

Số: 420/QĐ-CTĐG

Điện Biên, ngày 16 tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

V/v ban hành Quy chế phiên đấu giá theo thủ tục rút gọn đối với tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Địa chỉ: Tổ dân phố 12, phường Mường Thanh, thành phố Điện Biên Phủ, (nay là phường Điện Biên Phủ), tỉnh Điện Biên thuộc sở hữu của ông Nguyễn Bá Ngọc và bà Nguyễn Thị Thảo

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐIỆN BIÊN

Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15 ngày 05/12/2025;

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

Căn cứ Nghị định số 152/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp Ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; chi phí đăng thông báo công khai việc đấu giá tài sản trên cổng đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng cổng đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

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

Căn cứ Quyết định số 06/2025/QĐST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1;

Căn cứ Quyết định số 23/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 475/QĐ-THADS ngày 17 tháng 11 năm 2025 của Trưởng thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 31/QĐ-THADS ngày 07 tháng 10 năm 2025 của Trưởng thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 483/QĐ-THADS ngày 18 tháng 11 năm 2025 của Trưởng thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 734/QĐ-THADS ngày 07 tháng 01 năm 2026 của Trưởng thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 30/QĐ-THADS ngày 10 tháng 3 năm 2026 của Chấp hành viên thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định về việc sửa đổi bổ sung quyết định về thi hành án số 02/QĐ-THADS ngày 16 tháng 3 năm 2026 của Chấp hành viên thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên.

Căn cứ Biên bản tiếp nhận tài sản theo sự tự nguyện giao tài sản của người phải thi hành án cho Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 để xử lý thi hành án dân sự ngày 19/3/2026 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Điện Biên, tỉnh Điện Biên.

Căn cứ Quyết định giá khởi điểm để thực hiện đấu giá số 352/QĐ-THADS ngày 26/3/2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên.

Căn cứ Quyết định số 02/QĐ-THADS ngày 08/5/2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên về việc giảm giá tài sản (Lần 1).

Căn cứ Quyết định số 07/QĐ-THADS ngày 25/6/2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên về việc giảm giá tài sản (Lần 2).

Căn cứ Quyết định số 11/QĐ-THADS ngày 15/7/2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên về việc giảm giá tài sản (Lần 3).

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 159/HĐ- CTĐG -THADS.KV1 ngày 27/3/2026; Phụ lục bổ sung Hợp đồng số 257/PLBSHĐ ngày 12/5/2026; Phụ lục bổ sung Hợp đồng số 371/PLBSHĐ ngày 26/6/2026; Phụ lục bổ sung Hợp đồng số 419/PLBSHĐ ngày 16/7/2026 giữa Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - Điện Biên với Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên Về việc đấu giá tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Địa chỉ: Tổ dân phố 12, phường Mường Thanh, thành phố Điện Biên Phủ, (nay là phường Điện Biên Phủ), tỉnh Điện Biên thuộc sở hữu của ông Nguyễn Bá Ngọc và bà Nguyễn Thị Thảo.

Xét đề nghị của bộ phận nghiệp vụ.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành Quy chế phiên đấu giá tài sản **theo thủ tục rút gọn** với các nội dung chính sau:

1. Tên tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; Nơi có tài sản đấu giá.

a) Tên tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá:

* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 169 tờ bản đồ số 23, diện tích 47,5m²; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 12, phường Mường Thanh, thành phố Điện Biên Phủ (nay là phường Điện Biên Phủ), tỉnh Điện Biên; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG048336, số vào sổ cấp GCN: CH29787 do Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ cấp ngày 18/01/2016 mang tên ông Nguyễn Bá Ngọc - Hiện trạng thửa đất đã được Công ty TNHH Trắc địa Thành Đạt đo đạc và biên tập lên mảnh trích đo địa chính số 185-2026; thửa đất số 258 thuộc mảnh 367500-6-(5); tờ bản đồ số 346 (tờ 23 Mường Thanh cũ); hệ tọa độ VN 2000 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 1 duyệt ngày 26/02/2026.

* Thực tế thửa đất thuộc sở hữu của ông Nguyễn Bá Ngọc và bà Nguyễn Thị Thảo - Địa chỉ: Tổ dân phố 12, phường Mường Thanh, thành phố Điện Biên Phủ, (nay là phường Điện Biên Phủ), tỉnh Điện Biên – là tài sản thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Điện Biên đã được Công ty TNHH Trắc địa Thành Đạt, Chi nhánh văn phòng quản lý đất đai khu vực 1, Phòng kinh tế, hạ tầng và đô thị phường Điện Biên Phủ xác định mốc giới bằng máy móc chuyên dùng và các hộ gia đình giáp ranh, liền kề xác nhận mốc giới, ký giáp ranh không có tranh chấp; diện tích, vị trí, ranh giới thửa cụ thể như sau:

- Phía Nam tiếp giáp với: với thửa đất 40 nhà ông Nguyễn Tiến Hưng, có chiều rộng 4,7m

- Phía Tây giáp với thửa đất số 156 nhà bà Phạm Thị Thương có chiều dài 10,24m

- Phía Đông giáp với thửa đất số 39 nhà ông Lê Đức Kha có chiều dài 10m.

- Phía Bắc giáp với: đường Hoàng Công Chất có chiều rộng 4,7m

Tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà xây kiên cố 03 tầng, 01 tum tọa lạc trên diện tích khoảng 47,5m² đất. Hiện trạng ngôi nhà như sau:

* Tầng 1: Được bố trí làm phòng khách, có 01 cửa ra vào được làm bằng kính cường lực 04 cánh có diện tích 4,05m x 2,5m; phía ngoài có 01 cửa cuốn điện tự động hiệu Witec, trần nhà làm bằng thạch cao, có 40 bóng điện âm trần, phía tường giáp với nhà bà Phạm Thị Thương toàn bộ được ốp kín bằng tấm lan sóng nhựa PVC, có 02 cột được ốp bằng gỗ công nghiệp không xác định chủng loại gỗ; 01 kệ gỗ có diện tích 0,65m x 2,2m, phía tường giáp với nhà ông Lê Đức Kha dưới chân cầu thang, được gia đình bố trí kệ để đồ được làm bằng gỗ, nền nhà được lát gỗ (tất cả đều không xác định chủng loại gỗ). Trong phòng có: 01 kệ rửa tay được ốp đá có kích

thước 0,54m x 1,39m, 01 chậu rửa tay, 01 gương treo tường.

- Có 01 nhà vệ sinh: 01 cửa ra vào làm bằng khung nhôm kính có diện tích 2,1m x 0,8m; bên trong có 01 bệ vệ sinh, 1 bóng điện tròn, 01 giá để đồ inox.

* Tầng 2: Phòng sinh hoạt chung, tường được ốp kín bằng tấm lan sóng nhựa PVC, 01 đèn trang trí ốp trần, 08 bóng điện âm trần, 01 bóng điện ComPac, trần thạch cao, nền ốp gỗ công nghiệp.

- Phía trước phòng sinh hoạt chung có 01 cửa sổ khung nhôm kính có diện tích 2,75m x 1,9m; 01 ô thoáng khung nhôm kính có diện tích 0,34m x 2m; ngăn cầu thang bằng khuôn gỗ bằng 09 thanh gỗ đặc có kích thước 2,76m x 0,014m x 0,055m.

01 nhà vệ sinh có: 01 cửa lùa khung nhôm kính có diện tích 0,93m x 2,18m; trong phòng có 01 bệ vệ sinh, 01 gương, 01 bộ vòi sen cây, 01 bình nóng lạnh, 01 quạt thông gió, 01 thanh để đồ, 01 thanh treo đồ, 01 chậu rửa mặt đặt trên tủ đồ mặt đá.

- 01 phòng bếp: Ngăn với cầu thang là khung gỗ đặc gồm 07 thanh gỗ có kích thước 2,76m x 0,014m x 0,055m; có 15 thanh ngang để ngăn ô kt 0,026m x 0,014m x 0,055m; nền được ốp gỗ công nghiệp, trần thạch cao có 08 bóng điện âm trần, 01 dàn tủ bếp treo tường, khung nhôm, gỗ ép có dt 4,4m x 0,68m; 01 máy hút mùi hiệu NapoLiz, phía dưới tủ bếp mặt bếp bằng đá xẻ tự nhiên, có 01 bếp từ âm hiệu NapoLiz, 01 chậu rửa bằng inox hai ngăn, có 01 vòi rửa, 01 tủ để đồ bằng gỗ ép có kích thước 2m x 1,55m; phía dưới có cánh đóng kín, phía trên là các ngăn để đồ, 01 quạt treo tường,

* Tầng 3: Được bố trí 02 phòng ngủ, 01 phòng vệ sinh

- Phòng ngủ 01: Có 01 cửa hộp khung nhôm kính, có tay gạt có dt 0,88m x 2,3m; bên trong phòng có: 01 bóng điện tròn, 01 dây đèn chùm trang trí gồm 5 bóng, trần nhà thạch cao có 11 bóng điện âm trần, 01 điều hoà hiệu Daikin, hành lang phòng ngủ có 01 phần tường gạch xây có dt 0,80m x 4,2m; trên tường có khung nhôm kính cao 2,05m x 4,2m (trong đó có 03 tấm kính rời, 01 cửa sổ đẩy có dt 0,75m x 1,9m). Nền tầng 3 đều được ốp bằng tấm gỗ công nghiệp (không xác định loại gỗ), trong phòng ngủ có 01 phần tường phía đông được ốp bằng gạch đá loại 33cm x 10cm; có dt 2,7m x 2,8m.

- Phòng ngủ 02: Có 01 cửa hộp khung nhôm kính, có tay gạt có dt 0,88m x 2,3m, bên trong phòng có: 01 bóng điện compac 4 châu, trần nhà làm bằng thạch cao, có 08 bóng điện âm trần không hoạt động, 01 điều hoà hiệu Daikin, nền có 01 khoảng được thiết kế bằng khung inox có dt 0,052m x 2,93m; trên các thanh inox có 01 tấm kính kt 0,80m x 3,13m. Phần tường phía Tây được ốp bằng loại đá kt 3,2m x 2,8m.

- 01 phòng vệ sinh: 01 cửa ra vào được làm bằng khung nhôm kính, 01 cánh cửa đẩy ngang có dt 0,95m x 2,2m; trong phòng có 01 bóng đèn tròn, 01 bình nóng lạnh loại Kangaroo, 01 gương treo tường, 01 kệ khung nhôm kính, mặt kính có kt 0,80m x

0,12m; 01 bồn rửa, 01 vòi rửa, dưới bồn rửa mặt có 01 tủ 02 cánh làm bằng gỗ ép có kích thước 0,48m x 0,80m x 0,43m; 01 cây sen tắm, 01 bệ ngồi vệ sinh, 01 vòi xịt, 01 giá inox treo đồ.

* Tầng tum: Có 01 phòng thờ có vách ngăn có 05 thanh gỗ ép, có gỗ công nghiệp (không xác định loại gỗ) mỗi thanh có kt 0,8cm x 10cm; có 01 cửa ra ban công khung nhôm kính, 01 cánh có kt 0,88m x 2,3m; bên trong có 01 cửa sổ đẩy ngang 02 cánh khung nhôm kính có kt 1,53m x 1,27m; Nền phòng thờ được ốp bằng tấm gỗ công nghiệp (không xác định loại gỗ). Bên ngoài hành lang ban công có 01 bóng điện compac 4 châu, 03 bóng âm trần, cạnh tường phía Đông và phía Tây đều có 01 khung nhôm kính có kt 0,88m x 1,52m, lan can được làm bằng thanh inox ốp kính có 03 chân đỡ cao 0,62m.

- Từ tầng 3 lên tầng tum có 01 bóng đèn trang trí hình tròn, 01 bóng điện compac 4 châu.

- Sân phơi: 01 cửa ra vào được làm bằng khung nhôm kính 01 cánh có dt 0,88m x 2,3m. Có 02 cánh cửa sổ khung nhôm kính có dt 1,52m x 1,66m; trên tường có 01 bóng điện compac 4 châu, xung quanh sân phơi được xây bằng gạch tường cao 0,80m; phía trên tường được gia cố bằng khung sắt có kt 2,15m x 17,35m; nền ốp gạch đỏ, nền có 01 khoảng được thiết kế bằng khung inox có dt 0,052m x 2,93m.

Trên mái tum có 02 téc nước hiệu Việt Á dung tích 1500L; hiệu SUKI loại 3000L, có chân đỡ bằng sắt 4 chân 01 máy bơm nước, 01 giàn năng lượng loại 24 ống. Toàn bộ mái bê tông được làm thêm khung sắt hộp 4x4 lợp bằng tôn đỏ.

Cầu thang từ tầng 1 lên tầng tum gồm 52 bậc, mặt bậc được ốp bằng đá xẻ màu đen, cổ bậc ốp bằng đá xẻ màu trắng, tay vịn bằng gỗ, tấm chắn bằng kính, khung inox, tay vịn bằng gỗ.

Toàn bộ hệ thống điện, nước hoàn chỉnh cho ngôi nhà, hiện tại gia đình vẫn đang sử dụng bình thường. Theo ông Nguyễn Bá Ngọc và bà Nguyễn Thị Thảo cung cấp thì ngôi nhà được xây dựng từ năm 2016 - nhiều vị trí tường đã cũ, mốc, bong tróc sơn.

b) Nơi có tài sản đấu giá: tại Tổ dân phố 12, phường Mường Thanh, thành phố Điện Biên Phủ, (nay là phường Điện Biên Phủ), tỉnh Điện Biên

2. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá, bước giá áp dụng cho phiên đấu giá

a) Giá khởi điểm (giảm giá lần 3) là: **2.405.700.000 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ bốn trăm linh năm triệu bảy trăm nghìn đồng chẵn).

Các loại Thuế trước bạ, thuế chuyển quyền, thuế TNCN, chi phí làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng và các loại thuế, phí khác thực hiện theo quy định của pháp luật; Phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản do người trúng đấu giá chi trả.

b) Bước giá: **20.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng*)

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 (*Giá trả hợp lệ là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá nêu trên*)

3. Niêm yết việc đấu giá tài sản và thông báo công khai việc đấu giá tài sản thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung năm 2024).

- Thông báo công khai việc đấu giá tài sản: Thông báo trên sóng truyền hình của Báo và Phát thanh Truyền hình Điện Biên 01 lần ngày 16/7/2026; Đăng tải trên Cổng đấu giá tài sản Quốc gia (<https://dgts.moj.gov.vn>) 01 lần ngày 16/7/2026; Đồng thời đăng tải trên Trang thông tin điện tử Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên (<https://dgtsdb.org.vn>); Trang thông tin điện tử của người có tài sản (nếu có)

- Niêm yết việc đấu giá tài sản: Bắt đầu từ 07 giờ 00 phút ngày 17/7/2026 và kết thúc vào hồi 17 giờ 00 phút ngày 06/8/2026 tại Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên, Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Điện Biên, UBND phường Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên và Nơi có tài sản đấu giá, nơi tổ chức phiên đấu giá.

4. Thời gian, địa điểm tổ chức cho xem tài sản: Bắt đầu từ 07 giờ 00 phút ngày 27/7/2026 và kết thúc vào hồi 17 giờ 00 phút ngày 30/7/2026 (*trong giờ hành chính*) tại Nơi có tài sản đấu giá (Địa chỉ: Tổ dân phố 12, phường Mường Thanh, thành phố Điện Biên Phủ (nay là phường Điện Biên Phủ), tỉnh Điện Biên

5. Xem giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá: Bắt đầu từ 07 giờ 00 phút ngày 17/7/2026 và kết thúc vào hồi 17 giờ 00 phút ngày 05/8/2026 (*trong giờ hành chính, ngày làm việc*) tại Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên hoặc Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - Điện Biên (Cho xem Giấy chứng nhận QSD đất tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên)

6. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, thu hồ sơ tham gia đấu giá: Bắt đầu từ 07 giờ 00 phút ngày 17/7/2026 và kết thúc vào hồi 17 giờ 00 phút ngày 05/8/2026 (*trong giờ hành chính, ngày làm việc*) tại Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên hoặc Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - Điện Biên.

Tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá: **200.000 đồng/hồ sơ**.

7. Thời gian nộp tiền đặt trước, giấy nộp tiền đặt trước: Bắt đầu từ 07 giờ 00 phút ngày 17/7/2026 và kết thúc vào hồi 17 giờ 00 phút ngày 05/8/2026 (*trong giờ hành chính, ngày làm việc*); Người tham gia đấu giá nộp vào Tài khoản số: **3600466226**, mở tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Điện Biên, Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên

Tiền đặt trước tham gia đấu giá: **480.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi triệu đồng chẵn*)

8. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Bắt đầu từ 14 giờ 00 phút, ngày 07 tháng 8 năm 2026, tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1- Điện Biên

Địa chỉ: Tổ 6, Đường Hoàng Công Chất, Phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên

9. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:
Người đăng ký tham gia đấu giá không bị cấm theo quy định khoản 4, Điều 38 Luật đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung năm 2024), nộp hồ sơ tham gia đấu giá, tiền hồ sơ và tiền đặt trước theo quy định

10. Nguyên tắc đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá và trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá

a, Nguyên tắc đấu giá: Việc đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng giữa những người tham gia đấu giá, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

b, Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo quy định tại Điều 41 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên

*/ Việc Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

- Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá;

- Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả (ít nhất là 01 bước giá theo quy định)

- Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá;

- Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại 03 lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn.

Lưu ý: + Người tham gia đấu giá trả giá trực tiếp bằng lời nói liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu trả giá tiếp. Người có mức trả giá cao nhất là người trúng đấu giá (sau khi đấu giá viên nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn).

+ Khách hàng đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá mà không trả giá thì được coi như chấp nhận trả bằng giá khởi điểm của tài sản đưa ra đấu giá.

c, Việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá được

thực hiện như sau:

Trường hợp đấu giá tài sản theo phương thức trả giá lên, khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó;

11. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá

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 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 cuộc 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 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.

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

12. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

a) Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá.

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

- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức 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.

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

b) Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước.

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định thuộc các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá nêu trên.

- Từ chối ký biên bản đấu giá 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 trên thuộc về người có tài sản đấu giá. Trong trường hợp người có tài sản đấu giá là cơ quan nhà nước thì tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

13. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận

- Tại phiên đấu giá nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên 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.

- Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận quy định tại Quy chế này bị truất quyền tham gia phiên đấu giá.

14. Từ chối kết quả trúng đấu giá

- Sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

- Nếu 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.

15. Đấu giá không thành

a) Các trường hợp đấu giá không thành bao gồm:

- Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá.

- Tại phiên đấu giá không có người trả giá.

- Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm.

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại Khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản.

- Người đã trả giá rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu

giá tài sản mà không có người trả giá tiếp.

- Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

b) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày phiên đấu giá không thành, tổ chức đấu giá tài sản trả lại tài sản, giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định khác.

c) Việc xử lý tài sản đấu giá không thành được thực hiện theo quy định của pháp luật hoặc đấu giá lại theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản.

16. Hủy kết quả đấu giá tài sản

Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây:

a) Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức.

b) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại Điểm b Khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản.

c) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại Khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản.

d) Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản.

17. Việc Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

- Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá;

- Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm trong trường hợp công khai 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 theo quy định.

- Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá;

- Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi

nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn.

Lưu ý: + Người tham gia đấu giá trả giá trực tiếp bằng lời nói liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu trả giá tiếp. Người có mức trả giá cao nhất là người trúng đấu giá (sau khi đấu giá nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn).

+ Khách hàng đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá mà không trả giá thì được coi như chấp nhận trả bằng giá khởi điểm của tài sản đưa ra đấu giá.

18. Trường hợp quy định tại khoản 4 điều 83 Luật Thi hành án dân sự năm 2025

“4. 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.”.

19. Xin rút không tham gia đấu giá tài sản:

Người tham gia đấu giá đã mua hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá được gửi đơn xin rút không tham gia đấu giá trong thời hạn 02 (hai) ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá thì được nhận lại khoản tiền đặt trước (tiền đặt trước của người rút hồ sơ chỉ được nhận lại vào cùng thời điểm trả tiền đặt trước cho những người đăng ký đấu giá không trúng đấu giá khác) và không hoàn trả tiền hồ sơ đã mua đăng ký tham gia đấu giá.

20. Nội quy phòng đấu giá

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phòng tổ chức phiên đấu giá đúng ngày, giờ theo thông báo của Công ty.

- Khách hàng xuất trình Căn cước công dân hoặc các giấy tờ tùy thân có ảnh khác trước khi vào phòng đấu giá.

- Khi vào phòng đấu giá, khách hàng ngồi đúng vị trí theo sự hướng dẫn của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, khách hàng lưu ý giữ trật tự chung, không được tự ý đi lại hoặc rời khỏi phòng đấu giá khi chưa có sự đồng ý của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá.

- Không được sử dụng điện thoại trong quá trình tham gia đấu giá,

- Không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích, bia rượu, thuốc lá khi vào hội trường đấu giá.

- Không được câu kết, thông đồng dìm giá, gây rối mất trật tự, ngăn cản phiên

đấu giá.

- Khách hàng không được trả giá mua tài sản sai quy định (Nếu cô tình có thể được coi như cản trở hoạt động đấu giá tài sản, gây rối tại phiên đấu giá và sẽ bị tước quyền tham gia đấu giá, đồng thời khoản tiền đặt trước sẽ bị tịch thu theo quy định)

- Các trường hợp bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Ngoài các nội dung quy định tại Quy chế này, các nội dung khác thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

Điều 3. Người tham gia đấu giá; Người mua được tài sản đấu giá: Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên; Người có tài sản đấu giá và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến đấu giá tài sản trên chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu VT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Văn Khánh