

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ TÀI SẢN (Lần 2)
Hình thức đấu giá: Trực tuyến

Căn cứ Luật Thi hành án số: 106/2025/QH15 ngày 05 tháng 12 năm 2025
Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 đã được sửa đổi bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản (Sau đây gọi là Luật Đấu giá tài sản);
Căn cứ Nghị định 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của 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 Nghị định Số: 152/2026/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2026 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật thi hành án dân sự
Thực hiện Phụ lục số 01/PLHĐ ngày 15/07/2026 về việc sửa đổi một số nội dung Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 10/2026/HĐ-DVĐG ngày 12/06/2026 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa và Công ty đấu giá hợp danh Bảo Tín.
Công ty đấu giá hợp danh Bảo Tín ban hành Quy chế cuộc đấu giá như sau:

PHẦN I
THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN

Điều 1. Tên tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản, nơi có tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản:

1. Tài sản đấu giá: là tài sản kê biên bảo đảm thi hành án của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa gồm:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 947532 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp cho ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hương ngày 23/11/2020. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 00214. Ngày 02/3/2022: Chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Lan, sinh năm 1976, CCCD số: 038176000954. Địa chỉ thường trú tại: Tổ dân phố 8, thị trấn Quý Lộc, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã Quý Lộc).

• Quyền sử dụng đất:

- Số thửa: 343
- Số tờ bản đồ: 36
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSD đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tổng diện tích lô đất: 165,30 m²
- Tổng diện tích lô đất kê biên: 165,30 m²
- + Diện tích không vi phạm lộ giới: 165,30 m²
- + Diện tích vi phạm lộ giới: 0 m²
- Địa chỉ: Thôn 2, xã Quý Lộc, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa. (nay là xã Quý Lộc, tỉnh Thanh Hóa)
- Vị trí địa lý:
 - + Cạnh phía Nam: Giáp đường giao thông, có cạnh dài 6,54m;
 - + Cạnh phía Bắc: Giáp thửa đất số 297, có cạnh dài 6,77m;
 - + Cạnh phía Đông: Giáp thửa đất số 344, có cạnh dài 24,75m;
 - + Cạnh phía Tây: Giáp thửa đất số 1041, có cạnh dài 16,39 m cạnh dài 5,16 m cạnh dài 3,42 m tổng 24,97 m.
- + Bất động sản tọa tại: Thôn 2, xã Quý Lộc, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa. (nay là xã Quý Lộc, tỉnh Thanh Hóa)
- * Trên thửa đất hiện không có công trình xây dựng, không trồng cây lâu năm cũng như cây trồng thời vụ, không có bất kỳ tài sản gì.

***Thực trạng pháp lý của tài sản:** Tài sản kê biên để đảm bảo thi hành án của Phòng thi hành án dân sự Khu vực 8 - Thanh Hoá.

2. Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản trên:

- Bản án số 186/2025/DS-ST ngày 29/08/2025 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.
- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 5834/QĐ-THADS ngày 09/03/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa)
- Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số: 127/QĐ – THADS ngày 13/04/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa
- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 24/04/2026.
- Biên bản về việc thỏa thuận lựa chọn tổ chức Thẩm định giá, Tổ chức bán đấu giá tài sản ngày 24/04/2026.
- Chứng thư thẩm định giá số: 429/2026/2585-AMC ngày 29/05/2026 của Công ty TNHH Quản lý và khai thác tài sản AMC.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 947532 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa.

3. Nơi có tài sản: Thôn 2, xã Quý Lộc, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa. (nay là xã Quý Lộc, tỉnh Thanh Hóa)

Điều 2. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, bước giá:

2.1. Giá khởi điểm giảm giá lần 1: 535.572.000 đồng (Năm trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm bảy mươi hai nghìn đồng)

(Theo quyết định số 152/QĐ-THADS.KV8 ngày 13/07/2026 về việc giảm giá tài sản (lần 1) của Chi cục thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa.

Đơn giá trên chưa bao gồm thuế thu nhập cá nhân, thuế sử dụng đất (nếu có) lệ phí trước bạ, các khoản thuế, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lệ phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá, các khoản thuế, phí, lệ phí khác (nếu có)

2.2. Tiền đặt trước: 107.000.000 đồng (Một trăm linh bảy triệu đồng trên một bộ hồ sơ) (Khi trúng đấu giá thì số tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá và người trúng đấu giá được trừ số tiền này vào tiền trúng đấu giá khi thanh toán tiền mua tài sản)

2.3. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 200.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng)/bộ hồ sơ.

2.4. Bước giá: 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) Bước giá áp dụng trong toàn bộ thời gian diễn ra phiên đấu giá. Là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá liền kề.

PHẦN II

KẾ HOẠCH TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

Điều 3. Kế hoạch thực hiện đấu giá:

3.1. Thời gian, địa điểm tham khảo và đăng ký xem tài sản:

Khách hàng có quyền xem hoặc không xem tài sản. Người đăng ký tham gia đấu giá không xem tài sản thì hoàn toàn chịu trách nhiệm về chất lượng, thông tin khác liên quan đến tài sản đấu giá và không có quyền khiếu nại về việc này. Khách hàng có nhu cầu xem tài sản đấu giá đăng ký với Công ty đấu giá hợp danh Bảo Tín để được tổ chức xem hoặc tự liên hệ để xem tài sản đấu giá.

Thời gian xem tài sản từ ngày 22/07/2026 đến ngày 24/07/2026. Người tham gia đấu giá xem giấy tờ về tài sản, hồ sơ mời tham gia đấu giá tại Công ty đấu giá hợp danh Bảo Tín hoặc tại: Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt: lacvietauction.vn. Cổng đấu giá tài sản quốc gia (<https://dgts.moj.gov.vn/>).

Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá phải tự đối chiếu thông tin trong hồ sơ tài sản đấu giá. Mọi thắc mắc hay có sự sai lệch về thông tin tài sản phải thông báo bằng văn bản cho Công ty giải quyết trước 02 (hai) ngày mở cuộc đấu giá. Nếu như không có khiếu nại gì thì Người đăng ký tham gia đấu giá chấp nhận những thông tin liên quan đến tài sản đấu giá. Mọi khiếu nại về thông tin liên quan đến tài sản trong cuộc đấu giá hoặc sau khi cuộc đấu giá kết thúc sẽ không được giải quyết.

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

3.2.1. Thời gian, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá:

- Từ 07h30 ngày 20/07/2026 đến 17h00 ngày 03/08/2026 (theo giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định).

(Tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm: Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Công ty đấu giá hợp danh Bảo Tín (đã điền đầy đủ thông tin, ký ghi rõ họ tên), Giấy đăng ký kinh doanh (đối với tổ chức) và Căn cước công dân của người tham gia đấu giá là cá nhân hoặc người đại diện pháp luật đối với tổ chức).

3.2.2 Địa điểm, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại Công ty đấu giá hợp danh Bảo Tín hoặc tại Trang thông tin đấu giá trực tuyến: lacvietauction.vn.

+ Trường hợp khách hàng mua hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tuyến thì thực hiện như sau: Truy cập vào trang đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn lựa chọn tài sản muốn tham gia đấu giá, vào phần "Tài liệu liên quan" để tải mẫu Phiếu đăng ký tham gia đấu giá và các tài liệu

có liên quan. Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá qua Số tài khoản: 0781.000.123.789 tại Ngân hàng Vietcombank-CN Thanh Hóa của Công ty đấu giá hợp danh Bảo Tín. Người tham gia đấu giá ghi rõ phần nội dung chuyển tiền: "(Tên người tham gia đấu giá) nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa)". Lưu ý: Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá phải báo "có" trong tài khoản Công ty đấu giá hợp danh Bảo Tín chậm nhất là 17h00 ngày 03/08/2026.

3.4. Thời gian nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá:

Khách hàng tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản thanh toán riêng của Công ty đấu giá hợp danh Bảo Tín

+ Từ 07h30 ngày 20/07/2026 đến 17h00 ngày 03/08/2026

+ Tên tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Bảo Tín

+ Số tài khoản: 0781.000.123.789 tại Ngân hàng Vietcombank-CN Thanh Hóa

+ Nội dung nộp tiền: [Họ tên người đăng ký tham gia đấu giá]- Nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản thi hành án vụ Bà Phạm Thị Lan.

(Lưu ý: Tiền đặt trước của khách hàng tham gia đấu giá "báo có" trong tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Bảo Tín chậm nhất là đến 17 giờ 00 phút ngày 03/08/2026 mới hợp lệ và đủ điều kiện tham gia đấu giá. Nếu khoản tiền đặt trước về tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Bảo Tín sau 17h00 phút ngày 03/08/2026 sẽ không hợp lệ.)

**Người tham gia đấu giá nhưng không trúng đấu giá mà không vi phạm Phương án đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá được nhận lại khoản tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.*

Lưu ý: + Trường hợp khách hàng nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tuyến thì thực hiện như sau: Khách hàng truy cập vào website lacvietauction.vn để đăng nhập tài khoản, Khách hàng scan Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Công ty đấu giá hợp danh Bảo Tín (đã điền đầy đủ thông tin, ký ghi rõ họ tên) và Căn cước công dân của người tham gia đấu giá. Khách hàng lựa chọn tài sản muốn đăng ký tham gia đấu giá, sau đó vào phần "Tải lên hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá" ấn vào "Thêm tài liệu" để tải lên website. Khách hàng kích vào nút "Đăng ký tham gia đấu giá" để hoàn thành đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến. (Lưu ý: Khi đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến thành công sẽ có thư xác nhận gửi về địa chỉ Gmail mà khách hàng đã đăng ký)..

PHẦN III

ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

Điều 4. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá từ 07h30 ngày 20/07/2026 đến 17h00 ngày 03/08/2026 tại trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt: lacvietauction.vn.

2. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân đủ năng lực hành vi dân sự và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 5 Điều 9, Khoản 4 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản được đăng ký tham gia đấu giá.

3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Khách hàng truy cập vào trang thông tin đấu giá lacvietauction.vn để đăng ký tài khoản và đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến. Các thông tin khi đăng ký tài khoản truy cập phải hoàn thiện đầy đủ, chính xác, trung thực, các thông tin cụ thể 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; ngày cấp; nơi cấp
- ✓ Mã số thuế cá nhân;
- ✓ Tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến ảnh mặt trước và sau căn cước công dân; 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 công dân 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.

- Mỗi cá nhân, tổ chức chỉ được sử dụng duy nhất một tài khoản để đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến.

- Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản truy cập để nhấn nút “Đăng ký tham gia đấu giá” trong thời gian quy định tại Khoản 1 Điều này.

*** Lưu ý:**

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ khi khách hàng tải lên trang thông tin đấu giá trực tuyến đầy đủ, hợp lệ các hồ sơ yêu cầu nêu trên trong thời gian đăng ký tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải tự trang bị máy móc, thiết bị, đường truyền mạng để bảo đảm việc trả giá trong thời gian đấu giá. Công ty đấu giá hợp Bảo Tín không chịu trách nhiệm trong những trường hợp lỗi không phải do hệ thống đấu giá trực tuyến gây ra.

- Người tham gia đấu giá phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và trung thực của các thông tin đã đăng ký, đăng tải. Trường hợp có sự nghi ngờ về hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phải xuất trình được bản gốc để tổ chức hành nghề đấu giá đối chiếu, kiểm tra.

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

- 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 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. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá.

1. Đối tượng tham gia đấu giá.

Tổ chức, cá nhân được đăng ký tham gia đấu giá, trừ những người không được tham gia đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 4, điều 38 Luật đấu giá tài sản 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016. Luật số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

- Trong một gói (hồ sơ) đấu giá thì một tổ chức chỉ được một đơn vị trong tổ chức đó tham gia đấu giá; trường hợp có 02 (hai) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp trong tổng công ty đó tham gia đấu giá; tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

2. Điều kiện tham gia đấu giá.

Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật. Khách hàng được tham gia đấu giá trực tuyến khi:

- + Nộp đủ tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá.
- + Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ.
- + Đã đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến thành công.
- + Nộp đủ tiền đặt trước, đúng thời gian quy định.

3. Người không được tham gia đấu giá.

Những người không được đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 4, điều 38 Luật đấu giá tài sản năm 2016 bao gồm:

- a) 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;
- b) Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;
- c) 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;
- d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

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

Điều 6: Trình tự tổ chức phiên 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 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.

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 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) 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 7. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá trực tuyến.

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 theo thời gian quy định trong Quy chế cuộc

dấu giá. Người đủ điều kiện tham gia đấu giá trả giá theo mã số riêng. Trường hợp người đủ điều kiện tham gia đấu giá không truy cập tài khoản đã được cấp để điểm danh theo thời gian quy định trong Quy chế cuộc đấu giá 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. Thời gian điểm danh trùng với thời gian trả giá.

1. Thời gian trả giá (thời gian điểm danh): Từ 14 giờ 00 phút đến 14 giờ 30 phút, ngày 06/08/2026.

2. Tại địa điểm: Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn.

Điều 8. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng hình thức trực tuyến

- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

+ Người trúng đấu giá là người có giá trả hợp lệ cao nhất (không thấp hơn giá khởi điểm) 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 Website lacvietauction.vn, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7).

+ Website đấu giá trực tuyến là Website có địa chỉ tên miền là lacvietauction.vn, được Công ty đấu giá hợp danh Bảo Tín thuê của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để tổ chức đấu giá trực tuyến. Website đã được Sở tư pháp Thành phố Hà Nội phê duyệt đủ điều kiện thực hiện hình thức đấu giá trực tuyến theo Quyết định số 163/QĐSTP ngày 17 tháng 06 năm 2020.

+ Ngày trên hệ thống đấu giá trực tuyến là ngày dương lịch, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7.

+ Giờ trên hệ thống đấu giá trực tuyến là giờ được ghi nhận trên hệ thống Website lacvietauction.vn, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7.

+ Thời gian trên hệ thống đấu giá trực tuyến là thời gian của hệ thống Website lacvietauction.vn, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7, độ chính xác là 1/1000 giây.

+ Ngôn ngữ, chữ viết: Ngôn ngữ, chữ viết sử dụng trong cuộc đấu giá là ngôn ngữ và chữ viết Việt Nam.

+ Đồng tiền: Đồng tiền sử dụng trong mọi giao dịch theo Quy chế này là Việt Nam đồng (viết tắt là đồng).

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

1. Quyền của người tham gia đấu giá:

a. Được tham dự phiên đấu giá trực tuyến nếu đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định;

b. Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến Tài sản đấu giá;

c. Được trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá trực tuyến nếu không trúng đấu giá và không vi phạm quy định thuộc trường hợp không được nhận lại khoản tiền đặt trước;

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. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và được gửi về tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trước ngày phiên đấu giá được tổ chức.

2. Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

- a. Chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế cuộc đấu giá và các quy định khác của pháp luật;
- b. Nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và nộp khoản tiền đặt trước theo quy định tại thông báo, quy chế cuộc đấu giá;
- c. Cung cấp thông tin, tài liệu hợp lệ, chính xác, trung thực để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;
- d. Người tham gia đấu giá 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 đấu giá trực tuyến. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm trong những trường hợp lỗi không phải do hệ thống đấu giá trực tuyến gây ra;
- đ. Trong thời gian diễn ra phiên đấu giá trực tuyến (tính từ thời gian bắt đầu phiên đấu giá đến thời gian kết thúc phiên đấu giá) người tham gia đấu giá phải đăng nhập vào Trang thông tin đấu giá trực tuyến 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 cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và Người có tài sản 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 (đủ điều kiện tham gia đấu giá trực tuyến) 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.

Điều 10. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá

Kết thúc thời gian đăng ký tham gia đấu giá, Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Tín sẽ xét duyệt điều kiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định pháp luật và theo Quy chế cuộc đấu giá.

Danh sách Người đăng ký đấu giá **không đủ điều kiện** sẽ được công bố trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ: [http:// lacvietauction.vn](http://lacvietauction.vn)), danh sách Người đăng ký đấu giá **đủ điều kiện** sẽ được bảo mật. Đồng thời, kết quả xét duyệt hồ sơ của Người đăng ký tham gia đấu giá sẽ được Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Tín thông báo đến Người đăng ký tham gia đấu giá qua mail mà Người đăng ký tham gia đấu giá đã cung cấp.

Điều 11: Cách thức thực hiện trả giá, giá trả hợp lệ, giá trả không hợp lệ:

Người tham gia đấu giá truy cập trang thông tin đấu giá lacvietauction.vn, đăng nhập vào tài khoản đã đăng ký, vào mục “Đấu giá của tôi”, chọn vào tài sản đã đăng ký đấu giá thành công, vào mục “Trả giá theo cuộc đấu giá” sẽ hiện ra giao diện để trả giá.

1. Cách thức tiến hành trả giá: Người tham gia đấu giá nhấn tăng bước giá (ký hiệu dấu +) hoặc giảm bước giá (ký hiệu dấu -), chọn mức giá phù hợp và nhấn “xác nhận” để trả giá dựa trên nguyên tắc giá trả phải trả cao hơn giá cao nhất đang hiển thị trên màn hình ít nhất 01 bước giá. 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.

- o Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + $n \times$ Bước giá (Trong đó n là số tự nhiên ($n=0,1,2,3,...$))
- Giá trả dưới giá khởi điểm là giá không hợp lệ và hệ thống không ghi nhận mức giá này. Hệ thống không ghi nhận mức giá không hợp lệ mà thực hiện sai công thức trả giá.

- Mỗi khi người tham gia đấu giá trả giá, hệ thống sẽ ghi nhận và hiển thị liên tục các mức giá trả (theo thứ tự mức trả giá cao nhất được đẩy lên trên cùng danh sách và giảm dần theo thứ tự cao đến thấp) để người tham gia đấu giá theo dõi.
 - Người tham gia đấu giá có thể trả giá ngay khi phiên đấu giá bắt đầu và trong suốt thời gian đấu giá.
 - Kết thúc thời gian trả giá, màn hình Người trúng đấu giá sẽ bấm nút **“Chấp nhận”** hoặc **“Từ chối”** kết quả trúng đấu giá.
 - Nếu người trúng đấu giá không bấm nút nào thì trong vòng 05 phút kể từ khi kết thúc thời gian trả giá, hệ thống sẽ tự động ghi nhận người trúng 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. Người từ chối kết quả trúng đấu giá bị tịch thu khoản tiền đặt trước theo quy định của pháp luật. Người trả giá liền kề sẽ được hệ thống đấu giá trực tuyến gửi thông báo về quyền trúng đấu giá trên màn hình 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. Nếu người trả giá liền kề đồng ý mua tài sản đấu giá thì phải bấm vào nút **“Chấp nhận”**. Trường hợp trong vòng 05 phút đếm ngược mà người trả giá liền kề không bấm **“Chấp nhận”** hoặc không thao tác trên hệ thống coi như không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá đó không thành.
 - Trường hợp giá trả của người trả giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá thì phiên đấu giá không thành.
 - Người tham gia đấu giá không thể thực hiện việc trả giá sau thời điểm kết thúc phiên đấu giá.
 - Kết thúc thời gian trả giá hệ thống xác nhận người trả giá cao nhất và gửi thông báo cho người trả giá cao nhất.
- * Người trúng đấu giá là người có giá trả hợp lệ cao nhất (không thấp hơn giá khởi điểm) 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 website lacvietauction.vn, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT+7).
- * **Giá trả hợp lệ:** Là giá trả của người tham gia đấu giá được hệ thống đấu giá trực tiếp ghi nhận phù hợp quy định về bước giá.
- * **Giá trả không hợp lệ:** Là giá trả dưới giá khởi điểm, hoặc giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng không phù hợp quy định về bước giá không được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận.

Điều 12: Xác nhận kết quả đấu giá

1. Tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá, đấu giá viên được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phân công điều hành phiên đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến xác định người trúng đấu giá như sau:

Người trúng đấu giá là Người có giá trả hợp lệ cao nhất (không thấp hơn giá khởi điểm) được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc việc trả giá nếu người đó không từ chối kết quả trúng đấu giá trong vòng 05 phút kể từ thời điểm xác định người trả giá cao nhất.

2. Đấu giá viên được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phân công điều hành phiên đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến căn cứ 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.
3. Kết quả phiên đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên hệ thống đấu giá trực tuyến và được gửi vào địa chỉ thư điện tử 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 13. Thông báo kết quả 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 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 14. Biên bản phiên đấu giá

1. Biên bản phiên 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.
3. Biên bản đấu giá được gửi vào 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 xem là từ chối ký biên bản đấu giá và xem 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 xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 15. 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 thì người rút lại giá đã trả sẽ bị truất quyền tham dự phiên đấu giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá, không được trả giá trên hệ thống. Người rút lại giá đã trả không được nhận lại khoản tiền đặt trước.
2. Sau khi rút lại giá đã trả mà vẫn còn thời gian trả giá, phiên đấu giá vẫn tiếp tục và đấu giá tiếp tục với người trả giá liền kề mức trả giá của người rút lại giá. 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.

Điều 16. Từ chối kết quả đấu giá

Kết thúc phiên đấu giá, màn hình của Người trúng đấu giá (là người có mức trả giá cao nhất được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc phiên 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 thì hệ thống sẽ ghi nhận người trúng đấu giá chấp nhận 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. Người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và Người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá (thể hiện bằng thao tác bấm vào nút “Chấp nhận”).

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 đó không bấm “Chấp nhận” hoặc không thao tác trên hệ thống hoặc không có người trả giá liền kề 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 17. 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 vận hành Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến khiến phiên đấu giá không bắt đầu được thì khi có xác nhận của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến, dừng phiên đấu giá trực tuyến và thông báo ngay cho người có tài sản quyết định thời gian tổ chức đấu giá lại.
2. Khi có xác nhận của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến về việc có lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến 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 thì Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo cho người có tài sản biết để hủy kết quả đấu giá trực tuyến.
3. Trong các trường hợp này, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do lỗi kỹ thuật của hệ thống gây ra.

Điều 18. Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người trả giá

1. Khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá (đăng nhập tài khoản đấu giá trực tuyến vào phòng đấu giá) hoặc có nhiều người tham dự nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó.

2. Việc đấu giá tài sản 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 19. Trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đã đấu giá

1. Người tham gia đấu giá có trách nhiệm tham khảo, nghiên cứu kỹ về thông tin, giá trị, chất lượng, số lượng, tình trạng pháp lý của tài sản cũng như các quy định khác của pháp luật về tài sản đấu giá trước khi đăng ký tham gia đấu giá.
2. Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Tín không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng, số lượng, điều kiện của tài sản đấu giá và không có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại liên quan đến tài sản.
3. Người có tài sản phải chịu trách nhiệm về tính pháp lý của tài sản đưa ra tổ chức đấu giá và các thông tin liên quan tài sản, tài sản đấu giá, tài sản bàn giao đúng hiện trạng tài sản được thông báo và tổ chức xem tài sản trước khi đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chịu trách nhiệm thực hiện phiên đấu giá đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục của Luật đấu giá tài sản mà không chịu trách nhiệm về tính pháp lý và các vấn đề khác có liên quan đến tài sản đấu giá.

PHẦN IV

QUY ĐỊNH TRUẤT QUYỀN THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ CÁC TRƯỜNG HỢP KHÔNG ĐƯỢC NHẬN LẠI TIỀN ĐẶT TRƯỚC

Điều 20. Các trường hợp vi phạm bị truất quyền tham gia đấu giá:

Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có các hành vi:

- a) 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;
- b) 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 đim giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- c) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;
- d) Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- e) 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;
- f) 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;
- g) 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;
- g) Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024;
- h) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Điều 21. 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:

- a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;
- b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024;
- c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024;
- d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024;
- d) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024.

Tiền đặt trước quy định tại Điều này được xử lý theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

Lưu ý: Người tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, Nội quy và Quy chế cuộc đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Tín cung cấp trước khi đăng ký. Mọi thắc mắc, yêu cầu đề nghị liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Tín trước thời điểm diễn ra phiên đấu giá để được giải đáp.

Điều 22: Quyền nhận lại tài sản của người phải thi hành án

Trước khi mở cuộc đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án nộp đủ tiền để thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức đấu giá thì được nhận lại tài sản thi hành án.

Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết

(Theo khoản 4, Điều 83 Luật thi hành án số 106/2025/QH15 ngày 05/12/2025)

Điều 23: Quyền Tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá tài sản thi hành án

1. Chấp hành viên có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá tài sản; Đấu giá viên dừng phiên đấu giá theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 84 của Luật Thi hành án dân sự trong các trường hợp sau đây:

- a) Trường hợp kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án đang cầm cố, thế chấp theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 78 của Luật Thi hành án dân sự sau khi giảm giá mà giá trị tài sản bằng hoặc thấp hơn chi phí thi hành án và các nghĩa vụ được bảo đảm;
- b) Trường hợp bán tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 83 của Luật Thi hành án dân sự mà giá trị tài sản đã giảm bằng hoặc thấp hơn chi phí thi hành án;
- c) Nhận được thông báo dừng xử lý tài sản ủy thác của cơ quan thi hành án dân sự đã ủy thác xử lý tài sản;
- d) Có căn cứ khác xác định tài sản đấu giá không đủ điều kiện đưa ra đấu giá.

2. Chấp hành viên có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá tài sản; Đấu giá viên dừng phiên đấu giá theo quy

định tại điểm d khoản 2 Điều 84 của Luật Thi hành án dân sự trong các trường hợp sau đây:

- a) Chủ sở hữu chung hoặc người được quyền ưu tiên thực hiện việc mua tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 83 của Luật Thi hành án dân sự;
 - b) Trường hợp đang bán tài sản theo quy định tại Điều 59, khoản 2 Điều 81, điểm a khoản 3 Điều 90 của Luật Thi hành án dân sự mà người có tài sản đến nhận lại tài sản. Người có tài sản phải thanh toán toàn bộ các chi phí phát sinh liên quan đến việc xử lý tài sản (nếu có);
 - c) Người phải thi hành án đã nộp đủ tiền để nhận lại tài sản;
 - d) Người được thi hành án được nhận tài sản đã kê biên để trừ vào tiền được thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự và Nghị định này.
- (Theo khoản 7, khoản 8, Điều 65 Nghị định số 152/2026/NĐ-CP ngày 13/05/2026 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thi hành án dân sự.).

PHẦN V

THANH TOÁN TIỀN, GIAO TÀI SẢN VÀ THỦ TỤC PHÁP LÝ CHUYỂN QUYỀN TRONG TRƯỜNG HỢP ĐẤU GIÁ THÀNH CÔNG

Điều 24. Thời hạn, phương thức thanh toán và giao tài sản:

1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá.

Người mua được tài sản đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của cơ quan thi hành án dân sự trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành; trường hợp đương sự và người mua trúng đấu giá tài sản thỏa thuận về việc gia hạn thì thời hạn nộp tiền có thể kéo dài nhưng không quá 60 ngày kể từ ngày đấu giá thành. Thời điểm người mua được tài sản đấu giá hoàn thành việc nộp tiền trực tiếp tại cơ quan thi hành án dân sự hoặc hoàn thành thủ tục nộp tiền qua tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoặc phương tiện thanh toán khác theo quy định của pháp luật là thời điểm nộp tiền hợp lệ.

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

(Theo khoản 1, Điều 65 Nghị định số 152/2026/NĐ-CP ngày 13/05/2026 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thi hành án dân sự.).

2. Bàn giao tài sản và các giấy tờ, tài liệu liên quan nguồn gốc quyền sở hữu tài sản cho người trúng đấu giá.

2.1. Thời hạn giao tài sản để thi hành án thực hiện như sau:

Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền hoặc kể từ ngày người được thi hành án nộp đủ tiền để nhận tài sản trừ vào tiền thi hành án theo quy định tại khoản 6 Điều 65 Nghị định này, cơ quan thi hành án dân sự tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản, người nhận tài sản, trừ trường hợp xảy ra tình trạng khẩn cấp, sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

(Theo khoản 1, Điều 67 Nghị định số 152/2026/NĐ-CP ngày 13/05/2026 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thi hành án dân sự.).

- Địa điểm và phương thức giao nhận tài sản: Tại nơi có tài sản

2.2 Khi tham gia đấu giá, người mua tài sản đấu giá đã được xem hiện trạng tài sản do vậy người có tài sản đấu giá chỉ chịu trách nhiệm bàn giao tài sản đúng hiện trạng tài sản bán đấu giá.

2.3 Người có tài sản có trách nhiệm bàn giao các văn bản, giấy tờ, tài liệu có liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản để làm thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đó.

Điều 25. Hợp đồng mua bán tài sản

Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa người có tài sản đấu giá với người trúng đấu giá hoặc giữa người có tài sản đấu giá, người trúng đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nếu các bên có thỏa thuận, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định tại khoản 2, Điều 45 của Luật Đấu giá tài sản 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016, được sửa đổi theo khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 thì người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Kể từ thời điểm người mua trúng đấu giá chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà họ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền mua tài sản quy định tại khoản 1 Điều 65 Nghị định số 152/2026/NĐ-CP ngày 13/05/2026 thì tiền đặt trước, tiền lãi (nếu có) thuộc về cơ quan thi hành án dân sự và được sử dụng để thanh toán khoản bảo đảm tài chính để thi hành án, các khoản chi quy định tại Điều 79 Nghị định số 152/2026/NĐ-CP ngày 13/05/2026.

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

Điều 26. Quyền và nghĩa vụ của Người trúng đấu giá

1. Quyền của người trúng đấu giá:

- a) Yêu cầu người có tài sản đấu giá 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. Trách nhiệm của người trúng đấu giá:

- a. Ký biên bản đấu giá theo quy định;

- b. Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho Người có tài sản theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật có liên quan;
- d. Các nghĩa vụ khác theo quy định khác của pháp luật.

PHẦN VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 27. Tổ chức thực hiện:

1. Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày được người có tài sản chấp thuận, những nội dung khác chưa quy định trong Quy chế này được áp dụng theo quy định của Pháp luật hiện hành.
2. Người điều hành phiên đấu giá chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện, khách hàng tham gia đấu giá chấp hành đúng các điều khoản Quy chế này.
3. Công ty đấu giá hợp danh Bảo Tín, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện theo Quy chế này.
4. Trong quá trình thực hiện nếu có vấn đề phát sinh ngoài Quy chế này thì Công ty đấu giá hợp danh Bảo Tín sẽ báo cáo, xin ý kiến chỉ đạo của người có tài sản để giải quyết theo các quy định của Pháp luật hiện hành./.

Điều 28. Điều khoản thi hành

1. Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký, những quy định khác của pháp luật có liên quan không có trong quy chế này đều có giá trị bắt buộc thi hành.
2. Người điều hành cuộc đấu giá chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện, người tham gia đấu giá chấp hành đúng các điều khoản quy chế này./.

