

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản lần 2: Tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự: Tất cả các quyền tài sản và lợi ích của Khách hàng phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2012/2022/HĐMB-RLQB ký ngày 01/06/2022 giữa Công ty cổ phần Đất xanh Miền Trung và ông Nguyễn Văn Nam và bà Mai Thị Diên thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 (Regal Legend Quảng Bình), có địa chỉ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (*nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị*)

GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH DRAGON

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

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 17/2025/HĐĐGTS ngày 18/08/2025 và Phụ lục Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 17.01/2025/PLHĐĐGTS ngày 17/10/2025 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị và Công ty Đấu giá hợp danh Dragon;

Căn cứ chức năng hoạt động của Công ty Đấu giá hợp danh Dragon.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế đấu giá tài sản lần 2: Tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự là: Tất cả các quyền tài sản và lợi ích của Khách hàng phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2012/2022/HĐMB-RLQB ký ngày 01/06/2022 giữa Công ty cổ phần Đất xanh Miền Trung và ông Nguyễn Văn Nam và bà Mai Thị Diên thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 (Regal Legend Quảng Bình), có địa chỉ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (*nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị*).

Điều 2: Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký. Việc sửa đổi, bổ sung Quyết định này do Giám đốc Công ty Đấu giá hợp danh Dragon quyết định.

Điều 3: Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá, các phòng ban của Công ty Đấu giá hợp danh Dragon, tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu VT.


GIÁM ĐỐC
Dragon
Nguyễn Hồ Quyết

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN LẦN 2

(Ban hành kèm theo Quyết định số 61/2025/QĐ-QCDG ngày 17/10/2025 của Giám đốc Công ty Đấu giá hợp danh Dragon)

Điều 1: Phạm vi áp dụng

Quy chế này quy định trình tự, thủ tục đấu giá tài sản là: Tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự: Tất cả các quyền tài sản và lợi ích của Khách hàng phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2012/2022/HĐMB-RLQB ký ngày 01/06/2022 giữa Công ty cổ phần Đất xanh Miền Trung và ông Nguyễn Văn Nam và bà Mai Thị Diên thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 (Regal Legend Quảng Bình), có địa chỉ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị).

Điều 2: Thông tin về tài sản đấu giá

1. Tài sản đấu giá: Tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Tài sản là: Tất cả các quyền tài sản và lợi ích của Khách hàng phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2012/2022/HĐMB-RLQB ký ngày 01/06/2022 giữa Công ty cổ phần Đất xanh Miền Trung và ông Nguyễn Văn Nam và bà Mai Thị Diên thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 (Regal Legend Quảng Bình), có địa chỉ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Thông tin chi tiết nhà ở riêng lẻ: lô đất LK2.36, diện tích 99m² theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán số 01/22/HDTC/24815011 ngày 07/06/2022 ký giữa ông Nguyễn Văn Nam, bà Mai Thị Diên và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công và Hợp đồng hợp tác ba bên ngày 07/06/2022 giữa ông Nguyễn Văn Nam, bà Mai Thị Diên, Công ty Cổ phần Đất xanh miền Trung (nay là Công ty cổ phần Regal Group) và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công.

Cụ thể tài sản đã xây dựng hình thành gồm: Một (01) nhà ở cấp 03, có 5 tầng (gồm 04 tầng, 01 tum). Ngôi nhà có kết cấu khung bê tông cốt thép, tường được xây tô trát hoàn chỉnh, riêng hệ thống cầu thang và trần chưa được tô trát. Nhà đang phần thô nên phía trong chưa hình thành các phòng. Phía trước mặt tiền ngôi nhà được ốp đá. Diện tích xây dựng 78,9m²; Diện tích sàn (công suất) 345,7 m². Nhà được xây dựng hoàn thành cuối năm 2022.



- Tầng 1: Gồm 01 cửa chính loại 02 cánh, 02 bên có 02 ô cửa lấy sáng được làm bằng khung nhôm bản to và kính cường lực, phía sau cửa chính có 01 cửa cuốn; Phía sau nhà có 01 cửa phụ loại 02 cánh, 01 ô cửa sổ lấy sáng, tất cả được làm bằng khung nhôm và kính cường lực; Có 01 hầm vệ sinh và 01 hầm thoát nước.

- Tầng 02 và tầng 03: Mỗi tầng có 04 cửa sổ loại 02 cánh được làm bằng khung nhôm và kính cường lực (trong đó có 02 cửa sổ phía trước và 02 cửa sổ phía sau).

- Tầng 04: Có 02 cửa chính loại 02 cánh dạng trượt, có 02 cửa sổ loại 02 cánh. Tất cả được làm bằng khung nhôm và kính cường lực.

- Tầng tum: Có 01 cửa lên loại 01 cánh, 01 cửa sổ loại 02 cánh. Tất cả được làm bằng khung nhôm và kính cường lực; Có 01 ô cửa kính lấy sáng cầu thang, chưa có mái; 01 ban công có lan can kích thước 4m x 1,2m, nền ban công lát gạch men.

Hiện ngôi nhà chưa có hệ thống điện nước trong nhà. Chủ đầu tư chỉ trang bị hệ thống điện và nước dạng chờ phía trước nhà.

Toàn bộ tài sản là nhà ở được xây dựng trên thửa đất số 1461, tờ bản đồ số 16, địa chỉ tại thôn Hà Thôn, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Thửa đất thuộc dự án khu đô thị Bảo Ninh 1 (Regal legend Quảng Bình). Mã số lô đất: LK2.36. Diện tích thửa đất là 99m². Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH579268, số vào sổ cấp GCN: CT13263 do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình cấp ngày 31/10/2022 cho Công ty Cổ phần Đất xanh Miền Trung (nay là Công ty cổ phần Regal Group). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang đứng tên chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đất xanh Miền Trung (nay là cổ phần Regal Group), tài sản là nhà ở chưa được cập nhật đăng ký vào giấy chứng nhận.

2. Nguồn gốc và căn cứ pháp lý của tài sản:

2.1 Nguồn gốc tài sản: Tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

2.2 Căn cứ pháp lý:

- Quyết định số 20/2024/QĐST-DS ngày 24 tháng 07 năm 2024 và Quyết định số 1964/2024/QĐ-SCBSQĐ ngày 17 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình;

- Quyết định thi hành án số 245/QĐ-CCTHADS ngày 06 tháng 02 năm 2025 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới;

- Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 39/QĐ-CCTHADS ngày 23 tháng 06 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Quảng Trị);

- Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới và Thông báo số 91/TB-THADSKV1 ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị về việc đình chính diện tích xây dựng của tài sản kê biên;

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH579268, số vào sổ cấp GCN: CT13263 do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình cấp ngày 31/10/2022;

- Chứng thư thẩm định giá số 075/2025/59/TVĐN-QB ngày 31 tháng 07 năm 2025 của Công ty Cổ phần Định giá và Tư vấn đầu tư Đà Nẵng.

3. Nơi có tài sản đấu giá: xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình *(nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị)*.

Điều 3: Thời gian địa, điểm xem tài sản:

Từ 07h30 ngày 05/11/2025 đến 17h00 ngày 07/11/2025 tại nơi có tài sản: xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình *(nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị)*.

Người đăng ký tham gia đấu giá có nhu cầu liên hệ Công ty Đấu giá hợp danh Dragon để sắp xếp, bố trí thời gian đi xem tài sản, số điện thoại liên hệ: 0787.678.666.

Điều 4: Địa điểm, ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

1. Địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Dragon – Số 19 đường Lý Thường Kiệt, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.

2. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 07h30 ngày 21/10/2025 đến 17h00 ngày 10/11/2025.

Điều 5: Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 8.629.793.640 đồng *(Bằng chữ: Tám tỷ, sáu trăm hai mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi ba nghìn, sáu trăm bốn mươi đồng)*.

*** Lưu ý:**

- Giá trên chưa bao gồm thuế và các khoản phí khác theo quy định.
- Giá trị bán đấu giá tài sản nêu trên không bao gồm nghĩa vụ tài chính còn phải trả cho Công ty cổ phần Regal Group của bên phải thi hành án theo Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2012/2022/HĐMB-RLQB ký ngày 01/06/2022.

- Để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Bên mua/ Người trúng đấu giá tài sản đảm bảo còn phải thanh toán nghĩa vụ tài chính với Công ty cổ phần Regal Group.

- Nghĩa vụ tài chính cố định còn phải thanh toán với Công ty cổ phần Regal Group là: 1.900.729.353 đồng (số tiền này chỉ có hiệu lực đến 30/11/2025, trường hợp sau ngày 30/11/2025, Công ty cổ phần Regal Group sẽ tính lại số tiền chốt bán đấu giá mới hoặc gia hạn thời gian thực hiện số tiền đã chốt nêu trên), nghĩa vụ tài chính này cần được thanh toán đồng thời cùng với tiền mua đấu giá tài sản (sau khi trừ tiền cọc tham gia đấu giá) để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Điều 6: Tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước, ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước.

1. Tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá: 600.000 đồng/hồ sơ;

Phương thức thu bằng: Tiền mặt.

Phương thức xử lý tiền mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Khoản tiền này không hoàn trả cho người nộp trừ trường hợp cuộc đấu giá không được tổ chức. Trong trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì Người đăng ký tham gia đấu giá được hoàn lại tiền mua hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá.

2. Tiền đặt trước: Bằng 15% giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

- Phương thức thu tiền đặt trước:

+ Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Dragon: Số tài khoản: **5312778899** mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Bình.

+ Nội dung nộp tiền: “Họ tên khách hàng” nộp tiền đặt trước đấu giá tài sản của Thị hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

+ Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 07h30’ ngày 21/10/2025 đến 17h00’ ngày 10/11/2025.

(Lưu ý: Số tiền đặt trước phải nộp đúng, đủ và phải báo Có trong tài khoản số 5312778899 trước 17h00 ngày 10/11/2025, trường hợp tiền đặt trước nộp không đúng, đủ và báo Có trong tài khoản số 5312778899 sau 17h00 ngày 10/11/2025 thì số tiền đặt trước đó sẽ không hợp lệ, hồ sơ đó không đủ điều kiện tham gia đấu giá).

- Phương thức xử lý tiền đặt trước:

- 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.

- Trường hợp trúng đấu giá thì 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 hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá. Công ty Đấu giá hợp danh Dragon có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho đơn vị có tài sản trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá Công ty Đấu giá hợp danh Dragon có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định.

- Trường hợp người tham gia đấu giá xin rút hồ sơ hoặc không đủ điều kiện tham gia đấu giá nhưng đã nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Dragon thì khoản tiền này được trả lại trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. Các chi phí liên quan đến việc chuyển trả tiền đặt trước đã nộp người tham gia đấu giá phải chịu.

Điều 7: Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

1. Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá tại Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Dragon – Số 19 đường Lý Thường Kiệt, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị từ 07h30' ngày 21/10/2025 đến 17h00' ngày 10/11/2025 (các ngày trong tuần trừ ngày nghỉ và ngày lễ theo quy định)

2. Điều kiện tham gia đấu giá: Người không bị cấm tham gia đấu giá có đơn đăng ký tham gia đấu giá, hoàn thiện đầy đủ các thủ tục về hồ sơ và nộp tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá trong thời hạn mà Công ty Đấu giá Hợp danh Dragon quy định.

Những người không được đăng ký tham gia đấu giá gồm các trường hợp sau:

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 tại Công ty Đấu giá hợp danh Dragon; 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 khoản này;

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

3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

Người tham gia đấu giá liên hệ trực tiếp Công ty Đấu giá hợp danh Dragon để mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá hợp danh Dragon theo đúng thời gian quy định.

a) Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo mẫu của Công ty Đấu giá hợp danh Dragon: Nộp 01 phiếu đăng ký (Bản gốc).

- Đối với cá nhân: Căn cước công dân hoặc giấy tờ tùy thân hợp pháp khác (còn thời hạn sử dụng) của người đăng ký tham gia đấu giá (và của vợ/chồng nếu có), giấy tờ chứng minh tình trạng hôn nhân được cơ quan thẩm quyền cấp.

- Đối với tổ chức: Giấy đăng ký kinh doanh/ thành lập doanh nghiệp, căn cước công dân hoặc giấy tờ tùy thân hợp pháp khác của người đứng đầu tổ chức.

- Chứng từ nộp tiền đặt trước, hóa đơn thu tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá nộp trong thời hạn quy định.

Nếu người đăng ký tham gia đấu giá đã kết hôn nhưng muốn tài sản mang riêng tên mình thì phải có thêm văn bản xác nhận tài sản riêng của vợ/chồng được cơ quan có thẩm quyền xác nhận theo quy định của pháp luật.

b) Trường hợp ủy quyền:

- Trường hợp ủy quyền cho người khác đăng ký, trả giá và làm các thủ tục liên quan phải có văn bản ủy quyền có chứng nhận hợp lệ kèm theo bản sao giấy tờ tùy thân của người được ủy quyền.

- Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với thửa đất mà mình cũng là người tham gia đấu giá thửa đất đó;
- Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một thửa đất.

(Lưu ý: Người đăng ký tham gia đấu giá có thể nộp bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu, đối với văn bản ủy quyền phải nộp bản gốc. Trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phiên đấu giá phải nộp văn bản ủy quyền trước 30 phút trước khi tiến hành phiên đấu giá. Người đăng ký tham gia đấu giá không được ủy quyền cho nhau đăng ký và trả giá cho cùng 01 tài sản).

Điều 8: Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

Tài sản trên được tổ chức đấu giá vào lúc: 09h00 ngày 13/11/2025 tại Phòng đấu giá Công ty Đấu giá hợp danh Dragon – Địa chỉ: Số 19 đường Lý Thường Kiệt, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.

Điều 9: Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

1. **Hình thức đấu giá:** Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá.
2. **Phương thức đấu giá:** Đấu giá bằng phương thức trả giá lên.

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 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.

- Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024).

- 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:

- 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 năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024).

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024).

- Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024).

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024).

Điều 11: Bước giá tối thiểu: 20.000.000 đồng/lần trả giá (Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng).

Bước giá được quy định là mức chênh lệch tối thiểu giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

Điều 12: Quy định giá trả hợp lệ, giá trả không hợp lệ.

1. Quy định trả giá hợp lệ.

- Đối với người trả giá đầu tiên: $\text{Giá trả} \geq \text{Giá khởi điểm}$.

- Đối với người trả giá tiếp theo: $\text{Giá trả} \geq (\text{Giá trả liền kề trước đó} + 20.000.000 \text{ đồng})$.

2. Giá trả không hợp lệ.

- Đối với người trả giá đầu tiên: $\text{Giá trả} < \text{Giá khởi điểm}$.

- Đối với người trả giá tiếp theo: $\text{Giá trả} < (\text{Giá trả liền kề trước đó} + 20.000.000 \text{ đồng})$.

Điều 13: Xử lý các trường hợp phát sinh trong quá trình đấu giá tài sản.

1. 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, một người chấp nhận giá.

1.1 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 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;

1.2 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 năm 2016 (*được sửa đổi, bổ sung năm 2024*) và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến ngày tổ chức phiên đấu giá.

2. Trường hợp không có người trả giá.

Trong trường hợp người điều hành phiên đấu giá tiến hành cho người tham gia đấu giá trả giá nhưng không có khách hàng nào trả giá đối với tài sản, sau khi hết thời gian quy định về khoảng cách các lần trả giá. Người điều hành phiên đấu giá công bố kết thúc phiên đấu giá. Áp dụng theo điểm b, khoản 1, Điều 52 Luật đấu giá tài sản năm 2016 (*được sửa đổi, bổ sung năm 2024*) người điều hành phiên đấu giá tuyên bố cuộc đấu giá trên là đấu giá không thành.

3. Rút lại giá đã trả.

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 bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá.

4. 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 khởi điểm 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.

5. Từ chối ký biên bản đấu giá:

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tiền đặt trước của khách hàng được xử lý theo quy định của Pháp luật.

Điều 14: Ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Kết quả đấu giá tài sản được ghi nhận tại biên bản đấu giá là căn cứ để ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc cơ sở để cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị 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.

Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ cuộc đấu giá thì Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị và người trúng đấu giá ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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, tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 15: Thanh toán tiền mua tài sản, bàn giao tài sản.

1. Thanh toán tiền mua tài sản:

- Người mua được tài sản đấu giá phải nộp tiền mua tài sản sau khi trừ đi khoản tiền đặt cọc vào tài khoản của bên A trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm.

- Người mua được tài sản đấu giá còn phải thanh toán nghĩa vụ tài chính với Công ty cổ phần Regal Group số tiền là: 1.900.729.353 đồng (số tiền này chỉ có hiệu lực đến 30/11/2025, trường hợp sau ngày 30/11/2025, Công ty cổ phần Regal Group sẽ tính lại số tiền chốt bán đấu giá mới hoặc gia hạn thời gian thực hiện số

tiền đã chốt nêu trên), nghĩa vụ tài chính này cần được thanh toán đồng thời cùng với tiền mua đấu giá tài sản (sau khi trừ tiền cọc tham gia đấu giá) để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Bàn giao tài sản đấu giá

Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền, Thị hành án dân sự tỉnh Quảng Trị tổ chức việc giao tài sản và các giấy tờ liên quan cho người mua được tài sản đấu giá theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Việc bàn giao tài sản được lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của Thị hành án dân sự tỉnh Quảng Trị, Công ty Đấu giá hợp danh Dragon và người mua được tài sản.

Địa điểm bàn giao tài sản: xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị (nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị).

Điều 16: Trách nhiệm về chất lượng tài sản

Tài sản được bán trên cơ sở thực tế mà Người tham gia đấu giá đã được xem hiện trạng tài sản do Công ty Đấu giá hợp danh Dragon tổ chức. Công ty Đấu giá hợp danh Dragon không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá, trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản không thông báo đầy đủ, chính xác cho người tham gia đấu giá những thông tin cần thiết có liên quan đến giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

Mọi tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Quy chế này, trong trường hợp bản Quy chế này không quy định, tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Luật đấu giá tài sản 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024).

Điều 17: Xử lý các vi phạm khác và giải quyết tranh chấp

1. Xử lý các vi phạm khác

Người tham gia đấu giá vi phạm quy chế tùy theo mức độ vi phạm sẽ xử lý theo Quy chế đấu giá hoặc quy định của pháp luật. Tổ chức hành nghề đấu giá nếu có vi phạm trong quá trình đấu giá, tùy theo mức độ vi phạm sẽ xử lý theo quy định của pháp luật. Người không thực hiện công việc được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái; có hành vi làm lộ bí mật gây thiệt hại cho nhà nước và những người tham gia đấu giá, người có tài sản bán đấu giá, vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng tài sản, thì tùy theo mức độ sẽ bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

2. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp có tranh chấp giữa các bên trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì các bên có thể thương lượng, hòa giải hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 18: Tổ chức thực hiện

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Người có tài sản bán đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá, Người tham gia đấu giá, các đơn vị và cá nhân có liên quan trong quá trình tổ chức bán đấu giá có trách nhiệm thực hiện Quy chế này./.