

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH

OCD AN THUẬN PHÁT

Số: 127/2026/QĐ-OCDATP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 07 tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá

GIÁM ĐỐC

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH OCD AN THUẬN PHÁT

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 127/2026/HĐĐG-OCDATP ngày 01/7/2026 ký giữa Công ty Đấu giá Hợp danh An Thuận Phát và Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế cuộc đấu giá:

Tài sản đấu giá:

Toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 74.88m² và tài sản gắn liền trên đất tại Lô số 21 Dự án khu nhà ở để bán Tổ 34, thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm (nay là tổ dân phố số 14 Cầu Diễn, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 228812, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H0880, số QĐ: 6355/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm cấp ngày 29/12/2008 cho ông Nguyễn Xuân Sáu. Đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Linh theo Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0180.2009/CNĐN, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Phạm Nguyễn thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 05/5/2009, được xác nhận của cơ quan có thẩm quyền ngày 18/5/2009.

Điều 2. Đấu giá viên, nhân viên của Công ty Đấu giá Hợp danh OCD An Thuận Phát và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành quyết định này.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Hà Nội;
- Lưu: VP./.



NGUYỄN ĐỨC VINH

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Số: 127/2026/QC

(Kèm theo Quyết định 127/2026/QĐ-OCDATP, ngày 07 tháng 07 năm 2026 về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá)

Điều 1. Tài sản đấu giá, nguồn gốc tài sản, căn cứ pháp lý

1. Tài sản đấu giá:

Toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 74.88m² và tài sản gắn liền trên đất tại Lô số 21 Dự án khu nhà ở để bán Tổ 34, thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm (nay là tổ dân phố số 14 Cầu Diễn, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 228812, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H0880, số QĐ: 6355/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm cấp ngày 29/12/2008 cho ông Nguyễn Xuân Sáu. Đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Linh theo Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0180.2009/CNĐN, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Phạm Nguyễn thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 05/5/2009, được xác nhận của cơ quan có thẩm quyền ngày 18/5/2009.

(Chi tiết về tài sản thể hiện tại Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 13/3/2026 và các hồ sơ, tài liệu khác kèm theo do Chấp hành viên Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội(KV4) cung cấp).

2. Nguồn gốc của tài sản: Là tài sản bị kê biên, xử lý để bảo đảm thi hành án của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội - Phòng thi hành án dân sự khu vực 4.

3. Căn cứ pháp lý:

- *Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 54/2023/QĐST-KDTM ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;*

- *Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số 1571/QĐ-CCTHADS ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;*

- *Thông báo sửa chữa số 12/2024/TB-TA ngày 12 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;*

- *Quyết định về việc xử lý tài sản ủy thác số 03/QĐ-CCTHADS ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;*

- *Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 07/QĐ-THADS (KV4) ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội (KV4);*

- *Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 13/3/2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội (KV4);*

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 228812, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H0880, số QĐ: 6355/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm cấp ngày 29/12/2008 cho ông Nguyễn Xuân Sáu. Đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Linh theo Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0180.2009/CNDN, Quyết số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Phạm Nguyễn thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 05/5/2009, được xác nhận của cơ quan có thẩm quyền ngày 18/5/2009;

- Chứng thư thẩm định giá số 167/2026/0316-PĐ/CT ngày 22/6/2026 của Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định giá Phương Đông;

- Công văn số 10979/THADS.KV4-NV ngày 30/6/2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội (KV4) về việc Ký kết Hợp đồng bán đấu giá tài sản bảo đảm thi hành án;

- Căn cứ các tài liệu có liên quan khác.

Điều 2. Giá khởi điểm, bước giá

2.1. Giá khởi điểm của tài sản: 20.952.054.097 đồng (Hai mươi tỷ, chín trăm năm mươi hai triệu, không trăm năm mươi tư nghìn, không trăm chín mươi bảy đồng). Giá khởi điểm chưa bao gồm thuế VAT và các loại thuế, phí, lệ phí, các nghĩa vụ tài chính khác. Người mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế VAT (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí, các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản theo quy định của pháp luật. Người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản theo đúng quy định của pháp luật.

2.2. Bước giá: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

2.3. Tiền đặt trước: 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng).

2.4. Tiền hồ sơ/ phí đăng ký tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng (Một triệu đồng)/hồ sơ

Điều 3. Kế hoạch tổ chức đấu giá

3.1. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá

+ Thời gian bán, tiếp nhận (thu) hồ sơ: Từ **08 giờ 00 phút ngày 08/7/2026** đến **17 giờ 00 phút ngày 24/7/2026 (trong giờ hành chính)**, các khách hàng ĐKTGDG (đăng ký tham gia đấu giá), mua và nộp hồ sơ, nộp tiền hồ sơ/phi ĐKTGDG trực tiếp tại Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến <https://lacvietauction.vn>, sau đó chụp/scan hồ sơ tham gia đấu giá tải lên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến; chuyển tiền phí đăng ký tham gia đấu giá, tiền đặt trước theo đúng **quy định tại Quy chế cuộc đấu giá**.

3.2. Thời gian, địa điểm đăng ký xem tài sản: Ngày 13/7/2026, ngày 14/7/2026 (trong giờ hành chính) tải lên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến <https://lacvietauction.vn> bản chụp/scan Đơn đăng ký xem tài sản.

3.3 Thời gian, địa điểm xem tài sản nơi tọa lạc tài sản: Ngày 15/7/2026, ngày 16/7/2026 và ngày 17/7/2026 (trong giờ hành chính) xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài liệu liên quan (nếu có) tại Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến <https://lacvietauction.vn>.

3.4. Thời gian, địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện mua tài sản theo quy định của pháp luật ĐKTGDG, mua và nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền hồ sơ/phí ĐKTGDG tại Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến <https://lacvietauction.vn>, chụp/scan hồ sơ tham gia đấu giá tải lên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến; chuyển tiền phí ĐKTGDG, **từ 08 giờ 00 phút ngày 08/7/2026 đến ngày 17 giờ 00 phút ngày 24/7/2026 (trong giờ hành chính)**; theo đúng quy định tại Quy chế cuộc đấu giá.

3.5. Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 08 giờ 00 phút ngày 08/7/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 24/7/2026 tiền đặt trước phải báo có trong tài khoản công ty **chậm nhất là 17 giờ 00 phút ngày 24/7/2026**, theo hướng dẫn tại Quy chế cuộc đấu giá.

Tiền đặt trước: Là khoản tiền nhất định mà người tham gia đấu giá phải nộp cùng hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá cho tổ chức hành nghề đấu giá để xác định và bảo lãnh trách nhiệm tham gia đấu giá của mình.

- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá chuyển tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty như sau:

- Đơn vị hưởng: **Công ty Đấu giá Hợp danh OCD An Thuận Phát**

- Tài khoản số: **112624366666**, tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt nam - Chi nhánh Đô Thành



(Khách hàng có thể quét mã QR để truy cập nhanh tại đây)

Nội dung chuyển tiền phí ĐKTGDG: [Họ tên người tham gia đấu giá/Tổ chức] - [Số CCCD/CC/MST] – QC 127

Ví dụ: Nguyễn Văn A (hoặc: Công ty A), **111222333/MSTQC127**

Nội dung chuyển tiền: [Họ tên người tham gia đấu giá/Tổ chức] - [Số CCCD/CC/MST] - QC 127.

Ví dụ: NguyenVanA111222333QC127

Khoản tiền đặt trước phải được xác định có trong tài khoản của Công ty **chậm nhất là 17 giờ 00 phút ngày 24/7/2026.**

Trong trường hợp người tham gia đấu giá tài sản đã nộp khoản tiền đặt trước mua được tài sản đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) chuyển thành tiền đặt cọc được trừ vào giá mua; nếu không mua được tài sản, thì khoản tiền đặt trước được trả lại cho người tham gia đấu giá tài sản trong thời hạn **03 (ba)** ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. Phí chuyển trả lại tiền đặt trước đối với người không trúng đấu giá (trong trường hợp chuyển khoản) được khấu trừ trực tiếp vào tiền đặt trước của người đó. Phí chuyển tiền khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá do người trúng đấu giá chịu;

Việc xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản 2016 và Luật Đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành, việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá tài sản đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì khoản tiền đặt trước đó thuộc về người có tài sản đấu giá.

Lưu ý:

Mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do khách hàng chịu.

Người tham gia đấu giá này không được chuyển tiền đặt trước, không nhận lại tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá khác trong cùng một phiên đấu giá.

3.6. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Vào hồi **14 giờ 30 ngày 29/7/2026** tại Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến **<https://lacvietauction.vn>**

3.7. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến

3.8. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

Lưu ý:

- + Ngày là ngày dương lịch, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7.
- + Giờ là giờ được ghi nhận trên hệ thống Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến **<https://lacvietauction.vn>**, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7.
- + Thời gian là thời gian của hệ thống Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến **<https://lacvietauction.vn>**, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7, độ chính xác là 1/1000 giây.

Điều 4. Đối tượng tham gia đấu giá, cách thức đăng ký tham gia đấu giá, hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

4.1. Đối tượng tham gia đấu giá

Đối tượng tham gia đấu giá: Là các tổ chức, cá nhân chấp nhận giá khởi điểm; những điều quy định tại quy chế này; đã thực hiện thủ tục liên quan đến việc xem xét hiện trạng tài sản; mua và nộp hồ sơ, chuyên (nộp) tiền phí ĐKTGDG, tiền đặt trước đúng thời gian quy định và không thuộc một trong những trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá.

** Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:*

- 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 tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

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

- 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.

- 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 ruột, chị ruột, em ruột của những người này.

4.2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến

4.2.1. Tạo tài khoản trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến

Mỗi tổ chức, cá nhân (khách hàng) đảm bảo các điều kiện quy định tại Quy chế này chỉ được đăng ký 01 (một) tài khoản tham gia đấu giá tài sản.

a. Đối với khách hàng **đã có tài khoản** (tài khoản còn thời hạn sử dụng) đấu giá tại Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến <https://lacvietauction.vn>: Khách hàng vào tài khoản của mình, chọn tài sản đấu giá và chọn **“Đăng ký/Đăng nhập”**, rồi nhập: Tên đăng nhập/Email, Mật khẩu. Sau đó chuyển sang thực hiện các bước tại tiết 5.2.2, khoản 5.2 Điều 5 Quy chế này.

b. Đối với khách hàng **chưa có tài khoản** (tức là khách hàng đăng ký đấu giá lần đầu): Khách hàng vào phần **“Đăng ký/Đăng nhập”**, chọn **“Đăng ký”**:

Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến <https://lacvietauction.vn> phải hoàn thiện đầy đủ các thông tin theo hướng dẫn, cụ thể như sau:

- Đối với cá nhân: Họ và tên; Tên đăng nhập; Mật khẩu; Số điện thoại liên hệ; Địa chỉ email liên hệ; Ngày tháng năm sinh; Địa chỉ theo đăng ký thường trú; Giới tính; Căn cước công dân/căn cước/hộ chiếu; ngày cấp; nơi cấp; **Tải** lên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến ảnh mặt trước và sau **Căn cước công dân/căn cước/hộ chiếu**;

Thông tin tài khoản ngân hàng nhận lại tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong trường hợp không trúng đấu giá.

- Đối với tổ chức: Tên tổ chức; Tên đăng nhập; Mật khẩu; Số điện thoại liên hệ; Địa chỉ email liên hệ; Tên người đại diện theo pháp luật của tổ chức; Chức vụ; Mã số doanh nghiệp/Mã số thuế; ngày cấp (lần đầu); nơi cấp (lần đầu) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; Địa chỉ trụ sở; Tải lên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến văn bản (định dạng đuôi .PDF; .DOC; .DOCX) **Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp** hoặc giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương của tổ chức; **Căn cước công dân/Căn cước/Hộ Chiếu của người đại diện theo pháp luật** của tổ chức; Thông tin tài khoản ngân hàng nhận lại tiền đặt trước của tổ chức tham gia đấu giá trong trường hợp không trúng đấu giá.

- Sau khi khai báo các thông tin ở trên, khách hàng kiểm tra lại, sau đó “**tích vào ô:**

Tôi cam kết tuân thủ Quyền và trách nhiệm của Người tham gia đấu giá (Quy định theo tài sản đấu giá), ...”

Rồi chọn “**Đăng ký tài khoản**”.

(Hệ thống sẽ gửi vào email mà khách hàng đã đăng ký ở trên, yêu cầu xác nhận để kích hoạt tài khoản. Sau khi kích hoạt tài khoản, khách hàng Sau đó chuyển sang thực hiện các bước tại tiết 5.2.2, khoản 5.2 Điều 5 Quy chế này).

Lưu ý:

- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin, tài liệu cung cấp trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến. Trường hợp cá nhân, tổ chức 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 thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Khách hàng tham gia đấu giá tự chịu mọi chi phí phát sinh trong việc đăng ký và sử dụng tài khoản trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến.

- Các khách hàng đăng ký tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm về việc bảo mật và sử dụng tài khoản truy cập trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến.

- Điều chỉnh Hồ sơ tham gia đấu giá: Mọi sự điều chỉnh giấy tờ, Hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết nếu thời hạn tiếp nhận Hồ sơ tham gia đấu giá chưa kết thúc.

4.2.2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá

Khách hàng chỉ có thể đăng ký tham gia đấu giá tài sản trên sau khi tài khoản đã được phê duyệt.

Bước 1: Đăng nhập tài khoản tại <https://lacvetauction.vn>.

Bước 2: Tìm, lựa chọn tài sản đấu giá tại Quy chế này, sau đó chọn “**Đăng ký đấu giá**”.

Bước 3: Gửi yêu cầu tham gia đấu giá đến hệ thống (Khách hàng phải đọc hết Quy chế cuộc đấu giá và phải đồng ý với Quy chế), lựa chọn “**Tôi đã đọc, hiểu rõ, nắm rõ các thông tin về hiện trạng, nguồn gốc pháp lý của tài sản đấu giá**”, “**Tôi đã đọc và xin chấp hành nghiêm túc quy chế cuộc đấu giá**”, sau đó bấm “**Tải lên hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá**”.

Bước 4: Sau khi đã tải hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, khách hàng bấm “**Đăng ký tham gia đấu giá**”.

(Hệ thống sẽ hiển thị thông báo “**Xác nhận tham gia đấu giá**” và “**Đã gửi yêu cầu tham gia đấu giá**” và gửi thông tin về email khách hàng đã đăng ký).

Ví dụ sau khi khách hàng đăng ký tham gia đấu giá thành công tại bước 4: hệ thống gửi email thông báo như sau:

Yêu cầu tham gia đấu giá tài sản.

Kính chào họ tên khách hàng.

Bạn đã đăng ký tham gia đấu giá thành công

Yêu cầu đăng ký tham gia đấu giá của bạn đã được gửi lên Hệ thống để xét duyệt.

Chúng tôi sẽ gửi thông báo kết quả xét duyệt đến email của bạn.

Lưu ý: “Chúng tôi sẽ gửi thông báo kết quả xét duyệt đến email của bạn”: được hiểu là sau khi khách hàng đã thực hiện đúng, đủ các bước 5, bước 6, bước 7, và trước thời điểm diễn ra cuộc đấu giá, hệ thống sẽ gửi email tới các khách hàng đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá trực tuyến.

Bước 5: **Chụp/scan hồ sơ tham gia đấu giá rồi tải lên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến**

Hồ sơ tham gia đấu giá

- Sau khi đã đăng ký tham gia đấu giá tài sản ở các bước trên, các khách hàng download (tải) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, Đơn đăng ký đi xem tài sản (trong trường hợp còn thời hạn đăng ký), Bản cam kết (trong trường hợp khách hàng tự đi xem tài sản), ghi đầy đủ các nội dung và ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu (*nếu có*).

*** Đối với tổ chức:**

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (do người đại diện theo pháp luật ký, đóng dấu);
- Đơn đăng ký đi xem tài sản (trong trường hợp còn thời hạn đăng ký);
- Bản cam kết (trong trường hợp khách hàng tự đi xem tài sản);
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản công chứng chứng thực);
- Giấy ủy quyền có công chứng/chứng thực (trong trường hợp người đăng ký tham gia không phải là người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp).

*** Đối với cá nhân:**

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;

- CCCD/CC/Hộ chiếu còn hiệu lực;
- Đơn đăng ký đi xem tài sản (trong trường hợp còn thời hạn đăng ký);
- Bản cam kết (trong trường hợp khách hàng tự đi xem tài sản);
- Giấy ủy quyền có công chứng/chứng thực (trong trường hợp người đăng ký tham gia ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá, sử dụng tài khoản).

Lưu ý:

- Các khách hàng tham gia đấu giá tải Hồ sơ tham gia đấu giá trên lên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến **trước 17 giờ 00 phút ngày 24/7/2026**.

- Người tham gia đấu giá tài sản có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá. Giấy ủy quyền phải đảm bảo đúng quy định của pháp luật; người được ủy quyền là người không đăng ký tham gia đấu giá (không có tên trong danh sách tham gia đấu giá).

- Người tham gia đấu giá không 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;

- Căn cước công dân hoặc căn cước hoặc hộ chiếu của người ủy quyền và người được ủy quyền.

Bước 6: Chuyển khoản tiền phí ĐKTGDG, theo hướng dẫn tại Điều 3 Quy chế này.

Bước 7: Chuyển khoản tiền đặt trước, theo hướng dẫn tại Điều 3 Quy chế này.

(Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện tham gia đấu giá là các khách hàng tham gia đấu giá đã thực hiện đúng, đủ các bước trên, ***đã tải*** hồ sơ tham gia đấu giá (đúng, ghi đầy đủ nội dung, ký và ghi rõ họ tên, ghi ngày tháng, không tẩy xóa, không viết bằng bút chì, không viết mực đỏ, không viết hai màu mực) lên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến thành công, đồng thời đã chuyển tiền phí ĐKTGDG, tiền đặt trước (tiền báo có tài khoản tổ chức hành nghề đấu giá) theo đúng quy định, sẽ được tổ chức hành nghề đấu giá cấp tài khoản để tham gia phiên đấu giá).

Lưu ý: Đề nghị quý khách hàng ***chụp/scan*** hồ sơ tham gia đấu giá, cùng các giấy tờ CCCD/CC/Hộ chiếu (đối với cá nhân) (***bản chính***) và các giấy tờ theo yêu cầu tại Bước 4 đối với tổ chức (***bản chính***): ***cân đối, vuông vắn (bằng cách tải, cài phần mềm CamScanner miễn phí)***.

Điều 5. Nội quy phòng đấu giá

- Người không đăng ký tham gia đấu giá; người không đủ điều kiện tham gia đấu giá; người không phải là đại biểu, khách mời, cố vấn pháp lý; người không có nhiệm vụ được phân công không được vào truy cập Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến tham dự phiên đấu giá;

- Khách hàng tham gia đấu giá phải có mặt tại phòng đấu giá (tại Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến, theo tài khoản đã được cấp) đúng ngày, giờ, địa điểm theo thông báo và quy chế đã được ban hành;

- Khách hàng tham gia đấu giá không tự ý rời khỏi phòng đấu giá nếu chưa hết thời gian trả giá, chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên;

- Khách hàng tham gia đấu giá phải tuân thủ, chấp hành tuyệt đối sự điều hành, hướng dẫn của Đấu giá viên; nhân viên; chuyên viên kỹ thuật của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chỉ được phép có ý kiến khi có sự đồng ý của Đấu giá viên, không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào;

- Khách hàng tham gia đấu giá có hành vi cản trở hoạt động đấu giá tài sản, gây rối tại phiên đấu giá, có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc nâng giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá, xử lý vi phạm hành chính, truy cứu trách nhiệm hình sự tùy theo mức độ lỗi và sẽ bị hủy kết quả đấu giá.

Điều 6. Trình tự thực hiện phiên đấu giá, xác định người trúng đấu giá

6.1. Trình tự thực hiện phiên đấu giá

6.1.1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đăng tải Quy chế cuộc đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến.

6.1.2. Khi hồ sơ tham gia đấu giá của khách hàng đăng ký, nộp đầy đủ, hợp lệ, người tham gia đấu giá được cấp một tài khoản truy cập; được hướng dẫn về cách sử dụng tài khoản, cách trả giá và các nội dung cần thiết khác trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

6.1.3. Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản của mình và thực hiện việc trả giá theo phương thức trả giá lên trong thời gian đấu giá:

Cách thức tiến hành đấu giá: Người tham gia đấu giá nhập giá trả vào giao diện trả giá và xác nhận giá trả. Người tham gia đấu giá có thể trả giá nhiều lần trong thời gian đấu giá. Phiên đấu giá kết thúc khi hết thời gian đấu giá.

6.1.4. Tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá, đấu giá viên được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện phiên đấu giá trực tuyến xác định người trúng đấu giá như sau:

Người trúng đấu giá là cá nhân, tổ chức có giá trả hợp lệ cao nhất (**không thấp hơn giá khởi điểm**) và có thời gian trả giá sớm nhất được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc việc trả giá. Trường hợp kết thúc thời gian đấu giá, có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì người trả giá sớm nhất theo ghi nhận của hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến là người trúng đấu giá.

6.1.5. Đấu giá viên được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện phiên đấu giá trực tuyến căn cứ kết quả xác định người trúng đấu giá công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến ngay sau khi phiên đấu giá kết thúc.

6.1.6. Kết quả phiên đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên hệ thống đấu giá trực tuyến và được gửi vào địa chỉ Email của người tham gia đấu giá đã đăng ký với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ngay sau khi công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

Lưu ý: Khách hàng phải tự trang bị máy móc, thiết bị, đường truyền kết nối mạng internet để đảm bảo việc đăng ký đấu giá đúng thời hạn theo Thông báo đấu giá tài sản, Quy chế cuộc đấu giá.

6.2. Cách xác định người trúng đấu giá

- *Giá trả hợp lệ* là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên lần bước giá.

Công thức trả giá hợp lệ: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5,6... vv). Trường hợp người tham gia đấu giá bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp.

- Người trúng đấu giá là người có giá trả hợp lệ cao nhất (không thấp hơn giá khởi điểm) và có thời gian trả giá sớm nhất được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc việc trả giá (giờ được ghi nhận trên hệ thống Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7).

- Trường hợp kết thúc thời gian đấu giá, có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì người trả giá sớm nhất theo ghi nhận của hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến là người trúng đấu giá. Trường hợp kết thúc thời gian trả giá mà chỉ có một người tham gia đấu giá hoặc có nhiều người tham gia đấu 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.

Điều 7. Rút lại giá đã trả, từ chối kết quả trúng đấu giá

7.1. Rút lại giá đã trả

- Thời gian trả giá của phiên đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thỏa thuận với người có tài sản đấu giá nhưng tối thiểu là 15 phút. Trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trong khoảng thời gian 01 phút trước thời điểm kết thúc phiên đấu giá thì thời gian trả giá được gia hạn thêm 03 phút sau thời điểm kết thúc phiên đấu giá.

- Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia phiên đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

7.2. Từ chối kết quả trúng đấu giá

7.2.1. Kết thúc thời gian trả giá, màn hình Người trúng đấu giá sẽ hiện thị nút **“Chấp nhận”** hoặc **“Từ chối”** kết quả trúng đấu giá và đồng hồ đếm ngược 05 phút. Nếu Người trúng đấu giá bấm nút **“Chấp nhận”** hoặc **không bấm nút nào trong vòng 05 phút**, hệ thống sẽ ghi nhận Người trúng đấu giá đồng ý với kết quả đấu giá.

7.2.2. Nếu Người trúng đấu giá bấm nút: **“Từ chối”** trong vòng 05 phút đếm ngược, hệ thống sẽ ghi nhận Người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá và xét giá trả liền kề.

Nếu giá trả liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá, hệ thống sẽ gửi thông báo về quyền trúng đấu giá trên màn hình của người trả giá liền kề có thời gian trả giá sớm nhất. Nếu người trả giá liền kề đó đồng ý mua tài sản đấu giá thì họ phải bấm vào nút “Chấp nhận”. Trường hợp người trả giá liền kề đó không bấm “Chấp nhận” hoặc không thao tác trên hệ thống. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi email tới người đó. Nếu người đó bấm vào đường liên kết “chấp nhận mua tài sản đấu giá” đính kèm email trong vòng 24 giờ kể từ khi kết thúc thời gian trả giá, thì người đó sẽ là Người trúng đấu giá. Biên bản đấu giá và các tài liệu khác sẽ được gửi cho Người trúng đấu giá với giá liền kề. Nếu người trả giá liền kề không bấm vào đường liên kết “chấp nhận mua tài sản đấu giá” đính kèm email trong thời gian quy định trên thì coi như là không chấp nhận mua tài sản đấu giá.

7.2.3. Trường hợp giá cao 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 cao liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành. Người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá sẽ không bị mất tiền đặt trước.

8.1. Thông báo kết quả đấu giá trực tuyến

- Ngay sau khi có kết quả đấu giá trực tuyến, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo kết quả đấu giá cho người trúng đấu giá;

- Thông báo ghi rõ các thông tin về tài sản đấu giá, thời điểm bắt đầu và kết thúc việc trả giá, thời điểm hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận giá trúng đấu giá.

8.2. Biên bản đấu giá

- Biên bản đấu giá trực tuyến ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá, thời điểm kết thúc phiên đấu giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá. Diễn biến của phiên đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận được trích xuất, có xác nhận của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin đấu giá trực tuyến và đính kèm biên bản đấu giá.

- Biên bản đấu giá phải được lập tại thời điểm kết thúc việc trả giá và có chữ ký của đấu giá viên chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện phiên đấu giá trực tuyến, người ghi biên bản, người có tài sản đấu giá.

- Sau khi kết thúc phiên đấu giá, Người trúng đấu giá thực hiện ký Biên bản đấu giá tại trụ sở của Công ty Đấu giá Hợp danh OCD An Thuận Phát, trong trường hợp Người trúng đấu giá không ký biên bản và nộp lại biên bản đấu giá đó cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong vòng 03 ngày làm việc thì được coi là từ chối ký biên bản đấu giá và coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá, khoản tiền đặt trước của người này không được hoàn trả và được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật.

- Biên bản đấu giá được đóng dấu của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Chỉ có người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá mới được cung cấp biên bản đấu giá.

8.3. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá:

- Kết quả đấu giá tài sản được ghi nhận tại biên bản đấu giá là căn cứ để các bên ký kết 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 trúng đấu giá hoặc giữa người có tài sản đấu giá, người trúng đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nếu các bên có thỏa thuận, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá và ký biên bản đấu giá. Kể từ thời điểm này, tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 45 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 thì người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Khách hàng đã ký Hợp đồng mua bán tài sản mà nộp tiền mua tài sản không đúng thỏa thuận trong hợp đồng sẽ bị mất tiền đặt cọc, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo quy định của Bộ Luật dân sự năm 2015.

Điều 9. Đấu giá không thành

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

- Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;
- Tại phiên đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;
- Tất cả những người đã đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá;
- Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp không công khai giá khởi điểm và phiên đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên;
- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản 2016;
- Người đã trả giá rút lại giá đã trả, người đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024) mà không có người trả giá tiếp;
- Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024);

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

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

10.1. 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:

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.

10.2. Việc đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 10.1 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 năm 2016 và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến ngày tổ chức phiên đấu giá.

Điều 11. Xử lý vi phạm, xử lý tiền đặt trước

11.1. *Người có hành vi vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính áp dụng Nghị định số 109/2026/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2026 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hỗ trợ tư pháp; hành chính tư pháp; hôn nhân và gia đình; thi hành án dân sự; phục hồi, phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã).*

11.2. *Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước* trong các trường hợp sau đây:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

Lưu ý: Thuật ngữ “không tham dự phiên đấu giá” được hiểu là người tham gia đấu giá không truy cập vào phiên đấu giá hiển thị trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn> trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá).

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

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

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

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

Số tiền đặt trước trong các trường hợp trên thuộc về người có tài sản đấu giá và được nộp vào ngân sách nhà nước, sau khi trừ giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản.

Điều 12. Xử lý trường hợp phát sinh do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến

12.1. Trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản khiến phiên đấu giá không bắt đầu được, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng phiên đấu giá trực tuyến và thông báo ngay cho Người có tài sản quyết định điều chỉnh thời gian hoặc quyết định thời gian đấu giá lại.

12.2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hủy phiên đấu giá trực tuyến trong trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản khiến người tham gia đấu giá không tiếp tục trả giá được sau khi phiên đấu giá bắt đầu và thông báo cho người có tài sản biết để quyết định thời gian đấu giá lại.

Điều 13. Thanh toán tiền mua tài sản

13.1. 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.

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.

(Theo khoản 1, Điều 65 Nghị định số 152/2026/NĐ-CP ngày 13/5/2026 của Chính phủ quy định chi tiết chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thi hành án dân sự).

Người trúng đấu giá thanh toán đủ tiền mua tài sản còn lại (sau khi trừ đi số tiền đặt cọc) bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội theo số tài khoản: 3949.0.1054168 mở tại Phòng Giao dịch số 10 - Kho bạc Nhà nước Khu vực 1 - Hà Nội hoặc số tài khoản: 8636111999 mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

13.2. Kể từ thời điểm người mua trúng đấu giá chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền mua tài sản quy định trên thì tiền đặt trước, tiền lãi (nếu có) thuộc về người có tài sản đấu giá và được sử dụng để thanh toán khoản bảo đảm tài chính để thi hành án, các khoản chi theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 152/2026/NĐ-CP ngày 13/5/2026 của

Chính phủ quy định chi tiết chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thi hành án dân sự.

Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không thực hiện đầy đủ hoặc không đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng thì tiền thanh toán mua tài sản đấu giá (trừ khoản tiền đặt trước, đặt cọc và tiền lãi của khoản tiền đó) được xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản.

(Theo khoản 5, Điều 65 Nghị định số 152/2026/NĐ-CP ngày 13/5/2026 của Chính phủ quy định chi tiết chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thi hành án dân sự).

Điều 14. Thời gian, địa điểm, phương thức bàn giao tài sản; bàn giao các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá

14.1. Thời gian bàn giao tài sản:

- Bàn giao tài sản đấu giá: Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền, người có tài sản đấu giá tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản, trừ trường hợp xảy ra tình trạng khẩn cấp, sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

Trường hợp phát sinh vướng mắc làm chậm công tác bàn giao tài sản, các bên có trách nhiệm thông báo cho nhau bằng văn bản và trên cơ sở cùng nhau bàn bạc, giải quyết sự việc.

14.2. Địa điểm bàn giao tài sản: Tại nơi tài sản tọa lạc

14.3. Phương thức giao tài sản: Tổ chức hành nghề đấu giá sẽ phối hợp cùng Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội (KV4) và các cơ quan chức năng liên quan bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Việc bàn giao này phải được lập thành biên bản có đủ chữ ký của các bên. Kể từ thời điểm bàn giao xong tài sản, người mua được tài sản phải tự bảo quản, chịu mọi trách nhiệm và rủi ro đối với tài sản của mình.

14.4. Bàn giao các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá: Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội (KV4) có trách nhiệm bàn giao các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá để làm các thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản được theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Hủy kết quả đấu giá tài sản và hậu quả pháp lý

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

- 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;

- 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 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024);

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

- 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, đim 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.

15.2. Hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá: Trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy (trừ trường hợp bị hủy theo thỏa thuận Quy chế này) thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản theo quy định được thực hiện như sau:

- Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản thực hiện việc hủy quyết định phê duyệt kết quả đấu giá tài sản. Trình tự, thủ tục hủy quyết định phê duyệt kết quả đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

- Người có tài sản đấu giá 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 hoặc tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu theo quy định pháp luật.

Điều 16. Trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đã đấu giá

16.1. Người tham gia đấu giá có trách nhiệm tham khảo, nghiên cứu kỹ thông tin, giá trị, chất lượng tài sản cũng như các quy định khác của pháp luật về tài sản đấu giá trước khi đăng ký tham gia đấu giá;

16.2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá khi đã thông báo trước và không có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại liên quan đến tài sản và việc đăng ký quyền sở hữu và sử dụng tài sản nêu trên;

16.3. Đơn vị có tài sản phải chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá; giải thích rõ cho khách hàng về giá trị, chất lượng, điều kiện sử dụng và các quy định khác của pháp luật đối với loại tài sản đấu giá.

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

- Người đăng ký tham gia đấu giá được quyền tham gia đấu giá tài sản khi thực hiện đầy đủ các thủ tục về xem tài sản, mua, nộp hồ sơ, nộp tiền đặt trước theo quy định tại quy chế này.

- Người đăng ký tham gia đấu giá có nghĩa vụ tự tham khảo, tìm hiểu kỹ các quy định của pháp luật liên quan đến tài sản đấu giá, quy chế cuộc đấu giá do Công ty đề ra trước khi đăng ký đấu giá tài sản và tuân thủ mọi quy định của pháp luật đối với tài sản đấu giá.

- Chấp nhận tạm dừng việc tổ chức đấu giá theo yêu cầu của cơ quan thi hành án dân sự, khi có một trong các căn cứ sau đây:

+ Có quyết định hoãn, tạm đình chỉ thi hành án;

+ 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;

+ 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.

- Chấp nhận dừng việc tổ chức đấu giá tài sản, dừng phiên đấu giá theo yêu cầu của cơ quan thi hành án dân sự, khi có một trong các căn cứ sau đây:

+ Có quyết định đình chỉ thi hành án;

+ 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;

+ Có căn cứ xác định tài sản đấu giá không đủ điều kiện đưa ra đấu giá;

+ 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;

+ Trường hợp bán tài sản theo quy định tại khoản 6 Điều 83 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025 này 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.

- Trong trường hợp phiên đấu giá không được tổ chức do người phải thi hành án nộp đủ số tiền phải thi hành án trước ngày tổ chức đấu giá 01 (một) ngày làm việc thì tiền đặt trước sẽ được trả lại cho khách hàng tham gia đấu giá trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày có thông báo bằng văn bản của người có tài sản.

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

Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá được xác định từ thời điểm Đấu giá viên tuyên bố người trúng đấu giá. Người trúng đấu giá có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

18.1. Quyền của người trúng đấu giá

- Yêu cầu đơn vị có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày người có tài sản nhận hồ sơ đấu giá tài sản từ tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

- 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.

18.2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá

- Ký biên bản đấu giá;

- Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày người có tài sản nhận hồ sơ cuộc đấu giá tài sản từ tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.;

- Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo quy định của quy chế này và theo quy định của pháp luật có liên quan;

- Người mua được tài sản đấu giá phải chịu lệ phí công chứng, các loại thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản theo quy định của pháp luật (*các khoản tiền trên không nằm trong giá bán tài sản*);

- Người mua được tài sản có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

- Các nghĩa vụ khác được thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

Điều 19. Trách nhiệm của Đơn vị có tài sản

- Chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá;

- Phối hợp với Công ty Đấu giá Hợp danh OCD An Thuận Phát tổ chức cho khách hàng xem xét hiện trạng tài sản, hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá theo kế hoạch của Công ty;

- Có trách nhiệm bàn giao tài sản và cung cấp toàn bộ những văn bản, giấy tờ, tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản để làm các thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản, sau khi nhận tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

- Có trách nhiệm ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

- Thanh toán cho Công ty Đấu giá Hợp danh OCD An Thuận Phát giá dịch vụ đấu giá và các chi phí khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 127/2026/HĐĐG-OCDATP ngày 01/7/2026 ký giữa Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội – Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 và Công ty Đấu giá Hợp danh OCD An Thuận Phát.

Điều 20. Trách nhiệm của Công ty Đấu giá Hợp danh OCD An Thuận Phát

- Thực hiện theo đúng các quy định tại Quy chế do Công ty ban hành;
- Thực hiện đấu giá tài sản theo quy định Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật Đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung năm 2024, các văn bản hướng dẫn thi hành và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 21. Tổ chức thực hiện

Cán bộ, nhân viên của Công ty Đấu giá Hợp danh OCD An Thuận Phát, đơn vị có tài sản, người tham gia đấu giá và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế cuộc đấu giá này./.