

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 88/QĐ-AN ngày 09/03/2026
của Công ty Đấu giá hợp danh An Nam)*

Điều 1. Tên, địa chỉ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

- Tên của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: **Công ty Đấu giá hợp danh An Nam** (sau đây gọi tắt là Công ty An Nam).
- Địa chỉ: Số 59, đường Cả Trọng, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh.
- Thông tin liên hệ:
 - + Trụ sở chính: Số 59, đường Cả Trọng, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh
 - + Điện thoại: 02043.525.676.
 - + Trang thông tin điện tử (website): phapluatthuongthuc.vn;
 - + Fanpage: Đấu giá An Nam;
 - + Email: daugiaannam@gmail.com.

Điều 2. Tên, địa chỉ của người có tài sản đấu giá

- Tên của người có tài sản đấu giá: **Thị hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh**
- Địa chỉ: Tổ dân phố An Phong, phường Tân Tiến, tỉnh Bắc Ninh
- Thông tin liên hệ: Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Bắc Ninh, địa chỉ: Đường Lê Quang Đạo, phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

Điều 3. Tên tài sản đấu giá, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá; giá khởi điểm của tài sản đấu giá

1. Tên tài sản đấu giá, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá

1.1. Tên tài sản đấu giá

Tài sản đấu giá bao gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Cụ thể:

* Toàn bộ Quyền sử dụng thửa đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ 55 diện tích 181m² tại Khu phố Đa Hội, phường Châu Khê, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 089636 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 09/03/2017. Ngày 18/10/2022 đứng tên chủ sử dụng đất là ông Lưu Quang Thành, bà Trần Thị Hạnh. Theo bản đồ mới là thửa số 14, tờ bản đồ 194, tại tổ dân phố Đa Hội, phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh.

Thửa đất có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp thửa đất số 234, tờ bản đồ 49 (nay là tờ 194);

- Phía Nam giáp đường Lý Thường Kiệt;
- Phía Tây giáp thửa đất 13, tờ 55 (nay là tờ 194);
- Phía Đông giáp thửa đất 15, thửa 16 tờ bản đồ 55 (nay là tờ 194).
- * Tài sản gắn liền với đất:
 - 01 ngôi nhà 04 tầng xây dựng năm 2010 có kết cấu tường chịu lực, trần đổ bê tông có đặc điểm:
 - + Tầng 1 có kết cấu tường chịu lực, trần đổ bê tông có diện tích 17,5m x 6m gồm: 01 phòng khách trần ốp gỗ có diện tích 60m², 01 bếp, 01 nhà vệ sinh, nền lát đá có kích thước 80cm x 80cm, gồm 01 cửa đi 04 cánh bằng gỗ kính; 02 cửa đi 1 cánh bằng nhôm kính có 01 cửa sổ 2 cánh bằng gỗ, 1 cửa sổ 03 cánh bằng nhôm kính.
 - + Tầng 2 tường chịu lực, trần đổ bê tông có diện tích bằng diện tích tầng 1 gồm 02 phòng ngủ, 02 phòng vệ sinh khép kín; 02 cửa đi 1 cánh bằng gỗ, 02 cửa đi 1 cánh bằng nhôm kính; 1 cửa đi 2 cánh bằng nhôm kính; 02 cửa sổ 1 cánh bằng nhôm kính, 1 cửa sổ 3 cánh bằng nhôm kính, nền ốp sàn gỗ.
 - + Tầng 3 có kết cấu tường chịu lực, trần đổ bê tông có diện tích bằng diện tích tầng 1 có 01 phòng ngủ, 01 phòng thờ, 01 phòng vệ sinh, 02 cửa đi 1 cánh bằng gỗ, 01 cửa đi 1 cánh bằng nhôm kính; 01 cửa sổ 02 cánh bằng nhôm kính, 04 cửa sổ 1 cánh bằng nhôm kính, nền lát gạch men.
 - + Tầng 4 có kết cấu tường xây gạch, trần đổ bê tông và mái tôn giả ngói diện tích phần đổ trần bê tông 3,5m x 6m, phía sân phơi mái lợp tôn giả ngói có diện tích 30m² có 02 cửa đi 1 cánh bằng nhôm kính, nền lát gạch men.
 - + Cầu thang tầng 1 lên tầng 4 bằng bê tông, mặt bậc, vách bậc, tay vịn bằng gỗ.
 - 01 mái vẩy có kết cấu khung xà bằng Inox, mái nhựa.
 - 02 tường rào dài 22m cao 3m; 01 cổng Inox 4 cánh 02 trụ cổng.
 - 01 sân lát gạch đá 60m².

1.2. Số lượng: 01 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

1.3. Đặc điểm, chất lượng

Đặc điểm, chất lượng của tài sản đấu giá theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 16/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh, Chứng thư thẩm định giá số 198/2026/2602001/TĐG/VCA-CTTĐG ngày 09/02/2026 của Công ty cổ phần Tư vấn và Thẩm định Việt Nam.

2. Nơi có tài sản đấu giá: tổ dân phố Đa Hội, phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh.

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

- Quyết định số 38/2025/QĐST-DS ngày 30/6/2025 của Toà án nhân dân thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là Toà án nhân dân khu vực 7 - Bắc Ninh);

- Quyết định thi hành án số 504/QĐ-THADS ngày 03/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh;

- Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 25/QĐ-THADSKV7 ngày 10/12/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh;

- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 16/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh;

- Chứng thư thẩm định giá số 198/2026/2602001/TĐG/VCA-CTTĐG ngày 09/02/2026 của Công ty cổ phần Tư vấn và Thẩm định Việt Nam;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 089636 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 09/03/2017;

- Công văn số 340/CV-THADSKV7 ngày 09/03/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh về việc ký hợp đồng bán đấu giá tài sản.

4. Nguồn gốc tài sản

Tài sản kê biên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

5. Giá khởi điểm của tài sản: 12.025.400.000 đồng (Mười hai tỷ, không trăm hai mươi năm triệu, bốn trăm nghìn đồng).

Giá khởi điểm trên chưa bao gồm lệ phí trước bạ và các chi phí liên quan đến việc ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và người mua được tài sản phải chịu các loại chi phí, lệ phí này nếu có.

Điều 4. Xem tài sản đấu giá, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng liên quan đến tài sản

1. Khách hàng xem tài sản trực tiếp tại nơi có tài sản.

Công ty An Nam tổ chức cho khách hàng xem tài sản đấu giá, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng liên quan đến tài sản theo thời gian và địa điểm như sau:

- **Thời gian:** Ngày 18, 19 và 20/03/2026 (trong giờ hành chính).

- **Địa điểm:** Tại nơi có tài sản: tổ dân phố Đa Hội, phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh.

2. Ngoài thời gian trên, khách hàng tự mình đi xem tài sản.

Việc xem tài sản (bao gồm việc xem trực tiếp tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng của tài sản và tài liệu liên quan đến tài sản) không phải là điều kiện bắt buộc đối với người tham gia đấu giá, do đó khách hàng tự chịu trách nhiệm đối với việc xem tài sản của mình. Khách hàng hiểu rõ tính chất, đặc điểm và chất lượng của tài sản đấu giá, chấp nhận thực trạng, chất lượng tài

sản đưa ra đấu giá thì mới đăng ký tham gia đấu giá. Khách hàng đã đăng ký và tham gia đấu giá được coi là đã chấp nhận hiện trạng, chất lượng tài sản đưa ra đấu giá. Mọi khiếu nại về tài sản đấu giá và thông tin liên quan đến tài sản đấu giá trong phiên đấu giá và sau phiên đấu giá sẽ không được giải quyết.

Điều 5. Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá

1. Mức tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: **1.000.000 đồng/01 hồ sơ**

2. Công ty An Nam tổ chức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá theo 02 phương thức như sau:

2.1. Bán hồ sơ trên trang đấu giá trực tuyến <https://daugiabtn.com>

Khách hàng tham gia đấu giá mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và đăng ký tài khoản truy cập trên trang **<https://daugiabtn.com>**.

Khách hàng tham gia đấu giá sử dụng tài khoản truy cập để được hướng dẫn cách thức mua hồ sơ trực tuyến.

- Nộp tiền mua hồ sơ: Tiền mua hồ sơ có thể nộp trực tiếp hoặc nộp vào tài khoản:

+ Tên tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh An Nam

+ Số tài khoản: **388 688 6699** tại Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam (LP bank) - Chi nhánh Bắc Giang;

- Nội dung nộp tiền: “*Tổ chức/cá nhân tham gia đấu giá_mã số thuế/số CCCD_nộp tiền hồ sơ ĐG vụ Thành Hạnh*”.



2.2. Bán hồ sơ trực tiếp tại trụ sở công ty đấu giá hợp danh An Nam

Khách hàng tham gia đấu giá có thể mua hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp tại trụ sở công ty đấu giá hợp danh An Nam.

Địa chỉ: Số 59, đường Cả Trọng, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh.

3. Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá

Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày **12/03/2026** đến 17 giờ 00 phút ngày **25/03/2026** (Trong giờ hành chính và ngày làm việc).

Điều 6. Đăng ký tham gia đấu giá

Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước và đăng ký tham gia cuộc đấu giá trên trang đấu giá trực tuyến.

1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá phải đáp ứng đủ các điều kiện sau:

1.1. Không thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá quy định tại khoản 2 điều này.

1.2. Hoàn thành việc mua hồ sơ và đăng ký tham gia đấu giá theo đúng quy định của quy chế này.

1.3. Đã hoàn thành đăng ký tham gia phiên đấu giá trực tuyến đối với tài sản nêu tại Quy chế này trên trang <https://daugiabtn.com>

2. Đối tượng 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 An Nam; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

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

3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá

Khách hàng tham gia đấu giá có thể lựa chọn đăng ký tham gia đấu giá trực tiếp hoặc đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến.

3.1. Đăng ký tham gia đấu giá trực tiếp

Công ty An Nam tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trực tiếp của khách hàng tại địa điểm:

Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh An Nam. Địa chỉ: Số 59, đường Cả Trọng, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh.

- Thành phần hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều này.

- Nộp tiền đặt trước theo quy định tại Khoản 6 Điều này.

- Hoàn thành việc Đăng ký cuộc đấu giá đối với tài sản nêu tại quy chế này trên trang đấu giá trực tuyến <https://daugiabtn.com>.

3.2. Đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến

- Khách hàng tham gia đấu giá **đăng ký tài khoản** truy cập tại trang <https://daugiabtn.com>, hoặc đối với khách hàng đã có tài khoản truy cập tại trang <https://daugiabtn.com> đã được xác thực và còn thời hạn sử dụng thì khách hàng tham gia đấu giá sử dụng tài khoản đó truy cập trang <https://daugiabtn.com> để tiến hành đăng ký tham gia đấu giá. Người đăng ký tham gia đấu giá được hướng dẫn cách sử dụng tài khoản truy cập, cách thức đăng ký tham gia đấu giá, 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 khác khi tham gia đấu giá trực tuyến.

- Khách hàng hoàn thành việc Đăng ký cuộc đấu giá đối với tài sản nêu tại quy chế này trên trang đấu giá trực tuyến **<https://daugiabtn.com>**.

- Nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp hoặc gửi qua đường bưu chính tới Công ty An Nam, địa chỉ: Số 59, đường Cả Trống, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh. Thành phần hồ sơ theo quy định tại khoản 5 điều này.

- Nộp tiền đặt trước vào tài khoản của công ty theo quy định tại khoản 6 điều này.

***Lưu ý:**

- Trường hợp hồ sơ tham gia đấu giá được nộp trực tiếp, người đến nộp hồ sơ tham gia đấu giá phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức hoặc cá nhân trực tiếp đến mua/nộp hồ sơ.

- Trường hợp ủy quyền cho người khác đi mua hồ sơ mời tham gia đấu giá hoặc nộp hồ sơ tham gia đấu giá thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp hoặc giấy giới thiệu (đối với tổ chức) theo quy định của pháp luật.

4. Thời gian bắt đầu và kết thúc việc đăng ký tham gia đấu giá

Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày **12/03/2026** đến 17 giờ 00 phút ngày **25/03/2026** (Trong giờ hành chính và ngày làm việc).

Mọi hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được chuyển đến hoặc nộp sau 17h00 phút ngày 25/03/2026 đều được coi là không hợp lệ.

5. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá

- Đối khách hàng là cá nhân:

+ Số lượng: 01 bộ

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty An Nam phát hành (điền đầy đủ thông tin theo yêu cầu và ký ghi rõ họ tên người tham gia đấu giá);

+ Căn cước hoặc Căn cước công dân còn hạn sử dụng của người đăng ký tham gia đấu giá (bản sao có chứng thực hoặc bản sao có bản gốc đối chiếu)

- Đối với khách hàng là tổ chức:

+ Số lượng: 01 bộ

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty An Nam phát hành (điền đầy đủ thông tin theo yêu cầu và ký, đóng dấu, ghi rõ họ tên người đại diện theo pháp luật hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật);

+ Căn cước hoặc Căn cước công dân còn hạn sử dụng của người đại diện theo pháp luật và người được ủy quyền (trong trường hợp ủy quyền) (bản sao có chứng thực hoặc bản sao có bản gốc đối chiếu);

+ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/giấy phép kinh doanh (bản sao có chứng thực hoặc bản sao có bản gốc đối chiếu)

Người đăng ký tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm đối với hồ sơ tham gia đấu giá mà mình cung cấp.

Hồ sơ tham gia đấu giá phải đầy đủ thành phần và đúng như nêu trên mới được xác định là hồ sơ hợp lệ. Trường hợp thiếu một trong các thành phần và/hoặc không đúng như nêu trên được coi là hồ sơ không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá và không được trả lại.

6. Thời gian, cách thức nộp tiền đặt trước

- **Mức tiền đặt trước: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).**
 - Thời gian: Từ 07 giờ 30 phút ngày **12/03/2026** đến 17 giờ 00 phút ngày **25/03/2026**.

- Hình thức: Nộp tiền vào tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh An Nam.
- Tên tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh An Nam
- Số tài khoản: **0397 8333 0089** tại Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam (LP bank) - Chi nhánh Bắc Giang;
- Nội dung nộp tiền: *“Tổ chức/cá nhân tham gia đấu giá mã số thuế/số CCCD nộp tiền đặt trước ĐGTS vụ Thành Hạnh”*.



* **Lưu ý:** Tiền đặt trước phải được nộp vào tài khoản và phải được báo có trong tài khoản nêu trên của công ty Đấu giá hợp danh An Nam theo quy định của ngân hàng đúng thời hạn nộp tiền tại quy chế này. Quá thời hạn nêu trên mà khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá chưa được báo có thì bị coi là không đủ điều kiện tham gia đấu giá do nộp tiền đặt trước không đúng thời gian theo quy định.

7. Khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá

Khách hàng tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký đấu giá trên trang đấu giá trực tuyến và tiền đặt trước hợp lệ theo quy định tại điều này thì được sử dụng tài khoản truy cập để tham dự phiên đấu giá theo quy định của Quy chế cuộc đấu giá.

* **Lưu ý: Quy định bắt buộc đối với khách hàng đăng ký tham gia đấu giá**
 - Khách hàng tự đăng ký mở tài khoản trên trang đấu giá trực tuyến <https://daugiabtn.com> (xem hướng dẫn tại <http://daugiabtn.com/category/tai-lieu/huong-dan/> hoặc liên hệ qua số điện thoại 0902.156.992/ 0204.3.782.0483/02043.525.676.

- Khách hàng nộp hồ sơ tham gia đấu giá bản gốc về cho công ty An Nam trong thời gian tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

- Khách hàng không đăng ký tham gia cuộc đấu giá trên trang đấu giá trực tuyến <https://daugiabtn.com> và không nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp hoặc qua đường bưu chính cho công ty An Nam sẽ không được xét duyệt đủ điều kiện tham gia đấu giá.

8. Thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá

- Công ty đấu giá hợp danh An Nam thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá bằng 1 trong các hình thức: Qua điện thoại, zalo, nhận thông báo trực tiếp, thông báo trên các kênh truyền thông của Công ty An Nam,... Khách hàng tham gia đấu giá có trách nhiệm thường xuyên cập nhật để nắm được thông tin cũng như phối hợp cùng Công ty An Nam thực hiện.

Khách hàng đăng ký hình thức nhận thông báo trong trường hợp không đủ điều kiện tham gia đấu giá tại phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

- Khách hàng có thể tự kiểm tra tình trạng điều kiện tham gia đấu giá trên trang đấu giá trực tuyến bằng cách đăng nhập vào phiên đấu giá mình đã đăng ký, kiểm tra tại mục “Danh sách đăng ký đấu giá”, nếu cột “tiền hồ sơ”, “tiền đặt trước” đều hiển thị trạng thái “đã nộp” thì khách hàng đã đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Trước thời gian diễn ra phiên đấu giá 01 ngày, khách hàng phải kiểm tra tính trạng điều kiện tham gia đấu giá của mình. Nếu phát hiện sai sót khách hàng phải liên hệ ngay cho Công ty An Nam để kịp thời xử lý.

Điều 7. Hình thức, phương thức, bước giá

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

2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

3. Bước giá và cách thức áp dụng bước giá

- Bước giá: 20.000.000 đồng.

- Cách thức áp dụng bước giá: Lần trả giá đầu tiên có thể trả bằng giá khởi điểm hoặc cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 bước giá. Người trả giá sau phải trả cao hơn người trả giá trước liền kề ít nhất 01 bước giá. Trả giá theo $n \times$ bước giá (n là số nguyên dương).

4. Giá trả hợp lệ, giá trả không hợp lệ

- Giá trả hợp lệ (hệ thống sẽ báo “được chấp nhận”):

+ Với lần trả giá đầu tiên: Giá trả hợp lệ là giá trả bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 bước giá.

+ Với các lần trả giá sau: Giá trả hợp lệ là giá trả cao hơn giá trả hợp lệ liền kề trước tối thiểu 01 bước giá.

- Giá trả không hợp lệ:

+ Giá trả thấp hơn giá khởi điểm;

+ Giá trả sai bước giá;

+ Giá trả thấp hơn/bằng giá trả cao nhất tại thời điểm trả giá (do bấm nút chậm).

Lưu ý: Giá trả hợp lệ hay không hợp lệ của tất cả khách hàng đều được hệ thống tự động ghi nhận trong thời gian diễn ra cuộc đấu giá.

5. Xác định người trúng đấu giá

Người trúng đấu giá là người có giá trả hợp lệ cao nhất và nhanh nhất trong thời gian diễn ra phiên đấu giá theo ghi nhận của hệ thống đấu giá trực tuyến.

Điều 8. Phiên đấu giá

1. Thời gian điểm danh

Từ 08 giờ 30 phút đến 09 giờ 00 phút ngày 30/03/2026.

- Khách hàng đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá bắt buộc phải điểm danh tại phiên đấu giá trong thời gian quy định.

- 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 quy định tại điểm a khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, trừ trường hợp bất khả kháng.

2. Thời gian diễn ra phiên đấu giá

- Bắt đầu trả giá: **09 giờ 00 phút ngày 30/03/2026;**

- Thời gian kết thúc phiên đấu giá: **09 giờ 30 phút ngày 30/03/2026.**

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.

- Địa điểm: Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến <https://daugiabtn.com> của Công ty đấu giá hợp danh Bắc Trung Nam.

3. Biên bản đấu giá trực tuyến

- Diễn biến của phiên đấu giá được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá trực tuyến được lập tại thời điểm kết thúc việc trả giá ngay khi phiên đấu giá kết thúc và có chữ ký của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, đại diện người có tài sản đấu giá và chuyển cho người trúng đấu giá ký.

- Người trúng đấu giá chậm nhất trong 02 ngày làm việc kể từ thời điểm kết thúc phiên đấu giá phải liên hệ với công ty An Nam để ký biên bản đấu giá. Quá thời hạn trên, người trúng đấu giá không ký biên bản đấu giá trực tuyến được coi là từ chối ký biên bản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá. Khoản tiền đặt trước của người này không được hoàn trả, số tiền này thuộc về người có tài sản.

Điều 9. Những trường hợp không tổ chức đấu giá

Trước ngày tổ chức phiên đấu giá, người có tài sản đấu giá hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có văn bản yêu cầu dừng việc tổ chức phiên đấu giá thì công ty An Nam sẽ không tổ chức phiên đấu giá.

Điều 10. Những trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

1. 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;
2. 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 đìu giá, làm sai lệch kết quả đấu giá;
3. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự phiên đấu giá;
4. Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
5. 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;
6. 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;
7. Không điểm danh tham gia phiên đấu giá đúng thời gian quy định mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;
8. Người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá tại phiên đấu giá;
9. Không chấp hành sự điều hành của đấu giá viên;
10. Trả giá bằng tài khoản không phải của mình;
11. Có hành vi vi phạm quy chế phiên đấu giá khác mà đấu giá viên xét thấy cần phải truất quyền tham gia đấu giá của người đó hoặc có hành vi vi phạm thuộc trường hợp mà pháp luật quy định phải truất quyền tham gia đấu giá.

Điều 11. Xử lý tiền đặt trước

1. Đối với khách hàng trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước của khách hàng được chuyển thành tiền đặt cọc theo quy định tại khoản 5, Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 và điểm b khoản 24 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Đối với khách hàng không trúng đấu giá, công ty An Nam sẽ trả lại tiền đặt trước (*trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này*) trong thời gian và hình thức như sau:

- Thời gian: Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.
- Hình thức trả lại tiền đặt trước: Công ty An Nam chuyển tiền theo thông tin khách hàng cung cấp tại phiếu đăng ký thông tin tài khoản đã nộp trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

3. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

- a) Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá, đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;
- b) Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản 2016 và điểm g khoản 5 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.
- c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản 2016;
- d) Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản 2016 và khoản 32 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.
- e) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản 2016.

Điều 12. Nội quy phòng đấu giá trực tuyến

1. Người có tài sản: Được Công ty Đấu giá hợp danh An Nam phối hợp với công ty Đấu giá hợp danh Bắc Trung Nam cấp một tài khoản đặc biệt để đăng nhập vào website <https://daugiabtn.com> thực hiện các quyền, nghĩa vụ sau:

- Kiểm tra, giám sát toàn bộ trình tự, thủ tục của phiên đấu giá;
- Quan sát và chứng kiến toàn bộ quá trình trả giá của khách hàng;
- Ký biên bản đấu giá sau khi cuộc đấu giá kết thúc.

2. Đối với đấu giá viên, nhân viên kỹ thuật, thư ký phiên đấu giá

- Phải vào trang điện tử đấu giá trực tuyến trước giờ mở phiên đấu giá 45 phút;
- Kiểm tra lại việc điểm danh của khách hàng trước giờ mở phiên đấu giá;
- Giám sát, theo dõi toàn bộ quá trình, diễn biến của phiên đấu giá;
- Xử lý các trường hợp bất khả kháng xảy ra trong quá trình diễn ra phiên đấu giá.

3. Đối với người tham gia đấu giá

- Phải chấp hành nghiêm chỉnh quy chế cuộc đấu giá và các quy định khác của pháp luật;
- Để tham gia đấu giá trực tuyến, khách hàng có thể sử dụng máy tính bàn, laptop, điện thoại di động, ipad,... miễn là thiết bị đó kết nối được internet ổn định; khi tham gia đấu giá khách hàng chọn thiết bị phù hợp, chọn địa điểm có mạng internet ổn định, tránh ảnh hưởng kết nối đường truyền. Công ty An Nam và Công ty đấu giá hợp danh Bắc Trung Nam không chịu trách nhiệm trong trường hợp kết nối của khách hàng không ổn định hoặc bị lỗi.

- Khách hàng chỉ có thể thực hiện các thao tác đăng ký tham gia đấu giá, điểm danh, trả giá,... khi đã đăng nhập tài khoản vào website <https://daugiabtn.com/>.

- Quản lý tài khoản được cấp để tham gia phiên đấu giá và chịu toàn bộ trách nhiệm liên quan đến tài khoản được cấp.

- Hệ thống đấu giá sẽ tự động gửi thông báo email hoặc điện thoại nhắc cho tất cả khách hàng chuẩn bị vào phòng đấu giá trước giờ mở phiên đấu giá 30 phút để tham gia điểm danh.

- Trong thời gian diễn ra phiên đấu giá, khách hàng phải luôn duy trì kết nối với website <https://daugiabtn.com/>, hạn chế để màn hình nghỉ hoặc tắt dẫn đến mất kết nối. Trường hợp bị mất kết nối, đề nghị khách hàng thực hiện tải lại trang hoặc đăng nhập lại tài khoản (nếu cần).

- Khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá vào điểm danh đúng thời gian quy định, khách hàng không thực hiện điểm danh đúng quy định bị coi là không tham gia phiên đấu giá và **không được nhận lại tiền đặt trước**. Trường hợp vì lý do bất khả kháng phải thông báo lại cho công ty An Nam và cung cấp hồ sơ, tài liệu chứng minh lý do bất khả kháng có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

- Trong thời gian trả giá, khách hàng không bắt buộc phải trả giá. Khách hàng xem kỹ giá trả của mình trước khi bấm “trả giá”. Giá hiển thị tại khung gợi ý của hệ thống đấu giá chỉ để khách hàng tham khảo.

- Trong quá trình diễn ra phiên đấu giá, khách hàng không bị hạn chế số lần trả giá.

- Người trúng đấu giá phải ký biên bản đấu giá.

- Để đảm bảo quyền lợi của người tham gia đấu giá, công ty An Nam đề nghị khách hàng quay video lại toàn bộ quá trình đấu giá trực tuyến của mình trên website <https://daugiabtn.com/> (video đảm bảo chất lượng hình ảnh, phải nhìn được toàn màn hình và các thao tác của khách hàng) để cung cấp bằng chứng khi có sự cố xảy ra.

Điều 13. Xử lý các tình huống phiên đấu giá

1. Rút lại giá đã trả

Tại phiên đấu giá, người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước hết thời gian diễn ra phiên đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ mức giá của người trả giá liền kề trước đó.

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.

Trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả mà không có người tiếp tục trả giá thì cuộc đấu giá không thành.

Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước.

2. Từ chối trúng đấu giá

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. Giá trúng đấu giá là giá mà người trả giá liền kề đã trả (*không cộng thêm khoản tiền đặt trước*);

Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối trúng đấu giá, hoặc trường hợp người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

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

- Trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản khiến phiên đấu giá không thể bắt đầu được hoặc phiên đấu giá đang diễn ra mà người tham gia đấu giá không thể trả giá được, Công ty đấu giá hợp danh An Nam dừng phiên đấu giá trực tuyến và thông báo ngay cho người có tài sản để quyết định thời gian đấu giá lại và thông báo người tham gia đấu giá được biết.

- Trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được thì người tham gia đấu giá sẽ được hoàn lại khoản tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên đấu giá.

Điều 14. Thẩm quyền của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá

1. Điều hành phiên đấu giá theo quy định của pháp luật và quy chế cuộc đấu giá.

2. Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại Quy chế này.

3. Tạm ngừng hoặc dừng phiên đấu giá để nhắc nhở, lập biên bản xử lý vi phạm Quy chế phiên đấu giá.

4. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý hành vi vi phạm theo quy định của pháp luật.

5. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

6. Xử lý các tình huống phát sinh tại cuộc đấu giá chưa được quy định tại Quy chế cuộc đấu giá và pháp luật có liên quan trên nguyên tắc khách quan, minh bạch, công bằng, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của các bên liên quan.

Điều 15. Phương thức nộp tiền trúng đấu giá và giao nhận tài sản

1. Phương thức nộp tiền trúng đấu giá

Người mua được tài sản bán 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 và không được gia hạn thêm. Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn quy định 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.

2. Phương thức giao nhận tài sản

Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người trúng 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 đấu giá thành mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Điều 16. Quyền hạn, nghĩa vụ của người tham gia đấu giá và người trúng đấu giá

1. Quyền hạn và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

1.1. Quyền hạn

- Được Công ty Đấu giá hợp danh An Nam cung cấp đầy đủ các thông tin về pháp lý của tài sản và những thông tin khác có liên quan đến tài sản.

- Được cấp và sử dụng tài khoản đã đăng ký để mua hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá, tìm hiểu và được hướng dẫn các nội dung khác có liên quan đến phiên đấu giá theo quy định.

- Được trả giá theo quy định của pháp luật.

- Được trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá (*trong giờ hành chính*) trừ các trường hợp tại Điều 11 Quy chế này.

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

1.2. Nghĩa vụ

- Đăng ký tài khoản truy cập trang đấu giá trực tuyến.

- Tìm hiểu kỹ các hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Quy chế này. Cam kết không thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm.

- Tìm hiểu các thông tin về nguồn gốc pháp lý của tài sản và cam kết đã tham khảo kỹ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, trực tiếp xem tài sản và đồng ý mua tài sản theo nguyên trạng và nhận tài sản trúng đấu giá như hiện trạng và trên hồ sơ đã được xem/giám định trước đó.

- Xác định rõ đây là tài sản kê biên để thi hành án, hợp đồng đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận.

- Cam kết thực hiện đầy đủ những quy định của Quy chế này và thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật sau khi mua được tài sản.

- Chấp hành đúng quy định trong quy chế cuộc đấu giá do Công ty An Nam phát hành;

- Có trách nhiệm quản lý tài khoản khách hàng đã được nhận. Công ty An Nam không chịu trách nhiệm về việc người đăng ký tham gia đấu giá để người khác sử dụng tài khoản của mình để trả giá.

- Ký biên bản cuộc đấu giá.

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Quyền hạn và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

2.1. Quyền hạn

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;

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

- 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;

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

2.2. Nghĩa vụ

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

- Người trúng đấu giá phải nộp toàn bộ số tiền trúng đấu giá theo quy định tại Điều 15 Quy chế này.

- Người trúng đấu giá tài sản có trách nhiệm nắm tình trạng của Tài sản đấu giá; tự liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục kê khai, nộp thuế, phí, lệ phí, phí khác và chuyển quyền quyền sở hữu tài sản, hợp thức hóa giấy tờ theo quy định của pháp luật.

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm thanh toán chi phí công chứng, chứng thực, xác nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (nếu có).

- Người trúng đấu giá cam kết đã tìm hiểu kỹ về hiện trạng tài sản và hồ sơ pháp lý tài sản đấu giá, hiểu rõ quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm và rủi ro phát sinh (kể cả các quyền lợi và nghĩa vụ phát sinh trước khi mua tài sản) đến tài sản đấu giá và các giấy tờ về tài sản của việc mua tài sản đấu giá.

- Người trúng đấu giá tài sản đồng ý rằng: Kể từ sau khi hoàn thành việc ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, Bên có tài sản đấu giá không chịu trách nhiệm về bất kỳ nghĩa vụ, tranh chấp nào (bao gồm đã phát sinh trước hoặc sau khi bán tài sản) liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản đấu giá.

T.H.D.

- Trường hợp vì lý do khách quan mà các bên chưa lường hết được, tài sản trúng đấu giá không thể bàn giao cho người trúng đấu giá thì các bên liên quan cùng nhau bàn bạc, thỏa thuận, thống nhất cách giải quyết trên cơ sở công bằng, tự nguyện, cùng có lợi để đi đến quyết định cuối cùng, các bên không có trách nhiệm bồi thường cho nhau.

- Trường hợp, Bên người có tài sản đấu giá đã thực hiện xong trách nhiệm, nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nhưng Người trúng đấu giá lần tránh không thực hiện hoặc thực hiện không hết trách nhiệm, nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (*như không nhận giấy tờ gốc, không nhận hiện trạng*) thì xử lý theo quy định của pháp luật và các quy định khác có liên quan và Người trúng đấu giá hoàn toàn chịu trách nhiệm về hành vi của mình.

- Bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng.

Điều 17. Những quy định khác

1. Khách hàng tham dự phiên đấu giá có trách nhiệm thực hiện đúng yêu cầu và quy định của hệ thống đấu giá trực tuyến.

2. Trong mọi trường hợp, người tham gia đấu giá hiểu rằng, người tham gia đấu giá tự xác định thuộc đối tượng tham gia đấu giá và không thuộc đối tượng không được tham gia đấu giá theo quy định của quy chế này và quy định của pháp luật. Đồng thời người tham gia đấu giá hiểu rằng đã tìm hiểu quy định của pháp luật, hiểu các rủi ro có thể xảy ra khi tham gia đấu giá tài sản quy định tại quy chế này hoặc theo quy định của pháp luật mà thuộc trường hợp pháp luật chưa điều chỉnh hoặc quy định chưa rõ ràng. Người tham gia đấu giá chấp nhận các rủi ro đó và chấp nhận tham gia đấu giá.

3. Người tham gia đấu giá tự xác định và hiểu các hành vi bị nghiêm cấm khi tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật và của Quy chế này.

4. Người tham gia đấu giá chấp nhận các nội dung quy định tại Quy chế này, chấp nhận hiện trạng của tài sản thì mới đăng ký tham gia đấu giá.

5. Mọi ý kiến khiếu nại, thắc mắc phải được trình bày trước khi tiến hành phiên đấu giá để được xem xét, giải quyết. Công ty An Nam không giải quyết đối với các thắc mắc, khiếu kiện được trình bày khi phiên đấu giá đang tiến hành.

6. Những nội dung khác liên quan đến phiên đấu giá không quy định trong Quy chế này thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành và theo sự điều hành của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá./.