CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH DRAGON	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 28; địa chỉ: Thị Trấn Nông Trường Việt Trung, xã Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Nam Trạch, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 927058; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28; địa chỉ: Thị Trấn Nông Trường Việt Trung, xã Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Nam Trạch, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 612577 *(Đấu giá lần 2)*

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1187/QĐ-DRG ngày 09/10/2026 của 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 thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 28; địa chỉ: Thị Trấn Nông Trường Việt Trung, xã Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Nam Trạch, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 927058; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28; địa chỉ: Thị Trấn Nông Trường Việt Trung, xã Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Nam Trạch, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 612577.

Điều 2. Thông tin về tài sản đấu giá

1. Tài sản đấu giá:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 28; địa chỉ: Thị Trấn Nông Trường Việt Trung, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Nam Trạch, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 927058, do UBND huyện Bố Trạch cấp ngày 08/2/2018 mang tên bà Lê Thị Tuyết và ông Phan Văn Phúc. Chuyển nhượng cho ông Lê Thanh Hải và bà Phạm Thị Kiều Oanh ngày 26/01/2021.

- Thửa đất có ranh giới tiếp giáp cụ thể như sau:

+ Phía Tây Nam giáp thửa đất số 03 có kích thước cạnh 146,03m + 10,11 m.

+ Phía Tây Bắc giáp thửa đất số 208 có kích thước cạnh 31,75m.

+ Phía Đông Nam giáp thửa đất số 05 có kích thước cạnh 32,36m.

+ Phía Đông Bắc giáp thửa đất số 318 có kích thước cạnh 152,42m.

- Diện tích thửa đất: 5.113,9 m^2

- Mục đích, thời hạn sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác; sử dụng đến ngày 01/7/2064.

- Tài sản trên đất: 04 cây cau vua đường kính khoảng 40cm; 04 cây cau cảnh đường kính khoảng 15cm; 04 cây mưng đường kính 5cm; 01 cây mưng đường kính 2cm.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28; địa chỉ: Thị Trấn Nông Trường Việt Trung, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Nam Trạch, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 612577, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 16/4/2021 mang tên ông Lê Thanh Hải và bà Phạm Thị Kiều Oanh.

- Thửa đất có ranh giới tiếp giáp cụ thể như sau:

+ Phía Tây Nam giáp với đường Hồ Chí Minh có kích thước 150,28m.

+ Phía Tây Bắc giáp thửa đất số 306 có kích thước 28,77m.

+ Phía Đông Nam giáp thửa đất số 09 có kích thước 27,89m.

+ Phía Đông Bắc giáp thửa đất số 01 có kích thước 146,03m.

- Diện tích thửa đất: 4.185,3 m^2

- Mục đích, thời hạn sử dụng: Đất ở đô thị 900,0m^2 sử dụng lâu dài; đất trồng cây lâu năm: 3.285,3m^2 sử dụng đến tháng 3/2034.

(Thửa đất có 2.888m^2 đất thuộc hành lang an toàn công trình đường Hồ Chí Minh)

- Tài sản trên đất: 01 Cây cau vua đường kính khoảng 40cm; 14 cây cau cảnh đường kính khoảng 15cm; 3 cây si đường kính 10cm.

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

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

b) Căn cứ pháp lý của tài sản

- Bản án số 09/2025/KDTM-ST ngày 24/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – tỉnh Quảng Trị); Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 24/2025/QĐ-SCBSQĐ ngày 10/10/2025; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 05/2026/QĐ-SCBSQĐ ngày 07/01/2026 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 18/2026/QĐ-SCBSQĐ ngày 02/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1- tỉnh Quảng Trị;

- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 3244/QĐ-THADS ngày 22/01/2026; Quyết định về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định về thi hành án số 38/QĐ-THADS ngày 14//4/2026 và Quyết định thi hành án chủ động số 230/QĐ-THADS ngày 24/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

- Quyết định số 203/QĐ-THADS ngày 14/4/2026 của Chấp hành viên Phòng THADS khu vực 1, tỉnh Quảng Trị về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

- Biên bản về việc kê biên xử lý tài sản ngày 17/4/2026 của Chấp hành viên phòng THADS khi vực 1, tỉnh Quảng Trị;

- Biên bản thỏa thuận tổ chức thẩm định giá, tổ chức đấu giá tài sản ngày 17/4/2026 giữa hai bên đương sự của chấp hành viên phòng THADS khu vực 1, tỉnh Quảng Trị;

- Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số: 237/2026/116 ngày 18/5/2026 của Công ty TNHH thẩm đinh giá Valid.

- Biên bản về việc thỏa thuận thi hành án ngày 08/6/2026 của các đương sự;

- Quyết định số 01/QĐ-TA-KDTM ngày 25/5/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị về Kháng nghị Giám đốc thẩm đối với Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2025/KDTM-ST ngày 24/4/2025 của Toàn án Nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là Tòa án nhân dân KV1 tỉnh Quảng Trị)

- Quyết định Giám đốc thẩm số 07/2026/KDTM-GĐT ngày 29/7/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng;

- Bản sao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 28; địa chỉ: Thị Trấn Nông Trường Việt Trung, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Nam Trạch, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 927058;

- Bản sao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28; địa chỉ: Thị Trấn Nông Trường Việt Trung, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Nam Trạch, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 612577;

3. Nơi có tài sản đấu giá: xã Nam Trạch, tỉnh Quảng Trị.

Điều 3. Thời gian địa, điểm xem tài sản

Từ ngày 21/10/2026 đến ngày 23/10/2026 tại nơi có tài sản - xã Nam Trạch, 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

a) 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 23 Lý Thường Kiệt, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.

b) 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 23 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 13/10/2026 đến 16h30' ngày 29/10/2026.

Điều 5. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá

Giá khởi điểm của tài sản đấu giá là: **9.712.488.060 đồng (***Chín tỷ, bảy trăm mười hai triệu, bốn trăm tám mươi tám nghìn, không trăm sáu mươi đồng).* Trong đó:

+ Giá của tài sản 1: 1.865.039.895 đồng

+ Giá của tài sản 2: 7.847.448.165 đồng

Thực hiện đấu giá gộp cả 02 tài sản, không bán riêng lẻ. Giá khởi điểm trên chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật. Người mua được tài sản bán đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế giá trị gia tăng trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng mà tài sản bán đấu giá thuộc diện phải chịu thuế giá trị gia tăng 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: **600.000 đồng**/hồ sơ.

Phương thức thu bằng: Tiền mặt hoặc chuyển khoản.

2. Tiền đặt trước: **1.800.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ, tám trăm triệu 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: **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 thửa đất số 01 và thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28 tại xã Nam Trạch.

+ Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 07h30' ngày 13/10/2026 đến 16h30' ngày 29/10/2026.

(Lưu ý: Số tiền đặt trước phải nộp đúng, đủ và phải báo Có trong tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Dragon trong thời hạn quy định nêu trên).

+ 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 23 Lý Thường Kiệt, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị Từ 07h30’ ngày 13/10/2026 đến 16h30’ ngày 29/10/2026 *(các ngày trong tuần trừ ngày nghỉ, nghỉ bù và ngày lễ, Tết theo quy định)*

2. Điều kiện tham gia đấu giá

- Đối tượng tham gia đấu giá: Các tổ chức/cá nhân có đủ năng lực pháp luật/năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật có nhu cầu mua tài sản đấu giá nêu trên.

- Người không bị cấm tham gia đấu giá có phiếu 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.

3. Những người không được đăng ký tham gia đấu giá

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.

4. 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 hợp lệ 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/).

* 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.

- 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.

- 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 (mỗi loại 01 bản).

- Chứng từ nộp tiền đặt trước, hóa đơn thu tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá hợp lệ 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.

* 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 uỷ quyền theo quy định của pháp luật kèm theo bản sao giấy tờ tuỳ thân của người được ủy quyền.

- Không được 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;

- Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với tài sản trên.

(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.).

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

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: Vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 03/11/2026.

+ Thời gian bắt đầu phiên đấu giá: 09 giờ 00 phút

+ Thời gian kết thúc phiên đấu giá: 09 giờ 30 phút.

- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: tại Trang Thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: https://daugialive.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 bảo đảm trang thiết bị của mình khi tham gia đấu giá; chịu trách nhiệm trong trường hợp hệ thống mạng của mình gặp sự cố dẫn đến không thể tham gia đấu giá, trả giá; quản lý và bảo mật tài khoản, mật khẩu được cấp, trường hợp bị mất hoặc phát hiện tài khoản của mình đang bị sử dụng trái phép thì phải thông báo ngay cho Công ty Đấu giá hợp danh Dragon; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và trung thực của các thông tin đã đăng ký, đăng tải khi đăng nhập bằng tài khoản được cấp; tuân thủ quy định của Luật Đấu giá tài sản, quy định khác của pháp luật có liên quan và Quy chế cuộc đấu giá

Công ty Đấu giá hợp danh Dragon không chịu trách nhiệm đối với những trường hợp lỗi phát sinh không phải do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến khiến cuộc đấu giá không bắt đầu được hoặc người tham gia đấu giá không trả giá được, trả giá hợp lệ nhưng không được hệ thống ghi nhận hoặc ghi nhận sai thời gian trả giá.

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 trúng đấu giá, 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 ký vào biên bản đấu giá và gửi lại cho Công ty Đấu giá hợp danh Dragon trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được biên bản 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 *(đã 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 *(đã 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 *(đã 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 *(đã 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 *(đã 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

Cuộc đấu giá có áp dụng bước giá. Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

Bước giá áp dụng cho phiên đấu giá tài sản nêu trên là: Tối thiểu 100.000.000 đồng/lần trả giá *(Một trăm triệu đồng)*.

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 và không được hệ thống ghi nhận.

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 một người trả giá, một người chấp nhận giá

a) 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.

b) Việc đấu giá tài sản theo quy định tại điểm a 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 *(đã 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 *(đã 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

a) 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.

b) 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.

c) 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. Một số nội dung liên quan theo quy định của Luật Thi hành án dân sự và pháp luật có liên quan đến tài sản đấu giá để các bên có trách nhiệm thực hiện

1. Quyền ưu tiên mua

Trước khi bán tài sản lần đầu đối với tài sản thuộc sở hữu chung hoặc trường hợp bản án, quyết định tuyên hoặc pháp luật quy định tổ chức, cá nhân được quyền ưu tiên mua tài sản, Chấp hành viên thông báo cho chủ sở hữu chung, tổ chức, cá nhân về quyền ưu tiên mua tài sản thi hành án theo giá khởi điểm.

Thời hạn thực hiện quyền ưu tiên mua là 15 ngày đối với bất động sản, 05 ngày làm việc đối với động sản kể từ ngày được thông báo hợp lệ. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn ưu tiên mà người được ưu tiên mua không nộp tiền mua thì tài sản được bán theo quy định tại khoản 2 Điều này.

Đối với những lần bán tài sản tiếp theo thì có quyền ưu tiên mua trước thời điểm mở cuộc đấu giá 03 ngày làm việc.

2. Quyền nhận tài sản của người được thi hành án

Từ sau lần giảm giá thứ hai trở đi mà tài sản đấu giá không thành thì người được thi hành án có quyền nhận tài sản để trừ vào tiền được thi hành án theo giá đã giảm lần sau cùng.

3. Người phải thi hành án nhận lại tài sản thi hành án

Trước khi mở cuộc đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án nộp đủ tiền để thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức đấu giá thì được nhận lại tài sản thi hành án. Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

4. Tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá tài sản thi hành án

4.1. Tạm dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá tài sản thi hành án

Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị có quyền yêu cầu Công ty Đấu giá hợp danh Dragon tạm dừng việc tổ chức đấu giá khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Có quyết định hoãn, tạm đình chỉ thi hành án;

b) Có yêu cầu của người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo về việc tạm dừng việc thi hành án để giải quyết khiếu nại, tố cáo;

c) Có kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân, quyết định hoặc văn bản khác của cơ quan tiến hành tố tụng yêu cầu tạm dừng xử lý tài sản.

4.2. Dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá tài sản thi hành án

Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị có quyền yêu cầu Công ty Đấu giá hợp danh Dragon; Đấu giá viên Công ty Đấu giá hợp danh Dragon dừng phiên đấu giá khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Có quyết định đình chỉ thi hành án;

b) Có kết luận của cơ quan, người có thẩm quyền về việc có vi phạm nghiêm trọng trong tổ chức thi hành án và đấu giá đối với tài sản đó;

c) Trường hợp kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án đang cầm cố, thế chấp theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 78 của Luật Thi hành án dân sự sau khi giảm giá mà giá trị tài sản bằng hoặc thấp hơn chi phí thi hành án và các nghĩa vụ được bảo đảm;

d) Trường hợp bán tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 83 của Luật Thi hành án dân sự mà giá trị tài sản đã giảm bằng hoặc thấp hơn chi phí thi hành án;

đ) Nhận được thông báo dừng xử lý tài sản ủy thác của cơ quan thi hành án dân sự đã ủy thác xử lý tài sản;

e) Có căn cứ khác xác định tài sản đấu giá không đủ điều kiện đưa ra đấu giá.

g) Chủ sở hữu chung hoặc người được quyền ưu tiên thực hiện việc mua tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 83 của Luật Thi hành án dân sự;

h) Trường hợp đang bán tài sản theo quy định tại Điều 59, khoản 2 Điều 81, điểm a khoản 3 Điều 90 của Luật Thi hành án dân sự mà người có tài sản đến nhận lại tài sản. Người có tài sản phải thanh toán toàn bộ các chi phí phát sinh liên quan đến việc xử lý tài sản (nếu có);

i) Người phải thi hành án đã nộp đủ tiền để nhận lại tài sản;

d) Người được thi hành án được nhận tài sản đã kê biên để trừ vào tiền được thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

đ) Trường hợp bán tài sản theo quy định tại khoản 6 Điều 83 của Luật này mà số tiền thu được từ việc đấu giá tài sản đã đủ để thi hành nghĩa vụ và các chi phí theo quy định.

4.3. Việc tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá quy định tại điểm 4.1 và 4.2 khoản 4 Điều này chỉ được thực hiện trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá.

5. Hủy kết quả đấu giá tài sản.

5.1. Việc hủy kết quả đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy thì việc xử lý tài sản để thi hành án được thực hiện theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

5.2. Người mua được tài sản đấu giá, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả đấu giá tài sản, nếu có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình đấu giá tài sản theo quy định của Chính phủ.

5.3. Việc xử lý hậu quả và bồi thường thiệt hại do kết quả đấu giá tài sản bị hủy được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 16. 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 người có tài sản đấu giá với người trúng đấu giá hoặc giữa người có tài sản đấu giá, người trúng đấu giá và Công ty Đấu giá hợp danh Dragon. 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, người có tài sản đấu giá 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 17. 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 vào tài khoản của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành; trường hợp đương sự và người mua trúng đấu giá tài sản thỏa thuận về việc gia hạn thì thời hạn nộp tiền có thể kéo dài nhưng không quá 60 ngày kể từ ngày đấu giá thành.

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, Thi 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 xảy ra tình trạng khẩn cấp, 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, Công ty Đấu giá hợp danh Dragon và người mua được tài sản.

Địa điểm bàn giao tài sản: Tại nơi có tài sản theo khoản 3 Điều 2 Quy chế này.

Điều 18. 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.

Điều 19. 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 tuỳ 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, tuỳ 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 tuỳ 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 20. Tổ chức thực hiện

1. 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.

2. Quy chế cuộc đấu giá được Công ty đấu giá hợp danh Dragon áp dụng cho từng cuộc đấu giá trước ngày niêm yết vệc đấu giá tài sản. Quy chế này được niêm yết và thông báo công khai tại:

- Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Dragon: Số 23 Lý Thường Kiệt, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị;

- Trụ sở Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị: Số 56 Nguyễn Hữu Cảnh, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị;

- Trụ sở Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1: Đường Phạm Văn Đồng, xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị;

- Trụ sở UBND xã Nam Trạch, tỉnh Quảng Trị;

- Công khai Quy chế trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia và Trang đấu giá trực tuyến

3. Mọi chi tiết phản ánh liên quan đến việc đấu giá tài sản:

- Ông Hoàng Mạnh Linh, Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1, số điện thoại: 0988 532 489

- Ông Nguyễn Hồ Quyết, Giám đốc Công ty Đấu giá hợp danh Dragon, số điện thoại: 0787.678 666./