

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

*Căn cứ Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024;
Căn cứ Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 319.1/26/HĐDV-ĐGTS.ĐN ngày 06/10/2026 giữa Công ty Đầu giá Hợp danh Đông Nam và Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai.*

Công ty Đầu giá Hợp danh Đông Nam ban hành Quy chế cuộc đấu giá với các nội dung sau:

PHẦN I

THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN

Điều 1. Người có tài sản đấu giá: Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai. Địa chỉ: số 63/2/1 đường Võ Thị Sáu, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai.

Điều 2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đầu giá Hợp danh Đông Nam:

Địa chỉ: số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

Chi nhánh Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, thành phố Đồng Nai.

Điện thoại liên hệ: 0888.154.369 - 0251.6513.502.

Điều 3. Tài sản đấu giá:

3.1. Tên tài sản: Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **24.207,3m²** thuộc thửa đất số 124,125,127,128,129, tờ bản đồ số 34 (nay là tờ bản đồ số 97) tọa lạc tại ấp 4, xã Phú Tân, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Phú Vinh, thành phố Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số V 302039 do UBND huyện Định Quán cấp ngày 20/06/2002 đứng tên ông Gián A Tắc và bà Lầu Lộc Múi, cập nhật thay đổi cho ông Lã Chấn Cường ngày 19/08/2019 và tài sản gắn liền trên đất.

3.2. Đặc điểm tài sản:

a) Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 124,125,127,128,129, tờ bản đồ số 34 (nay là tờ bản đồ số 97)
- Địa chỉ thửa đất: ấp 4, xã Phú Tân, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Phú Vinh, thành phố Đồng Nai).
- Diện tích: **24.207,3m²**

b) Tài sản gắn liền trên đất:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
-----	-------------	-----------------------------	----------

1	Nhà ở gia đình	* Diện tích xây dựng: 118m² * Cầu trục: 01 tầng: 01 phòng khách + 01 phòng ngủ + 01 phòng bếp + 01 khu vệ sinh khép kín. * Kết cấu: Móng, cột, dầm, sàn bê tông cốt thép; Tường xây gạch, sơn nước + ốp gạch; Khung đỡ mái sắt tổ hộp, mái lợp ngói màu - Trần thạch cao; - Nền lát gạch ceramic 800 x 800; - Tủ bếp: Thành xây gạch, bề mặt granite, cửa nhựa công nghiệp; - Hệ thống cửa nhôm kính xingfa; - Khu vệ sinh nội thất thiết bị tương đối tốt. * Hiện trạng: Công trình thời gian khá lâu không sử dụng, các kết cấu chính đã xuống cấp * Chất lượng còn lại: 50%					
2	Nhà ở nhân viên 1	* Diện tích xây dựng: 38,4m² * Diện tích sàn xây dựng: 50,4m² * Cầu trục: 01 phòng ngủ + 01 gác xếp + 01 khu vệ sinh khép kín. * Kết cấu: Móng, cột, dầm, sàn bê tông cốt thép; Tường xây gạch, sơn nước; Khung đỡ mái sắt tổ hộp, mái lợp ngói màu; - Trần thạch cao; - Nền lát gạch ceramic; - Gác xếp: Sàn bê tông cốt thép, ốp gạch ceramic, cầu thang lan can sắt; - Thiết bị vệ sinh đã hư hỏng. * Chất lượng còn lại: 50%				38,4m ²	
3	Nhà ở nhân viên 2	* Diện tích xây dựng: 67,7m² * Kết cấu: Tường tự nhà nghỉ nhân viên 1. * Chất lượng còn lại: 50%				67,7m ²	
4	02 nhà nghỉ khách hàng	* Diện tích xây dựng: 21m²/căn * Tổng diện tích xây dựng: 42m² * Kết cấu: Móng, cột bê tông cốt thép; - Tường xây gạch, tô vữa xi măng; - Khung đỡ mái sắt tổ hộp, mái lợp ngói màu; - Nền chưa hoàn thiện, chưa lắp cửa. * Hiện trạng: Công trình xây dựng dở dang. * Chất lượng còn lại: 40%				42m ²	
5	Nhà để xe	* Diện tích: 100,5m² * Kết cấu: Cột sắt phi 60; Khung xà gỗ sắt hộp, mái lợp tôn; Nền xi măng. * Chất lượng còn lại: 50%				100,5m ²	

6	Mái che khu bếp ngoài trời	* Diện tích: 37m² * Kết cấu: Cột sắt, xà gồ sắt, mái lợp tôn; Nền bê tông xi măng; Tường ba bên xây B. gạch, không tô cao 1m. * Chất lượng còn lại: 40%	37m ²
7	Cổng và hàng rào phía trước	* Chiều dài: 31,8m * Kết cấu: - 02 trụ công xây gạch, phía trong đổ bê tông cốt thép, phía ngoài ốp gạch trang trí; - Cửa cổng sắt tổ hợp; - Mái cổng: Khung đỡ bê tông cốt thép, trên lợp ngói; - Hàng rào: Móng đá; Giằng bê tông cốt thép; Cột gạch, ốp gạch trang trí; Tường phía dưới xây gạch, ốp gạch trang trí, phía trên gắn thanh sắt. * Chất lượng còn lại: 50%	31,8m
8	Tường gạch bao quanh khu nhà ở	* Chiều dài: 127m² * Kết cấu: Móng đá, cột đà bê tông cốt thép; Tường xây gạch, tô vữa xi măng cao 2,5m. * Chất lượng còn lại: 50%	127m
9	Sân bê tông	* Diện tích: 579m² * Chất lượng còn lại: 30%	579m ²
10	Bờ kè đá	* Chiều dài: 21m, cao 2m. * Kết cấu: 04 trụ bê tông cốt thép 150 x 150, cao 1,6m. * Chất lượng còn lại: 50%	21m
Cây trồng trên đất			
1	Sala	- Cây có đường kính gốc khoảng 20cm, cao 5m. * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	1 cây
2	Cau cảnh	- Cây có đường kính gốc khoảng 15cm, cao 4m. * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	02 cây
3	Xoài	- Cây khoảng 6 năm tuổi. * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	01 cây
4	Vú sữa	- Cây khoảng 6 năm tuổi. * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	01 cây

Lưu ý: Công trình xây dựng gắn liền đất chưa được hoàn công và cập nhật vào giấy chứng nhận: Trường hợp đấu giá thành 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 theo quy định. Các khoản tiền liên quan đến việc cấp giấy Chứng nhận quyền sở hữu và các chi phí liên quan (nếu có) do người mua được tài sản đấu giá nộp. Nếu không được cấp giấy chứng nhận thì người mua được tài sản phải thực hiện theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Thi hành án và Công ty đấu giá Hợp danh Đông Nam không chịu trách nhiệm và không giải quyết các khiếu nại liên quan đến nội dung này.

3.3. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản: Tài sản được kê biên, bán đấu giá để đảm bảo thi hành án.

3.4. Hồ sơ pháp lý:

Tài sản được bán đấu giá theo đề nghị của Thị hành án dân sự thành phố Đồng Nai. Người tham gia đấu giá được tạo điều kiện tham khảo tài cả hồ sơ pháp lý của tài

giai quyết.

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

thường.

trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi

Đấy là tài sản đấu giá để đảm bảo cho việc thi hành án, Hợp đồng dịch vụ đấu

Ghi chú:

+ Phương thức đấu giá: Trả giá lên

+ Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá

4.5. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

4.4. Bước giá: Tối thiểu 5.000.000 đồng/ 01 bước giá.

bắt kỳ trường hợp nào.

Khách hàng đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá không được hoàn trả lại tiền trong

bộ hồ sơ.

4.3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng)/

thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận.

2024 sẽ được hoàn trả tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết

đặt trước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung

cầu, điều kiện tham gia đấu giá và không thuộc trường hợp không được nhận lại tiền

sung 2024, Người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu

tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ

+ Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, Người tham gia đấu giá từ chối

định khác của pháp luật có liên quan.

Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy

cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

+ Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt

đặt trước do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

+ Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển khoản nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền

chín mươi một triệu, năm trăm bốn mươi hai nghìn đồng). Tiền đã làm tròn xuống.

4.2. Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): 1.391.542.000 đồng (Một tỷ, ba trăm

việc chuyển nhượng tài sản đấu giá.

Giá khởi điểm chưa bao gồm các loại thuế, phí và chi phí (nếu có) liên quan đến

bảy trăm mười hai nghìn đồng).

4.1. Giá khởi điểm: 6.957.712.000 đồng (Sáu tỷ, chín trăm năm mươi bảy triệu,

bước giá, hình thức, phương thức đấu giá tài sản:

Điều 4. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá,

vấn đề pháp lý liên quan đến trình tự, thủ tục thi hành án và tài sản đấu giá.

Do Thị hành án dân sự thành phố Đồng Nai cung cấp và chịu trách nhiệm về mọi

sản, xem tài sản và hoàn toàn chịu trách nhiệm khi quyết định mua tài sản, tự chịu mọi khoản thuế, phí, lệ phí, các chi phí phát sinh theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện về vấn đề này. Người mua trúng đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ pháp lý, thông tin quy hoạch mới, phải chấp hành các chủ trương của Nhà nước khi có thông báo, quyết định thu hồi hoặc văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến tài sản đấu giá.

Tài sản được bán theo hiện trạng, khách hàng tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu và tự quyết định khi đăng ký mua tài sản đấu giá. Người tham gia đấu giá tự liên hệ làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng sang tên đối với tài sản mua trúng đấu giá.

Bồi thường thiệt hại cho các bên nếu vi phạm về trình tự, thủ tục đấu giá (nếu có).

PHẦN II

KẾ HOẠCH TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Điều 5. Kế hoạch thực hiện đấu giá:

5.1. Thời gian, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá:

Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: từ 07h30 ngày 09/10/2026 đến 17h00 ngày 06/11/2026 (trong giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định).

Địa điểm, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng liên hệ trực tiếp tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam: số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh hoặc chi nhánh Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, thành phố Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá.

5.2. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 04/11/2026 đến 17h00 ngày 06/11/2026 (trong giờ hành chính).

Địa điểm xem tài sản: ấp 4, xã Phú Tân, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Phú Vinh, thành phố Đồng Nai).

5.3. Thời gian nộp tiền đặt trước:

Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 09/10/2026 đến 17h00 ngày 06/11/2026.

Tiền đặt trước nộp vào tài khoản:

Tên tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam

Số tài khoản: **7500001333355555** mở tại Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai.

Nội dung: **“Tên khách hàng đăng ký tham gia”** nộp tiền đặt trước **“HĐ số 319.1/26.ĐN TS xã Phú Vinh, thành phố Đồng Nai”**

Lưu ý: Khách hàng nộp tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được **“PHÁT SINH CÓ”** trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam đã cung cấp cho khách hàng đến 17h00 ngày 06/11/2026. Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

5.4. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: vào lúc **09h00 ngày 11/11/2026.**

Địa điểm: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7 - Đồng Nai. Địa chỉ: Khu phố Hiệp Tân 1, xã Định Quán, thành phố Đồng Nai.

Tùy thuộc vào điều kiện đáp ứng của địa điểm tổ chức đấu giá, tình hình triển khai phiên đấu giá, Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam có thể thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá sau khi đã hết hạn tiếp nhận hồ sơ và nộp tiền đặt trước cho phù hợp với tình hình thực tế và sẽ thông báo đến người tham gia đấu giá đủ điều kiện.

5.5. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính và phù hợp với quy định của pháp luật khác có liên quan được đăng ký tham gia đấu giá, ngoại trừ những trường hợp quy định tại điểm d1, d2, d3 khoản 5 Điều 9 và khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024. Khách hàng tham gia đấu giá phải cung cấp đầy đủ chứng từ đã nộp tiền đặt trước đúng thời hạn theo quy định nếu không cung cấp thì sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

PHẦN III

ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

Điều 6. Nguyên tắc đấu giá

Việc đấu giá được công khai, bình đẳng, liên tục, trung thực, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia;

Phiên đấu giá do đấu giá viên điều hành theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại quy chế này.

Điều 7. Đối tượng được tham gia đấu giá:

Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính và phù hợp với quy định của pháp luật khác có liên quan được tham gia đăng ký, ngoại trừ những trường hợp quy định tại điểm d1, d2, d3 khoản 5 Điều 9 và khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024.

Điều 8. Thành phần hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam);

Quy chế cuộc đấu giá;

Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

Người đăng ký đấu giá điền các thông tin vào mẫu phiếu và nộp đủ các giấy tờ, nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước theo quy định tại Quy chế này.

Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, nộp tiền hồ sơ và tiền đặt trước cho Công ty đấu giá theo Quy chế, quy định của Luật đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024 và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 9. Hồ sơ tham gia đấu giá:

a. Đối với cá nhân:

• Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam);

• Căn cước công dân/hộ chiếu/ định danh cá nhân. Các giấy tờ này phải là bản sao và mang bản chính để đối chiếu;

• Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phải có giấy ủy quyền. Giấy ủy quyền được lập phải có xác nhận theo quy định của pháp luật.

• Bản cam kết xem tài sản;

- 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.

b. Đối với tổ chức:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam), đóng dấu, ký tên của người đại diện theo pháp luật của tổ chức. Trường hợp người được ủy quyền ký thay thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp theo quy định pháp luật và Điều lệ của tổ chức;

- Căn cước công dân/hộ chiếu/ định danh cá nhân của người đại diện theo pháp luật của tổ chức, của người được ủy quyền (nếu có); Giấy đăng ký kinh doanh hoặc các giấy tờ thành lập hợp pháp khác.

Các giấy tờ này phải là bản sao và mang bản chính để đối chiếu;

- Văn bản ủy quyền hợp pháp theo quy định pháp luật và Điều lệ của tổ chức;

- Biên bản họp, quyết định của người có thẩm quyền về việc mua tài sản đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định;

Bản cam kết xem tài sản;

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.

Khách hàng (doanh nghiệp và hộ kinh doanh) đăng ký tham gia đấu giá cam kết và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung: thành lập doanh nghiệp, đang hoạt động hợp pháp, không trong quá trình giải thể, phá sản, tạm ngưng hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp và pháp luật về Thuế.

Người đăng ký tham gia đấu giá phải xuất trình được bản chính các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá để đối chiếu khi tổ chức hành nghề đấu giá tài sản yêu cầu trong trường hợp cần thiết.

Điều 10. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:

Kết thúc thời gian đăng ký tham gia đấu giá, nhận tiền đặt trước, Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam sẽ xét duyệt điều kiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định pháp luật và theo Quy chế cuộc đấu giá. Công ty Đấu giá Hợp danh Đông 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.

Điều 11. Nội quy phòng đấu giá:

Người tham gia đấu giá là người có tên trong danh sách xét duyệt đủ điều kiện tham gia đấu giá, được phát số và phải trực tiếp trả giá.

Khi đến tham dự phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải mang theo bản chính Căn cước công dân/ hộ chiếu/ định danh cá nhân, giấy ủy quyền (nếu có), chứng từ nộp tiền đặt trước và phải xuất trình khi Ban tổ chức đấu giá điểm danh, kiểm tra tư cách người tham gia đấu giá.

Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phiên đấu giá đúng ngày, giờ, địa điểm đã được thông báo. Trường hợp Đấu giá viên kết thúc điểm danh mà người tham gia đấu giá không có mặt được xem là không tham dự phiên đấu giá theo quy định điểm a khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024 sẽ không được tham gia đấu giá, đồng thời không được nhận lại tiền đặt trước.

Người không đăng ký tham gia đấu giá, người không đủ điều kiện tham gia đấu giá, người không có nhiệm vụ liên quan, trẻ em, người dưới 16 tuổi không được vào

tham dự phiên đấu giá.

Người tham gia đấu giá tài sản phải ăn mặc gọn gàng, tươm tất; thái độ lịch sự, nghiêm túc; không gây ồn ào, không nói chuyện, không trao đổi với người tham gia đấu giá khác tại phiên đấu giá;

Người tham gia đấu giá không hút thuốc; không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá; khách hàng tham gia đấu giá không được chụp ảnh, ghi hình trong phòng đấu giá; Không tự ý rời khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên;

Người tham gia đấu giá không sử dụng bia, rượu và các chất kích thích khi đến tham gia đấu giá. Nghiêm cấm mang đến khu vực đấu giá vũ khí, hung khí, chất nổ, chất cháy, chất độc,...

Người tham gia đấu giá phải tuân thủ, chấp hành tuyệt đối sự điều hành, hướng dẫn của Đấu giá viên; chỉ được phép có ý kiến khi có sự đồng ý của Đấu giá viên;

Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản không chấp hành các quy định về đấu giá, nội quy, Quy chế cuộc đấu giá và sự điều hành của Đấu giá viên được coi hành vi cản trở, gây rối tại phiên đấu giá và sẽ bị xử lý theo quy định tại Khoản 5 Điều 9 và khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024.

Điều 12. Cách thức thực hiện trả giá:

Người đăng ký tham gia đấu giá và được xác định đủ điều kiện tham gia đấu giá sẽ được vào phòng đấu giá để tham dự phiên đấu giá.

Người tham gia đấu giá được phát số. Người tham gia đấu giá phát tín hiệu muốn trả giá thông qua việc giơ số tham gia đấu giá để thực hiện quyền trả giá.

Người tham gia đấu giá trả giá bằng lời nói khi Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá.

Người trả giá đầu tiên trả ít nhất bằng giá khởi điểm, người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả và tuân thủ quy định về bước giá.

Giá trả dưới giá khởi điểm, thấp hơn giá trả của người trả liền kề trước đó hoặc không tuân thủ quy định về bước giá là giá không hợp lệ và Đấu giá viên không ghi nhận mức giá này.

Điều 13. Công bố người trúng đấu giá

Sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá, Đấu giá viên công bố giá đã trả và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá. Đấu giá viên nhắc lại ba lần, rõ ràng, chính xác bằng lời nói giá đã trả cao nhất. Sau ba lần nhắc lại, nếu không có người trả giá cao hơn thì Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá. Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 14. Rút lại giá đã trả

Tại phiên đấu giá, trong thời gian 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. Nếu không có người trả giá tiếp, Đấu giá viên công bố đấu giá không thành.

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

Điều 15. Từ chối kết quả 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.

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.

Điều 16. Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả 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 trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá được tiến hành sau khi đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật này và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến ngày tổ chức cuộc phiên đấu giá.

Điều 17. Các trường hợp vi phạm bị truất quyền tham gia đấu giá:

Truất quyền tham dự cuộc phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có các hành vi:

- a) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc 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 đìm 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) Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024;
- h) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Điều 18. Các trường hợp vi phạm không được nhận lại tiền đặt trước

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

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

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024;

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024;

Tiền đặt trước quy định tại Điều này được xử lý theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

Lưu ý:

Người tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam cung cấp trước khi đăng ký. Mọi thắc mắc, yêu cầu đề nghị liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam trước thời điểm diễn ra phiên đấu giá để được giải đáp.

Nhằm tránh mất thời gian, ảnh hưởng đến phiên đấu giá, người điều hành phiên đấu giá sẽ không giải quyết các vấn đề được quy định tại hồ sơ cung cấp cho khách hàng, không trả lời các câu hỏi trùng lặp. Thời gian dành cho giải đáp những câu hỏi liên quan đến phiên đấu giá không quá 15 phút.

PHẦN IV

THANH TOÁN TIỀN, GIAO NHẬN TÀI SẢN VÀ THỦ TỤC PHÁP LÝ CHUYỂN QUYỀN TRONG TRƯỜNG HỢP ĐẤU GIÁ THÀNH CÔNG

Điều 19. Thời hạn, phương thức thanh toán:

1. Thời hạn thanh toán: Người trúng đấu giá thanh toán tiền mua tài sản cho Thị hành án dân sự thành phố Đồng Nai theo thời hạn sau:

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 trúng đấu giá 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 trúng 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 chuyển khoản vào tài khoản của Thị hành án dân sự thành phố Đồng Nai

- Số tài khoản: **3949.0.1054438.00000** mở tại Kho bạc Nhà nước Khu vực XVII hoặc **1058123456** mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

Nội dung chuyển khoản: Họ và tên khách hàng trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá thừa ... tờ bản đồ HĐ 319.1/26 xã Phú Vinh, thành phố Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7 - Đồng Nai.

2. Trường hợp sau khi phiên đấu giá kết thúc mà người trúng đấu giá tài sản từ chối mua tài sản hoặc người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này thì Thị hành án dân sự thành phố Đồng Nai 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 của người mua tài sản đã nộp sẽ được xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều này (trừ trường hợp pháp luật có quy định khác).

3. Kể từ thời điểm Người 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 thì tiền đặt trước, tiền lãi (nếu có) thuộc về Người có tài sản đấu giá và được sử dụng để thanh toán khoản bảo đảm tài chính để thi hành án, các khoản chi quy định tại Điều 79 Nghị định 152/2026/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2026.

Trường hợp Người trúng 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.

Điều 20. Giao nhận tài sản

1. Thời hạn bàn giao tài sản: Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày Người mua được tài sản nộp đủ tiền, Người có tài sản đấu giá tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản, 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: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam có trách nhiệm phối hợp với Thị hành án dân sự thành phố Đồng Nai trong việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá.

- Tài sản đã được giao trên thực tế cho Người mua được tài sản và người đó đã ký nhận vào biên bản giao, nhận tài sản nhưng sau đó bị chiếm lại thì cơ quan thi hành án dân sự không có trách nhiệm giao lại tài sản cho Người mua được tài sản.

2. Người mua được tài sản có quyền đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có tài sản yêu cầu người chiếm lại tài sản trả lại tài sản cho họ. Nếu người chiếm lại tài sản không trả lại thì Người mua được tài sản có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 21. Về trách nhiệm nộp thuế và các nghĩa vụ 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): Các bên thực hiện theo quy định của pháp luật. 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. Thị hành án dân sự thành phố Đồng Nai 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 Thị hành án dân sự thành phố Đồng Nai có trách nhiệm kê khai nộp thay hoặc có văn bản thông báo cho

người mua được tài sản đấu giá hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam để kê khai thay, tiền thuế được trừ vào tiền đấu giá tài sản.

- Phí công chứng và các lệ phí khác (nếu có) phát sinh trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá: Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp theo quy định.

- 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 bị 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.

- 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.

Điều 22. Tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá tài sản thi hành án.

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

Bên A có quyền yêu cầu Bên B tạm dừng việc tổ chức đấu giá khi có một trong các căn cứ sau đây:

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

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

Bên A có quyền yêu cầu Bên B dừng việc tổ chức đấu giá; Đấu giá viên dừng phiên đấu giá khi có một trong các căn cứ sau đây:

- a. Có quyết định đình chỉ thi hành án;
- b. Có kết luận của cơ quan, người có thẩm quyền về việc có vi phạm nghiêm trọng trong tổ chức thi hành án và đấu giá đối với tài sản đó;
- c. 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;
- d. 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;
- e. 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;
- f. Có căn cứ khác xác định tài sản đấu giá không đủ điều kiện đưa ra đấu giá

