

PERISYTIHARAN JUALAN

DALAM PEJABAT DAERAH TANAH HULU SELANGOR, SELANGOR DARUL EHSAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
DALAM PERKARA SEKSYEN 257 DAN 263 KANUN TANAH NEGARA 1965
PTHS 7G/15/2023

DIANTARA

MALAYSIA BUILDING SOCIETY BERHAD (Syarikat No: 9417-K).....PEMEGANG GADAIAN

DAN

NOOR KHAIRUDDIN BIN MOHAMAD YUSOF (NO. K/P: 800424-08-5489)

NOR AZAM SHAH BIN MOHAMAD YUSOF (NO. K/P: 780817-08-5847)

.....**PENGGADAI PENGGADAI**

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Hulu Selangor, Selangor Darul Ehsan yang diperbuat dalam perkara diatas pada 1hb Ogos 2023 adalah dengan ini di perisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Hulu Selangor, Selangor Darul Ehsan dengan dibantu oleh pelelong yang tersebut dibawah.

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

PADA HARI RABU 17HB JANUARI 2024

PADA JAM 10.30 PAGI

DI PEJABAT DAERAH / TANAH HULU SELANGOR,

JALAN BUKIT KERAJAAN, 44000 KUALA KUBU BHARU, SELANGOR

NOTA : Bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa semua tanggungan, bebanan serta mengenal pasti dengan tepat hartanah tersebut sebelum jualan lelongan dijalankan.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

No. Hakmilik	:	HS(M) 5266
No. Lot	:	PT 19916
Tempat	:	Taman Serendah Makmur
Mukim / Daerah / Negeri	:	Serendah / Hulu Selangor / Selangor Darul Ehsan
Pegangan	:	Pajakan selama 99 tahun tarikh luput pada 2 Januari 2105
Cukai Tanah	:	RM49.00
Keluasan Tanah	:	92 meter persegi (990 kaki persegi)
Kategori Kegunaan Tanah	:	Bangunan
Pemilik Berdaftar	:	NOOR KHAIRUDDIN BIN MOHAMAD YUSOF - (1/2 BAHAGIAN) NOR AZAM SHAH BIN MOHAMAD YUSOF - (1/2 BAHAGIAN)
Syarat syarat Nyata	:	Bangunan Kediaman
Sekatan Kepentingan	:	Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri
Bebanan	:	Dicagarkan kepada Malaysia Building Society Berhad melalui No. Perserahan 1215/2007 pada 26 ^{hb} Julai 2007

LOKASI & KETERANGAN HARTA

Hartanah tersebut adalah sebuah rumah teres dua tingkat lot pertengahan yang beralamat di **NO. 21, JALAN KEKWA 8, TAMAN SERENDAH MAKMUR, 48200 SERENDAH, SELANGOR DARUL EHSAN.**

HARGA RIZAB

Hartanah tersebut akan dijual dalam keadaan "sepertimana sedia ada" tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM250,000.00 (RINGGIT MALAYSIA DUA RATUS LIMA PULUH RIBU SAHAJA)** dan juga tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan yang dicetakkan di Perisytiharan Jualan. Penawar yang berminat hendaklah menandatangani **10%** daripada harga rizab dalam bentuk **BANK DERAJ** sebanyak **RM25,000.00 (RINGGIT MALAYSIA DUA PULUH LIMA RIBU SAHAJA)** diatas nama **MBSB BANK BERHAD** sebelum **9.30 pagi** pada hari lelongan awam dan baki harga belian hendaklah dibayar oleh pembeli yang berjaya kepada **MBSB BANK BERHAD** dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120) hari** dari tarikh jualan.

Untuk butir-butir lanjut, sila berhubung dengan **TETUAN NICKY CHEN & PARTNERS** Peguamcara bagi pemegang gadaian yang beralamat di **B-12-03, BLOCK B NORTHPOINT OFFICE, NO. 1, MEDAN SYED PUTRA MID VALLEY CITY 59200 KUALA LUMPUR (NO. RUJUKAN: CMI-FOR/15852/2022/HDY) - TEL: 03-22838493** atau dengan pelelong yang tersebut dibawah.

RT PROPERTIES

**NO. 23, JALAN ANGGERIK ONCIDIUM 31/74,
KOTA KEMUNING, 40460 SHAH ALAM, SELANGOR
TEL: 03-22605187 / 0166884433**

RAJAGOBANLAN

(Pelelong Berlesen)

PROCLAMATION OF SALE

IN THE LAND OFFICE HULU SELANGOR, SELANGOR DARUL EHSAN
ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGE
IN THE MATTER OF SECTION 257 AND 263 OF THE NATIONAL LAND CODE 1965
PTHS 7G/15/2023

BETWEEN

**MALAYSIA BUILDING SOCIETY BERHAD (Company No: 9417-K).....CHARGE
AND**

NOOR KHAIRUDDIN BIN MOHAMAD YUSOF (NRIC NO: 800424-08-5489)

NOR AZAM SHAH BIN MOHAMAD YUSOF (NRIC NO: 780817-08-5847).....CHARGORS

In pursuance of the order of the Land Administrator Hulu Selangor, Selangor Darul Ehsan made herein on the above matter dated 1st August 2023 it is hereby proclaimed that the Land Administrator Hulu Selangor, Selangor Darul Ehsan with the assistance of the under mentioned Licensed Auctioneer.

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON WEDNESDAY THE 17TH DAY JANUARY 2024

AT 10.30 A.M. IN THE MORNING

AT PEJABAT DAERAH / TANAH HULU SELANGOR,

JALAN BUKIT KERAJAAN, 44000 KUALA KUBU BHARU, SELANGOR

NOTE : Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the respective Land Office and to check all the liabilities, encumbrances and to identify the subject property accurately prior to the auction sale.

PARTICULARS OF TITLE

Title No	:	HS(M) 5266
Lot No	:	PT 19916
Locality	:	Taman Serendah Makmur
Mukim / District / State	:	Serendah / Hulu Selangor / Selangor Darul Ehsan
Tenure	:	Leasehold for 99 years expiring on 2 January 2105
Quit Rent	:	RM49.00
Land Area	:	92 square metres (990 square feet)
Category of Land Use	:	Bangunan
Registered Owner (s)	:	NOOR KHAIRUDDIN BIN MOHAMAD YUSOF - (1/2 SHARE) NOR AZAM SHAH BIN MOHAMAD YUSOF - (1/2 SHARE)
Express Condition	:	Bangunan Kediaman
Restriction In Interest	:	Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri
Encumbrance	:	Charged to Malaysia Building Society Berhad vide Presentation No.1215/2007 registered on 26 July 2007

LOCATION & DESCRIPTION OF THE PROPERTY

The subject property is an intermediate unit double storey terrace house bearing the postal address of **NO. 21, JALAN KEKWA 8, TAMAN SERENDAH MAKMUR, 48200 SERENDAH, SELANGOR DARUL EHSAN.**

RESERVE PRICE

The property will be sold on an "as is where is basis" subject to a reserve price of **RM250,000.00 (RINGGIT MALAYSIA TWO HUNDRED AND FIFTY THOUSAND ONLY)** and subject to the Conditions of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit **10%** of the fixed reserved price equivalent to **RM25,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TWENTY FIVE THOUSAND ONLY)** by **BANK DRAFT** only in favour of **MBSB BANK BERHAD** before 9.30 a.m. on the day of auction and the balance of the purchase price shall be paid by the successful bidder to **MBSB BANK BERHAD** within **One Hundred and Twenty (120) days** from the date of the sale.

For further particulars, please call **MESSRS. NICKY CHEN & PARTNERS** Solicitors for the chargee herein at **B-12-03, BLOCK B NORTHPOINT OFFICE, NO. 1, MEDAN SYED PUTRA MID VALLEY CITY 59200 KUALA LUMPUR (REFERENCE NO: CMI-FOR/15852/2022/HDY) - TEL: 03-22838493** or to the undermentioned Licensed Auctioneer.

RT PROPERTIES

**NO. 23, JALAN ANGGERIK ONCIDIUM 31/74,
KOTA KEMUNING, 40460 SHAH ALAM, SELANGOR
TEL: 03-22605187 /0166884433**

RAJAGOBHLAN

(Licensed Auctioneer)

SYARAT-SYARAT JUALAN

1. (a) Lelongan Awam ke atas hartanah ini adalah terbuka kepada semua Warganegara Malaysia termasuk orang perseorangan, badan berkanun dan syarikat yang layak mengikut Seksyen 43 KTN serta Pemegang Gadaian tetapi tidak termasuk Penggadai. Penawar yang membuat tawaran hendaklah mengikut Seksyen 253 (3) KTN.
 - (b) 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).
 - (c) Seseorang yang telah diisytiharkan mufis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang mufis, deposit **10%** akan dilucut hak serta dirampas dan hendaklah terpakai oleh pemegang gadaian dan hartanah 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 **BANK DERAJ** atas nama **MBSB BANK BERHAD** sebelum Jam **9.30 pagi** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** (Seksyen 263(2)(e) KTN).
Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perlantikan kepada **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** semasa mendaftar.
3. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seseorang pembeli lain, dia hendaklah menzahirkan nama prinsipalnya dan jika gagal berbuat demikian, Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam hendaklah disediakan atas namanya sendiri dan syarat bagi Tanah Simpanan Melayu sahaja dibenarkan untuk bertindak sebagai ejen/wakil.
 4. Syarikat dikehendaki menyertakan 'Memorandum & Article of Association', Borang 24, Borang 49, Resolusi Lembaga Pengarah, jadual ketiga dalam Enakmen Tanah Simpanan Melayu (NMB Bah 142).
 5. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan salinan, (serta salinan Surat Beranak pembeli dan wakil pembeli sekiranya hartanah yang dilelong adalah Tanah Simpanan Melayu).
 6. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam Borang 16H (Seksyen 263 KTN) dan tidak boleh ditarik balik (Seksyen 263(2)(d) KTN).
 7. Tertakluk kepada Para 9, penawar yang tertinggi, akan diisytiharkan sebagai pembeli dengan syarat bahawa tawarannya adalah sama atau lebih tinggi daripada harga rizab.
 8. Jika dapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat jualan ini maka **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor**, pada bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. Jika ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi, maka **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula. (Seksyen 265(2) KTN).
 9. **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul. (Seksyen 264(3) KTN).
 10. Selepas penukul dijatuhkan, wang deposit sebanyak **10%** daripada harga rizab seperti para 2 diatas 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 hendak dilelong semula dan wang depositnya akan dilucuthak dan dirampas dan akan menjadi sebahagian daripada pembayaran kepada hutang sebenar yang tertunggak kepada pemegang gadaian setelah di tolak segala kos perbelanjaan lelongan dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
 11. Baki harga belian hendaklah diselesaikan oleh pembeli 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(2) (g) KTN).
 12. Di mana seorang pembeli gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan di bawah Perintah untuk Jualan dibawah Seksyen 257 atau 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 dalam perenggan (a) dan (b) dibawah subseksyen (1) Seksyen 268; dan
 - (ii) Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik dibawah akaun penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan dibawah perenggan (c), (d) dan (e) subseksyen (1) Seksyen 268.

13. Hak Pengadaian: Penggadai berhak membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan (sebelum jatuh ketukan ketiga) dan lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya. (Seksyen 266 (1) KTN).
14. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** dan Penggadai bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q. (Seksyen 266A KTN).
16. Pemegang Gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan harga belian dari jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima (Seksyen 268A(1) KTN).
17. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan satu penyata akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** tidak lewat daripada **Tiga Puluh (30) hari** setelah penerimaan keseluruhan wang pembelian. (Seksyen 268A(3) KTN).
18. 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 wujud diatas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mengtaksrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran gantirugi dibenarkan mengenainya.
19. Keseluruhan wang belian yang diperolehi dalam lelongan awam tersebut hendaklah diperuntukan seperti Seksyen 268 KTN mengikut keutamaan dan susunannya seperti berikut:
 - (a) Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan dan setakat mana, tiada orang lain selain dari penggadai adalah bertanggungjawab terhadapnya, segala perbelanjaan lain yang perlu dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan
 - (b) Untuk membayar perbelanjaan (seperti yang disahkan oleh Pendaftar Mahkamah atau Pentadbir Tanah, mengikut mana-mana yang berkenaan) yang dialami berkaitan dengan pembuatan dan pelaksanaan, perintah jualan dan bil tuntutan perkhidmatan pelelong sehingga tarikh lelongan dan tunggakan akaun penyenggaraan Badan Pengurusan Bersama (JMB) atau Perbadanan Pengurusan (MC) sekiranya hartanah ini adalah hakmilik strata.
 - (c) Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang terhutang dibawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan.
 - (d) Dalam satu kes satu gadaian untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau sejumlah wang yang berkala yang lain, selaras dengan mana-mana peruntukan untuk memenuhi pembayaran yang genap masa terkemudian yang termasuk di dalamnya mengikut perenggan (b) subseksyen (2) seksyen 242: dan
 - (e) Baki, jika terdapat lebihan hasil dari wang belian hendaklah tertakluk kepada subseksyen (3) seksyen 339, dibayar kepada penggadai.
20. **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang di tanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan - Seksyen 22 KTN.
21. **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana - Seksyen 22 KTN.
22. Pembeli hendaklah mengaku identiti hartanah yang dibeli olehnya seperti yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberi oleh Pemegang Gadaian sebagai suratan hakmilik hartanah tersebut atas bukti yang diberi dengan membandingkan antara deskripsi butir-butir dan dokumen munimen masing-masing.
23. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong hartanah berkenaan kepada pembeli.
24. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 16O KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor selewat-lewatnya Tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** berserta dengan bayaran **RM3,000.00 (Ringgit Malaysia : Tiga Ribu Sahaja)**. Sekiranya **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** menerima bukti pembayaran **Keseluruhan Pinjaman / gadaian** tersebut maka perintah lelongan telah terbatal di bawah **Seksyen 266 Kanun Tanah Negara** tanpa perlu untuk memfailkan Borang 16O (Permohonan untuk Penangguhan @ Pembatalan Perintah Jualan) dan yuran pembatalan sebanyak RM3,000.00. Borang 16O KTN yang diserahkan kurang dari **Tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan akan **di TOLAK** dan segala kos perbelanjaan hendak dibayar dengan sepenuhnya oleh Pihak Penggadai sekiranya kerja-kerja lelongan telah dijalankan dengan sempurna dan tiada sebarang pengecualian.
25. Dimana satu perakuan jualan (Sijil Jualan Borang 16 I) telah diberikan kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau pajakan, mana-mana kehendak untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak gunapakai. (Seksyen 301 KTN).
26. Jika berlaku apa-apa percanggahan dalam syarat-syarat ini dengan peruntukan dalam Bahagian Enam Belas-Bab 3 - Remedi Pemegang Gadaian: Jualan. Peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.

MEMORANDUM JUALAN

Dalam jualan secara lelongan awam pada 17HB JANUARI 2024 (RABU) mengenai harta seperti mana dalam butir-butir Perisytiharan Jualan.

Nama : _____

No K/P : _____

Alamat : _____

: _____

No. Tel : _____

telah diisytiharkan sebagai pembeli harta tersebut dengan harga (RM _____)

dan telah membayar kepada MBSB BANK BERHAD sebanyak (RM _____)

sebagai deposit dan bersetuju untuk membayar baki harga pembelian dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari iaitu sebelum atau pada 15HB MEI 2024 dan menyempurnakan pembelian mengikut syarat-syarat jualan dan TETUAN NICKY CHEN & PARTNERS Peguamcara bagi pihak RHB BANK BERHAD mengakui menerima wang deposit tersebut.

HARGA BELIAN : RM _____

DEPOSIT DIBAYAR : RM _____

BAKI : RM _____

.....
PENTADBIR DAERAH TANAH HULU SELANGOR
Pejabat Daerah Tanah Hulu Selangor

.....
TETUAN NICKY CHEN & PARTNERS
Peguamcara bagi Pihak Pemegang Gadaian
Nama :
No. K/P:

.....
(PEMBELI / EJEN BERKUASA)
NAMA :
NO. K/P:
NO. TEL :

.....
PELELONG BERLESEN
RAJAGOBAHLAN
RT PROPERTIES

PERISYTIHARAN JUALAN

DALAM PEJABAT DAERAH TANAH HULU SELANGOR, SELANGOR DARUL EHSAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
DALAM PERKARA SEKSYEN 257 DAN 263 KANUN TANAH NEGARA 1965
PTHS 7G/12/2023

DIANTARA

RHB BANK BERHAD (Syarikat No: 6171-M).....PEMEGANG GADAIAN

DAN

ZAINI BIN ABD MUTTALIB (NO. K/P: 771202-08-7139.....PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Hulu Selangor, Selangor Darul Ehsan yang diperbuat dalam perkara diatas pada 05hb September 2023 adalah dengan ini di perisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Hulu Selangor, Selangor Darul Ehsan dengan dibantu oleh pelelong yang tersebut dibawah.

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

PADA HARI RABU 17HB JANUARI 2024

PADA JAM 10.30 PAGI

DI PEJABAT DAERAH / TANAH HULU SELANGOR,

JALAN BUKIT KERAJAAN, 44000 KUALA KUBU BHARU, SELANGOR

NOTA : Bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa semua tanggungan, bebanan serta mengenal pasti dengan tepat hartanah tersebut sebelum iualan lelongan dijalankan.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

No. Hakmilik	:	HS(M) 5318
No. Lot	:	PT 19968
Tempat	:	Taman Serendah Makmur
Mukim / Daerah / Negeri	:	Serendah / Hulu Selangor / Selangor Darul Ehsan
Pegangan	:	Pajakan selama 99 tahun tarikh luput pada 2 Januari 2105
Cukai Tanah	:	RM49.00
Keluasan Tanah	:	92 meter persegi (990 kaki persegi)
Kategori Kegunaan Tanah	:	Bangunan
Pemilik Berdaftar	:	ZAINI BIN ABD MUTTALIB - (1/1 BAHAGIAN)
Syarat syarat Nyata	:	Bangunan Kediaman
Sekatan Kepentingan	:	Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri
Bebanan	:	Dicagarkan kepada RHB Bank Berhad melalui No. Perserahan 1529/2009 pada 2 ^{hb} September 2009

LOKASI & KETERANGAN HARTA

Hartanah tersebut adalah sebuah rumah teres dua tingkat lot pertengahan yang beralamat di **NO. 16, JALAN KEKWA 6, TAMAN SERENDAH MAKMUR, 48200 SERENDAH, SELANGOR DARUL EHSAN.**

HARGA RIZAB

Hartanah tersebut akan dijual dalam keadaan "sepertimana sedia ada" tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM270,000.00 (RINGGIT MALAYSIA DUA RATUS TUJUH PULUH RIBU SAHAJA)** dan juga tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan yang dicetakkan di Perisytiharan Jualan. Penawar yang berminat hendaklah mendepositkan **10%** daripada harga rizab dalam bentuk **BANK DRAF** sebanyak **RM27,000.00 (RINGGIT MALAYSIA DUA PULUH TUJUH RIBU SAHAJA)** diatas nama **RHB BANK BERHAD** sebelum 9.30 pagi pada hari lelongan awam dan baki harga belian hendaklah dibayar oleh pembeli yang berjaya kepada **RHB BANK BERHAD** dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120) hari** dari tarikh jualan.

Untuk butir-butir lanjut, sila berhubung dengan **TETUAN CHE MOKHTAR & LING** Peguamcara bagi pemegang gadai yang beralamat di **Level 21, Main Block Menara Takaful, No. 4, Jalan Sultan Sulaiman, 50000 Kuala Lumpur (NO. RUJUKAN: CML-08A/RHB1/ZAM/23262/09) - TAL: 03-22740413** atau dengan pelelong yang tersebut dibawah.

TBN AUCTION SALE

**NO. 23, JALAN ANGGERIK ONCIDIUM 31/74,
KOTA KEMUNING, 40460 SHAH ALAM, SELANGOR
TEL: 03-22605187**

K. INDRANI

(Pelelong Berlesen)

PROCLAMATION OF SALE

IN THE LAND OFFICE HULU SELANGOR, SELANGOR DARUL EHSAN
ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGE
IN THE MATTER OF SECTION 257 AND 263 OF THE NATIONAL LAND CODE 1965
PTHS 7G/12/2023

BETWEEN

RHB BANK BERHAD (Company No: 6171-M).....CHARGE

AND

ZAINI BIN ABD MUTTALIB (NRIC NO: 771202-08-7139).....CHARGOR

In pursuance of the order of the Land Administrator Hulu Selangor, Selangor Darul Ehsan made herein on the above matter dated **05th September 2023** it is hereby proclaimed that the Land Administrator Hulu Selangor, Selangor Darul Ehsan with the assistance of the under mentioned Licensed Auctioneer.

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON WEDNESDAY THE 17TH DAY JANUARY 2024

AT 10.30 A.M. IN THE MORNING

AT PEJABAT DAERAH / TANAH HULU SELANGOR,

JALAN BUKIT KERAJAAN, 44000 KUALA KUBU BHARU, SELANGOR

NOTE : Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the respective Land Office and to check all the liabilities, encumbrances and to identify the subject property accurately prior to the auction sale.

PARTICULARS OF TITLE

Title No	:	HS(M) 5318
Lot No	:	PT 19968
Locality	:	Taman Serendah Makmur
Mukim / District / State	:	Serendah / Hulu Selangor / Selangor Darul Ehsan
Tenure	:	99 year leasehold interest, expiring on 2 January 2105
Quit Rent	:	RM49.00
Land Area	:	92 square metres (990 square feet)
Category of Land Use	:	"Bangunan"
Registered Owner (s)	:	ZAINI BIN ABD MUTTALIB - (1/1 SHARE)
Express Condition	:	"Bangunan Kediaman"
Restriction In Interest	:	"Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri"
Encumbrance	:	Charged to RHB Bank Berhad vide Presentation No.1529/2009 registered on 2 nd September 2009

LOCATION & DESCRIPTION OF THE PROPERTY

The subject property is an intermediate double storey terrace house bearing the postal address of **NO. 16, JALAN KEKWA 6, TAMAN SERENDAH MAKMUR, 48200 SERENDAH, SELANGOR DARUL EHSAN.**

RESERVE PRICE

The property will be sold on an "as is where is basis" subject to a reserve price of **RM270,000.00 (RINGGIT MALAYSIA TWO HUNDRED AND SEVENTY THOUSAND ONLY)** and subject to the Conditions of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit **10%** of the fixed reserved price equivalent to **RM27,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TWENTY SEVEN THOUSAND ONLY)** by **BANK DRAFT** only in favour of **RHB BANK BERHAD** before 9.30 a.m. on the day of auction and the balance of the purchase price shall be paid by the successful bidder to **RHB BANK BERHAD** within **One Hundred and Twenty (120) days** from the date of the sale.

For further particulars, please call **MESSRS. CHE MOKHTAR & LING** Solicitors for the chargee herein at **Level 21, Main Block Menara Takafu, No. 4, Jalan Sultan Sulaiman, 50000 Kuala Lumpur (REFERENCE NO: CML-08A/RHB1/ZAM/23262/09) - TEL: 03-22740413** or to the undermentioned Licensed Auctioneer.

TBN AUCTION SALE

**NO. 23, JALAN ANGGERIK ONCIDIUM 31/74,
KOTA KEMUNING, 40460 SHAH ALAM, SELANGOR
TEL: 03-22605187**

K. INDRANI
(Licensed Auctioneer)

SYARAT-SYARAT JUALAN

1. (a) Lelongan Awam ke atas hartanah ini adalah terbuka kepada semua Warganegara Malaysia termasuk orang perseorangan, badan berkanun dan syarikat yang layak mengikut Seksyen 43 KTN serta Pemegang Gadaian tetapi tidak termasuk Penggadaai. Penawar yang membuat tawaran hendaklah mengikut Seksyen 253 (3) KTN.
 - (b) 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).
 - (c) 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 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 **BANK DERAJAT** atas nama **RHB BANK BERHAD** sebelum Jam **9.30** pagi pada hari lelongan kepada **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** (Seksyen 263(2)(e) KTN).
Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perlantikan kepada **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** semasa mendaftar.
3. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seseorang pembeli lain, dia hendaklah menzahirkan nama prinsipalnya dan jika gagal berbuat demikian, Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam hendaklah disediakan atas namanya sendiri dan syarat bagi Tanah Simpanan Melayu sahaja dibenarkan untuk bertindak sebagai ejen/wakil.
 4. Syarikat dikehendaki menyertakan 'Memorandum & Article of Association', Borang 24, Borang 49, Resolusi Lembaga Pengarah, jadual ketiga dalam Enakmen Tanah Simpanan Melayu (NMB Bah 142).
 5. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan salinan, (serta salinan Surat Beranak pembeli dan wakil pembeli sekiranya hartanah yang dilelong adalah Tanah Simpanan Melayu).
 6. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam Borang 16H (Seksyen 263 KTN) dan tidak boleh ditarik balik (Seksyen 263(2)(d) KTN).
 7. Tertakluk kepada Para 9, penawar yang tertinggi, akan diisytiharkan sebagai pembeli dengan syarat bahawa tawarannya adalah sama atau lebih tinggi daripada harga rizab.
 8. Jika dapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat jualan ini maka **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor**, pada bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. Jika ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi, maka **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula. (Seksyen 265(2) KTN).
 9. **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul. (Seksyen 264(3) KTN).
 10. Selepas penukul dijatuhkan, wang deposit sebanyak **10%** daripada harga rizab seperti para 2 diatas akan dimasukkan ke dalam akaun penggadaai dan seterusnya pembeli menandatangani Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam di bawah syarat-syarat jualan ini. Jika Pembeli gagal berbuat demikian, Hartanah itu hendak dilelong semula dan wang depositnya akan dilucuthak dan dirampas dan akan menjadi sebahagian daripada pembayaran kepada hutang sebenar yang tertunggak kepada pemegang gadaian setelah di tolak segala kos perbelanjaan lelongan dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
 11. Baki harga belian hendaklah diselesaikan oleh pembeli 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(2) (g) KTN).
 12. Di mana seorang pembeli gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan di bawah Perintah untuk Jualan dibawah Seksyen 257 atau 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 dalam perenggan (a) dan (b) dibawah subseksyen (1) Seksyen 268; dan
 - (ii) Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik dibawah akaun penggadaai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan dibawah perenggan (c), (d) dan (e) subseksyen (1) Seksyen 268.

13. Hak Pengadaian: Penggadai berhak membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan (sebelum jatuh ketukan ketiga) dan lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya. (Seksyen 266 (1) KTN).
14. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** dan Penggadai bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q. (Seksyen 266A KTN).
16. Pemegang Gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan harga belian dari jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima (Seksyen 268A(1) KTN).
17. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan satu penyata akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** tidak lewat daripada **Tiga Puluh (30) hari** setelah penerimaan keseluruhan wang pembelian. (Seksyen 268A(3) KTN).
18. 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 wujud diatas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mengtaksrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran gantirugi dibenarkan mengenainya.
19. Keseluruhan wang belian yang diperolehi dalam lelongan awam tersebut hendaklah diperuntukan seperti Seksyen 268 KTN mengikut keutamaan dan susunannya seperti berikut:
 - (a) Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan dan setakat mana, tiada orang lain selain dari penggadai adalah bertanggungjawab terhadapnya, segala perbelanjaan lain yang perlu dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan
 - (b) Untuk membayar perbelanjaan (seperti yang disahkan oleh Pendaftar Mahkamah atau Pentadbir Tanah, mengikut mana-mana yang berkenaan) yang dialami berkaitan dengan pembuatan dan pelaksanaan, perintah jualan dan bil tuntutan perkhidmatan pelelong sehingga tarikh lelongan dan tunggakan akaun penyenggaraan Badan Pengurusan Bersama (JMB) atau Perbadanan Pengurusan (MC) sekiranya hartanah ini adalah hakmilik strata.
 - (c) Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang terhutang dibawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan.
 - (d) Dalam satu kes satu gadaian untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau sejumlah wang yang berkala yang lain, selaras dengan mana-mana peruntukan untuk memenuhi pembayaran yang genap masa terkemudian yang termasuk di dalamnya mengikut perenggan (b) subseksyen (2) seksyen 242: dan
 - (e) Baki, jika terdapat lebihan hasil dari wang belian hendaklah tertakluk kepada subseksyen (3) seksyen 339, dibayar kepada penggadai.
20. **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang di tanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan - Seksyen 22 KTN.
21. **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana - Seksyen 22 KTN.
22. Pembeli hendaklah mengaku identiti hartanah yang dibeli olehnya seperti yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberi oleh Pemegang Gadaian sebagai suratan hakmilik hartanah tersebut atas bukti yang diberi dengan membandingkan antara deskripsi butir-butir dan dokumen munimen masing-masing.
23. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong hartanah berkenaan kepada pembeli.
24. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 16O KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor selewat-lewatnya Tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** berserta dengan bayaran **RM3,000.00 (Ringgit Malaysia : Tiga Ribu Sahaja)**. Sekiranya **Pentadbir Daerah Tanah Hulu Selangor** menerima bukti pembayaran **Keseluruhan Pinjaman / gadaian** tersebut maka perintah lelongan telah terbatal di bawah **Seksyen 266 Kanun Tanah Negara** tanpa perlu untuk memfailkan Borang 16O (Permohonan untuk Penangguhan @ Pembatalan Perintah Jualan) dan yuran pembatalan sebanyak RM3,000.00. Borang 16O KTN yang diserahkan kurang dari **Tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan akan **di TOLAK** dan segala kos perbelanjaan hendak dibayar dengan sepenuhnya oleh Pihak Penggadai sekiranya kerja-kerja lelongan telah dijalankan dengan sempurna dan tiada sebarang pengecualian.
25. Dimana satu perakuan jualan (Sijil Jualan Borang 16 I) telah diberikan kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau pajakan, mana-mana kehendak untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak gunapakai. (Seksyen 301 KTN).
26. Jika berlaku apa-apa percanggahan dalam syarat-syarat ini dengan peruntukan dalam Bahagian Enam Belas-Bab 3 - Remedi Pemegang Gadaian: Jualan. Peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.

MEMORANDUM JUALAN

Dalam jualan secara lelongan awam pada 17HB JANUARI 2024 (RABU) mengenai harta seperti mana dalam butir-butir Perisytiharan Jualan.

Nama : _____
No K/P : _____
Alamat : _____
: _____
No. Tel : _____

telah diisytiharkan sebagai pembeli harta tersebut dengan harga (RM _____)

dan telah membayar kepada RHB BANK BERHAD sebanyak (RM _____) sebagai deposit dan bersetuju untuk membayar baki harga pembelian dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari iaitu sebelum atau pada 15HB MEI 2024 dan menyempurnakan pembelian mengikut syarat-syarat jualan dan TETUAN CHE MOKHTAR & LING Peguamcara bagi pihak RHB BANK BERHAD mengakui menerima wang deposit tersebut.

HARGA BELIAN : RM _____

DEPOSIT DIBAYAR : RM _____

BAKI : RM _____

.....
PENTADBIR DAERAH TANAH HULU SELANGOR
Pejabat Daerah Tanah Hulu Selangor

.....
TETUAN CHE MOKHTAR & LING
Peguamcara bagi Pihak Pemegang Gadaian
Nama :
No. K/P:

.....
(PEMBELI / EJEN BERKUASA)
NAMA :
NO. K/P:
NO. TEL :

.....
PELELONG BERLESEN
K. INDRAINI
TBN AUCTION SALE