PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN PTS 369/059/18/40
DALAM PERKARA PERMOHONAN DARIPADA PEMEGANG GADAIAN UNTUK PERINTAH JUAL OLEH PENTADBIR TANAH DAERAH SEREMBAN KE ATAS TANAH DALAM GADAIAN NO. PERSERAHAN 55/2005

ANTARA

HONG LEONG BANK BERHAD (NO. SYARIKAT : 97141-X) .....PEMEGANG GADAIAN

DAN

LEE YERN CHEE (NO.K/P: 710628-05-5047) .....PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus di bawah Seksyen 263 Kanun Tanah Negara 1965 bertarikh **18/10/2019** adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Seremban dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut dibawah ini:-

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

PADA HARI KHAMIS, 21HB NOVEMBER, 2019 JAM: 10.00 PAGI
DI LOBI UNIT PENDAFTARAN PEJABAT TANAH SEREMBAN
KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH SEREMBAN
JALAN S2 A2, SEREMBAN 2, 70300 SEREMBAN, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS

NOTA: Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian rasmi Hakmilik di Pejabat Tanah dan memeriksa hartanah tersebut sebelum jualan serta mendapatkan nasihat daripada peguamcara mengenai pemilik sah, beban dan tanggungan.

BUTIR-BUTIR HARTANAH/HAKMILIK:-
(Butir-butir yang tersebut dibawah didapati daripada Laporan Penilaian bertarikh 25/09/2018)

No. Hakmilik	No Lot	Keluasan Tanah	Cukai Tahunan
GM 456	Lot 16348	211 Meter Persegi	RM84.00
GM 457	Lot 16349	113 Meter Persegi	RM84.00
GM 458	Lot 16350	17 Meter Persegi	RM84.00

Bandar/Daerah/Negeri	:	Seremban / Seremban / Negeri Sembilan.
Kegunaan Tanah	:	Bangunan
Pegangan	:	Selama-lamanya
Pemilik Berdaftar	:	Lee Yern Chee (No. K/P : 710628-05-5047) 1/1 Bahagian
Syarat-Syarat Nyata	:	Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman sahaja.
Sekatan Kepentingan	:	Tiada
Bebanan	:	Hartanah ini dicagarkan kepada HONG LEONG BANK BERHAD, melalui No. Perserahan 55/2005 dan didaftarkan pada 12/01/2005.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-
Hartanah tersebut merupakan **gabungan tiga (3) bidang tanah kosong untuk kediaman** yang dikenali sebagai **Lot No. 16348, 16349 dan 16350, Bandar Seremban, Daerah Seremban, Negeri Sembilan.** Hartanah tersebut terletak di dalam kawasan yang dikenali sebagai Taman Ming Hoe, Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus, kira-kira 3 km dari Pusat Bandar Seremban.

HARGA RIZAB:-
Hartanah tersebut akan dijual **"Dalam Keadaan Sedia Ada"** dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM75,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : TUJUH PULUH LIMA RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada Syarat-syarat Jualan yang dicetakkan di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki mendepositkan **10 %** daripada harga rizab dalam bentuk **Bank Deraf** di atas nama **HONG LEONG BANK BERHAD** sebelum **jam 9.30 pagi** pada hari Lelongan Awam dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh **SATU RATUS DUA PULUH (120)** hari dari tarikh jualan kepada **HONG LEONG BANK BERHAD**.

Untuk butiran selanjutnya sila berhubung dengan Pentadbir Tanah Daerah Seremban atau Tetuan Tan Norizan & Associates Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian yang beralamat di A-902, Penthouse Office Suite, Tingkat 9, Blok A, Kelana Square, No. 17, Jalan SS7/26, Kelana Jaya, 47301 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan. No. Tel: 03-76100170, No. Fak: 03-76100171 (Ruj: HLBBI.MOR.NS.18G.342.07.026) atau Pelelong tersebut dibawah ini.

TETUAN ESZAM AUCTIONEER SDN BHD (760902-H)
No. 14, Tingkat 1, Jalan Dato' Lee Fong Yee,
70000 Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus.
No. Tel: 06-7629786 / 016-6639786 No. Fax: 06-7616986
E-mail: eszamauctioneer@yahoo.com
Website: www.eszamauctioneer.com
Ruj Kami: EZ/PTS/HLBB/432/2019/MNS/mas

MOHD NIZAM BIN MOHD SHARIF (PJK)
(Pelelong Berlesen)

PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGEE 369/059/18/40
IN THE MATTER OF APPLICATION FROM THE CHARGEE FOR ORDER FOR SALE BY
PENTADBIR TANAH DAERAH SEREMBAN UNDER CHARGE PRESENTATION NO. : 55/2005

BETWEEN

HONG LEONG BANK BERHAD (COMPANY NO : 97141-X) **……..CHARGEE**

AND

LEE YERN CHEE (NRIC NO : 710628-05-5047) **…….CHARGOR**
(Subramaniam A/L Muthiah as a Trustee)

Pursuant to the Order of the Pentadbir Tanah Daerah Seremban made under Section 263 National Land Code 1965 dated **18/10/2019** it is hereby proclaimed that the Pentadbir Tanah Daerah Seremban with the assistance of the under mentioned Auctioneer:-

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON THURSDAY, 21ST NOVEMBER, 2019 TIME: 10.00 A.M.
AT THE LOBBY REGISTRATION UNIT OF PEJABAT TANAH SEREMBAN
KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH SEREMBAN
JALAN S2 A2, SEREMBAN 2, 70300 SEREMBAN, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS

NOTE: Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the respective Land Office and to make relevant enquiry to Developer and to inspect the subject property prior to the auction sale and to obtain advice from solicitors on the registered owner and restriction.

PARTICULARS OF PROPERTY / TITLE:-
(Information below were extracted from Valuation Report dated 25/09/2018)

Title No.	Lot No	Land Area	Quit Rent
GM 456	Lot 16348	211 Square metres	RM84.00
GM 457	Lot 16349	113 Square metres	RM84.00
GM 458	Lot 16350	17 Square metres	RM84.00

Town / District / State	:	Seremban / Seremban / Negeri Sembilan Darul Khusus.
Category Of Land Use	:	Building
Tenure	:	Term In Perpetuity
Registered Owner	:	Lee Yern Chee (NRIC No. : 710628-05-5047) 1/1 Share
Express Condition	:	"Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman sahaja."
Restriction In Interest	:	Nil
Encumbrances	:	Charged to HONG LEONG BANK BERHAD vide Presentation No. 55/2005 registered on 12/01/2005.

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY:-
The subject property is **a three (3) adjoining vacant residential land** known as **Lot No. 16348, 16349 and 16350, Town of Seremban, District of Seremban, State of Negeri Sembilan.** The subject property is sited within a locality known as Taman Ming Hoe, Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus about 3 km southeast of the Seremban Town Centre.

RESERVE PRICE: -
The property will be sold on **"As Is Where Is"** basis and subject to reserve price of **RM75,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : SEVENTY FIVE THOUSAND ONLY)** and to the Conditions of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit **10 %** of the fixed reserve price by way of Bank Draft in favour of **HONG LEONG BANK BERHAD** before **9.30 a.m** on the day of the Auction Sale. The balance of the purchase money shall be paid by the Purchaser within **ONE HUNDRED AND TWENTY (120)** days from the date of the sale to the **HONG LEONG BANK BERHAD**.

For further particulars please apply to Pentadbir Tanah Daerah Seremban or Messrs Tan Norizan & Associates, Solicitors for the Chargee herein whose address for service is A-902, Penthouse Office Suite, 9th Floor, Block A, Kelana Square, No. 17, Jalan SS7/26, Kelana Jaya, 47301 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan. Tel No.: 03-76100170, Fax No.: 03-76100171 (Ref: HLBBI.MOR.NS.18G.342.07.026) or the under mentioned Auctioneer.

MESSRS ESZAM AUCTIONEER SDN BHD (760902-H)
No. 14, 1st Floor, Jalan Dato' Lee Fong Yee,
70000 Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus.
TEL NO: 06-7629786 / 016-6639786 FAX NO: 06-7616986
E-mail: eszamauctioneer@yahoo.com
Website: www.eszamauctioneer.com
Our Ref: EZ/PTS/HLBB/2019/MNS/mas

MOHD NIZAM BIN MOHD SHARIF (PJK)
(Licensed Auctioneer)

SYARAT-SYARAT JUALAN

1. i) Lelongan Awam ke atas hartanah ini adalah terbuka kepada semua Warganegara Malaysia termasuk orang perseorangan, badan berkanun dan syarikat layak mengikut Seksyen 43 KTN serta Pemegang Gadaian tetapi tidak termasuk Penggadai. Penawar yang membuat tawaran hendaklah mengikut Seksyen 253 (3) KTN.

   ii) Seseorang yang bukan Warganegara atau syarikat asing tidaklah berhak untuk membuat tawaran pada jualan ke atas tanah yang tertakluk kepada kategori "Pertanian atau "Bangunan" tanpa kelulusan Pihak Berkuasa Negeri. (Seksyen 433B (4)KTN)

   iii) Seseorang yang telah diisytiharkan muflis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang muflis, deposit 10% akan dilucut hak serta dirampas dan hendaklah terpakai oleh pemegang gadaian dan hartanah tersebut akan dilelong semula.

2. Semua penawar adalah dikehendaki mendaftar serta menyediakan deposit satu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk **Draf Bank** atas nama **HONG LEONG BANK BERHAD** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Seremban.** (Seksyen 263(2)(e)KTN)

3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perlantikan kepada **Pentadbir Tanah Seremban** semasa mendaftar.

4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, dia hendaklah menzahirkan nama prinsipalnya dan jika gagal berbuat demikian, Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam hendaklah disediakan atas namanya sendiri dengan syarat bagi Tanah Simpanan Melayu hanya orang melayu sahaja dibenarkan untuk bertindak sebagai ejen/wakil, Surat wakil hendaklah ditandatangani dihadapan Pesuruhjaya Sumpah

5. Syarikat dikehendaki menyertakan "Memorandun & Article of Association", Borang 24, Borang 49 Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang 11 (bagi pemilikan bumiputra)

6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan salinan.

7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Tanah Seremban** seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam Borang 16H Seksyen 263 KTN dan tidak boleh ditarik balik. (Seksyen 263(2) (d) KTN)

8. Tertakluk kepada kepad Para 9, penawar yang tertinggal, akan diisytiharkan sebagai pembeli dengan syarat bahawa tawarannya adalah sama atau lebih tinggi daripada harga rizab.

9. Jika ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi maka **Pentadbir Tanah Seremban** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula dan sekiranya didapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat-syarat jualan ini maka **Pentadbir Tanah Seremban** pada bila-bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. (Seksyen 263(f)KTN)

10. **Pentadbir Tanah Rembau** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul (Seksyen 264(3)KTN)

11. Sebaik sahaja penukul dijatuhkan, nama dan alamat pembeli hendaklah diumumkan oleh orang yang menjalankan jualan itu dengan suara yang dapat didengari. (Seksyen 265(1)(a)KTN)

12. Selepas penukul dijatuhkan, wang deposit sebanyak 10% daripada harga rizab seperti para 2 di atas akan dimasukkan ke dalam akaun penggadai dan seterusnya pembeli menandatangani Memorandum. Kontrak Jualan Lelongan Awam di bawah syarat-syarat jualan ini. Jika pembeli gagal berbuat demikian, hartanah itu hendaklah dilelong semula dan wang depositnya akan dilucutkan dan dirampas dan akan menjadi sebahagian daripada pembayaran daripada hutang sebenar yang tertunggak kepada pemegang gadaian setelah ditolak segala kos perbelanjaan lelongan dan hartanah tersebut akan dilelong semula.

13. Baki harga belian hendaklah diselesaikan dalam masa tidak lebih daripada **"SATU RATUS DUA PULUH (120) hari"** daripada tarikh jualan kepada Pemegang gadaian dan hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan (Seksyen 263(g)KTN).

14. Di mana seorang pembeli gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan di bawah Perintah untuk jualan di bawah seksyen 263 KTN deposit tersebut akan dilucuthak dan hendaklah terpakai mengikut seksyen 267A KTN oleh pemegang gadaian seperti berikut:

    i) Pertamanya bagi pembayaran seluruh wang yang telah genap masa yang dinyatakan dibawah seksyen 268 (1) (a) & (b)

    dan;

    ii) Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada yang dipegang milik di bawah akaun penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan di bawah Seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (c) (d) (e)

15. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 160 KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Tanah Seremban selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** berserta dengan bayaran yang ditetapkan. Borang 160 KTN yang diserahkan **kurang dari tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan hendaklah **Ditolak.** (Seksyen 264A KTN)

16. Hak pengadai: Lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya jika pengadai membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan (sebelum jatuh ketukan ketiga) (seksyen 266(1) KTN. Sila kemukakan bersama surat akuan dan penyata bayaran dari **Pemegang Gadaian**.

17. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Seremban** dan pengadai bagi semua bayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q. (Seksyen 266A KTN).

18. Pemegang Gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian daripada jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Tanah Seremban** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima. (Seksyen 268A (1) KTN)

19. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Tanah Seremban** tidak lewat daripada **Tiga Puluh (30) hari** setelah penerimaan keseluruhan wang belian (Seksyen 268A (3)KTN).

20. Hartanah ini adalah dipercayai dan hendaklah dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua ismen, kaveat, tenansi, tanggungan dan hak (jika ada) yang ujud di atas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mengtakrifkanya dan tiada kesilapan, pertanyaan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada gantirugi dibenarkan mengenainya.

21. Wang belian yang diperolehi dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan seperti berikut: (Seksyen 268 KTN)

    i) Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan dan setakat mana, tiada orang lain selain dari penggadai adalah bertanggungjawab terhadapnya, apa-apa perbelanjaan lain yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana Pihak Berkuasa tempatan, segala perbelanjaan seperti yang disahkan oleh Pentadbir tanah yang dibuat berhubung dengan pembuatan dan perlaksanaan perintah jualan; iaitu segala tunggakan bayaran Cukai Tanah, Cukai Taksiran, Indah Water Konsortium Sdn Bhd dan Perkhidmatan dan Penyelenggaraan Perbadanan Pengurusan Bangunan (Hakmilik Strata) dan semua bil-bil tuntutan Perkhidmatan Pelelong sehingga tarikh lelong.

    ii) Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang terhutang di bawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan, untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau jumlah berkala yang lain dan membayar gadaian-gadaian yang lain, jika ada.

    iii) Baki, jika ada, dari wang belian hendaklah dibayar kepada penggadai.

22. **Pentadbir Tanah Seremban** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguh atau dibatalkan.

23. **Pentadbir Tanah Seremban** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.

24. Pembeli hendaklah mengaku identiti hartanah yang dibeli olehnya seperti yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberi oleh pemegang gadaian sebagai surat Hakmilik hartanah tersebut atas bukti yang diberi dengan membandingkan antara deskripsi butir-butir dan dokumen munimen masing-masing.

25. Pemegang gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.

26. Dimana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 161) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau dipajak, mana-mana hendaklah untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut tidak digunapakai (Seksyen 301 KTN)

27. Jika berlaku apa-apa percanggahan dalam syarat-syarat ini dengan peruntukan dalam Bahagian Enam Belas- Bab 3- Remidi Pemegang Gadaian: Jualan Peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini. **Keputusan Pentadbir Tanah Seremban adalah muktamad dalam semua hal yang tidak dibekalkan di bawah syarat-syarat ini.**

28. Duti setem adalah di bawah tanggungjawab pembeli.