



**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH LÂM ĐỒNG**

Số: 36.25-03/QC-LAC

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

Lâm Đồng, ngày 28 tháng 4 năm 2026

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;

- Nghị định 172/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của 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 36.25/THA/HDDVDG ngày 26/12/2026;

- Căn cứ Hợp đồng sửa đổi HDDVDGTS số 36.25-03/THA/HĐSDBS ngày 28/4/2026.

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

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

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy định nguyên tắc, trình tự, thủ tục và các nội dung khác liên quan đến việc đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng (Công ty LAC), đấu giá viên điều hành phiên đấu giá tài sản, nhân viên của Công ty LAC;

b) Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc đấu giá tài sản do Công ty LAC thực hiện tại khoản 1 Điều này.

Điều 2. Nguyên tắc đấu giá tài sản

1. Tuân thủ quy định của pháp luật.

2. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.

3. Bảo vệ quyền lợi, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên.

4. Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. **Giá khởi điểm:** Là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên.

2. *Bước giá*: Là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

3. *Phương thức trả giá lên*: Là phương thức đấu giá, theo đó người tham gia đấu giá trả giá từ thấp lên cao cho đến khi hệ thống ghi nhận được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá.

4. *Công ty VPA*: Là tên viết tắt của Công ty Đấu giá hợp danh Việt Nam, đơn vị sở hữu và chịu trách nhiệm vận hành Trang thông tin đấu giá trực tuyến và Ứng dụng VPA – Đấu giá tài sản.

5. *Trang thông tin đấu giá trực tuyến*: Có địa chỉ tên miền <https://vpa.com.vn> thuộc sở hữu của Công ty VPA, đã được phê duyệt đủ điều kiện thực hiện hình thức đấu giá trực tuyến theo Quyết định số 226/QĐ-STP ngày 16/3/2023 của Sở Tư pháp Hà Nội, đồng thời, đáp ứng các yêu cầu của hệ thống thông tin cấp độ 3 theo Công văn số 8268/A05-P7 ngày 23/12/2024 của Cục An ninh mạng và Phòng chống tội phạm sử dụng công nghệ cao – Bộ Công an.

6. *Ứng dụng VPA – Đấu giá tài sản*: Là ứng dụng đấu giá trực tuyến chính thức của Công ty VPA, được đăng ký, phát hành công khai trên các nền tảng GOOGLE PLAY dành cho thiết bị sử dụng hệ điều hành Android và APPSTORE dành cho thiết bị sử dụng hệ điều hành IOS.

7. *Hệ thống đấu giá trực tuyến (được đề cập đến tại Quy chế này)*: Là Trang thông tin đấu giá trực tuyến <https://vpa.com.vn> và Ứng dụng “VPA – Đấu giá tài sản” của Công ty VPA.

8. *Thời gian*: Là thời gian được ghi nhận trên hệ thống đấu giá trực tuyến của Công ty VPA, bao gồm ngày và giờ dương lịch được tính theo múi giờ Việt Nam (GMT +7), độ chính xác là 1/1000 giây.

9. *Tài khoản đăng nhập*: Là tài khoản được tạo trên hệ thống đấu giá trực tuyến của Công ty VPA, sử dụng số điện thoại, mã định danh (số căn cước công dân/căn cước/mã số doanh nghiệp) của tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá tài sản.

10. *Thời gian đấu giá*: Là khoảng thời gian tính từ thời điểm bắt đầu tiến hành phiên đấu giá cho đến thời điểm kết thúc phiên đấu giá, thời gian đấu giá được quy định từ 30 (ba mươi) phút. Người đủ điều kiện tham gia đấu giá không truy cập vào tài khoản đã được cấp để điểm danh theo thời gian quy định tại Quy chế này được xác định là không tham dự phiên đấu giá quy định tại điểm a khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024, trừ trường hợp bất khả kháng.

11. *Khách hàng*: Là cá nhân, tổ chức đã đăng ký tham gia đấu giá, đồng thời cũng được hiểu là người truy cập trang thông tin đấu giá trực tuyến.

12. *Người tham gia đấu giá*: Là cá nhân, tổ chức đủ điều kiện tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

13. *Người trúng đấu giá*: Là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm và được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá.

14. *Tiền đặt trước*: Là số tiền mà người tham gia đấu giá phải nộp, tối thiểu là 05 (năm) phần trăm, tối đa là 20 (hai mươi) phần trăm giá khởi điểm của tài sản đấu giá và được quy định cụ thể tại Quy chế này.

15. *Đồng*: Là Việt Nam đồng - đơn vị tiền tệ áp dụng trong mọi giao dịch.

16. *Quy chế*: Là Quy chế cuộc đấu giá tài sản trực tuyến này.

17. *Các từ ngữ, thuật ngữ khác*: Các từ ngữ, thuật ngữ không định nghĩa tại Quy chế này được hiểu theo nghĩa của các từ ngữ, thuật ngữ quy định tại Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

CHƯƠNG II

TÀI SẢN ĐẤU GIÁ VÀ THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN CUỘC ĐẤU GIÁ

Điều 4. Thông tin đấu giá tài sản

TT	Nội dung	Chi tiết
1	Tài sản đấu giá	[MHS 36.25] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phường 1 Bảo Lộc (<i>Phường 1, Bảo Lộc cũ</i>), tỉnh Lâm Đồng; Thửa đất số 404; Tờ bản đồ số F135IVB; Diện tích: 405m ² ; Mục đích sử dụng: Đất ở: 88m ² ; Đất nông nghiệp: 317m ² . (Chi tiết về tài sản đấu giá trong Phụ lục đính kèm Quy chế này)
2	Nguồn gốc của tài sản đấu giá	Tài sản để thi hành án của ông Nguyễn Thế Đức và bà Phan Thị Kiều Trang.
3	Người có tài sản đấu giá	Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng – Phòng THADS Khu vực 4 - Lâm Đồng
4	Giá khởi điểm	2.551.500.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm năm mươi một triệu, năm trăm nghìn đồng). Giá khởi điểm của tài sản đấu giá đã bao gồm thuế TNCN/TNDN và thuế GTGT (nếu có) nhưng không bao gồm: Chi phí công chứng HĐMB; lệ phí trước bạ và các khoản chi phí khác phát sinh trong quá trình người trúng đấu giá đăng ký chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản đấu giá
5	Tiền đặt trước	250.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng)
6	Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá	400.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm nghìn đồng)
7	Bước giá	20.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng) Tại lượt trả giá đầu tiên, người trả giá có thể trả bằng giá khởi điểm. Từ lượt trả giá thứ hai, mỗi lượt trả giá tối thiểu là 01 (một) bước giá và tối đa không vượt quá 10 (mười) bước giá.
8	Hình thức, phương thức đấu giá	- Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến - Phương thức đấu giá: Trả giá lên

TT	Nội dung	Chi tiết
9	Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; đăng ký tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá	<p>- Thời gian: Bắt đầu từ 08h00' ngày 29/4/2026 và kết thúc lúc 17h00' ngày 26/5/2026</p> <p>- Địa điểm: Tại website: https://vpa.com.vn mục “Đấu giá tài sản” hoặc trên ứng dụng “VPA – Đấu giá tài sản”</p>
10	Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá	<p>- Thời gian: Từ 08h00' đến 17h00' các ngày 20/5/2026; 21/5/2026 và 22/5/2026</p> <p>- Địa điểm: Xem trực tiếp tại nơi có tài sản đấu giá (Địa chỉ: <i>Phường 1, Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng (nay là: Phường 1 Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng)</i>)</p> <p><i>Ngoài ra, khách hàng có thể xem tài sản đấu giá qua hình ảnh, tài liệu được đăng tải trên hệ thống đấu giá trực tuyến gồm website: https://vpa.com.vn mục “Đấu giá tài sản” hoặc trên ứng dụng “VPA – Đấu giá tài sản”</i></p>
11	Thời gian, cách thức nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước	<p>- Thời gian: Bắt đầu từ 08h00' ngày 29/4/2026 và kết thúc lúc 17h00' ngày 26/5/2026</p> <p>Để nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước, khách hàng quét mã QR hoặc chuyển khoản theo hướng dẫn trên hệ thống đấu giá trực tuyến gồm website: https://vpa.com.vn mục “Đấu giá tài sản” hoặc trên ứng dụng “VPA – Đấu giá tài sản”</p> <p>- Tên tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng</p> <p>- Số tài khoản: 117 003 036 329 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – CN Lâm Đồng</p> <p>- Nội dung: [Họ tên khách hàng] NT MHS ...</p> <p>* Lưu ý:</p> <p>- Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước đúng quy định tại Quy chế này.</p> <p>- Khoản tiền đặt trước của người không trúng đấu giá sẽ được hoàn trả trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.</p>
12	Tổ chức phiên đấu giá	<p>- Thời gian: Từ 10h00' - 10h30' ngày 29/5/2026</p> <p>- Hình thức: Đấu giá trực tuyến theo phương thức trả giá lên.</p> <p>- Địa chỉ website: https://vpa.com.vn mục “Đấu giá tài sản” hoặc trên ứng dụng “VPA – Đấu giá tài sản”</p>

*** Một số lưu ý liên quan đến việc đấu giá đối với tài sản đấu giá tại Quy chế này:**

- 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.

- 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.

- 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). 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.

- 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).

- Người trúng đấu giá (người mua được tài sản đấu giá) chịu trách nhiệm thanh toán đối với: Chi phí dịch vụ công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; lệ phí trước bạ và các loại phí, lệ phí khác theo quy định hiện hành của pháp luật phát sinh trong quá trình đăng ký chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với tài sản đã trúng đấu giá.

- Việc nộp thuế TNCN/TNDN 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 có nghĩa vụ thực hiện các nghĩa vụ tài chính nêu trên thay cho người người phải thi hành án bằng nguồn tiền thu được từ việc bán tài sản.

CHƯƠNG III

QUY ĐỊNH CHI TIẾT

Điều 5. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá; trình tự đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến

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

Cá nhân, tổ chức 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 sửa đổi, bổ sung năm 2024 đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước đúng quy định.

2. Trình tự đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến

a) Truy cập Trang thông tin đấu giá trực tuyến có tên miền: <https://vpa.com.vn> vào mục “**Đấu giá tài sản**” hoặc tải ứng dụng “**VPA – Đấu giá tài sản**” trên các nền tảng Google Play (với thiết bị sử dụng hệ điều hành Android) và Appstore (với thiết bị sử dụng hệ điều hành iOS) và đọc kỹ “**Hướng dẫn sử dụng**”.

b) Đăng ký tài khoản người dùng theo hướng dẫn trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

c) Đăng ký tham gia đấu giá:

- Đăng nhập tài khoản người dùng bằng VNeID, lựa chọn tài sản đấu giá.

- Đăng ký mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước.

* **Lưu ý:** Mỗi cá nhân, tổ chức chỉ được đăng ký 01 (một) tài khoản người dùng.

Điều 6. Thông tin đăng ký tài khoản người dùng

1. Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến; đăng ký tạo tài khoản và điền đầy đủ các thông tin theo hướng dẫn, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và được thực hiện cụ thể như sau:

STT	Cá nhân	Tổ chức
1	Họ và tên <i>(Chữ in hoa có dấu, có dấu cách giữa các chữ)</i>	Tên tổ chức <i>(Theo cách viết trên giấy ĐKDN/ĐKKD/ĐKHĐ)</i>
2	Mật khẩu <i>(Tối thiểu 8 ký tự bao gồm: chữ in hoa, chữ thường, số và ký tự đặc biệt)</i>	Mật khẩu <i>(Tối thiểu 8 ký tự bao gồm: chữ in hoa, chữ thường, số và ký tự đặc biệt)</i>
3	Số điện thoại liên hệ <i>(SĐT đảm bảo thông suốt trong thời gian khách hàng tham gia đấu giá)</i>	Số điện thoại liên hệ <i>(SĐT đảm bảo thông suốt trong thời gian khách hàng tham gia đấu giá)</i>
4	Thư điện tử (email)	Thư điện tử (email)
5	Địa chỉ nơi thường trú <i>(Trùng khớp với thông tin cư trú hiển thị trên Ứng dụng định danh và xác thực điện tử VneID)</i>	Địa chỉ trụ sở chính <i>(Trùng khớp với thông tin trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy đăng ký hoạt động/Thông tin định danh tổ chức hiển thị trên Ứng dụng định danh và xác thực điện tử VneID của người đại diện theo pháp luật)</i>
6	Số căn cước công dân/Số căn cước, ngày cấp, nơi cấp	Mã số doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy đăng ký hoạt động, mã số thuế, ngày cấp, nơi cấp, nếu là doanh nghiệp; Quyết định thành lập/Đăng ký thành lập, mã số thuế, ngày cấp, nơi cấp, nếu là tổ chức không phải là doanh nghiệp
7	Ảnh chụp mặt trước và mặt sau căn cước công dân/căn cước (bản chính)	Ảnh chụp bản chính Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy đăng ký hoạt động/Quyết định thành lập hoặc giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương của tổ chức

STT	Cá nhân	Tổ chức
8	Thông tin tài khoản ngân hàng của người tham gia đấu giá (để nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp không trúng đấu giá và không thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước)	Thông tin tài khoản ngân hàng của tổ chức tham gia đấu giá (để nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp không trúng đấu giá và không thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước)
9		Họ tên người đại diện theo pháp luật của tổ chức, chức vụ, căn cước công dân/căn cước của người đại diện theo pháp luật của tổ chức, số điện thoại người đại diện theo pháp luật
10	Chỉ sử dụng duy nhất một căn cước công dân/căn cước theo quy định	Các tổ chức khác nhau có cùng 01 người đại diện pháp luật có thể đăng ký tài khoản người dùng khác nhau nhưng không được đăng ký tham gia đấu giá cùng lúc 01 tài sản

Khuyến cáo: Người tham gia đấu giá không đăng ký tham gia đấu giá cùng một tài sản đấu giá với các tư cách tham gia khác nhau (vừa với tư cách cá nhân/người đại diện theo pháp luật/người được ủy quyền của tổ chức hoặc cá nhân này và tư cách người đại diện theo pháp luật/người được ủy quyền của tổ chức hoặc cá nhân khác).

2. Người đăng ký tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính trung thực của các thông tin, tài liệu và việc kê khai thông tin để đăng ký tham gia đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến. Hình ảnh giấy tờ pháp lý tải lên hệ thống đấu giá trực tuyến phải rõ ràng, hiển thị đầy đủ thông tin, trùng khớp với thông tin đã kê khai theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Người đăng ký tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm về việc bảo mật và sử dụng tài khoản truy cập đã được cấp trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

3. Điều chỉnh hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

Việc điều chỉnh hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được thực hiện như sau:

a) Toàn bộ thông tin tài khoản tham gia đấu giá khách hàng được phép điều chỉnh trước thời điểm được phê duyệt tài khoản (trừ các trường hợp thông tin đăng nhập là bắt buộc, chỉ được điều chỉnh khi khách hàng có yêu cầu và quản trị hệ thống phê duyệt).

b) Quản trị hệ thống thực hiện kiểm tra, phê duyệt các tài khoản khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá. Đối với các tài khoản đã được phê duyệt, khách hàng không thể thực hiện chỉnh sửa thông tin tài khoản. Trường hợp khách hàng cung cấp sai thông tin hoặc cung cấp không chính xác, không đầy đủ thông tin dẫn tới không được phê duyệt tài khoản phải tự chịu trách nhiệm nếu không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

c) Khi khách hàng đã hoàn thiện và lưu thay đổi thông tin tài khoản đăng ký tham gia đấu giá được xác định là đã thực hiện kiểm tra và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác đối

với thông tin của mình. Mọi thắc mắc khách hàng liên hệ với Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng và Công ty VPA trước thời điểm lưu thay đổi thông tin để được giải đáp.

4. Thông tin của người tham gia đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến được Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng và Công ty VPA bảo mật theo chính sách bảo vệ thông tin của Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng, Công ty VPA và pháp luật về bảo vệ thông tin cá nhân người tham gia đấu giá như sau:

a) Thông tin của người tham gia đấu giá cung cấp cho Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng và Công ty VPA chỉ được sử dụng cho mục đích tham gia đấu giá quy định tại Quy chế này, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

b) Không sử dụng, không chuyển giao, cung cấp hay tiết lộ cho bất kỳ bên thứ ba nào về thông tin của người tham gia đấu giá khi không có sự đồng ý từ người đó.

c) Trong trường hợp máy chủ lưu trữ thông tin bị tin tặc (hacker) tấn công dẫn đến mất dữ liệu người tham gia đấu giá, Công ty VPA có trách nhiệm thông báo cho Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng, đồng thời có trách nhiệm khắc phục, thông báo vụ việc cho cơ quan chức năng kiểm tra, xử lý kịp thời và thông báo cho người tham gia đấu giá được biết

d) Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng và Công ty VPA không chịu trách nhiệm và không giải quyết mọi khiếu nại có liên quan đến quyền lợi của người tham gia đấu giá trong trường hợp thông tin của người tham gia đấu giá cung cấp khi đăng ký ban đầu là không chính xác.

Điều 7. Hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá

1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm: Phiếu đăng ký tham gia đấu giá; Quy chế cuộc đấu giá và các tài liệu khác liên quan đến tài sản đấu giá.

2. Hồ sơ tham gia đấu giá:

- Sau khi người tham gia đấu giá hoàn thành việc thanh toán tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, hệ thống đấu giá trực tuyến sẽ tự động tạo hồ sơ tham gia đấu giá và hiển thị tại mục **“Tài liệu của tôi”**. Hồ sơ này gồm phiếu đăng ký tham gia đấu giá đã được điền đầy đủ thông tin cập nhật theo tài khoản người dùng đã khai báo và thông tin tài sản niêm yết công khai.

- Người tham gia đấu giá cần tải thêm *“Phiếu đăng ký tham gia đấu giá”* (mẫu do Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng ban hành), ghi đầy đủ thông tin theo yêu cầu và đăng tải bản chụp, scan lên mục **“Tài liệu của tôi”** trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

*** Lưu ý:**

- Trường hợp người tham gia đấu giá là tổ chức (đối với Công ty hợp danh, Công ty TNHH hai thành viên trở lên, Công ty cổ phần) thì người đăng ký cần cung cấp văn bản, tài liệu thể hiện sự cho phép, chấp thuận tham gia đấu giá, mua tài sản đấu giá.

- Trường hợp ủy quyền tham gia đấu giá, trả giá thì người đăng ký cần cung cấp văn bản ủy quyền hợp lệ và Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu của người được ủy quyền

- Việc cung cấp thêm văn bản, tài liệu được thực hiện bằng cách chụp, scan từ bản gốc của văn bản, tài liệu và đăng tải lên mục **“Tài liệu của tôi”**.

3. Một số lưu ý liên quan đến hồ sơ tham gia đấu giá:

a) Mỗi người tham gia đấu giá chỉ được đăng ký mua 01 (một) bộ hồ sơ tương ứng với tài sản đấu giá theo Quy chế này.

b) Cung cấp thêm văn bản, tài liệu liên quan đến hồ sơ tham gia đấu giá:

- Trường hợp người tham gia đấu giá là tổ chức (đối với Công ty hợp danh, Công ty TNHH hai thành viên trở lên, Công ty cổ phần) thì người tham gia đấu giá cần cung cấp văn bản, tài liệu thể hiện sự cho phép, chấp thuận tham gia đấu giá, mua tài sản đấu giá.

- Trường hợp ủy quyền tham gia đấu giá, trả giá thì người tham gia đấu giá cần cung cấp văn bản ủy quyền hợp lệ và Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu của người được ủy quyền

- Việc cung cấp thêm văn bản, tài liệu được thực hiện bằng cách chụp, scan từ bản gốc của văn bản, tài liệu và đăng tải lên mục "**Tài liệu của tôi**".

c) Người tham gia đấu giá nộp thiếu hồ sơ tham gia đấu giá được xác định là không đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá.

Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng sẽ tiến hành kiểm tra và phê duyệt tài khoản của tham gia đấu giá đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá sau thời hạn kết thúc nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

d) Điều chỉnh hồ sơ tham gia đấu giá.

- Trước khi tài khoản tham gia đấu giá được phê duyệt, người tham gia đấu giá được điều chỉnh toàn bộ thông tin tài khoản tham gia đấu giá.

- Sau khi tài khoản tham gia đấu giá đã được phê duyệt, người tham gia đấu giá không thể thực hiện chỉnh sửa thông tin tài khoản tham gia đấu giá.

Điều 8. Xem tài sản đấu giá và giấy tờ, tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

1. Xem tài sản đấu giá

a) Người tham gia đấu giá có quyền xem hoặc không xem tài sản đấu giá. Trường hợp người tham gia đấu giá không xem tài sản mặc nhiên được coi là đồng ý với hiện trạng tài sản đấu giá.

b) Khi xem tài sản trực tiếp, người tham gia đấu giá liên hệ trực tiếp với Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng:

- Đối với cá nhân, xuất trình ứng dụng VNeID cá nhân hoặc cung cấp CCCD/Căn cước/Hộ chiếu. Trường hợp ủy quyền cho người khác xem tài sản thì cung cấp văn bản ủy quyền hợp lệ.

- Đối với tổ chức, xuất trình ứng dụng VNeID tổ chức hoặc cung cấp Giấy phép ĐKKD/Giấy chứng nhận DN/Giấy ĐKKHĐ/Quyết định thành lập hoặc giấy tờ pháp lý có giá trị tương đương khác. Trường hợp không phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức thì cung cấp giấy giới thiệu hoặc văn bản ủy quyền hợp lệ.

2. Xem giấy tờ, tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá

a) Người tham gia đấu giá có quyền xem giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá (nếu có) trong thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá.

b) Nhằm bảo đảm an toàn thông tin, Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng chỉ đăng tải một số tài liệu pháp lý liên quan đến tài sản đấu giá lên hệ thống đấu giá trực tuyến mà không kèm theo giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản. Đối với các loại giấy tờ không được đăng tải này, khách hàng có thể liên hệ để xem trực tiếp tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng hoặc trụ sở chi nhánh, văn phòng đại diện của Công ty hoặc xem trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

3. Mọi thắc mắc về tài sản đấu giá và giấy tờ, tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá phải được thông báo bằng văn bản cho Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng trước ngày tổ chức phiên đấu giá ít nhất 03 (ba) ngày làm việc.

Điều 9. Rút đăng ký tham gia đấu giá

1. Trước thời điểm hết thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá có đơn đề nghị rút đăng ký tham gia thì khoản tiền đặt trước được trả lại trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá.

2. Sau thời điểm hết hạn đăng ký tham gia: Mọi trường hợp đều không được giải quyết, trừ trường hợp bất khả kháng.

3. Người tham gia đấu giá rút đăng ký không được hoàn trả tiền mua hồ sơ.

Điều 10. Điều kiện tham gia đấu giá

1. Đối tượng đủ điều kiện tham gia đấu giá khi đồng thời đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

a) Người tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước đúng quy định trừ những đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024.

b) Đã đăng ký mở tài khoản người dùng và được phê duyệt trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

c) Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá không thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024.

d) Tuân thủ quy định tại Quy chế này.

2. Đối tượng không đủ điều kiện tham gia đấu giá khi thuộc một trong các trường hợp sau:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất năng lực hành vi dân sự hoặc người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức và làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức và không làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản đấu giá;

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;

e) Người không đáp ứng các điều kiện tại khoản 1 Điều này.

Điều 11. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá trực tuyến

1. Phiên đấu giá được tổ chức khi có người tham gia đấu giá đáp ứng đủ điều kiện tham gia đấu giá và đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ (Được phê duyệt tài khoản, nộp khoản

tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và nộp hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại Quy chế này).

2. Trường hợp vì lý do khách quan không tổ chức được phiên đấu giá, người tham gia đấu giá được hoàn lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên đấu giá.

Điều 12. Việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá được thực hiện như sau:

1. Trường hợp đấu giá tài sản theo phương thức trả giá lên, khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó.

2. Việc đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều này 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.

3. Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá thì phòng đấu giá vẫn sẽ được mở. Trong khoảng thời gian tổ chức phiên đấu giá theo thông báo, người tham gia đấu giá được quyền thực hiện hoặc không thực hiện việc trả giá. Khi kết thúc thời gian trả giá mà người tham gia đấu giá không thực hiện việc trả giá thì hệ thống ghi nhận người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, cuộc đấu giá không thành.

Điều 13. Tổ chức phiên đấu giá trực tuyến

1. Trình tự thực hiện:

Bước 1: Truy cập Trang thông tin đấu giá trực tuyến <https://vpa.com.vn>; phân hệ dgts.vpa.com.vn (mục “Đấu giá tài sản”) hoặc ứng dụng “VPA – Đấu giá tài sản”.

Bước 2: Đăng nhập tài khoản người dùng, truy cập vào phòng đấu giá để điểm danh theo thời gian quy định. Trường hợp người đủ điều kiện tham gia đấu giá không truy cập phòng đấu để điểm danh theo thời gian quy định được xác định là không tham dự phiên đấu giá, tiền đặt trước bị xử lý theo quy định, trừ trường hợp bất khả kháng.

Bước 3: Trả giá, xác nhận Biên bản đấu giá trong trường hợp trúng đấu giá.

2. Cách thức trả giá:

a) Trả giá lên: Người tham gia đấu giá có thể trả giá nhiều lần trong phiên đấu giá; mỗi 01s (một giây) hệ thống đấu giá trực tuyến chỉ ghi nhận 01 (một) lần trả giá hợp lệ đối với một người tham gia.

b) Công thức trả giá hợp lệ:

Giá trả = Giá khởi điểm + (N) x bước giá (trong đó N là số tự nhiên ≥ 0).

c) Giá trả không hợp lệ: Là giá trả không đáp ứng các điều kiện trên. Trường hợp giá trả không hợp lệ, hệ thống thông báo cho người tham gia đấu giá lệnh trả giá không hợp lệ, người tham gia đấu giá cần trả giá hợp lệ theo quy định để tiếp tục đấu giá.

3. Xác định kết quả đấu giá:

a) Người trúng đấu giá là người có mức trả giá cao nhất được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc phiên đấu;

b) Kết quả cuộc đấu giá (gồm mã đấu giá và giá trúng) được đăng công khai trên hệ thống đấu giá trực tuyến và được gửi vào địa chỉ thư điện tử của người trúng.

Điều 14. Rút lại giá đã trả

1. Tại phiên 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 phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ mức giá của người trả giá liền kề trước đó.

2. Trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trong khoảng thời gian 01 (một) phút trước thời điểm kết thúc phiên đấu giá thì thời gian trả giá được gia hạn thêm 03 (ba) phút sau thời điểm kết thúc phiên đấu giá. Thời gian hệ thống xác định gia hạn là 05 (năm) giây kể từ thời điểm kết thúc thời gian trả giá hoặc thời điểm kết thúc thời gian gia hạn trước đó. Thời gian xác định gia hạn không được tính vào thời lượng của phiên đấu giá.

3. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá, khoản tiền đặt trước không được trả lại.

Điều 15. Từ chối kết quả trúng đấu giá

1. Tại phiên đấu giá, sau khi đấu giá viên, hệ thống đã công bố người trúng đấu giá. Trường hợp người trúng đấu giá từ chối kết quả 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.

3. Người từ chối kết quả không được trả lại khoản tiền đặt trước.

Điều 16. Biên bản đấu giá trực tuyến

1. Tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá, hệ thống lập, trích xuất Biên bản đấu giá: ghi nhận toàn bộ diễn biến từ thời điểm bắt đầu đến khi kết thúc phiên đấu giá. Bao gồm số người tham gia, số lượt, thời gian trả giá, giá trúng, người trúng đấu giá, có xác nhận/ký số của Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng, của người trúng đấu giá và người có tài sản.

2. Người trúng đấu giá thực hiện ký số Biên bản đấu giá kể từ thời điểm nhận được biên bản cho đến trước 24 giờ 00 phút cùng ngày của ngày tổ chức phiên đấu giá theo thông báo. Trường hợp người trúng đấu giá không ký số Biên bản đấu giá thì được coi như đã từ chối ký Biên bản đấu giá và không chấp nhận giao kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Theo đó, số tiền đặt trước của người trúng đấu giá sẽ không được hoàn trả lại.

3. Việc sử dụng chữ ký số trong Biên bản đấu giá trực tuyến được thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử. Biên bản đấu giá trực tuyến theo mẫu do Bộ Tư pháp ban hành.

Điều 17. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, thanh toán tiền mua tài sản đấu giá

1. 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 người có tài sản đấu giá nhận được hồ sơ cuộc đấu giá..

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 kho bạc của Cơ quan thi hành án dân sự.

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.

Điều 18. 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 19. Xử lý trường hợp phát sinh của hệ thống đấu giá trực tuyến

1. Trường hợp hệ thống đấu giá phát sinh lỗi và phiên đấu giá phải dừng tổ chức thì việc dừng phiên đấu giá được ghi nhận bằng biên bản có chữ ký xác nhận của đấu giá viên, người có tài sản đấu giá và người ghi biên bản.

2. Việc tổ chức đấu giá lại được thực hiện sau khi lỗi hệ thống được khắc phục. Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng sẽ thông báo cho những người tham gia đấu giá thời gian tổ chức lại phiên đấu giá. Trong trường hợp này người tham gia đấu giá sẽ tiến hành trả giá lại từ đầu.

3. Trường hợp do lỗi hệ thống công bố không đúng người trúng đấu giá, Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng và Công ty VPA sẽ gửi thông báo đến tất cả người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá, thời gian chi tiết về việc tổ chức lại phiên đấu giá. Trong trường hợp này, người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia sẽ được bảo lưu tư cách tham gia đấu giá và không phát sinh thêm người tham gia đấu giá mới.

4. Trường hợp phát sinh các lỗi về hiện thị trên trình duyệt Web của người tham gia đấu giá nhưng Biên bản đấu giá ghi nhận đầy đủ thông tin diễn biến trả giá và xác nhận người trúng đấu giá trả giá cao nhất thì Biên bản đấu giá là tài liệu để làm căn cứ xác minh người trúng đấu giá.

Điều 20. Đấu giá không thành

1. Các trường hợp đấu giá không thành bao gồm:

- a) Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;
- b) Tất cả những người đã đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá;
- c) Tại phiên đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;
- d) 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;
- d) Người đã trả giá rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản mà không có người trả giá tiếp;
- e) Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản;

2. Việc xử lý tài sản đấu giá không thành được thực hiện theo quy định của pháp luật hoặc đấu giá lại theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Điều 21. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

1. Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá khi có bất kỳ hành vi nào 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) De dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- d) 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;
- f) 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;
- g) Rút lại giá đã trả;
- h) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

2. Trường hợp người tham gia đấu giá có dấu hiệu sử dụng các thao tác, thủ thuật, thiết bị, phần mềm hỗ trợ trong quá trình tham gia đấu giá, tác động vào hệ thống đấu giá trực tuyến gây ảnh hưởng tới diễn biến, tính năng, hoặc làm thay đổi kết quả của cuộc đấu giá, Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng sẽ dừng công nhận kết quả đấu giá, đồng thời đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 22. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

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 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 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 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 sửa đổi, bổ sung năm 2024.

Điều 23. Hủy kết quả đấu giá

Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây:

1. 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.

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

3. 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 sửa đổi, bổ sung năm 2024.

4. 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 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.

Điều 24. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

1. Quyền của người tham gia đấu giá:

a) Được tham gia phiên đấu giá trực tuyến khi đủ điều kiện theo quy định;

b) Được cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đến tài sản đấu giá;

c) Được trả lại tiền đặt trước trong trường hợp không trúng đấu giá và không thuộc các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước quy định tại Quy chế này;

d) Được từ chối tham gia phiên 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, thời gian, địa điểm tổ chức phiên

đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai. Việc từ chối tham gia phiên đấu giá được thể hiện bằng văn bản và người tham gia đấu giá gửi thư điện tử (E-mail) về Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng 01 (một) ngày làm việc trước ngày tổ chức phiên đấu giá.

2. Nghĩa vụ người tham gia đấu giá:

a) Nộp tiền mua hồ sơ, nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tuyến, nộp tiền đặt trước và cung cấp thông tin, tài liệu hợp lệ, chính xác, trung thực để đăng ký tài khoản tham gia đấu giá trực tuyến theo quy định;

b) Tham gia phiên đấu giá theo thời gian thông báo của Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng và tuân thủ, chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế này;

c) Tham khảo, tìm hiểu các quy định của pháp luật liên quan đến tài sản đấu giá, đọc và hiểu rõ Quy chế cuộc đấu giá do Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng ban hành trước khi đăng ký tham gia đấu giá tài sản, đồng thời tuân thủ mọi quy định của pháp luật có liên quan và quy định tại Quy chế này.

d) Đảm bảo trang thiết bị, hệ thống kết nối, đường truyền với hệ thống đấu giá trực tuyến khi tham gia đấu giá; chịu trách nhiệm trong trường hợp hệ thống mạng, thiết bị gặp sự cố dẫn đến không thể tham gia đấu giá, trả giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến. Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng không chịu trách nhiệm về lỗi kết nối và trang thiết bị của người tham gia đấu giá mà không phải do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến;

đ) Quản lý và bảo mật, không cho mượn, không cho người khác truy cập tài khoản, mật khẩu được cấp;

e) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và trung thực của các thông tin đã đăng ký, đăng tải trên hệ thống đấu giá trực tuyến khi đăng nhập bằng tài khoản được cấp.

Điều 25. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Quyền của người trúng đấu giá:

a) Yêu cầu người có tài sản ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;

b) Được đối trừ tiền đặt trước vào số tiền trúng đấu giá phải nộp.

c) Các quyền khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

a) Xác nhận, ký Biên bản đấu giá, ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người có tài sản đấu giá;

b) Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản trong thời hạn quy định tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

c) Chịu hoàn toàn trách nhiệm và chi phí trong việc vận chuyển, bốc xếp, xử lý các vấn đề liên quan đến tài sản trúng đấu giá và các chi phí khác phát sinh (nếu có);

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

Điều 26. Trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản

1. Người có tài sản chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá, bàn giao tài sản đấu giá đúng hiện trạng theo hồ sơ đấu giá đã công bố và có trách nhiệm giải quyết mọi khiếu nại liên quan đến tài sản đấu giá.

2. Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng, tính pháp lý của tài sản đấu giá, trừ trường hợp không thông báo đầy đủ, chính xác cho người tham gia đấu giá những thông tin cần thiết đã được người có tài sản cung cấp có liên quan đến giá trị, chất lượng của tài sản đã đấu giá.

Điều 27. Xử lý tranh chấp, khiếu nại, tố cáo

1. Mọi tranh chấp phát sinh giữa Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng, người có tài sản và người tham gia đấu giá (nếu có) sẽ được giải quyết trên tinh thần hợp tác và thương lượng. Trường hợp không giải quyết được qua thương lượng, tùy theo tính chất của vụ việc sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng thực hiện trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại, tố cáo theo quy định của pháp luật.

3. Các trường hợp tranh chấp phát sinh ngoài quy định tại Quy chế này được giải quyết, xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 28. Điều khoản thi hành

1. Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng có trách nhiệm niêm yết, thông báo công khai Quy chế này.

2. Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá và cá nhân, tổ chức khác có liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế này. /.

Nơi nhận:

- Công đấu giá Quốc gia;
- Hệ thống đấu giá trực tuyến VPA;
- UBND Phường 1 Bảo Lộc (niêm yết);
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng (niêm yết);
- Phòng THADS Khu vực 4 - Lâm Đồng (p/h, niêm yết);
- Niêm yết tại trụ sở Công ty;
- Người mua hồ sơ mời tham gia đấu giá;
- Lưu: HSDG.



Phạm Xuân Điền

PHỤ LỤC TÀI SẢN ĐẤU GIÁ

(Đính kèm Quy chế cuộc đấu giá số 36.25-03/QC-LAC ngày 28/4/2026
của Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng)

1. Tài sản đấu giá:

[MHS 36.25] Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (nếu có) tại Phường I, Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng (nay là: Phường 1 Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng) - TSTHA của ông Nguyễn Thế Đức và bà Phan Thị Kiều Trang.

*** Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 314236 do UBND thị xã Bảo Lộc cấp ngày 19/12/2003:**

- Thửa đất số 404; Tờ bản đồ số F135IVB;
- Diện tích: 405m²;
- Mục đích sử dụng: Đất ở: 88m²; Đất nông nghiệp: 317m²;
- Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất nông nghiệp: 10/2043;

*** Theo Biên bản v/v kê biên, xử lý tài sản của cơ quan Thi hành án dân sự và Họa đồ đo vẽ hiện trạng:**

- Tổng diện tích đất đo đạc theo hiện trạng sử dụng là 441,30m² gồm 88m² đất ở đô thị và 353,30m² đất nông nghiệp (36,30m² đất nông nghiệp tăng thêm chưa được cấp Giấy chứng nhận).

- Tờ cận của thửa đất:
- + Phía Đông giáp đường bê tông;
- + Phía Tây giáp đường bê tông;
- + Phía Nam giáp nhà số 1/2/41 Nguyễn Công Trứ, Phường 1 Bảo Lộc;
- + Phía Bắc giáp các thửa 402; 1766; 1780 tờ bản đồ F135.IV.B, Phường 1 Bảo Lộc.

Ghi chú: Đối với phần diện tích tăng thêm người mua có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định khi có nhu cầu.

2. Giấy tờ, tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Y314236 do UBND thị xã Bảo Lộc cấp ngày 19/12/2003;
- Bản án số 05/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Bảo Lộc;
- Bản án số 70/2024/DS-PT ngày 16/05/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 908/QĐ-CCTHADS ngày 05/06/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Bảo Lộc;
- Quyết định số 08/QĐ-THADS (KV4) ngày 29/09/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng v/v cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản;
- Biên bản v/v kê biên, xử lý tài sản ngày 14/10/2025;
- Họa đồ đo vẽ hiện trạng của công ty TNHH Đo đạc và Thương mại Sóng Mã ngày 14/10/2025.