



Số: 296/2026/QCĐG – KB

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 8 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 24/11/2015 có hiệu lực ngày 01/01/2017;

- Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 11 năm 2016 có hiệu lực ngày 01/7/2017;

- Căn cứ Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật Giá số 16/2023/QH15;

- Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ – CP ngày 27/12/2024 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;

- Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số: 66/2026/HĐDVĐGTS – KB ngày 12/6/2026 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng số: 02 – 66/2026/HĐDVĐGTS – KB ngày 13/8/2026 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo và Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa (Khu vực 5).

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy định nguyên tắc, trình tự, thủ tục và các nội dung khác liên quan đến việc đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng:

a. Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá tài sản, nhân viên của Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo.

b. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc đấu giá tài sản do Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo thực hiện tại khoản 1 Điều này.

Điều 2. Nguyên tắc tổ chức 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 và 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 3. Giải thích từ ngữ

1. *Giá khởi điểm*: Là mức giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên.

2. *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.

3. *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 hệ thống ghi nhận được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá.

4. *Trang thông tin đấu giá trực tuyến*: Có địa chỉ tên miền <https://vpa.com.vn> thuộc sở hữu của Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Nam, đã được Sở Tư pháp Thành phố Hà Nội phê duyệt đủ điều kiện thực hiện hình thức đấu giá trực tuyến theo Quyết định số 226/QĐ – STP ngày 16/3/2023.

5. *Ứng dụng VPA – Đấu giá tài sản*: Là ứng dụng đấu giá trực tuyến chính thức của Công ty VPA, được đăng ký, phát hành công khai trên các nền tảng GOOGLE PLAY dành cho thiết bị sử dụng hệ điều hành Android và APPSTORE dành cho thiết bị sử dụng hệ điều hành IOS.

6. *Thời gian*: Là thời gian được ghi nhận trên hệ thống Trang thông tin đấu giá trực tuyến và ứng dụng VPA - Đấu giá tài sản, bao gồm ngày và giờ dương lịch được tính theo múi giờ Việt Nam (GMT +7), độ chính xác là 1/1000 giây.

7. *Tài khoản đăng nhập*: Là tài khoản được tạo trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến và ứng dụng VPA - Đấu giá tài sản, sử dụng số điện thoại, mã định danh (số căn cước công dân/căn cước/mã số doanh nghiệp) của tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá tài sản.

8. *Thời gian đấu giá*: Là khoảng thời gian tính từ thời điểm bắt đầu tiến hành phiên đấu giá cho đến thời điểm kết thúc phiên đấu giá, thời gian đấu giá được quy định từ 30 (ba mươi) phút. Người đủ điều kiện tham gia đấu giá không truy cập vào tài khoản đã được cấp để điểm danh theo thời gian quy định tại Quy chế được xác định là không tham dự phiên đấu giá quy định tại điểm a khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, trừ trường hợp bất khả kháng.

9. *Khách hàng*: Là tổ chức, cá nhân truy cập trang thông tin đấu giá trực tuyến.

10. *Người tham gia đấu giá*: Là tổ chức, cá nhân người Việt Nam có đủ điều kiện 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 và được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá.

12. *Tiền đặt trước*: Là số tiền mà người tham gia đấu giá phải nộp, ít nhất là 05 (năm) phần trăm và tối đa là 20 (hai mươi) phần trăm giá khởi điểm của tài sản đấu giá theo quy định tại Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản.

13. *Đồng*: Là Việt Nam đồng - đơn vị tiền tệ áp dụng trong mọi giao dịch.

14. *Công ty VPA*: Tên viết tắt của Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Nam.

15. *Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản*: Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo.

16. *Tổ chức vận hành trang đấu giá trực tuyến*: Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Nam.

17. *Quy chế*: Là Quy chế cuộc đấu giá tài sản trực tuyến này.

18. *Các từ ngữ, thuật ngữ khác*: Các từ ngữ, thuật ngữ không định nghĩa tại Quy chế được hiểu theo nghĩa của các từ ngữ, thuật ngữ quy định tại Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Thông tin đấu giá tài sản

TT	Nội dung	Chi tiết
1	Tên tài sản	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 14 – (13); diện tích theo giấy chứng nhận: 190,4m² tọa lạc tại số 102 đường 21/8, phường Phước Mỹ, Tp. Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường Bảo An, tỉnh Khánh Hòa) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 231157; số vào sổ: CH 01509 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp cho ông Bùi Quang Thanh và bà Nguyễn Thị Lệ Thủy ngày 12/10/2011, cập nhật biến động để thừa kế cho bà Nguyễn Thị Lệ Thủy ngày 22/5/2017, có thông tin như sau: a. Thửa đất:

TT	Nội dung	Chi tiết
		- Thừa đất số 63, tờ bản đồ số 14 – (13). Nay là thửa đất số 55, tờ bản đồ số 203; - Địa chỉ: Số 102 đường 21 tháng 8, phường Phước Mỹ, Tp. Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường Bảo An, tỉnh Khánh Hòa); - Diện tích 190,4m², (bằng chữ: Một trăm chín mươi phẩy bốn mét vuông); - Hình thức sử dụng: riêng: 190,4 m²; chung: không m²; - Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; - Thời hạn sử dụng: Lâu dài; - Nguồn gốc sử dụng: công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất; Ghi chú: Diện tích đất 19,7 m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường giao thông. b. Tài sản, vật kiến trúc gắn liền trên đất (chưa được công nhận) gồm có 01 Nhà 02 (tầng) và 01 Nhà cấp 4: - Tầng 1: gồm có 01 (một) phòng khách, 01 (một) phòng ngủ, 01 (một) phòng bếp + 01 nhà vệ sinh. Có kết cấu: Tường xây gạch sơn nước, trần thạch cao, mái bằng bê tông cốt thép (BTCT), nền gạch ceramic, cửa gỗ, cầu thang gỗ, móng xây đá chẻ. (7,2 x 4,3) + (5,7 x 11,5); - Tầng 2: gồm có 01 (một) phòng thờ, 01 (một) nhà vệ sinh; 02 (hai) phòng ngủ. Nhà có kết cấu: Tường xây gạch sơn nước, trần thạch cao, nền gạch men, cửa gỗ, cầu thang gỗ, mái ngói. (7,2 x 4,3) + (5,7 x 11,5); - Nhà cấp 4 có kết cấu: Tường xây gạch sơn nước, nền gạch men, cửa sắt kéo, mái tole, móng xây đá chẻ (3 x 3,4); * Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 231157 trên đất có 01 (một) nhà cấp 4C. Hiện trạng tài sản trên đất hiện nay nhà cấp 4C đã bị tháo dỡ vào năm 2012 (theo ý kiến của chủ nhà) và hiện nay đã được xây dựng thành nhà 02 (tầng) như trên. c. Xác định ranh giới thửa đất:

TT	Nội dung	Chi tiết
		- Phía Đông giáp thửa đất số 64, 65, 66 (Nay là thửa 57, 56, 73); - Phía Tây giáp thửa đất số 62 (Nay là thửa 54); - Phía Nam giáp đường 21/8; - Phía Bắc giáp thửa đất số 133.
2	Nguồn gốc	Là tài sản được kê biên để tổ chức đấu giá, thi hành án theo quy định.
3	Người có tài sản	Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa (Khu vực 5) Địa chỉ: Số 52 đường Phạm Đình Hổ, phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa.
4	Giá khởi điểm	8.100.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám tỷ, một trăm triệu đồng) <u>Ghi chú:</u> Giá khởi điểm chưa bao gồm thuế GTGT và các loại thuế, phí có liên quan (nếu có). Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ tiến hành chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và phải chịu các khoản thuế, phí, lệ phí khác theo quy định.
5	Tiền đặt trước	20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá 1.620.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ sáu trăm hai mươi triệu đồng).
6	Tiền mua hồ sơ	600.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm nghìn đồng)
7	Bước giá	50.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng)
8	Bán, tiếp nhận hồ sơ	- Thời gian: Từ 08h00' ngày 14/8/2026 đến 17h00' ngày 03/9/2026. - Địa chỉ tiếp nhận hồ sơ: Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo: Số 29 Khổng Tử, phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo – Chi nhánh Khánh Hòa: Căn hộ chung cư số 9J, Chung cư CT3, đường 19/5, Chung cư kinh doanh, Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, phường Tây Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa - Website: https://vpa.com.vn; <u>phân</u> hệ dgts.vpa.com.vn và ứng dụng VPA – Đấu giá tài sản

TT	Nội dung	Chi tiết
9	Xem tài sản	- Thời gian: Từ ngày 14/8/2026 đến ngày 03/9/2026 (trong giờ hành chính) - Địa điểm: tại nơi thửa đất tọa lạc
10	Nộp tiền hồ sơ, tiền đặt trước	- Thời gian: Từ 08h00' ngày 14/8/2026 đến 17h00' ngày 03/9/2026 - Phương thức: Quét mã QR hoặc chuyển khoản theo hướng dẫn trên Trang đấu giá trực tuyến/Ứng dụng VPA - Đấu giá tài sản vào tài khoản: + Tên tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo + Số tài khoản: 1516188188 + Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) – Chi nhánh Hoà Hưng + Nội dung nộp tiền: “Người đăng ký tham gia đấu giá” – “NTDT” – “thửa đất số 63 THADS KV5”. + Ví dụ: “Lê Văn A NTDT thửa đất số 63 THADS KV5”. <i>(Lưu ý: Tiền đặt trước phải báo có trong tài khoản Công ty đến 17 giờ 00 phút ngày 03/9/2026 và đúng nội dung chuyển khoản).</i> - Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá được trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá. - Không được nộp tiền đặt trước thay cho người tham gia đấu giá khác. - Số tiền đặt trước hợp lệ căn cứ vào thời gian báo có trên tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo, không căn cứ vào thời gian chuyển tiền, nộp tiền của khách hàng. Tiền đặt trước đến tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo sau 17 giờ 00 phút của ngày hết hạn nộp tiền đặt trước mặc nhiên được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá. - Người tham gia đấu giá nộp không đúng số tài khoản, không ghi rõ nội dung chuyển tiền theo hướng dẫn nộp tiền đặt trước đều được coi là không hợp lệ. Phí chuyển tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do người tham gia đấu giá chịu. - Khoản tiền đặt trước phải được ủy nhiệm chi từ tài khoản của đơn vị tham gia đấu giá. Trường hợp khách hàng có khoản tiền đặt trước không được ủy nhiệm chi từ tài khoản của đơn vị tham gia đấu giá thì đều được coi là không hợp lệ và không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

TT	Nội dung	Chi tiết
11	Phiên đấu giá	- Thời gian: Từ 09h00' - 09h30' ngày 08/9/2026. - Hình thức: Đấu giá trực tuyến theo phương thức trả giá lên. Đấu giá cả lô tài sản. - Địa chỉ website: https://vpa.com.vn, phân hệ dgts.vpa.com.vn và ứng dụng VPA – Đấu giá tài sản.

Điều 5. Trình tự thực hiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Truy cập Trang thông tin đấu giá trực tuyến <https://vpa.com.vn> hoặc tải ứng dụng VPA – Đấu giá tài sản, đọc kỹ Hướng dẫn sử dụng.

2. Đăng ký tài khoản người dùng.

3. Đăng ký tham gia đấu giá:

- Đăng nhập tài khoản người dùng bằng VNeID, lựa chọn tài sản;

- Đăng ký mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước.

Lưu ý: Mỗi tổ chức, cá nhân chỉ được đăng ký 01 (một) tài khoản người dùng.

Điều 6. Thông tin mở tài khoản người dùng

1. Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến; đăng ký tạo tài khoản và điền đầy đủ các thông tin theo hướng dẫn, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và được thực hiện cụ thể như sau:

STT	Cá nhân	Tổ chức
1	Họ và tên <i>(Chữ in hoa có dấu, có dấu cách giữa các chữ)</i>	Tên tổ chức <i>(Theo cách viết trên giấy ĐKDN/ĐKKD/ĐKHĐ)</i>
2	Mật khẩu <i>(Tối thiểu 8 ký tự bao gồm: chữ in hoa, chữ thường, số và ký tự đặc biệt)</i>	Mật khẩu <i>(Tối thiểu 8 ký tự bao gồm: chữ in hoa, chữ thường, số và ký tự đặc biệt)</i>
3	Số điện thoại liên hệ <i>(SĐT đảm bảo thông suốt trong thời gian Khách hàng tham gia đấu giá)</i>	Số điện thoại liên hệ <i>(SĐT đảm bảo thông suốt trong thời gian Khách hàng tham gia đấu giá)</i>
4	Thư điện tử (email)	Thư điện tử (email)
5	Địa chỉ đăng ký cư trú <i>(Trùng khớp với thông tin cư trú hiển thị trên Ứng dụng định danh và xác thực điện tử VneID)</i>	Địa chỉ trụ sở chính <i>(Trùng khớp với thông tin trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy đăng ký hoạt động/Thông tin định danh tổ chức hiển thị trên Ứng dụng định)</i>

STT	Cá nhân	Tổ chức
		<i>danh và xác thực điện tử VneID của người đại diện theo pháp luật)</i>
6	Số căn cước công dân/Số căn cước, ngày cấp, nơi cấp	Mã số doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy đăng ký hoạt động, mã số thuế, ngày cấp, nơi cấp, nếu là doanh nghiệp; Quyết định thành lập/Đăng ký thành lập, mã số thuế, ngày cấp, nơi cấp, nếu là tổ chức không phải là doanh nghiệp
7	Ảnh chụp mặt trước và mặt sau căn cước công dân/căn cước (bản chính)	Ảnh chụp bản chính Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy đăng ký hoạt động/Quyết định thành lập hoặc giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương của tổ chức
8	Thông tin tài khoản ngân hàng của người tham gia đấu giá (<i>để nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp không trúng đấu giá và không thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước</i>)	Thông tin tài khoản ngân hàng của tổ chức tham gia đấu giá (<i>để nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp không trúng đấu giá và không thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước</i>)
9		Họ tên người đại diện theo pháp luật của tổ chức, chức vụ, căn cước công dân/căn cước của người đại diện theo pháp luật của tổ chức, số điện thoại người đại diện theo pháp luật
10	Chỉ sử dụng duy nhất một căn cước công dân/căn cước theo quy định	Các tổ chức khác nhau có trùng 01 người đại diện pháp luật có thể đăng ký tài khoản người dùng khác nhau nhưng không được đăng ký tham gia đấu giá cùng lúc 01 tài sản

Khuyến cáo: Khách hàng tham gia đấu giá không đăng ký đấu giá một tài sản với hai tư cách tham gia khác nhau (vừa với tư cách cá nhân/người đại diện theo pháp luật/người được ủy quyền của tổ chức hoặc cá nhân này và tư cách người đại diện theo pháp luật/người được ủy quyền của tổ chức hoặc cá nhân khác).

2. Người đăng ký tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính trung thực của các thông tin, tài liệu và việc kê khai thông tin để đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến. Hình ảnh giấy tờ pháp lý tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến phải rõ ràng, hiển thị đầy đủ thông tin, trùng khớp với thông tin đã kê khai

theo quy định của pháp luật.

a) Trường hợp người đăng ký 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 sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật;

b) Người đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về việc bảo mật và sử dụng tài khoản truy cập đã được cấp trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến hoặc Ứng dụng.

3. Điều chỉnh hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

Việc điều chỉnh hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được thực hiện như sau:

a) Toàn bộ thông tin tài khoản tham gia đấu giá, khách hàng được phép điều chỉnh trước thời điểm được phê duyệt tài khoản (trừ các trường hợp thông tin đăng nhập là bắt buộc, chỉ được điều chỉnh khi khách hàng có yêu cầu và quản trị hệ thống phê duyệt);

b) Quản trị hệ thống thực hiện kiểm tra, phê duyệt các tài khoản khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá. Đối với các tài khoản đã được phê duyệt, khách hàng không thể thực hiện chỉnh sửa thông tin tài khoản. Trường hợp khách hàng cung cấp sai thông tin hoặc cung cấp không chính xác, không đầy đủ thông tin dẫn tới không được phê duyệt tài khoản, khách hàng phải tự chịu trách nhiệm nếu không đủ điều kiện tham gia đấu giá;

c) Khi khách hàng đã hoàn thiện và lưu thay đổi thông tin tài khoản đăng ký tham gia đấu giá thì được xác định là đã thực hiện kiểm tra và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác đối với thông tin của mình. Mọi thắc mắc khách hàng liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo trước thời điểm lưu thay đổi thông tin để được giải đáp.

4. Thông tin của người tham gia đấu giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến hoặc Ứng dụng được Công ty VPA, Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo bảo mật theo chính sách bảo vệ thông tin của Công ty VPA, Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo và pháp luật về bảo vệ thông tin cá nhân người tham gia đấu giá như sau:

a) Thông tin của người tham gia đấu giá cung cấp cho Công ty VPA, Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo chỉ được sử dụng cho mục đích tham gia đấu giá quy định tại Quy chế này, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;

b) Không sử dụng, không chuyển giao, cung cấp hay tiết lộ cho bất kỳ bên thứ ba nào về thông tin của người tham gia đấu giá khi không có sự đồng ý từ người đó;

c) Trong trường hợp máy chủ lưu trữ thông tin bị tin tặc (hacker) tấn công dẫn đến mất dữ liệu người tham gia đấu giá, Công ty VPA sẽ có trách nhiệm khắc phục, thông báo vụ việc cho cơ quan chức năng kiểm tra, xử lý kịp thời và thông báo cho người tham gia đấu giá được biết;

d) Công ty VPA, Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo không chịu trách nhiệm và không giải quyết mọi khiếu nại có liên quan đến quyền lợi của người tham gia đấu giá

trong trường hợp thông tin của người tham gia đấu giá cung cấp khi đăng ký ban đầu là không chính xác.

Điều 7. Hồ sơ tham gia đấu giá

1. Khách hàng mua hồ sơ và nộp hồ sơ trực tiếp tại Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo và Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo – Chi nhánh Khánh Hòa.

- **Thời gian:** Từ 08h00' ngày 14/8/2026 đến 17h00' ngày 03/9/2026

- **Địa chỉ tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:**

Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo: Số 29 Khổng Tử, phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo – Chi nhánh Khánh Hòa: Căn hộ chung cư số 9J, Chung cư CT3, đường 19/5, Chung cư kinh doanh, Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, phường Tây Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Website: <https://vpa.com.vn>; phân hệ dgts.vpa.com.vn và ứng dụng VPA – Đấu giá tài sản

2. Thành phần hồ sơ gồm: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá nộp **01** bộ hồ sơ. Mỗi bộ hồ sơ gồm có:

- a. 01 Đơn đăng ký tham gia đấu giá (Theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo);
- b. 01 CCCD/Hộ chiếu/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của người đăng ký tham gia đấu giá (bản sao chứng thực);
- c. 01 Giấy ủy quyền tham gia đấu giá (nếu có) và CCCD của người được ủy quyền (bản sao chứng thực);

3. Quy cách và tính xác thực của hồ sơ:

a. Trường hợp nộp thay hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải có ủy quyền hợp lệ theo quy định tại Bộ luật Dân sự 2015, Luật Công chứng hiện hành và quy định pháp luật khác có liên quan;

b. Hồ sơ được trình bày trên giấy, có kích thước khổ giấy A4. Không nhận hồ sơ dưới dạng dữ liệu điện tử;

c. Trường hợp thành phần hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá có giấy tờ do cơ quan nước ngoài cấp thì các giấy tờ trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải được dịch thuật ra văn bản bằng tiếng Việt và hợp pháp hóa lãnh sự, trừ trường hợp giấy tờ được miễn hợp pháp hóa lãnh sự theo quy định pháp luật hiện hành của nước CHXHCN Việt Nam;

d. Khách hàng tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Trường hợp có dấu hiệu hồ sơ bị giả mạo hoặc có đơn tố giác về thành phần hồ sơ của khách hàng là giả mạo, Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo

được quyền chuyển toàn bộ hồ sơ cho cơ quan có thẩm quyền để giám định, xác định tính hợp pháp của hồ sơ. Việc xử lý hồ sơ giả mạo và người làm giả hồ sơ được thực hiện theo quy định pháp luật có liên quan;

đ. Những hồ sơ không hợp lệ hoặc không trúng đấu giá không được trả lại;

e. Hồ sơ khách hàng khi nộp phải được đóng dấu giáp lai và đánh số thứ tự từ tờ đầu tiên đến tờ cuối cùng của bộ hồ sơ. Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá là cá nhân thì hồ sơ phải được người đăng ký tham gia đấu giá đánh số thứ tự từ tờ đầu tiên đến tờ cuối cùng và ký từng tờ của bộ hồ sơ. Trường hợp có bổ sung thì phải ghi rõ bổ sung lần bao nhiêu, thời điểm bổ sung hồ sơ. Thời hạn bổ sung hồ sơ đến thời điểm kết thúc nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy chế này.

4. Nghiêm cấm người tham gia đấu giá thuộc một trong các trường hợp sau:

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;

e. 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 từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

f. 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;

g. 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;

h. Trường hợp có đơn tố giác hoặc có căn cứ cho rằng khách hàng tham gia đấu giá vi phạm quy định tại điểm b, c khoản này thì khách hàng bị tố giác có nghĩa vụ phối hợp kiểm tra thông tin liên quan đến nội dung đơn tố giác trên ứng dụng VNeID hoặc phương pháp kiểm tra khác theo quy định pháp luật. Trường hợp khách hàng từ chối hợp tác thì Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo sẽ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền phối hợp để xác minh và xử lý theo quy định pháp luật.

5. Điều chỉnh hồ sơ tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá được điều chỉnh toàn bộ thông tin tài khoản tham gia

đấu giá trước thời điểm tài khoản tham gia đấu giá được phê duyệt.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và tổ chức vận hành trang đấu giá trực tuyến kiểm tra và phê duyệt tài khoản của người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá trước thời điểm hết hạn đăng ký đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không thể thực hiện chỉnh sửa thông tin đối với các tài khoản đã được phê duyệt.

- Mọi sự điều chỉnh giấy tờ, hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá chỉ được xem xét, giải quyết nếu thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá chưa kết thúc. Hồ sơ đã nộp không được hoàn trả lại.

6. Xét duyệt điều kiện đăng ký tham gia đấu giá

6.1. Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá trên nguyên tắc tự do, tự nguyện, bình đẳng, công khai, đúng quy định pháp luật. Mọi khách hàng đều có quyền mua hồ sơ và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định pháp luật.

Hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá, Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo sẽ tiến hành xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá của từng khách hàng trên cơ sở hai tiêu chí là:

a. Tiêu chí 1: Đã nộp tiền đặt trước theo Quy chế cuộc đấu giá;

b. Tiêu chí 2: Hồ sơ đã nộp hợp lệ theo Quy chế cuộc đấu giá.

6.2. Các khách hàng không đủ điều kiện tham gia đấu giá sẽ được Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo thông báo bằng thư điện tử và bằng văn bản đến địa chỉ thư điện tử và địa chỉ ghi trên phiếu đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn 01 ngày làm việc trước ngày dự kiến tổ chức phiên đấu giá (tính theo dấu của đơn vị chuyển phát gửi đi).

Điều 8. Xem tài sản

1. Người tham gia đấu giá có quyền xem hoặc không xem tài sản. Trường hợp người tham gia đấu giá không xem tài sản mặc nhiên được coi là đồng ý với tình trạng tài sản đấu giá.

2. Khi đi xem tài sản trực tiếp, người tham gia đấu giá xuất trình ứng dụng VNeID cá nhân/tổ chức hoặc CCCD/Căn cước/ĐKKD; trường hợp không phải đại diện pháp luật của tổ chức thì xuất trình giấy giới thiệu. Việc xem tài sản được thực hiện trong giờ hành chính.

3. Mọi thắc mắc về thông tin tài sản đấu giá phải được thông báo bằng văn bản cho Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo trước ngày tổ chức phiên đấu giá ít nhất 02 (hai) ngày làm việc.

Điều 9. Rút đăng ký tham gia đấu giá

1. Trước thời điểm hết thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá, người tham gia đấu

giá có đơn đề nghị rút đăng ký tham gia thì khoản tiền đặt trước được trả lại trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá.

2. Sau thời điểm hết hạn đăng ký tham gia: Mọi trường hợp đều không được giải quyết, trừ trường hợp bất khả kháng.

3. Người tham gia đấu giá rút đăng ký không được hoàn trả tiền mua hồ sơ.

Điều 10. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá

1. Phiên đấu giá được tổ chức khi có người tham gia đấu giá đáp ứng đủ điều kiện tham gia đấu giá và đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ (được phê duyệt tài khoản, nộp khoản tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và nộp hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại Quy chế này).

2. Trường hợp vì lý do khách quan không tổ chức được phiên đấu giá, người tham gia đấu giá được hoàn lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên đấu giá.

Điều 11. Đối tượng đủ điều kiện, không đủ điều kiện tham gia đấu giá

1. Đối tượng đủ điều kiện tham gia đấu giá khi đồng thời đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

a) Là tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện, hành vi dân sự, có ngành nghề kinh doanh phù hợp với tài sản đấu giá, không thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 hoặc không thuộc trường hợp bị cấm theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước theo đúng quy định;

b) Đã đăng ký mở tài khoản người dùng và được phê duyệt trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến <https://vpa.com.vn> và ứng dụng VPA – Đấu giá tài sản;

c) Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá không thuộc trường hợp quy định tại khoản 5, Điều 9 Luật Đấu giá tài sản;

d) Tuân thủ quy định của Quy chế.

2. Đối tượng không đủ điều kiện tham gia đấu giá khi thuộc một trong các trường hợp sau:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất năng lực hành vi dân sự hoặc người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức và làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức và không làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên 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 đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản đấu giá;

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;

e) Người không đáp ứng yêu cầu tại khoản 1 Điều này.

Điều 12. Tổ chức phiên đấu giá trực tuyến

1. Hình thức: Đấu giá trực tuyến.

2. Trình tự thực hiện:

a) Truy cập Trang thông tin đấu giá trực tuyến <https://vpa.com.vn> hoặc ứng dụng VPA – Đấu giá tài sản;

b) Đăng nhập tài khoản người dùng, truy cập vào phòng đấu giá để điểm danh theo thời gian quy định. Trường hợp người đủ điều kiện tham gia đấu giá không truy cập phòng đấu giá để điểm danh theo thời gian quy định được xác định là không tham dự phiên đấu giá, tiền đặt trước bị xử lý theo quy định, trừ trường hợp bất khả kháng;

c) Trả giá, xác nhận biên bản trong trường hợp trúng đấu giá.

3. Phương thức đấu giá:

a) Trả giá lên: Người tham gia đấu giá có thể trả giá nhiều lần trong phiên đấu giá; mỗi 01s (một giây) hệ thống đấu giá trực tuyến chỉ ghi nhận 01 (một) lần trả giá hợp lệ đối với một người tham gia;

b) Công thức trả giá hợp lệ:

Giá trả = Giá khởi điểm + (N) x bước giá (trong đó N là số tự nhiên ≥ 0).

c) Giá trả không hợp lệ: Là giá trả không đáp ứng các điều kiện trên. Trường hợp giá trả không hợp lệ, hệ thống thông báo cho người tham gia đấu giá lệnh trả giá không hợp lệ, người tham gia đấu giá cần trả giá hợp lệ theo quy định để tiếp tục đấu giá.

4. Xác định kết quả đấu giá:

a) Người trúng đấu giá là người có mức trả giá cao nhất được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá.

b) Kết quả phiên đấu giá (gồm mã đấu giá và giá trúng) được đăng công khai trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến/Ứng dụng VPA - Đấu giá tài sản và được gửi vào địa chỉ thư điện tử của người trúng đấu giá.

Điều 13. Rút lại giá đã trả

1. Tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ mức giá của người trả giá liền kề trước đó.

2. Trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trong khoảng thời gian 01 (một) phút trước thời điểm kết thúc phiên đấu giá thì thời gian trả giá được gia hạn thêm 03 (ba) phút sau thời điểm kết thúc phiên đấu giá. Thời gian hệ thống xác định gia hạn là 05 (năm) giây kể từ thời điểm kết thúc thời gian trả giá hoặc thời điểm kết thúc thời gian gia hạn trước đó. Thời gian xác định gia hạn không được tính vào thời lượng của phiên đấu giá.

3. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá, khoản tiền đặt trước không được trả lại.

Điều 14. Biên bản đấu giá trực tuyến

1. Tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá, hệ thống lập, trích xuất Biên bản đấu giá: ghi nhận toàn bộ diễn biến từ thời điểm bắt đầu đến khi kết thúc phiên đấu giá. Bao gồm số người tham gia, số lượt, thời gian trả giá, giá trúng, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá; có đóng dấu của Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo và xác nhận của Công ty VPA.

2. Người trúng đấu giá thực hiện ký biên bản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. Trường hợp người trúng đấu giá không ký biên bản đấu giá thì được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, số tiền đặt trước sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 22 Quy chế này.

3. Biên bản đấu giá trực tuyến theo mẫu do Bộ Tư pháp ban hành.

Điều 15. Từ chối kết quả trúng đấu giá

1. Tại phiên đấu giá, sau khi đấu giá viên hoặc hệ thống đã công bố người trúng đấu giá. Trường hợp người trúng đấu giá từ chối kết quả 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.

2. 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 phiên đấu giá không thành.

3. Người từ chối kết quả không được trả lại khoản tiền đặt trước.

Điều 16. 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, một người chấp nhận giá được thực hiện như sau:

1. 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.

3. Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá thì phòng đấu giá vẫn sẽ được mở. Trong khoảng thời gian tổ chức phiên đấu giá theo thông báo, người tham gia đấu giá được quyền thực hiện hoặc không thực hiện việc trả giá. Khi kết thúc thời gian trả giá mà người tham gia đấu giá không thực hiện việc trả giá thì hệ thống ghi nhận người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, phiên đấu giá không thành.

Điều 17. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, thanh toán tiền mua tài sản

1. Thời hạn ký kết: Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá thanh toán đủ tiền mua tài sản, người mua được tài sản đấu giá và người có tài sản đấu giá phải thực hiện ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa người có tài sản đấu giá và người mua được tài sản đấu giá. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

2. Nội dung của hợp đồng:

a) Kết quả đấu giá tài sản được ghi nhận tại Biên bản đấu giá là căn cứ để hai bên ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

b) Người trúng đấu giá được xác định là chấp nhận giao kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm Hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận, công bố người trúng đấu giá và người trúng đấu giá xác nhận Biên bản đấu giá. Kể từ thời điểm này, tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết và thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

c) Giá bán tài sản là giá trúng đấu giá.

d) Thời hạn, phương thức thanh toán.

- đ) Thời điểm bàn giao tài sản và các giấy tờ liên quan (nếu có).
- e) Trách nhiệm, quyền lợi cụ thể của các bên.

3. Thời hạn thanh toán:

Đợt 1: 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. Sau khi trúng đấu giá tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Đợt 2: 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 sau khi phiên đấu giá kết thúc mà người trúng đấu giá tài sản từ chối mua tài sản hoặc 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. Khoản tiền đặt cọc thuộc về ngân sách nhà nước và được sử dụng để thanh toán lãi chậm thi hành án, tạm ứng chi phí bồi thường nhà nước, bảo đảm tài chính để thi hành án, phí đấu giá, chi phí thực tế hợp lý cho việc đấu giá và các chi phí cần thiết khác.

4. Thông tin tài khoản thanh toán

- + Đơn vị: Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa
- + Tài khoản: 3949.0.1054167.00000
- + Tại Kho bạc Nhà nước Khu vực XIV (Mã kho bạc: 0261)
- + Nội dung nộp tiền : «Người trúng đấu giá nộp tiền mua thửa đất 63 của THADS KV5».

Điều 18. Bàn giao tài sản, chi phí bàn giao và chuyển quyền sở hữu tài sản

1. Địa điểm: Tại nơi tài sản tọa lạc.

2. Thời hạn: Người có tài sản đấu giá có trách nhiệm bàn giao tài sản cho người mua được tài sản trong thời hạn không quá 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền, Cơ quan thi hành án dân sự tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự trong việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Tổ chức, cá nhân cản trở, can thiệp trái pháp luật dẫn đến việc chậm giao tài sản bán đấu giá thành mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

3. Phương thức: Người có tài sản đấu giá phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản giao tài sản trực tiếp cho người mua được tài sản đấu giá. Người có tài sản đấu giá phải thông báo cho người mua được tài sản đấu giá về thời gian, địa điểm giao tài sản để người mua được tài sản đến nhận tài sản. Người có tài sản đấu giá xác định tình trạng tài sản bàn giao là đúng so với nội dung bản kê chi tiết tài sản đấu giá.

4. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày thu được tiền mà chưa giao tài sản cho người mua được tài sản, người nhận tài sản để trừ vào tiền thi hành án thì cơ quan thi hành án dân sự làm thủ tục đứng tên gửi số tiền đó vào ngân hàng thương mại theo hình thức tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 01 tháng cho đến khi giao được tài sản.

Phần lãi từ tiền gửi phát sinh trong thời hạn giao tài sản quy định tại Điều 67 Nghị định số 152/2026/NĐ-CP ngày 13/5/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành án dân sự được cộng vào số tiền gửi ban đầu để thi hành án; phần lãi từ tiền gửi phát sinh ngoài thời hạn giao tài sản hoặc trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy thuộc về người mua tài sản hoặc người nhận tài sản.

Điều 19. Xử lý trường hợp phát sinh của trang thông tin đấu giá trực tuyến

1. Việc dừng phiên đấu giá được ghi nhận bằng biên bản có chữ ký xác nhận của đấu giá viên, người có tài sản đấu giá và người ghi biên bản.

2. Việc tổ chức đấu giá lại được thực hiện sau khi lỗi hệ thống được khắc phục. Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo sẽ thông báo cho những người tham gia đấu giá thời gian tổ chức lại phiên đấu giá. Trong trường hợp này, người tham gia đấu giá sẽ tiến hành trả giá lại từ đầu.

3. Trường hợp người tham gia đấu giá không thể truy cập Trang thông tin đấu giá trực tuyến hoặc ứng dụng VPA – Đấu giá tài sản để tham gia phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải thông báo cho Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo ngay lập tức để có phương án giải quyết.

4. Trường hợp do lỗi hệ thống công bố không đúng người trúng đấu giá, Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo sẽ gửi thông báo đến tất cả người đủ điều kiện tham gia đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá và thời gian chi tiết về việc tổ chức lại phiên đấu giá. Trong trường hợp này, người đủ điều kiện tham gia đấu giá sẽ được bảo lưu tư cách và không phát sinh thêm người tham gia đấu giá mới.

5. Trường hợp phát sinh các lỗi về hiển thị trên trình duyệt web của người tham gia đấu giá nhưng biên bản đấu giá ghi nhận đầy đủ thông tin diễn biến trả giá và xác nhận người trúng đấu giá trả giá cao nhất thì biên bản đấu giá là tài liệu để làm căn cứ

xác minh người trúng đấu giá.

6. Trường hợp người tham gia đấu giá không nhận được thông báo đấu giá mà không có phản hồi đến Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo thì người tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về tư cách tham dự phiên đấu giá của mình.

7. Mọi vấn đề phát sinh trong quá trình tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phản hồi về Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo trong thời hạn 24 giờ kể từ thời điểm phát sinh bằng văn bản hoặc qua số hotline 0862 707176 hoặc 1900.055.515.

Điều 20. 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;
- b) Tất cả những người đã đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá;
- c) Tại phiên đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;
- d) 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;
- đ) 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;

2. 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 21. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

1. Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá khi có bất kỳ hành vi nào 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 dìm 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;
- đ) 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;

e) 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;

f) 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;

g) Rút lại giá đã trả;

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

2. Trường hợp người tham gia đấu giá có dấu hiệu sử dụng các thao tác, thủ thuật, thiết bị, phần mềm hỗ trợ trong quá trình tham gia đấu giá, tác động vào hệ thống đấu giá trực tuyến gây ảnh hưởng tới diễn biến, tính năng hoặc làm thay đổi kết quả của phiên đấu giá, Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo sẽ dừng công nhận kết quả đấu giá chuyển cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định.

Điều 22. Tiền đặt trước

1. Các khoản tiền đặt trước mà Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo nhận được kể từ sau thời điểm hết hạn đăng ký được xác định không hợp lệ và không đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá chịu mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước.

3. Các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước, khoản tiền bị xử lý thuộc về người có tài sản đấu giá:

a) Người đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá tài sản mà không đăng nhập vào tài khoản đã được cấp và truy cập vào phiên đấu giá để điểm danh tham gia đấu giá tài sản trong thời gian đấu giá thì được xác định là không tham dự phiên đấu giá quy định tại điểm a khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, trừ trường hợp bất khả kháng.

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá vi phạm quy định tại Điều 21 của Quy chế này;

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

d) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 23. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

1. Quyền của người tham gia đấu giá:

- a) Được tham gia phiên đấu giá trực tuyến nếu đủ điều kiện theo quy định;
- b) Được cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đến tài sản đấu giá;
- c) Được trả lại tiền đặt trước trong trường hợp không trúng đấu giá và không vi phạm Quy chế phiên đấu giá;
- d) Được từ chối tham gia phiên đấu giá và được 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. Việc từ chối tham gia phiên đấu giá được thể hiện bằng văn bản và người tham gia đấu giá gửi thư điện tử (Email) về Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo 01 (một) ngày làm việc trước ngày tổ chức phiên đấu giá.

2. Nghĩa vụ:

- a) Nộp tiền mua hồ sơ, nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tuyến, nộp khoản tiền đặt trước và cung cấp thông tin, tài liệu hợp lệ, chính xác, trung thực để đăng ký tài khoản tham gia đấu giá trực tuyến theo quy định;
- b) Tham gia phiên đấu giá theo thời gian thông báo của Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo và tuân thủ, chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế cuộc đấu giá;
- c) Tham khảo, tìm hiểu các quy định của pháp luật liên quan đến tài sản đấu giá, đọc và hiểu rõ Quy chế cuộc đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo ban hành trước khi đăng ký tham gia đấu giá tài sản, đồng thời tuân thủ mọi quy định của pháp luật có liên quan và quy định tại Quy chế.
- d) Đảm bảo trang thiết bị, hệ thống kết nối, đường truyền với Trang thông tin đấu giá trực tuyến, ứng dụng VPA – Đấu giá tài sản khi tham gia đấu giá; chịu trách nhiệm trong trường hợp hệ thống mạng, thiết bị gặp sự cố dẫn đến không thể tham gia đấu giá, trả giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến. Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo không chịu trách nhiệm về lỗi kết nối và trang thiết bị của người tham gia đấu giá mà không phải do lỗi kỹ thuật của Trang thông tin đấu giá trực tuyến;
- đ) Quản lý và bảo mật, không cho mượn, không cho người khác truy cập tài khoản, mật khẩu được cấp;
- e) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và trung thực của các thông tin đã đăng ký, đăng tải trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến hoặc ứng dụng VPA – Đấu giá tài sản khi đăng nhập bằng tài khoản được cấp.

Điều 24: Các trường hợp dừng phiên đấu giá:

- 1. Theo yêu cầu của người có tài sản đấu giá về việc dừng việc tổ chức đấu giá tài sản; dừng phiên đấu giá theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 84 của Luật Thi hành án dân sự trong các trường hợp sau đây:
 - a. Trường hợp kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án đang cầm cố, thế

chấp theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 78 của Luật Thi hành án dân sự sau khi giảm giá mà giá trị tài sản bằng hoặc thấp hơn chi phí thi hành án và các nghĩa vụ được bảo đảm;

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

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

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

2. Theo yêu cầu của người có tài sản đấu giá về việc tổ chức đấu giá tài sản, dừng phiên đấu giá theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 84 của Luật Thi hành án dân sự trong các trường hợp sau đây:

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

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

c. Người phải thi hành án đã nộp đủ tiền để nhận lại tài sản;

d. Người được thi hành án được nhận tài sản đã kê biên để trừ vào tiền được thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự và Nghị định 152/2026/NĐ-CP.

3. Theo yêu cầu của người có tài sản đấu giá về việc 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 a, b, c, d khoản 5 Điều 9 hoặc khoản 4 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản.

4. Đấu giá viên quyết định dừng phiên đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

5. Các trường hợp khác.

Điều 25. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Quyền của người trúng đấu giá:

a) Yêu cầu người có tài sản ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

b) Được đổi trừ tiền đặt trước vào số tiền trúng đấu giá phải nộp.

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

2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

- a) Xác nhận, ký biên bản đấu giá, ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người có tài sản đấu giá;
- b) Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản trong thời hạn quy định tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;
- c) Chịu hoàn toàn trách nhiệm và chi phí trong việc vận chuyển, bốc xếp, xử lý các vấn đề liên quan đến tài sản trúng đấu giá và các chi phí khác phát sinh (nếu có);
- d) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

Điều 26. Trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản

- 1. Người có tài sản chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá và có trách nhiệm giải quyết mọi khiếu nại liên quan đến tài sản đấu giá.
- 2. Người tham gia đấu giá có quyền xem hoặc không xem tài sản nhưng chịu trách nhiệm tham khảo, nghiên cứu thông tin, giá trị, chất lượng, số lượng, tính pháp lý của tài sản cũng như các quy định khác của pháp luật về tài sản đấu giá trước khi đăng ký tham gia đấu giá.
- 3. Tài sản đấu giá được bán trên cơ sở thực tế mà người tham gia đấu giá đã được xem khi đăng ký tham gia đấu giá. Người có tài sản đấu giá chịu trách nhiệm bàn giao tài sản đúng hiện trạng mà người tham gia đấu giá đã được kiểm tra.
- 4. Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng, tính pháp lý 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 đã được chủ tài sản cung cấp có liên quan đến giá trị, chất lượng của tài sản đã đấu giá.

Điều 27. Xử lý tranh chấp, khiếu nại, tố cáo

- 1. Mọi tranh chấp phát sinh giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo, Tổ chức vận hành trang đấu giá trực tuyến, người có tài sản và người tham gia đấu giá (nếu có) sẽ được giải quyết trên tinh thần hợp tác và thương lượng. Trường hợp không giải quyết được qua thương lượng, tùy theo tính chất của vụ việc sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật.
- 2. Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo thực hiện trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại, tố cáo theo quy định của pháp luật.

Điều 28. Quyền nhận lại tài sản của người phải thi hành án

- 1. Tài sản đấu giá tại Quy chế cuộc đấu giá này là tài sản kê biên để thi hành án, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và văn bản đấu giá tài sản có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản

bị hủy 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 hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

2. Trước khi mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền 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. 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.

Điều 29. Điều khoản thi hành

1. Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo niêm yết, thông báo công khai Quy chế cuộc đấu giá.
2. Người lao động của Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Bảo, người có tài sản, tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá, người trúng đấu giá có trách nhiệm thực hiện Quy chế.
3. Mọi trường hợp phát sinh ngoài Quy chế được xử lý theo quy định pháp luật.
4. Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Văn Khánh