CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐIỆN BIÊN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 675/QC-CTĐG	*Điện Biên, ngày 05 tháng 11 năm 2026*

QUY CHẾ PHIÊN ĐẤU GIÁ

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 564/HĐ-CTĐG-BQLDA&PTQĐ ngày 21/9/2026 giữa Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất phường Mường Thanh với Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên về việc đấu giá Quyền sử dụng đất đối với 11 thửa đất tại các Tổ dân phố 1, Tổ dân phố 4, Tổ dân phố 7, phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên.

Thực hiện Phụ lục hợp đồng số 674/PLHĐ ngày 05/11/2026 giữa Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất phường Mường Thanh với Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên về việc đấu giá Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại địa bàn 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. *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.

4. *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.

5. *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 khi đấu giá theo phương thức trả giá lên.

6. *Giá trả hợp lệ*: là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với ít nhất một bước giá trong thời gian trả giá.

7. *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.

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

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

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

11. *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.

12. *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

Tên đơn vị: **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 (đ/c Khánh)

Mã số thuế: 5600324319

Điều 5. Người có tài sản đấu giá

Tên đơn vị: **Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất phường Mường Thanh**

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

Điện thoại: 0934 588 689 (đ/c Phát)

Mã số thuế: 5600358854

Điều 6. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước nơi có tài sản đấu giá, giấy tờ, tài liệu liên quan.

1. Tài sản đấu giá, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất đối với 08 thửa đất tại các Tổ dân phố 1, Tổ dân phố 4 phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên ***(Có danh sách chi tiết các thửa đất kèm theo)***

1.1. Danh mục loại đất.

- Theo bản đồ quy hoạch và Mảnh trích đo địa chính số 93-2026, 94-2026, 105-2026, 108-2026

- Loại đất đấu giá: Đất ở tại đô thị (ODT).

1.2. Vị trí khu đất các ô đấu giá.

- Mảnh trích đo số 93; Gồm 01 thửa đất; Phía Bắc giáp: Đường Hoàng Công Chất

- Mảnh trích đo số 94; Gồm 01 thửa đất; Phía Đông giáp: Đường nhựa 13.5m

- Mảnh trích đo số 108; Gồm 06 thửa đất.

+ Phía Đông giáp: Đường Bùi Đình Cư

+ Phía Tây giáp: Khu dân cư

+ Phía Nam giáp: Đất UBND phường quản lý

+ Phía Bắc giáp: Đường nhựa

1.3. Tài sản gắn liền với đất: Không.

1.4. Hạ tầng kỹ thuật: Khu đất đã có hệ thống đường giao thông, điện, nước sinh hoạt, rãnh thoát nước được đồng bộ.

1.5. Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng của các thửa đất đấu giá

- Mục đích sử dụng đất: Xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân theo quy hoạch.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: Sử dụng đất ổn định lâu dài

1.6. Hiện trạng thửa đất và hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá.

- Hiện trạng khu đất: Đối với các lô (thửa) đất đưa ra đấu giá đã được thu hồi, giải phóng mặt bằng sạch đảm bảo đấu giá quyền sử dụng đất ở theo quy định.

- Hạ tầng kỹ thuật: Đối với các lô (thửa) đất đưa ra đấu giá (nêu trên) đã được san lấp mặt bằng, đã được đầu tư cơ sở hạ tầng phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt đảm bảo việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Diện tích khu đất đưa ra đấu giá có hệ thống điện, cấp thoát nước được đồng bộ với các khu đất tại khu vực của phường.

- Sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá liên hệ với Công ty Điện lực Điện Biên và Công ty cổ phần nước sạch Điện Biên để ký hợp đồng cung cấp dịch vụ theo quy định.

2. Hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá: Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên bàn giao cho Công ty đấu giá Hợp danh Điện Biên theo Biên bản giao nhận giấy tờ do hai bên ký kết.

3. Tổng giá khởi điểm (08 thửa đất) là: 9.336.776.000 đồng *(Bằng chữ: Chín tỷ ba trăm ba mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn đồng chẵn).*

4. Nơi có tài sản đấu giá: Tại các Tổ dân phố 1, Tổ dân phố 4, phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên

Điều 7. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá tài sản, xem tài sản, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước và tổ chức phiên đấu giá.

1. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá tài sản

- Thông báo công khai việc đấu giá tài sản: Thông báo trên sóng Truyền hình của Báo và Phát thanh Truyền hình Điện Biên 02 lần vào ngày 05/11/2026 và ngày 10/11/2026; Đăng tải trên Cổng đấu giá tài sản Quốc gia *(https:dgts.moj.gov.vn)* 02 lần vào ngày 05/11/2026 và ngày 10/11/2026; 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 UBND phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên.

- Niêm yết việc đấu giá tài sản: Bắt đầu từ 07 giờ 00 phút ngày 10/11/2026 và kết thúc vào hồi 17 giờ 00 phút ngày 25/11/2026 tại Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên, Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất phường Mường Thanh, UBND phường Mường Thanh và Nơi có tài sản đấu giá, nơi tổ chức phiên đấu giá.

2. Thời gian, địa điểm tổ chức cho xem tài sản: Bắt đầu từ 07 giờ 00 phút ngày 16/11/2026 và kết thúc vào hồi 17 giờ 00 phút ngày 19/11/2026 ***(trong giờ hành chính)*** tại Nơi có tài sản đấu giá (địa chỉ: Tại các Tổ dân phố 1, Tổ dân phố 4, phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên)

3. 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 10/11/2026 và kết thúc vào hồi 17 giờ 00 phút ngày 23/11/2026 ***(trong giờ hành chính, ngày làm việc)*** tại Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên hoặc Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất phường Mường Thanh.

4. 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 10/11/2026 và kết thúc vào hồi 17 giờ 00 phút ngày 23/11/2026 ***(trong giờ hành chính, ngày làm việc)*** tại Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên.

Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: **100.000 đồng/hồ sơ/thửa đất đến 200.000 đồng/hồ sơ/thửa đất**

5. Thời gian nộp tiền đặt trước, giấy nộp tiền đặt trước: Bắt đầu từ 07 giờ 00 phút ngày 10/11/2026 và kết thúc vào hồi 17 giờ 00 phút ngày 23/11/2026 ***(trong giờ hành chính, ngày làm việc)***; Người tham gia đấu giá nộp vào Tài khoản số: **3600466226**, mở tại Ngân hàng BIDV tỉnh Điện Biên, Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên

Tiền đặt trước tham gia đấu giá: 20% giá khởi điểm của từng thửa đất đấu giá (và được làm tròn tới triệu đồng).

6. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Bắt đầu từ 08 giờ 00 phút, ngày 26 tháng 11 năm 2026, tại Hội trường tầng 2, UBND phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên

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

Điều 8. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, số vòng trả giá, đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá.

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp theo quy định tại Điều 42 Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung năm 2024)

2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên

+ Cách xác định người trúng đấu giá:

- Việc xác định người (hoặc tổ chức) trúng đấu giá dựa trên các tiêu chí là có phiếu trả giá hợp lệ và giá trả trên phiếu trả giá cao nhất.

3. Số vòng trả giá: Nhiều vòng

4. Đối tượng tham gia đấu giá

* Đối tượng được tham gia đấu giá:

Người được tham gia đấu giá là cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, Điều 55, Luật Đất đai năm 2013 có nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (cá nhân đủ 18 tuổi trở lên là công dân Việt Nam, có đủ năng lực hành vi dân sự) thuộc đối tượng được tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan và không thuộc đối tượng quy định tại các điểm d1, d2 khoản 5 Điều 9 và Khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Đấu giá tài sản năm 2024) và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và pháp luật có liên quan.

* Điều kiện được tham gia đấu giá:

Cá nhân thuộc đối tượng quy định trên có nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước theo quy định của Pháp luật bao gồm:

- Có đơn đề nghị được tham gia theo mẫu quy định, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá.

- Tại thời điểm tham gia đấu giá có đủ năng lực hành vi dân sự và nộp đầy đủ phí, khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền hợp pháp bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá theo quy định của Pháp luật.

- Nộp bản sao căn cước công dân.

*** Đối tượng không được tham gia đấu giá:**

+ Theo quy định tại điểm d1, d2 khoản 5 Điều 9 và Điều 9, Khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Đấu giá tài sản năm 2024)

- 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;

- Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc 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 định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp định giá tài sản;

- Người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người được cấp có thẩm quyền giao quyền quản lý để bán đấu giá quyền sử dụng đất và Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của những người này cũng không được tham gia đấu giá;

- Người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật về đất đai.

- Cấm 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 theo quy định tại Điều 9 Luật Đấu giá tài sản.

+ Theo quy định tại Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính Phủ quy định cấm tham gia đấu giá đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở như sau:

- Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá

- Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá

5. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

* Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan. Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó.

* Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu), trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá.

- Thông báo đấu giá (bản phô tô)

- Quy chế phiên đấu giá (bản phô tô)

- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

* Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu), trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá.

- Căn cước công dân (Bản phô tô)

- Giấy nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định.

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản hợp pháp cho người khác để tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Cách thức Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp (theo quy định tại Điều 42 Luật Đấu giá tài sản năm 2016)

* Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu; đấu giá viên kiểm đếm và công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân thì chỉ cần công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá;

* Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá đó và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề;

* Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá;

* Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

* Phiếu hợp lệ: Là phiếu trả giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên phát hành có đóng dấu của Công ty trên góc trái của phiếu và trên phiếu phải ghi đầy đủ các thông tin theo hướng dẫn của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; Ký, ghi rõ họ tên vào phần người trả giá, không được ghi bằng bút mực đỏ, không được ghi bằng 2 mầu mực khác nhau, phiếu không được tẩy xóa, sửa chữa, rách nát.

* Phiếu không hợp lệ: là phiếu không đủ các điều kiện nêu trên.

* Trường hợp số tiền trả giá mua tài sản ghi bằng chữ và bằng số không khớp nhau thì lấy giá ghi bằng chữ làm căn cứ giá đặt mua của khách hàng.

Lưu ý. Khách hàng đã đăng ký tham gia đấu giá và đủ điều kiện tham dự phiên giá mà tại phiếu trả giá không thực hiện việc trả giá thì được coi như chấp nhận giá khởi điểm (trả giá bằng giá khởi điểm).

Điều 10. 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.

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

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

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc 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.

Điều 11. Xin rút không tham gia đấu giá tài sản: Người tham gia đấu giá đã mua hồ sơ tham giá 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 01 (một) ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá thì được nhận lại khoản tiền đặt trước theo quy định và không hoàn trả tiền hồ sơ đã mua đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 12. Từ chối tham gia đấu giá: Theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi bổ sung năm 2024)

Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và 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.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 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.

Điều 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 cuộc đấu giá không thành.

Điều 15. Đấu giá không thành.

1) 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 cuộc đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;

- 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.

2) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc 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.

3) 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.

Điều 16. Hủy kết quả đấu giá tài sản trong các trường hợp sau đây:

- 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.

- 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.

- 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.

- Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức 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.

Điều 17. Trong trường hợp đấu giá thành:

Tại phiên đấu giá thành công sau khi xác định được người trúng đấu giá thì các bên ký Biên bản trúng đấu giá và người có tài sản trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

+ Thời hạn, phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá:

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên chuyển số tiền đặt trước của người trúng đấu giá trả Người có tài sản theo quy định.

- Sau khi có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá có trách nhiệm thanh toán 100% số tiền trúng đấu giá QSD đất theo quy định (sau khi trừ tiền đặt trước (đặt cọc).

+ Thời gian nộp tiền trúng đấu giá và bàn giao tài sản trúng đấu giá: Được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành;

Điều 18. Quyền của đấu giá viên:

- Trực tiếp điều hành phiên đấu giá;

- Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật này;

- Dừng phiên đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá và thông báo cho tổ chức đấu giá tài sản;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Điều 19. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

* Quyền của người trúng đấu giá:

- Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật (trong trường hợp người trúng đấu giá và nộp đủ 100% số tiền trúng đấu giá tài sản);

- 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;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

* Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

- Ký biên bản đấu giá;

- Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thông báo của cơ quan có thẩm quyền hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan;

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 20. Xử lý vi phạm đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá:

- Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại quy chế này hoặc quy định khác của pháp luật có liên quan đến tài sản đấu giá, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 21. Phạt hành vi vi phạm của người tham gia đấu giá:

Theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 109/2026/ NĐ-CP ngày 01/04/2026 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực Bổ trợ Tư pháp, HCTP, Hôn nhân và Gia đình, Thi hành án dân sự, Phục hồi, phá sản doanh nghiệp, HTX:

+ Phạt từ 7.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi vi phạm:

- Đưa thông tin không đúng về tài sản đấu giá nhằm mục đích trục lợi

+ Phạt từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với hành vi vi phạm:

- Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình 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;

- Nhận bất kỳ một khoản tiền, tài sản hoặc lợi ích nào từ đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá, người tham gia đấu giá để làm sai lệch kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá, kết quả đấu giá;

- Thực hiện không đầy đủ trách nhiệm của người tham gia đấu giá khi tham gia Trang thông tin đấu giá trực tuyến;

- 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;

- Cản trở hoạt động đấu giá; 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.

+ Phạt từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với hành vi vi phạm:

- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá, dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản mà chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hình sự

Điều 22. Nội quy phòng đấu giá.

* Đối với người tham gia 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.

- Người tham gia đấu giá xuất trình Căn cước công dân hoặc các giấy tờ tùy thân có ảnh khác, giấy ủy quyền (nếu có) trước khi vào phòng đấu giá.

- Khi vào phòng đấu giá, khách hàng ngồi đúng vị trí được sắp xếp; không được nói chuyện, trao đổi với người tham gia đấu giá khác; không phát ngôn thiếu văn hóa; không gây ồn ào và đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá; đeo số do người điều hành phiên đấu giá phát;

- Sau khi phiên đấu giá khai mạc và đã có người trả giá, những người tham gia đấu giá đến chậm không được vào phòng tổ chức phiên đấu giá. Người đã đăng ký tham gia đấu giá có thể ủy quyền (hợp lệ) cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá không được tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; chấp hành tuyệt đối sự điều hành của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá;

- Không được mang (hoặc không được sử dụng) điện thoại và các phương tiện liên lạc thông tin khác; không được quay phim, chụp hình; không hút thuốc lá trong phòng tổ chức phiên đấu giá; không mang chất cháy nổ, vũ khí vào khu vực tổ chức phiên đấu giá; không sử dụng rượu, bia và các chất kích thích khác khi đến tham dự phiên đấu giá và trong quá trình đấu giá;

- Người không tham gia đấu giá, người không có nhiệm vụ liên quan không được vào phòng tổ chức phiên đấu giá;

- Nghiêm cấm thực hiện các hành vi: Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật, sử dụng giấy tờ giả mạo để tham gia phiên đấu giá, thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá, cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sự dụng đất, người tham gia đấu giá khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá; 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.

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

*** Đối với đấu giá viên**

- Điều hành phiên đấu giá theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định;

- Giữ thái độ lịch sự, tôn trọng đối với người tham gia đấu giá;

- Giải thích, hướng dẫn người tham gia đấu giá tận tình, chu đáo, nhanh gọn, đúng quy định của pháp luật; không được gây phiền hà, sách nhiễu đối với người tham gia đấu giá;

- Không hút thuốc lá trong phòng tổ chức phiên đấu giá; không mang chất cháy nổ, vũ khí vào khu vực tổ chức phiên đấu giá; không sử dụng rượu, bia và các chất kích thích khác trong khi điều hành phiên đấu giá và trong quá trình đấu giá;

- Nghiêm cấm thực hiện các hành vi: Lợi dụng danh nghĩa đấu giá viên để trục lợi; thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá và cá nhân, tổ chức khác có liên quan để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, dìm giá, làm sai lệch hồ sơ đấu giá hoặc kết quả đấu giá; hạn chế cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá không đúng quy định của pháp luật; vi phạm Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên.

Điều 23. 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 nhận có liên quan chịsu trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế phiên đấu giá tài sản này./.

CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH ĐIỆN BIÊN
GIÁM ĐỐC

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐIỆN BIÊN

Nguyễn Thị Dung