

Số: 38/2026/QCĐG

Hà Nội, ngày 23 tháng 07 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ (lần 2)

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 0406/2026/HĐDVĐGTS ngày 04/06/2026 và Phụ lục ngày 22/7/2026 giữa Thi hành án dân sự thành phố 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 (Địa chỉ: Tầng 2, số 2 ngách 2 (N14) ngõ 6 Tôn Thất Tùng, phường Kim Liên, thành phố 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: Toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 5H-II-43, tại số 9, P4 tổ 40 phường Tương Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (nay là phường Tương Mai, thành phố Hà Nội), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 549050, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất CH 00536/HĐ: 5600/4423 do UBND quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/01/2012. Diện tích đất 53,3m² trong đó 51,76 m² được cấp giấy chứng nhận; 1,54m² là đất chưa được cấp giấy chứng nhận.

Các tài sản gắn liền với đất gồm:

- 01 ngôi nhà 04 tầng một tum, nhà xây tường gạch khung cột bê tông cốt thép, tổng diện tích xây dựng nhà là 216,61 m².
- Diện tích sân tầng 1 là 3,20 m², tính cả phần xây dựng là 3,93m² (trong đó 2,39m² là phần diện tích đã cấp GCN; 1,54m² là phần diện tích chưa cấp GCN).
- Cổng sắt tầng 01 diện tích 9,0m²
- Từ tầng 02 lên tầng 04 mỗi tầng đều có ban công, tổng diện tích ban công tầng 02 + 03 + 04 là 14,76m²
- Diện tích mái bê tông tầng tum là 22,10m².
- Diện tích sân trên mái tầng 04 phía trước là 15,94m², diện tích sân trên mái tầng 04 phía sau là 15,56m².
- + Tầng 1 gồm 1 sân bên ngoài, sau đó là 01 khu vực để xe, tiếp đến là hành lang và 01 nhà vệ sinh, trong cùng có 01 phòng để giá sách và băng đĩa;
- + Tầng 2 gồm có 01 phòng bếp, 01 phòng ngủ, hành lang, 01 nhà vệ sinh và ban công;
- + Tầng 3 gồm 02 phòng ngủ, 01 nhà vệ sinh, hành lang và ban công;
- + Tầng 4 gồm 01 phòng ngủ, 01 phòng sách, hành lang và ban công;
- + Tầng tum có 01 khu làm phòng thờ mái đổ bê tông, phía trước và đằng sau khu

thờ đều có 01 sân không lợp mái.

- Cầu thang từ tầng 1 lên đến tầng tum là cầu thang bê tông, tay vịn gỗ, mặt bậc gỗ. Nhà xây dựng đã cũ, bên trong nhiều chỗ thấm dột, ẩm mốc, xuống cấp, không có thông tin về giấy phép xây dựng ngôi nhà.

Theo quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 thì thửa đất thuộc quy hoạch đất ở.

2. Giá khởi điểm: 9.527.237.720 đồng (Bằng chữ: Chín tỷ năm trăm hai mươi bảy triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn bảy trăm hai mươi đồng). Giá chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí. Các khoản thuế, phí, lệ phí chuyển quyền sở hữu, sử dụng tính theo quy định 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 76, tờ bản đồ số 5H-II-43, tại số 9, P4 tổ 40 phường Tương Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (nay là phường Tương Mai, thành phố Hà Nội).

4. Người có tài sản đấu giá: Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Tổ dân phố Nhân Mỹ, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

5. Nguồn gốc pháp lý của tài sản: Là tài sản thế chấp để đảm bảo việc thi hành án đối với ông Phan Quang Minh và bà Dương Hồng Ánh. 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;
- b) Cổng đấu giá tài sản quốc gia (Trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản) - 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: Từ 08h00 ngày 28/7/2026 đến 17h00 ngày 25/8/2026 tại các địa chỉ Trang thông tin đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn>;

2. Thời gian và địa điểm xem tài sản: Từ ngày 18/08/2026 đến 20/08/2026 (trong giờ làm việc) tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 5H-II-43, tại số 9, P4 tổ 40 phường Tương Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (nay là phường Tương Mai, thành phố Hà Nội).

3. Thời gian, địa chỉ tổ chức phiên đấu giá: Từ lúc **14 giờ 00 phút đến 14 giờ 30 phút ngày 28/8/2026** 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, 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; **Sau 17 giờ 00 phút, ngày 25/8/2026**, 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

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:

1. 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.

2. 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.

3) 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: 600.000 đồng/hồ sơ (Bằng chữ: Sáu trăm nghìn đồng)/01 bộ hồ sơ.

Thời gian, hình thức nộp: Từ 08h00 ngày 28/07/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 25/8/2026.

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 tham gia đấu giá tài sản tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 5H-II-43, tại số 9, P4 tổ 40 phường Tương Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

2. Số tiền đặt trước: 1.905.400.000 đồng (Một tỷ chín trăm linh năm triệu bốn trăm nghìn đồng).

Thời gian, hình thức nộp tiền đặt trước: Từ 08h00 ngày 28/07/2026 đến trước 24 giờ ngày 25/8/2026.

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 đặt trước tham gia đấu giá tài sản tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 5H-II-43, tại số 9, P4 tổ 40 phường Tương Mai, quận Hoàng Mai, thành phố 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 nộp tiền đặt trước 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. Số tiền đặt trước không có “báo có tài khoản” trong thời hạn nộp tiền đặt trước chậm nhất là trước 24 giờ ngày 25/08/2026 thì sẽ không đủ điều kiện tham gia 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: 50.000.000 đồng (Năm mươi 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.
3. Giá trả không hợp lệ là giá trả không đáp ứng quy định về giá trả hợp lệ.

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

tuyển 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 đình 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; 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.

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 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 theo quy định của pháp luật về thi hành án.

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.

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: 8636111999 mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Nội dung nộp tiền: (Tên khách hàng) nộp tiền mua tài sản trúng đấu giá thửa đất số 76, tờ bản đồ số 5H-II-43, tại số 9, P4 tổ 40 phường Tương Mai, quận Hoàng Mai, thành phố 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 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. Tổ chức, cá nhân cản trở, can thiệp trái pháp luật dẫn đến việc chậm giao tài sản đấu giá thành mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản mà cơ quan thi hành án dân sự chưa giao được tài sản cho người mua thì cơ quan thi hành án dân sự làm thủ tục đứng tên gửi số tiền đó vào ngân hàng thương mại theo quy định tại khoản 7 Điều 30 Nghị định 152/2026/NĐ-CP ngày 13/5/2026.

Tài sản đã được giao trên thực tế cho người được nhận tài sản và người đó đã ký nhận vào biên bản giao, nhận tài sản nhưng sau đó bị chiếm lại thì cơ quan thi hành án dân sự không có trách nhiệm giao lại tài sản cho người được nhận tài sản.

Người đã nhận tài sản có quyền đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có tài sản yêu cầu người chiếm lại tài sản trả lại tài sản cho họ. Nếu người chiếm lại tài sản không trả lại thì người đã nhận tài sản có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Trường hợp đến hạn theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà không giao được tài sản cho người mua được tài sản đấu giá thì người này có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng theo quy định của pháp luật.

- Cơ quan thi hành án dân sự sẽ trực tiếp bàn giao giấy tờ pháp lý của tài sản 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. Các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản được tính theo quy định 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: *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. Trong trường hợp người phải thi hành án nhận lại tài sản thì phiên đấu giá tài sản sẽ không được tổ chức theo thời gian, địa điểm đã thông báo. Khi đó, người tham gia đấu giá tài sản phải nhận lại tiền đặt trước (nếu đã nộp tiền đặt trước).

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 Cơ quan thi hành án ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; và được Cơ quan thi hành án, 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 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.