của người đăng ký tham gia đấu giá; người đứng tên mua hồ sơ đấu giá mới là người đăng ký tham gia đấu giá (trừ trường hợp ủy quyền mua hồ sơ).

3. Đối tượng được tham gia đấu giá

a) Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính, phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan được tham gia đăng ký, ngoại trừ các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản 2016.

b) Tổ chức là tổ chức được thành lập hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam. Một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có 02 (hai) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty/Tập đoàn. Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

4. Những người không được tham gia đấu giá tài sản: Theo Khoản 4, Điều 38 Luật đấu giá tài sản quy định:

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 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 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.

Điều 6. Thời gian địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 05/06/2025 tại: Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Lê Nguyên tại Ninh Thuận – Lô 09, đường N9, khu phố 06, phường Phú Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Lưu ý: Trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức bán đấu giá. Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thoả thuận; nếu không thoả thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

Điều 7. Hình thức, phương thức đấu giá

1. Hình thức đấu giá: Đấu nguyên lô bằng hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá

2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

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

1. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá.

a) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo 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;

CH
ANH
TY
P.D.
PH
JAN
A.

d) Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

d1) 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;

d2) 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;

d3) 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.

e) Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận quy định tại Khoản 1, 2, 3 Điều 50 Luật đấu giá tài sản.

f) 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

Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

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

b) Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản;

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản;

e) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản.

f) Tiền đặt trước quy định tại Điều này được xử lý theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

Điều 9. Rút lại việc đăng ký tham gia đấu giá

Người đăng ký tham gia đấu giá có quyền rút lại việc đăng ký tham gia đấu giá trước ngày tổ chức cuộc đấu giá 01 ngày làm việc bằng cách nộp đơn “Đơn xin rút đăng ký tham gia đấu giá” trực tiếp tại trụ sở Chi nhánh Công ty đấu giá hợp danh Lê Nguyên và được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước đã nộp trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá tài sản và không được hoàn trả tiền phí tham gia đấu giá;

Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai.

Điều 10. Trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đã đấu giá

1. Người tham gia đấu giá có trách nhiệm tham khảo, nghiên cứu kỹ về thông tin, giá trị, chất lượng tài sản cũng như các quy định khác của pháp luật về tài sản đấu giá trước khi đăng ký tham gia đấu giá.

2. Người có tài sản đấu giá có trách nhiệm cung cấp cho tổ chức đấu giá tài sản bằng chứng chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc quyền được bán tài sản theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về bằng chứng đó; Chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá.

3. Tổ chức đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm về tài sản đã đấu giá và không có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại liên quan đến tài sản đã bán đấu giá.

Điều 11. Nội quy phòng đấu giá

1. Chỉ những khách hàng có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá mới được tham gia đấu giá;
2. Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham gia đấu giá; Không mang vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức cuộc đấu giá;
3. Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện liên lạc nào trong phòng đấu giá;
4. Ngồi đúng vị trí được ban tổ chức hướng dẫn, không đi lại trong phòng đấu giá; Không nói chuyện trao đổi bàn bạc giữa những người tham gia đấu giá;
5. Không được chụp ảnh, ghi hình trong phòng đấu giá (Nếu không được phép của người điều hành cuộc đấu giá).

Điều 12. Trình tự tiến hành phiên đấu giá

1. Công bố danh sách và điểm danh, kiểm tra giấy tờ của người tham gia đấu giá: Người giúp việc đọc danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh, kiểm tra giấy tờ tùy thân của người tham gia đấu giá để xác định số lượng người tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ và tiền đặt trước đúng thời gian quy định được xem là hợp lệ và có tên trong danh sách tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá phải đến nơi tổ chức đấu giá đúng thời gian quy định theo thông báo bán đấu giá. Trường hợp người tham gia đấu giá đến trễ từ 15 phút so với thời gian quy định mà không có lý do chính đáng sẽ không được tham gia đấu giá, đồng thời không được hoàn trả lại tiền đặt trước.

Phát số cho người tham gia đấu giá

2. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá:

- Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc Quy chế phiên đấu giá; giới thiệu tài sản đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm, trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá và các nội dung khác theo Quy chế cuộc đấu giá.

- Thông báo bước giá, cách thức trả giá, hướng dẫn cách trả giá, khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, chấp nhận giá trả:

- + Bước giá: 200.000.000 đồng/bước giá.

- + Cách thức trả giá, hướng dẫn cách trả giá, khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, chấp nhận giá trả. (xem điều 13 tại Quy chế này).

- Tài sản được đấu giá bằng hình thức trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá, phương thức trả giá lên, Thư ký cuộc đấu giá cho khách hàng tham gia đấu giá bốc thăm số thứ tự để xác định thứ tự người trả giá. Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá, người tham gia trả giá, giá trả 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. Bước giá do bên có tài sản đấu giá quy định là: 200.000.000 đồng. Người trả giá gõ số thẻ lên sẽ được đấu giá viên mời trả giá. Sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá, 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 nhắc lại ba lần, rõ ràng, chính xác bằng lời nói giá đã trả cao nhất, mỗi lần cách nhau khoảng ba mươi giây. Sau ba lần nhắc lại, nếu không có người trả giá tiếp thì Đấu giá viên công bố kết quả, Sau khi Đấu giá viên công bố, người mua được tài sản đấu giá được coi là đã chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

3. Lập Biên bản đấu giá: Biên bản đấu giá được lập tại thời điểm kết thúc việc công bố người trả giá cao nhất là người trúng đấu giá. Biên bản có chữ ký của đấu giá viên chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cuộc đấu giá, người ghi biên bản, người có tài sản đấu giá, người trúng đấu giá và đại diện người tham gia đấu giá.

Điều 13. Cách thức trả giá

Giá trả hợp lệ = giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm + $n \times$ Bước giá (n là số tự nhiên: 1, 2, 3, 4).

Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm cộng tối thiểu một hoặc (n) bước giá. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả theo bước giá. Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của giá trả sau so với lần trả giá trước liền kề và bước giá được quy định tại Quy chế đấu giá này. Giá trả dưới giá khởi điểm hoặc dưới giá đã trả của người liền kề trước đó là giá không hợp lệ. 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.

Điều 14. Thời hạn, địa điểm, phương thức thanh toán tiền mua tài sản đấu giá

1. Người mua được tài sản bán đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của cơ quan thi hành án dân sự trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm. Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn quy định thì cơ quan thi hành án dân sự 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.

2. Phương thức: TM/Chuyển khoản.

3. Trong thời hạn 5 ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành, Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Lê Nguyên có trách nhiệm chuyển toàn bộ số tiền cọc của trúng đấu giá cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – Tháp Chàm.

Điều 15. Thời gian, địa điểm, phương thức bàn giao tài sản đấu giá

1. Thời hạn bàn giao tài sản: Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền, cơ quan thi hành án dân sự tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự trong việc trong việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Tổ chức, cá nhân cản trở, can thiệp trái pháp luật dẫn đến việc chậm giao tài sản bán đấu giá thành mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

2. Địa điểm giao tài sản: Tại số 334 đường Thống Nhất, phường Phủ Hà, Tp. Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận và 338/2/4 đường Thống Nhất, phường Phủ Hà, Tp Phan Rang Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

3. Phương thức giao tài sản: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận phải có trách nhiệm thông báo về thời gian, địa điểm cho người mua được tài sản bán đấu và trực tiếp bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá, việc bàn giao tài sản sẽ được các bên thống nhất và lập biên bản.

Điều 16. Quyền của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá

1. Truất quyền tham dự cuộc đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

2. Dừng cuộc đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá và thông báo cho tổ chức đấu giá tài sản;

3. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

1. Người tham gia đấu giá có các quyền sau đây:

a) Từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai;

b) Được xem tài sản, các giấy tờ về tài sản theo đúng thời gian quy định;

2. Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện đầy đủ quy định theo quy chế này, chịu phí chuyên tiền, rút tiền khi nhận lại tiền đặt trước và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 18. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản 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. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

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) Có nghĩa vụ nộp thuế, lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân... (nếu có). Thuế suất theo quy định của pháp luật.

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

Điều 19. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận

1. Tại cuộc đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

2. Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận quy định tại các khoản 1 và 2 Điều này bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước.

Điều 20. Từ chối kết quả trúng đấu giá

1. Theo Khoản 2 Điều 7 quy chế này thì sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc 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.

2. 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.

Điều 21. Không tổ chức đấu giá

Công ty không tổ chức đấu giá trong trường hợp trước thời gian tổ chức cuộc đấu giá, cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc người có thẩm quyền yêu cầu đình chỉ, tạm đình chỉ việc tổ chức đấu giá. Người tham gia đấu giá nhận lại tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá.

Điều 22. Đấu giá không thành

1. Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;
2. Tại cuộc đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;
3. Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp không công khai giá khởi điểm và cuộc đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên;
4. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản;
5. Người đã trả giá rút lại giá đã trả, người đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản mà không có người trả giá tiếp;
6. Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản;
7. Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại Điều 59 của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 23. Hủy kết quả đấu giá tài sản

1. Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức 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;
2. 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 của Luật Đấu giá.
3. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản;
4. Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức 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;
5. Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 24. Trách nhiệm của Công ty

1. Thực hiện theo đúng các qui định tại Quy chế cuộc đấu giá.
2. Thực hiện đấu giá tài sản theo đúng quy định tại Luật Đấu giá tài sản và các quy định khác của Nhà nước về đấu giá tài sản.

Điều 25. Tổ chức thực hiện

Những người làm việc trong Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Lê Nguyên tại Ninh Thuận, đơn vị có tài sản, người tham gia đấu giá và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm thực hiện quy chế cuộc đấu giá này./.

Nơi nhận:

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – Tháp Chàm (đb);
- Niêm yết tại Công ty Đấu giá Hợp danh Lê Nguyên tại Ninh Thuận;
- <https://dgtts.moj.gov.vn/>
- Lưu HS, Chi nhánh.

TRƯỞNG CHI NHÁNH

S.G.P. 05 - Q. (Ký, ghi rõ họ tên)
CHI NHÁNH
CÔNG TY
ĐẤU GIÁ HỢP DANH
LÊ NGUYỄN
TẠI NINH THUẬN
Đã Trú Chốt