CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH VIỆT BẮC	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
-----ꕥ-----	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 610/QĐ-VBAP	**-----ꕥ-----**
	Thái Nguyên, ngày 28 tháng 10 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Tài sản của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2
– 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 40/2026/HĐ-VBAP ngày 22/10/2026 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên và Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc.

Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc 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 40/2026/HĐ-VBAP ngày 22/10/2026 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên và Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc, 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

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 Thi hành án Dân sự Khu vực 2: Phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên)
2. *Tổ chức hành nghề đấu giá*: Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc, địa chỉ: KĐT Danko City, phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên.
3. *Tài sản đấu giá*: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1992 (chỉnh lý từ thửa 1060), tờ bản đồ số 17 (107), diện tích: 100m2, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị. Địa chỉ thửa đất: Phường Đồng Tiến, thành phố Phổ Yên (nay là phường Vạn Xuân), tỉnh Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 647466, Số và sổ cấp GCN: 4948/QSDĐ/5497/QĐ-UBND do UBND thị xã Phổ Yên cấp ngày 20/11/2015 cho ông Nguyễn Đình Quân. Ngày 28/09/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thái Nguyên – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phổ Yên xác nhận chuyển nhượng cho Vũ Minh Hải và Đỗ Thuỳ Linh theo hồ sơ 126742.CN599. Thửa đất trên có vị trí tại TDP Tân Thành (nay là TDP Thanh Xuân Nam), phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên. Ông Vũ Minh Hải và bà Đỗ Thuỳ Linh hiện đang quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì. Tài sản gắn liền với đất: 01 nhà xây 05 tầng lợp tôn, diện tích xây dựng 1 sàn là 100m^2, được xây dựng khoảng năm 2018. *(Thửa đất trên hiện nằm trong Quy hoạch thực hiện Dự án Khu tái định cư Phục vụ Phát triển Kinh tế xã hội Phường Vạn Xuân Khu số 4. Tại thời điểm kê biên thửa đất trên chưa có thông báo thu hồi đất, Quyết định thu hồi đất và phương án phê duyệt phương án Bồi thường giải phóng mặt bằng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền).*
4. *Giá khởi điểm*: **1.991.390.000 đồng** *(Bằng chữ: Một tỷ chín trăm chín mươi mốt triệu ba trăm chín mươi nghìn đồng chẵn)*

   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

Điều 7. 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 07 giờ 30 phút ngày **29/10/2026** đến 17 giờ 00 phút ngày **17/11/2026**.
3. Địa điểm mua, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:
   - Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc, 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 Việt Bắc 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 Việt Bắc 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 Việt Bắc gồm:

a) Hồ sơ theo mẫu do Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc 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 Việt Bắc 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 Việt Bắc 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 Việt Bắc 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.

Điều 8. Thời gian, địa điểm tổ chức xem tài sản.

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: **10 giờ 00 phút ngày 20/11/2026**.

  +) Thời điểm kết thúc điểm danh và tiến hành trả giá: **11 giờ 00 phút ngày 20/11/2026**.

- 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 Việt Bắc 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: **10.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Mười 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.

- 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;

Điều 13. 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).

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,