

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Về việc đấu giá: Quyền sử dụng diện tích 845,5m² (trong đó có 150m² OTD, 695,5m² CLN), thuộc một phần thửa đất số 1/506, tờ bản đồ địa chính số 68 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đình Văn Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng) là TSKB của ông bà Nguyễn Đức Chung – Đỗ Phương Thảo

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 196/2026/HĐDV ngày 02/6/2026, giữa Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng và Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

1. Phạm vi áp dụng:

Quy chế này áp dụng cho việc đấu giá tài sản đối với: Quyền sử dụng diện tích 845,5m² (trong đó có 150m² OTD, 695,5m² CLN), thuộc một phần thửa đất số 1/506, tờ bản đồ địa chính số 68 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đình Văn Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng). Đất đã được ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 951968 ngày 05 tháng 11 năm 2018 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung là 1474,4m²) là TSKB của ông bà Nguyễn Đức Chung – Đỗ Phương Thảo.

2. Đối tượng áp dụng:

Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc đấu giá Quyền sử dụng diện tích 845,5m² (trong đó có 150m² OTD, 695,5m² CLN), thuộc một phần thửa đất số 1/506, tờ bản đồ địa chính số 68 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đình Văn Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng). Đất đã được ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 951968 ngày 05 tháng 11 năm 2018 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung là 1474,4m²) là TSKB của ông bà Nguyễn Đức Chung – Đỗ Phương Thảo do Trung tâm dịch vụ đấu giá tỉnh Lâm Đồng thực hiện.

Điều 2: Nguyên tắc đấu giá

Tuân thủ quy định của pháp luật, bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan, bảo vệ quyền và lợi ích của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên;

Trước khi mở cuộc bán đấu giá tài sản 01 (một) ngày làm việc, người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các

chỉ phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Thông tin về tài sản đấu giá, nơi có tài sản đấu giá, giấy tờ về quyền sở hữu quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng diện tích 845,5m² (trong đó có 150m² OTD, 695,5m² CLN), thuộc một phần thửa đất số 1/506, tờ bản đồ địa chính số 68 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đình Văn Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng). Đất đã được ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 951968 ngày 05 tháng 11 năm 2018 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung là 1474,4m²) là TSKB của ông bà Nguyễn Đức Chung – Đỗ Phương Thảo

*** Về đất**

- Thửa đất số 506, tờ bản đồ số 68;
- Địa chỉ: thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đình Văn Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng)
- Diện tích đất: 1474,4m² (200m² ODT, 1274,4m² CLN)
- Mục đích sử dụng đất: 200m² đất ở đô thị, 1274,4m² đất trồng cây lâu năm
- Thời hạn sử dụng đất: Đất ODT: Lâu dài; CLN: đến ngày 15/10/2043

Quyền sử dụng đất riêng của ông bà Nguyễn Đức Chung – Đỗ Phương Thảo là 845,5m² (trong đó có 150m² OTD, 695,5m² CLN), thuộc một phần thửa đất số 1/506.

*** Tài sản trên đất:** gồm có 03 cây chanh, 24 cây mít, 05 cây chuối, 01 cây bơ, 01 cây sầu riêng, 06 trụ cây tiêu (chuối đã trồng được 3 năm, các cây còn lại đã được trồng 5 năm)

2. Nơi có tài sản đấu giá: thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đình Văn Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng)

3. Hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản đấu giá:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 951968 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05 tháng 11 năm 2018, sổ vào sổ cấp GCN CS07322 đứng tên ông bà Nguyễn Đức Chung – Đỗ Phương Thảo;
- Bản án số 03/2024/KDTM -ST ngày 30/7/2024 của Tòa án Nhân dân huyện Lâm Hà về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng;
- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 06/QĐDS-CCTHADS ngày 21/11/2024 Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà;
- Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 238/QĐ-CCTHADS ngày 08/5/2026 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà;
- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 19/5/2026 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà;
- Biên bản thỏa thuận giá tài sản kê biên ngày 19/5/2026 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà;
- Biên bản thỏa thuận tổ chức bán đấu giá ngày 19/5/2026 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà;
- Hoạ đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng sử dụng do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Lâm Hà đo vẽ ngày 02/12/2025;

- Căn cứ Công văn số 1983/CV-THADS ngày 25 tháng 6 năm 2026 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà về việc tổ chức đấu giá tài sản để thi hành án.

(Bên A chịu trách nhiệm về giấy tờ pháp lý và hiện trạng của tài sản bán đấu giá).

Điều 4. Thời gian, địa điểm xem tài sản

1. Thời gian xem tài sản:

-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 lacvietauction.vn** kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá tham khảo hồ trực tiếp Tại trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng (số 52 Phan Đình Phùng, phường Xuân Hương- Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng) và xem tài sản trong giờ hành chính từ **08 giờ00** ngày **17/6/2026** đến **17giờ30** ngày **14/7/2026**. Tại trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng (số 52 Phan Đình Phùng, phường Xuân Hương- Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng),

2. Địa điểm xem tài sản: Tại trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng và nơi có tài sản toạ lạc.

Điều 5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, tiền mua hồ sơ đấu giá

1. Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: kể từ **08 giờ 00 phút** ngày **17/6/2026** đến **17giờ30 phút** ngày **14/7/2026**.

2. Địa điểm bán hồ sơ:

- Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tuyến: Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến **lacvietauction.vn**

- Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tiếp: Tại trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng (số 52 Phan Đình Phùng, phường Xuân Hương- Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng).

Điều 6. Giá khởi điểm của tài sản: 4.380.000.000 đồng (Bốn tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng)

(Giá theo Biên bản thoả thuận giá tài sản kê biên ngày 19/5/2026 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà;)

* **Ghi chú:** Giá khởi điểm của tài sản không bao gồm thuế VAT. Người mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế hiện hành trên giá trị tài sản đấu giá.

Điều 7. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước, ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước, phương thức nộp tiền đặt trước, hồ sơ tham gia đấu giá

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

(Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản).

Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá được hoàn trả lại tiền hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 (hai) ngày

làm việc kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá. Không hoàn trả lại tiền hồ sơ đối với tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong tổ chức đấu giá.

Khoản tiền này người tham gia đấu giá nộp trực tiếp ngay khi mua hồ sơ tham gia đấu giá và không hoàn trả nếu khách hàng không nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

2. Tiền đặt trước: **10%/giá khởi điểm**

3. Thời hạn nộp tiền đặt trước: Từ **08 giờ 00 phút** ngày **17/6/2026** đến **17 giờ 30 phút** ngày **14/7/2026**.

Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước ngoài thời hạn nói trên là vi phạm Quy chế cuộc đấu giá, tiền mua hồ sơ không được hoàn trả lại và khách hàng không được tham dự phiên đấu giá.

4. Phương thức nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá; tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước vào tài khoản:

Tên tài khoản: Trung Tâm Dịch Vụ Đấu Giá Tài Sản tỉnh Lâm Đồng

Số tài khoản: **122 000 033 440** mở tại Ngân hàng TMCP Công Thương VN – Chi nhánh Lâm Đồng (Vietinbank Lâm Đồng).

Nội dung nộp tiền ghi theo mẫu sau: (Tên tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá) nộp tiền mua hồ sơ hoặc tiền đặt trước tham gia đấu giá TSKB Chung – Thảo)

Lưu ý: Tiền mua hồ sơ, đặt trước của khách hàng đã nộp phải “báo có” trong tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng trong thời hạn nộp tiền đặt trước, nếu không sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

5. Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:

- Phiếu đăng ký do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng ban hành. (bản chính)

- Quy chế cuộc đấu giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng ban hành. (bản photo);

- Giấy tờ, tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá. (bản photo)

Điều 8. Thời gian, địa điểm, đăng ký tham gia đấu giá

1. Thời gian đăng ký tham gia đấu giá: kể từ **08 giờ 00 phút** ngày **17/6/2026** đến **17 giờ 30 phút** ngày **14/7/2026**.

2. Địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:

- Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến **lacvietauction.vn**

- Tại trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng

Điều 9. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá, rút lại đăng ký tham gia đấu giá, các cam kết khi đăng ký tham gia đấu giá

1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

a) Những người không đủ điều kiện 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 đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

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

- Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản; người có quyền quyết định bán tài sản; người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật.

- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh chị em ruột của những người 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

- Các cá nhân trong cùng 01 hộ gia đình, có quan hệ vợ chồng con hoặc 02 công ty con trong cùng 01 công ty mẹ thì không đăng tham gia đấu giá cùng 01 tài sản.

- Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

b) Người đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

- Các cá nhân, tổ chức không thuộc đối tượng quy định tại mục a khoản 1 Điều này có nhu cầu tham gia đấu giá tài sản.

- Đối với một số loại tài sản đặc biệt theo quy định của pháp luật phải đáp ứng một số điều kiện khác, khi đăng ký tham gia đấu giá, cá nhân, tổ chức cần phải chứng minh được bằng văn bản về việc đủ điều kiện tham gia đấu giá và mua tài sản theo quy định của pháp luật.

2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

a) Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá theo mục b khoản 1 Điều này nộp hồ sơ, tiền đặt trước theo quy định cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng đúng thời gian quy định

b) Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá theo cách thức sau:

- Đăng ký tham gia đấu giá bằng việc mua và nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng (số 52 đường Phan Đình Phùng, phường Xuân Hương- Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng) hoặc mua hồ sơ trực tuyến trên trang(<https://lacvietauction.vn>); đồng thời khách hàng phải đăng ký trực tuyến trên trang trực tuyến: (<https://lacvietauction.vn>) trong thời gian đăng ký tham gia đấu giá.

- Khi hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ Người tham gia đấu giá sẽ 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 để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

Khách hàng có thể liên hệ qua điện thoại (038.612.9606 Chị Vân) hoặc vào trang đấu giá trực tuyến (<https://lacvietauction.vn>) để xem hướng dẫn

- Đối với cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá đã có tài khoản truy cập Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn đã được xác thực và còn thời hạn sử dụng, Người đăng ký tham gia đấu giá dùng tài khoản đã được xác thực để tiến hành đăng ký tham gia đấu giá. Người đăng ký tham gia đấu giá được hướng dẫn về cách sử dụng tài khoản truy cập, cách thức đăng ký tham gia đấu giá, 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.

Lưu ý:

- Khách hàng phải tự trang bị máy móc, thiết bị, đường truyền để đảm bảo việc đăng ký tham gia đấu giá đúng hạn theo Thông báo đấu giá.

- Khách hàng phải cung cấp chính xác, đầy đủ các thông tin, tài liệu hồ sơ tiến hành tạo tài khoản truy cập hệ thống theo hướng dẫn để đăng ký tham gia đấu giá.

- Các trường hợp phản hồi sau thời hạn đăng ký sẽ là không đủ điều kiện tham gia đấu giá kể cả đối với các khách hàng đã nộp phí đăng ký tham gia đấu giá, tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của khách hàng đã nộp sẽ được hoàn lại trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc đấu giá kết thúc.

- 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 lacvietauction.vn. Trường hợp khách hàng cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

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

2.3 Mỗi cá nhân, tổ chức đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá chỉ được đăng ký 01 tài khoản tham gia đấu giá tài sản.

3. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá:

Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước được rút lại đăng ký tham gia đấu giá trước thời điểm mở cuộc đấu giá 02 (hai) ngày làm việc.

4. Các cam kết khi đăng ký tham gia đấu giá:

a) Trước khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phải xem tài sản, thực trạng, cơ sở hạ tầng... của tài sản đưa ra đấu giá. Người có tài sản và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với trường hợp cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá không xem thực tế tài sản mà vẫn nộp hồ sơ và tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá;

b) Chi phí phát sinh từ việc đăng ký tham gia đấu giá và chi phí từ thu nộp kiểm đếm, chuyển khoản tiền đặt trước sẽ do người đăng ký tham gia đấu giá chi trả, cam kết không khiếu nại gì về lãi suất phát sinh và các chi phí này trong

trường hợp cuộc đấu giá bị cơ quan có thẩm quyền yêu cầu tạm ngưng, đình chỉ hay không được tổ chức do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật có quy định khác;

c) Cam kết thực hiện nộp tiền trúng đấu giá đúng thời hạn, ký hợp đồng mua bán tài sản và làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định;

d) Người trúng đấu giá có nghĩa vụ thanh toán các loại thuế (nếu có), phí, lệ phí theo quy định pháp luật đối với tài sản đã trúng đấu giá.

Điều 10. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá

1. Thời gian tổ chức phiên đấu giá: Vào lúc **14 giờ 00 phút đến 15 giờ 00 phút ngày 17/7/2026**.

2. Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Tại trang trực tuyến: (<https://lacvietauction.vn>).

Điều 11. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá, cách thức trả giá

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến

2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

3. Bước giá: 30.000.000 đồng

4. Cách thức trả giá: Giá trả hợp lệ là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên n nhân bước giá.

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

Người trúng đấu giá là cá nhân, tổ chức có giá trúng đấu giá là giá trả hợp lệ cao nhất, không thấp hơn giá khởi điểm, tuân thủ theo bước giá 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.

Điều 12. Trình tự thực hiện cuộc đấu giá

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản 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.

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 không đủ điều kiện tham gia đấu giá sẽ được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

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 trả giá.

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

Người trúng đấu giá là cá nhân, tổ chức có giá trúng đấu giá là giá trả hợp lệ cao nhất, không thấp hơn giá khởi điểm, tuân thủ theo bước giá của Viên thông Lâm Đồng 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.

6. Đấu giá viên được tổ chức đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cuộc 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 cuộc đấu giá kết thúc.

7. Kết quả cuộc 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 đấu giá tài sản ngay sau khi công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

Điều 13. Biên bản cuộc đấu giá

1. Biên bản cuộc đấu giá trực tuyến ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá, thời điểm kết thúc cuộc đấu giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá. Diễn biến của cuộc đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận được trích xuất, có xác nhận của tổ chức 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 cuộc 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 cuộc đấu giá. Người trúng đấu giá có trách nhiệm in biên bản đấu giá, ký tên và gửi về Tổ chức đấu giá tài sản trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá. Người trúng đấu giá không ký biên bản và nộp lại biên bản đấu giá đã ký cho Tổ chức 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, Tổ chức đấu giá lập Biên bản xử lý vi phạm và chuyển số tiền đặt trước vào tài khoản của chủ tài sản trong vòng 02 (hai) ngày từ ngày lập biên bản xử lý vi phạm.

Điều 14. Thông báo kết quả cuộc đấu giá

1. Ngay sau khi có kết quả đấu giá trực tuyến, tổ chức đấu giá tài sản thông báo kết quả đấu giá cho người trúng đấu.

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 giá trúng đấu giá.

Điều 15. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá khi thực hiện một trong các hành vi sau đây:

- 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;

- 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 đùn đẩy, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

- 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;

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

Điều 16. Các trường hợp được 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 gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

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

2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Điều 15 Quy chế này.

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

4. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 18 của Quy chế này.

Xử lý tiền đặt trước: Theo quy định Điều 39 Luật Đấu giá tài sản

Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vi phạm Khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản thuộc về đơn vị có tài sản đấu giá là Viễn Thông Lâm Đồng. Tổ

chức đấu giá lập Biên bản xử lý vi phạm và chuyển số tiền đặt trước vào tài khoản bên có tài sản trong vòng 02 (hai) ngày từ ngày lập biên bản xử lý vi phạm.

Điều 17. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận

- 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.

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

Điều 18. 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 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 cuộc 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 19. 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 đấu giá tài sản khiến cuộc đấu giá không bắt đầu được, Tổ chức đấu giá tài sản dừng cuộc đấu giá trực tuyến và thông báo ngay cho Người có tài sản quyết định thời gian đấu giá lại.

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

3. Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì khách hàng 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 cuộc đấu giá.

Điều 20: Trường hợp khi có một người đăng ký tham gia đấu giá

-Khi đã hết 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 1 người tham dự phiên đấu giá (đăng nhập tài khoản đấu giá trực tuyến vào phòng 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.

-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 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 2016 sửa đổi bổ sung 2024 và không có khiếu nại liên quan đến trình tự thủ tục cho đến ngày tổ chức phiên đấu giá.

Điều 21. Xử lý khoản tiền đặt trước khi kết thúc phiên đấu giá

1. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá theo quy định, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại Điều 16.

2. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo quy định pháp luật. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Khoản tiền đặt cọc này sẽ được trừ vào tổng số tiền mua tài sản đấu giá.

Điều 22: Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

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 hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;

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 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;

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

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

a) Ký biên bản đấu giá, 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 thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan;

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

Điều 23. Thời hạn thanh toán và phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá:

1. Thời hạn thanh toán: Người mua được tài sản bán đấu giá phải nộp số tiền còn lại sau khi trừ số tiền đặt cọc vào tài khoản của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm.

2. Phương thức thanh toán: Người mua được tài sản bán đấu giá nộp số tiền còn lại vào số tài khoản: 3949.0.1054515.000000 – Tại: Kho bạc Nhà nước Khu vực XVI – Mã kho bạc: 2861 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Trường hợp sau khi phiên đấu giá kết thúc mà người trúng đấu giá tài sản từ chối mua hoặc đã ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá không thanh toán số tiền còn lại đúng thời hạn thì khoản tiền đặt cọc sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 24: Thời hạn, địa điểm và phương thức giao tài sản cho người mua.

1. Thời hạn giao tài sản: Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền, bên A phải tổ chức việc giao tài sản cho người mua trúng đấu giá, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng.

Trường hợp phải áp dụng biện pháp cưỡng chế để giao tài sản sẽ thực hiện theo Luật Thi hành án dân sự.

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

3. Phương thức giao tài sản: Bên A trực tiếp giao tài sản đấu giá cho khách hàng mua được tài sản trước sự chứng kiến của Bên B

Điều 25. Quy định của pháp luật chuyên ngành áp dụng đối với tài sản đấu giá:

1. Việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá chỉ được tiến hành sau khi đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến ngày tổ chức phiên đấu giá

2. Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng tổ chức đấu giá tài sản theo hiện trạng (hồ sơ pháp lý bên có tài sản cung cấp) và không chịu trách nhiệm về tài sản đấu giá trừ trường hợp Trung tâm không thông báo đầy đủ thông tin tài sản đấu giá theo hồ sơ được cung cấp.

3. Việc đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu (nếu có) đối với tài sản đã trúng đấu giá và thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước khi đăng ký quyền sử dụng đất, công trình xây dựng trên đất chưa được đăng ký (nếu có) thuộc trách nhiệm của người mua tài sản đấu giá.

4. Người mua tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ, thuế giá trị gia tăng (nếu có) trên giá trị tài sản đã trúng đấu giá và các khoản phí, lệ phí khác (nếu có) phát sinh trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với tài sản đã trúng đấu giá theo quy định hiện hành của Nhà nước.

7. Việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến tài sản đấu giá như: Thuế thu nhập cá nhân/Thuế thu nhập doanh nghiệp; tiền sử dụng đất và các chi phí hợp lý khác theo quy định hiện hành (nếu có) phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản cho mua tài sản đấu giá thuộc trách nhiệm của người có tài sản. Bên A sẽ sử dụng nguồn từ số tiền bán tài sản đấu giá để thực hiện thay cho người có tài sản các nghĩa vụ tài chính nêu trên.

Điều 26. Tổ chức thực hiện

- Quy chế này đính kèm theo Thông báo đấu giá được niêm yết công khai trên trang Cổng Đấu giá tài sản Quốc gia, tại trụ sở của tổ chức đấu giá và nơi tổ chức cuộc đấu giá.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá, các cá nhân đơn vị có liên quan trong quá trình tổ chức đấu giá có trách nhiệm thực hiện Quy chế này.

Những nội dung chưa được quy định tại Quy chế này sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- THA Dân Sự tỉnh Lâm Đồng
- Cổng Thông tin đấu giá quốc gia
- Phòng THA Khu vực 3
- UBND xã Phú Sơn Lâm Hà

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Ngô Giang Bảo