



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;
- Căn cứ Nghị định 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản;
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 31.25/THA/HDDVDG ngày 12/12/2025;
- Căn cứ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung HDDVDG số 31.25-06/THA/HĐSĐBS ngày 21/7/2026.

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

TÀI SẢN ĐẤU GIÁ VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẤU GIÁ

Điều 1. Tài sản đấu giá và trình tự, thủ tục đấu giá

TT	Nội dung	Chi tiết
1	Tài sản đấu giá	(MTS 31.25) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phường B'Lao, tỉnh Lâm Đồng: Các thửa đất số: 277; 50; 85; 51; 49; 59; 48; 60. Tờ bản đồ số: 06.
2	Nguồn gốc của tài sản đấu giá	Tài sản để thi hành án của ông Đỗ Văn Giang, bà Nguyễn Thị Minh và Công ty TNHH sản xuất thương mại tổng hợp Trường Thịnh.
3	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: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Lâm Đồng - Địa chỉ: Hẻm 206 Huỳnh Thúc Kháng, Phường 2 Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng
4	Giá khởi điểm	43.677.042.230 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi ba tỷ, sáu trăm bảy mươi bảy triệu, không trăm bốn mươi hai nghìn, hai trăm ba mươi đồng). Giá khởi điểm của tài sản đấu giá đã bao gồm thuế GTGT (nếu có) và thuế TNCN/TNDN nhưng không

TT	Nội dung	Chi tiết
		<i>bao gồm lệ phí trước bạ và các chi phí khác theo quy định hiện hành của pháp luật</i>
5	Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá	1.000.000 đồng (Bằng chữ: Một triệu đồng)
6	Tiền đặt trước	4.300.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ, ba trăm triệu đồng)
7	Bước giá	100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng) <i>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”.</i>
8	Hình thức, phương thức đấu giá	- Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến - Phương thức đấu giá: Trả giá lên
9	Xem tài sản đấu giá	Từ 08 giờ 00 đến 17 giờ 00 các ngày: 12/8/2026; 13/8/2026; 14/8/2026 tại nơi có tài sản đấu giá <i>Ngoài ra, khách hàng có thể xem tài sản đấu giá qua hình ảnh và vị trí định vị được đăng tải trên hệ thống đấu giá trực tuyến VPA.</i>
10	Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (đăng ký đấu giá)	Bắt đầu từ 08 giờ 00 ngày 24/7/2026 và kết thúc lúc 17 giờ 00 ngày 18/8/2026 trên hệ thống đấu giá trực tuyến VPA hoặc tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng.
11	Nộp tiền đặt trước	Bắt đầu từ 08 giờ 00 ngày 24/7/2026 và kết thúc lúc 17 giờ 00 ngày 18/8/2026
12	Cách thức nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước	Khách hàng quét mã QR khi thực hiện thủ tục đăng ký tham gia đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến VPA để nộp tiền hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng theo thông tin sau: - Số tài khoản: 117003036329 - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - Tên tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng - Nội dung nộp tiền ghi rõ: Họ tên người tham gia đấu giá MTS 31.25
13	Thời gian tổ chức phiên đấu giá	Bắt đầu lúc 10 giờ 00 và kết thúc lúc 10 giờ 30 ngày 21/8/2026 trên hệ thống đấu giá trực tuyến VPA gồm website: https://vpa.com.vn chuyên mục “ Đấu giá tài sản ” hoặc ứng dụng “ VPA – Đấu giá tài sản ”

Điều 2. Thông tin chi tiết về tài sản đấu giá

1. Tài sản đấu giá: (MTS 31.25) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) tại xã Lộc Nga, Tp Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng (nay là: Phường B'Lao, tỉnh Lâm Đồng):

Chi tiết như sau:

a) Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AO 118692** do UBND thị xã Bảo Lộc cấp ngày 08/12/2008:

- Thửa đất số 277; Tờ bản đồ số 6;
- Diện tích: 856m².
- Địa chỉ: Lộc Nga, TX Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phường B'Lao, tỉnh Lâm Đồng)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 856m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở (ONT): 700m²; Đất nông nghiệp: 156m².
- Thời hạn sử dụng: Đất ở (ONT): Lâu dài; Đất nông nghiệp: 10/2043.

b) Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **O 609599** do UBND thị xã Bảo Lộc cấp ngày 28/9/1999:

- Thửa đất số 50, 85; Tờ bản đồ số 6;
- Diện tích: 2953m².
- Địa chỉ: xã Lộc Nga, TX Bảo Lộc, Lâm Đồng (nay là Phường B'Lao, tỉnh Lâm Đồng)
- Mục đích sử dụng: Đất ở (ONT): 850m²; LN: 2103m².
- Thời hạn sử dụng: Đất ở (ONT): Lâu năm; LN: 10/2043.

c) 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 **CX 076359** do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 12/8/2020:

- Thửa đất số 51; Tờ bản đồ số 06;
- Diện tích: 2039m².
- Địa chỉ: xã Lộc Nga, Tp Bảo Lộc, Lâm Đồng (nay là Phường B'Lao, tỉnh Lâm Đồng)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất ở (ONT): 674m²; Đất trồng cây lâu năm: 1365m².
- Thời hạn sử dụng: Đất ở (ONT): Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 15/10/2043.

d) 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 **CL 483751** do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 19/12/2017:

- Thửa đất số 49; Tờ bản đồ số 06;
- Diện tích: 879m².
- Địa chỉ: xã Lộc Nga, Tp Bảo Lộc, Lâm Đồng (nay là Phường B'Lao, tỉnh Lâm Đồng)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở (ONT): 276m²; Đất trồng cây lâu năm: 603m².
- Thời hạn sử dụng: Đất ở (ONT): Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 14/10/2043.

e) 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 **CL 483752** do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 19/12/2017:

- Thửa đất số 59; Tờ bản đồ số 06;
- Diện tích: 501m².
- Địa chỉ: xã Lộc Nga, Tp Bảo Lộc, Lâm Đồng (nay là Phường B'Lao, tỉnh Lâm Đồng)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở: 100m²; Đất trồng cây lâu năm: 401m².
- Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 14/10/2043.

g) 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 **CH 564108** do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 03/10/2017:

- Thửa đất số 48; Tờ bản đồ số 06;

- Diện tích: 1702m².
- Địa chỉ: xã Lộc Nga, Tp Bảo Lộc, Lâm Đồng (nay là: Phường B'Lao, tỉnh Lâm Đồng)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở: 400m²; Đất trồng cây lâu năm: 1302m².
- Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 14/10/2043.

h) 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 **CH 564109** do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 03/10/2017:

- Thửa đất số 60; Tờ bản đồ số 06
- Diện tích: 899m².
- Địa chỉ: xã Lộc Nga, Tp Bảo Lộc, Lâm Đồng (nay là Phường B'Lao, tỉnh Lâm Đồng)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở (ONT): 600m²; Đất trồng cây lâu năm: 299m².
- Thời hạn sử dụng: Đất ở (ONT): Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 14/10/2043.

* Tài sản gắn liền với đất theo Tài sản gắn liền với đất, theo hồ sơ do người có tài sản cung cấp gồm: 05 Cây bơ 06 năm tuổi, 09 cây sầu riêng 07 năm tuổi.

Ghi chú: Các thửa đất nêu trên nằm liền nhau tạo thành một ranh tổng thể khu đất có tổng diện tích: 9829m² (theo Giấy chứng nhận) và 9782,05m² (theo Hòa đồ đo vẽ hiện trạng của Công ty TNHH XD và TM Hưng Phát CCI ngày 10/6/2025); Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 47 và 61
- Hướng Tây giáp thửa 251 và 259
- Hướng Nam giáp đường Quốc lộ 20
- Hướng Bắc giáp Mương nước.

2. Nơi có tài sản đấu giá: xã Lộc Nga, Tp Bảo Lộc, Lâm Đồng (nay là Phường B'Lao, tỉnh Lâm Đồng)

Điều 3. Một số lưu ý liên quan đến việc đấu giá tài sản tại Quy chế này

1. Trước khi mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc, nếu người phải thi hành án nộp đủ tiền để 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 đấu giá thì được nhận lại tài sản thi hành án. Bên cạnh đó, người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

2. Trường hợp trong cùng một cuộc đấu giá mà có nhiều tài sản được đấu giá thì việc đấu giá được thực hiện theo thứ tự từ tài sản có giá trị lớn nhất trở xuống.

3. 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 hiện trạng, chất lượng của tài sản đấu giá và các vấn đề có thể phát sinh trong tương lai đối với tài sản đấu giá.

4. Người trúng đấu giá (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 và chịu trách nhiệm thanh toán đối với các chi phí gồm: Chi phí thực hiện dịch vụ công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (nếu có); 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.

5. Trường hợp sau khi các bên hoàn thành việc giao, nhận tài sản đấu giá mà sau đó tài sản bị chiếm lại thì cơ quan thi hành án dân sự không có trách nhiệm giao lại tài sản cho người được nhận tài sản. Người đã nhận tài sản có quyền đề nghị UBND cấp xã nơi có tài sản đề yêu cầu người chiếm lại tài sản trả lại tài sản cho họ. Nếu người chiếm lại tài sản không trả lại thì người đã nhận tài sản có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

6. Chấp hành viên có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tạm dừng việc tổ chức đấu giá trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Có quyết định hoãn, tạm đình chỉ thi hành án.

b) Có yêu cầu của người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo về việc tạm dừng việc thi hành án để giải quyết khiếu nại, tố cáo.

c) Có kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân, quyết định hoặc văn bản khác của cơ quan tiến hành tố tụng yêu cầu tạm dừng xử lý tài sản.

7. Chấp hành viên có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá tài sản; Đấu giá viên dừng phiên đấu giá trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Có quyết định đình chỉ thi hành án.

b) Có kết luận của cơ quan, người có thẩm quyền về việc có vi phạm nghiêm trọng trong tổ chức thi hành án và đấu giá đối với tài sản đó.

c) Có căn cứ xác định tài sản đấu giá không đủ điều kiện đưa ra đấu giá, cụ thể:

- Trường hợp kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án đang cầm cố, thế chấp theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 78 của Luật Thi hành án dân sự 2025 sau khi giảm giá mà giá trị tài sản bằng hoặc thấp hơn chi phí thi hành án và các nghĩa vụ được bảo đảm;

- Trường hợp bán tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 83 của Luật Thi hành án dân sự 2025 mà giá trị tài sản đã giảm bằng hoặc thấp hơn chi phí thi hành án;

- Nhận được thông báo dừng xử lý tài sản ủy thác của cơ quan thi hành án dân sự đã ủy thác xử lý tài sản;

- Có căn cứ khác xác định tài sản đấu giá không đủ điều kiện đưa ra đấu giá.

d) Người phải thi hành án đã nộp đủ tiền để nhận lại tài sản hoặc người được thi hành án nhận tài sản đã kê biên để trừ vào tiền được thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự năm 2025, cụ thể:

- Chủ sở hữu chung hoặc người được quyền ưu tiên thực hiện việc mua tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 83 của Luật Thi hành án dân sự;

- Trường hợp đang bán tài sản theo quy định tại Điều 59, khoản 2 Điều 81, điểm a khoản 3 Điều 90 của Luật Thi hành án dân sự 2025 mà người có tài sản đến nhận lại tài sản. Người có tài sản phải thanh toán toàn bộ các chi phí phát sinh liên quan đến việc xử lý tài sản (nếu có);

- Người phải thi hành án đã nộp đủ tiền để nhận lại tài sản;

- Người được thi hành án được nhận tài sản đã kê biên để trừ vào tiền được thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự và Nghị định này.

đ) Trường hợp bán tài sản theo quy định tại khoản 6 Điều 83 của Luật Thi hành án dân sự 2025 mà số tiền thu được từ việc đấu giá tài sản đã đủ để thi hành nghĩa vụ và các chi phí theo quy định.

CHƯƠNG II

NỘI DUNG CHI TIẾT LIÊN QUAN ĐẾN TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẤU GIÁ

Điều 4. Xem tài sản đấu giá và hồ sơ tài sản đấu giá

1. 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.

2. Hình ảnh, vị trí định vị của tài sản đấu giá và hồ sơ tài sản đấu giá, trừ giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đã được Công ty LAC đăng tải công khai trên hệ thống đấu giá trực tuyến VPA để khách hàng chủ động tìm hiểu tham khảo trước.

3. Khi có nhu cầu xem trực tiếp tài sản đấu giá và hồ sơ tài sản đấu giá, bao gồm cả các tài liệu không đăng tải trên hệ thống đấu giá trực tuyến VPA, khách hàng có thể liên hệ với Công ty LAC để được hướng dẫn chi tiết.

4. 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 5. 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, đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước theo Quy chế cuộc đấu giá.

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

2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

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.

Mỗi cá nhân, tổ chức chỉ được đăng ký 01 (một) tài khoản người dùng trên hệ thống đấu giá trực tuyến VPA.

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.

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

d) 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.

đ) 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.

e) 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 6. 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.
- 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.

- Trong một số trường hợp, khi được yêu cầu, người tham gia đấu giá cần tải **“Phiếu đăng ký tham gia đấu giá”** (mẫu do Công ty LAC phát hành), ghi đầy đủ thông tin theo yêu cầu trong phiếu và đăng tải bản chụp, scan lên mục **“Tài liệu của tôi”** trên hệ thống đấu giá trực tuyến để Công ty LAC tiến hành đối chiếu.

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) Việc cung cấp thêm văn bản, tài liệu cho hồ sơ tham gia đấu giá 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) Công ty LAC sẽ tiến hành kiểm tra và phê duyệt tài khoản tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia 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 7. 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	Tên tổ chức

STT	Cá nhân	Tổ chức
	(Chữ in hoa có dấu, có dấu cách giữa các chữ)	(Theo cách viết trên giấy ĐKDN/ĐKKD/ĐKHĐ)
2	Mật khẩu (Tối thiểu 8 ký tự bao gồm: chữ in hoa, chữ thường, số và ký tự đặc biệt)	Mật khẩu (Tối thiểu 8 ký tự bao gồm: chữ in hoa, chữ thường, số và ký tự đặc biệt)
3	Số điện thoại liên hệ (SĐT đảm bảo thông suốt trong thời gian khách hàng tham gia đấu giá)	Số điện thoại liên hệ (SĐT đảm bảo thông suốt trong thời gian khách hàng tham gia đấu giá)
4	Thư điện tử (email)	Thư điện tử (email)
5	Địa chỉ nơi thường trú (Trùng khớp với thông tin cư trú hiển thị trên Ứng dụng định danh và xác thực điện tử VneID)	Địa chỉ trụ sở chính (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)
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
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 trùng 01 người đại diện pháp luật có thể đăng ký tài khoản người dùng khác nhau nhưng không được

STT	Cá nhân	Tổ chức
		đăng ký tham gia đấu giá cùng lúc 01 tài sản

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 thông tin tài khoản tham gia đấu giá

Việc điều chỉnh thông tin tài khoản 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 được 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) Sau khi khách hàng hoàn thiện và lưu thay đổi thông tin tài khoản tham gia đấu giá thì được xác định là đã thực hiện kiểm tra và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác đối với thông tin của mình. Trường hợp có thắc mắc, khách hàng cần liên hệ với Công ty LAC hoặc Công ty VPA trước thời điểm lưu thay đổi thông tin để được hướng dẫn và giải đáp.

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

a) Thông tin của người tham gia đấu giá cung cấp cho Công ty LAC và Công ty VPA khi đăng ký tham gia đấu giá tài sản chỉ được sử dụng cho mục đích tham gia đấu giá đối với tài sản đã đăng ký đó, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

b) Công ty LAC và Công ty VPA không sử dụng, 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 này, trừ trường hợp phải cung cấp theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

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 LAC, 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 LAC 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 8. Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá

1. Việc nộp tiền đặt trước (đúng thời gian và đủ số tiền theo Quy chế này) là bắt buộc để đủ điều kiện tham gia đấu giá.

2. 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.

3. Tiền đặt trước của người trúng đấu giá và tiền lãi phát sinh (nếu có) sẽ được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo cho giao dịch mua bán tài sản đấu giá. Tiền đặt cọc được trừ vào số tiền mua tài sản đấu giá.

Điều 9. 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 đã được phê duyệt tài khoản tham gia đấu giá trực tuyến đối với tài sản đấu giá.

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 10. 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 lên:

a) 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 đấu giá.

Điều 11. 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 12. 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 huỷ 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 hiển 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 13. 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 14. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, thanh toán tiền mua tài sản đấu giá (nộp tiền trúng đấu giá) và bàn giao tài sản đấu giá

1. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa cơ quan thi hành án dân sự và người mua được tài sản đấu giá (người trúng đấu giá tài sản) trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày cơ quan thi hành án dân sự nhận được hồ sơ cuộc đấu giá.

2. Thanh toán tiền mua tài sản đấu giá:

a) 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 thì thời hạn nộp tiền có thể kéo dài nhưng không quá 60 ngày kể từ ngày đấu giá thành. Thời điểm người mua được tài sản đấu giá hoàn thành việc nộp tiền trực tiếp tại cơ quan thi hành án dân sự hoặc hoàn thành thủ tục nộp tiền qua tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoặc phương tiện thanh toán khác theo quy định của pháp luật là thời điểm nộp tiền hợp lệ.

b) Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn nêu trên 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, đồng thời, khoản tiền đặt cọc của người mua được tài sản đấu giá, gồm: tiền đặt trước, tiền lãi (nếu có) thuộc về cơ quan thi hành án dân sự và được sử dụng để thanh toán khoản bảo đảm tài chính để thi hành án, các khoản chi quy định.

Điều 15. Bàn giao tài sản đấu giá và việc chịu trách nhiệm về giá trị, hiện trạng và chất lượng của tài sản đấu giá

1. Bàn giao tài sản đấu giá:

a) Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền, cơ quan thi hành án dân sự có trách nhiệm tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá, trừ trường hợp xảy ra tình trạng khẩn cấp, sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

- 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) Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày giao tài sản, cơ quan thi hành án dân sự có trách nhiệm cung cấp cho người mua được tài sản đấu giá hồ sơ để đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản. Hồ sơ gồm có:

- Văn bản đề nghị của cơ quan thi hành án dân sự;
- Bản sao bản án, quyết định;
- Bản sao quyết định thi hành án;
- Quyết định kê biên tài sản (nếu có);
- Văn bản thông báo kết quả đấu giá thành hoặc quyết định giao tài sản hoặc biên bản giao nhận tài sản hoặc văn bản thỏa thuận về thi hành án hoặc biên bản về việc người phải thi hành án tự nguyện giao tài sản để thi hành án;
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản và giấy tờ khác có liên quan (nếu có).

2. Việc chịu trách nhiệm về giá trị, hiện trạng và chất lượng của tài sản đấu giá

a) 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 thắc mắc, khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến giá trị, hiện trạng và chất lượng của tài sản đấu giá tài sản đấu giá.

b) Công ty LAC không phải chịu trách nhiệm cũng như giải quyết các thắc mắc, khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến giá trị, hiện trạng và chất lượng của tài sản đấu giá 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.

**CHƯƠNG III
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 16. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá

1. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

a) Quyền của người tham gia đấu giá:

- Được cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đến tài sản đấu giá.
- Được tham gia phiên đấu giá khi đủ điều kiện theo quy định.
- 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.
- 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.
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b) Nghĩa vụ người tham gia đấu giá:

- 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.
- Cung cấp thông tin, tài liệu hợp lệ, chính xác, trung thực để đăng ký tham gia đấu giá theo quy định.
- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước đúng quy định.
- Tham gia phiên đấu giá đúng thời gian và địa điểm đã được Công ty LAC thông báo.
- Tuân thủ, chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế này.
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

a) Quyền của người trúng đấu giá:

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

- 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.

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

b) Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

- Ký Biên bản đấu giá, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.
- 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.
- Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

Điều 17. 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 18. 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 19. 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 20. 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 trúng đấu giá không được trả lại khoản tiền đặt trước.

Điều 21. 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.

3. 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

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 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 23. 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 24. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của Quy chế này

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy chế cuộc đấu giá quy định về 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:

Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng; Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá và cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến cuộc đấu giá tài sản theo Quy chế này.

Điều 25. Giải thích một số từ ngữ sử dụng tại Quy chế này

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 hệ thống ghi nhận 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. *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.

13. *Trang thông tin đấu giá trực tuyến* là website có 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.

14. Ứng dụng “VPA – Đấu giá tài sản” là ứng dụng đấu giá trực tuyến 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.

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

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

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

18. 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.

19. 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.

20. Các từ ngữ, thuật ngữ khác không được giải thích tại Điều này mà có sử dụng trong Quy chế này được hiểu theo nghĩa quy định tại Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan. /



Phạm Xuân Điền