



**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH LÂM ĐỒNG**

Số: 24.26b/QC-LAC

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

Lâm Đồng, ngày 11 tháng 8 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

(Tài sản bảo đảm)

- 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 24.26/TSBĐ/HĐDVĐG/HĐDVĐG ngày 10/8/2026

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 CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN

Điều 1. Thông tin về tài sản đấu giá

1. Tài sản đấu giá: **(MTS 24.26b)** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

Chi tiết như sau:

* 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 **CO 984268** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 10/8/2018:

- Thửa đất số : 1431 - Tờ bản đồ số: 55

- Địa chỉ: thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (nay là: xã Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng)

- Diện tích: 136,1m².

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị (ODT)

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài

* Tài sản gắn liền với đất theo Biên bản thỏa thuận tự nguyện bàn giao và xử lý tài sản bảo đảm: Trên đất có 01 dãy trọ gồm 03 căn liền kề sát nhau (mỗi căn có kích thước mỗi căn khoảng 3,5m x 10m và 01 sân gỗ, tổng diện tích sử dụng khoảng : 70m²) Kết cấu : Tường xây gạch, mái lợp tôn, nền lát gạch men.

2. Nơi có tài sản đấu giá: Xã Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng

3. Nguồn gốc của tài sản đấu giá: Tài sản bảo đảm của ông/bà Nguyễn Tiên Phúc – Lê Thị Hồng thể chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội.

4. Người có tài sản đấu giá: Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đông Nam Bộ

- Địa chỉ: Tòa nhà Navi Tower, Số 91, đường Hoàng Văn thụ, phường Thủ Dầu Một, thành phố Hồ Chí Minh

5. Giá khởi điểm: **2.503.000.000 đồng** (Bằng chữ : Hai tỷ, năm trăm lẻ ba triệu đồng).

* **Ghi chú:** Giá khởi điểm của tài sản đấu giá đã bao gồm thuế GTGT (10%); chưa bao gồm thuế TNCN 2%, lệ phí trước bạ (0,5%), chi phí sang tên, phí công chứng và các loại thuế, phí, lệ phí, chi phí khác liên quan đến việc đăng ký quyền sở hữu/quyền sử dụng tài sản, bàn giao tài sản, chi phí bến bãi, các nghĩa vụ tài chính khác phải thanh toán cho Nhà nước phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá tài sản (nếu có). Các loại thuế, phí, lệ phí, chi phí này do người trúng đấu giá chịu.

6. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: **400.000 đồng/01 hồ sơ**.

7. Tiền đặt trước: **250.300.000 đồng**.

8. Bước giá tối thiểu: **5.000.000 đồng/01 tài sản**.

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 tối đa không vượt quá tiền đặt trước”.

Điều 2. Một số lưu ý liên quan đến việc đấu giá tài sản tại Quy chế này

1. Tài sản đấu giá được bán theo hồ sơ do tổ chức tín dụng/ngân hàng cung cấp và “có sao bán vậy” (nguyên trạng tại thời điểm bán). 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 giá trị, hiện trạng của tài sản đấu giá và các vấn đề có thể phát sinh trong tương lai đối với tài sản đấu giá.

2. 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.

3. Sau khi các bên hoàn thành việc giao, nhận tài sản đấu giá mà sau đó tài sản bị chiếm lại thì Ngân hàng/Tổ chức tín dụng 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.

CHƯƠNG II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẤU GIÁ VÀ CÁC NỘI DUNG LIÊN QUAN

Điều 3. 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 4. 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, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (đăng ký tham gia đấu giá): Bắt đầu từ 08 giờ 00 ngày **12/8/2026** và kết thúc lúc 17 giờ 00 ngày **20/8/2026** (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. Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá.
- Quy chế cuộc đấu giá tài sản.
- Tài liệu khác liên quan đến tài sản đấu giá.

3. Hồ sơ đăng ký 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/VNeID 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 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/VNeID 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.

Điều 5. Nộp tiền đặt trước

1. Thời gian: Bắt đầu từ 08 giờ 00 ngày **12/8/2026** và kết thúc lúc 17 giờ 30 ngày **20/8/2026** (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 6. 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 quét mã QR hoặc nhập số tài khoản được cung cấp dưới đây để thực hiện nộp tiền vào tài khoản ngân hàng của Công ty LAC:

Thông tin tài khoản	CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LÂM ĐỒNG 117003036329 Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam Đà Lạt - Đồng Nai VietinBank eFAST 
- Tên tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng	
- Số tài khoản: 117003036329 - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank)	
- Nội dung nộp tiền: Họ tên người tham gia đấu giá MTS 24.26	

Điều 7. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá

1. Thời gian: Vào lúc **09 giờ 30** - Ngày **24/8/2026**

2. Địa điểm: Tại trụ sở **Công ty Đấu giá hợp danh Lâm Đồng** (Địa chỉ: *Tầng 1 căn nhà số 35 Phù Đồng Thiên Vương, Phường Lâm Viên – Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng*).

Điều 8. 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 bảng mã số của mình để đề nghị trả giá, đấu giá viên sẽ mời người giờ bảng mã số nhanh nhất để mời người đó trả giá. Trường hợp không thể xác định ai là người giờ bảng 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 9. 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:

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 bản chính CCCD/Căn cước (hoặc giấy tờ tùy thân khác phù hợp) hoặc 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 10. Đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá

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

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.

Điều 11. Biên bản đấu giá

1. Tất cả các phiên đấu giá tài sản do Công ty LAC thực hiện đều được lập Biên bản đấu giá tài sản 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 12. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và thanh toán tiền mua tài sản đấu giá (nộp tiền trúng đấu giá)

1. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa người có tài sản đấu giá với người mua được 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) Trong thời hạn **15 ngày** kể từ ngày đấu giá thành, người mua được tài sản đấu giá phải thanh toán đủ số tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa người có tài sản đấu giá và người mua được tài sản đấu giá.

b) 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 người có tài sản đấu giá 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 sẽ thuộc về người có tài sản đấu giá và được người có tài sản đấu giá 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.

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

Điều 13. Bàn giao tài sản đấu giá và 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 **15 ngày** kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá thanh toán đủ tiền mua tài sản, người có tài sản đấu giá phải tổ chức việc giao tài sản và hồ sơ liên quan đến tài sản cho người mua được tài sản đấu giá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa người có tài sản đấu giá và người mua được tài sản đấu giá.

b) Trường hợp đến hạn theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà người có tài sản đấu giá 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. 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 14. 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 của 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 15. 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 16. 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 17. 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 truất quyền tham gia đấu giá đối với người vi phạm.*

Điều 18. 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 19. 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 20. 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 21. 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 22. 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 23. 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 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 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.

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./.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Phạm Thanh Phong