



**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH LÂM ĐỒNG**

Số: 18.25-01/QC-LAC

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Lâm Đồng, ngày 10 tháng 9 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

- Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 18.25-01/THA/HĐDVĐG ngày 10/9/2025;

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LÂM ĐỒNG (LAC)

- Địa chỉ: Tầng 1, căn nhà 35 Phù Đồng Thiên Vương, Lâm Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng

- Điện thoại: 0981.551288 – 0917.660.768

Ban hành Quy chế cuộc đấu giá với các nội dung sau:

Điều 1. Người có tài sản đấu giá: Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng

- Địa chỉ: Số 58 Pasteur, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

* **Đơn vị phụ trách hồ sơ:** Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 04 - Lâm Đồng

- Địa chỉ: Hẻm 206 Huỳnh Thúc Kháng, Phường 2 Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Điều 2. Tài sản đấu giá:

1. Tài sản đấu giá và nơi có tài sản: [MHS 18.25] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường 2, TP Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường 2 Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng), cụ thể như sau:

* **Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4205020130 do UBND tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 06/10/1997:**

- Thửa đất số 245, tờ bản đồ số F.135.II.A

- Diện tích: 74m²

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 74m²

- Mục đích sử dụng: Đất ở

- Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở. Tổng diện tích sử dụng: 29m², Diện tích xây dựng: 31,2m². Kết cấu nhà: Móng đá, tường gạch, mái tol. Số tầng: 01.

* **Theo hồ sơ đấu giá do Bên A cung cấp:**

- Diện tích đất theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 30/5/2025 và Bản vẽ đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh VP ĐKĐĐ Tp. Bảo Lộc ngày 18/3/2025 là: 86,6m², trong đó: 74m² đất ở đã được cấp giấy chứng nhận; 12,6m² (chưa được cấp giấy chứng nhận) là phần diện tích tăng thêm của thửa 245, tờ bản đồ 6 (tờ bản đồ cũ F.135.II.A)

- Tài sản gắn liền với đất (theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 30/5/2025 và bản vẽ): 01 nhà xây cấp 4, nền xi măng, tường gạch, mái tôn có diện

tích nền nhà 71,34m², trong đó có 02 phòng ngủ có trần thạch cao và mái che lợp tôn diện tích 19,23m².

* Tứ cận thửa đất:

- Phía Bắc giáp thửa 287, rộng 5,2m.
- Phía Nam giáp đường hẻm, rộng 5,2m.
- Phía Đông giáp thửa 246, dài 16,7m.
- Phía Tây giáp thửa 244, dài 16,6m.

*** Tài sản đấu giá hiện là tài sản để thi hành án của bà: Nguyễn Thị Nguyệt**

2. Một số lưu ý liên quan đến việc đấu giá đối với tài sản đấu giá tại khoản 1 Điều này:

a) Trước khi mở cuộc 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. Bên cạnh đó, người phải thi hành án còn 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 Toà án giải quyết.

b) Trường hợp trong cùng một cuộc đấu giá mà có nhiều tài sản được đấu giá để thi hành án thì việc đấu giá được thực hiện theo thứ tự từ tài sản có giá trị lớn nhất. Trường hợp số tiền thu được đã đủ để thi hành nghĩa vụ và các chi phí theo quy định thì không tiếp tục đấu giá các tài sản còn lại.

c) Việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá chỉ được tiến hành sau khi đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến ngày tổ chức phiên đấu giá.

d) Người tham gia đấu giá được quyền xem tài sản đấu giá, tiếp cận hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản và nên tự tìm hiểu thêm các thông tin khác liên quan đến tài sản đấu giá (nếu có thể).

đ) Khi đã quyết định tham gia đấu giá bằng việc đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước, người tham gia đấu giá được xem như đã chấp nhận mua tài sản đấu giá (với giá ít nhất bằng giá khởi điểm của tài sản) và chấp nhận mọi vấn đề, mọi rủi ro có thể phát sinh trong tương lai đối với tài sản đấu giá.

e) Sau khi nhận bàn giao tài sản đấu giá, người mua được tài sản đấu giá có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với tài sản đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật (nếu có).

g) Người mua được tài sản đấu giá (người trúng đấu giá) có trách nhiệm thanh toán chi phí dịch vụ công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (nếu có); nộp các loại phí, lệ phí theo quy định hiện hành của pháp luật phát sinh trong quá trình thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với tài sản đã trúng đấu giá.

h) Việc nộp thuế thu nhập cá nhân/doanh nghiệp và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) liên quan đến tài sản đấu giá phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản đấu giá cho mua được tài sản đấu giá thuộc trách nhiệm của người phải thi hành án (chủ sở

hữu/chủ sử dụng tài sản). Cơ quan Thi hành án dân sự sẽ sử dụng số tiền thu được từ việc bán tài sản để thực hiện các nghĩa vụ tài chính nêu trên thay cho người người phải thi hành án.

Điều 3. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và bước giá:

1. **Giá khởi điểm: 2.484.504.168 đồng** (*Bằng chữ: Hai tỷ, bốn trăm tám mươi tư triệu, năm trăm linh bốn nghìn một trăm sáu mươi tám đồng*).

2. **Tiền đặt trước: 240.000.000 đồng.**

3. **Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000 đồng/01 hồ sơ.**

4. **Bước giá: 20.000.000 đồng.**

Điều 4. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

Vào lúc **09 giờ 00 phút, ngày 02/10/2025** tại trụ sở Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 04 - Lâm Đồng.

Điều 5. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

Trong giờ hành chính 03 ngày làm việc kể từ ngày **24/9/2025** đến ngày **26/9/2025** tại nơi có tài sản.

Quý khách hàng có nhu cầu xem tài sản đấu giá ngoài thời gian nêu trên có thể đề nghị Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng bố trí nhân viên dẫn quý khách hàng đi xem tài sản. Việc có thể thực hiện được đề nghị của quý khách hàng còn phụ thuộc vào điều kiện hiện tại của Công ty. Bên cạnh đó, quý khách hàng có thể sẽ phải chi trả thêm chi phí cho đề nghị này (nếu có phát sinh).

Điều 6. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (đăng ký tham gia đấu giá):

Bắt đầu từ 08 giờ ngày **11/9/2025** và kết thúc lúc 17 giờ ngày **29/9/2025** tại Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng (Việc bán hồ sơ và tiếp nhận hồ sơ đăng ký được thực hiện vào các ngày làm việc, bao gồm cả ngày làm việc bù theo quy định nếu có).

Điều 7. Tiền đặt trước:

1. **Thời hạn nộp tiền đặt trước:**

Bắt đầu từ 08 giờ ngày **11/9/2025** và kết thúc lúc 17 giờ ngày **29/9/2025** (bao gồm cả Thứ 7, Chủ nhật và ngày nghỉ lễ).

2. **Phương thức nộp tiền đặt trước:**

Nộp tiền/chuyển khoản vào số tài khoản: **055801518956** mở tại Ngân hàng Sacombank.

- Người thụ hưởng: **Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng.**

- Nội dung nộp tiền ghi rõ:

Họ tên người tham gia đấu giá _đặt trước_ tên tài sản đấu giá

*** Lưu ý:** Trường hợp phần ghi nội dung không đủ dài, quý khách hàng chỉ cần ghi đầy đủ được thông tin về "**Họ tên người tham gia đấu giá**", các nội dung khác có thể viết ngắn gọn hoặc viết tắt.

3. **Một số lưu ý liên quan đến tiền đặt trước:**

a) Để đủ điều kiện tham gia đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp đủ tiền đặt trước và đúng thời gian quy định.

b) Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng sẽ hoàn trả khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi phát sinh (trong trường hợp không có đề nghị khác) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá cho các đối tượng được quyền nhận lại tiền đặt trước theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

- Phí chuyển tiền trong trường hợp chuyển khoản (nếu có) sẽ được trừ trong khoản tiền đặt trước, phí kiểm đếm trong trường hợp nhận tiền mặt tại ngân hàng (nếu có) sẽ do khách hàng tự thanh toán cho ngân hàng khi nhận tiền.

c) Khoản tiền đặt trước và tiền lãi phát sinh (nếu có) 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.

- Tiền đặt cọc được trừ vào số tiền mua tài sản phải thanh toán.

- Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 8. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

a) Người đăng ký tham gia đấu giá phải đáp ứng được các điều kiện sau đây:

- Có quyền mua bán, sử dụng, sở hữu đối với loại tài sản đưa ra đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, cụ thể:

+ *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 đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.*

+ *Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh chị 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 chị em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.*

+ *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.*

+ *Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh chị em ruột của những người quy định tại điểm c khoản này.*

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

- Mua hồ sơ mời tham gia đấu giá do Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng phát hành, gồm:

+ *Phiếu đăng ký tham gia đấu giá.*

+ *Quy chế cuộc đấu giá tài sản.*

+ Văn bản, tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

- Nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và đúng thời hạn quy định cho Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng.

2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Người đủ điều kiện theo Quy chế cuộc đấu giá nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký (nộp trực tiếp) cho Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng.

Hồ sơ tham gia đấu giá gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá đã được ghi đầy đủ thông tin hợp lệ.
- Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá.
- Bản photo (nếu có bản chính để đối chiếu) hoặc bản sao y CCCD (hoặc giấy tờ tùy thân khác phù hợp) đối với cá nhân đăng ký.
- Bản photo (nếu có bản chính để đối chiếu) hoặc bản sao y Quyết định thành lập/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy đăng ký kinh doanh/... đối với tổ chức/doanh nghiệp đăng ký và bản photo (nếu có bản chính để đối chiếu) hoặc bản sao y CCCD (hoặc giấy tờ tùy thân khác phù hợp) của người đại diện theo pháp luật của tổ chức/doanh nghiệp đăng ký.

Điều 9. Hình thức, phương thức đấu giá và việc áp dụng bước giá tại các vòng/lượt đấu giá:

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá.

2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

3. Nội dung của hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên:

a) Khi bắt đầu phiên đấu giá, Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá tiến hành:

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá.

- Đọc Quy chế cuộc đấu giá.

- Giới thiệu từng tài sản đấu giá.

- Nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm.

- Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá.

- Phát số (mã số khách hàng) cho người tham gia đấu giá.

- Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá.

- Điều hành việc trả giá, chấp nhận giá theo quy định.

b) Việc trả giá đối với hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

- Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá.

- Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả.

- 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 03 lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn.

4. Việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá/lượt trả giá:

Cuộc đấu giá theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá không thực hiện việc trả giá theo vòng đấu giá mà thực hiện theo lượt trả giá, cụ thể như sau:

- Sau khi Đấu giá viên công bố giá đã trả và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá thì phiên đấu giá sẽ bắt đầu lượt trả giá mới.

- Khi bắt đầu các lượt trả giá, người tham gia đấu giá ghi bảng mã số của mình để đề nghị được trả giá, Đấu giá viên sẽ mời người ghi bảng mã số nhanh nhất để mời người đó trả giá.

- Người được mời trả giá nói số bước giá muốn trả để thực hiện lượt trả giá của mình theo nguyên tắc người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả “n” lần bước giá, với “n” là các số nguyên lớn hơn hoặc bằng 1.

Ví dụ: Khi muốn trả giá, khách hàng có thể trả như sau: “1 bước giá”, “2 bước giá”, “n” bước giá (Lưu ý: Không giới hạn số bước giá tối đa, trừ trường hợp có đặt giới hạn tối đa về số bước giá).

Điều 10. Nghĩa vụ của các bên:

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có nghĩa vụ sau đây:

a) Tổ chức việc đấu giá đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

b) Phối hợp với người có tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan (nếu có).

c) Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

d) Thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

đ) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Người có tài sản đấu giá có nghĩa vụ sau đây:

a) Chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá.

b) Phối hợp với Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá.

c) Không được cung cấp thông tin của người tham gia đấu giá cho người tham gia đấu giá khác trong quá trình tổ chức việc đấu giá cho đến khi kết thúc cuộc đấu giá.

d) Ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người mua được tài sản đấu giá (người trúng đấu giá).

đ) Giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật.

e) Phối hợp với người mua được tài sản đấu giá trong một số thủ tục liên quan đến việc đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản.

g) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3. Người tham gia đấu giá có nghĩa vụ sau đây:

a) Cung cấp thông tin, tài liệu đúng sự thật khi đăng ký tham gia đấu giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin, tài liệu này.

b) Trực tiếp tham gia cuộc đấu giá đúng thời gian, địa điểm đã được quy định, trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia thì phải có văn bản ủy quyền hợp lệ.

c) Tuân thủ quy định tại Quy chế này và các quy định khác của pháp luật khi tham gia đấu giá, trả giá tại phiên đấu giá.

d) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

4. Người trúng đấu giá có nghĩa vụ sau đây:

a) Ký Biên bản đấu giá, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

b) Thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn số 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.

c) Trực tiếp nhận tài sản hoặc ủy quyền cho người khác nhận thay bằng văn bản ủy quyền hợp lệ và ký các giấy tờ liên quan đến việc giao/nhận tài sản đấu giá; Thực hiện việc nhận tài sản (như: bốc xếp, tháo dỡ, vận chuyển,...) tuân thủ đúng các quy định hiện hành của pháp luật và tự thanh toán các chi phí phát sinh liên quan (nếu có).

d) Các nghĩa vụ khác có liên quan đến người trúng đấu giá (người mua được tài sản đấu giá) theo Quy chế này, theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, thanh toán tiền mua tài sản đấu giá và bàn giao tài sản đấu giá:

1. Ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá:

a) Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa Cơ quan thi hành án dân sự với người mua được tài sản đấu giá và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

b) Thời hạn ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày Cơ quan thi hành án dân sự nhận được hồ sơ cuộc đấu giá.

c) Chi phí liên quan đến việc thực hiện dịch vụ công chứng hợp đồng (nếu có) do người mua tài sản đấu giá thanh toán.

2. Thanh toán tiền mua tài sản đấu giá (nộp tiền trúng đấu giá):

a) Thời hạn thanh toán: Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm, người mua được tài sản đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của Cơ quan thi hành án dân sự.

b) Phương thức thanh toán: Nộp tiền/chuyển khoản vào tài khoản của Bên A.

c) 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.

Số tiền đặt cọc của người mua được tài sản đấu giá không được hoàn trả lại mà sẽ được Cơ quan thi hành án dân sự quản lý, sử dụng theo quy định hiện hành của pháp

luật. Khoản tiền đã thanh toán (nếu có) sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Bàn giao tài sản đấu giá:

a) Thời hạn bàn giao: Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản, 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 hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm phối hợp với Cơ quan thi hành án dân sự 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.

Trường hợp đến hạn theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà Cơ quan thi hành án dân sự không giao được tài sản cho người mua được tài sản đấu giá thì người này có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng theo quy định của pháp luật.

b) Phương thức bàn giao: Việc bàn giao tài sản được thực hiện tại nơi có tài sản giữa Cơ quan thi hành án dân sự, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các cá nhân, tổ chức có liên quan với người mua tài sản đấu giá.

c) Cơ quan thi hành án dân sự có trách nhiệm cung cấp hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá và các giấy tờ khác có liên quan (nếu có) cho người mua tài sản đấu giá để người mua tài sản đấu giá thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản (nếu có).

Điều 12. Quy định chung:

1. Quy tắc ứng xử tại phiên đấu giá:

- a) Giữ gìn an ninh, trật tự, vệ sinh chung tại phòng đấu giá.
- b) Không uống rượu, bia; hút thuốc lá (kể cả thuốc lá điện tử) và sử dụng các chất kích thích, chất cấm khác theo quy định của pháp luật.
- c) Không sử dụng điện thoại di động và các thiết bị ghi âm, ghi hình trừ các trường hợp nhân viên của tổ chức đấu giá tài sản thực hiện việc ghi âm, ghi hình do đấu giá viên điều hành phiên đấu giá yêu cầu.
- d) Không trao đổi, nói chuyện trừ các trường hợp phát biểu ý kiến liên quan đến phiên đấu giá và phải được sự đồng ý của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá.
- đ) Không tự ý di chuyển ra khỏi vị trí ngồi đã được sắp xếp.

Các trường hợp vi phạm quy tắc trên mà bị Đấu giá viên nhắc nhở đến lần thứ ba sẽ bị coi là hành vi “*Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá*”, Đấu giá viên sẽ lập biên bản về hành vi vi phạm và tước quyền tham gia đấu giá đối với người vi phạm.

2. Các hành vi bị nghiêm cấm:

Theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây:

- a) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá.

b) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, nâng 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 phiên 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) Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản.

e) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

g) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

h) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

3. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận:

Theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, việc rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận được quy định như sau:

a) Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ mức giá của người trả giá liền kề trước đó.

b) Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận theo quy định nêu trên bị truất quyền tham dự phiên đấu giá.

4. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

Theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, việc từ chối kết quả trúng đấu giá được quy định như sau:

Sau khi Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên 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.

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.

5. Các hành vi bị nghiêm cấm khi tham gia đấu giá:

Theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác bị nghiêm cấm thực hiện các hành vi sau đây:

a) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá.

b) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đìm giá, nâng 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 phiên 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) Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản.

e) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

g) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

h) Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

i) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

***** Người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm nêu trên nếu bị phát hiện tại phiên đấu giá sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá.***

6. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

Theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, 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 dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

c) Từ chối ký Biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

7. Hủy kết quả đấu giá:

Theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây:

a) Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề 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.

b) 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 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

c) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

d) Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 hoặc trong trường hợp người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức hành nghề 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.

Quy chế cuộc đấu giá này được Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng niêm yết công khai theo quy định tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và được sử dụng như một tài liệu để niêm yết việc đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 35 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, đồng thời, được thông báo công khai trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia./.

Nơi nhận:

- UBND phường 2 Bảo Lộc (niêm yết);
- Thị hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng (niêm yết);
- Phòng THADS KV 04 - Lâm Đồng (p/h, niêm yết);
- Niêm yết tại trụ sở Công ty;
- Người mua hồ sơ mời tham gia đấu giá;
- Lưu hồ sơ (Dung).



GIÁM ĐỐC

Phạm Xuân Điền



**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH LÂM ĐỒNG**

Số: 18.25-01/TB-LAC

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Lâm Đồng, ngày 10 tháng 9 năm 2025

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LÂM ĐỒNG (LAC)

- Địa chỉ: Tầng 1, căn nhà 35 Phù Đổng Thiên Vương, Lâm Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng

- Điện thoại: 0981.551.288 – 0917.660.768

Thông báo đấu giá tài sản với các nội dung sau:

1. Người có tài sản đấu giá: Thị hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng

- Địa chỉ: Số 58 Pasteur, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

* **Đơn vị phụ trách hồ sơ:** Phòng Thị hành án dân sự Khu vực 04 - Lâm Đồng

- Địa chỉ: Hẻm 206 Huỳnh Thúc Kháng, Phường 2 Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

2. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Vào lúc **09 giờ 00 phút**, ngày **02/10/2025** tại trụ sở Phòng Thị hành án dân sự Khu vực 04 - Lâm Đồng

3. Tài sản đấu giá và nơi có tài sản: [MHS 18.25] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường 2, TP Bảo Lộc, Lâm Đồng (nay là phường 2 Bảo Lộc, Lâm Đồng):

- Thửa đất số 245, tờ bản đồ số F.135.II.A. Diện tích: 74m² đất ở (theo Bản vẽ đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh VP ĐKĐĐ Tp. Bảo Lộc ngày 18/3/2025 là: 86,6m²).

- Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở. Diện tích xây dựng: 31,2m² (theo giấy chứng nhận); 71,34m² (theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 30/5/2025).

* **Tài sản đấu giá hiện là tài sản để thi hành án của bà: Nguyễn Thị Nguyệt**

4. Giá khởi điểm, tiền đặt trước và tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

a) Giá khởi điểm: **2.484.504.168 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ, bốn trăm tám mươi tư triệu, năm trăm linh bốn nghìn một trăm sáu mươi tám đồng).

b) Tiền đặt trước: **240.000.000 đồng**.

c) Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: **400.000 đồng/01 hồ sơ**.

5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và đăng ký tham gia đấu giá: Bắt đầu từ 08 giờ ngày **11/9/2025** và kết thúc lúc 17 giờ ngày **29/9/2025** tại Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng (Việc bán hồ sơ và tiếp nhận hồ sơ đăng ký được thực hiện vào các ngày làm việc, bao gồm cả ngày làm việc bù theo quy định nếu có).

6. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Người đủ điều kiện theo Quy chế cuộc đấu giá nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký (nộp trực tiếp) cho Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng./.

Nơi nhận:

- Công ĐGTS QG và Báo Thanh niên (t/b);
- Phòng THADS KV 04 - Lâm Đồng (p/h);
- Người đăng ký tham gia đấu giá thay giấy mời;
- Lưu hồ sơ (Dung).



GIÁM ĐỐC

Phạm Xuân Điền

