

Số: 0704/2026/QCĐG

Hà Nội, ngày 07 tháng 04 năm 2026

## QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 0304/2026/HDDVDGTS ngày 03/04/2026 giữa Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 - Hà Nội) và Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn - Chi nhánh Hà Nội;

Căn cứ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá.

**Công ty Đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn - Chi nhánh Hà Nội ban hành Quy chế cuộc đấu giá gồm các điều khoản sau:**

**Điều 1. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, nơi có tài sản, người có tài sản đấu giá, giấy tờ pháp lý của tài sản.**

**1. Tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất, các quyền lợi và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 185, tờ bản số 37, diện tích 202m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài tại thôn Hòa Lạc, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất (nay là Thôn 4 xã Hòa Lạc), TP. Hà Nội; GCN quyền sử dụng đất số AN 026499, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: H.02352/QSDĐ/2029/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất thành phố Hà Nội cấp ngày 31/12/2008 cho hộ ông Nguyễn Đình Ninh và bà Trần Thị Lưu.

Các tài sản gắn liền với đất gồm:

- 01 ngôi nhà 02 tầng và một tum kết cấu bê tông cốt thép, diện tích 104 m<sup>2</sup>, được xây dựng năm 2005:

02 cầu thang phía trong ngôi nhà đi từ tầng 1 lên đến tầng tum tay vịn, con tiện cầu thang bằng gỗ, bậc cầu thang bằng xi măng lát đá.

- Phần phía sau nhà chính có 01 nhà tạm, mái lợp ploximang, nền lát gạch đỏ, cánh cửa bằng nhôm kính, diện tích 16m<sup>2</sup>, phía trước có 01 mái che bằng tôn diện tích 10m<sup>2</sup>.

- 01 nhà bê tông 01 tầng diện tích 6,5m<sup>2</sup> dùng làm nhà tắm và nhà vệ sinh, nền lát gạch men, cánh cửa bằng gỗ.

- 01 phần sân diện tích 21,5m<sup>2</sup>, nền lát gạch đỏ.

- Phần đất trống diện tích 22m<sup>2</sup>, trên đất có 01 cây mọc chu vi 25cm

- 01 đoạn đường bao phía sau nhà có chiều dài 2,5m x chiều cao 2,6m.

- 01 mái lợp tôn khung kèo sắt phía trước ngôi nhà tầng bao phủ toàn bộ phần phía trước có diện tích 22m<sup>2</sup>.

Theo Quyết định số 1668/QĐ-TTG ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch chung thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn năm 2065; Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc, thành phố Hà Nội đến năm 2030 của Chính phủ, phê duyệt tại Quyết định số 705/QĐ-TTG ngày 28/5/2020 thì toàn bộ thửa đất trên nằm trong quy hoạch mở đường quốc lộ 21 Xuân Mai Sơn Tây. Hiện chưa có quyết định thu hồi đất.

**2. Giá khởi điểm:** 3.396.868.055 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, ba trăm chín mươi sáu triệu

tám trăm sáu mươi tám nghìn, không trăm năm mươi lăm đồng). Giá 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 theo quy định pháp luật 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 theo quy định của pháp luật).

**3. Nơi có tài sản đấu giá tại:** Thửa đất số 185, tờ bản số 37 thôn Hòa Lạc, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất (nay là Thôn 4 xã Hòa Lạc), TP. Hà Nội.

**4. Người có tài sản đấu giá:** Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 - Hà Nội). Địa chỉ: số 87, đường 419, xã Thạch Thất, TP. Hà Nội.

**5. Giấy tờ pháp lý của tài sản:** Là tài sản thế chấp để đảm bảo việc thi hành án đối với ông Nguyễn Đình Khang và bà Phan Thị Thanh Duyên. Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại để đảm bảo thi hành án theo quy định pháp luật.

## **Điều 2. Tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá**

Cá nhân, tổ chức có thể tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá miễn phí tại:

- a) Trang thông tin đấu giá trực tuyến: [lacvietauction.vn](http://lacvietauction.vn);
- b) Cổng đấu giá tài sản quốc gia (Trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản) - [dgts.moj.gov.vn](http://dgts.moj.gov.vn);
- c) Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn: 111A Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, Tp. Hồ Chí Minh.
- d) Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn - Chi nhánh Hà Nội: Tầng 2 số 2, ngách 2, ngõ 6 Tôn Thất Tùng (N14), phường Kim Liên, thành phố Hà Nội.

**Điều 3. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá; Thời gian, địa điểm xem tài sản; Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá; Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

1. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá:

1.1. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08h00 ngày 09/4/2026 đến 17h00 ngày 12/5/2026 (trong giờ làm việc) tại các địa chỉ sau:

- a) Công ty Đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn: 111A Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, Tp. Hồ Chí Minh;
- b) Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn - Chi nhánh Hà Nội: Tầng 2 số 2, ngách 2, ngõ 6, Tôn Thất Tùng (N14) phường Kim Liên, thành phố Hà Nội;
- d) Hoặc Trang thông tin đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn>;

1.2. Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Từ 08h00 ngày 09/4/2026 đến 17h00 ngày 12/5/2026 tại địa chỉ Trang đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn>.

2. Thời gian và địa điểm xem tài sản: Từ 08h00 ngày 6/5/2026 đến 17h00 ngày 8/5/2026 (trong giờ làm việc) tại thửa đất số 185, tờ bản số 37, tại thôn Hòa Lạc, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất (nay là Thôn 4 xã Hòa Lạc), TP. Hà Nội.

3. Thời gian, địa chỉ tổ chức phiên đấu giá: Từ lúc **14 giờ 00 phút đến 14 giờ 30 phút ngày 15/5/2026** tại địa chỉ Trang đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn>.

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

Người đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và nộp tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn - Chi nhánh Hà Nội theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó.

#### 4.1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

- a) Cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự, không thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá, mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;
- b) Tổ chức hoạt động theo quy định của pháp luật, và có đầy đủ các giấy tờ chứng minh pháp nhân đang hoạt động hợp pháp, không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá, cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

#### 4.2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Người đăng ký tham gia đấu giá truy cập vào Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến có địa chỉ tên miền <http://lacvietauction.vn> và làm theo hướng dẫn để tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá hoặc tải hồ sơ mời tham gia đấu giá, hoàn thiện hồ sơ tham gia đấu giá (hồ sơ có đầy đủ các thành phần được quy định tại Quy chế cuộc đấu giá) lên trang trực tuyến, gửi hồ sơ bằng đường bưu chính về địa chỉ Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn - Chi nhánh Hà Nội: Tầng 2 số 2, ngách 2, ngõ 6, Tôn Thất Tùng (N14) phường Kim Liên, thành phố Hà Nội - 024.62598201; **Sau 17 giờ 00 phút, ngày 12/5/2026**, các trường hợp hồ sơ đấu giá ghi nhận trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến đều không hợp lệ.

#### **Điều 4. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm có**

##### 1. Nộp hồ sơ trực tiếp:

- a) Cá nhân gồm:
  - ✓ CCCD/Căn cước;
  - ✓ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu do Công ty Đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn - Chi nhánh Hà Nội phát hành);
- b) Tổ chức gồm:
  - ✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp + CCCD/Căn cước của Người đại diện theo pháp luật của Tổ chức (giấy ủy quyền và CCCD/Căn cước của Người liên hệ nếu không phải là người đại diện theo pháp luật của Tổ chức);
  - ✓ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu do Công ty Đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn- Chi nhánh Hà Nội phát hành);

Người đến nộp hồ sơ phải đúng đối tượng, phải xuất trình CCCD/Căn cước (bản chính) để kiểm tra;

Trường hợp người đến nộp hồ sơ không phải là người đại diện theo pháp luật thì phải có giấy ủy quyền bản chính hợp lệ và CCCD/Căn cước bản photo kèm theo.

##### 2. Nộp hồ sơ trực tuyến:

Cá nhân, tổ chức tạo tài khoản truy cập và đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn> phải hoàn thiện đầy đủ các thông tin theo hướng dẫn, cụ thể như sau:

##### a. 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 hộ khẩu thường trú;
- ✓ Giới tính;
- ✓ Căn cước công dân/Căn cước/hộ chiếu; ngày cấp; nơi cấp
- ✓ Tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến ảnh mặt trước và sau căn cước/căn cước công dân/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.

b. 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 kinh doanh;
- ✓ Địa chỉ trụ sở;
- ✓ Tải lên Trang thông tin 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/Căn cước công dân/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.

c) Lưu ý:

✓ Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin đã đăng ký, tài liệu đăng tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn>. Trường hợp cá nhân, tổ chức cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tài khoản, tham dự phiên đấu giá thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

✓ Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về việc quản lý, sử dụng và bảo mật tài khoản, mật khẩu truy cập trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn>. Trường hợp bị mất hoặc phát hiện tài khoản của mình đang bị sử dụng trái phép thì phải thông báo ngay cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

✓ 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.

#### **Điều 5. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước**

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 400.000 đồng/01 bộ hồ sơ
2. Số tiền đặt trước: 340.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm bốn mươi triệu đồng).
3. Thời gian, hình thức nộp tiền mua hồ sơ/ tiền đặt trước: Từ 08h00 ngày 09/04/2026 đến 17h00 ngày 12/5/2026.

Hình thức nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn - Chi nhánh Hà Nội theo hướng dẫn như sau:

Tên tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn - Chi nhánh Hà Nội

Số tài khoản: 1500714304 Mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Long Biên Hà Nội.

Nội dung nộp tiền: “*Tên khách hàng*” nộp tiền mua hồ sơ/tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản tại thửa đất số 185, tờ bản số 37, tại thôn Hòa Lạc, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất (nay là Thôn 4 xã Hòa Lạc), TP. Hà Nội”.

**Lưu ý đối với người tham gia đấu giá:**

- ✓ Không được nộp tiền đặt trước thay cho người tham gia đấu giá khác.
- ✓ Số tiền đặt trước hợp lệ căn cứ vào thời gian báo có trên tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn - Chi nhánh Hà Nội không căn cứ vào thời gian chuyển tiền, nộp tiền của khách hàng. Tiền đặt trước đến tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn - Chi nhánh Hà Nội **sau 17 giờ 00 phút** của ngày hết hạn nộp tiền đặt trước (**ngày 12/5/2026**) mặc nhiên được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.
- ✓ Phí chuyển tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do người tham gia tham gia đấu giá chịu.

**Điều 6. Hình thức đấu giá và phương thức đấu giá tài sản**

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến.
2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

**Điều 7. Bước giá, việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá trong trường hợp cuộc đấu giá có bước giá và vòng đấu giá**

1. Bước giá: 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng)/01 bước giá;
2. Giá trả hợp lệ: Là người tham gia đấu giá đầu tiên phải trả 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 ít nhất 01 bước giá.

**Điều 8. Trình tự thực hiện phiên đấu giá**

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đăng tải, thông báo công khai Quy chế cuộc 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.
2. Người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá trực tuyến hoặc xem tài sản trực tiếp theo Quy chế cuộc đấu giá; đăng ký tham gia đấu giá trên trang thông tin đấu giá trực tuyến. Người tham gia đấu giá được hướng dẫn đăng ký một tài khoản truy cập thông qua địa chỉ thư điện tử đăng ký.  
Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản truy cập để được hướng dẫn cách thức nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tuyến, nộp tiền đặt trước thông qua các hình thức thanh toán trực tuyến, cách thức tham gia đấu giá, trả giá và các nội dung cần thiết khác khi tham gia trang thông tin đấu giá trực tuyến.
3. Khi hồ sơ tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá nộp đầy đủ, hợp lệ, người tham gia đấu giá được sử dụng tài khoản truy cập để tham dự phiên đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá.
4. 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 (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá) theo thông báo đấu giá tài sản đã được công bố.

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.

5. 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. 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.

7. 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.

#### **Điều 9. Thông báo kết quả phiên đấu giá**

1. 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.

2. 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 mã khách hàng trúng đấu giá, giá khởi điểm của tài sản đấu giá, giá trúng đấu giá.

#### **Điều 10. Biên bản đấu giá**

1. 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.

2. 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.

Biên bản đấu giá được gửi vào địa chỉ Email của người trúng đấu giá sau khi kết thúc phiên đấu giá. Người trúng đấu giá có trách nhiệm in biên bản đấu giá, ký tên và gửi về Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

Người trúng đấu giá không ký biên bản và nộp lại biên bản đấu giá đã ký cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời hạn nêu trên 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 của người có tài sản đấu giá.

#### **Điều 11. Dừng, hủy phiên đấu giá tài sản trước khi tổ chức phiên đấu giá**

Dừng hoặc hủy phiên bán đấu giá trước khi tổ chức phiên đấu giá do có khiếu nại, thủ tục, quy trình đấu giá không đúng theo quy định, văn bản dừng hoặc hủy phiên bán đấu giá theo quy định của pháp luật thì Công ty Đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn – Chi nhánh Hà Nội sẽ hoàn trả lại khách hàng toàn bộ số tiền bán hồ sơ, tiền đặt trước trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày có thông báo dừng hoặc hủy phiên bán đấu giá. Trong trường hợp này các bên tham gia không có ý kiến gì và không có trách nhiệm bồi thường cho nhau.

#### **Điều 12. Các trường hợp vi phạm bị truất quyền tham gia đấu giá**

Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá trong các trường hợp 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 đìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

3. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản.

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;

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.

6. Người rút lại giá đã trả theo quy định tại Quy chế này.

7. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

#### **Điều 13. Các trường hợp vi phạm không được nhận lại tiền đặt trước**

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 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 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) theo Điều 3 Quy chế cuộc đấu giá này.**

2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Điều 12 Quy chế này.

3. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá.

4. Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 14 Quy chế này.

5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 15 Quy chế này.

Xử lý tiền đặt trước: Theo quy định Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024.

Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vi phạm Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024 thuộc về người có tài sản đấu giá. Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt trước của khách hàng vi phạm vào tài khoản của người có tài sản đấu giá.

#### **Điều 14. Rút lại giá đã trả**

1. Trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc 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.

2. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá và mất tiền đặt trước.

#### **Điều 15. Từ chối kết quả trúng đấu giá**

1. 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.

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 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.

3. 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 kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá sẽ không bị mất tiền đặt trước.

#### **Điều 16. Xử lý trường hợp phát sinh do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến**

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 thời gian đấu giá lại.

2. 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 biết để quyết định thời gian đấu giá lại.

3. Trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được thì cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá được hoàn lại tiền hồ sơ, tiền đặt trước đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên đấu giá.

### **Điều 17. Thời gian, địa điểm, phương thức thanh toán tiền mua tài sản, giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, bàn giao tài sản**

#### **1. Thời gian, phương thức thanh toán tiền mua tài sản:**

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 và không được gia hạn thêm. Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn quy định thì cơ quan thi hành án dân sự căn cứ quy định của pháp luật hủy bỏ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc yêu cầu Tòa án hủy bỏ theo quy định của pháp luật.

Thông tin tài khoản của cơ quan thi hành án:

Chủ tài khoản: Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội

Số tài khoản: 3949.0.1054168 mở tại Phòng giao dịch số 10, Kho bạc Nhà nước Khu vực I.

Nội dung nộp tiền: (Tên khách hàng) nộp tiền mua tài sản trúng đấu giá thửa đất số 185, tờ bản số 37 tại Thôn 4 xã Hòa Lạc, TP. Hà Nội.

#### **2. Giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá**

a) Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để 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, người trúng đấu giá, 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 và pháp luật thi hành án dân sự.

b) 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, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

#### **3. Thời hạn, địa điểm bàn giao tài sản, giấy tờ của tài sản:**

- Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền, cơ quan thi hành án dân sự tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự trong việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá.

- Trường hợp chậm bàn giao tài sản, Phòng thi hành án dân sự khu vực 10 - Hà Nội có trách nhiệm thông báo cho Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn - Chi nhánh Hà Nội để cùng phối hợp giải quyết .

- Địa điểm bàn giao tài sản: Thửa thửa đất số 185, tờ bản số 37, tại thôn Hòa Lạc, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất (nay là Thôn 4 xã Hòa Lạc), TP. Hà Nội.

- Phòng thi hành án dân sự khu vực 10 - Hà Nội trực tiếp bàn giao giấy tờ pháp lý của tài sản bán đấu giá để người mua được tài sản làm thủ tục chuyển quyền sử dụng và quyền sở hữu tài sản theo quy định.

## **Điều 18. Nghĩa vụ và quyền lợi của người mua được tài sản đấu giá:**

### **1. Nghĩa vụ của người mua được tài sản:**

a) Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và thanh toán tiền mua tài sản đấu giá đúng quy định. Người mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế VAT (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật 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 theo quy định của pháp luật).

b) Chịu lệ phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

c) Phải biết đây là tài sản thi hành án, hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận.

d) Phải biết trong trường hợp việc bàn giao tài sản bị kéo dài do phải thực hiện các thủ tục cưỡng chế giao nhà đất; các bên đương sự có đơn khiếu nại, tố cáo; cơ quan, cá nhân có thẩm quyền kháng nghị yêu cầu hoãn, tạm đình chỉ thi hành án; yêu cầu rút hồ sơ thi hành án để xem xét giải quyết khiếu nại hoặc yêu cầu tạm dừng thi hành án để giải quyết khiếu nại, tố cáo; giải quyết tranh chấp đối với tài sản kê biên,..Trong trường hợp này việc bàn giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá sẽ tạm dừng cho đến khi giải quyết xong việc khiếu nại, tố cáo và các bên không có trách nhiệm bồi thường cho nhau.

đ) Phải biết trường hợp người phải thi hành án xin nhận lại tài sản theo khoản 5, Điều 101, Luật thi hành án dân sự năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014, năm 2022 thì Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn - Chi nhánh Hà Nội sẽ không tổ chức phiên đấu giá. Các bên không có trách nhiệm bồi thường cho nhau.

Người mua trúng đấu giá có trách nhiệm tự liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục kê khai, nộp thuế, sang tên hợp thức hóa giấy tờ nhà đất theo quy định. Tự liên hệ với cơ quan chức năng để hợp thức hóa đối với diện tích nhà, đất ngoài chủ quyền (nếu có).

e) Các nghĩa vụ khác được quy định tại các điều khoản khác của pháp luật có liên quan.

### **2. Quyền của người mua được tài sản:**

a) Yêu cầu Phòng thi hành án dân sự khu vực 10 - Hà Nội ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; và được Phòng thi hành án dân sự khu vực 10 - Hà Nội, Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn - Chi nhánh Hà Nội cung cấp giấy tờ về nguồn gốc tài sản và hỗ trợ làm thủ tục chuyển quyền hữu và quyền sử dụng tài sản trên;

b) Được cơ quan 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;

c) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định.

d) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định.

### **Điều 19. Xử lý các vấn đề phát sinh trong phiên đấu giá của đấu giá viên**

1. Đấu giá viên trực tiếp điều hành phiên đấu giá có các quyền sau:

a) Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;

b) Dừng phiên đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá và thông báo cho tổ chức đấu giá tài sản;

c) Dừng phiên đấu giá khi phát hiện người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm nội quy phòng đấu giá hoặc các phạm vi khác làm ảnh hưởng đến tính trung thực của kết quả đấu giá.

2. Việc xử lý các vấn đề phát sinh ngoài các quy định trên trong phiên đấu giá do người điều hành đấu giá quyết định (sau khi đã tham khảo ý kiến của người có tài sản).

### **Điều 20. Điều khoản bất khả kháng**

Trường hợp vì lý do mà các bên chưa lường hết được, tài sản trúng đấu giá không thể bàn giao cho người trúng đấu giá, không thể sang tên chuyển nhượng cho người trúng đấu giá thì Tổ chức hành nghề đấu giá, người có tài sản bán đấu giá (VIBAMC) và người trúng đấu giá hoàn lại những gì đã nhận của nhau mà không phải bồi thường thiệt hại cho nhau. Các chi phí phát sinh chủ sở hữu tài sản đấu giá phải thanh toán. Trường hợp này được coi như kết quả đấu giá bị hủy.

### **Điều 21. Tổ chức thực hiện**

Quy chế cuộc đấu giá đã được niêm yết, công khai theo quy định của pháp luật. Mọi đối tượng tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc các nội dung quy định tại bản Quy chế này.

**KT. TRƯỞNG CHI NHÁNH  
PHÓ TRƯỞNG CHI NHÁNH**



**Trần Thị Tuyền**

*Người đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia phiên đấu giá đã được đọc, được giải thích, hiểu rõ, đã đồng ý nhất trí và cam kết chịu trách nhiệm thực hiện những điều khoản quy định tại Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024 và nội dung của bản quy chế này.*

