

Số: 655/QC-CTĐG

Điện Biên, ngày 26 tháng 10 năm 2026

QUY CHẾ PHIÊN ĐẦU GIÁ

Căn cứ Bộ Luật dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024);

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 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 công nhận kết quả hòa giải thành tại tòa án số 02/2024/QĐCNHGT-KDTM ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 02/QĐ-CCTHADS ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 31/QĐ-THADS ngày 16 tháng 3 năm 2026 của Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2, tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Biên bản ngày 09 tháng 4 năm 2026 Về việc kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án;

Căn cứ Biên bản về việc thoả thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản và tổ chức bán đấu giá tài sản ngày 09 tháng 4 năm 2026, của các đương sự

Căn cứ Quyết định số 316/QĐ-THADS.KV2/NV ngày 06/7/2026 của Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - tỉnh Điện Biên.

Căn cứ Quyết định số 18/QĐ-THADS.KV2 ngày 26/8/2026 của Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - tỉnh Điện Biên về việc giảm giá tài sản (lần 1);

Căn cứ Quyết định số 24/QĐ-THADS.KV2 ngày 22/10/2026 của Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - tỉnh Điện Biên về việc giảm giá tài sản (lần 2);

Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 409/HĐ- CTĐG-THADS.KV2 ngày 10/7/2026; Phụ lục bổ sung hợp đồng số 425/PLBSHĐ ngày 17/7/2026; Phụ lục bổ sung hợp đồng số 523/PLBSHĐ ngày 04/9/2026; Phụ lục bổ sung hợp đồng số 654/PLBSHĐ ngày 26/10/2026 giữa Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - tỉnh Điện Biên và Công ty Đấu giá hợp danh Điện Biên về việc đấu giá Tài sản là nhà, đất và hệ thống dàn năng lượng mặt trời áp mái nằm trên thửa đất số: 78 + 79 (nay là thửa đất số 301); thửa đất số 81 (nay là thửa đất số 302), tại tổ dân phố 12, phường Nam Thanh, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên (nay là tổ dân phố 9, phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên)

Căn cứ các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

CHƯƠNG I - QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi, đối tượng điều chỉnh

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy chế này quy định về nguyên tắc, trình tự, thủ tục và các nội dung khác liên quan đến việc đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Đối tượng điều chỉnh:

- Công ty Đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá tài sản, nhân viên của Công ty Đấu giá hợp danh Điện Biên.

- Các cá nhân, tổ chức có liên quan đến việc đấu giá tài sản do Công ty Đấu giá hợp danh Điện Biên thực hiện.

Điều 2. Nguyên tắc tổ chức đấu giá

1. Tuân thủ các quy định của pháp luật

2. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, khách quan, minh bạch, công khai, công bằng

3. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có tài sản, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá, đấu giá viên và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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.

2. *Giá khởi điểm*: là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên.

3. *Website đấu giá trực tuyến*: là Trang thông tin đấu giá trực tuyến có địa chỉ tên miền là **lacvietauction.vn**, được Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt đưa vào đề án đấu giá trực tuyến và 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 và đủ điều kiện để Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên sử

dụng, thực hiện việc đấu giá trực tuyến đối với tài sản này.

4. *Người mua được tài sản đấu giá*: là người trúng đấu giá và ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản.

5. *Người tham gia đấu giá*: là cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của Quy chế này.

6. *Người trúng đấu giá*: là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá khi đấu giá theo phương thức trả giá lên.

7. *Giá trả hợp lệ*: là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên n lần bước giá trong thời gian trả giá. ($n \geq 0$)

8. *Phương thức trả giá lên*: là phương thức đấu giá, theo đó người tham gia đấu giá trả giá từ thấp lên cao cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm.

9. *Tài sản đấu giá*: là tài sản được phép giao dịch theo quy định của pháp luật.

10. *Đồng tiền sử dụng*: trong mọi giao dịch theo Quy chế phiên đấu giá này là Việt Nam đồng (viết tắt là đồng).

11. *Ngày*: là ngày dương lịch, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7.

12. *Ngày làm việc*: là các ngày từ thứ hai đến thứ sáu và ngày làm việc bù theo quy định trừ ngày nghỉ lễ, tết và ngày được nghỉ bù theo quy định.

13. *Giờ*: là giờ được ghi nhận trên hệ thống Trang thông tin đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7.

14. *Thời gian*: là thời gian thực và thời gian chuẩn theo tiêu chuẩn quốc tế (GMT) trong đấu giá trực tuyến, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7, độ chính xác là 1/1000 giây.

15. *Các từ ngữ, thuật ngữ khác*: Các từ ngữ, thuật ngữ trong bản Quy chế phiên đấu giá này được sử dụng và hiểu theo nghĩa các từ ngữ, thuật ngữ theo Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật có liên quan.

CHƯƠNG II – NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên

Địa chỉ: Số 123, Đường Nguyễn Trãi, phường Mường Thanh tỉnh Điện Biên

Điện thoại: 0386 099 727

Mã số thuế: 5600324319

Điều 5. Người có tài sản đấu giá

Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – tỉnh Điện Biên

Địa chỉ: Bản Pú Tỉu, phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên

Điện thoại: 0833040999

Điều 6. Tên tài sản đấu giá, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá: Tài sản là nhà, đất và hệ thống dàn năng lượng mặt trời áp mái nằm trên thửa đất số: 78 + 79 (nay là thửa đất số 301); thửa đất số 81 (nay là thửa đất số 302), tại tổ dân phố 12, phường Nam Thanh, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên (nay là tổ dân phố 9, phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên) cụ thể:

1.1. Tài sản thứ nhất:

- Quyền sử dụng đất và hiện trạng toàn bộ tài sản, công trình, vật kiến trúc gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 78+79, tờ bản đồ số 64 (bản đồ cập nhật năm 2010) hiện nay đã được chỉnh lý theo mảnh trích đo số 1442-2024 thành thửa đất số 301, tờ bản đồ số 64 Hệ tọa độ VN-2000 (lập ngày 23/12/2024 của Công ty TNHH Trắc Địa Thành Đạt và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Điện Biên Phủ thẩm định ngày 25/12/2024); địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 12, phường Nam Thanh, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên (nay là tổ 11, phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên); diện tích: **306,1 m²** (diện tích giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3,9m²); Hình thức sử dụng: Riêng; Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 062369, số vào sổ cấp GCN: CH27891 do UBND thành phố Điện Biên phủ cấp ngày 12/03/2015, người sử dụng đất mang tên bà Trần Lan Phương, sinh năm 1984, địa chỉ: Tổ dân phố 12, phường Nam Thanh, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

Vị trí giáp ranh của thửa đất:

Phía Đông tiếp giáp lưu không kênh mương thủy nông.

Phía Tây tiếp giáp đường 4m, bê tông 3m.

Phía Nam tiếp giáp thửa đất số 80 đất nhà bà Trương Thị Lan, Nguyễn Ngọc Mai.

Phía Bắc tiếp giáp thửa đất số 62 đất nhà ông Nguyễn Xuân Nhẫn

Tài sản, công trình, vật kiến trúc gắn liền với đất gồm:

01 nhà khung sắt, mái tôn có kích thước 31m x 10m, có 6 cột chữ I kích thước 20cm x 10cm và 04 cột tròn loại phi 100, cuối kho có 01 gác sếp khung sắt kích thước 10m x 10m, sàn gác sếp được bắn bằng tấm sắt khung sàn gác sếp được hàn bằng 10 thanh sắt chữ I và 19 thanh sắt hộp, giữa sàn gác xếp được chống bằng 01 cột sắt chữ I loại 12cm x 6cm; nền nhà kho được đổ bê tông xi măng.

Phía nam giáp thửa đất số 80, xây tường lửng có kích thước 31m x 3,3m phía trên tường có bắn tôn đến giáp mái, phía bắc giáp thửa đất số 62 xây bằng tường gạch đến giáp mái tôn.

Phía tây giáp đường 4m, bê tông 2,5m; dưới chân tường được xây bằng gạch xi măng không nung có kích thước 10m x 1m, phía trên tường được bắn tôn đến giáp mái;

Ngoài ra tài sản được làm trên đất lưu không kênh thủy nông có bắn mái khung sắt lợp tôn. Có kích thước 18,7m x 10m, có 10 cột tròn phi 100. Cửa ra vào được làm bằng khung sắt bắn tôn loại cửa đẩy ngang có hai cánh cửa kích thước 6,5m và 3,3m x 1m xây bằng gạch phía trên bắn tôn đến giáp mái, phía nam thửa đất giáp thửa đất số 80 bắn tôn, phía bắc giáp thửa đất số 62 chân tường được xây bằng gạch có có

kích thước 18,7m x 1,2m phía trên tường được bắn tôn giáp mái nhà.

- Hệ thống dàn năng lượng mặt trời áp mái nằm trên thửa đất số: 78 + 79 (nay là thửa đất số 301), tờ bản đồ số 64 (bản đồ cập nhật năm 2010), công suất lắp đặt 76,05 kwp (169 tấm pin), toàn bộ hệ thống dàn năng lượng mặt trời trên mái đều đã cũ qua sử dụng.

1.2. Tài sản thứ hai:

- Quyền sử dụng đất và hiện trạng toàn bộ tài sản, công trình, vật kiến trúc gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 81; tờ bản đồ số 64 (xây dựng năm 2010) hiện nay đã được chỉnh lý theo mảnh trích đo số 1445-2024 thành thửa đất số 302, tờ bản đồ số 64 Hệ tọa độ VN-2000 (lập ngày 23/12/2024 của Công ty TNHH Trắc Địa Thành Đạt và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Điện Biên Phủ thẩm định ngày 25/12/2024); địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 12, phường Nam Thanh, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên (nay là tổ 11, phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên); diện tích: 310,0 m²; Hình thức sử dụng: Riêng; Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 021329, số vào sổ cấp GCN: CH23618 do UBND thành phố Điện Biên phủ cấp ngày 04/02/2013 người sử dụng đất mang tên ông Trần Quốc Cường, sinh năm 1978 và bà Trần Lan Phương, sinh năm 1984, cùng địa chỉ: Tổ dân phố 12, phường Nam Thanh, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

Vị trí giáp ranh của thửa đất:

- Phía đông tiếp giáp đất lưu không kênh.
- Phía Tây tiếp giáp thửa số 80 nhà bà Trương Thị Lan, bà Nguyễn Ngọc Mai.
- Phía nam tiếp giáp đường đất 3m.
- Phía bắc tiếp giáp thửa đất số 108, đất của UBND thành phố (nay là phường Mường Thanh).

Tài sản, công trình, vật kiến trúc gắn liền với đất gồm:

01 nhà khung sắt, mái tôn, phần phía trước ngôi nhà có diện tích 236m² làm trên đất trồng cây hàng năm khác, tài sản trên đất gồm:

Tầng một gồm: 01 phòng làm việc, trần làm bằng tấm MIC, phòng có 02 bóng điện típ âm trần, 01 quạt treo tường, xung quanh chân tường xây gạch cao 1,0m, phía trên tường làm bằng khung sắt lùa kính; tầng 01 có 02 cửa cuốn, cửa cuốn thứ nhất có chiều rộng 3,86m, cửa cuốn thứ hai có chiều rộng 5,57m. Xung quanh tầng 1 tường được xây bằng tường 10, có 27 cột bê tông kích thước 23 cm x 23 cm, có 8 bóng điện tròn, 01 bóng điện xoắn. Có 02 gian được làm gian bếp và gian để đồ có diện tích 1,67m x 3,74m, mái được đổ bê tông, trong đó (01 gian bếp có 01 cửa ra vào được làm bằng khung nhôm kính 01 cánh cửa có diện tích 0,61m x 1,92m, 01 bóng điện tròn; 01 gian để đồ có 01 cửa ra vào được làm bằng khung nhôm kính 01 cánh cửa có diện tích 0,61m x 1,92m, 01 bóng điện xoắn). Phía trước nhìn ra mương bắn mái khung sắt lợp tôn.

Tầng 02 gồm: Sàn được hàn bằng khung sắt vuông, mặt sàn được ốp gỗ ép. Có 27 cột sắt chữ V hàn vuông có kích thước 23cm x 23cm; xung quanh được vây bằng tấm tôn. Mái được hàn bằng khung sắt bắn tôn, có xốp chống nóng; Có 07 bóng điện.

Cầu thang đi từ tầng 1 lên tầng 2 được hàn bằng khung sắt, các bậc cầu thang được ốp bằng tấm gỗ.

Ngoài ra tài sản được làm trên đất lưu không kênh thủy nông có bản mái khung sắt lợp tôn. Cửa ra vào được làm khung sắt bản tôn rộng 7,43m, loại cửa đẩy ngang. Phía giáp đất nhà Minh Lan tường được xây bằng gạch tường 10 cao 1,93m, phía trên tường được làm bằng khung sắt bản tôn có chiều dài 8,25m, phía giáp kênh thủy nông xung quanh được xây bằng tôn có chiều dài 4,30m.

- Hệ thống dàn năng lượng mặt trời áp mái nằm trên thửa đất số 81 (nay là thửa đất số 302), tờ bản đồ số 64 (xây dựng năm 2010), công suất lắp đặt 81 kwp (180 tấm pin), công suất hoạt động thực tế 80,55 kwp (179 tấm pin hoạt động, 01 tấm pin bị hỏng), toàn bộ hệ thống dàn năng lượng mặt trời trên mái đều đã cũ qua sử dụng.

Lưu ý tất các tài sản trên: - Phần nhà, công trình, vật kiến trúc gắn liền với đất được cấp sẽ thực hiện việc đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và bán theo hiện trạng đối với phần diện tích đất (theo các Trích đo số 1442-2024; 1445-2024 lập ngày 23/12/2024 của Công ty TNHH Trắc Địa Thành Đạt và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Điện Biên Phủ thẩm định ngày 25/12/2024).

- Đối với dàn năng lượng mặt trời áp mái nằm trên 02 thửa đất khi khách hàng nộp hồ sơ đăng ký mua tài sản phải liên hệ ngay với Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2, tỉnh Điện Biên (chấp hành viên Hoàng Thành Sung ĐT 0833040999) để được hướng dẫn thỏa thuận, thống nhất với Công ty TNHH Phú Mỹ SOLAR - Người đại diện theo pháp luật ông Trần Quốc Cường, chức vụ - Giám đốc về việc thỏa thuận đối với tài sản bán đấu giá kèm quyền sử dụng đất là hệ thống dàn năng lượng mặt trời áp mái nằm trên mái nhà thuộc 02 thửa đất; Trường hợp khách hàng đăng ký mua tài sản không liên hệ với Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2, tỉnh Điện Biên thì sau khi đấu giá thành mà phát sinh tranh chấp thì người mua trúng đấu giá tài sản phải hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

Điều 7. Nơi có tài sản đấu giá: tổ dân phố 12, phường Nam Thanh, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên (nay là tổ dân phố 9, phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên)

Điều 8. Tổng cộng giá khởi điểm (giảm giá lần 2) là: 5.289.546.606 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ hai trăm tám mươi chín triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn sáu trăm linh sáu đồng).

Mức giá trên không bao gồm Thuế GTGT đối với động sản; 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.

Điều 9. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phối hợp với người có tài sản đấu giá tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản như sau:

1. Xem tài sản đấu giá trực tuyến: Người tham gia đấu giá có thể xem hình

ảnh, tài liệu, thông tin pháp lý của tài sản đấu giá tại Trang thông tin đấu giá trực tuyến <https://lacvietauction.vn> kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá.

2. Xem tài sản đấu giá trực tiếp: Người tham gia đấu giá đăng ký xem tài sản với Công ty Đấu giá hợp danh Điện Biên trước 17 giờ 00 phút ngày 02/11/2026 để được hướng dẫn xem trong các ngày 02/11/2026; 03/11/2026; 04/11/2026; 05/11/2026 (**trong giờ hành chính**)

3. Địa điểm xem tài sản: tại nơi có tài sản đấu giá (Địa chỉ: tổ dân phố 12, phường Nam Thanh, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên (nay là tổ dân phố 9, phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên))

Điều 10. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

1. Khách hàng tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá tại các địa điểm:

- Trang thông tin đấu giá trực tuyến: <https://lacvietauction.vn>
- Cổng đấu giá tài sản quốc gia: <https://dgts.moj.gov.vn>
- Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Điện Biên: Số 123, Đường Nguyễn Trãi, phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên

2. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Người tham gia đấu giá mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp hồ sơ tham gia đấu giá Bắt đầu từ 07 giờ 00 phút ngày 27/10/2026 và kết thúc vào hồi 17 giờ 00 phút ngày 05/11/2026 (**trong giờ hành chính, ngày làm việc**)

- Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Trang thông tin đấu giá trực tuyến <https://lacvietauction.vn>

Điều 11. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: **500.000 đồng/ hồ sơ**

2. Tiền đặt trước tham gia đấu giá: **1.057.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ không trăm năm mươi bảy triệu đồng chẵn)

3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Bắt đầu từ 07 giờ 00 phút ngày 27/10/2026 và kết thúc vào hồi 17 giờ 00 phút ngày 05/11/2026 (**trong giờ hành chính, ngày làm việc**)

Lưu ý: Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước quy định trên của người tham gia đấu giá phải báo "có" trong tài khoản Công ty Đấu giá hợp danh Điện Biên chậm nhất là 17 giờ 00 phút ngày 05/11/2026. Các trường hợp báo "có" trong tài khoản Công ty Đấu giá hợp danh Điện Biên sau 17 giờ 00 phút ngày 05/11/2026 được coi là không hợp lệ và không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

4. Cách thức nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

Người tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên theo chỉ dẫn sau:

+ Số tài khoản: 112002917358, mở tại Ngân hàng Vietinbank Điện Biên

+ Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên

+ Nội dung: ***“(Họ tên/Tên tổ chức) (số CCCD) nộp tiền mua hồ sơ (Hoặc Tiền đặt trước) Tham gia đấu giá tài sản là nhà, đất và hệ thống dàn năng lượng mặt trời áp mái tại tổ dân phố 9, phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên”.***

Ví dụ: Nguyễn Văn A (số CCCD) nộp tiền mua hồ sơ (Hoặc Tiền đặt trước) Tham gia đấu giá tài sản là nhà, đất và hệ thống dàn năng lượng mặt trời áp mái tại tổ dân phố 9, phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên.

Thời gian, cách thức nhận lại tiền đặt trước:

- Người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá và không vi phạm quy định thuộc trường hợp bị tịch thu khoản tiền đặt trước sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá trực tuyến.

- Người tham gia đấu giá phải cung cấp thông tin tài khoản nhận lại tiền đặt trước khi thực hiện đăng ký tài khoản truy cập và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trên trang thông tin đấu giá trực tuyến - <https://lacvietauction.vn>

- Mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước; nhận lại tiền đặt trước theo biểu phí ngân hàng quy định do khách hàng chịu.

Điều 12. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân đủ năng lực hành vi dân sự; tổ chức hoạt động hợp pháp tại Việt Nam có đủ năng lực tài chính 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.

2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

a. Cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá phải đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ và nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước theo đúng thời hạn quy định tại Thông báo, Quy chế phiên đấu giá này.

b. Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá theo cách thức sau:

+ Người tham gia đấu giá đăng ký tài khoản truy cập trang thông tin đấu giá – <https://lacvietauction.vn> để đăng ký tham gia đấu giá. Các thông tin khi đăng ký tài khoản truy cập phải chính xác, trung thực, đầy đủ các thông tin quy định tại Khoản 5 Điều này.

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 nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tuyến trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến - <https://lacvietauction.vn>
Thành phần hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định

+ 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

+ Người tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (xem quy định tại **Điều 11** Quy chế này).

Lưu ý:

- Hồ sơ 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 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 đã nộp sẽ được hoàn lại trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày phiên đấu giá kết thúc.

3. Tài khoản truy cập trang thông tin đấu giá trực tuyến:

Mỗi cá nhân, tổ chức tạo tài khoản truy cập và đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến <https://lacvietauction.vn> phải hoàn thiện đầy đủ các thông tin theo hướng dẫn, cụ thể như 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 địa chỉ mới);
- Giới tính;
- Số căn cước công dân/hộ chiếu; ngày cấp; nơi cấp;
- Tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến ảnh mặt trước và mặt sau 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.

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 (theo địa chỉ mới);
- Tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến văn bản (định dạng đuôi .PDF; .DOC; .DOCX) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương của tổ chức; Căn cước công dân/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.

Lưu ý: 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 <https://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.

4. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá bao gồm:

- + Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo biểu mẫu tự động có trên Website đấu giá trực tuyến);
- + Tải lên File scan (hoặc ảnh chụp) từ bản gốc CCCD mặt trước và mặt sau (đối với cá nhân);
- + Tải lên File scan giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; CCCD của người đại diện theo pháp luật mặt trước và mặt sau (đối với doanh nghiệp)

Điều 13. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá.

- Thời gian điểm danh: Người đủ điều kiện tham gia đấu giá có trách nhiệm truy cập tài khoản đã được cấp vào tài sản đấu giá đã đăng ký để điểm danh việc tham dự phiên đấu giá trong khoảng thời gian: **Bắt đầu từ 08 giờ 30 phút đến 09 giờ 30 phút ngày 09/11/2026 (Thứ hai).**

Thời gian điểm danh trùng với thời gian trả giá. Hệ thống Trang thông tin đấu giá trực tuyến sẽ tự động ghi nhận thời điểm người đủ điều kiện tham gia đấu giá sử dụng tài khoản đã được phê duyệt truy cập vào tài sản đấu giá trong thời gian điểm danh.

- Thời gian trả giá: Người đủ điều kiện tham gia đấu giá truy cập tài khoản để trả giá cho tài sản đấu giá **Bắt đầu từ 08 giờ 30 phút đến 09 giờ 30 phút ngày 09/11/2026 (Thứ hai).**

Điều 14. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, điều kiện tổ chức phiên đấu giá

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

- Công thức trả giá: $\text{Giá trả hợp lệ} = \text{Giá khởi điểm} + n \times \text{bước giá}$; Trong đó n là số tự nhiên ($n \geq 0$)

Người trúng đấu giá là người có giá trả hợp lệ cao nhất (không thấp hơn giá khởi điểm) được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc việc trả giá (giờ được ghi nhận trên hệ thống Website <https://lacvietauction.vn>, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7).

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.

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 theo quy định tại Điều 49 Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi, bổ sung năm 2024).

Điều 15. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

1. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

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

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

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

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

đ) 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;

e) 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;

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

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

2. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

a) 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 đấu giá trực tuyến <https://lacvietauction.vn> trong thời gian điểm danh

theo Điều 13 Quy chế này.

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản;

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

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 16. Bước giá, giá trả hợp lệ, giá trả không hợp lệ

1. Bước giá cố định áp dụng chung trong cả thời gian trả giá là: **50.000.000 đồng** (Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng)

2. Giá trả hợp lệ: Theo quy định tại Khoản 7 Điều 3 Quy chế này.

3. Giá trả không hợp lệ: Là giá trả không thuộc Khoản 2 Điều này.

Điều 17. 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 phiên 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 phiên 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 <https://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 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 18. Trình tự tổ chức phiên đấu giá

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đăng tải Quy chế phiên đấu giá, Thông báo công khai việc đấu giá, kèm theo danh mục tài sản, hình ảnh, tài liệu liên quan đến tài sản (nếu có) trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến.

2. Người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá trực tuyến hoặc xem tài sản trực tiếp theo Quy chế phiên 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.

3. 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.

4. Người không đủ điều kiện tham gia đấu giá sẽ được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

5. 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 phiên đấu giá.

6. Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản của mình và thực hiện việc trả giá theo phương thức trả giá lên trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá) theo thông báo đấu giá tài sản đã được công bố.

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

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

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

9. 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.

10. 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 19. Biên bản đấu giá trực tuyến

- Biên bản đấu giá trực tuyến 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 vận hành Công Đấu giá tài sản quốc gia hoặc 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 phải được lập tại thời điểm kết thúc phiên đấu 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 thuộc về người có tài sản đấu giá.

Điều 20. Thông báo kết quả phiên đấu giá

- 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.

- 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 21. Quyền và nghĩa vụ của Người trúng đấu giá

1. Quyền của người trúng đấu giá:

- Yêu cầu Người có tài sản ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

- Được đối trừ tiền đặt trước vào số tiền trúng đấu giá

- Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng khai thác tài sản đấu giá và theo quy định khác của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

- Xác nhận, ký biên bản đấu giá theo quy định;

- Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Người có tài sản đấu giá;

- Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho Người có tài sản thỏa thuận

được ghi trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

- Chịu hoàn toàn trách nhiệm về các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến chuyển quyền sở hữu, sử dụng theo quy định của pháp luật (nếu có)
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành

Điều 22. Xử lý tình huống phát sinh khi tổ chức phiên đấu giá

1. 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 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.

- Người rút lại giá đã trả bị trút quyền tham dự phiên đấu giá và khoản tiền đặt trước sẽ không được nhận lại.

2. 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 bấm nút nào 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 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.

- 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.

- Người từ chối kết quả đấu giá sẽ không được nhận lại tiền đặt trước

3. 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.

4. 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.

5. Xử lý trường hợp phát sinh do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến

- 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.

- 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.

- 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 03 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên đấu giá.

Điều 23. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

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

2. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa người có tài sản đấu giá với người trúng đấu giá. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. 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.

Trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày người có tài sản nhận hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 45 Luật Đấu giá tài sản, người trúng đấu giá phải ký Hợp đồng mua bán tài sản với người có tài sản; Nếu người trúng đấu giá không ký hợp đồng mua bán tài sản thì được coi như từ chối mua tài sản, số tiền đặt trước không được trả lại và thuộc về người có tài sản. Người có tài sản có trách nhiệm thông báo tới người trúng đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản về việc xử lý tiền đặt cọc trên.

4. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá phải thể hiện đầy đủ những nội dung sau:

- Tài sản đấu giá; Nguồn gốc của tài sản đấu giá.
- Giá bán tài sản trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là giá trả cao nhất, hợp lệ được ghi tại Biên bản đấu giá tài sản.
- Thời hạn, phương thức thanh toán.
- Thời điểm bàn giao tài sản và các giấy tờ liên quan.
- Trách nhiệm, quyền lợi cụ thể của các Bên.
- Các nội dung khác do các bên thỏa thuận và theo quy định của pháp luật

5. Trường hợp có bất kỳ vi phạm nào của các Bên tham gia ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì việc xử lý những vi phạm này sẽ căn cứ vào các cam kết ràng buộc trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã ký kết và các quy định hiện hành của Bộ Luật Dân sự để giải quyết

Điều 24. Phương thức thanh toán tiền mua tài sản đấu giá

Thời hạn thanh toán được quy định cụ thể tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá do các bên ký kết.

Tiền đặt trước của người trúng đấu giá được tự động chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chuyển tiền đặt cọc về tài khoản của người có tài sản trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá sẽ được người có tài sản trừ vào tiền trúng đấu giá.

Trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024) thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải chuyển tiền đặt trước cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày kết thúc phiên đấu giá.

Điều 24. Thời gian, địa điểm, phương thức bàn giao tài sản

Được thực hiện theo quy định của pháp luật về Thi hành án dân sự và các quy định của pháp luật có liên quan

Điều 25. Trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản

Người có tài sản đấu giá chịu trách nhiệm mọi vấn đề pháp lý trước pháp luật về quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền được xử lý tài sản cũng như giá trị, chất lượng của tài sản đưa ra đấu giá.

Điều 26. 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.”.

Điều 27. Xử lý tranh chấp, khiếu nại, tố cáo

Mọi tranh chấp phát sinh giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên và người tham gia đấu giá (nếu có) sẽ được giải quyết trên tinh thần hợp tác, thương lượng. Trường hợp không giải quyết được thông qua thương lượng, tùy vào tính chất vụ việc sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật

Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên thực hiện trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại, tố cáo theo quy định của pháp luật

Điều 28. Tổ chức thực hiện

Mọi vấn đề phát sinh liên quan đến việc đấu giá tài sản được giải quyết theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

Công ty Đấu giá hợp danh điện Biên; Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế phiên đấu giá tài sản này./.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH ĐIỆN BIÊN
GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Thị Dung