

Số: 91/QC-ĐGTT

Sơn La, ngày 08 tháng 6 năm 2026

**QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ**  
**Tài sản của người phải thi hành án: Ông Đào Ngọc Cường**

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 91/2026/HĐTT ngày 08/6/2026 giữa Công ty đấu giá hợp danh Tiền Thành và Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Sơn La.

Căn cứ Điều 34 Điều 35 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Công ty ban hành quy chế cuộc đấu giá tài sản kê biên như sau:

**Điều 1. Đối tượng của Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản**

**1. Tên tài sản, số lượng, chất lượng tài sản đấu giá:** Tài sản kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Đào Ngọc Cường, hộ khẩu thường trú: Tiểu khu 7, xã Nà Bó, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La (nay là: Tiểu Khu 7, xã Tà Hộc, tỉnh Sơn La), tài sản gồm:

\* **Quyền sử dụng đất** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sêri số BH 253146, số vào sổ cấp GCN: CH 00674 theo Quyết định số 2717/QĐ-UBND ngày 26/12/2011 của UBND huyện Mai Sơn cấp mang tên ông Vũ Công Đông đã được chuyển nhượng cho ông Đào Ngọc Cường theo Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 68/2015/HĐMBTS ngày 20/10/2015 và đăng ký biến động đất đai tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Mai Sơn ngày 16/5/2022, chi tiết như sau:

- Thừa đất số: **95, 95(1)** Tờ bản đồ số: **F48-101 (148-6)**

- Diện tích thừa đất: **1.024,0 m<sup>2</sup>** (Trong đó: Đất ở 100m<sup>2</sup>; còn lại là đất trồng cây lâu năm).

- Địa chỉ thừa đất: Tiểu khu 11, thị trấn Hát Lót, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La (nay là Tiểu khu 11, xã Mai Sơn, tỉnh Sơn La).

- Diện tích đất có tứ cạnh tiếp giáp như sau:

+ Phía đông giáp đất ông Trần Văn Công dài 30 m;

+ Phía tây giáp đất ông Đỗ Thanh Xuân 23,29 m;

+ Phía nam giáp đất ông Đào Ngọc Cường đang sử dụng trồng cây ăn quả, một phần giáp đất ông Trần Văn Công dài 37,98 m;

+ Phía bắc giáp đường quốc lộ 6 cũ (phần hành lang giao thông) 39,12 m

\* **Tài sản trên đất gồm có:** Nhà kho 06 cột sắt (kích thước khác nhau); 04 cột bê tông, 09 xà hộp sắt (kích thước khác nhau) mái lợp tôn sắt, nền đồ bê tông; khung nhà gỗ hai tầng; hệ thống lò xây xây gạch cửa tôn bên trong không có gì; cửa cuốn; nhà bếp, nhà vệ sinh không có cửa đã xuống cấp, phía trước có hàng rào lưới B40, dài 08m, cao 2,5m.

**2. Tổng giá khởi điểm: 3.767.000.000 đồng** (Bằng chữ: (Ba tỷ, bảy trăm sáu mươi bảy triệu đồng). Giá khởi điểm không bao gồm thuế giá trị gia tăng; không bao gồm thuế trước bạ, các khoản thuế, phí, lệ phí, các chi phí khác có liên quan và người mua được tài sản đấu giá phải nộp thuế VAT, thuế trước bạ, các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật và các chi phí khác có liên quan (nếu có).

**3. Nguồn gốc tài sản đấu giá:** Tài sản kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Đào Ngọc Cường để thực hiện nghĩa vụ thi hành án theo Quyết định số 02/2023/QĐST-PT ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân (TAND) tỉnh Sơn La; Bản án số 01/2022/KDTM-ST ngày 28/7/2022 của TAND huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La (nay là TAND khu vực 4 - Sơn La); Quyết định thi hành án chủ động số 432/QĐ-CCTHADS ngày 10/5/2023 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 441/QĐ-CCTHADS ngày 10/5/2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự (THADS) huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Sơn La); Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 10/QĐ-THADS ngày 07/01/2026; Biên bản kê biên, xử lý tài sản.

**4. Người có tài sản đấu giá:** Phòng thi hành án dân sự Khu vực 4 - Sơn La.

Địa chỉ: Số 15, đường Trần Quốc Hoàn, Tiểu khu 8, xã Mai Sơn, tỉnh Sơn La

Chấp hành viên: Ông Ngô Đình Sơn

**5. Nơi có tài sản đấu giá:** Tiểu khu 11, thị trấn Hát Lót, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La (nay là Tiểu khu 11, xã Mai Sơn, tỉnh Sơn La).

**Điều 2. Hình thức, phương thức, thời gian tổ chức đấu giá và trình tự tổ chức đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến**

### **1. Hình thức, phương thức đấu giá**

Đấu giá trực tuyến thông qua Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt - lacvietauction.vn, với phương thức trả giá lên có bước giá.

### **2. Thời gian tổ chức đấu giá tài sản**

a) Thời gian điểm danh và thời gian trả giá: Từ **8 giờ 30 phút đến 9 giờ 00 phút ngày 29/6/2026**

b) Địa điểm đấu giá: Tại Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt - lacvietauction.vn

### **3. Trình tự tổ chức đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến**

a) Công ty đấu giá hợp danh Tiên Thành đăng tải Quy chế cuộc đấu giá, Thông báo công khai việc đấu giá kèm theo danh mục tài sản, hình ảnh, tài liệu liên quan đến tài sản (nếu có) trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt - lacvietauction.vn.

b) Người tham gia đấu giá truy cập trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt - lacvietauction.vn để được hướng dẫn:

- Đăng ký tài khoản;

- Xem tài sản, giấy tờ về tài sản đấu giá quy định tại Điều 4 Quy chế này;

- Mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 7 Quy chế này;

- Nộp tiền đặt trước theo quy định tại Điều 5 Quy chế này;

c) Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước hợp lệ thì được sử dụng tài khoản truy cập để tham dự phiên đấu giá theo thời gian quy định tại Khoản 2 Điều này;

Người đủ điều kiện tham gia đấu giá có trách nhiệm truy cập tài khoản đã được cấp để điểm danh việc tham dự phiên đấu giá, tham gia trả giá và người đủ điều kiện tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá theo phương thức trả giá lên trong thời gian đấu giá quy định tại Khoản 2 Điều này;

Trường hợp người đủ điều kiện tham gia đấu giá nhưng không truy cập tài khoản đã được cấp để điểm danh theo thời gian quy định tại Khoản 2 Điều này thì được coi là không tham dự phiên đấu giá quy định tại Điểm a Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, trừ trường hợp bất khả kháng.

**Lưu ý:** Người không đủ điều kiện tham gia đấu giá sẽ được Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành thông báo chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

d) Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành phân công đấu giá viên điều hành phiên đấu giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến. Tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá, việc xác định người trúng đấu giá được thực hiện như sau:

- Người trúng đấu giá là người có mức trả giá hợp lệ cao nhất (không được thấp hơn giá khởi điểm cộng thêm ít nhất 1 bước giá) được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận;

đ) Kết quả cuộc đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên trang thông tin đấu giá trực tuyến và được gửi vào địa chỉ thư điện tử (Email) của người tham gia đấu giá đã đăng ký với Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành.

### **Điều 3. Nguyên tắc, điều kiện tổ chức đấu giá**

#### **1. Nguyên tắc đấu giá tài sản**

a) Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan, tuân thủ các quy định của pháp luật và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia đấu giá;

b) Phiên đấu giá phải do đấu giá viên của Công ty điều hành;

c) Việc đấu giá tài sản phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật có liên quan.

#### **2. Điều kiện tổ chức cuộc đấu giá**

a) Người có tài sản đấu giá phải công khai giá khởi điểm và việc đấu giá tài sản chỉ được thực hiện theo phương thức trả giá lên theo quy định tại Điều 58 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; người tham gia đấu giá phải trả bằng giá khởi điểm và bất buộc cộng thêm ít nhất 1 bước giá (trả đúng bước giá) mới hợp lệ;

b) Tài sản đấu giá phải có ít nhất 02 hồ sơ của 02 người đăng ký tham gia đấu giá khác nhau và đã nộp tiền đặt trước mới được tổ chức phiên đấu giá.

Trường hợp sau 02 lần đấu giá không thành, đến lần thứ ba chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá và đã nộp tiền đặt trước thì Công ty sẽ tổ chức phiên đấu giá khi có sự đồng ý bằng văn bản của Người có tài sản đấu giá.

#### **Điều 4. Xem tài sản, giấy tờ về tài sản đấu giá**

Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành phối hợp với Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Sơn La tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản, giấy tờ về tài sản đấu giá như sau:

**1. Xem tài sản đấu giá trực tuyến:** Người tham gia đấu giá có thể xem hình ảnh, tài liệu, thông tin pháp lý của tài sản đấu giá tại Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt - lacvietauction.vn kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá.

**2. Xem tài sản đấu giá trực tiếp:** Người tham gia đấu giá đăng ký xem tài sản đấu giá với Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành trước **17 giờ 00 phút ngày 19/6/2026** để Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành phối hợp với Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Sơn La hướng dẫn người tham gia đấu giá xem tài sản, giấy tờ về tài sản đấu giá từ ngày **22/6/2026** đến **17 giờ 00 phút ngày 26/6/2026 trong giờ hành chính**, tại nơi có tài sản đấu giá.

Việc xem tài sản, giấy tờ về tài sản đấu giá được thể hiện trên Giấy xác nhận xem tài sản, giấy tờ về tài sản đấu giá theo mẫu do Công ty phát hành.

#### **Điều 5. Tiền đặt trước**

**1. Số tiền đặt trước phải nộp để tham gia đấu giá: 380.000.000 đồng/hồ sơ** (Bằng chữ: Ba trăm tám mươi triệu đồng trên một hồ sơ).

Người tham gia đấu giá nộp tiền (chuyển tiền) đặt trước vào tài khoản sau:

- Tên đơn vị thụ hưởng (chủ tài khoản): Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành

- Số tài khoản: 7901555678888

- Mở tại Agribank Chi nhánh Tô Hiệu Sơn La

- Nội dung ghi: *[họ, chữ đệm và tên người tham gia đấu giá]* nộp TĐT mua TS Đào Ngọc Cường (HD 91/2026).



#### **Lưu ý:**

+ Các khoản tiền đặt trước nộp vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành **sau 17 giờ 00 phút ngày 24/6/2026** đều không hợp lệ;

+ Chứng từ nộp tiền đặt trước (nộp tiền mặt tại ngân hàng hoặc ủy nhiệm chi) phải đóng dấu của ngân hàng; trường hợp nộp qua smartBanking thì chụp lại giao dịch thành công chuyển giao dịch thành công hoặc chụp giấy nộp tiền, Ủy nhiệm chi gửi cho Công ty để đối chiếu;

+ Trong bất kỳ trường hợp nào thì tiền đặt trước cũng không tính tiền lãi; phí nộp, nhận lại tiền đặt trước do người tham gia đấu giá chi trả; đối với khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá do Công ty chi trả;

+ Trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc, Công ty chưa nhận được tiền đặt trước hoặc tiền đặt trước của người tham gia đấu giá chưa nộp đủ thì Hồ sơ tham gia đấu giá đó sẽ không hợp lệ (không được tham gia phiên đấu giá).

**2. Thời gian nộp tiền đặt trước:** Từ 8 giờ 00 phút ngày 10/6/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 24/6/2026

### **3. Xử lý tiền đặt trước**

a) Người tham gia đấu giá được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

- Trước ngày mở phiên đấu giá, người đã đăng ký tham gia đấu giá, đã nộp tiền đặt trước có quyền từ chối không tham gia đấu giá do có sự thay 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. Thời gian nhận lại tiền trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản từ chối tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá;

- Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá và không vi phạm một trong các nội dung quy định tại Quy chế cuộc đấu giá tài sản này thì được nhận lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá;

b) Người tham gia đấu giá trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Công ty có trách nhiệm chuyển khoản tiền đặt cọc của người trúng đấu giá cho người có tài sản đấu giá.

c) Các trường hợp sau đây không được nhận lại tiền đặt trước và khoản tiền này được nộp vào NSNN

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Bị tước 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 và khoản 5 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

- Người trúng đấu giá từ chối ký Biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua tài sản đấu giá (Điều 44 Luật Đấu giá tài sản năm 2016);

- Người tham gia đấu giá 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 (Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016);

- Người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá sau khi Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá (Điều 51 Luật Đấu giá tài sản năm 2016).

### **Điều 6. Xử lý tiền đặt cọc**

Các trường hợp sau đây không được nhận lại tiền đặt cọc và khoản tiền này được nộp vào NSNN: Không đến ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá trong thời hạn **07 ngày làm việc** kể từ ngày người có tài sản đấu giá nhận được hồ sơ cuộc đấu giá do Công ty chuyển đến hoặc đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nhưng chưa thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào theo quy định tại Điều 328 Bộ

Luật dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 27 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP và được sửa đổi tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP.

**Điều 7. Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và cách thức đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến**

**1. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000 đồng/hồ sơ** (*Bằng chữ: Bốn trăm nghìn đồng trên một hồ sơ*). Trong bất kỳ trường hợp nào thì người tham gia đấu giá (khách hàng) đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá đều không được trả lại, không được nhận lại tiền đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá thuộc về Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

Người tham gia đấu giá nộp tiền (chuyên tiền) mua hồ sơ mời tham gia đấu giá vào tài khoản sau:

- Tên đơn vị thụ hưởng (chủ tài khoản): Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành
- Số tài khoản: 7901555678888
- Mở tại Agribank Chi nhánh Tô Hiệu Sơn La
- Nội dung ghi: [*họ, chữ đệm và tên người tham gia đấu giá*] nộp tiền mua hồ sơ TS Đào Ngọc Cường (HD 91/2026).

**2. Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:** Từ 8 giờ 00 phút ngày 10/6/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 24/6/2026 trong giờ hành chính.

**3. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá**

- Tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá tại:
  - + Cổng đấu giá tài sản quốc gia <https://dgts.moj.gov.vn>
  - + Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt - [lacvietauction.vn](http://lacvietauction.vn)
  - + Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành, địa chỉ: Khu QHDC Lô số 4B, Kè suối Nậm La, phường Tô Hiệu, tỉnh Sơn La

- Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá truy cập Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt - [lacvietauction.vn](http://lacvietauction.vn) để đăng ký tài khoản và mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

Mỗi một hồ sơ đấu giá gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo biểu mẫu tự động có trên website đấu giá trực tuyến);
- Tải lên File scan hoặc chụp ảnh từ bản gốc các giấy tờ:
  - + Căn cước công dân hoặc căn cước (cả mặt trước và mặt sau) và Thẻ căn cước điện tử (đối với cá nhân);
  - + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; Căn cước công dân hoặc căn cước (cả mặt trước và mặt sau) và Thẻ căn cước điện tử của người đại diện theo pháp luật (đối với tổ chức).

**Lưu ý:**

- Các hồ sơ tham gia đấu giá nộp **sau 17 giờ 00 phút ngày 24/6/2026** đều không hợp lệ; Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà thiếu một trong những giấy tờ nêu trên sẽ không hợp lệ;

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ khi khách hàng tải lên trang thông tin đấu giá trực tuyến đầy đủ các thông tin, các giấy tờ có liên quan, đúng thời gian đã quy định tại Khoản 2 Điều này;

- Hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp coi như cam kết thông tin khai trong hồ sơ là đúng sự thật; các giấy tờ do mình cung cấp có giá trị pháp lý, còn hiệu lực (thời hạn) theo quy định pháp luật hiện hành;

**4. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến**

- Người tham gia đấu giá truy cập Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt - lacvietauction.vn để đăng ký tài khoản truy cập (nếu như khách hàng chưa có tài khoản), các thông tin khi đăng ký tài khoản truy cập phải chính xác, trung thực, đầy đủ theo quy định tại Khoản 5 Điều này và mỗi 01 cá nhân hoặc 01 tổ chức chỉ được sử dụng duy nhất 01 tài khoản để đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến.

- Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản đã đăng ký để nộp hồ sơ tham gia đấu giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt - lacvietauction.vn, thành phần hồ sơ tham gia đấu giá quy định tại Khoản 3 Điều này.

**5. Tài khoản truy cập trang thông tin trực tuyến:** Mỗi cá nhân, tổ chức tạo tài khoản truy cập và đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt - lacvietauction.vn phải hoàn thiện các thông tin theo hướng dẫn cụ thể như sau:

**a) Đối với cá nhân**

- Họ, chữ đệm và tên;
- Tên đăng nhập, mật khẩu;
- Số điện thoại liên hệ;
- Địa chỉ Email liên hệ;
- Ngày, tháng, năm sinh, giới tính
- Địa chỉ ghi theo hộ khẩu thường trú;
- Căn cước công dân số/căn cước số, ngày cấp, nơi cấp

**b) Đối với tổ chức**

- Tên tổ chức;
- Tên đăng nhập, mật khẩu;
- Số điện thoại liên hệ;
- Địa chỉ Email liên hệ;
- Mã số doanh nghiệp/mã số thuế; ngày cấp (lần đầu, thay đổi lần thứ ...); nơi cấp;
- Họ, chữ đệm và tên người đại diện theo pháp luật của tổ chức, chức vụ;

- Địa chỉ ghi theo hộ khẩu thường trú của người đại diện theo pháp luật của tổ chức;

- Căn cước công dân số/căn cước số, ngày cấp, nơi cấp của người đại diện theo pháp luật của tổ chức;

- Thông tin tài khoản ngân hàng nhận lại tiền đặt trước (trường hợp không trúng đấu giá).

## **Điều 8. Đối tượng, điều kiện đăng ký tham gia đấu giá**

### **1. Đối tượng và điều kiện đăng ký tham gia đấu giá**

a) Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân trong và ngoài tỉnh Sơn La.

b) Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá: Người đại diện cho tổ chức và cá nhân đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá phải có đủ năng lực hành vi dân sự, từ đủ 18 tuổi trở; có khả năng về tài chính; đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc tự nguyện nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ, phải chấp nhận giá khởi điểm, bước giá, nộp tiền đặt trước, các nội dung khác theo Quy chế cuộc đấu giá và theo quy định của pháp luật.

### **2. Những người không được tham gia đấu giá tài sản**

a) Theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 thì 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 cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, 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 ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

- 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 người quy định tại tiết 3 điểm a khoản này.

b) Theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 5 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024 thì những người sau đây không được tham dự phiên đấu giá:

- 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;

- 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;

- 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.

### **Điều 9. Bước giá, cách trả giá**

- Bước giá áp dụng chung trong cả thời gian trả giá: 3.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba triệu đồng*). Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm (*tức là vòng đầu tiên đã phải cộng thêm n bước giá*), bước giá được xác định là mức chênh lệch cố định (*tức bước giá 3.000.000 đồng được áp dụng cho tất cả các vòng đấu giá đến khi không còn người tham gia trả giá*).

- Công thức trả giá: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm của vòng đấu giá + (n nhân (x) bước giá), trong đó:

+ n là số tự nhiên nguyên dương: 1, 2, 3, 4, 5 ...vv.

+ Bước giá: 3.000.000 đồng

- Thời gian trả giá áp dụng bước giá là 30 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 tham gia đấu giá nhập giá trả vào giao diện trả giá và xác nhận giá trả, người tham gia đấu giá được trả nhiều bước giá cho mỗi lần trả giá và có thể trả nhiều lần trong thời gian đấu giá, phiên đấu giá kết thúc khi hết thời gian trả giá;

Trường hợp có từ hai người trở lên cùng có trả giá cao nhất bằng nhau thì người trả giá sớm nhất được hệ thống trang thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận được coi là người có giá trả cao hợp lệ và là người trúng đấu giá.

### **Điều 10. Biên bản đấu giá và thông báo kết quả đấu giá trực tuyến**

#### **1. Biên bản đấu giá trực tuyến**

- Biên bản đấu giá trực tuyến phải được lập tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá và phải ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành phiên đấu giá, thời điểm bắt đầu trả giá, kết thúc việc trả giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá. Nhật ký của phiên đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận phải 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 được đính kèm biên bản đấu giá;

- Biên bản đấu giá trực tuyến được trích xuất từ trang thông tin đấu giá trực tuyến theo mẫu do Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành và có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá trực tuyến, người ghi biên bản, người có tài sản đấu giá;

- Biên bản đấu giá trực tuyến được gửi vào Email của người trúng đấu giá sau khi kết thúc phiên đấu giá, người trúng đấu giá có trách nhiệm in, ký tên và gửi cho Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành trong 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

Người trúng đấu giá không ký biên bản và không nộp lại biên bản đã ký cho Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành trong thời hạn quy định tại Điều này thì coi như 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 lại cho người trúng đấu giá mà thuộc về người có tài sản đấu giá.

## **2. Thông báo kết quả đấu giá trực tuyến**

- Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành, thông báo kết quả đấu giá cho người trúng đấu giá ngay sau khi cuộc đấu giá kết thúc.

- Thông báo phải 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 mã số trúng đấu giá, giá khởi điểm của tài sản đấu giá, giá trúng đấu giá.

## **Điều 11. Xử lý tình huống phát sinh khi tổ chức phiên đấu giá**

### **1. Rút lại giá đã trả**

- Trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm tiến hành phiên đấu giá đến thời điểm kết thúc phiên đấu giá), nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá xác nhận công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. 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 trừất quyền tham dự phiên đấu giá và mất tiền đặt trước.

### **2. Từ chối kết quả trúng đấu giá**

- Kết thúc thời gian trả giá, màn hình người trúng đấu giá sẽ hiển 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.

- 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 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 nút “Chấp nhận”. Trường hợp người trả giá liền kề đó không bấm nút “Chấp nhận” hoặc không thao tác trên hệ thống tổ chức hành nghề đấu giá tài sản sẽ 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 không 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 phiên đấu giá không thành, người trả giá liền kê không chấp nhận mua tài sản đấu giá sẽ không bị mất tiền đặt trước.

### **3. Phát sinh do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tiếp**

- Trường hợp do lỗi kỹ thuật do lỗi 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 đấu giá quyết định thời gian đấu giá lại.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hủy kết quả 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 thể trả giá, trả giá hợp lệ nhưng không được hệ thống ghi nhận hoặc ghi nhận sai thời gian trả giá sau khi phiên đấu giá bắt đầu và thông báo cho người có tài sản đấu giá biết để quyết định thời gian đấu giá lại.

- Trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được thì cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá được hoàn lại tiền đặt trước theo quy định.

### **Điều 12. Người phải thi hành án được nhận lại tài sản**

1. Theo quy định tại khoản 5 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 thì người phải thi hành án được quyền nhận lại tài sản trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc nếu nộp đủ tiền thi hành án và có trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí thực tế, hợp lý phát sinh từ việc thẩm định giá, đấu giá tài sản, chi phí cho người đã đăng ký mua tài sản đấu giá cho Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Sơn La.

2. Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Sơn La có trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí thực tế, hợp lý phát sinh tại khoản 1 Điều này cho tổ chức thẩm định giá, tổ chức đấu giá tài sản, chi phí cho người đã đăng ký mua tài sản đấu giá (nếu có).

### **Điều 13. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (Điều 46 Luật Đấu giá tài sản năm 2016)**

1. **Chủ thể ký hợp đồng:** Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa Chấp hành viên Ngô Đình Sơn - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Sơn La với người trúng đấu giá. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự, thi hành án dân sự.

Thời gian ký 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.

### **2. Thời hạn, địa điểm, hình thức, phương thức thanh toán**

a) Thời hạn, hình thức thanh toán: Thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 152/2024/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung khoản 1, 3 Điều 27 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP và khoản 12 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 27 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP.

b) Phương thức thanh toán: Nộp tiền vào tài khoản của Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La.

### **3. Thời hạn, địa điểm và phương thức giao tài sản cho người trúng đấu giá**

a) Thời hạn giao tài sản: Thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 152/2024/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung khoản 1, 3 Điều 27 Nghị định số

62/2015/NĐ-CP và khoản 12 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 27 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP.

Trường hợp người mua được tài sản trúng đấu giá muốn nhận tài sản sớm hơn theo quy định tại Quy chế này thì do Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Sơn La quyết định.

Trường hợp người mua được tài sản trúng đấu giá không nhận được tài sản đấu giá theo quy định tại Hợp đồng này thì người này có quyền yêu cầu hủy Hợp đồng theo khoản 7 Điều 1 Nghị định số 152/2024/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 27 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP.

b) Địa điểm giao tài sản: Tại nơi có tài sản đấu giá.

c) Phương thức bàn giao tài sản: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Sơn La bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá. Việc bàn giao tài sản phải được lập thành Biên bản theo mẫu số D51-THADS ban hành kèm theo Thông tư số 04/2023/TT-BTP ngày 14/8/2023 của Bộ Tư pháp. Biên bản bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá được lưu tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Sơn La.

#### **Điều 14. Quyền và nghĩa vụ của Người tham gia đấu giá**

##### **1. Người tham gia đấu giá có các quyền sau đây:**

- a) Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến tài sản đấu giá;
- b) Được cấp tài khoản, mật khẩu để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá (nếu đủ điều kiện) và được hướng dẫn trả giá;
- c) Được nhận lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm các quy định trong Quy chế cuộc đấu giá này;
- d) Được từ chối tham gia 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;
- đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật

##### **2. Người tham gia đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:**

- a) Chấp hành nghiêm chỉnh các nội dung đã được quy định trong Quy chế này và các quy định của pháp luật có liên quan;
- b) Thanh toán đầy đủ tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản; nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước cho Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành theo quy định của pháp luật;
- c) Cung cấp thông tin đầy đủ, chính xác và trung thực để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá (nếu đủ điều kiện);
- d) Phải đảm bảo trang thiết bị khi tham gia đấu giá; chịu trách nhiệm trong trường hợp hệ thống mạng của mình gặp sự cố dẫn đến không thể tham gia đấu giá, trả giá trên trang thông tin trực tuyến, nếu xảy ra các lỗi này Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành sẽ không chịu trách nhiệm;

**d)** Trong thời gian diễn ra phiên đấu giá trực tuyến (tính từ thời điểm tiến hành phiên đấu giá đến thời điểm kết thúc phiên đấu giá) người tham gia đấu giá phải đăng nhập vào Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt - lacvietauction.vn và truy cập vào phiên đấu giá. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể tham gia trả giá thì trong vòng 24 giờ phải báo cáo với Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành và người có tài sản đấu giá và phải có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nơi xảy ra sự việc;

**e)** Không được từ chối tham gia đấu giá khi đã được xét tư cách của người tham gia đấu giá (trừ trường hợp bất khả kháng. Nếu từ chối tham gia đấu giá thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật;

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

**Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của Người trúng đấu giá (Điều 48 Luật Đấu giá tài sản năm 2016)**

**1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:**

- a)** Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;
- b)** Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;
- c)** Được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, sở hữu theo quy định của pháp luật (nếu có);
- d)** Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

**2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:**

- a)** Ký Biên bản đấu giá và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;
- b)** Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật có liên quan;
- c)** Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 16. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá (khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và khoản 5 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024)**

**1.** Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia 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 đìm 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; Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, tổ chức tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

**4.** 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.

**5.** 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. Bị tước quyền tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

9. Các hành vi vi phạm khác theo quy định của pháp luật về đấu giá, các luật có liên quan và Quy chế cuộc đấu giá.

**Điều 17. Các nội dung khác** liên quan đến đấu giá tài sản chưa được quy định trong Quy chế này thì được thực hiện theo các quy định của pháp luật có liên quan.

**Mọi chi tiết xin tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá hoặc liên hệ trực tiếp với:**

(1) Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành. ĐT: 0915 319 727

Website: <http://daugiatienthanh.com>

(2) Chấp hành viên Ngô Đình Sơn. ĐT: 0972 746 996

(3) Công Đấu giá tài sản quốc gia (<https://dgts.moj.gov.vn>)/.

**Nơi nhận:**

- Công ĐGTS quốc gia;
- UBND xã Mai Sơn;
- Phòng THADS KV 4 - Sơn La;
- CHV Ngô Đình Sơn;
- Người đăng ký tham gia đấu giá;
- Lưu: HSDG.



**Hoàng Thị Minh**