

QUY CHẾ ĐẤU GIÁ

Tài sản thi hành án là: Quyền sử dụng đất có diện tích 288,4 m² thuộc Khu phố Tiên Phong 1, phường Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh của ông Nguyễn Hoàng Anh

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật đấu giá số: 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật số: 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đấu giá tài sản.
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự số: 106/2025/QH15 ngày 05/12/2025.
- Căn cứ Nghị định số 152/2026/NĐ-CP ngày 13/5/2026 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thi hành án dân sự.
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 07/2026/THAKV2 - ĐGQN ngày 29/7/2026 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 Quảng Ninh và Công ty Đấu giá Hợp danh Quảng Ninh.

Công ty Đấu giá Hợp danh Quảng Ninh ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản theo hợp đồng nêu trên, với các điều khoản như sau:

Điều 1. Người có tài sản; Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá; Tài sản đấu giá; Giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

1.1. Người có tài sản: Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 Quảng Ninh; Địa chỉ: Khu Bãi, phường Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh.

1.2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Quảng Ninh, địa chỉ: Số 26 phố Văn Lang, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh.

1.3. Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá

- Bản án số: 19/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2- Quảng Ninh;

- Quyết định thi hành án chủ động số: 2601/QĐ-THADS ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh;

- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 3366/QĐ-THADS ngày 08 tháng 01 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh;

- Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số: 364/QĐ THADS ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD129168, sổ vào sổ cấp GCN CH04176 do Ủy ban nhân dân Thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 21/9/2021 cho anh Nguyễn Hoàng Anh.

1.4. Tài sản đấu giá.

- Quyền sử dụng đất có diện tích 288,4m². Hình thức sử dụng: sử dụng riêng 288,4m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài tại thửa đất số 248 tách ra từ thửa đất số 191, tờ bản đồ số 16, tại địa chỉ: Thôn 1, xã Tiên Phong, thị Xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh (nay là Khu phố Tiên Phong 1, phường Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD129168, số vào sổ cấp GCN CH04176 do Ủy ban nhân dân Thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh (trước sáp nhập) cấp ngày 21/9/2021 cho ông Nguyễn Hoàng Anh.

- Tài sản gắn liền với đất: Đất trống, không có công trình xây dựng và tài sản gì trên đất.

Chi tiết thửa đất được thể hiện theo Chứng thư thẩm định giá số 098/2026/112 ngày 14/7/2026 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Quảng Ninh, Bản đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất bản đồ: 5/2026 của Công ty Cổ phần đo đạc bản đồ và kiến trúc quy hoạch Việt Nam và hồ sơ do Người có tài sản cung cấp.

1.5. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 2.229.332.000 đồng.

Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm hai mươi chín triệu, ba trăm ba mươi hai nghìn đồng chẵn.

Ghi chú:

- Người mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm thanh toán phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản; thuế giá trị gia tăng và các chi phí phát sinh khác (nếu có) và tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản theo đúng quy định pháp luật.

- Người có tài sản phải chịu trách nhiệm thanh toán các khoản phí, lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan trực tiếp đến việc chuyển nhượng tài sản theo Điều 54 Luật thi hành án dân sự số 106/2025/QH15 ngày 05/12/2025.

Điều 2. Bước giá; Tiền đặt trước; Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:

2.1. Bước giá: 20.000.000 đồng. (Hai mươi triệu đồng).

- Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

- Bước giá không thay đổi trong phiên đấu giá.

2.2. Tiền đặt trước:

Tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản là: **400.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng).

- Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá được chuyển vào tài khoản của bên B số: **4403838368** tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh; Nội dung nộp tiền: (Người tham gia đấu giá) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 (CHV Lương Thị Nha Trang).

- Sau khi cuộc đấu giá kết thúc, tiền đặt trước được xử lý như sau:

+ 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 sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

+ Khoản tiền đặt trước được trả lại cho người tham gia đấu giá nhưng không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày (ngày làm việc), trừ những trường hợp quy định tại khoản 4, Điều 9 của Quy chế này.

+ Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng rút lại đăng ký trước thời hạn cuối cùng của việc nộp tiền đặt trước và người đăng ký tham gia đấu giá nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà thuộc trường hợp bất khả kháng được hoàn trả tiền đặt trước theo thời hạn nêu trên, khoản tiền mua hồ sơ không được hoàn trả lại.

2.3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản: 400.000 đồng/1 bộ hồ sơ (Bốn trăm nghìn đồng/một bộ hồ sơ).

Theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 3. Đối tượng tham gia đấu giá; Điều kiện tham gia đấu giá; Hình thức và phương thức đấu giá:

3.1. Đối tượng tham gia đấu giá:

- Các tổ chức, doanh nghiệp, hộ kinh doanh cá thể, cá nhân có nhu cầu, có khả năng tài chính. Người tham gia đấu giá phải nộp 01 đơn đăng ký đấu giá, 01 khoản tiền đặt trước, 01 khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá cho tài sản đã đăng ký theo quy định.

- Người không được tham gia đấu giá:

+ 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;

+ Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc 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;

+ 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;

+ Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá số: 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật số: 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đấu giá tài sản này;

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

+ Các trường hợp khác theo quy định của Pháp luật.

3.2. Cách thức, điều kiện, hồ sơ tham gia đấu giá.

3.2.1 Cách thức, điều kiện tham gia đấu giá.

** Cách thức tham gia đấu giá*

Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

** Điều kiện tham gia đấu giá:*

- Không thuộc đối tượng những người không được đăng ký tham gia đấu giá thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản và đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định khác của pháp luật.

- Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ (theo mẫu do Công ty Đấu giá Hợp danh Quảng Ninh phát hành);

- Đối với cá nhân tham gia đấu giá phải có Căn cước/Căn cước công dân/Hộ chiếu (bản sao có chứng thực hoặc bản gốc để đối chiếu);

- Đối với tổ chức, doanh nghiệp, hộ kinh doanh phải có: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, chứng nhận đăng ký mã số thuế, Căn cước/Căn cước công dân/Hộ chiếu (bản sao có chứng thực hoặc bản gốc để đối chiếu) của người đại diện theo pháp luật.

- Trong trường hợp là người được uỷ quyền phải có giấy uỷ quyền hợp pháp.

- Cam kết thực hiện đầy đủ những quy định của pháp luật về đấu giá và quy chế của Công ty Đấu giá Hợp danh Quảng Ninh;

- Nộp hồ sơ tham gia đấu giá theo đúng thời gian quy định.

- Nộp đủ số tiền đặt trước đúng thời gian quy định vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Quảng Ninh; Số tài khoản: **4403838368** tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Quảng Ninh.

3.2.2. Hồ sơ của người tham gia đấu giá hợp lệ gồm có:

a. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Quảng Ninh); Người tham gia đấu giá phải ký, ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên đơn đăng ký.

b. Căn cước/Căn cước công dân/Hộ chiếu (bản sao có chứng thực hoặc bản gốc để đối chiếu);

c. Bản photo chứng từ có xác nhận của Ngân hàng về việc nộp khoản tiền đặt trước.

d. Giấy uỷ quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

* Chỉ những người mua hồ sơ đấu giá, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước trong thời gian quy định mới được công nhận là đủ điều kiện đấu giá.

Điều 4. Nguyên tắc đấu giá; Trình tự, thủ tục đấu giá; Xác định người mua được tài sản:

4.1. Nguyên tắc đấu giá:

Việc đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

4.2. Điều kiện tổ chức cuộc đấu giá: Cuộc đấu giá được mở khi có người đăng kí và đủ điều kiện tham gia đấu giá.

4.3. Hình thức trả giá, phương thức trả giá:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói.
- Phương thức trả giá: Phương thức trả giá lên là phương thức đấu giá, theo đó người tham gia đấu giá trả giá từ thấp lên cao cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm.

4.4. Cách thức trả giá; Giá trả hợp lệ; Giá trả không hợp lệ.

4.4.1 Cách thức trả giá.

- Người điều hành công bố giá khởi điểm.
- Chỉ những người có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá mới được trả giá.
- Trong trường hợp tất cả những người tham gia đấu giá không giơ thẻ trả giá thì cuộc đấu giá coi như không thành.
- Người tham gia đấu giá có nhu cầu trả giá phải giơ thẻ để tham gia trả giá, trong trường hợp có nhiều người cùng giơ thẻ, đấu giá viên sẽ gọi lần lượt từng người trả giá theo thứ tự (người có số thẻ nhỏ hơn sẽ trả giá trước).
- Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá, đến khi không còn người trả giá tiếp. Khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá là 30 giây.
- Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn.

4.4.2 Giá trả hợp lệ:

- Giá trả tại cuộc đấu giá phải bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm một hoặc nhiều bước giá;
- Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả, phần cao hơn tối thiểu bằng một hoặc nhiều bước giá.

4.4.3 Giá trả không hợp lệ: Giá trả được xem như không hợp lệ nếu vi phạm quy định tại mục 4.4.2 của Quy chế này.

4.5. Rút lại giá đã trả:

Tại cuộc 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 cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước.

4.6. Xác định người trúng đấu giá:

- Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại 03 lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn.

- 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;

- Người trúng đấu giá phải ký biên bản cuộc đấu giá và các văn bản có liên quan khác để xác nhận việc trúng đấu giá.

- 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 quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

4.7. Từ chối ký biên bản đấu giá (từ chối công nhận kết quả đấu giá):

- Sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

- Nếu người trả giá cao nhất liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá coi như không thành.

Điều 5. Thời gian, địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, xem tài sản, nộp tiền đặt trước và tổ chức đấu giá.

- Thời gian bán, tiếp nhận hồ sơ: Từ ngày **31/7/2026** đến ngày **18/8/2026** (*buổi sáng từ 7h30 đến 11h30, buổi chiều từ 13h30 đến 16h00, trừ thứ 7, chủ nhật và ngày lễ*).

- Thời gian, địa điểm xem tài sản: Ngày **12/8/2026, 13/8/2026** và **14/8/2026** (*buổi sáng từ 8h00 đến 11h30, buổi chiều từ 13h30 đến 16h00*) tại Thôn 1, xã Tiên Phong, thị Xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh (nay là Khu phố Tiên Phong 1, phường Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh).

Người tham gia đấu giá có thể chủ động đi xem thực địa tài sản đấu giá trong thời hạn bán, tiếp nhận hồ sơ.

- Thời gian nộp tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá: Từ 07h30' ngày **31/7/2026** đến 16h30 ngày **18/8/2026**. Số tài khoản: **4403838368** tại Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam, chi nhánh Quảng Ninh. Nội dung nộp tiền: (*Người tham gia đấu giá*) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 (CHV Lương Thị Nha Trang).

- Thời gian tổ chức đấu giá: Từ **10h15'** ngày **21/8/2026**.

- Địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ đăng kí tham gia đấu giá: Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Quảng Ninh; Địa chỉ: Số 26 phố Văn Lang, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh. Điện thoại: 0203.3816.731.

- Địa điểm tổ chức đấu giá: Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 Quảng Ninh; Địa chỉ: Khu Bãi, phường Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh.

Điều 6. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản, bàn giao tài sản đấu giá:

6.1. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản đấu giá:

Người mua được tài sản đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của cơ quan thi hành án dân sự 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. Thời điểm người mua được tài sản đấu giá hoàn thành việc nộp tiền trực tiếp tại cơ quan thi hành án dân sự hoặc hoàn thành thủ tục nộp tiền qua tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoặc phương tiện thanh toán khác theo quy định của pháp luật là thời điểm nộp tiền hợp lệ.

Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn nêu trên thì cơ quan thi hành án dân sự căn cứ quy định của pháp luật hủy bỏ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc yêu cầu Tòa án hủy bỏ theo quy định của pháp luật. (theo quy định tại Khoản 1 điều 65 Nghị định 152/2026 ngày 15/3/2026 của Chính Phủ); Người mua được tài sản đấu giá nộp tiền trúng đấu giá sau khi trừ đi khoản tiền đặt trước đã nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo nội dung:

- Đơn vị thụ hưởng: Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh
- Số tài khoản: 3949.0.1054181.00000; Mã QHNS: 1054181 mở tại Kho bạc Nhà nước Khu vực III, Phòng Nghiệp vụ 2.

- Nội dung: /[Người trúng đấu giá] thanh toán tiền mua tài sản thi hành án của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 (CHV Lương Thị Nha Trang).

- Khoản tiền đặt trước và lãi suất (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 sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Kể từ thời điểm người mua trúng đấu giá chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà họ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền mua tài sản quy định tại khoản 1 Điều 65 Nghị định 152/2026 ngày 15/3/2026 của Chính Phủ thì tiền đặt trước, tiền lãi (nếu có) thuộc về cơ quan thi hành án dân sự và được sử dụng để thanh toán khoản bảo đảm tài chính để thi hành án, các khoản chi quy định tại Điều 79 Nghị định 152/2026 ngày 15/3/2026 của Chính Phủ (theo quy định tại Khoản 5 điều 65 Nghị định 152/2026 ngày 15/3/2026 của Chính Phủ).

6.2. Thời hạn, địa điểm bàn giao tài sản đấu giá và giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản:

- Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền hoặc kể từ ngày người được thi hành án nộp đủ tiền để nhận tài sản trừ vào tiền thi hành án theo quy định tại khoản 6 Điều 65 Nghị định 152/2026 ngày 15/3/2026 của Chính Phủ, cơ quan thi hành án dân sự tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản, người nhận tài sản, trừ trường hợp xảy ra tình trạng khẩn cấp, sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

- Địa điểm: Tại nơi có tài sản đấu giá.

- Người có tài sản đấu giá chịu trách nhiệm bàn giao giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá để làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản theo quy định.

Điều 7. Nhận lại tài sản thi hành án, tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá

7.1. Nhận lại tài sản thi hành án

Nhận lại tài sản thi hành án theo quy định tại Khoản 4 Điều 83 Luật thi hành án dân sự số 106/2025/QH15 ngày 05/12/2025: 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.

7.2. Tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá

1. Chấp hành viên có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá tài sản 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.

2. Chấp hành viên có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá tài sản; Đấu giá viên 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) Có căn cứ xác định tài sản đấu giá không đủ điều kiện đưa ra đấu giá;

d) Người phải thi hành án đã nộp đủ tiền để nhận lại tài sản hoặc người được thi hành án nhận tài sản đã kê biên để trừ vào tiền được thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15 ngày 05/12/2025;

đ) Trường hợp bán tài sản theo quy định tại khoản 6 Điều 83 của Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15 ngày 05/12/2025 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.

3. Việc tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 84. “Tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá tài sản thi hành án” tại Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15 ngày 05/12/2025 chỉ được thực hiện trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá.

Điều 8. Trách nhiệm về tài sản đấu giá:

Công ty Đấu giá Hợp danh Quảng Ninh không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá, trừ trường hợp 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 đã đấu giá.

Điều 9. Quy tắc ứng xử trong cuộc đấu giá:

9.1. Thủ tục vào phòng đấu giá:

- Chỉ những người có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá mới được vào phòng đấu giá.
- Mỗi hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá chỉ được 01 người tham dự trong phòng đấu giá.
- Người tham gia đấu giá phải xuất trình giấy chứng minh nhân dân, giấy uỷ quyền hợp pháp (nếu có), giấy nộp tiền đặt trước.
- Trước khi vào phòng đấu giá, người tham gia đấu giá phải đăng ký và được nhận số thẻ tham gia đấu giá.

9.2. Điều hành cuộc đấu giá:

Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá.

- Đọc Quy chế cuộc đấu giá.
- Giới thiệu từng tài sản đấu giá.
- Nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm;
- Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá;
- Phát số cho người tham gia đấu giá;
- Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;
- Điều hành việc trả giá, chấp nhận giá theo quy định

Việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

- Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá;
- Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả;
- Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá;



- Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại 03 lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn.

9.3. Quy tắc ứng xử trong cuộc đấu giá:

- Người tham gia đấu giá phải ngồi đúng vị trí quy định dưới sự hướng dẫn của Công ty Đấu giá Hợp danh Quảng Ninh.

- Người tham gia đấu giá không được tự ý rời khỏi vị trí quy định khi chưa được sự đồng ý của người điều hành cuộc đấu giá; Không gây mất trật tự trong phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không được sử dụng điện thoại và các phương tiện thông tin khác trong phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không được ghi âm, ghi hình trong phòng đấu giá.

- Nghiêm cấm các hành vi sau:

+ Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;

+ Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá, đim 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 cuộc đấu giá;

+ Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

+ Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản.

+ Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

+ Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

+ Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

9.4. Xử lý vi phạm:

9.4.1 Người tham gia đấu giá không được hoàn trả tiền đặt trước, nếu vi phạm một trong những quy định sau:

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

b) 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:

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc 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 đim 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 cuộc đấu giá.

- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản

- Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản.

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14;

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14.

9.4.2 Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá nếu vi phạm khoản 3 điều này.

Những quy định khác chưa được ghi trong Quy chế này sẽ được thực hiện theo quy định của Pháp luật hiện hành./.



