

Số: 92/2026/QCĐGTS

Hoa Lư, ngày 27 tháng 8 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

Quyền sử dụng 04 thửa đất và tài sản gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất: Đường Tái Định cư, thị trấn Me, huyện Gia Viễn (nay là xã Gia Viễn), tỉnh Ninh Bình. Mang tên ông Nguyễn Văn Tiến

Điều 1. Người có tài sản đấu giá, tài sản đấu giá, giá khởi điểm, nguồn gốc tài sản:

1.1. Người có tài sản đấu giá: Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình. Địa chỉ: Số 15, đường Tràng An, phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình.

1.2. Tài sản đấu giá lần 4 là: Quyền sử dụng 04 thửa đất và tài sản gắn liền với đất cụ thể:

- Quyền sử dụng 80 m² đất ở thuộc thửa đất số 1423, tờ bản đồ số PL10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 771336 do UBND huyện Gia Viễn cấp ngày 28/6/2006, địa chỉ thửa đất: Đường Tái Định cư, thị trấn Me, huyện Gia Viễn (nay là xã Gia Viễn), tỉnh Ninh Bình. Mang tên ông Nguyễn Văn Tiến.

- Quyền sử dụng 80 m² đất ở thuộc thửa đất số 1424, tờ bản đồ số PL10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 771325 do UBND huyện Gia Viễn cấp ngày 28/6/2006, địa chỉ thửa đất: Đường Tái Định cư, thị trấn Me, huyện Gia Viễn (nay là xã Gia Viễn), tỉnh Ninh Bình. Mang tên ông Nguyễn Văn Tiến.

- Quyền sử dụng 80 m² đất ở thuộc thửa đất số 1425, tờ bản đồ số PL10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 511170 do UBND huyện Gia Viễn cấp ngày 24/10/2007, địa chỉ thửa đất: khu tái định cư, thị trấn Me, huyện Gia Viễn (nay là xã Gia Viễn), tỉnh Ninh Bình. Mang tên ông Nguyễn Văn Tiến.

- Quyền sử dụng 80 m² đất ở thuộc thửa đất số 1426, tờ bản đồ số PL10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 349151 do UBND huyện Gia Viễn cấp ngày 28/10/2010, địa chỉ: thị trấn Me, huyện Gia Viễn (nay là xã Gia Viễn), tỉnh Ninh Bình. Mang tên ông Nguyễn Văn Tiến.

- Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng gồm 05 tầng nổi và 01 tầng bán hầm, diện tích xây dựng 315m², tổng diện tích sàn xây dựng 1.890m², kết cấu khung bê tông cốt thép kết hợp tường xây gạch;

1.3. Tổng giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 20.556.837.365 đồng (Bằng chữ: Hai mươi tỷ, năm trăm năm mươi sáu triệu, tám trăm ba mươi bảy nghìn, ba trăm sáu mươi lăm đồng./).

Giá khởi điểm bán đấu giá chưa bao gồm thuế GTGT, các loại thuế khác, phí, lệ phí và

các chi phí khác (nếu có) theo quy định của pháp luật.

1.4. Nguồn gốc tài sản: Là tài sản kê biên xử lý, bán đấu giá để đảm bảo thi hành án theo Quyết định thi hành án yêu cầu số 483/QĐ-THADS ngày 21/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình.

Điều 2. Tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và một số quy định về tiền đặt trước.

2.1. Tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:

❖ Tiền đặt trước: **3.500.000.000 đồng/01** hồ sơ tham gia đấu giá (*Ba tỷ, năm trăm triệu đồng trên một hồ sơ tham gia đấu giá*)

❖ Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: **1.000.000 đồng/01** hồ sơ tham gia (*Một triệu đồng trên một hồ sơ tham gia*)

Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá không hoàn lại cho người tham gia đấu giá, trừ trường hợp phiên đấu giá không được tổ chức.

2.2 Một số quy định về tiền đặt trước:

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

+ 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 39 Luật Đấu giá tài sản, 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 39 Luật Đấu giá tài sản.

+ 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 niêm yết, thông báo công khai.

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

+ Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

+ Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Điều 15 của quy chế này;

+ Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản năm 2016;

+ Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản năm 2016;

+ Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 luật đấu giá tài sản năm 2016.

2.2.3. 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.

2.2.4. Quy định khi nhận lại tiền đặt trước:

- Khách hàng có nhu cầu nhận lại tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản thì đăng kí với Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh theo đơn đăng kí tham gia đấu giá.

Phí chuyển trả lại tiền đặt trước đối với người không trúng đấu giá (trong trường hợp chuyển khoản) được khấu trừ trực tiếp vào tiền đặt trước của người đó.

- Khách hàng nhận lại tiền đặt trước bằng tiền mặt, khi nhận tiền đặt trước khách hàng xuất trình:

+ Thẻ CCCD

+ Giấy nộp tiền/Giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi để kiểm tra đối chiếu

+ Giấy ủy quyền (Đối với trường hợp nhận hộ).

Điều 3. Đối tượng tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá, hướng dẫn mở tài khoản và đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến.

3.1. Đối tượng tham gia đấu giá:

Là các tổ chức, cá nhân chấp nhận giá khởi điểm; những điều quy định tại quy chế này; đã thực hiện thủ tục liên quan đến việc xem xét hiện trạng tài sản; mua và nộp hồ sơ, tiền đặt trước đúng thời gian quy định và không thuộc một trong những trường hợp sau:

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

- Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản nơi thực hiện phiên đấu giá tài sản đó; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của Đấu giá viên; người trực tiếp giám định, định giá tài sản, cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó.

- Người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người này;

- Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật có liên quan.

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

3.2. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá:

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

- Nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định tại quy chế này.

3.3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Đăng ký tham gia đấu giá bằng cách nộp trực tiếp hồ sơ hoặc gửi qua đường bưu điện đến địa chỉ: Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh, số nhà 29, ngõ 40, đường Lê Thái Tổ, tổ dân phố Tân Thành 3, phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình. Trong thời gian quy định. Hồ sơ nhận sau 17 giờ 00 ngày 16/9/2026 được coi là không hợp lệ.

3.4. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá bao gồm các giấy tờ sau:

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 theo quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2016 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Cụ thể:

a, Đối với tổ chức, doanh nghiệp:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu): 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 uỷ quyền theo quy định.

- Giấy phép đăng ký kinh doanh (bản sao).

- Căn cước công dân của đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp hoặc người được uỷ quyền theo quy định (bản sao).

- 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.

b, Đối với cá nhân:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu): Điền đầy đủ thông tin theo yêu cầu và ký, ghi rõ họ tên người tham gia.

- Căn cước công dân của người tham gia đấu giá.

3.5. Hướng dẫn mở tài khoản và đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến.

❖ Hướng dẫn mở tài khoản đấu giá trực tuyến:

- Khách hàng tham gia đấu giá tự mở tài khoản, điền các thông tin theo yêu cầu tại Website có tên miền <https://daugiabtn.com> theo hướng dẫn tại <https://daugiabtn.com/category/tai-lieu/huong-dan/> hoặc liên hệ hướng dẫn mở tài khoản tại trụ sở Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh, số nhà 29, ngõ 40, đường Lê Thái Tổ, phố Tân Thịnh, phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình.

- Trên giao diện Website <https://daugiabtn.com>, khách hàng bấm chọn Đăng nhập/Đăng ký.

- Khách hàng lựa chọn đăng ký tài khoản là cá nhân hoặc tổ chức.

- Khách hàng điền đầy đủ thông tin theo yêu cầu của hệ thống.

** Lưu ý: Khách hàng cần cung cấp chính xác thông tin theo các giấy tờ pháp lý.*

- Sau khi hoàn thiện, khách hàng bấm “Đăng ký” để tạo tài khoản và nộp bản giấy các giấy tờ pháp lý của khách hàng được nộp về trụ sở Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh để phê duyệt tài khoản.

- Chỉ các tài khoản được phê duyệt mới đăng nhập được vào hệ thống để bấm đăng ký tham gia cuộc đấu giá trực tuyến.

- Khách hàng theo dõi email để nhận các cập nhật liên quan đến tài khoản đã đăng ký để nhận thông báo về các cuộc đấu giá mà mình đã đăng ký.

❖ Hướng dẫn đăng ký tham gia đấu giá:

Để đăng ký tham gia đấu giá, khách hàng bắt buộc phải sử dụng tài khoản đã đăng ký và đã được phê duyệt.

Sau khi đăng nhập tài khoản, căn cứ danh sách tài sản đấu giá trực tuyến có trên hệ thống, khách hàng lựa chọn tài sản mình quan tâm để bấm đăng ký tham gia đấu giá.

Khi bấm vào đăng ký tham gia đấu giá, màn hình sẽ hiển thị Quy chế cuộc đấu giá.

Khách hàng phải đọc hết, đọc kỹ Quy chế cuộc đấu giá và tích vào mục “ Tôi đã đọc và đồng ý với quy chế đấu giá tài sản trên” trước khi bấm nút: “ Đăng ý tham gia đấu giá”.

Lưu ý: Việc bấm nút xác nhận Đăng ký tham gia đấu giá tương đương với việc khách hàng đã nộp đơn đăng ký tham gia đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến <https://daugiabtn.com> và khách hàng đồng ý với việc Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh sử dụng các thông tin khách hàng đã cung cấp khi tạo lập tài khoản để sử dụng cho các thủ tục liên quan đến đấu giá trực tuyến.

- Hồ sơ bản giấy (Phiếu đăng ký tham gia đấu giá và hồ sơ hợp lệ theo yêu cầu) được khách hàng gửi về địa chỉ Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh trong thời gian bán hồ sơ đấu giá để lưu hồ sơ theo quy định.

- Sau khi khách hàng bấm xác nhận Đăng ký tham gia đấu giá, hệ thống sẽ thông báo Đăng ký thành công và gửi email thông báo nhắc nhở khách hàng nộp tiền mua hồ sơ đấu giá và tiền đặt trước.

- Khách hàng có thể kiểm tra lại bằng cách đăng nhập vào hệ thống, vào link cuộc đấu giá đã đăng ký và bấm vào tab: Danh sách đăng ký đấu giá. Trên giao diện màn hình sẽ hiển thị mã đấu giá của khách hàng (mã được cấp riêng cho từng cuộc đấu giá), mã này trùng khớp với mã số được gửi tới khách hàng qua email).

- Sau khi bấm đăng ký tham gia đấu giá, khách hàng phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính (nộp tiền hồ sơ và tiền đặt trước) theo quy định tại Quy chế này.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.

4.1. Quyền lợi:

- Được tham gia phiên đấu giá trực tuyến nếu đủ điều kiện theo quy định;
- Được cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đến tài sản đấu giá;
- Được trả lại tiền đặt trước trong trường hợp không trúng đấu giá và không vi phạm Quy chế cuộc đấu giá;

- 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 liên hệ với Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh 01 (một) ngày làm việc trước ngày tổ chức phiên đấu giá.

4.2 . Nghĩa vụ:

- 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;

- Tham gia phiên đấu giá theo thời gian thông báo của Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh và tuân thủ, chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế cuộc đấu giá;

- 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 hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh 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.

- Đảm bảo trang thiết bị, hệ thống kết nối, đường truyền với Trang thông tin đấu giá trực tuyến 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 hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh 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;

- Quản lý và bảo mật, không cho mượn, không cho người khác truy cập tài khoản, mật khẩu được cấp;

- 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 khi đăng nhập bằng tài khoản được cấp.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá.

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

- 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 thoả thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật

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

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

- Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thoả thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan;

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

Điều 6. Thời gian và địa điểm xem tài sản, mua hồ sơ hồ sơ, nộp tiền đặt trước; thời gian và địa điểm mở cuộc đấu giá.

6.1. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình và Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh phối hợp tổ chức cho khách hàng xem tài sản trong giờ hành chính, từ ngày 07/9/2026 đến ngày 09/9/2026 địa chỉ thửa đất: xã Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình.

(Khách hàng liên hệ với Công ty nhận giấy giới thiệu tham khảo tài sản. Khách hàng tự nguyện xem hoặc không xem tài sản trong thời gian quy định. Nếu đã đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá thì mọi thắc mắc về hiện trạng tài sản sẽ không được giải quyết)

6.2. Thời gian, địa điểm, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Trong giờ hành chính từ 08h00 ngày 28/8/2026 đến 17h00 ngày 16/9/2026.

Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

+ Hệ thống đấu giá trực tuyến <https://daugiabtn.com>

+ Trụ sở Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh.

Lưu ý:

Đối với hình thức đấu giá trực tuyến, khách hàng bắt buộc phải bấm đăng ký tham gia đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến <https://daugiabtn.com> trong thời gian quy định. Khách hàng không bấm đăng ký trên hệ thống sẽ không được xét duyệt đủ điều kiện tham gia đấu giá.

Chỉ các tài khoản đã được phê duyệt mới đăng nhập được vào hệ thống để bấm đăng ký tham gia cuộc đấu giá trực tuyến. Sau khi đăng ký tham gia đấu giá thành công, khách hàng phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính (nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước) theo quy định của quy chế này.

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

6.3. Thời gian, địa điểm nộp tiền đặt trước: Từ 08h00 ngày 28/8/2026 đến 17h00 ngày 16/9/2026.

Hình thức nộp: Bằng nộp tiền vào tài khoản

Chủ tài khoản: Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh.

Số tài khoản: 3300.201.007.494, mở tại Agribank – Chi nhánh Ninh Bình.

Nội dung: (Họ tên người tham gia đấu giá) đặt trước đấu giá tài sản của Phòng THADS khu vực 3.

(Mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước vào tài khoản do khách hàng chịu. Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ là hồ sơ có tiền đặt trước nộp thành công (báo có) về tài khoản của Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh đến 17h00 ngày 16/9/2026).

Lưu ý:

Người tham gia đấu giá không được chuyển tiền đặt trước, không nhận lại tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá khác trong cùng một phiên đấu giá.

Khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá kiểm tra trên tab “ Danh sách đăng ký đấu giá”, trường hợp thông tin “tiền hồ sơ” và “ tiền đặt trước” đều hiển thị trạng thái “đã nộp”.

Trước thời gian diễn ra cuộc đấu giá 30 phút, khách hàng phải kiểm tra tình trạng điều kiện tham gia đấu giá của mình. Nếu phát hiện sai sót, khách hàng phải khẩn trương thông báo cho Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh. Sau thời gian trên, mọi thông báo để xác nhận lại hồ sơ của khách hàng không còn giá trị.

Đối với các khách hàng đã chuyển tiền đặt trước tham gia đấu giá nhưng không nộp hồ sơ hoặc nộp hồ sơ không đầy đủ (không đủ điều kiện tham gia đấu giá), sai nội dung chuyển khoản, Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh sẽ giải quyết chuyển trả lại khoản tiền này trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn của khách hàng đề nghị hoàn trả số tiền đã nộp (phí chuyển tiền ngân hàng do khách hàng chịu).

6.4. Thời gian, địa điểm mở cuộc đấu giá, thời gian điểm danh:

- + Thời gian điểm danh: từ 15 giờ 00 phút ngày 18/9/2026.
- + Thời gian bắt đầu trả giá: 15 giờ 30 phút ngày 18/9/2026.
- + Thời gian kết thúc cuộc đấu giá: 16 giờ 00 phút ngày 18/9/2026.

Địa điểm: Tại Website <https://daugiabtn.com/>

- Lưu ý: Khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá bắt buộc phải thực hiện Điểm danh tại cuộc đấu giá trong thời gian quy định.

- Tổ chức, cá nhân có nhu cầu có thể tìm hiểu thêm thông tin tại Website <https://daugiabtn.com/>.

Điều 7. Bước giá, phương thức đấu giá, hình thức đấu giá, trình tự phiên đấu giá.

7.1. Bước giá để đấu giá: 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

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 x bước giá (n là số nguyên dương).

7.2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên

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

Điều 8. Nội dung phòng đấu giá trực tuyến.

8.1. Người có tài sản: Được 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 cuộc đấu giá.
- Quan sát và chứng kiến toàn bộ quá trình trả giá của khách hàng.
- Ký biên bản cuộc đấu giá sau khi cuộc đấu giá kết thúc.

8.2. Đối với đấu giá viên, nhân viên kỹ thuật, thư ký cuộc đấu giá:

- Phải vào trang điện tử đấu giá trực tuyến trước giờ mở cuộc đấu giá 45 phút.
- Phải thông báo email hoặc điện thoại nhắc cho tất cả khách hàng chuẩn bị vào phòng đấu giá trước giờ mở cuộc đấu giá 30 phút để tham gia điểm danh.
- Kiểm tra lại việc điểm danh của khách hàng trước giờ mở cuộc đấu giá.
- Giám sát, theo dõi toàn bộ quá trình, diễn biến của cuộc đấu giá.
- Xử lý các trường hợp bất khả kháng xảy ra trong quá trình diễn ra cuộc đấu giá.

8.3. 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 trên Website <https://daugiabtn.com/>, 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. Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh khuyến khích khách hàng sử dụng máy tính bàn hoặc laptop, sử dụng phần mềm Google Chrome để thao tác dễ dàng và tăng độ chính xác. Khách hàng cần điều chỉnh chính xác đồng hồ trên thiết bị sử dụng của mình theo thời gian hiển thị của hệ thống (giờ GMT+7) để theo dõi thời gian diễn biến của quá trình đấu giá.
 - 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/>.
 - Khi tham gia đấu giá trực tuyến, khách hàng cần chuẩn bị máy tính/ thiết bị phù hợp, phải chọn địa điểm có mạng Internet ổn định, tránh ảnh hưởng kết nối đường truyền. Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh không chịu trách nhiệm trong trường hợp kết nối của khách hàng bị lỗi/không ổn định.
 - Trong thời gian diễn ra cuộc đấu giá trực tuyến, khách hàng phải luôn duy trì kết nối với <https://daugiabtn.com/>, hạn chế để màn hình nghỉ hoặc bị 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 bắt buộc phải thực hiện điểm danh tại cuộc đấu giá trong thời gian quy định. Nếu khách hàng không thực hiện điểm danh, sẽ bị coi như không tham gia cuộc đấu giá và không được hoàn trả tiền đặt trước. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể tham gia trả giá thì phải thông báo cho Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh biết và gửi đơn trình bày rõ lý do; đơn phải có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nơi xảy ra sự việc.
 - Trong thời gian diễn ra phiên đấu giá, khách hàng không bắt buộc phải trả giá. Khách hàng xem xét kỹ giá trả của mình trước khi thực hiện thao tác “trả giá”. Giá hiển thị tại khung gợi ý của daugiabtn chỉ mang tính chất để khách hàng tham khảo.
 - Trong quá trình đấu giá, không hạn chế số lần trả giá của khách hàng.
 - Người trúng đấu giá phải ký Biên bản đấu giá trong thời gian quy định tại Điều 14 của Quy chế cuộc đấu giá..

- Để đảm bảo quyền lợi của các khách hàng tham gia đấu giá, Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh đề nghị khách hàng quay video ghi lại toàn bộ quá trình đấu giá trực tuyến của khách hàng trên Website <https://daugiabtn.com/> (video phải đảm bảo chất lượng hình ảnh, phải nhìn được toàn màn hình và các thao tác của khách hàng) để cung cấp làm bằng chứng khi khiếu kiện khiếu nại.

Điều 9. Trình tự, diễn biến cuộc đấu giá

- Cuộc đấu giá trực tuyến được thực hiện thông qua trang thông tin đấu giá trực tuyến <https://daugiabtn.com>

- Đấu giá viên phải đăng nhập vào hệ thống trước khi mở cuộc đấu giá tối thiểu 45 phút và phải điểm danh khách hàng tham gia đấu giá và theo dõi toàn bộ quá trình diễn ra cuộc đấu giá.

- Người có tài sản phải truy cập vào hệ thống để tham gia và giám sát cuộc đấu giá, khi phát hiện nghi ngờ phải thông báo ngay cho đấu giá viên dừng cuộc đấu giá khi phát hiện có tiêu cực khách hàng thông đồng dìm giá.

- Trước khi mở cuộc đấu giá 30-40 phút, Hệ thống đấu giá trực tuyến sẽ gửi vào email cho tất cả các khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá để nhắc nhở khách hàng thực hiện Điểm danh và tham gia đấu giá đúng thời gian quy định.

- Thời gian thực hiện Điểm danh: trong vòng 30 phút trước thời gian bắt đầu đấu giá.

- Khách hàng không thực hiện Điểm danh trong thời gian quy định sẽ không truy cập được vào phòng đấu giá. Bị coi như không tham gia đấu giá và bị mất tiền đặt trước nếu không thuộc trường hợp bất khả kháng.

- Sau khi hết thời gian điểm danh, khách hàng bấm tải lại trang. Trên màn hình sẽ hiện thị nút chức năng “Đấu giá”, khách hàng bấm nút để chuyển vào phòng đấu giá.

- Hết thời gian trả giá, hệ thống thông báo cuộc đấu giá kết thúc, đấu giá viên bấm nút xác nhận kết quả cuộc đấu giá. Người có giá trả hợp lệ cao nhất và nhanh nhất được hệ thống ghi nhận sẽ là người trúng đấu giá. Hệ thống sẽ gửi email thông báo cho người trúng đấu giá và tất cả khách hàng tham gia đấu giá.

- Kết quả cuộc đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên website <https://daugiabtn.com>

Điều 10: Giá trả hợp lệ và giá trúng đấu giá

10.1. Giá trả hợp lệ (hệ thống sẽ báo “được chấp nhận”): Với lần trả giá đầu tiên: giá trả hợp lệ là giá trả ít nhất bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm đúng theo quy định của 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 (*Trả giá bằng số nguyên lần bước giá (1,2..., n lần) trong một lần trả giá*).

10.2. Giá trả không hợp lệ (hệ thống sẽ báo “từ chối”):

- Giá trả thấp hơn giá khởi điểm.

- Giá trả sai bước giá .

- Giá trả thấp hơn hoặc bằng giá trả cao nhất tại thời điểm trả giá (do bấm nút chậm)

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

10.3. Giá trúng đấu giá: Là mức giá trả hợp lệ cao nhất và nhanh nhất trong thời gian diễn ra cuộc đấu giá theo ghi nhận của hệ thống đấu giá trực tuyến.

Điều 11. Rút lại giá đã trả, từ chối kết quả trúng đấu giá; 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, một người chấp nhận giá.

11.1. Rút lại giá đã trả:

- Tại phiên đấu giá tài sản, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người mua được tài sản thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì phiên đấu giá coi như không thành.

- Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia trả giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của người rút lại giá đã trả thuộc về người có tài sản.

11.2. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

- Tại phiên đấu giá, khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá tài sản đã công bố người mua được tài sản bán đấu giá mà người này từ chối mua thì tài sản được bán cho người trả giá liền kề nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua

Trường hợp từ chối mua nêu trên mà có từ 02 người trở lên cùng trả giá liền kề, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua thì tài sản được bán cho một trong 02 người trả giá liền kề đó, sau khi đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra được người mua được tài sản bán đấu giá.

Trong trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối mua thì phiên bán đấu giá coi như không thành.

- Trong trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý mua thì phiên bán đấu giá coi như không thành.

- Khoản tiền đặt trước của người từ chối mua thuộc về người có tài sản bán đấu giá.

11.3. 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, một người chấp nhận giá.

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.

Việc đấu giá tài sản theo quy định tại Khoản 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.

Việc đấu giá tài sản theo quy định tại Khoản 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 12. Biên bản cuộc đấu giá trực tuyến.

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

12.2. Người trúng đấu giá chậm nhất sau 02 ngày làm việc kể từ thời điểm kết thúc cuộc đấu giá phải liên hệ với tổ chức hành nghề đấu giá để ký biên bản cuộc đấu giá. Quá thời hạn 02 ngày người trúng đấu giá không ký biên bản cuộc đấu giá trực tuyến được coi là từ chối ký biên bản đấu giá cuộc đấu giá, không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản 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 đấu giá.

Điều 13. Ký kết hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá

- Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc cơ sở để cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- 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

- 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.

- Thời hạn ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày giao tài sản cho người trúng đấu giá hoặc thời gian theo thỏa thuận giữa bên A và người trúng đấu giá.

Điều 14. Thời hạn, địa điểm và phương thức giao tài sản.

- Thời hạn giao tài sản cho người mua: Trong thời hạn 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 xảy ra tình

trạng khẩn cấp, sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. 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.

- Địa điểm giao tài sản: Tại nơi có tài sản.

- Phương thức giao tài sản: Tổ chức hành nghề đấu giá có trách nhiệm phối hợp với người có tài sản trong việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá.

Điều 15: Truất quyền tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá hoặc bị xử lý theo quy định của pháp luật khi có một trong các hành vi sau đây:

Các hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật đấu giá tài sản:

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

- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, các nhân, tổ chức khác để đìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

- Nhận uỷ 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 uỷ quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

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

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

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

- Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá.

Điều 16. Quy định về việc dừng cuộc đấu giá trực tuyến và tổ chức đấu giá lại.

16.1. Trong quá trình diễn ra cuộc đấu giá, nếu nhận được thông tin phản ánh của khách hàng phản ánh Hệ thống đấu giá trực tuyến bị lỗi kỹ thuật khiến người tham gia đấu giá không thể trả giá, trả giá hợp lệ nhưng không được hệ thống ghi nhận hoặc không ghi nhận sai thời gian trả giá. Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá phải khẩn trương thông báo cho Kỹ thuật viên kiểm tra, nếu có cơ sở thì Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá sẽ bấm nút “**Dừng cuộc đấu giá**” đồng thời thông báo ngay cho người có tài sản lý do dừng và thống nhất với người có tài sản đấu giá về thời gian tổ chức đấu giá lại. Trường hợp đã kết thúc

cuộc đấu giá nếu có khách hàng phản ánh lỗi của hệ thống và sau khi Kỹ thuật viên đã kiểm tra và phát hiện hệ thống đấu giá bị lỗi làm ảnh hưởng đến kết quả trả giá thì Đấu giá viên thông báo cho người có tài sản biết để huỷ kết quả đấu giá trực tuyến và thống nhất thời gian tổ chức đấu giá lại.

16.2. Việc dừng cuộc đấu giá hay Huỷ kết quả đấu giá Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá phải hoàn toàn tuân thủ theo quy định của pháp luật và phải thông báo cho tất cả các khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá được biết.

Điều 17. Công bố rủi ro và Tuyên bố từ chối trách nhiệm của Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh trên hệ thống đấu giá trực tuyến <https://daugiabtn.com>

Khi thực hiện các giao dịch đấu giá trực tuyến, Khách hàng mặc nhiên thừa nhận rằng việc thực hiện các giao dịch trực tuyến luôn tồn tại những rủi ro tiềm tàng và cam kết chấp nhận mọi rủi ro, mất mát hoặc thiệt hại do những rủi ro tiềm tàng gây ra. Những rủi ro tiềm tàng của các giao dịch trực tuyến bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau:

- Những sự cố liên quan đến đường truyền Internet do nhà cung cấp dịch vụ gây ra như: đứt đường truyền, dung lượng đường truyền bị hạn chế hoặc những sự cố tương tự có thể ảnh hưởng đến việc thực hiện các lệnh trực tuyến của khách hàng như lệnh không thể truyền đến hệ thống của <https://daugiabtn.com/> lệnh có thể bị treo/ngừng/trì hoãn hoặc có lỗi dữ liệu). Giá trả gợi ý có thể bị lỗi/sai lệch hoặc khách hàng không thể truy cập vào hệ thống của <https://daugiabtn.com/>.

- Hệ thống máy tính của <https://daugiabtn.com/> gặp sự cố do mất nguồn điện, bị tấn công, nhiễm virus hoặc bị ảnh hưởng của những sự cố ngoài ý muốn dẫn đến việc không thể xử lý hoặc thực hiện các lệnh của khách hàng.

- Hệ thống máy tính của khách hàng bị hỏng, bị virus, bị tấn công dẫn đến việc làm lộ hoặc đánh cắp các thông tin về giao dịch của khách hàng hoặc tài khoản của Khách hàng bị sử dụng một cách trái phép bởi một bên thứ 3.

- Giao dịch trực tuyến của khách hàng thực hiện sẽ được xử lý và thực hiện một cách tự động hoặc mặc nhiên ngay khi truyền đến hệ thống của <https://daugiabtn.com/>. Hệ thống mặc nhiên xác nhận mọi giao dịch trực tuyến của khách hàng gửi đến đều là đúng và do chính khách hàng thực hiện. Vì vậy, mọi ý kiến cho rằng đó là điều nhầm lẫn hoặc sai sót liên quan đến giao dịch của Khách hàng đều không được chấp nhận. Mọi thiệt hại phát sinh do khách hàng chịu trách nhiệm.

Điều 18. Nghĩa vụ bảo mật của khách hàng

18.1. Khách hàng đồng ý tuân thủ điều, khoản và tuân thủ theo hướng dẫn của Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh khi sử dụng dịch vụ đấu giá trực tuyến trên hệ thống <https://daugiabtn.com/>

18.2. Để sử dụng các dịch vụ, khách hàng sẽ cần một nhận dạng riêng thông qua Tên đăng nhập và Mật khẩu.

18.3. Khách hàng đồng ý thực hiện theo chỉ dẫn của Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh khi tạo lập Tên đăng nhập và Mật khẩu.

18.4. Đối với việc Thiết lập lại mật khẩu, khách hàng có thể thay đổi mật khẩu vào bất kỳ lúc nào.

18.5. Khách hàng phải giữ bí mật Mật khẩu của mình, bảo mật cho Mật khẩu đó và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn chặn việc sử dụng trái phép tên đăng nhập và mật khẩu truy cập. Khách hàng không được để người khác chiếm hữu hoặc điều khiển tên đăng nhập và mật khẩu trong bất kỳ tình huống nào, vào bất kỳ thời điểm nào. Nếu khách hàng cho bất kỳ người nào sử dụng tên đăng nhập, mật khẩu, email đăng ký các thông tin định danh của mình thì khách hàng sẽ phải chịu trách nhiệm đối với tất cả các khiếu nại, tổn thất và hậu quả phát sinh liên quan tới tất cả các giao dịch được tiến hành thông qua việc sử dụng các dịch vụ bởi hoặc sự đồng ý của người đó.

18.6. Đặc biệt trong thời gian diễn ra cuộc đấu giá khách hàng không được thay đổi thiết bị mà khách hàng đang dùng để tham gia đấu giá, không kết nối dịch vụ khác hoặc để bất kỳ người nào khác sử dụng thiết bị đó cho đến khi Khách hàng đã đăng xuất khỏi dịch vụ bằng việc chọn đăng xuất. Khách hàng sẽ phải chịu trách nhiệm bảo đảm rằng khách hàng đã đăng xuất khỏi dịch vụ vào cuối mỗi công đoạn.

18.7. Khách hàng thông báo cho Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh ngay lập tức về bất kỳ việc kết nối trái phép nào vào các dịch vụ hoặc về bất kỳ giao dịch hoặc yêu cầu trái phép nào mà khách hàng biết hoặc nghi ngờ nếu khách hàng nghi ngờ ai đó biết Tên đăng nhập và mật khẩu tài khoản của mình. Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh có thể sẽ yêu cầu khách hàng xác nhận bằng văn bản bất kỳ chi tiết nào được Khách hàng cung cấp. Khách hàng cũng sẽ phải thay đổi ngay sang mật khẩu mới. Cho đến khi Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh nhận được thông báo nói trên. Khách hàng vẫn phải chịu trách nhiệm về việc sử dụng dịch vụ của người không được phép hoặc sử dụng vào những mục đích không cho phép.

Điều 19. Giải quyết khiếu nại

19.1. Thời gian khiếu nại về kết quả đấu giá: 24 giờ tính từ thời điểm kết thúc cuộc đấu giá. Khách hàng khiếu nại phải trực tiếp đến trụ sở Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh cung cấp tài liệu và bằng chứng để khiếu nại. Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh chỉ tiếp nhận khiếu nại của khách hàng trên cơ sở khiếu nại được viết bằng văn bản có chữ ký và dấu của người có trách nhiệm.

19.2. Mọi khiếu nại của khách hàng liên quan đến cuộc đấu giá chỉ được giải quyết theo luật khiếu nại của Pháp luật Việt Nam.

19.3. Để đảm bảo quyền lợi của khách hàng tham gia đấu giá, Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh đề nghị khách hàng quay video ghi lại toàn bộ quá trình đấu giá trực tuyến của khách hàng trên hệ thống <https://daugiabtn.com/> để cung cấp làm bằng chứng khi khiếu kiện, khiếu nại. Video được quay phải đảm bảo chất lượng hình ảnh, phải nhìn được toàn màn hình và các thao tác của khách hàng thực hiện trên hệ thống. Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh không giải quyết đối với các trường hợp quay theo từng

đoạn, không đầy đủ diễn biến hoặc chất lượng hình ảnh không đảm bảo hoặc không quan sát được thao tác của khách hàng lên hệ thống.

Điều 20. Quy định của Luật Thi hành án dân sự, pháp luật về đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật liên quan về đấu giá tài sản thi hành án dân sự.

1. Quyền ưu tiên mua:

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

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

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

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

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

3. Nhận lại tài sản đấu giá:

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

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

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

Người có tài sản có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tạm dừng việc tổ chức đấu giá khi có một trong các căn cứ sau đây:

- Có quyết định hoãn, tạm đình chỉ thi hành án;
- Có yêu cầu của người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo về việc tạm dừng việc thi hành án để giải quyết khiếu nại, tố cáo;
- Có kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân, quyết định hoặc văn bản khác của cơ quan tiến hành tố tụng yêu cầu tạm dừng xử lý tài sản.

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

Người có tài sản có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá dừng việc tổ chức đấu giá; Đấu giá viên dừng phiên đấu giá khi có một trong các căn cứ sau đây:

- Có quyết định đình chỉ thi hành án;
- Có kết luận của cơ quan, người có thẩm quyền về việc có vi phạm nghiêm trọng trong tổ chức thi hành án và đấu giá đối với tài sản đó;
- 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;
- 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;
- 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;
- Có căn cứ khác xác định tài sản đấu giá không đủ điều kiện đưa ra đấu giá;
- 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;
- 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);
- Người phải thi hành án đã nộp đủ tiền để nhận lại tài sản;
- Người được thi hành án được nhận tài sản đã kê biên để trừ vào tiền được thi hành án theo quy định pháp luật thi hành án dân sự;
- Trường hợp bán tài sản theo quy định tại khoản 6 Điều 83 của Luật thi hành án dân sự mà số tiền thu được từ việc đấu giá tài sản đã đủ để thi hành nghĩa vụ và các chi phí theo quy định.

* Việc tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá theo quy định này chỉ được thực hiện trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá.

5. Hủy kết quả đấu giá tài sản:

- Việc hủy kết quả đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy thì việc xử lý tài sản để thi hành án được thực hiện theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.
- Người mua được tài sản đấu giá, Bên A có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả đấu giá tài sản, nếu có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình đấu giá tài sản theo quy định của Chính phủ.
- Việc xử lý hậu quả và bồi thường thiệt hại do kết quả đấu giá tài sản bị hủy được giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản:

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, khoản 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 trúng đấu giá phải nộp số tiền mua tài sản còn lại (sau khi trừ đi khoản tiền đặt cọc của Đợt 1) 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.

Phương thức thanh toán: người trúng đấu giá tài sản chuyển khoản vào tài khoản của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình - Số tài khoản: **3949.0.1054125.00000** mở tại Kho bạc Nhà nước Khu vực V hoặc **8600315222** mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Định.

7. Xử lý tiền đặt trước, tiền mua tài sản trong trường hợp người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

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.

Kể từ thời điểm người mua trúng đấu giá chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà họ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền mua tài sản quy định tại khoản 6 Điều này thì tiền đặt trước, tiền lãi (nếu có) thuộc về cơ quan thi hành án dân sự và được sử dụng để thanh toán khoản bảo đảm tài chính để thi hành án, các khoản chi quy định tại Điều 79 Nghị định số 152/2026/NĐ-CP ngày 13/5/2026.

Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không thực hiện đầy đủ hoặc không đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng thì tiền thanh toán mua tài sản đấu giá (trừ khoản tiền đặt trước, đặt cọc và tiền lãi của khoản tiền đó) được xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản.

8. Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá.

Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá thông báo bằng văn bản kết quả đấu giá cho người có tài sản.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho người có tài sản 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.

9. Chuyển tiền đặt trước của người trúng đấu giá.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành Bên B chuyển tiền đặt trước của người trúng đấu giá cho Bên A qua hình thức chuyển khoản về tài khoản:

Chủ tài khoản: Thị hành án dân sự tỉnh Ninh Bình.

Số tài khoản: Số tài khoản: **3949.0.1054125.00000** mở tại Kho bạc Nhà nước Khu vực V hoặc **8600315222** mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Định.

10. Trách nhiệm nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính có liên quan.

- Thuế Giá trị gia tăng: Người mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế giá trị gia tăng trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng mà tài sản đấu giá thuộc diện phải chịu thuế giá trị gia tăng theo quy định.

- Lệ phí trước bạ, và các lệ phí khác (nếu có): Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp. Thuế suất, mức phí, mức lệ phí theo quy định của pháp luật;

- Thuế thu nhập cá nhân hoặc thuế thu nhập doanh nghiệp từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất liên quan đến tài sản đấu giá: Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản. Bên A có trách nhiệm thông báo, yêu cầu chủ cũ tài sản kê khai và nộp thuế theo quy định của Luật thuế. Trường hợp chủ cũ của tài sản không kê khai nộp thuế thì Bên A có văn bản thông báo cho người trúng đấu giá để kê khai thay, tiền thuế được trừ vào tiền đấu giá tài sản.

- Phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và chi phí thù lao ký ngoài trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (nếu có): Người mua được tài sản đấu giá nộp.

- Các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán như tiền thuế đất hàng năm, tiền điện, tiền nước,... do người phải thi hành án sử dụng (nếu có) phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá sẽ được trừ vào tiền đấu giá tài sản.

11. Thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản:

- Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày giao tài sản cho người mua thì Bên A có trách nhiệm cung cấp hồ sơ để đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản. Hồ sơ đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng gồm có:

- + Văn bản đề nghị của cơ quan thi hành án dân sự;
- + Bản sao bản án, quyết định;
- + Bản sao quyết định thi hành án;
- + Quyết định kê biên tài sản (nếu có);
- + Văn bản thông báo kết quả đấu giá thành hoặc quyết định giao tài sản hoặc biên bản giao nhận tài sản hoặc văn bản thỏa thuận về thi hành án hoặc biên bản về việc người phải thi hành án tự nguyện giao tài sản để thi hành án;
- + Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản và giấy tờ khác có liên quan (nếu có).

- Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật; hoặc thuê Bên B 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.

- Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật mà không thu hồi được giấy chứng nhận hoặc đã bị mất thì cơ quan thi hành án dân sự gửi văn bản kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận đến Ủy ban nhân dân có thẩm quyền đối với giấy chứng nhận được cấp lần đầu hoặc tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai đối với giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.

- Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở, tài sản gắn liền với đất mà đủ điều kiện nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận lần đầu thì cơ quan thi hành án có trách nhiệm đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu cho người mua được tài sản theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp tài sản có công trình xây dựng trên đất, diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng (nhưng cơ quan thi hành án kê biên, định giá và đưa ra đấu giá): Người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng. Các khoản tiền liên quan đến việc cấp giấy Chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng bao gồm tiền sử dụng đất, và các chi phí liên quan (nếu có) do người mua được tài sản đấu giá nộp. Nếu không được cấp giấy chứng

nhận đối với diện tích nhà, đất này thì người mua được tài sản phải thực hiện theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

12. Bảo vệ quyền của người mua tài sản bán đấu giá:

- Người mua được tài sản, người nhận tài sản để trừ vào tiền được thi hành án được pháp luật công nhận và bảo vệ quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đó.

- Trường hợp người mua được tài sản đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá nhưng bản án, quyết định bị sửa hoặc bị hủy thì cơ quan thi hành án dân sự tiếp tục giao tài sản, kể cả thực hiện việc cưỡng chế thi hành án để giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá, trừ trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy theo quy định của pháp luật hoặc đương sự có thỏa thuận khác.

- Trường hợp đến hạn theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (hoặc thời hạn theo thỏa thuận giữa Bên A và người trúng đấu giá) mà không giao được tài sản cho người mua được tài sản đấu giá thì người này có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng theo quy định của pháp luật. Bên A phải hoàn trả lại tiền mua tài sản cùng khoản tiền lãi gửi tiết kiệm phát sinh (nếu có) cho người mua được tài sản sau khi các bên thực hiện thủ tục hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản theo quy định của pháp luật.

Trên đây là quy chế đấu giá tài sản lần 4 là Quyền sử dụng đất 04 thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình, mang tên ông Nguyễn Văn Tiến.

Các nội dung khác không được đề cập trong quy chế này sẽ được thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Tổ chức, Cá nhân có nhu cầu mua tài sản và cần biết thêm chi tiết xin liên hệ: Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình (Phòng thi hành án dân sự khu vực 3) và Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh, địa chỉ: số nhà 29 ngõ 40, đường Lê Thái Tổ, tổ dân phố Tân Thành 3, phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình. Điện thoại: 02293.882.885.

Nơi nhận:

- Phòng THADS khu vực 3 – Ninh Bình;
- Cổng đấu giá tài sản quốc gia;
- Các địa điểm Niêm yết;
- Người đăng ký tham gia đấu giá;
- Lưu Vp Công ty;



