

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản: Tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.151m² tại địa chỉ: Xóm Khe Bù, xã Ngân Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Kim Ngân, tỉnh Quảng Trị) (lần 5)

GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐẤU 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 13/2025/HĐĐGTS ngày 23/6/2025 và Phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 13.01/2025/PLHĐĐGTS ngày 07/08/2025; 13.02/2025/PLHĐĐGTS ngày 24/09/2025; 13.03/2025/PLHĐĐGTS ngày 12/11/2025; 13.04/2025/PLHĐĐGTS ngày 08/01/2026 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 (trước đây là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lệ Thủy) 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: Tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.151m² tại địa chỉ: Xóm Khe Bù, xã Ngân Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Kim Ngân, tỉnh Quảng Trị) (lần 5).

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

Nguyễn Hồ Quyết

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự là:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.151m² tại địa chỉ: Xóm Khe Bui, xã Ngân Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Kim Ngân, tỉnh Quảng Trị) (lần 5)

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-DRG ngày /01/2026 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 là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.151m² tại địa chỉ: Xóm Khe Bui, xã Ngân Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Kim Ngân, tỉnh Quảng Trị) (lần 5).

Điều 2: Thông tin về tài sản đấu giá

1. Tên tài sản: Tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.151m² tại địa chỉ: Xóm Khe Bui, xã Ngân Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Kim Ngân, tỉnh Quảng Trị). **Chi tiết tài sản:**

1.1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.151m² tại địa chỉ: Xóm Khe Bui, xã Ngân Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Kim Ngân, tỉnh Quảng Trị).

- Hình thức sử dụng: + Sử dụng riêng: 1.151m²

+ Sử dụng chung: Không

- Mục đích sử dụng: + Đất ở nông thôn: 400m²

+ Đất trồng cây lâu năm: 751m²

- Thời hạn sử dụng: + Đất ở nông thôn: Lâu dài.

+ Đất trồng cây lâu năm đến ngày 01/7/2064.

- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 751m². Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất 400m².

- Thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CD 118214, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00160, do Ủy ban nhân dân huyện Lệ Thủy cấp ngày 10/10/2016, đứng tên Ông Trần Công Giảng và bà Trần Thị Kim Ánh.

- Thửa đất có các mặt tiếp giáp như sau:

+ Phía Tây Bắc giáp đường bê tông xóm có chiều dài cạnh 26,4m.

+ Phía Tây Nam giáp thửa đất số 38, có chiều dài cạnh 44,77m.

+ Phía Đông Bắc giáp thửa đất số 129, có chiều dài cạnh 42,61m.

+ Phía Đông Nam giáp thửa đất số 49, có chiều dài cạnh 26,37m.

Thửa đất có hiện trạng sử dụng ổn định, đất không có tranh chấp.

1.2. Tài sản gắn liền với đất:

- Nhà ở: 01 tầng, kiểu nhà ba gian phòng lõi, mái lợp ngói, diện tích 71,3m²

+ Móng trụ bê tông cốt thép, móng tường xây đá học, cột giằng, và bê tông cốt thép.

+ Tường xây bao che bằng gạch, tô trát hoàn chỉnh, dày 15cm

+ Nhà cao 3,2m, mái nhà lợp ngói, không đóng trần, phần mái hiên nhà và phòng lõi không đổ bê tông, phòng lõi mái lợp ngói, hiên nhà lợp bằng tôn. Cửa gỗ nhóm 2, 3 không có khung ngoại, tường quét sơn không bả. Nền lát gạch hoa.

- Khu vệ sinh và bếp nằm ngoài nhà, hệ thống điện chiếu sáng đi nổi.

- Nhà bếp mái lợp brô xi măng, tường che chắn bằng brô xi măng, cửa gỗ tạm bợ, nền lát xi măng. Diện tích: 20m². Kiểu nhà tạm không xây gạch.

- Mái che trước nhà: Có trụ bằng bê tông cốt thép, khung bằng thép hộp, mái lợp tôn, nền lát xi măng, diện tích 49,3m².

- Cửa cổng: Trụ bê tông cốt thép, kích thước 60x60cm, nhà 02 trụ. Ngoài trụ có ốp đá ceramic, cao 3,4m. Cửa cổng loại 04 cánh bằng thép hộp rộng 2,3m; cao 3,2m, có sơn mài.

- Tường rào xây bằng gạch block không tô trát. Móng tường xây đá học, trụ bê tông cốt thép cao 2,2m dài 24m.

- Cây cối trên đất: Có 05 cây mít, phi từ 15 đến 20cm và một số cây hoa màu ngắn ngày.

- 01 giếng khoan năm 2019.

- 01 am thờ đúc sẵn có hoa văn sơn mài, trụ bằng bê tông cốt thép, cao 2m.

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:

- Bản án số 16/2023/TCDS-ST ngày 27/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 01/2023/QĐ-SCBSBA ngày 09/11/2023 của Toà án nhân dân huyện Lệ Thủy;

- Quyết định thi hành án số 181/QĐ-CCTHADS ngày 21/12/2023 và số 207/QĐ-CCTHADS ngày 18/3/2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình;

- Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05/QĐ-CCTHADS ngày 08/5/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 118214, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00160, ngày cấp 10/10/2016;

- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 19/5/2025;

- Chứng thư thẩm định giá số 237/2025/49 ngày 03/6/2025 của Công ty TNHH thẩm định giá VALID.

2. Nơi có tài sản đấu giá: Xóm Khe Bùi, xã Ngân Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình (*nay là xã Kim Ngân, tỉnh Quảng Trị*).

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

Từ 07h30 ngày 19/01/2026 đến 17h00 ngày 21/01/2026 (*trong giờ hành chính các ngày làm việc*) tại nơi có tài sản- Địa chỉ: Xóm Khe Bùi, xã Ngân Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình (*nay là xã Kim Ngân, 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:

1.1 Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Khách hàng tham khảo hồ sơ mời đăng ký tham gia đấu giá và đăng ký tài khoản tại trang web: <https://daugialive.vn/>, hoặc liên hệ trực tiếp tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Dragon – Số 19 đường Lý Thường Kiệt, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.

1.2 Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Khách hàng nộp hồ sơ trực tiếp hoặc thông qua đường bưu điện tới địa chỉ 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 13/01/2026 đến 17h00' ngày 03/02/2026.

Điều 5: Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 613.131.806 đồng (*Sáu trăm mười ba triệu, một trăm ba mươi một ngàn, tám trăm linh sáu đồng*).

Giá khởi điểm chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí và các chi phí khác theo quy định.

Điều 6: Tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước, ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước.

1. Tiền mua hồ sơ: 200.000 đồng/hồ sơ; phương thức thu bằng: Tiền mặt hoặc chuyển khoản.

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: 120.000.000 đồng.

+ Phương thức thu tiền đặt trước:

- Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Dragon: Số tài khoản: **115978888** mở tại **Ngân hàng TMCP Quân Đội (MBBank) - Chi nhánh Quảng Bình**.

- Nội dung nộp tiền: “Họ tên khách hàng” nộp tiền đặt trước đấu giá QSD đất tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 10 tại xã Kim Ngân, tỉnh Quảng Trị.

+ Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 07h30' ngày 13/01/2026 đến 17h00' ngày 03/02/2026.

(Lưu ý: Số tiền đặt trước phải nộp đúng, đủ và phải báo Có trong tài khoản số 115978888 trước 17h00 ngày 03/02/2026, trường hợp tiền đặt trước nộp không đúng, đủ và báo Có trong tài khoản số 115978888 sau 17h00 ngày 03/02/2026 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.

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 Trang web: <https://daugialive.vn/> hoặc đăng ký trực tiếp 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 13/01/2026 đến 17h00' ngày 03/02/2026 (các ngày trong tuần trừ ngày nghỉ và ngày lễ theo quy định).

2. Điều kiện tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan, nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ tại trụ sở Công ty Đấu giá

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 truy cập vào trang thông tin điện tử đấu giá giá trực tuyến: <https://daugialive.vn/>, và làm theo hướng dẫn để đăng ký tài khoản. Sau đó nhấn vào mục “ĐĂNG KÝ ĐẤU GIÁ” để hoàn tất việc đăng ký tham gia đấu giá trên trang thông tin trực tuyến. Sau khi khách hàng hoàn thiện việc nộp hồ sơ Công ty Đấu giá hợp danh Dragon sẽ xác nhận việc hoàn thành đăng ký cho khách hàng. Khách hàng đủ điều kiện về mặt hồ sơ đăng ký, nộp tiền hồ sơ, tiền đặt trước đúng hạn sẽ được vào phòng đấu giá để tiến hành việc đấu giá tài sản theo thời gian quy định.

Khách hàng tự chịu trách nhiệm về tính xác thực, trung thực của các thông tin, tài liệu cung cấp cho tổ chức hành nghề đấu giá và đăng ký trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (<https://daugialive.vn/>). Chịu trách nhiệm bảo mật thông tin tài khoản sử dụng đăng nhập trên trang đấu giá trực tuyến (<https://daugialive.vn/>).

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 (Bản gốc).

- Đối với cá nhân: Căn cước công dân hoặc giấy tờ tùy thân hợp pháp khác 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 có thẩm quyền cấp.

- Đối với tổ chức: Giấy phép kinh doanh hoặc Quyết định thành lập tổ chức và Căn cước công dân hoặc giấy tờ tùy thân hợp pháp khác của người đại diện 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: 15h00 ngày 06/02/2026.

+ Thời gian bắt đầu phiên đấu giá: 15 giờ 00 phút.

+ Thời gian kết thúc phiên đấu giá: 15 giờ 30 phút.

- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Tại trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://dragonlive.vn/>

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

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến.

2. Phương thức đấu giá: Đấu giá bằng phương thức trả giá lên.

Điều 10: Tham dự phiên đấu giá và cách thức thực hiện việc trả giá.

1. Tham dự phiên đấu giá.

Người đăng ký tham gia đấu giá đủ điều kiện phải đăng nhập vào tài khoản trên hệ thống đấu giá trực tuyến và truy cập online vào phòng đấu giá đối với tài sản đã đăng ký để tham dự phiên đấu giá. Sau đó khách hàng ấn vào mục “Điểm danh” để hoàn tất.

Người tham gia đấu giá đủ điều kiện không có mặt online tại phòng đấu giá và không xác nhận việc điểm danh trong thời gian tổ chức phiên đấu giá (*kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành trả giá đến thời điểm kết thúc việc trả giá*) mà không thuộc trường hợp bất khả kháng được xem là không tham dự phiên đấu giá.

(Lưu ý: Người tham gia đấu giá phải chuẩn bị đầy đủ phương tiện, thiết bị có kết nối mạng internet để tham gia đấu giá đúng thời gian quy định. Công ty Đấu giá hợp danh Dragon không chịu trách nhiệm đối với những trường hợp lỗi phát sinh không phải do lỗi hệ thống đấu giá trực tuyến gây ra. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể tham dự phiên đấu giá thì trong vòng 24h kể từ thời điểm xảy ra sự kiện bất khả kháng người tham gia đấu giá phải thông báo với tổ chức hành nghề đấu giá, sự kiện bất khả kháng phải được xác nhận của cơ quan, đơn vị có thẩm quyền).

2. Cách thức thực hiện việc trả giá.

Người tham gia đấu giá đăng nhập vào tài khoản và vào Phòng đấu giá tài sản trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến đối với tài sản mà mình đã đăng ký đấu giá trong thời gian quy định. Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản của mình và thực hiện việc trả giá theo phương thức, bước giá đã được công bố.

Người trả giá đầu tiên trả ít nhất bằng giá khởi điểm, người trả giá sau phải trả cao hơn giá trả của người trả liền kề trước đó và tuân thủ quy định về bước giá.

Cách thức trả giá như sau:

Giá trả = giá khởi điểm + n * Bước giá

Trong đó “n” là số lần bước giá;

Giá trả dưới giá khởi điểm hoặc giá trả thấp hơn giá trả cao nhất ghi nhận tại thời điểm trả giá là giá không hợp lệ và hệ thống không ghi nhận mức giá này. Mỗi khi người tham gia trả giá, hệ thống sẽ ghi nhận và hiển thị mức giá trả cao nhất để người tham gia theo dõi và tiếp tục trả giá.

Người tham gia trả giá có thể trả giá ngay khi phiên đấu giá bắt đầu và trong suốt thời gian đấu giá. Kết thúc thời gian trả giá hệ thống xác nhận người trả giá cao nhất và gửi thông báo cho người trả giá cao nhất.

Điều 11: Biên bản đấu giá

1. Biên bản phiên đấu giá trực tuyến ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá, thời điểm kết thúc phiên đấu giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá. Diễn biến của phiên đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận được trích xuất, và đính kèm biên bản đấu giá.

2. Biên bản đấu giá phải được lập tại thời điểm kết thúc việc trả giá và có chữ ký của Đấu giá viên chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện phiên đấu giá trực tuyến, người ghi biên bản, người có tài sản đấu giá.

3. Biên bản đấu giá được gửi vào email của người trúng đấu giá sau khi kết thúc phiên đấu giá. Người trúng đấu giá có trách nhiệm in biên bản đấu giá, ký tên và gửi về Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

Điều 12: 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 13: Bước giá, quy định về giá trả hợp lệ và giá trả không hợp lệ.

1. Bước giá: tối thiểu 30.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng chẵn).

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

2. Quy định về giá trả hợp lệ và giá trả không hợp lệ.

Giá trả = Giá khởi điểm + n*(Bước giá)

Trong đó “n” là số lần bước giá được thể hiện bằng “chữ số” trong phần trả giá trên trang đấu giá trực tuyến để người tham gia đấu giá tiến hành bấm chọn tăng (+) hoặc giảm (-) số lần bước giá.

Giá trả hợp lệ: Người trả giá đầu tiên trả ít nhất bằng giá khởi điểm, người trả giá sau phải trả cao hơn giá trả của người trả liền kề trước đó “n” lần bước giá với “n” là số nguyên dương từ 1 đến 99.

Giá trả không hợp lệ: Người tham gia trả giá trả bằng hoặc thấp hơn giá cao nhất đã trả thể hiện trên trang đấu giá trực tuyến tại thời điểm trả giá được xem là giá trả không hợp lệ.

Điều 14: 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 tại phiên đấu giá không có khách hàng nào tiến hành trả giá. Áp dụng theo điểm b, khoản 1, Điều 52 Luật đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024) cuộc đấu giá trên được xác định 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 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 ký biên bản đấu giá:

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản hoặc đã ký biên bản nhưng không gửi lại cho tổ chức hành nghề 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 người trúng đấu giá không được trả lại và được xử lý theo quy định của Pháp luật.

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

5.1. Trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến khiến phiên đấu giá không bắt đầu được thì khi có xác nhận của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến, dừng phiên đấu giá trực tuyến và thông báo ngay cho người có tài sản quyết định thời gian tổ chức đấu giá lại.

5.2. Khi có xác nhận của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến về việc do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến khiến người tham gia đấu giá không thể trả giá, trả giá hợp lệ nhưng không được hệ thống ghi nhận hoặc ghi nhận sai thời gian trả giá thì Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo cho người có tài sản biết để hủy kết quả đấu giá trực tuyến.

5.3. Trong các trường hợp này, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do lỗi kỹ thuật của hệ thống gây ra.

Điều 15: Ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là văn bản có giá trị xác nhận việc mua bán tài sản, làm căn cứ xác định quyền sử dụng của bên mua tài sản. Người có tài sản đấu giá có trách nhiệm cung cấp các giấy tờ, tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

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 - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 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.

Lệ phí, chi phí làm thủ tục, các loại thuế và lệ phí khác liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng (nếu có) do người mua được chịu.

Điều 16: Giao nhận tài sản.

Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản sau khi trừ đi khoản tiền đặt trước, Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 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 Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4, Công ty đấu giá hợp danh Dragon và người mua được tài sản.

Điều 17: 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.

Điều 18: 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 19: Tổ chức thực hiện.

Tổ chức hành nghề đấu giá, 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./.