



Số: 700/2025/QCĐG/VNOA

TP.HCM, ngày 22 tháng 07 năm 2025

## QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

- Căn cứ Bộ Luật dân sự 2015 và các văn bản pháp luật khác có liên quan;
- Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14, ngày 17/11/2016 và các văn bản pháp luật khác có liên quan;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15, ngày 27/06/2024 và các văn bản pháp luật khác có liên quan;
- Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP, ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 596/2025/HĐDV.ĐGTS ký ngày 14/05/2025 ký ngày 12/03/2025 và Phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 596/2025/HĐDV.ĐGTS/PL02 ký ngày 22/07/2025 giữa Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) và Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Việt Nam (VNOA).

Tại quy chế cuộc đấu giá này, thống nhất tên gọi tắt 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 27/06/2024 là “**Luật đấu giá tài sản**”.

Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Việt Nam (Sau đây gọi tắt là **VNOA**) ban hành quy chế cuộc đấu giá tài sản, cụ thể như sau:

### CHƯƠNG I: NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy chế này quy định về nguyên tắc, trình tự, thủ tục đấu giá tài sản; đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản; xử lý vi phạm, hủy kết quả đấu giá tài sản, bồi thường thiệt hại; quản lý nhà nước về đấu giá tài sản và các nội dung khác có liên quan.

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng:

1. Đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.
2. Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá.
3. Cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản.

#### Điều 3. Giải thích từ ngữ:

Trong Quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Ngày làm việc là các ngày từ thứ hai đến thứ sáu và ngày làm việc bù theo quy định, trừ ngày nghỉ lễ, tết và ngày được nghỉ bù theo quy định.
2. Đấu giá tài sản là hình thức trả giá có từ hai người trở lên tham gia theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định tại Luật đấu giá tài sản, trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật đấu giá tài sản.
3. Cổng Đấu giá tài sản quốc gia là hệ thống công nghệ thông tin do cơ quan quản lý nhà nước về đấu giá tài sản xây dựng, quản lý và vận hành nhằm mục đích thống nhất quản lý thông tin về đấu giá tài sản và thực hiện đấu giá trực tuyến đáp ứng yêu cầu quản lý, kết nối, chia sẻ dữ liệu theo quy định của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.
4. Người có tài sản đấu giá là cá nhân, tổ chức sở hữu tài sản, người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền đấu giá tài sản hoặc người có quyền đưa tài sản ra đấu giá theo thỏa thuận hoặc

theo quy định của pháp luật.

5. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản là Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Việt Nam.

6. Tài sản đấu giá là tài sản được phép giao dịch theo quy định của pháp luật.

7. Giá khởi điểm là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên.

8. 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.

9. 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.

10. Người tham gia đấu giá là cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

11. Người trúng đấu giá là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên.

12. Người mua được tài sản đấu giá là người trúng đấu giá và ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

#### **Điều 4. Nguyên tắc đấu giá:**

1. Tuân thủ quy định của pháp luật.

2. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.

3. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên.

4. Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.

#### **Điều 5. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá ngay tình**

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm bảo đảm việc thực hiện quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá ngay tình.

2. Trường hợp có người thứ ba tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá thì quyền sở hữu vẫn thuộc về người mua được tài sản đấu giá ngay tình.

Việc giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá, khởi kiện về hiệu lực pháp lý của cuộc đấu giá thành, việc hủy kết quả đấu giá tài sản quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 72 của Luật đấu giá tài sản được thực hiện theo thủ tục rút gọn của pháp luật về tố tụng dân sự.

3. Trường hợp có bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc sửa đổi một phần hoặc hủy bỏ toàn bộ các quyết định liên quan đến tài sản đấu giá trước khi tài sản được đưa ra đấu giá nhưng trình tự, thủ tục đấu giá tài sản bảo đảm tuân theo quy định của Luật đấu giá tài sản thì tài sản đó vẫn thuộc quyền sở hữu của người mua được tài sản đấu giá ngay tình, trừ trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy theo quy định tại Điều 72 của Luật đấu giá tài sản.

#### **Điều 6. Các hành vi bị nghiêm cấm:**

1. Nghiêm cấm đấu giá viên thực hiện các hành vi sau đây:

a) Cho cá nhân, tổ chức khác sử dụng Chứng chỉ hành nghề đấu giá của mình;

b) Lợi dụng danh nghĩa đấu giá viên để trục lợi;

c) Lập danh sách không về người đăng ký tham gia đấu giá; lập hồ sơ không, hồ sơ giả tham gia hoạt động đấu giá tài sản; thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, 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;

d) Hạn chế cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá không đúng quy định của pháp luật;

đ) Vi phạm Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên;

đ1) Đề lộ thông tin về người đăng ký tham gia đấu giá;

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

2. Nghiêm cấm tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện các hành vi sau đây:

a) Cho tổ chức khác sử dụng tên, Giấy đăng ký hoạt động của tổ chức mình để hành nghề đấu giá tài sản;

b) Lập danh sách không về người đăng ký tham gia đấu giá; lập hồ sơ không, hồ sơ giả tham gia hoạt động đấu giá tài sản; thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, 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;

c) Cản trở, gây khó khăn cho người tham dự phiên đấu giá trong việc đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá;

d) Đề lộ thông tin về người đăng ký tham gia đấu giá;

d1) Giả mạo hồ sơ hoặc cố ý cung cấp thông tin làm sai lệch hồ sơ tham gia lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

d2) Sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác;

đ) Nhận bất kỳ một khoản tiền, tài sản hoặc lợi ích nào từ người có tài sản đấu giá ngoài thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật, chi phí dịch vụ khác liên quan đến tài sản đấu giá theo thỏa thuận;

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

4. Nghiêm cấm người có tài sản đấu giá thực hiện các hành vi sau đây:

a) 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;

b) Nhận bất kỳ một khoản tiền, tài sản hoặc lợi ích nào từ đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá để làm sai lệch kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, kết quả đấu giá tài sản;

b1) Hạn chế cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá không đúng quy định của pháp luật;

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

5. Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây:

a) 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;

b) 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;

c) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

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

d1) 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;

d2) 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;

d3) 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;

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

#### **Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của đấu giá viên:**

1. Đấu giá viên có các quyền sau đây:

- a) Hành nghề trên toàn lãnh thổ Việt Nam;
- b) Trực tiếp điều hành phiên đấu giá; xử lý các tình huống phát sinh tại phiên đấu giá bảo đảm nguyên tắc theo quy định tại Điều 6 của Luật đấu giá tài sản;
- c) Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;
- d) Dừng phiên đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, đình giá hoặc gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;
- e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Đấu giá viên có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Tuân thủ nguyên tắc, trình tự, thủ tục đấu giá tài sản quy định tại Luật đấu giá tài sản;
- b) Tuân theo Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên;
- c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước tổ chức hành nghề đấu giá tài sản về phiên đấu giá do mình thực hiện;
- d) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:**

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có các quyền sau đây:

- a) Cung cấp dịch vụ đấu giá tài sản;
- b) Yêu cầu người có tài sản đấu giá cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ có liên quan đến tài sản đấu giá;
- c) Nhận thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;
- d) Cử đấu giá viên điều hành phiên đấu giá;
- e) Thực hiện dịch vụ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, quản lý tài sản và dịch vụ khác liên quan đến tài sản đấu giá theo thỏa thuận;
- f) Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản hoặc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định của Luật đấu giá tài sản;
- g) Thu, quản lý, sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;
- h) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Luật đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản;
- b) Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan;
- c) Tổ chức phiên đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng;
- d) Yêu cầu người có tài sản đấu giá giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá; trường hợp được người có tài sản đấu giá giao bảo quản hoặc quản lý thì giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá;

- e) Thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;
- g) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 9. Đăng ký tham gia đấu giá:**

1. Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá;

2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại trụ sở tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Trường hợp đấu giá theo thủ tục rút gọn quy định tại Điều 53 của Luật đấu giá tài sản thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại trụ sở tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc.

2a. Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm:

- a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;
- b) Quy chế cuộc đấu giá;
- c) Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

2b. Ngoài việc bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá quy định tại các khoản 2 Điều này, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận việc bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại địa điểm khác hoặc bằng hình thức trực tuyến trên trang thông tin điện tử của người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc Công Đấu giá tài sản quốc gia.

2c. Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:

- a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;
- b) Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá.

3. Ngoài các điều kiện đăng ký tham gia đấu giá quy định tại Luật đấu giá tài sản và pháp luật khác có liên quan, người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không được đặt thêm yêu cầu, điều kiện đối với người tham gia đấu giá.

4. Những người sau đây 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 trong tổ chức hành nghề 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 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 hoặc quy định của pháp luật khác có liên quan.

**Điều 10. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước:**

1. Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam.

Người tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

1a. Tiền đặt trước do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận, nhưng tối thiểu là 5% và tối đa là 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc.

Trường hợp đấu giá theo thủ tục rút gọn quy định tại Điều 53 của Luật đấu giá tài sản thì người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời hạn từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc.

3. 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.

4. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều này, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này.

5. 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.

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.

6. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

b) Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;

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

d) Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản;

e) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản;

f) Các trường hợp khác (nếu có) theo quy định của pháp luật.

7. Tiền đặt trước quy định tại khoản 6 Điều này thuộc về người có tài sản đấu giá, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

## **Điều 11: Trách nhiệm của người tham gia đấu giá khi tham gia trang thông tin đấu giá trực tuyến:**

1. 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.

2. 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 tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đã cấp tài khoản, mật khẩu.

3. 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.

4. 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.

## **Điều 12. Trình tự tổ chức đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến**

1. Người tham gia đấu giá mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và đăng ký tài khoản truy cập trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến.

Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản truy cập để được hướng dẫn cách thức mua hồ sơ, nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tuyến, nộp tiền đặt trước, cách thức tham gia đấu giá, trả giá và các nội dung cần thiết khác khi tham gia cuộc đấu giá trực tuyến trên trang thông tin đấu giá trực tuyến.

2. Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước hợp lệ thì được sử dụng tài khoản truy cập để tham dự phiên đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá.

Người đủ điều kiện tham gia đấu giá có trách nhiệm truy cập tài khoản đã được cấp để điểm danh việc tham dự phiên đấu giá theo thời gian quy định trong Quy chế cuộc đấu giá. Người đủ điều kiện tham gia đấu giá trả giá theo mã số riêng.

Trường hợp người đủ điều kiện tham gia đấu giá không truy cập tài khoản đã được cấp để điểm danh theo thời gian quy định trong Quy chế cuộc đấu giá thì được coi là không tham dự phiên đấu giá, trừ trường hợp bất khả kháng.

3. Thời gian trả giá của phiên đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thỏa thuận với người có tài sản đấu giá nhưng tối thiểu là 15 phút. Trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trong khoảng thời gian 01 phút trước thời điểm kết thúc phiên đấu giá thì thời gian trả giá được gia hạn thêm 03 phút sau thời điểm kết thúc phiên đấu giá.

4. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phân công đấu giá viên điều hành phiên đấu giá trên trang thông tin đấu giá trực tuyến. Tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá, việc xác định người trúng đấu giá được thực hiện như sau:

a) Trường hợp việc trả giá được thực hiện bằng phương thức trả giá lên thì người trúng đấu giá là người có mức trả giá cao nhất được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận;

Mã số của người trúng đấu giá và giá trúng đấu giá quy định tại điểm a khoản 4 Điều này được công bố trên trang thông tin đấu giá trực tuyến ngay sau khi phiên đấu giá kết thúc.

5. Kết quả phiên đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên trang thông tin đấu giá trực tuyến và được gửi vào địa chỉ thư điện tử của người tham gia đấu giá đã đăng ký với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, sau khi mã số của người trúng đấu giá và giá trúng đấu giá được công bố trên trang thông tin đấu giá trực tuyến.

## **Điều 13. Thông báo kết quả đấu giá trực tuyến**

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo kết quả đấu giá cho người trúng đấu giá ngay sau khi phiên đấu giá kết thúc.

2. Thông báo phải ghi rõ các thông tin về tài sản đấu giá, thời điểm bắt đầu và kết thúc việc trả giá, thời điểm hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận mã số trúng đấu giá, giá khởi điểm của tài sản đấu giá, giá trúng đấu giá.

#### **Điều 14. Biên bản đấu giá trực tuyến**

Biên bản đấu giá trực tuyến phải được lập tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá và phải ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành phiên đấu giá, thời điểm bắt đầu trả giá, kết thúc việc trả giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá. Nhật ký của phiên đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận phải được trích xuất, có xác nhận của tổ chức vận hành trang thông tin đấu giá trực tuyến và được đính kèm biên bản đấu giá.

Việc sử dụng chữ ký số trong biên bản đấu giá trực tuyến được thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử. Biên bản đấu giá trực tuyến được trích xuất từ trang thông tin đấu giá trực tuyến theo mẫu do Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành.

#### **Điều 15. Đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá:**

1. 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:

a) 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;

2. Việc đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều này chỉ được tiến hành sau khi đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến ngày tổ chức phiên đấu giá.

2a. Việc đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều này không áp dụng đối với tài sản mà pháp luật áp dụng đối với tài sản đó quy định không 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.

#### **Điều 16. Đấu giá theo thủ tục rút gọn:**

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận thực hiện việc đấu giá theo thủ tục rút gọn trong các trường hợp sau đây:

a) Đấu giá lại trong trường hợp **đã đấu giá lần thứ hai** nhưng vẫn không thành;

#### **Điều 17. Từ chối kết quả trúng đấu giá:**

1. Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, 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 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.

#### **Điều 18. Đấu giá không thành:**

1. Các trường hợp đấu giá không thành bao gồm:

a) Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;

a1) Tất cả những người đã đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá;

b) Tại phiên đấu giá không có người trả giá;

c) Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản;

d) Người đã trả giá rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản mà không có người trả giá tiếp;

e) Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản;

f) Đã hết thời hạn đăng ký 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 hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại khoản 2a Điều 49 của Luật đấu giá tài sản;

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc đấu giá không thành, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trả lại tài sản, giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Việc xử lý tài sản đấu giá không thành được thực hiện theo quy định của pháp luật hoặc đấu giá lại theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

#### **Điều 19. Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá:**

1. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá tài sản, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải ghi kết quả đấu giá tài sản vào Sổ đăng ký đấu giá tài sản và thông báo bằng văn bản cho người có tài sản đấu giá.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho người có tài sản đấu giá để ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hoàn thiện các thủ tục liên quan, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

#### **Điều 20. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá:**

1. Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

2. 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 tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nếu các bên có thỏa thuận, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

2a. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 45 của Luật đấu giá tài sản thì 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.

3. 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 tài sản hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản. 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.

#### **Điều 21. Chi phí dịch vụ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng, quản lý tài sản và dịch vụ khác liên quan đến tài sản đấu giá:**

Cá nhân, tổ chức có yêu cầu và được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản cung cấp dịch vụ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, quản lý tài sản và dịch vụ khác liên quan đến tài sản đấu giá thì phải trả chi phí dịch vụ cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo thỏa thuận giữa các bên.

#### **Điều 22. Quyền và nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá:**

1. Người có tài sản đấu giá có các quyền sau đây:

a) Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá;

b) Tham dự phiên đấu giá;

c) Yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá tài sản khi có căn

cứ cho rằng tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có hành vi vi phạm quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;

d) Yêu cầu đấu giá viên điều hành phiên đấu giá dừng phiên đấu giá khi có căn cứ cho rằng đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản; người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại các điểm b, c hoặc d khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;

đ) Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu theo quy định của Luật đấu giá tài sản, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản và quy định của pháp luật về dân sự;

đ1) Quyết định áp dụng bước giá hoặc không áp dụng bước giá đối với phiên đấu giá. Trong trường hợp quyết định áp dụng bước giá thì bước giá được xác định là mức chênh lệch cố định hoặc mức chênh lệch có tối thiểu và có tối đa hoặc mức chênh lệch tối thiểu;

e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Người có tài sản đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

a) Chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá;

b) Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

c) Giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật;

d) Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và việc giám sát quá trình tổ chức thực hiện đấu giá trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại khoản 1 Điều 4 của Luật đấu giá tài sản;

d1) Xác định giá khởi điểm, mức giảm giá của tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá đó;

d2) Không được cung cấp thông tin của người tham gia đấu giá cho người tham gia đấu giá khác trong quá trình thẩm tra, xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá cho đến khi kết thúc phiên đấu giá;

d3) Thanh toán chi phí đấu giá tài sản, giá dịch vụ đấu giá cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;

d4) Phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá theo quy định tại Điều 36 của Luật đấu giá tài sản;

d5) Thông báo bằng văn bản về việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và quy định trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản trong trường hợp quyết định áp dụng bước giá.

đ) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 23. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:**

1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

b) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

c) Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;

d) Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

a) Ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

b) Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong biên bản đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (nếu có) hoặc theo quy định của pháp luật khác có liên quan;

c) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong biên bản đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

**Điều 24. Xử lý vi phạm đối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan:**

1. Đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 9, khoản 2 Điều 19 hoặc quy định khác của Luật đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có hành vi vi phạm quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 9, khoản 2 Điều 24 hoặc quy định khác của Luật đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

3. Người có tài sản đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 9, khoản 2 Điều 47 hoặc quy định khác của Luật đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 hoặc quy định khác của Luật đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

**Điều 25. Hủy kết quả đấu giá tài sản:**

Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây:

1. Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;

2. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;

3. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật đấu giá tài sản;

4. Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật đấu giá tài sản hoặc trong trường hợp người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, đùn giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản.

5. Các trường hợp khác (nếu có) theo quy định của pháp luật.

**Điều 26. Hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá tài sản:**

1. Trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 72 của Luật đấu giá tài sản và quy chế cuộc đấu giá này thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền. Bên gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 72 của Luật đấu giá tài sản và quy chế cuộc đấu giá này được thực hiện như sau:

a) Người có tài sản đấu giá 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 hoặc tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu theo quy định của pháp luật.

### **Điều 27. 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.

## **CHƯƠNG II: THÔNG BÁO CÔNG KHAI VIỆC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN**

### **I. Người có tài sản đấu giá:**

Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB).

Địa chỉ: Tầng 1 (Tầng trệt) và Tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 0919.933.281.

### **II. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:**

Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Việt Nam (VNOA).

Địa chỉ trụ sở chính: Số 126, đường Huy Cận, KDC Gia Hoà, phường Phước Long, thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 0934.19.33.69 – 0934.14.33.69 – 0922.39.33.69 – 094.22.888.19.

Zalo: 0934.19.33.69 – 0934.14.33.69.

Email: daugiatructuyenvietnam@gmail.com

Website: www.daugiatructuyen.vn

Trang đấu giá trực tuyến: [www.daugialive.vn](http://www.daugialive.vn)

Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Việt Nam tại Đồng Nai (VNOA – Chi nhánh Đồng Nai).

Địa chỉ: Số B12 Đường N1, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai.

### **III. Nội dung thông báo đấu giá:**

#### **1. Tài sản đấu giá:**

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 1928, tờ bản đồ số: 8, địa chỉ: xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An (nay là xã Bình Hiệp, tỉnh Tây Ninh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS 05178 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 16/06/2021, cập chuyển nhượng ngày 17/01/2022. Tài sản này được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

\* Theo Quy hoạch chung xây dựng thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An: Quy hoạch đất cây xanh cách ly và đất dân cư quy hoạch mới.

\* Theo Tham khảo Guland: Quy hoạch sử dụng đất ở nông thôn và một phần quy hoạch đất giao thông.

Thông tin chi tiết như sau:

+ Thửa đất số 1928, tờ bản đồ số 8.

+ Địa chỉ: xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An (nay là xã Bình Hiệp, tỉnh Tây Ninh).

+ Tọa độ Google: 10.79906, 105.93061

+ Diện tích: 1.071 m<sup>2</sup>.

+ Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.

+ Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn.

+ Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

\* Tài sản khác gắn liền với đất (nếu có): Theo hiện trạng thực tế (tại thực địa) tại thửa đất số 1928, tờ bản đồ số: 8, địa chỉ: xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An (nay là xã Bình Hiệp, tỉnh Tây Ninh).

## **2. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá:**

Tài sản đấu giá đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB). Hiện nay Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) đang xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay theo quy định của pháp luật có liên quan.

## **3. Hiện trạng tài sản đấu giá:**

Tài sản được đấu giá theo nguyên hiện trạng thực tế (bao gồm: hiện trạng tại thực địa nơi tài sản đấu giá tọa lạc và hiện trạng hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá mà Người có tài sản đấu giá đang lưu giữ hoặc quản lý), có sao bán vậy. Người tham gia đấu giá được tạo điều kiện tham khảo tất cả hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, xem tài sản đấu giá và hoàn toàn chịu trách nhiệm khi quyết định mua tài sản đấu giá. Trong trường hợp diện tích thực tế có sự chênh lệch (tăng hoặc giảm) so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Người trúng đấu giá tài sản, người mua được tài sản đấu giá nhận bàn giao tài sản đấu giá theo hiện trạng thực tế từ người có tài sản đấu giá. Đối với các trường hợp tài sản chưa hoàn thiện hồ sơ pháp lý, trường hợp diện tích thực tế khác biệt so với diện tích được cấp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với các cơ quan chức năng có liên quan để làm thủ tục chức nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

## **4. Giá khởi điểm:**

+ Bằng số: **3.483.000.000 đồng**.

+ Bằng chữ: Ba tỷ, bốn trăm tám mươi ba triệu đồng.

Giá khởi điểm tài sản chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (“GTGT”). Người mua được tài sản đấu giá chịu thuế GTGT. VIB chịu trách nhiệm nộp thuế TNDN (nếu có). Người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá tự làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá và chịu toàn bộ thuế, chi phí, phí, lệ phí có liên quan theo quy định của pháp luật.

**5. Hình thức đấu giá:** Đấu giá trực tuyến.

**6. Phương thức đấu giá:** Phương thức trả giá lên.

**7. Bước giá tại các vòng đấu giá:** Tối thiểu 5.000.000 đồng.

**8. Thời gian, địa điểm xem tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng và tài liệu liên quan khác (nếu có):**

Trong giờ hành chính, liên tục từ ngày 13/08/2025 đến hết ngày 15/08/2025 tại nơi tài sản tọa lạc hoặc tại nơi người có tài sản đấu giá lưu giữ (hoặc quản lý tài sản).

**9. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:** 200.000 đồng/01 hồ sơ.

**Lưu ý:** Người mua hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản thanh toán tiền mua hồ sơ cho Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Việt Nam theo tài khoản số **9999.009.79** mở tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (VIB - Chi nhánh Đồng Nai).

**10. Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:**

Trong giờ hành chính, từ thứ 2 đến thứ 6 liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến 16 giờ 30 phút, ngày 15/08/2025.

**11. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:**

- **Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:**

+ VNOA bán hồ sơ mời tham gia đấu giá (trực tuyến, online) qua các số điện thoại

Zalo đăng ký chính thức của VNOA: 0934.19.33.69 và 0934.14.33.69.

+ VNOA **bán hồ sơ mời tham gia đấu giá (trực tuyến, online)** qua hộp thư điện tử (Email): daugiatructuyenvietnam@gmail.com.

+ VNOA **bán hồ sơ mời tham gia đấu giá qua đường bưu điện** (VNOA gửi hồ sơ mời tham gia đấu giá qua đường bưu điện đến địa chỉ của người tham gia đấu giá).

+ VNOA **bán hồ sơ mời tham gia đấu giá (trực tuyến, online)** tại trang đấu giá trực tuyến: <https://daugialive.vn>.

+ VNOA bán hồ sơ mời tham gia đấu giá qua trụ sở chính của VNOA và VNOA – Chi nhánh Đồng Nai (Địa chỉ: Số B12 Đường N1, phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai).

+ VNOA bán hồ sơ mời tham gia đấu giá tại trụ sở của Người có tài sản đấu giá.

### **Lưu ý quan trọng:**

Nhằm tạo mọi điều kiện thuận lợi nhất cho người tham gia đấu giá tài sản trong việc mua hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản. VNOA khuyến khích người tham gia đấu giá tài sản lựa chọn hình thức **mua hồ sơ mời tham gia đấu giá bằng hình thức trực tuyến** qua các số điện thoại Zalo đăng ký chính thức của VNOA: 0934.19.33.69 và 0934.14.33.69 hoặc qua hộp thư điện tử (Email): daugiatructuyenvietnam@gmail.com.

### **- Thời gian, địa điểm, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:**

+ Thời gian VNOA tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến 16 giờ 30 phút, ngày 15/08/2025.

### **Lưu ý quan trọng:**

Nhằm tạo mọi điều kiện thuận lợi nhất cho người tham gia đấu giá tài sản trong việc tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và tránh việc tụ tập đông người tại cùng một thời điểm, địa điểm để nộp hồ sơ tham gia đấu giá có thể dẫn đến việc mất an ninh, trật tự, lộ thông tin người tham gia đấu giá để thông đồng đìm giá tài sản đấu giá,... **VNOA khuyến khích** người tham gia đấu giá lựa chọn hình thức nộp hồ sơ tham gia đấu giá **bằng hình thức trực tuyến** qua các số điện thoại Zalo được đăng ký chính thức của VNOA: 0934.19.33.69 và 0934.14.33.69 hoặc qua hộp thư điện tử (Email) của VNOA: daugiatructuyenvietnam@gmail.com hoặc gửi thư qua đường bưu điện về địa chỉ trụ sở chính của VNOA và VNOA – Chi nhánh Đồng Nai (Địa chỉ: Số B12 Đường N1, phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai).

Ngoài ra, VNOA còn tổ chức việc tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tài sản qua các hình thức sau:

+ VNOA **tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá (trực tuyến, online)** tại trang đấu giá trực tuyến: <https://daugialive.vn>.

+ VNOA **tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tại trụ sở của người có tài sản đấu giá** (Nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp tại trụ sở của Người có tài sản đấu giá qua bộ phận kế toán hoặc bộ phận hành chính).

+ VNOA **tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tại trụ sở của** VNOA – Chi nhánh Đồng Nai (Địa chỉ: Số B12 Đường N1, phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai) và trụ sở chính của VNOA.

### **Lưu ý:**

- Đối với hình thức tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá qua Zalo hoặc Email của VNOA: *Người đăng ký tham gia đấu giá phải đồng thời gửi hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá qua đường bưu điện về trụ sở chính của VNOA hoặc VNOA – Chi nhánh Đồng Nai (Địa chỉ: Số B12 Đường N1, phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai). Trường hợp qua kiểm tra hồ sơ mà VNOA phát hiện hồ sơ không đầy đủ theo quy định thì VNOA sẽ thông báo trực tiếp qua điện thoại hoặc Zalo (nếu có) hoặc Email (nếu có) cho người đăng ký tham gia đấu giá biết để bổ sung hồ sơ đầy đủ cho VNOA.*

- Đối với hình thức tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá qua đường bưu điện: *Trường hợp qua kiểm tra hồ sơ mà VNOA phát hiện hồ sơ không đầy đủ theo quy định thì VNOA sẽ thông báo trực tiếp qua điện thoại hoặc Zalo (nếu có) hoặc Email (nếu có) cho người tham gia đấu giá biết để bổ sung hồ sơ đầy đủ cho VNOA.*

- Đối với hình thức tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tại trụ sở của người có tài sản đấu giá (*Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản trực tiếp tại trụ sở của Người có tài sản đấu giá qua bộ phận kế toán hoặc bộ phận hành chính*): *Người đăng ký tham gia đấu giá phải gửi hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá qua Zalo hoặc Email của VNOA trước khi nộp hồ sơ tại trụ sở của Người có tài sản đấu giá. Trường hợp qua kiểm tra hồ sơ mà VNOA phát hiện hồ sơ không đầy đủ theo quy định thì VNOA sẽ thông báo trực tiếp qua điện thoại hoặc Zalo (nếu có) hoặc Email (nếu có) cho người đăng ký tham gia đấu giá biết để bổ sung hồ sơ đầy đủ cho VNOA.*

- Thời gian thực hiện việc bổ sung hồ sơ:

+ *Chậm nhất đến trước thời hạn cuối cùng phải nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá.*

+ *Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá không bổ sung đầy đủ hồ sơ thì mặc nhiên được xem như không nộp hồ sơ tham gia đấu giá dù với bất cứ lý do gì từ người đăng ký tham gia đấu giá thì VNOA sẽ không giải quyết.*

**Lưu ý rất quan trọng:**

+ *Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến tại trang thông tin đấu giá trực tuyến kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến 16 giờ 30 phút, ngày 15/08/2025.*

+ *Sau 16 giờ 30 phút, ngày 15/08/2025 thì trang thông tin đấu giá trực tuyến sẽ ngưng việc đăng ký tham gia đấu giá tài sản và không cho phép người đăng ký tham gia đấu giá thực hiện việc đăng ký tham gia đấu giá tài sản.*

**Lưu ý rất quan trọng:**

+ *Người đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá tài sản bằng hình thức trực tuyến phải đăng nhập tài khoản đấu giá trực tuyến, **điểm danh** tại phòng đấu giá tài sản tại trang thông tin đấu giá trực tuyến (<https://daugialive.vn>) **trước 30 phút so với thời gian tổ chức phiên đấu giá tài sản** của Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Việt Nam (VNOA).*

+ *Người đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá tài sản bằng hình thức trực tuyến **không thực hiện việc điểm danh đúng thời gian quy định** thì không thể vào phòng đấu giá tài sản và mặc nhiên được xem như không tham gia phiên đấu giá tài sản.*

**12. Điều kiện đăng ký 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 và tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Việt Nam (VNOA). Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng đầy đủ điều kiện đó. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá **phải có tài khoản đấu giá trực tuyến** tại trang thông tin đấu giá trực tuyến (<https://daugialive.vn>) để đăng ký, tham gia phiên đấu giá trực tuyến do Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Việt Nam (VNOA) tổ chức.

- Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:

a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;

b) Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá;

- Những người sau đây 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 trong Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Việt Nam (VNOA); 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.

**13. Tiền đặt trước: 348.300.000 đồng** (Ba trăm bốn mươi tám triệu, ba trăm nghìn đồng).

**Lưu ý:**

+ Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Việt Nam theo tài khoản số **9999.009.79** mở tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (VIB – Chi nhánh Đồng Nai).

+ Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Việt Nam **trả lại tiền đặt trước** và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá **trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá tài sản.**

**14. Thời gian nộp tiền đặt trước:**

Từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến 16 giờ 30 phút ngày 15/08/2025.

**15. Thời gian tổ chức phiên đấu giá:**

+ Lúc 14 giờ 00 phút, ngày 20/08/2025.

+ Thời gian trả giá: 30 phút.

**16. Địa điểm tổ chức phiên đấu giá:**

Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Việt Nam (VNOA) tổ chức phiên đấu giá tài sản tại trang thông tin đấu giá trực tuyến (<https://daugialive.vn>).

**17. 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 gia 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 đìm 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;

- Người rút lại giá đã trả quy định tại Khoản 1, Khoản 4 Điều 50 của Luật đấu giá tài sản;

- Các hành vi bị nghiêm cấm khác (nếu có) theo quy định của pháp luật khác có liên quan;

- Các hành vi vi phạm tại quy chế cuộc đấu giá này.

**18. Các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước:**

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia 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 chế cuộc đấu giá này;

- Từ chối ký biên bản đấu giá;

- Rút lại giá đã trả;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản;
- Các trường hợp khác (nếu có) theo quy định của pháp luật có liên quan;
- Các hành vi vi phạm tại quy chế cuộc đấu giá này.

### **19. Thời hạn thanh toán tiền mua tài sản đấu giá:**

- Trường hợp không áp dụng chiết khấu thanh toán: Ngoài số tiền đặt trước, người trúng đấu giá có nghĩa vụ phải thực hiện việc thanh toán cho người có tài sản đấu giá đầy đủ số tiền còn lại phải nộp để mua tài sản đấu giá (Giá trúng đấu giá trừ tiền đặt trước) trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày trúng đấu giá tài sản. Trường hợp người trúng đấu giá sử dụng nguồn vốn vay từ Ngân hàng để thanh toán tiền mua tài sản thì người trúng đấu giá phải cung cấp cho người có tài sản bản gốc Thông báo đồng ý cấp tín dụng/ Thông báo cho vay từ Ngân hàng trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày trúng đấu giá và nộp đầy đủ số tiền còn lại vào tài khoản của người có tài sản trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày trúng đấu giá.

- Trường hợp áp dụng chiết khấu thanh toán<sup>1</sup>: Ngoài số tiền đặt trước đã nộp người trúng đấu giá nộp tiền cọc mua tài sản theo hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản được ký kết giữa người có tài sản và người trúng đấu giá và nộp đầy đủ số tiền mua tài sản theo hợp đồng mua bán tài sản được ký kết giữa người có tài sản và người trúng đấu giá.

- Nếu người trúng đấu giá vi phạm thời hạn thanh toán tiền mua tài sản đấu giá nêu trên xem như đơn phương từ chối mua tài sản đấu giá và chấp nhận mất khoản tiền đặt trước (*tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để mua tài sản đấu giá khi trở thành người trúng đấu giá*). Khoản tiền đặt cọc này thuộc về người có tài sản đấu giá.

### **20. Phương thức thanh toán tiền mua tài sản đấu giá:**

Số tiền mua tài sản được chuyển vào tài khoản của người có tài sản (VIB) theo thông tin dưới đây hoặc tài khoản khác theo thông báo của VIB:

- + Đơn vị thụ hưởng : Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - VIB Nguyễn Thị Thập
- + Tên tài khoản : HO TRO TIN DUNG\_VND\_634
- + Tài khoản số : 634704090000096

+ Nội dung: Nộp tiền trúng đấu giá tài sản tại thửa đất số 1928, tờ bản đồ số 8, xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An (nay là xã Bình Hiệp, tỉnh Tây Ninh).

### **21. Trách nhiệm nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan:**

- Thuế GTGT, các loại thuế, phí và các lệ phí khác (nếu có) phát sinh trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật: Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp.

- Người có tài sản đấu giá có trách nhiệm xuất hóa đơn bán tài sản cho người mua được tài sản đấu giá và nộp thuế TNDN (nếu có).

### **22. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá:**

- Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

- Trường hợp không áp dụng chiết khấu thanh toán: Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày người có tài sản nhận được hồ sơ cuộc đấu giá từ tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

- Trường hợp áp dụng chiết khấu thanh toán<sup>2</sup>: Hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản được ký kết giữa người có tài sản và người trúng đấu giá trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản đấu giá tài sản. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày người có tài sản nhận được hồ sơ

<sup>1</sup> Chương trình chiết khấu thanh toán được công bố trên website của VIB từng thời kỳ

<sup>2</sup> Chương trình chiết khấu thanh toán được công bố trên website của VIB từng thời kỳ

cuộc đấu giá từ tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

- Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa người có tài sản đấu giá 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.

- 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 tài sản hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản. 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.

### **23. Thời hạn, địa điểm và phương thức giao tài sản đấu giá:**

- Thời hạn giao tài sản đấu giá: Người có tài sản đấu giá giao tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá trong thời hạn 45 ngày (trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày) kể từ ngày người trúng đấu giá tài sản nộp đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá và đồng thời người trúng đấu giá tài sản đã thực hiện xong việc ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người có tài sản đấu giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản, Bộ Luật Dân sự 2015, Luật Công chứng và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Địa điểm giao tài sản đấu giá: Tại nơi tài sản đấu giá tọa lạc.

- Phương thức giao tài sản đấu giá: Người có tài sản đấu giá giao trực tiếp tài sản đấu giá cho Người mua được tài sản đấu giá.

## **CHƯƠNG III: NỘI QUY PHIÊN ĐẤU GIÁ**

### **24. Nội quy phiên đấu giá:**

1. Chỉ người tham gia đấu giá hoặc người được ủy quyền tham gia đấu giá được vào phòng đấu giá, tham gia và trả giá trong phiên đấu giá tài sản.

2. Những người tham gia phiên đấu giá tài sản nhưng có hành vi gây rối trật tự tại địa điểm tổ chức phiên đấu giá tài sản hoặc tại trụ sở của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thì sẽ bị tổ chức hành nghề đấu giá tài sản yêu cầu Chính quyền địa phương, Cơ quan Công an địa phương tại địa điểm tổ chức phiên đấu giá hoặc tại trụ sở của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản xử lý vi phạm hành chính hoặc xử lý hình sự theo quy định của pháp luật có liên quan.

3. Người tham gia phiên đấu giá tài sản có hành vi phá rối, cản trở phiên đấu giá tài sản, gọi điện thoại vào số điện thoại bàn, Hotline, Zalo, Email của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, gây sức ép lên Đấu giá viên, đe dọa Đấu giá viên nhằm mục đích gây rối, phá rối, cản trở phiên đấu giá tài sản,...hoặc liên kết, thông đồng, đim giá tài sản đấu giá và các hành vi khác (nếu có) thì sẽ bị Đấu giá viên truất quyền tham gia phiên đấu giá tài sản và không được hoàn trả tiền đặt trước đã nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Khoản tiền đặt trước này sẽ thuộc về người có tài sản đấu giá.

4. Đấu giá viên có quyền truất quyền tham gia phiên đấu giá tài sản đối với người tham gia đấu giá vi phạm quy định tại quy chế cuộc đấu giá này hoặc/và quy định tại Luật đấu giá tài sản, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, các văn bản pháp luật khác có liên quan. Khoản tiền đặt trước của người bị truất quyền tham gia phiên đấu giá tài sản thuộc về người có tài sản đấu giá.

5. Việc xử lý người có hành vi vi phạm nội quy phiên đấu giá này, quy chế cuộc đấu giá tài sản và người tham gia phiên đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá tài sản sẽ được ghi vào biên bản cuộc đấu giá tài sản.

## **CHƯƠNG IV: TRÌNH TỰ TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ TRỰC TUYẾN**

### **25. Trình tự tổ chức phiên đấu giá tài sản:**

#### **1. Điểm danh người tham gia đấu giá:**

Thời gian **điểm danh** người tham gia đấu giá là **30 phút** trước khi phiên đấu giá diễn ra. Kết thúc thời gian điểm danh, người tham gia đấu giá sẽ không được phép truy cập vào phòng đấu giá tài sản.

**Lưu ý:**

+ Trong trường hợp bất khả kháng do điều kiện khách quan, người đăng ký tham gia đấu giá không thể đăng nhập được tài khoản để truy cập vào phòng đấu giá tài sản thực hiện việc điểm danh, vui lòng liên hệ qua số điện thoại đường dây nóng (hotline) của Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Việt Nam: 0934.14.33.69 – 0934.19.33.69 – 0922.39.33.69 – 094.22.888.19 hoặc điện thoại đường dây nóng (hotline) bộ phận kỹ thuật (Bộ phận IT) tại trang thông tin đấu giá trực tuyến theo số 0989.44.56.80 để được hỗ trợ kỹ thuật **trước 15 phút** so với **thời gian điểm danh** theo quy định.

+ Người tham gia đấu giá không đăng nhập tài khoản để truy cập vào phòng đấu giá tài sản thực hiện việc điểm danh đúng thời gian quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này được coi như không tham gia phiên đấu giá tài sản, vi phạm quy chế cuộc đấu giá tài sản và không được nhận lại tiền đặt trước đã nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, tiền đặt trước này thuộc về người có tài sản đấu giá (trừ trường hợp bất khả kháng).

+ Người tham gia đấu giá phải đăng nhập tài khoản đấu giá trực tuyến (online) tại Phòng đấu giá tài sản trên trang thông tin đấu giá trực tuyến trong thời gian điểm danh và trong suốt thời gian diễn ra phiên đấu giá tài sản.

+ Việc xác nhận sự có mặt tham gia phiên đấu giá tài sản được thể hiện bằng việc đăng nhập tài khoản trên trang thông tin đấu giá trực tuyến hiển thị mã số người tham gia đấu giá đã được cấp khi hoàn thành thủ tục đăng ký tham gia đấu giá theo dữ liệu điện tử ghi nhận và trích xuất từ trang thông tin đấu giá trực tuyến.

## 2. Cách thức trả giá:

Người tham gia đấu giá đăng nhập vào tài khoản và truy cập vào Phòng đấu giá tài sản trên trang thông tin đấu giá trực tuyến đối với tài sản mà mình đã đăng ký tham gia 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 đấu giá, thời điểm bắt đầu tiến hành phiên đấu giá và thời điểm kết thúc phiên đấu giá, bước giá đã được công bố.

Người tham gia đấu giá trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm, người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả.

Giá trả hợp lệ là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên lần bước giá theo công thức sau:

Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + n x Bước giá

Trong đó:

Giá khởi điểm: là giá khởi điểm của vòng đấu giá

Bước giá: **Tối thiểu 5.000.000 đồng** (Tối thiểu năm triệu đồng).

n: là số tự nhiên 0, 1, 2, 3,...

Nếu giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng không tròn bước giá (phần cao hơn giá khởi điểm không phải là bội số của bước giá) thì khi xét giá sẽ được tự động làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá. Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp thì hệ thống sẽ từ chối, không ghi nhận giá trả trong phiên đấu giá.

Mỗi người tham gia đấu giá trả giá, hệ thống đấu giá trực tuyến sẽ ghi nhận và hiển thị liên tục các mức giá đã trả (theo thứ tự các mức giá trả cao nhất được đẩy lên trên cùng danh sách và giảm dần theo thứ tự xếp hạng giá) kèm theo mã lệnh trả giá để những người tham

gia đấu giá xem được.

## CHƯƠNG V: LƯU Ý QUAN TRỌNG

+ Trong suốt thời gian diễn ra phiên đấu giá, người tham gia đấu giá **hạn chế để màn hình máy tính/điện thoại** thông minh **của mình bị tắt**. Trong trường hợp màn hình bị tắt, đề nghị người tham gia đấu giá thực hiện việc đăng nhập lại (nếu bị thoát khỏi tài khoản ra ngoài) và tải lại phiên đấu giá tài sản mà mình tham gia đấu giá.

+ Người tham gia đấu giá có thể trả giá ngay khi phiên đấu giá tài sản bắt đầu, trả nhiều lần (**nhANH NHẤT có thể, trả mức giá cao nhất có thể để mua tài sản**) và trả giá trong suốt thời gian diễn ra phiên đấu giá tài sản cho đến khi kết thúc phiên đấu giá tài sản để tránh tình trạng người tham gia đấu giá trả giá ở giai đoạn cuối phiên đấu giá tài sản (nhưng do đường truyền mạng internet tại nơi người tham gia đấu giá kết nối bị chậm hoặc lỗi) dẫn đến việc trả giá của người tham gia đấu giá không được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận ngay khi kết thúc phiên đấu giá tài sản.

+ Các bên có liên quan khuyến khích người tham gia đấu giá tài sản **thực hiện việc trả giá mua quyết định** trong thời gian **sớm nhất** có thể (**Ví dụ: trả giá mua nhanh nhất khi thời gian diễn ra phiên đấu giá chỉ còn lại khoảng từ 10 phút trở đi**) để tránh tình trạng người tham gia đấu giá trả giá ở giai đoạn cuối phiên đấu giá tài sản (nhưng do đường truyền mạng internet tại nơi người tham gia đấu giá kết nối bị chậm hoặc lỗi internet hoặc các sự cố khác không mong muốn) dẫn đến việc trả giá của người tham gia đấu giá không được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận ngay khi kết thúc phiên đấu giá tài sản.

+ Trước giờ, ngày mở phiên đấu giá, nếu qua kiểm tra hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá mà VNOA phát hiện hoặc **ngghi ngờ có dấu hiệu giả mạo** hồ sơ tham gia đấu giá từ người tham gia đấu giá thì **VNOA sẽ dừng việc đấu giá tài sản**, thông báo cho Người có tài sản đấu giá biết và hoàn trả tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước cho người đăng ký tham gia đấu giá mà không phải bồi thường bất kỳ chi phí nào khác có liên quan. Đồng thời VNOA lập hồ sơ liên quan đến bộ hồ sơ tham gia đấu giá giả mạo của người tham gia đấu giá, **chuyển bộ hồ sơ tham gia đấu giá giả mạo** của người tham gia đấu giá cho Cơ quan Chức năng có liên quan (Cơ quan Cảnh sát Điều tra theo thẩm quyền) để xử lý theo quy định của pháp luật.

+ Trước ngày mở phiên đấu giá, nếu chủ tài sản đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình đối với Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) và/hoặc VIB đồng ý giải chấp tài sản đấu giá thì chủ tài sản đấu giá có quyền nhận lại tài sản đó. VIB và VNOA sẽ dừng việc đấu giá tài sản và hoàn trả tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước cho người đăng ký tham gia đấu giá mà không phải bồi thường bất kỳ chi phí nào khác có liên quan.

+ Trong quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá tài sản nếu có phát sinh tranh chấp liên quan đến tài sản đấu giá thì VNOA sẽ dừng (hoặc tạm dừng) việc tổ chức đấu giá để phối hợp với người có tài sản đấu giá, các bên có liên quan khác (nếu có) giải quyết dứt điểm tranh chấp liên quan đến tài sản đấu giá. Sau đó VNOA sẽ tiếp tục thực hiện việc đấu giá tài sản theo quy định.

+ Người tham gia đấu giá tài sản tự xác định chất lượng, số lượng, tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá theo hiện trạng thực tế. VNOA không chịu trách nhiệm về chất lượng, số lượng, tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá. Người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá nhận bàn giao tài sản đấu giá theo hiện trạng thực tế. Đối với các trường hợp tài sản chưa hoàn thiện pháp lý, trường hợp diện tích thực tế khác biệt so với diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ tự liên hệ các cơ quan chức năng có liên quan để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật có liên quan. Trường hợp đồng ý tham gia đấu giá tài sản có nghĩa là người tham gia đấu

giá tài sản đã đi xem tài sản tại thực địa nơi tài sản tọa lạc, xem hồ sơ pháp lý do người có tài sản đấu giá đang lưu giữ (hoặc đang quản lý) và chấp nhận chất lượng, số lượng, tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá theo hiện trạng thực tế cũng như chấp nhận mọi rủi ro đối với việc mua tài sản đấu giá. Người tham gia đấu giá tài sản cam kết không khiếu nại, khiếu kiện và không có các hình thức pháp lý khác tương tự như khiếu nại, khiếu kiện đối với việc tổ chức đấu giá tài sản cũng như đối với các nội dung khác có liên quan đến đấu giá tài sản hoặc/và tài sản đấu giá.

+ Người tham gia đấu giá tài sản cần tìm hiểu rõ những vấn đề liên quan đến tài sản đấu giá, tìm hiểu kỹ về hiện trạng tài sản đấu giá và hồ sơ pháp lý tài sản đấu giá, hiểu rõ quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm và rủi ro tiềm ẩn, phát sinh của việc mua tài sản đấu giá, đồng thời cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện ra Toà án có thẩm quyền sau khi trúng đấu giá tài sản hoặc/và bất kỳ các hình thức nào khác tương tự như khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện ra Toà án có thẩm quyền sau khi trúng đấu giá tài sản.

+ Người tham gia đấu giá tài sản phải chấp nhận rủi ro và tự chịu chi phí trong trường hợp phiên đấu giá tài sản bị ngừng do các nguyên nhân nằm ngoài tầm kiểm soát của VNOA. VNOA sẽ không bồi thường thiệt hại cho người tham gia đấu giá tài sản dưới bất kỳ lý do gì hoặc bất cứ hình thức nào.

+ Người tham gia đấu giá phải cam kết đã đọc kỹ và hiểu rõ các nội dung thông báo đấu giá tài sản, quy chế cuộc đấu giá, hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá và cam kết đã xem kỹ tài sản đấu giá. Đồng thời cam kết chịu mọi trách nhiệm trước người có tài sản đấu giá, VNOA, trước các quy định của pháp luật Việt Nam về những cam kết nêu trên để tránh các trường hợp khiếu nại, khiếu kiện có liên quan đến trình tự, thủ tục đấu giá tài sản và các vấn đề khác có liên quan đến tài sản đấu giá.

+ Nếu người tham gia đấu giá vi phạm nội quy phiên đấu giá tài sản, quy chế cuộc đấu giá tài sản do VNOA ban hành thì người tham gia đấu giá chấp nhận mất tiền đặt trước đã nộp cho VNOA mà không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào hoặc/và các hình thức khác tương đương khiếu nại, khiếu kiện.

+ Nếu người tham gia đấu giá trở thành người trúng đấu giá mà vi phạm nghĩa vụ thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá theo nội dung tại Thông báo đấu giá tài sản, Quy chế cuộc đấu giá, biên bản đấu giá hoặc Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (Nếu có) thì phải chấp nhận hủy kết quả đấu giá tài sản, chấp nhận mất tiền cọc và tiền cọc này thuộc về Người có tài sản đấu giá.

+ Nếu người tham gia đấu giá trở thành người trúng đấu giá nhưng không nộp đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá theo đúng nội dung tại Thông báo đấu giá tài sản, Quy chế cuộc đấu giá, biên bản đấu giá hoặc Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (nếu có) thì được xem như Người trúng đấu giá tài sản đơn phương từ chối, hủy bỏ giao kết thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc/và đơn phương hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Người có tài sản đấu giá và đồng ý chấp nhận mất tiền đặt cọc. Tiền đặt cọc này thuộc về người có tài sản đấu giá.

+ Quy chế cuộc đấu giá này là một phần không tách rời với nội dung tại thông báo đấu giá tài sản, phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản, biên bản đấu giá tài sản (nếu có), hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (nếu có), hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản hoặc phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản (nếu có). Các điều khoản, nội dung nêu tại quy chế cuộc đấu giá tài sản này nếu có những nội dung không phù hợp hoặc/và chưa phù hợp với hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản hoặc phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản (nếu có); Luật Đấu giá tài sản, quy định của pháp luật khác có liên quan thì được thực hiện theo Luật Đấu giá tài sản, quy định của pháp luật khác có liên quan; hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản hoặc phụ lục hợp

đồng dịch vụ đấu giá tài sản (nếu có) và ngược lại nếu quy định của pháp luật có liên quan không cấm hoặc không thể hiện nội dung tại quy chế cuộc đấu giá này; hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản hoặc phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản (nếu có) không thể hiện nội dung tại quy chế cuộc đấu giá này thì được thực hiện theo nội dung tại quy chế cuộc đấu giá này; hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản hoặc phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản (nếu có), Luật Đấu giá tài sản và quy định của pháp luật khác có liên quan.

+ Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá được coi như chấp nhận tất cả các điều khoản, nội dung được nêu tại quy chế cuộc đấu giá tài sản này kể từ lúc mua hồ sơ tham gia đấu giá, ký tên (ký tên và đóng dấu nếu trường hợp người tham gia đấu giá là tổ chức) vào phiếu đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá đăng nhập tài khoản đấu giá, điểm danh tham gia phiên đấu giá, tham gia phiên đấu giá, ký biên bản đấu giá tài sản và đồng thời cam kết chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật, người có tài sản đấu giá, VNOA nếu vi phạm các điều khoản, nội dung tại quy chế cuộc đấu giá tài sản này, Luật Đấu giá tài sản hoặc/và quy định của pháp luật khác có liên quan, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường toàn bộ thiệt hại (nếu có) theo thoả thuận giữa các bên hoặc/và theo quy định của pháp luật có liên quan.

+ Những nội dung không có hoặc không được VNOA nêu tại quy chế cuộc đấu giá tài sản này sẽ được thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, Nghị định số 172/2024/NĐ-CP, ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15, Bộ Luật dân sự, Luật doanh nghiệp, Luật Công chứng, Luật Quản lý thuế, Luật Đất đai và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

### **Nơi nhận:**

- Người đăng ký tham gia đấu giá;
- Người tham dự phiên đấu giá;
- Người tham gia phiên đấu giá;
- Người trúng đấu giá và Người mua được tài sản đấu giá;
- Người có tài sản đấu giá;
- Đấu Giá viên điều hành phiên đấu giá tài sản;
- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá tài sản;
- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;
- UBND xã, phường, thị trấn nơi tài sản đấu giá tọa lạc;
- Trang thông tin điện tử của VNOA  
<https://daugiactructuyen.vn/danh-muc/thong-bao-dau-gia>;
- Công đấu giá tài sản Quốc gia – Bộ Tư pháp  
<https://dgts.moj.gov.vn/thong-bao-cong-khai-viec-dau-gia.html>;
- Trang thông tin đấu giá trực tuyến  
<https://daugialive.vn>;
- Các bên có liên quan khác (nếu có);
- Lưu hồ sơ đấu giá;
- Lưu VT.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**(Đã ký)**  
**PHẠM VŨ TRƯỜNG DUY**

