



**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH LÂM ĐỒNG**

Số: 04.26-02/QC-LAC

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

Lâm Đồng, ngày 16 tháng 7 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ (Tài sản thi hành án)

- 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 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật;
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 04.26/THA/HĐDVĐG ngày 18/3/2026;
- Căn cứ Hợp đồng sửa đổi HĐDVĐGTS số 04.26-01/THA/HĐSĐBS ngày 15/7/2026.

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LÂM ĐỒNG

- Địa chỉ: Tầng 1, căn nhà 35 Phù Đồng 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 và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy chế này quy định nguyên tắc, trình tự, thủ tục và các nội dung liên quan đến việc đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và quy định của pháp luật khác có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng:

- a) Đấu giá viên, Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng.
- b) Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá.
- c) Cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến cuộc đấu giá tài sản theo Quy chế 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. Công ty LAC là tên viết tắt của Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng.
2. 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.

3. *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.

4. *Phương thức trả giá lên* là phương thức đấu giá mà theo đó người tham gia đấu giá trả giá từ thấp lên cao cho đến khi tìm được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá.

5. *Khách hàng* là người (cá nhân hoặc tổ chức) có nhu cầu tham gia đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá.

6. *Người tham gia đấu giá* là người 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.

7. *Người trúng đấu giá* là người 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 khi đấu giá theo phương thức trả giá lên.

8. *Người mua được tài sản đấu giá* là người trúng đấu giá và ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản.

9. *Tiền đặt trước* là khoản 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.

10. *Tiền đặt cọc* là khoản tiền gồm tiền đặt trước của người trúng đấu giá và tiền lãi phát sinh (nếu có) để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

11. *Ngày làm việc* là các ngày từ thứ Hai đến thứ Sáu hàng tuần và ngày làm việc bù theo quy định, trừ ngày nghỉ lễ, tết và ngày được nghỉ bù theo quy định.

12. *Đồng* là Việt Nam đồng - đơn vị tiền tệ áp dụng trong mọi giao dịch liên quan đến cuộc đấu giá tài sản theo Quy chế này.

13. 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 CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN

Điều 4. Thông tin về tài sản đấu giá

1. Tài sản đấu giá: (**MTS 04.26**) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 41 Nguyễn Văn Linh, xã Đức Trọng (*thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng cũ*), tỉnh Lâm Đồng, chi tiết như sau:

a) Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BN 728824** do UBND huyện Đức Trọng cấp ngày 04/5/2013:

- Thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 44
- Địa chỉ: thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng
- Diện tích: 82,1m²
- Hình thức sử dụng: riêng: 82,1m²; chung: Không m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

b) Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BS 658548** do UBND huyện Đức Trọng cấp ngày 18/12/2014:

- Thửa đất số 1197, tờ bản đồ số 44 (2014)
- Địa chỉ: thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng
- Diện tích: 95,8m²
- Hình thức sử dụng: riêng: 95,8m²; chung: Không m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

c) Tài sản gắn liền với đất theo hồ sơ do Cơ quan Thi hành án cung cấp, gồm có:

- Nhà cấp 4 xây dựng năm 2017, diện tích 159,5m². Kết cấu: Móng bê tông cốt thép + đá chẻ, tường xây gạch, mái lợp tôn, trần la phong thạch cao, nền lát gạch men, cửa kính khung sắt.

- Mái vòm diện tích 39,6m². Kết cấu: Khung sắt, trụ sắt, mái lợp tôn.

- Cổng: 02 trụ cổng xây gạch 40cm x 50cm, cao 4,1m; mái lợp ngói và 01 (một) cửa cuốn rộng 4,45m, cao 4,2m.

** Tứ cận của thửa đất:*

- Phía Đông giáp thửa 1042;
- Phía Tây giáp thửa 1138;
- Phía Nam giáp thửa 63;
- Phía Bắc giáp đường Nguyễn Văn Linh

2. Nơi có tài sản đấu giá: Số 41 Nguyễn Văn Linh, xã Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

3. Nguồn gốc của tài sản đấu giá: Tài sản để thi hành án của của Công ty TNHH Đức Thiên Ân và ông Nguyễn Đức Lập – bà Nguyễn Thị Trúc.

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

- Địa chỉ: Số 01 Pasteur, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

** Đơn vị phụ trách hồ sơ:* Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Lâm Đồng

- Địa chỉ: Đường Lê Hồng Phong, tổ 24, xã Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

5. Giá khởi điểm: **6.301.827.155 đồng** (Bằng chữ: Sáu tỷ, ba trăm lẻ một triệu, tám trăm hai mươi bảy nghìn, một trăm năm mươi lăm đồng).

Giá khởi điểm của tài sản đấu giá đã bao gồm thuế GTGT (nếu có) và thuế TNCN/TNDN nhưng không bao gồm lệ phí trước bạ và các chi phí khác theo quy định hiện hành của pháp luật, trừ trường hợp có thỏa thuận khác khi các bên ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

6. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: **600.000 đồng/01 hồ sơ.**

7. Tiền đặt trước: **750.000.000 đồng.**

8. Bước giá: **50.000.000 đồng.**

Bước giá được áp dụng tại phiên đấu giá như sau: "Người trả giá đầu tiên có thể trả bằng giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá liền kề trước đó đã trả tối thiểu 01 (một) bước giá và không vượt quá 100 (một trăm) bước giá".

9. Một số lưu ý liên quan đến việc đấu giá đối với tài sản đấu giá nêu trên:

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 Tòa 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) Tài sản đấu giá được bán theo hồ sơ do cơ quan thi hành án dân sự cung cấp. 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.

d) 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.

đ) Người mua được tài sản đấu giá có trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với tài sản đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG III

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TỔ CHỨC CUỘC ĐẤU GIÁ VÀ MỘT SỐ QUY ĐỊNH CHI TIẾT LIÊN QUAN

Điều 5. Xem tài sản đấu giá và hồ sơ tài sản đấu giá

1. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Từ 08 giờ 00 đến 17 giờ 00 các ngày **18/8/2026; 19/8/2026; 20/8/2026** tại địa chỉ nơi có tài sản đấu giá.

2. Đối với việc xem hồ sơ tài sản đấu giá, Công ty LAC tạo điều kiện cho khách hàng được tiếp cận trực tiếp trong giờ hành chính tại trụ sở Công ty LAC từ ngày niêm yết việc đấu giá đến trước ngày tổ chức phiên đấu giá 02 ngày làm việc.

3. Một số lưu ý liên quan đến việc xem tài sản đấu giá và hồ sơ tài sản đấu giá:

a) Ngoài thời gian xem tài sản đấu giá và hồ sơ tài sản đấu giá quy định tại Quy chế này, khách hàng có thể liên hệ với Công ty LAC để được hướng dẫn và cung cấp thông tin chi tiết.

b) Xem tài sản đấu giá và hồ sơ tài sản đấu giá là quyền của người có nhu cầu tham gia đấu giá. Người có nhu cầu tham gia đấu giá có thể xem hoặc không xem. Trường hợp người có nhu cầu tham gia đấu giá không xem tài sản và hồ sơ tài sản đấu giá thì mặc nhiên được coi là đã đồng ý với giá trị và hiện trạng, chất lượng của tài sản đấu giá.

c) Mọi thắc mắc về tài sản đấu giá và hồ sơ tài sản đấu giá phải được thông báo bằng văn bản cho Công ty LAC trước ngày tổ chức phiên đấu giá ít nhất 03 (ba) ngày làm việc.

Điều 6. Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (đăng ký tham gia đấu giá)

1. Thời gian: Bắt đầu từ 08 giờ 00 ngày **20/7/2026** và kết thúc lúc 17 giờ 00 ngày **21/8/2026** (Việc bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, đăng ký và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá được thực hiện trong giờ hành chính các ngày làm việc, bao gồm cả ngày làm việc bù theo quy định nếu có).

2. Địa điểm: Tại Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng.

Điều 7. Nộp tiền đặt trước

1. Thời gian: Bắt đầu từ 08 giờ 00 ngày **20/7/2026** và kết thúc lúc 17 giờ 30 ngày **21/8/2026** (bao gồm cả Thứ 7, Chủ nhật và ngày nghỉ lễ).

2. 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 tiền đặt trước đủ số tiền và đúng thời gian theo quy định tại Quy chế này.

b) Công ty LAC sẽ hoàn trả khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi phát sinh (nếu có) trong trường hợp không có đề nghị khác cho người không trúng đấu giá 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.

Phí 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. Cách thức nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước

Để nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước, khách hàng có thể quét mã QR tại Quy chế này hoặc nộp tiền/chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng theo thông tin sau:

Thông tin tài khoản	Mã QR
- Tên tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng	 BIDV  CTY DAU GIA HOP DANH LAM DONG 8600505979 BIDV - PGD LAC DUONG
- Số tài khoản: 8600505979 - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV).	
- Nội dung nộp tiền: [Họ tên người tham gia đấu giá] NT [mã tài sản] <i>* Mã tài sản được ghi tại khoản 1 Điều 4 của Quy chế này</i>	

Điều 9. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá

1. Thời gian: Vào lúc **14 giờ 00 - ngày 26/8/2026**.

2. Địa điểm: Tại trụ sở Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Lâm Đồng (*Địa chỉ: Đường Lê Hồng Phong, tổ 24, xã Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng*).

Điều 10. Hình thức, phương thức 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. Hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

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

a) 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.

b) Đọc Quy chế cuộc đấu giá.

c) Giới thiệu từng tài sản đấu giá.

d) Nhắc lại mức giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

đ) Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá.

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

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

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

4. Việc trả giá đối với hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

a) Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá, mỗi lần có người tham gia đấu giá trả giá thì được coi là một lượt trả giá.

b) Người tham gia đấu giá tiến hành trả giá theo bước giá đã thông báo. Giá trả đầu tiên phải ít nhất bằng giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả.

- Tại lượt trả giá thứ nhất, giá trả ít nhất phải bằng giá khởi điểm.

- Từ lượt trả giá thứ hai trở đi, người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá liền kề trước đó đã trả tối thiểu 01 (một) bước giá và không vượt quá 100 (một trăm) bước giá.

- Người trả giá chỉ cần nói số lần bước giá muốn trả, số lần bước giá phải là số nguyên dương, ví dụ như: 1; 2; 3; 4; ...

c) 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. Người tham gia đấu giá muốn trả giá tiếp giờ bằng mã số của mình để đề nghị trả giá, đấu giá viên sẽ mời người giờ bằng mã số nhanh nhất để mời người đó trả giá. Trường hợp không thể xác định ai là người giờ bằng mã số nhanh nhất thì đấu giá viên sẽ mời ngẫu nhiên.

d) 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.

Điều 11. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Điều kiện tham gia đấu giá:

Người đủ điều kiện tham gia đấu giá khi đồng thời đáp ứng được các điều kiện sau đây:

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

b) Không thuộc các trường hợp bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024.

c) 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.

d) Mua hồ sơ mời tham gia đấu giá do Công ty LAC phát hành, hồ sơ 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.

đ) Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đúng quy định cho Công ty LAC, hồ sơ tham gia đấu giá gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá đã được ghi đầy đủ thông tin hợp lệ.
- Bản photo (nếu có bản chính để đối chiếu) hoặc bản sao y CCCD/Căn cước (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 đăng ký và bản photo (nếu có bản chính để đối chiếu) hoặc bản sao y CCCD/Căn cước (hoặc giấy tờ tùy thân khác phù hợp) của người đại diện theo pháp luật của tổ chức đăng ký.
- Văn bản ủy quyền hợp lệ (nếu có) và bản photo (nếu có bản chính để đối chiếu) hoặc bản sao y CCCD/Căn cước (hoặc giấy tờ tùy thân khác phù hợp) của người được ủy quyền.
- Văn bản, tài liệu chứng minh việc 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 đối với loại tài sản đưa ra đấu giá.

e) Tuân thủ quy định tại Quy chế này và quy định của pháp luật khi tham gia đấu giá.

2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Cá nhân, tổ chức đáp ứng được các điều kiện tham gia đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký cho Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng (khuyến nghị hình thức nộp trực tiếp, không qua trung gian).

3. Một số lưu ý đối với việc đăng ký tham gia đấu giá và tham gia đấu giá:

a) Người tham gia đấu giá không đăng ký tham gia đấu giá cùng một tài sản đấu giá với nhiều hơn một tư cách tham gia.

b) 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 của Hội đồng thành viên/Hội đồng quản trị.

c) Người tham gia đấu giá cần xuất trình CCCD/Căn cước (hoặc giấy tờ tùy thân khác phù hợp) bản chính hoặc từ ứng dụng VneID để phục vụ công tác xác minh đối tượng được tham gia đấu giá trước khi vào phòng đấu giá.

d) 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.

đ) Các yêu cầu/đề nghị về việc thay đổi người đăng ký tham gia đấu giá đối với hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đã được nộp đều không được chấp nhận.

e) Các trường hợp nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước thay cho người đăng ký tham gia đấu giá thì người nộp thay phải ghi nội dung nộp tiền đúng theo mẫu cú pháp đã quy định tại Quy chế này.

g) Việc rút đăng ký tham gia đấu giá chỉ được giải quyết trước thời điểm hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và người tham gia đấu giá có đơn đề nghị rút đăng ký tham gia đấu giá, trừ các trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật.

Người rút đăng ký tham gia đấu giá được nhận lại khoản tiền đặt trước đã nộp trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nhưng không được hoàn trả tiền mua hồ sơ.

Điều 12. Biên bản đấu giá

1. Tất cả các phiên đấu giá tài sản do Công ty LAC thực hiện đều phải lập Biên bản đấu giá để ghi lại diễn biến của phiên đấu giá; có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá và đại diện của những người tham gia đấu giá, đồng thời, được đóng dấu của Công ty LAC.

2. Người trúng đấu giá từ chối ký Biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận giao kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 13. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

1. 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 Công ty LAC.

2. 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.

Điều 14. Thanh toán tiền mua tài sản đấu giá (nộp tiền trúng đấu giá)

1. Thời hạn thanh toán: Người mua được tài sản đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của cơ quan thi hành án dân sự trong thời hạn không quá **30 ngày** kể từ ngày đấu giá thành; trường hợp đương sự và người mua trúng đấu giá tài sản thỏa thuận về việc gia hạn nộp tiền có thể kéo dài nhưng không quá **60 ngày** kể từ ngày đấu giá thành, người mua được tài sản đấu giá phải nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá cho Cơ quan thi hành án dân sự.

2. Phương thức thanh toán: Thực hiện theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

3. Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản đấu giá 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 15. Bàn giao tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá

1. 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.

2. 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.

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

Điều 16. Trách nhiệm về giá trị, hiện trạng và chất lượng của tài sản đấu giá

1. Người có tài sản đấu giá chịu trách nhiệm về giá trị, hiện trạng và chất lượng của tài sản đấu giá, đồng thời, có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến tài sản đấu giá.

2. Công ty LAC không chịu trách nhiệm về giá trị, hiện trạng và chất lượng của tài sản đấu giá, trừ trường hợp Công ty LAC không thông báo đầy đủ, chính xác cho người tham gia đấu giá các thông tin cần thiết đã được người có tài sản đấu giá cung cấp có liên quan đến giá trị, hiện trạng và chất lượng của tài sản đấu giá.

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

1. Quyền của người tham gia đấu giá:

- a) Được cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đến tài sản đấu giá.
- b) Được tham gia phiên đấu giá khi đủ điều kiện theo quy định.
- 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 phải được thể hiện bằng văn bản và gửi cho Công ty LAC 01 (một) ngày làm việc trước ngày tổ chức phiên đấu giá.

đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ người tham gia đấu giá:

- a) Tìm hiểu các quy định của pháp luật liên quan đến đấu giá tài sản; đọc và nắm rõ Quy chế cuộc đấu giá do Công ty LAC ban hành trước khi đăng ký tham gia đấu giá tài sản, đồng thời tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan và quy định tại Quy chế này.

b) Cung cấp thông tin, tài liệu hợp lệ, chính xác, trung thực để đăng ký tham gia đấu giá theo quy định.

c) Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước đúng quy định.

d) Tham gia phiên đấu giá đúng thời gian và địa điểm đã được Công ty LAC thông báo.

đ) Tuân thủ, chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế này.

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

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

1. Quyền của người trúng đấu giá:

a) Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

b) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.

c) Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

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

2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

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

b) Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

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

Điều 19. 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, các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá gồm:

1. 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.

2. 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.

3. 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 này.

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

Điều 20. Các hành vi bị nghiêm cấm

Theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 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:

1. 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.
2. 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 dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.
3. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá.
4. Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Điều 21. Quy tắc ứng xử tại phiên đấu giá

1. Giữ gìn an ninh, trật tự, vệ sinh chung tại phòng đấu giá.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Không tự ý di chuyển ra khỏi vị trí ngồi đã được sắp xếp.

* Các trường hợp vi phạm quy tắc ứng xử nêu 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" quy định tại điểm c khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024. Đấu giá viên sẽ tiến hành lập biên bản về hành vi vi phạm đối với trường hợp này và tước quyền tham gia đấu giá đối với người vi phạm.

Điều 22. Rút lại giá đã trả

Theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024, việc rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận được quy định như sau:

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 điều hành

phiên đấu giá 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.

Điều 23. Từ chối kết quả trúng đấu giá

Theo quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 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.

Điều 24. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá khi có bất kỳ hành vi nào sau đây:

1. Thực hiện hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024.
2. Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024.

Điều 25. 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 sửa đổi, bổ sung năm 2024, người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 26. Hủy kết quả đấu giá tài sản

Theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024, 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 27. Điều khoản thi hành

1. Công ty LAC, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá và cá nhân, tổ chức khác liên quan đến cuộc đấu giá có trách nhiệm thi hành Quy chế này.

2. Công ty LAC có trách nhiệm niêm yết, thông báo công khai Quy chế này theo quy định của Luật Đấu giá tài sản. /.

GIÁM ĐỐC



Phạm Xuân Điền

