CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH QUỐC GIA	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----ꕥ-----	-----ꕥ-----
Số: 147-4/QC-NAP.TN	*Hà Nội, ngày 03 tháng 11 năm 2026*

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ (Lần 2)

Tài sản của do Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 – Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên kê biên đảm bảo thi hành án

Căn cứ:

- Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 của nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam đã được Quốc hội khóa XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 24/11/2015;
- Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản;
- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 147/2026/HĐĐG-NAP.TN ngày 07/10/2026 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên và Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia;

Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia ban hành quy chế cuộc đấu giá với những nội dung cụ thể sau:

CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng, nguyên tắc đấu giá tài sản.

1. Phạm vi áp dụng: Các quy định tại Quy chế này áp dụng cho cuộc đấu giá thực hiện theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 147/2026/HĐĐG-NAP.TN ngày 07/10/2026 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên và Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia, có phiên đấu giá được tổ chức vào thời gian, địa điểm quy định tại Quy chế này.

2. Nguyên tắc đấu giá tài sản:

- Tuân thủ quy định của pháp luật.
- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.
- Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên.
- Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.

Điều 2. Đối tượng tham gia đấu giá, các trường hợp không được tham gia đấu giá, ủy quyền tham gia đấu giá.

1. Đối tượng tham gia đấu giá:

a) Cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính.

b) Khi tham gia đấu giá cùng một tài sản:

- Giữa vợ và chồng, giữa anh ruột, chị ruột, em ruột, thì chỉ một người được đăng ký tham gia đấu giá.
- 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 thì chỉ một cá nhân hoặc một doanh nghiệp được đăng ký tham gia đấu giá.

2. Các trường hợp không được tham gia đấu giá (theo quy định tại khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản) gồm:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c nêu trên;

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

3. Ủy quyền tham gia đấu giá:

a) Người tham gia đấu giá không được nhận ủy quyền từ người khác để đấu giá cùng một tài sản mà mình đã đăng ký.

b) Người tham gia đấu giá không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản.

c) Việc ủy quyền phải được lập thành văn bản và phải được công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

d) Người được ủy quyền khi tham gia đấu giá phải xuất trình giấy ủy quyền hợp lệ, Căn cước (hoặc Căn cước điện tử, Căn cước công dân, hoặc Hộ chiếu) còn thời hạn kèm theo.

<u>Điều 3.</u> Giải thích từ ngữ, thuật ngữ.

1. Ngôn ngữ, chữ viết: Ngôn ngữ và chữ viết được áp dụng là ngôn ngữ và chữ viết Việt Nam.

2. Đồng tiền: Đồng tiền sử dụng là Đồng Việt Nam (viết tắt là "Đồng").

3. Thời gian quy định tại quy chế này tính theo múi giờ GMT+7, thời gian tổ chức cuộc đấu giá (bao gồm này và giờ) được lấy theo thời gian quy ước hiển thị trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến quy định tại Quy chế này.

4. Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến hay Website đấu giá trực tuyến là website đã được phê duyệt đủ điều kiện thực hiện hình thức đấu giá trực tuyến và được Bộ Tư pháp công bố, có tên miền được nêu tại Quy chế này.

5. Các thời hạn mua, nộp hồ sơ, xem tài sản, nộp tiền đặt trước quy định tại quy chế này được tính trong thời gian làm việc của Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia, cụ

thể như sau: Từ 08 giờ 00 phút đến 11 giờ 30 phút và từ 13 giờ 30 phút đến 17 giờ 00 phút, các ngày từ thứ hai đến thứ sáu hàng tuần (không bao gồm các ngày nghỉ, lễ theo quy định).

6. Người đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá là người đáp ứng điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan, đã thực hiện mua, nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước trong thời hạn quy định tại Quy chế này.

7. Người tham gia đấu giá có mặt tại cuộc đấu giá trực tuyến được hiểu là trạng thái có đăng nhập và điểm danh theo thời gian quy định trong Quy chế cuộc đấu giá theo trích xuất dữ liệu của hệ thống.

8. Các từ ngữ, thuật ngữ khác không được giải thích trong quy chế này thì được hiểu theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật có liên quan.

CHƯƠNG II. TÀI SẢN ĐẤU GIÁ, HÌNH THỨC, PHƯƠNG THỨC ĐẤU GIÁ

Điều 4. Thông tin tài sản đấu giá.

1. *Người có tài sản đấu giá*: Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên, Phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên (Địa chỉ Phòng THADS khu vực 6: Tổ 4, phường Đức Xuân, tỉnh Thái Nguyên)

2. *Tổ chức hành nghề đấu giá*: Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia, địa chỉ: Số 71 ngõ 125 đường Tân Xuân, TDP Tân Xuân 1, phường Đông Ngạc, TP. Hà Nội.

3. *Tài sản đấu giá*: Toàn bộ Quyền sử dụng đất: Diện tích 73,8m2 đất ở đô thị. Thời hạn sử dụng lâu dài; thửa đất số 367, tờ bản đồ số 08, (nay là thửa đất số 179. Tờ bản đồ số 18); Địa chỉ thửa đất: Tổ 6 (nay là tổ dân phố số 4) phường Đức Xuân, tỉnh Thái Nguyên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ686791 do UBND thị xã Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn cấp ngày 18/10/2011 cho bà Vũ Thị Ngoãn.

Tài sản gắn liền với đất: Nhà xây 03 tầng được cấp giấy phép xây dựng số 295/GPXD cấp ngày 28/10/2015 của UBND thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn.

Thông tin công khai về điều kiện ràng buộc đối với người mua tài sản đấu giá (theo thỏa thuận của các đương sự):

- Người mua được tài sản đấu giá phải trả cho gia đình ông Triệu Văn Đức và bà Nguyễn Thị Nhung số tiền **200.000.000 đ** *(Hai trăm triệu đồng)* về tài sản xây dựng trên đất bà Vũ Thị Ngoãn và phần cải tạo mà gia đình ông Triệu Văn Đức và bà Nguyễn Thị Nhung (đối với phần phía trước ngôi nhà: phần cải tạo, dựng sàn khung thép, mái tôn lạnh, xây dựng trên diện tích đất của bà Vũ Thị Ngoãn có kích thước như sau: Chiều rộng 3,5m x 12,9m chiều dài, do ông Triệu Văn Đức xây dựng năm 2019 (trước khi có Bản án, quyết định của Tòa án) và nâng cấp sửa chữa phần mái năm 2023. (Người mua được tài sản có trách nhiệm thanh toán số tiền trên vào thời điểm cơ quan THADS thực hiện bàn giao nhà cho người mua được tài sản và toàn quyền sử dụng đối với tài sản trên).

- Người mua được tài sản đấu giá phải trả cho ông Nguyễn Văn Cảnh số tiền là **54.600.000 đ** *(Năm mươi tư triệu sáu trăm nghìn đồng)* đối với phần ban công phía

sau đua sang khoảng không của nhà ông Nguyễn Văn Cảnh là 1,0m chiều rộng, chiều dài 3,5m từ tầng 2 đến tầng 3 (Người mua được tài sản có trách nhiệm thanh toán số tiền trên vào thời điểm cơ quan THADS thực hiện bàn giao nhà cho người mua được tài sản và toàn quyền sử dụng đối với tài sản trên).

- Người mua tài sản khi thực hiện việc sửa chữa, cải tạo nhà trên thửa đất đã mua phải tuân thủ đầy đủ các điều kiện sau:

a) Không được làm ảnh hưởng đến kết cấu, hiện trạng và độ an toàn của nhà ở thuộc quyền sở hữu của ông Triệu Văn Đức và bà Nguyễn Thị Nhung;

b) Không được gây nứt, lún, nghiêng, thấm, hoặc bất kỳ hư hỏng nào đối với công trình liền kề;

c) Phải bảo đảm tuyệt đối an toàn trong quá trình thi công, bao gồm an toàn kết cấu, an toàn lao động và an toàn cho người, tài sản xung quanh;

d) Người mua phải thực hiện việc sửa chữa, cải tạo khi cơ quan Thi hành án dân sự bàn giao cho người mua được tài sản, phải tách kết cấu móng, cầu thang, kết cấu từng sàn tách biệt nhau, sử dụng trong phạm vi trúng đấu giá; Người mua phải xây dựng câu thang cho gia đình ông Triệu Văn Đức và bà Nguyễn Thị Nhung, phải đảm bắc lối đi riêng của 2 (hai) thửa đất giáp ranh. Trong quá trình thực hiện phải đảm bảo an toàn, kết cấu móng, sàn nhà cho ngôi nhà của ông Triệu Văn Đức và bà Nguyễn Thị Nhung; Nếu trong thời gian xây dựng thi công mà xây ra mất an toàn, gây hu hỏng tài sản, kết cấu của ngôi nhà thì phải bôi thường theo quy định của pháp luật, và phải tự chịu mọi chi phí cái tạo, sửa chữa lại ngôi nhà cho ông Triệu Văn Đức và bà Nguyền Thị Nhung.

4. *Giá khởi điểm*: **1.293.084.000 đồng** *(Bằng chữ: Một tỷ hai trăm chín mươi ba triệu không trăm tám mươi nghìn tư đồng)*

Giá khởi điểm chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng, sang tên đổi chủ tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật. Người trúng đấu giá tự liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục và có trách nhiệm thanh toán thuế thu nhập cá nhân (nếu có), phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, cùng các loại thuế, phí, lệ phí, phí công chứng khác và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng, sang tên đổi chủ tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.

5. *Nơi có tài sản đấu giá*: Phường Đức Xuân, tỉnh Thái Nguyên

<u>Điều 5.</u> Hình thức, phương thức đấu giá.

1. *Hình thức đấu giá*: Đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến.

2. *Phương thức đấu giá*: Trả giá lên.

3. *Bước giá*: **2.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Hai triệu đồng).*

CHƯƠNG III. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

<u>Điều 6.</u> Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

1. Người tham gia đấu giá phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Không thuộc các đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá quy định tại khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

b) Đáp ứng các điều kiện khác theo quy định của pháp luật (nếu có);

2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

a) Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá bằng cách mua, nộp hồ sơ tham gia và nộp các khoản tiền đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn quy định tại Quy chế này; đồng thời thực hiện việc đăng ký tham gia đấu giá trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến *https://taichinhqnamqtc.vn/*.

Sau khi khách hàng nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và nộp đủ tiền đặt trước đúng quy định tại Quy chế này, khách hàng sẽ được Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia hướng dẫn cách đăng ký tài khoản truy cập Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến hướng dẫn sử dụng tài khoản, cách trả giá và các nội dung cần thiết khác trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

** Lưu ý:*

+ Khách hàng chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin, tài liệu cung cấp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia và Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến; tự chịu trách nhiệm về việc bảo mật và sử dụng tài khoản truy cập trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến;

+ Khách hàng phải tự trang bị máy móc, thiết bị, đường truyền để đảm bảo tham gia đấu giá trực tuyến đúng thời hạn theo thông báo đấu giá.

b) Người tham gia đấu giá có thể nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trực tiếp tại Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia hoặc gửi qua đường bưu chính. Trường hợp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được gửi qua đường bưu chính, Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia phải nhận được trước 17 giờ 00 phút ngày cuối cùng của thời hạn mua, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Mọi trường hợp nộp sau 17 giờ 00 phút ngày cuối cùng của thời hạn mua, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, sẽ không được tiếp nhận (nếu nộp trực tiếp) hoặc được xem là không hợp lệ (nếu gửi qua đường bưu chính).

<u>Điều 7.</u> Mua, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá (đã bao gồm thuế GTGT): **400.000 đồng/hồ sơ.** Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá không được hoàn trả trong bất kỳ trường hợp nào.

2. Thời hạn mua, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày **03/11/2026** đến 17 giờ 00 phút ngày **20/11/2026**.

3. Địa điểm mua, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

- Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia, địa chỉ: Số 71 ngõ 125 đường Tân Xuân, TDP Tân Xuân 1, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội.
- VPĐD Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia tại Thái Nguyên, địa chỉ: KĐT Danko City, phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên

4. Hồ sơ mời tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia phát hành. Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

- 01 (một) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu do Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia phát hành).
- 01 (một) bản Quy chế đấu giá tài sản (bản sao).
- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá;

5. Hồ sơ khách hàng cần cung cấp, nộp lại cho Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia gồm:

a) Hồ sơ theo mẫu do Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia phát hành:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (đã kê khai đầy đủ thông tin).

b) Hồ sơ khác khách hàng cần cung cấp:

- Căn cước (hoặc Căn cước điện tử, Căn cước công dân, hoặc Hộ chiếu) còn hiệu lực đối với cá nhân;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (hoặc Quyết định thành lập, hoặc văn bản có giá trị tương đương) đối với tổ chức, hộ kinh doanh;
- Căn cước (hoặc Căn cước điện tử, Căn cước công dân, hoặc Hộ chiếu) còn hiệu lực của người đại diện theo pháp luật của tổ chức;
- Văn bản ủy quyền và Căn cước (hoặc Căn cước điện tử, Căn cước công dân, hoặc Hộ chiếu) còn hiệu lực của người được ủy quyền (trong trường hợp ủy quyền);
- Giấy giới thiệu (nếu có);
- Các giấy tờ, tài liệu khác chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá;

6. Tất cả các hồ sơ, tài liệu mà người tham gia đấu giá nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia phải là bản sao được chứng thực trong thời gian 06 tháng gần nhất trước thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá, hoặc là bản sao được Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia trực tiếp sao chụp từ bản gốc. Người tham gia đấu giá phải xuất trình được bản gốc các giấy tờ, tài liệu trên để Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia kiểm tra, đối chiếu nếu cần thiết. Người tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm trước tổ chức đấu giá và trước pháp luật về tính hợp pháp, hợp lệ về các hồ sơ, tài liệu mình cung cấp. Cá nhân, tổ chức nếu thiếu bất kỳ một trong những loại giấy tờ trên đều không đủ điều kiện để đăng ký tham gia đấu giá tài sản.

7. Mọi sự điều chỉnh giấy tờ, hồ sơ của cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết nếu thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá chưa kết thúc.

<u>Điều 8.</u> Thời gian, địa điểm tổ chức xem tài sản.

1. Thời gian, địa điểm tổ chức xem tài sản: Từ ngày **03/11/2026** đến hết ngày **20/11/2026** tại nơi có tài sản (trong giờ hành chính).

2. Người tham gia đấu giá có nhu cầu xem tài sản đăng ký với Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia để được bố trí, sắp xếp đi xem trong thời gian quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Người tham gia đấu giá có thể xem hoặc không xem tài sản. Người tham gia đấu giá đã xem hoặc không xem tài sản mà không có ý kiến nào khác (bằng văn bản), thì được xem là thừa nhận toàn bộ thông tin về hiện trạng, số lượng, chất lượng của tài sản trên thực tế đúng theo mô tả tại quy chế này và các thông tin, tài liệu khác đã được cung cấp, và chấp nhận mua tài sản theo những thông tin đó.

<u>Điều 9.</u> Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước.

1. Thời hạn, cách thức nộp tiền đặt trước:

a) Số tiền đặt trước: **258.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Hai trăm năm mươi tám triệu đồng).*

b) Cách thức nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá nộp khoản tiền đặt trước quy định tại mục a vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia theo thông tin sau:

- Đơn vị thụ hưởng: Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia.
- Tài khoản số: **8288281986** tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Thái Nguyên.
- Nội dung chuyển tiền: ***{Tên cá nhân/tổ chức tham gia đấu giá}* nộp tiền đặt trước đấu giá tài sản mã số 14726**.

napas 247 | ACB

Tên chủ TK: CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH QUỐC GIA

Số TK: 8288281986

Ngân hàng TMCP Á Châu

c) Thời hạn nộp tiền đặt trước: Từ 08 giờ 00 phút ngày **03/11/2026** đến 17 giờ 00 phút ngày **20/11/2026**.

d) Trong mọi trường hợp, khi người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia, thời gian báo "Có" được ghi nhận trên sao kê tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia là căn cứ xác định thời điểm nộp tiền của người tham gia đấu giá. Khoản tiền đặt trước báo "Có" trong tài khoản Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia trước 17 giờ 00 phút ngày cuối cùng của thời hạn nộp tiền là hợp lệ; ngược lại, khoản tiền đặt trước báo "Có" trong tài khoản Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia sau 17 giờ 00 phút ngày cuối cùng của thời hạn nộp tiền là không hợp lệ.

e) Người tham gia đấu giá chịu phí nộp/chuyển tiền khi nộp/chuyển khoản tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia và khi Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia xử lý khoản tiền đặt trước theo mục 2 dưới đây.

2. Xử lý tiền đặt trước:

a) Trường hợp trúng đấu giá, khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Tiền đặt trước của của người trúng đấu giá được Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia chuyển cho người có tài sản trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa các bên.

b) Trường hợp không trúng đấu giá, khoản tiền đặt trước được hoàn trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá theo thông tin người tham gia đấu giá cung cấp, trừ trường hợp quy định tại Mục d dưới đây.

c) Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia phiên 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 đã niêm yết, thông báo công khai.

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

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự 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 tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản.

- 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 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.

e) Tiền đặt trước quy định tại mục d thuộc về người có tài sản đấu giá sau khi trừ giá dịch vụ và chi phí đấu giá tài sản.

CHƯƠNG IV. TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

Điều 10. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá.

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá:

  +) Thời điểm bắt đầu điểm danh và tiến hành trả giá: **08 giờ 30 phút ngày 25/11/2026**.

  +) Thời điểm kết thúc điểm danh và tiến hành trả giá: **09 giờ 30 phút ngày 25/11/2026**.
- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến có tên miền: **https://taichinhqnamqtc.vn/**.
- Trong trường hợp bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh…, hoặc do nguyên nhân khách quan dẫn đến việc phải thay đổi thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá thì Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia có trách nhiệm thông báo đến tất cả người tham gia đấu giá đủ điều kiện ít nhất 1 (một) ngày làm việc trước ngày tổ chức phiên đấu giá.

Điều 11. Bước giá, giá trả hợp lệ, cách thức thực hiện trả giá và xử lý một số trường hợp cụ thể:

1. Bước giá: **2.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Hai triệu đồng).*

Bước giá áp dụng cho các cuộc đấu giá thực hiện là bước giá tối thiểu. Người tham gia đấu giá trả giá theo công thức sau:

Giá trả = Giá khởi điểm + N x Bước giá.

Trong đó, N là số nguyên dương (tức N bằng 1, 2, 3,...).

2. *Giá trả hợp lệ* là giá trả: Không thấp hơn giá khởi điểm trong lần trả giá đầu tiên; Không thấp hơn giá trả cao nhất của lần trả giá liền trước cộng với 01 (một) bước giá từ lần trả giá thứ hai trở đi (nếu có).

Giá trả không hợp lệ là giá trả vi phạm một trong các điều kiện của giá trả hợp lệ.

3. Cách thức thực hiện trả giá:

a) Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản của mình để thực hiện việc trả giá trên hệ thống;

b) Giá trả đầu tiên phải ít nhất bằng giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá cao nhất mà hệ thống đấu giá trực tuyến đang hiển thị;

c) Hệ thống đấu giá trực tuyến liên tục hiển thị giá trả cao nhất tại mỗi thời điểm trong suốt thời gian diễn ra phiên đấu giá;

d) Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất được Hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá là người trúng đấu giá.

4. Xử lý một số trường hợp cụ thể:

a) Rút lại giá đã trả (quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản):

- 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.
- Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia phiên đấu giá.

b) Từ chối kết quả trúng đấu giá (quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản):

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

<u>Điều 12.</u> Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá.

Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá trong các trường hợp sau:

- 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, bao gồm:
    - Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;
    - Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
    - Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;
    - Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
    - Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;
    - Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;
    - Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;
    - Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.
- Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;

<u>Điều 13.</u> Đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá.

1. Trường hợp 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.

2. Việc đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều này chỉ được tiến hành sau khi đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến ngày tổ chức phiên đấu giá.

CHƯƠNG V. HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN ĐẤU GIÁ

Điều 14. Ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, thanh toán và bàn giao

1. Ký kết hợp đồng mua bán tài sản:

- Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa Thi hành án Dân sự tỉnh Thái Nguyên và Cá nhân/Tổ chức trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về dân sự.
- Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày có quyết định phê duyệt người trúng đấu giá, người trúng đấu giá có trách nhiệm ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Bên có tài sản. Nếu quá hạn trên mà không có thỏa thuận khác, người trúng đấu giá không ký Hợp đồng mua bán tài sản thì được coi như từ chối kết quả trúng đấu giá, số tiền đặt cọc không được trả lại, số tiền này thuộc về Thi hành án Dân sự tỉnh Thái Nguyên.
- Cá nhân/Tổ chức trúng đấu giá từ chối ký kết hợp đồng, hoặc thương thảo hợp đồng với Thi hành án Dân sự tỉnh Thái Nguyên sẽ mất số tiền đặt cọc (là tiền đặt trước đã nộp chuyển thành) và số tiền này thuộc về Thi hành án Dân sự tỉnh Thái Nguyên.

2. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản :

- Thời hạn thanh toán: Cá nhân hoặc tổ chức trúng đấu giá phải nộp đủ số tiền trúng đấu giá (sau khi trừ đi khoản tiền đặt trước) vào tài khoản của Thi hành án Dân sự tỉnh Thái Nguyên trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày Hợp đồng mua bán tài sản có hiệu lực.
- Phương thức thanh toán: Bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Thi hành án Dân sự tỉnh Thái Nguyên.

3. Thời gian giao nhận tài sản đấu giá:

- Thời hạn giao tài sản: Trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày kể từ thông báo trúng đấu giá (trừ trường hợp bất khả kháng).
- Địa điểm giao tài sản: Tại nơi có tài sản đấu giá.
- Phương thức giao tài sản: Tài sản được giao nhận nguyên trạng theo biên bản kê biên.

CHƯƠNG VI. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của đấu giá viên

1. Đấu giá viên có các quyền sau đây:

a) Trực tiếp điều hành phiên đấu giá; xử lý các tình huống phát sinh tại phiên đấu giá bảo đảm nguyên tắc theo quy định tại Điều 6 của Luật Đấu giá tài sản;

b) Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

c) 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 hành nghề đấu giá tài sản;

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Đấu giá viên có các nghĩa vụ sau đây:

a) Tuân thủ nguyên tắc, trình tự, thủ tục đấu giá tài sản quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

b) Tuân theo Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên;

c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước tổ chức hành nghề đấu giá tài sản về phiên đấu giá do mình thực hiện;

d) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 16. Quyền và nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá

1. Người có tài sản đấu giá có các quyền sau đây:

a) Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá;

b) Tham dự phiên đấu giá;

c) Yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có hành vi vi phạm quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

d) Yêu cầu đấu giá viên điều hành dừng phiên đấu giá khi có căn cứ cho rằng đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản; người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại các điểm b, c hoặc d khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

e) Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu theo quy định của Luật này và quy định của pháp luật về dân sự;

f) Quyết định áp dụng bước giá hoặc không áp dụng bước giá đối với cuộc đấu giá. Trong trường hợp quyết định áp dụng bước giá thì bước giá được xác định là mức chênh lệch cố định hoặc mức chênh lệch có tối thiểu và có tối đa hoặc mức chênh lệch tối thiểu;

g) Yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên tạm dừng, dừng, hủy bỏ cuộc đấu giá, phiên đấu giá theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự trong trường hợp đấu giá tài sản thi hành án;

h) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Người có tài sản đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

a) Chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá;

b) Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản;

c) Giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật;

d) Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và việc giám sát quá trình tổ chức thực hiện đấu giá trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại khoản 1 Điều 4 của Luật Đấu giá tài sản;

e) Không được cung cấp thông tin của người tham gia đấu giá cho người tham gia đấu giá khác trong quá trình thẩm tra, xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá cho đến khi kết thúc cuộc đấu giá;

f) Phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá theo quy định tại Điều 36 của Luật Đấu giá tài sản;

g) Thông báo bằng văn bản về việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và quy định trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản trong trường hợp quyết định áp dụng bước giá;

h) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;

b) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

c) Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;

d) Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

a) Ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

b) Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan;

c) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG VII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 18. Trường hợp bất khả kháng

Trường hợp phiên đấu giá này không thể thực hiện được do các trường hợp bất khả kháng như Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu hoãn, tạm hoãn, ngăn chặn phiên đấu giá, hủy bỏ kết quả đấu giá thành/hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá của các bên có liên quan thì người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá và người tham gia đấu giá phải thực hiện theo, các vấn đề có liên quan được phục hồi về nguyên trạng và các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

<u>Điều 19.</u> Tổ chức thực hiện

Đấu giá viên điều hành, cán bộ, nhân viên của tổ chức hành nghề đấu giá, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện các quy định tại Quy chế này./.

Nơi nhận:
- Người có tài sản đấu giá;
- Người tham gia đấu giá;
- Niêm yết: Trụ sở TCHNĐG, trụ sở người có tài sản đấu giá, nơi tổ chức phiên đấu giá, nơi có tài sản đấu giá;
- Công khai trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia;
- Lưu: HSĐG.

GIÁM ĐỐC

S.Đ.K.H.Đ: 79 - C.T.H.D
CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH QUỐC GIA
P. ĐỐNG NGẠC - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Vũ Hải