

Thanh Hoá, ngày 26 tháng 8 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN
Hình thức đấu giá: Trực tuyến

Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự số 106/2025/QH15;
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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 163/2026/HĐ-DVĐG ngày 24/8/2026 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Thanh Hóa) và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa ban hành Quy chế cuộc đấu giá như sau:

Điều 1. Tài sản đấu giá: Là tài sản kê biên bảo đảm thi hành án của Thi hành án Dân sự tỉnh Thanh Hoá (Phòng thi hành án dân sự khu vực 9) gồm:

1. Quyền sử dụng đất: Tại thửa đất số 452 tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố Hồng Kỳ, phường Ngọc Sơn, tỉnh Thanh Hóa được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB686885, vào sổ cấp GCN: CS00257 ngày 17 tháng 5 năm 2021, đứng tên ông Phan Huy Thúc. Có diện tích thực tế là 854,6m², giảm so với diện tích được cấp trong bìa là 46,4m² (diện tích trong Giấy chứng nhận là 901m²).

Có giáp ranh như sau:

Phía Bắc giáp các thửa đất số 318, 317 và 316.

Phía Nam giáp đất Nghè, đường giao thông, thửa đất số 10.

Phía Tây giáp thửa đất số 342.

Phía Đông giáp trường học.

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 tặng cho được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

(Số liệu kích thước các cạnh cụ thể theo trích đo số 1852/ĐĐHT/2024 ngày 08/5/2024 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Nghi Sơn - nay là Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai Nghi Sơn).

Sau khi đo đạc, kiểm tra hiện trạng thửa đất thì có một phần diện tích đất Nghè đang xây dựng trên phần đất của thửa đất đang kê biên, diện tích lần là 0,8 x 4,9m = 3,92m², diện tích lần chiếm đã được xây tường kiên cố bao quanh khu vực Nghè. Hai bên đương sự thỏa thuận kê biên và xử lý diện tích quyền sử dụng đất là 850,68m² (là diện tích sau khi trừ đi 46,4m² và 3,92m²).

2. Phần tài sản gắn liền với đất.

2.1. Nhà ở, gồm 03 ngôi nhà:

- Nhà thứ nhất: Nhà 02 tầng nhà xây Bê tông cốt thép, kết cấu tường xây gạch mái bằng, nền lát gạch Ceramic và đá Granit, tường lán sơn, trát phẳng đầy đủ, hệ thống điện

chiều sáng đầy đủ. Năm hoàn thành: 1995. Diện tích xây dựng 91,72m², diện tích sàn 183,44m²;

- Nhà thứ hai: Nhà 01 tầng BTCT tường xây gạch kết hợp lát gạch Ceramic kích thước 0.3 x 0.4m, sàn lát gạch Ceramic 0.3x0.3m, gồm 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 phòng hiên, có diện tích 72.14m². Ngôi nhà không có hệ thống cửa chính, có 01 cửa ra vào phòng ngủ bằng gỗ kích thước 2.1 x 0.7m, có 01 cửa ra vào phòng ngủ kích thước 1.8 x 0.8m, có 02 cửa sổ bằng gỗ kích thước mỗi cửa 1.3 x 0.85m;

2.2. Các tài sản gắn liền với đất khác

- 01 bể xây gạch không có nắp đậy, có kích thước 2.7 x 1.6m, cao 1.4m, độ dày thành bể 0.15m.

- 01 sân lát gạch đỏ diện tích 65m².

- 01 sân bê tông diện tích 40m².

- Hệ thống cửa ngõ: 02 trụ cổng xây gạch, trát phẳng, lăn sơn kích thước 0.65 x 0.65m, cao 3m, cửa bằng khung sắt hộp kết hợp bản tôn thường có kích thước 2.6 x 1.8 x 2 cánh cửa.

- Hệ thống tường rào bao quanh:

+ Tường rào hướng Nam gồm nhiều đoạn kích thước lần lượt là 4.7 x 2.4 x 2.4 x 4.8m, cao 1,5m. Tường xây gạch bó trụ, lăn sơn trát phẳng.

+ Tường rào hướng Bắc, gồm nhiều đoạn kích thước lần lượt là 13.4 x 15.7 x 23.0. Tường xây gạch bê tông cao 1.8m.

+ Tường rào hướng Tây có kích thước dài 17.1m. Tường xây gạch bê tông cao 1.8m.

+ Tường rào hướng Đông dài 22.0m. Tường xây gạch bê tông cao 1.8m.

- Cây cối trên đất gồm:

+ Cây dừa: 03 cây trồng khoảng 03 năm, 02 cây dừa trồng khoảng 5 năm, 01 cây dừa trồng khoảng 10 năm.

+ 01 cây mít khoảng 5 năm.

+ 03 cây bông bồng khoảng 3 năm.

+ 02 cây na khoảng 3 năm.

+ 01 cây chuối cảnh khoảng 5 năm.

+ 02 cây khế khoảng 5 năm, 02 cây sung khoảng 3 năm.

(Chi tiết phần tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số 429/2026/2989-AMC ngày 17/6/2026 của Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản AMC).

3. Nguồn gốc, tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá:

- Căn cứ Biên bản kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21 tháng 5 năm 2026 của Thị hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá (Phòng thi hành án dân sự khu vực 9);

- Căn cứ kết quả thẩm định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 429/2026/2989-AMC ngày 17/6/2026 của Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản AMC;

- Giấy tờ tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB686885, vào sổ cấp GCN: CS00257 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 17 tháng 5 năm 2021, đứng tên ông Phan Huy Thức.

- Hiện trạng tài sản theo biên bản ngày 21/5/2026 về việc bàn giao tài sản: Hiện đang giao cho ông Phan Huy Thức có trách nhiệm trông coi, bảo quản tài sản, không được làm mất mát, hư hỏng, thay đổi hiện trạng, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, thế chấp đối với các tài sản kê biên nêu trên đến khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Quyền và nghĩa vụ khác của người được giao bảo quản tài sản (nếu có).

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

1. Giá khởi điểm: **2.816.998.098 đồng** (Hai tỷ, tám trăm mười sáu triệu, chín trăm chín mươi tám nghìn, chín mươi tám đồng)

Khách hàng lưu ý: Người mua 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.

2. Tiền đặt trước: **563.000.000 đồng/hồ sơ tham gia đấu giá** (Bằng chữ: Năm trăm sáu mươi ba triệu đồng/hồ sơ tham gia đấu giá).

3. Bước giá: **5.000.000 đồng**, là mức chênh lệch tối thiểu giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

4. Tiền mua hồ sơ: **400.000 đồng/hồ sơ** (Bốn trăm nghìn đồng trên một bộ hồ sơ).

Điều 3. Thời gian, địa điểm xem tài sản, giấy tờ về tài sản, hồ sơ mời tham gia đấu giá.

- Người đăng ký tham gia đấu giá 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 Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản để được tổ chức xem hoặc tự liên hệ để xem tài sản đấu giá. Thời gian xem tài sản: Trong giờ hành chính từ ngày 07/9/2026 đến ngày 09/9/2026 (Địa chỉ xem tài sản: TDP Hồng Kỳ, phường Ngọc Sơn, tỉnh Thanh Hóa).

- Người đăng ký tham gia đấu giá xem giấy tờ về tài sản, hồ sơ mời tham gia đấu giá tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản 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/>).

- Trang thông tin điện tử của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa (<https://trungtamdaugia.thanhhoa.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 Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa 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.

Điều 4. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

1. Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: **Từ 08h00 ngày 28/8/2026 đến 17h00 ngày 21/9/2026.**

Khách hàng cần lưu ý: Tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Trung tâm (đã điền đầy đủ thông tin, ký ghi rõ họ tên) và Căn cước công dân của người tham gia đấu giá là cá nhân hoặc người đại diện pháp luật đối với tổ chức.

2. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa 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: 5012347999 mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa (BIDV) của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa. 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 THAKV9)”. Lưu ý: Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá phải báo “có” trong tài khoản Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa chậm nhất là 17h00 ngày 21/9/2026.

+ 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 Trung tâm (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).

Điều 5. Thời gian, cách thức nộp tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước.

1. Cách thức nộp tiền đặt trước:

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 08h00 ngày 28/8/2026 đến 18h00 ngày 21/9/2026.

- Khách hàng tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa số: 5012347999 mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa (BIDV). Người tham gia đấu giá ghi rõ phần nội dung chuyển tiền: “(Tên người tham gia đấu giá, số CCCD nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản THAKV9)”



Lưu ý: Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá phải báo “có” trong tài khoản Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa chậm nhất là 18h00 ngày 21/9/2026.

2. Xử lý tiền đặt trước: Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

a) Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia đấu giá trực tuyến (quy định tại điểm a khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản).

- Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm sau đây (quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản):

+ Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;

+ Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

+ Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

+ Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

+ Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

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

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá, được coi như không chấp nhận giao kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (Theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản);

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận (Theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản);

- Từ chối kết quả trúng đấu giá (Theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản).

- Tiền đặt trước quy định nêu trên thuộc về người có tài sản đấu giá.

Điều 6. 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 08h00 ngày 28/8/2026 đến 17h00 ngày 21/9/2026 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;
- ✓ Tài 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 đảm bảo việc đăng ký tham gia đấu giá.

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

1. Đối tượng tham gia đấu giá.

Mọi tổ chức, cá nhân được nhà nước giao đất, cho thuê đất được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật đất đai, trừ 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; 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 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 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.

2. 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 8. 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 đấu 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.

* Thời gian trả giá (thời gian điểm danh): Từ 15h00 phút đến 15h40 phút, ngày 24/9/2026.

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

Điều 9. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá trực tuyến, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

1. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá trực tuyến: Đấu giá trực tuyến được tổ chức khi có từ 02 (hai) khách hàng đã đăng ký tham gia đấu giá trở lên, nộp tiền đặt trước hợp lệ và trả giá hợp lệ trong cùng một tài sản.

(Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 49 luật đấu giá tài sản).

2. 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.

+ Website đấu giá trực tuyến là Website có địa chỉ tên miền là lacvietauction.vn, được Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa 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/QĐ-STP 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 10. 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 11. Quy trình thực hiện phiên đấu giá trực tuyến

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.

Lưu ý:

- Người tham gia đấu giá chỉ được trả tối đa 10 bước giá cho mỗi lần trả giá trong 20 phút đầu, trong thời gian trả giá còn lại người tham gia đấu giá được trả giá không giới hạn số bước giá mỗi lần trả giá.

- Người tham gia đấu giá phải tự trang bị máy móc, thiết bị, đường truyền kết nối mạng để đảm bảo việc trả giá trong thời gian đấu giá. Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa không chịu trách nhiệm trong những trường hợp lỗi không phải do hệ thống đấu giá trực tuyến gây ra.

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

- Người trúng đấu giá: là người có giá trả hợp lệ cao nhất (không thấp hơn giá khởi điểm) và nhanh nhất được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc việc trả giá.

- Giá trả hợp lệ: là giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm, giá trả sau phải cao hơn giá trả trước liền kề đã trả ít nhất một bước giá và phải là số tự nhiên lần bước giá. Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả một giá bằng nhau thì người trả giá sớm nhất được hệ thống trang thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận được coi là người có giá trả hợp lệ.

Công thức trả giá hợp lệ: = Giá khởi điểm + n lần bước giá (n là các số tự nhiên, 0,1,2,3,4,5,6... vv).

- Giá trả không hợp lệ: là giá trả không đúng công thức trả giá, giá trả thấp hơn giá khởi điểm hoặc thấp hơn giá cao nhất đang hiển thị trên màn hình, giá trả không đúng thời gian trả giá...

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

- Kết quả cuộc đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên hệ thống đấu giá trực tuyến và được gửi vào địa chỉ Gmail của người tham gia đấu giá đã đăng ký với tổ chức đấu giá tài sản ngay sau khi công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

2. Rút lại giá đã trả.

- 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 cuộc đấu giá xác nhận công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

- Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

- 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.

3. Thông báo kết quả cuộc đấu giá

- Trung tâm thông báo kết quả đấu giá cho người trúng đấu giá ngay sau khi cuộc đấu giá kết thúc.

- 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 số trúng đấu giá, giá khởi điểm của tài sản đấu giá, giá trúng đấu giá.

4. Biên bản cuộc đấu giá

- Biên bản đấu giá trực tuyến phải được lập tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá, phải ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành phiên đấu giá, thời điểm bắt đầu trả giá, kết thúc việc trả giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá. Nhật ký của phiên đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận phải 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 được đính kèm biên bản đấu giá.

- Biên bản đấu giá trực tuyến được trích xuất từ trang thông tin đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn theo mẫu.

- Người trúng đấu giá liên hệ đến Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản để ký Biên bản đấu giá trực tuyến chậm nhất 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. Người trúng đấu giá đến làm việc phải mang theo Căn cước công dân để đối chiếu. Người trúng đấu giá không ký biên bản đấu giá được coi là từ chối ký biên bản đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước.

5. Từ chối kết quả trúng đấu giá

- 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 thao tác trên hệ thống trong vòng 05 phút, hệ thống sẽ ghi nhận Người trúng đấu giá đồng ý với 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, không được nhận lại tiền đặt trước 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”. Nếu người trả giá liền kề không bấm vào nút “chấp nhận” trong thời gian quy định trên thì coi như là không chấp nhận mua tài sản đấu giá.

- Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành. Người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá sẽ không bị mất tiền đặt trước.

6. Trách nhiệm của tổ chức đấu giá tài sản.

- Dừng việc tổ chức đấu giá bằng hình thức trực tuyến, dừng cuộc đấu giá trực tuyến và thông báo ngay cho người có tài sản quyết định thời gian tổ chức đấu giá lại trong trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến khiến cuộc đấu giá không bắt đầu được hoặc người tham gia đấu giá không trả giá được.

- Thông báo cho người có tài sản biết để hủy kết quả cuộc đấu giá trực tuyến trong trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống 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.

Điều 12. 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. Nghĩa vụ 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.

Điều 13. Thời gian, địa điểm nộp tiền, bàn giao tài sản và giấy tờ về tài sản đấu giá.

1. Thời gian, địa điểm nộp tiền:

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá cho người có tài sản đấu giá để ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hoàn thiện các thủ tục liên quan.

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ cuộc đấu giá của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa, Người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

- Thời hạn nộp tiền: Người mua được tài sản bán đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của Bên A 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. Khoản tiền đặt trước (tiền đặt cọc) của người đó được xử lý 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 quy định tại khoản 1 Điều này 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.

- Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không thực hiện đầy đủ hoặc không đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo Điều này thì tiền thanh toán mua tài sản đấu giá (trừ khoản tiền đặt trước, đặt cọc và tiền lãi của khoản tiền đó) được trả lại cho người mua tài sản.

- Phương thức và địa điểm thanh toán: Chuyển khoản theo thông báo của Thi hành án Dân sự tỉnh Thanh Hóa (Phòng thi hành án dân sự khu vực 9).

- Việc mua, bán được thanh toán bằng đồng Việt Nam.

2. Thời gian, địa điểm giao tài sản và giấy tờ về tài sản đấu giá:

- Người có tài sản đấu giá quản lý tài sản đấu giá, giấy tờ về tài sản đấu giá trước, trong và sau khi đấu giá và trực tiếp bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá.

- Thời hạn giao tài sản: Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá hoặc kể từ ngày người được thi hành án nộp đủ tiền, Bên A tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá, trừ trường hợp xảy ra tình trạng khẩn cấp, sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. 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 thì người được nhận tài sản phải hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với tài sản kể từ thời điểm ký nhận tài sản.

- Địa điểm bàn giao tại nơi có tài sản: *Tại thửa đất số 452 tờ bản đồ số 11. Địa chỉ thửa đất: TDP Hồng Kỳ, phường Ngọc Sơn, tỉnh Thanh Hóa.*

- Thời gian bàn giao tài sản và giấy tờ về tài sản đấu giá được thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Điều 14. Trường hợp dừng việc đấu giá tài sản:

Trước khi mở cuộc đấu giá một ngày làm việc, người phải thi hành án, có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế hợp lý đã phát sinh từ việc xử lý tài sản thi hành án, thẩm định giá và tổ chức bán đấu giá theo quy định của Pháp luật.

Khi có thông báo dừng việc đấu giá tài sản thì Người tham gia đấu giá nhận lại khoản tiền đặt trước theo quy định của pháp luật và không thắc mắc khiếu nại gì liên quan đến việc đấu giá tài sản.

Điều 15. 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./.

