

Số: 356/QC-ĐA

Thanh Hóa, ngày 18 tháng 9 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

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

Căn cứ Luật thi hành án dân sự số 106/2025/QH15;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 36-THADS/2026/HĐDV ngày 178/9/2026 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10) và Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh;

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

Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh ban hành Quy chế cuộc đấu giá gồm các điều khoản sau:

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

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 31, tờ bản đồ số 5 (xã Lộc Thịnh, huyện Ngọc Lặc cũ) nay là tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất: Thôn Lộc Thành, xã Ngọc Liên, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa (nay là thôn Lộc Tiến, xã Ngọc Liên, tỉnh Thanh Hóa), diện tích 6.234,0 m², hình thức sử dụng riêng 6.234,0 m², trong đó: Đất ở tại nông thôn là 2.000 m², thời hạn sử dụng lâu dài; đất trồng cây hàng năm là 4.234 m², thời hạn sử dụng đến 21/6/2067. Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Những hạn chế về quyền sử dụng đất: Diện tích xây dựng công trình chiếm đất không được vượt quá 2.000 m², nếu có nhu cầu xây dựng thêm phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 126966 do UBND huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 15/6/2017, số vào sổ cấp GCN: CH00458).

Cụ thể có tứ cạnh theo hiện trạng như sau:

- Phía Bắc giáp thửa 82 RST có các đoạn dài: 28,7m + 10,6m + 14,1m + 18,0m + 31,6m + 5,2m
- Phía Đông giáp đường liên xã có các đoạn dài: 17,6m + 10,2m + 5,8m + 5,2m + 21,0m + 14,3m + 8,9m + 28,4m.
- Phía Tây giáp thửa 66 ONT có các đoạn dài: 19,2m + 13,9m + 29,3m
- Phía Nam giáp thửa 55 RST có các đoạn dài: 15,2m + 10,0m + 1,1m + 16,8m + 5,5m + 7,9m + 9,2m.

Tài sản gắn liền với đất gồm: 01 (một) nhà ở, cấp hạng 04, số tầng 01, diện tích xây dựng 90,1m², diện tích sàn 90,1m², móng đổ bê tông, tường xây gạch mái lợp ngói, năm hoàn thành xây dựng 2006. Tài sản này đã được UBND huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa chứng nhận quyền sở hữu cho ông Phạm Ngọc Văn vào ngày 12/5/2020

2. Cơ sở pháp lý của tài sản:

Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 06 tháng 8 năm 2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 126966 do UBND huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 15/6/2017, số vào sổ cấp GCN: CH00458).

Kết quả thẩm định giá tại Chứng thư Thẩm định giá số 429/2026/4104-AMC ngày 24 tháng 8 năm 2026 của Công ty TNHH quản lý và khai thác tài sản AMC.

3. Giá khởi điểm: 710.449.931 đồng (Bảy trăm mười triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm ba mươi một đồng)./.

Giá khởi điểm của tài sản chưa bao gồm các khoản thuế, phí, lệ phí.

Người mua được tài sản có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với tài sản mua trúng đấu giá; Các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí phát sinh liên quan đến tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật

4. Nơi có tài sản đấu giá tại: Phòng THADS khu vực 10 - địa chỉ: Thôn Xuân Thắng, xã Thường Xuân, Tỉnh Thanh Hóa.

5. Người có tài sản đấu giá: Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa (Phòng thi hành án dân sự khu vực 10) Địa chỉ: Số 71 Bùi Khắc Nhất, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

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:

1. Trang thông tin đấu giá trực tuyến: ***lacvietauction.vn***.
2. Cổng đấu giá tài sản quốc gia (Trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản) <http://dgts.moj.gov.vn>.
3. Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh - địa chỉ: Tầng 05 Toà nhà VCCI - số 91 Nguyễn Chí Thanh, phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa.

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 07h30 ngày 21/9/2026 đến hết 17h00 02/10/2026** tại Trang thông tin đấu giá trực tuyến ***<http://lacvietauction.vn>***; Hoặc liên hệ trực tiếp Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh để được hướng dẫn tham khảo hồ sơ, đăng ký tham gia đấu giá.

2. Thời gian và địa điểm xem tài sản:

a) Thời gian, địa điểm xem giấy tờ về tài sản:

- Thời gian, địa điểm: **Từ 07h30 ngày 21/9/2026 đến hết 17h00 29/9/2026** tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh; Phòng THADS khu vực 10 – Thanh Hóa (*trong giờ hành chính*).

b) Thời gian, địa điểm xem tài sản:

Từ 07h30 ngày 21/9/2026 đến hết 17h00 29/9/2026 (trong giờ làm việc) tại thửa số 31, tờ bản đồ số 5 (xã Lộc Thịnh, huyện Ngọc Lặc cũ) nay là tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất: Thôn Lộc Thành, xã Ngọc Liên, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa (nay là thôn Lộc Tiến, xã Ngọc Liên, tỉnh Thanh Hóa),

- Người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu tài sản đấu giá tại địa chỉ nêu trên. Thông tin tài sản đấu giá được niêm yết công khai tại Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh, Phòng THADS khu vực 10 – Thanh Hóa.

Người đăng ký xem tài sản đảm bảo phải tự túc phương tiện và chịu các loại chi phí đi xem tài sản, nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

3. Thời gian, địa chỉ tổ chức phiên đấu giá: **Từ lúc 09 giờ 00 phút đến 09 giờ 30 phút ngày 07/10/2026** 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 Đức Anh 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.

a) Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

a1) 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;

a2) 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;

b) 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 02/10/2026**, 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

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 nơi 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: **200.000 đồng/hồ sơ** (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng)/01 bộ hồ sơ.

2. Số tiền đặt trước: **142.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi hai triệu đồng)

3. Thời gian nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước: **Từ 07h30 ngày 21/9/2026 đến hết 17h00 02/10/2026.**

a) Tài khoản tiếp nhận tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá vào tài khoản sau:

- Tên tài khoản: Công ty đấu giá Hợp danh Đức Anh
- Tài khoản 3500201017988 tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Thanh Hóa;

Nội dung nộp tiền mua hồ sơ: [Họ tên]- nộp tiền mua hồ sơ đấu giá tài sản thi hành án dân sự khu vực 10



Lưu ý: Người tham gia đấu giá không nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước trong cùng một chứng từ giao dịch.

b) Tài khoản tiếp nhận tiền đặt trước:

Người tham gia đấu giá nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản tiền đặt trước vào tài khoản sau:

- Tên tài khoản: Công ty đấu giá Hợp danh Đức Anh
- Tài khoản 3500201017988 tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Thanh Hóa;

Nội dung nộp tiền mua hồ sơ: [Họ tên]- nộp tiền đặt trước đấu giá tài sản thi hành án dân sự khu vực 10



Lưu ý đối với người tham gia đấu giá:

- ✓ Không được nộp tiền đặt trước thay cho người tham gia đấu giá khác;
- ✓ Số tiền đặt trước hợp lệ căn cứ vào thời gian báo có trên tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Đức Anh không căn cứ vào thời gian chuyển tiền, nộp tiền của khách hàng. Tiền đặt trước đến tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Đức Anh **sau 17 giờ 00 phút** của ngày hết hạn nộp tiền đặt trước (**ngày 02/10/2026**) mặc nhiên được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá;
- ✓ Phí chuyển tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do người tham gia tham gia đấu giá chịu.

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

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

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

1. Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá có mức chênh lệch tối thiểu là: 5.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm triệu đồng). Bước giá được làm tròn đến hàng triệu đồng. Cụ thể bước giá bằng 5.000.000 đồng nhân (x) với n (trong đó n là số tự nhiên từ 1,2,3,4,5,...,n).

2. Giá trả hợp lệ: Người đầu tiên được trả giá bằng giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm cộng thêm bước giá. Từ người thứ hai trở đi phải trả giá bằng giá khởi điểm của lần trả trước liền kề cộng thêm bước giá. Cách thức trả giá và bước giá được quy định cụ thể Trên trang thông tin đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn>.

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 Quy chế cuộc đấu giá tài sản đã được công bố.

Cách thức tiến hành đấu giá: Người tham gia đấu giá nhập giá trả vào giao diện trả giá và xác nhận giá trả. Người tham gia đấu giá có thể trả giá nhiều lần trong thời gian đấu giá. Phiên đấu giá kết thúc khi hết thời gian đấu giá.

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

Người trúng đấu giá là cá nhân, tổ chức có giá trả hợp lệ cao nhất (không thấp hơn giá khởi điểm) và có thời gian trả giá sớm nhất được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc việc trả giá. Trường hợp kết thúc thời gian đấu giá, có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì người trả giá sớm nhất theo ghi nhận của hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến là người trúng đấu giá.

6. Đấu giá viên được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện phiên đấu giá trực tuyến căn cứ kết quả xác định người trúng đấu giá công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến ngay sau khi phiên đấu giá kết thúc.

7. Kết quả phiên đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên hệ thống đấu giá trực tuyến và được gửi vào địa chỉ Email của người tham gia đấu giá đã đăng ký với Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ngay sau khi công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

Điều 9. Thông báo kết quả phiên đấu giá

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

2. Thông báo ghi rõ các thông tin về tài sản đấu giá, thời điểm bắt đầu và kết thúc việc trả giá, thời điểm hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận mã khách hàng trúng đấu giá, giá khởi điểm của tài sản đấu giá, giá trúng đấu giá.

Điều 10. Biên bản đấu giá

1. Biên bản đấu giá trực tuyến ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá, thời điểm kết thúc phiên đấu giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá. Diễn biến của phiên đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận được trích xuất, có xác nhận của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành trang thông tin đấu giá trực tuyến và đính kèm biên bản đấu giá.

2. Biên bản đấu giá phải được lập tại thời điểm kết thúc việc trả giá và có chữ ký của đấu giá viên chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện phiên đấu giá trực tuyến, người ghi biên bản, người có tài sản đấu giá.

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

Người trúng đấu giá không ký biên bản và nộp lại biên bản đấu giá đã ký cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời hạn nêu trên được coi là từ chối ký biên bản đấu giá và coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá, khoản tiền đặt trước của người này không được hoàn trả và được nộp vào ngân sách của người có tài sản đấu giá.

Điều 11. 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 tạm dừng việc tổ chức đấu giá khi có một trong các căn cứ sau đây:

- a) Có quyết định hoãn, tạm đình chỉ thi hành án;
- b) Có yêu cầu của người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo về việc tạm dừng việc thi hành án để giải quyết khiếu nại, tố cáo;
- c) Có kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân, quyết định hoặc văn bản khác của cơ quan tiến hành tố tụng yêu cầu tạm dừng xử lý tài sản.

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 khi có một trong các căn cứ sau đây:

- a) Có quyết định đình chỉ thi hành án;
- b) Có kết luận của cơ quan, người có thẩm quyền về việc có vi phạm nghiêm trọng trong tổ chức thi hành án và đấu giá đối với tài sản đó;
- c) Có căn cứ xác định tài sản đấu giá không đủ điều kiện đưa ra đấu giá;
- d) Người phải thi hành án đã nộp đủ tiền để nhận lại tài sản hoặc người được thi hành án nhận tài sản đã kê biên để trừ vào tiền được thi hành án theo quy định của Luật này;
- đ) Trường hợp bán tài sản theo quy định tại khoản 6 Điều 83 của Luật thi hành án dân sự 2025 mà số tiền thu được từ việc đấu giá tài sản đã đủ để thi hành nghĩa vụ và các chi phí theo quy định.

3. Việc tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này chỉ được thực hiện trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá và phải được đưa vào hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và Quy chế cuộc đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

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 đim 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: Thời hạn thanh toán: (được quy định tại điều 65 Nghị định 152 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thi hành án dân sự) 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.

2. Phương thức thanh toán chuyển khoản vào tài khoản của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa.

3. **Giao kết hợp đồng mua bán tài sản:** 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 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. 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;

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.

4. Thời hạn, địa điểm bàn giao tài sản, giấy tờ của tài sản:

Thời hạn giao 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;

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.

Địa điểm giao tài sản: Tại nơi có tài sản.

Điều 18. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

1. Bảo đảm trang thiết bị của mình 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.

2. Quản lý và bảo mật tài khoản, mật khẩu được cấp. 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.

3. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và trung thực của các thông tin đã đăng ký, đăng tải khi đăng nhập bằng tài khoản được cấp.

4. Tuân thủ quy định tại Quy chế cuộc đấu giá, Luật Đấu giá tài sản, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, Luật Thi hành án dân sự, các quy định khác của pháp luật có liên quan, quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.

5. Phải biết về đặc điểm của tài sản, hiện trạng, tình trạng sử dụng như bảng kê chi tiết tài sản đính kèm và tính pháp lý về tài sản đưa ra bán đấu giá. Trường hợp xảy ra sự kiện Tình trạng khẩn cấp, trở ngại khách quan, sự kiện bất khả kháng trong thi hành án dân sự được quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự và Điều 3 Nghị định 152 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thi hành án dân sự;

phải thực hiện các thủ tục cưỡng chế giao nhà; cơ quan, cá nhân có thẩm quyền có 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 ngừng thi hành án để giải quyết khiếu nại; giải quyết tranh chấp đối với tài sản kê biên... Trong các trường hợp trên, việc thực hiện các thủ tục đấu giá, giao tài sản tạm dừng cho đến khi có thông báo mới của Chấp hành viên. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá phải thực hiện theo phương án thống nhất giữa Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa và Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh.

6. Phải biết, trước khi bán tài sản lần đầu đối với tài sản thuộc sở hữu chung hoặc trường hợp bản án, quyết định tuyên hoặc pháp luật quy định tổ chức, cá nhân được quyền ưu tiên mua tài sản, Chấp hành viên thông báo cho chủ sở hữu chung, tổ chức, cá nhân về quyền ưu tiên mua tài sản thi hành án theo giá khởi điểm. Thời hạn thực hiện quyền ưu tiên mua là 15 ngày đối với bất động sản, 05 ngày làm việc đối với động sản kê từ ngày được thông báo hợp lệ. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn ưu tiên mà người được ưu tiên mua không nộp tiền mua thì tài sản được bán theo quy định. Đối với những lần bán tài sản tiếp theo thì có quyền ưu tiên mua trước thời điểm mở cuộc đấu giá 03 ngày làm việc.

7. Phải biết, 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.

Điều 19. 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; Thực hiện các nghĩa vụ được thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

b) Tuân thủ quy định tại Quy chế cuộc đấu giá, Luật Đấu giá tài sản, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, Luật Thi hành án dân sự, các quy định khác của pháp luật có liên quan, quyền và nghĩa vụ người trúng đấu giá tài sản. 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, văn bản yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền;

c) 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.

Điều 20. 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 21. Giải quyết tranh chấp

Mọi tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo các quy định tại Quy chế cuộc đấu này. Các vấn đề trong quy chế không quy định thì tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 và Luật Thi hành án dân sự và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 22. 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 cuộc đấu giá này./.



Nguyễn Anh Đức

