TP-ĐGTS-17
(Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2024/TT-BTP)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

GIẤY XÁC NHẬN NIÊM YẾT

Hôm nay, vào.....giờ..... ngày 02 tháng 11 năm 2026, tại UBND phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Tên tổ chức đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam

Đại diện là: Trần Thị Anh

Chức vụ: Phó Giám đốc

Đã thực hiện niêm yết việc đấu giá tại Ủy ban nhân dân: phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Nội dung niêm yết việc đấu giá:

+ **Tài sản 1** : Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **1.446,3m²** thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 27 toạ lạc tại xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, 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 DG 990208 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/9/2022 đứng tên ông Lê Đình Minh và bà Phạm Thị Thu, cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Thành Phương ngày 8/3/2023 và tài sản gắn liền với đất.

+ **Tài sản 2** : Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **237,4m²** thuộc thửa đất số 484, tờ bản đồ số 12 toạ lạc tại xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, 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 DĐ 009695 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 27/4/2022 đứng tên ông Quách Văn Duy, cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Thành Phương ngày 27/2/2023.

+ **Tài sản 3** : Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **237,3m²** thuộc thửa đất số 485, tờ bản đồ số 12 toạ lạc tại xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, 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 DĐ 009696 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 27/4/2022 đứng tên ông Quách Văn Duy, cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Thành Phương ngày 27/2/2023.

+ **Tài sản 4** : Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **237,1m²** thuộc thửa đất số 486, tờ bản đồ số 12 toạ lạc tại xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, 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 DĐ 009697 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 27/4/2022 đứng tên ông Quách Văn Duy, cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Thành Phương ngày 27/2/2023.

Lưu ý: Tài sản bán riêng.

Thời gian niêm yết: Từ ngày 02/11/2026 đến hết ngày 17/11/2026

Văn bản này được lập thành 03 bản, Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam giữ 02 bản, 01 bản lưu tại Ủy ban nhân dân: phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai

Xác nhận của Ủy ban nhân dân phường	**Đại diện của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản**
(Ký tên và đóng dấu)	
PHÓ CHỦ TỊCH	
U.B.N.D PHƯỜNG ĐỒNG XOÀI T. ĐỒNG NAI	CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐÔNG NAM
Bùi Xuân Linh	**Trần Thị Anh**

Đồng Nam Đức

TP-ĐGTS-17
(Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2024/TT-BTP)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

GIẤY XÁC NHẬN NIÊM YẾT

Hôm nay, vào.....giờ..... ngày 02 tháng 11 ...năm 2026., tại UBND phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Tên tổ chức đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam

Đại diện là: Trần Thị Anh

Chức vụ: Phó Giám đốc

Đã thực hiện niêm yết việc đấu giá tại Ủy ban nhân dân: phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Nội dung niêm yết việc đấu giá:

+ **Tài sản 1** : Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **1.446,3m²** thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 27 toạ lạc tại xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, 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 DG 990208 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/9/2022 đứng tên ông Lê Đình Minh và bà Phạm Thị Thu, cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Thành Phương ngày 8/3/2023 và tài sản gắn liền với đất.

+ **Tài sản 2** : Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **237,4m²** thuộc thửa đất số 484, tờ bản đồ số 12 toạ lạc tại xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, 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 DĐ 009695 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 27/4/2022 đứng tên ông Quách Văn Duy, cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Thành Phương ngày 27/2/2023.

+ **Tài sản 3** : Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **237,3m²** thuộc thửa đất số 485, tờ bản đồ số 12 toạ lạc tại xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, 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 DĐ 009696 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 27/4/2022 đứng tên ông Quách Văn Duy, cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Thành Phương ngày 27/2/2023.

+ **Tài sản 4** : Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **237,1m²** thuộc thửa đất số 486, tờ bản đồ số 12 toạ lạc tại xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, 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 DĐ 009697 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 27/4/2022 đứng tên ông Quách Văn Duy, cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Thành Phương ngày 27/2/2023.

Lưu ý: Tài sản bán riêng.

Thời gian niêm yết: Từ ngày 02/11/2026 đến hết ngày 29/11/2026

Văn bản này được lập thành 03 bản, Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam giữ 02 bản, 01 bản lưu tại Ủy ban nhân dân: phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai

Xác nhận của Ủy ban nhân dân phường	**Đại diện của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản**
(Ký tên và đóng dấu)	
PHÓ CHỦ TỊCH	
Bùi Xuân Linh	Trần Thị Anh

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐÔNG NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 332.1-26/2026/QC-ĐN-ĐN	*Đồng Nai, ngày 26 tháng 10 năm 2026*

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

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

- Căn cứ Hợp đồng nguyên tắc cung cấp dịch vụ số 244/2026/HĐNT/VNA-ĐGĐN ngày 24/4/2026 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh VNA và Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam;

- Căn cứ Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 332.1/26/HĐDV-ĐGTS.ĐN ngày 26/10/2026 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam và Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai.

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

PHẦN I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

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

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

1.2. Đối tượng áp dụng:

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá tài sản.
- Người có tài sản đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá.
- Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản.

Điều 2. Nguyên tắc tổ chức đấu giá

2.1. Tuân thủ quy định của pháp luật.

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

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

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

3.1. *Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến*: là website có địa chỉ tên miền https://daugiavna.vn thuộc sở hữu của Công ty Đấu giá hợp danh VNA, đã được Sở Tư pháp Hà Nội phê duyệt đủ điều kiện thực hiện hình thức đấu giá trực tuyến theo Quyết định số 557/QĐ-STP ngày 25/11/2022.

3.2. *Hệ thống cơ sở hạ tầng thông tin* là hệ thống trang thiết bị phục vụ cho việc sản xuất truyền, đưa, thu thập, xử lý, lưu trữ và trao đổi thông tin số, bao gồm mạng viễn thông, mạng Internet, mạng máy tính và cơ sở dữ liệu phục vụ cho hoạt động đấu giá trực tuyến.

3.3. *Thời gian:* Là thời gian được ghi nhận trên hệ thống Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (https://daugiavna.vn), bao gồm ngày và giờ dương lịch được tính theo múi giờ Việt Nam (GMT +7).

3.4. *Ngày làm việc:* Là các ngày từ thứ hai đến thứ sáu và ngày làm việc bù theo quy định, trừ ngày nghỉ lễ, tết và ngày được nghỉ bù theo quy định.

3.5. *Tài khoản đăng nhập:* Là tài khoản được tạo trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (https://daugiavna.vn) đã được xác thực thông tin, sử dụng email hoặc số điện thoại, mã định danh (số căn cước công dân/căn cước/mã số doanh nghiệp) của tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá tài sản.

3.6. *Thời gian đấu giá*: Là khoảng thời gian tính từ thời điểm bắt đầu tiến hành phiên đấu giá cho đến thời điểm kết thúc phiên đấu giá, thời gian đấu giá được quy định tối thiểu là 15 (mười lăm) phút. Người đủ điều kiện tham gia đấu giá không truy cập vào tài khoản đã được cấp để điểm danh theo thời gian quy định tại Quy chế được xác định là không tham dự phiên đấu giá quy định tại điểm a khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024, trừ trường hợp bất khả kháng.

3.7. *Khách hàng:* Là tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá, truy cập trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến.

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

3.9. *Các từ ngữ, thuật ngữ khác*: Các từ ngữ, thuật ngữ trong bản Quy chế cuộc đấu giá này được sử dụng và hiểu theo nghĩa các từ ngữ, thuật ngữ theo Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản 2016 có hiệu lực từ ngày 01/01/2025; Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

PHẦN II
THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN

Điều 4. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam.

Trụ sở: số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại liên hệ: 0251.6513.502 - 0888.154.369.

Điều 5. 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 Trấn Biên, thành phố Đồng Nai

Điều 6. Tài sản đấu giá:

6.1. Tên tài sản:

+ **Tài sản 1** : Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **1.446,3m^2** thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 27 toạ lạc tại xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, 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 DG 990208 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/9/2022 đứng tên ông Lê Đình Minh và bà Phạm Thị Thu, cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Thành Phương ngày 8/3/2023 và tài sản gắn liền với đất.

+ **Tài sản 2** : Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **237,4m^2** thuộc thửa đất số 484, tờ bản đồ số 12 toạ lạc tại xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

(nay là phường Đồng Xoài, 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 DĐ 009695 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 27/4/2022 đứng tên ông Quách Văn Duy, cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Thành Phương ngày 27/2/2023.

+ **Tài sản 3** : Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **237,3m²** thuộc thửa đất số 485, tờ bản đồ số 12 toạ lạc tại xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, 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 DĐ 009696 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 27/4/2022 đứng tên ông Quách Văn Duy, cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Thành Phương ngày 27/2/2023.

+ **Tài sản 4** : Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **237,1m²** thuộc thửa đất số 486, tờ bản đồ số 12 toạ lạc tại xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, 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 DĐ 009697 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 27/4/2022 đứng tên ông Quách Văn Duy, cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Thành Phương ngày 27/2/2023.

Lưu ý: Tài sản bán riêng.

6.2. Đặc điểm tài sản:

Tài sản 1:

a) Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 194 tờ bản đồ số 27

- Địa chỉ thửa đất: xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai).

- Diện tích: 1.446,3m².

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 200m² + đất trồng cây lâu năm 1246,3m²

- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Đến 11/10/2053

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 200m²; Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 1246,3m²

- Ghi chú: có 54,8m² nằm trong QH tổng thể theo QĐ 3279/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh Bình Phước.

b) Tài sản gắn liền với đất:

TT	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế kỹ thuật	Số lượng (cây hoặc m²)	Hiện trạng
1	Cây bông trang (12 cây)	Khoảng 1 năm tuổi (đường kính khoảng 70cm)	4,6 m²	Cây xanh tốt, sinh trưởng phát triển bình thường
2	Cây mai	Khoảng 1 năm tuổi	50	Cây xanh tốt, sinh trưởng phát triển bình thường

3	Cây thân gỗ	Khoảng 3-5 năm tuổi	120	Cây xanh tốt, sinh trưởng phát triển bình thường
4	Cây dừa	Khoảng 10 năm tuổi	1	Cây xanh tốt, sinh trưởng phát triển bình thường
5	Cây thân gỗ	Khoảng 10 năm tuổi	3	Cây xanh tốt, sinh trưởng phát triển bình thường

Tài sản 2:

a) Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 484 tờ bản đồ số 12

- Địa chỉ thửa đất: xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai).

- Diện tích: 237,4m^2.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 50m^2 + đất trồng cây lâu năm 187,4m^2

- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Đến 22/2/2073

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 50m^2; Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 187,4m^2

Tài sản 3:

a) Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 485 tờ bản đồ số 12

- Địa chỉ thửa đất: xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai).

- Diện tích: 237,3m^2.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 50m^2 + đất trồng cây lâu năm 187,3m^2

- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Đến 22/2/2073

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 50m^2; Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 187,3m^2

Tài sản 4:

a) Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 486 tờ bản đồ số 12

- Địa chỉ thửa đất: xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai).

- Diện tích: 237,1m^2.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 50m^2 + đất trồng cây lâu năm 187,1m^2

- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Đến 22/2/2073

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 50m^2; Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 187,1m^2

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 và gia hạn thời hạn sử dụng đất 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.

6.3. Nguồn gốc của tài sản đấu giá:

Tài sản được kê biên, bán đấu giá để đảm bảo thi hành án

6.4. Hồ sơ pháp lý:

Do Người có tài sản đấu giá cung cấp và chịu trách nhiệm về mọi vấn đề pháp lý liên quan đến trình tự, thủ tục thanh lý của tài sản đấu giá.

Điều 7. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, bước giá, hình thức, phương thức đấu giá của tài sản

7.1. Giá khởi điểm:

Tài sản 1: 820.353.101 đồng *(Tám trăm hai mươi triệu, ba trăm năm mươi ba nghìn, một trăm lẻ một đồng);*

Tài sản 2: 540.902.520 đồng *(Năm trăm bốn mươi triệu, chín trăm lẻ hai nghìn, năm trăm hai mươi đồng);*

Tài sản 3: 540.702.540 đồng *(Năm trăm bốn mươi triệu, bảy trăm lẻ hai nghìn, năm trăm bốn mươi đồng);*

Tài sản 4: 540.302.580 đồng *(Năm trăm bốn mươi triệu, ba trăm lẻ hai nghìn, năm trăm tám mươi đồng);*

Giá khởi điểm chưa bao gồm các loại thuế, phí và chi phí (nếu có) liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản đấu giá

7.2. Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm):

Tài sản 1: 164.070.000 đồng *(Một trăm sáu mươi bốn triệu, không trăm bảy mươi nghìn đồng). Tiền đã được làm tròn xuống;*

Tài sản 2: 108.180.000 đồng *(Một trăm lẻ tám triệu, một trăm tám mươi nghìn đồng). Tiền đã được làm tròn xuống;*

Tài sản 3: 108.140.000 đồng *(Một trăm lẻ tám triệu, một trăm bốn mươi nghìn đồng). Tiền đã được làm tròn xuống;*

Tài sản 4: 108.060.000 đồng *(Một trăm lẻ tám triệu, không trăm sáu mươi nghìn*

đồng). Tiền đã được làm tròn xuống;

+ Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển khoản nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá chịu.

+ Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

+ Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, Người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024, Người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá và không thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sẽ được hoàn trả tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận.

7.3. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 200.000 đồng *(Hai trăm nghìn đồng)/ bộ hồ sơ/01 tài sản.* Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá được không được hoàn trả trong bất kỳ trường hợp nào.

7.4. Bước giá: 5.000.000 đồng/ bước giá/01 tài sản.

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

+ Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến

+ Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

Ghi chú:

Đây là tài sản đấu giá để đảm bảo cho việc thi hành án, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và văn bản đấu giá tài sản có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

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

Tài sản được bán đấu giá theo đề nghị của Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai. Người tham gia đấu giá được tạo điều kiện tham khảo tất cả hồ sơ pháp lý của tài 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 III
KẾ HOẠCH TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

Điều 8. Kế hoạch thực hiện đấu giá:

8.1. 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 28/10/2026 đến 17h00 ngày 25/11/2026 (trong giờ hành chính các ngày làm việc theo quy định, theo giờ hệ thống).

- 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: 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, trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn) và làm theo hướng dẫn để tham khảo hồ sơ, tải hồ sơ đăng ký.

- Địa điểm, cách thức tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng đăng ký tham gia nộp hồ sơ (bản giấy) trong thời gian quy định trực tiếp tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam - chi nhánh Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, thành phố Đồng Nai hoặc gửi qua dịch vụ bưu chính phải bằng thư bảo đảm và có xác nhận của tổ chức hành nghề đấu giá (hồ sơ có đầy đủ các thành phần theo quy định và Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam nhận được đến 17h00 ngày 25/11/2026 Các trường hợp hồ sơ chuyển tới sau 17h00 ngày 25/11/2026 sẽ không được tiếp nhận).

8.2 Thời gian, cách thức đăng ký tham gia đấu giá trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến:

- Thời gian đăng ký đấu giá trực tuyến trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: từ 07h30 ngày 28/10/2026 đến 17h00 ngày 25/11/2026 (theo giờ hệ thống).

- Cách thức đăng ký đấu giá trực tuyến trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến:

+ Khách hàng truy cập vào trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn), và làm theo hướng dẫn để đăng ký tài khoản đăng nhập trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

+ Đăng ký tài khoản và xác thực tài khoản người dùng

+ Đăng nhập tài khoản người dùng bằng, lựa chọn tài sản

+ Đăng ký tham gia đấu giá,

+ Thanh toán tiền mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước.

Việc đăng ký tham gia đấu giá tài sản trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến phải được hệ thống ghi nhận đến 17h00 ngày 25/11/2026 (theo giờ hệ thống).

Lưu ý:

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải hoàn thiện hồ sơ, nộp lại cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đăng ký tham gia đấu giá tài sản trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn) và hoàn thành việc nộp tiền mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước trong thời gian quy định mới được xem là đăng ký hợp lệ và đủ điều kiện tham

gia đấu giá.

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

- Người mua hồ sơ tham gia đấu giá có nhu cầu lấy hóa đơn thì phải cung cấp đầy đủ thông tin (tên, địa chỉ, số CCCD/Căn cước/mã số thuế, Email nhận hóa đơn điện tử) chậm nhất trước thời điểm kết thúc việc bán hồ sơ mời tham gia đấu giá. Sau thời điểm này, Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam lập hóa đơn tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định pháp luật về hóa đơn, chứng từ.

8.3. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

- Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 18/11/2026 đến 17h00 ngày 20/11/2026 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm xem tài sản: phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

- Hoặc xem trực tuyến thông qua hình ảnh, tài liệu tại trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn).

Lưu ý: Người tham gia đấu giá có quyền xem hoặc không xem tài sản. Trường hợp Người tham gia đấu giá không xem tài sản mặc nhiên được coi là đồng ý với tình trạng tài sản đấu giá. Khi đi xem tài sản trực tiếp, người tham gia đấu giá xuất trình CCCD/Căn cước/ĐKKD; trường hợp không phải đại diện pháp luật của tổ chức xuất trình giấy giới thiệu.

8.4. Thời gian nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước:

- Thời gian nộp tiền hồ sơ và tiền đặt trước từ 07h30 ngày 28/10/2026 đến 17h00 ngày 25/11/2026 (trong giờ hành chính).

8.5. Thông tin tài khoản nộp mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước.

Người tham gia nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam bằng cách quét mã QR hiển thị tại màn hình thanh toán trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn), cụ thể:

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 chuyển khoản được Hệ thống tự động tạo và hiển thị theo mã QR tương ứng với khoản tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước.

** *Lưu ý:*

- Trường hợp mã QR thanh toán không khả dụng hoặc khách hàng thực hiện giao dịch trực tiếp tại Ngân hàng, khách hàng phải chuyển khoản đúng vào số tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam theo quy chế này và ghi nội dung chuyển khoản đúng theo nội dung tương ứng hiển thị trên mã QR.

- Khách hàng nộp tiền hồ sơ, tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền hồ sơ, 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 25/11/2026. Phí chuyển khoản tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, đặt trước (nếu có) do Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá chịu.

- Một khách hàng không được nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản.

8.6. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá:

- Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: **ngày 30/11/2026**

+ Thời gian bắt đầu phiên đấu giá: 14 giờ 30 phút

+ Thời gian kết thúc phiên đấu giá: 15 giờ 00 phút

- Thời gian trả giá gia hạn thêm: 03 phút và không giới hạn số lần gia hạn thêm.

- Địa điểm: tại trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn).

8.7. 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 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 số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024. Khách hàng tham gia đấu giá phải cung cấp đầy đủ chứng từ đã nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước đúng thời hạn theo quy định nếu không cung cấp thì sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

Điều 9. Thông tin mở tài khoản đăng nhập

9.1. Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến; đăng ký tạo tài khoản và điền đầy đủ các thông tin trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn) theo hướng dẫn, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và được thực hiện cụ thể như sau:

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

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

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

9.2. Người tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính trung thực của các thông tin, tài liệu và việc kê khai thông tin để đăng ký tham gia đấu giá cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và đăng ký trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn). Hình ảnh giấy tờ pháp lý tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến phải rõ ràng, hiển thị đầy đủ thông tin, trùng khớp với thông tin đã kê khai theo quy định của pháp luật.

a) Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật;

b) Người đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về việc bảo mật và sử dụng tài khoản truy cập trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn). Tuân thủ các quy định về sử dụng trang thông tin đấu giá trực tuyến.

9.3 Thông tin của người tham gia đấu giá trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn) được Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam, Công ty VNA bảo mật theo chính sách bảo vệ thông tin của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam, Công ty VNA và pháp luật về bảo vệ thông tin người tham gia đấu giá như sau:

a) Thông tin của người tham gia đấu giá cung cấp cho Tổ chức đấu giá chỉ được sử dụng cho mục đích tham gia đấu giá quy định tại Quy chế này, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;

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

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

d) Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam, Công ty VNA không chịu trách nhiệm và không giải quyết mọi khiếu nại có liên quan đến quyền lợi của người tham gia đấu giá trong trường hợp thông tin của người tham gia đấu giá cung cấp khi đăng ký ban đầu là không chính xác.

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

Điều 10. 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 tại điểm d1, d2, d3 khoản 5 Điều 9 và khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

Điều 11. Thành phần hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

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

Khách hàng 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.

Điều 12. Hồ sơ đăng ký 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.
- 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;

• 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 13: Điều kiện tổ chức phiên đấu giá

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

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

Điều 14: Tham gia phiên đấu giá trực tuyến

14.1 Người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá sẽ được hệ thống cấp quyền truy cập vào phòng đấu giá trực tuyến để tham dự phiên đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến theo thời gian quy định.

14.2 Trình tự thực hiện:

a) Truy cập trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn);

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

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

Thuật ngữ "không tham dự phiên đấu giá" được hiểu là người tham gia đấu giá không đăng nhập vào tài khoản, không vào phòng đấu giá tài sản trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn) để thực hiện việc đấu giá trực tuyến trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc

đấu giá).

Lưu ý: Người tham gia đấu giá phải chuẩn bị đầy đủ phương tiện, thiết bị có kết nối mạng internet để tham gia đấu giá đúng thời gian quy định. Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam không chịu trách nhiệm đối với những trường hợp lỗi phát sinh không phải do hệ thống đấu giá trực tuyến gây ra. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể tham dự phiên đấu giá được thì trong vòng 24 giờ kể từ thời điểm xảy ra sự kiện bất khả kháng phải thông báo cho Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam và phải có xác nhận của chính quyền địa phương nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng thì người tham gia đấu giá xem như vi phạm điểm a khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 và không được nhận lại tiền đặt trước.

Điều 15: Cách thức thực hiện trả giá

15.1 Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản của mình và thức hiện việc trả giá theo phương thức, bước giá đã được công bố.

15.2 Người trả giá đầu tiên trả ít nhất bằng giá khởi điểm, người trả giá sau phải trả cao hơn giá trả của người trả liền kề trước đó và tuân thủ quy định về bước giá. Người tham gia đấu giá có thể trả giá ngay khi phiên đấu giá bắt đầu và trong suốt thời gian đấu giá. Mỗi khi người tham gia đấu giá trả giá, hệ thống sẽ ghi nhận và hiển thị liên tục các mức giá trả để người tham gia đấu giá theo dõi.

15.3 Giá trả

a) Công thức trả giá hợp lệ:

Giá trả = bằng giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm + n* Bước giá (n là số tự nhiên > 0).

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

15.4. Thời gian trả giá:

- Thời gian trả giá tối thiểu của phiên đấu giá: là **03 phút,** được tính liên tục kể từ thời điểm bắt đầu phiên đấu giá.

- Thời gian trả giá gia hạn thêm: 03 phút và không giới hạn số lần gia hạn thêm.

- Mỗi khi người tham gia đấu giá trả giá, hệ thống sẽ ghi nhận và hiển thị liên tục các mức giá trả (theo thứ tự mức trả giá cao nhất được đẩy lên trên cùng danh sách và giảm dần theo thứ tự từ cao đến thấp) để người tham gia đấu giá theo dõi.

- Người tham gia đấu giá có thể trả giá ngay khi cuộc đấu giá bắt đầu và trong suốt thời gian đấu giá. Trong vòng 03 phút trước khi kết thúc thời gian đấu giá, nếu có người trả giá, hệ thống đấu giá trực tuyến sẽ tự động gia hạn thời gian trả giá là 03 phút. Đồng hồ đếm thời gian đấu giá sẽ chạy ngược từ 03 phút 00 giây về 00 phút 00 giây để những người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cao hơn;

- Sau mỗi lần có người trả giá cao hơn và được hệ thống ghi nhận là mức trả giá cao

nhất, hệ thống đấu giá trực tuyến sẽ tự động gia hạn thời gian 03 phút kể từ thời điểm hệ thống ghi nhận mức giá trả cao hơn đó và đồng hồ đếm thời gian đấu giá chạy ngược từ 03 phút 00 giây về 00 phút 00 giây để người người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cao hơn.

- Sau 03 phút kể từ khi hệ thống ghi nhận mức giá đã trả cao nhất (khi đồng hồ đếm thời gian đấu giá đã chạy về thời điểm 00 phút 00 giây) nếu không có ai trả giá cao hơn thì hệ thống xác nhận người trả giá cao nhất và gửi thông báo cho người trả giá cao nhất.

Lưu ý: Trường hợp trong khoảng thời gian 01 phút trước thời điểm kết thúc phiên đấu giá hoặc 01 phút trước thời điểm kết thúc thời gian gia hạn thêm người trả giá cao nhất rút lại giá thì thời gian trả giá được gia hạn thêm 03 phút sau thời điểm kết thúc phiên đấu giá. Trong thời gian gia hạn thêm không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá không thành.

15.5. Thời điểm kết thúc phiên đấu giá

- Trường hợp trong khoảng thời gian **03 phút cuối** của thời gian trả giá tối thiểu không có người trả giá thì phiên đấu giá kết thúc.

- Trường hợp trong khoảng thời gian **03 phút** gia hạn thêm không có người trả giá thì phiên đấu giá kết thúc.

15.6. Xác định kết quả đấu giá:

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

b) Kết quả phiên đấu giá (gồm mã đấu giá và giá trúng) được đăng công khai trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn) và được gửi vào địa chỉ thư điện tử của người trúng.

Điều 16. Thông báo kết quả đấu giá

16.1 Ngay sau khi có kết quả đấu giá trực tuyến, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo kết quả đấu giá cho người trúng đấu giá.

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

Điều 17. Biên bản phiên đấu giá

17.1. Biên bản phiên đấu giá trực tuyến ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá, thời điểm bắt đầu trả giá, thời điểm kết thúc phiên đấu giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá. Nhật ký của phiên đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận phải được trích xuất, có xác nhận của Công ty VNA và đính kèm biên bản đấu giá.

17.2. Biên bản đấu giá được lập tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá và có chữ ký của Đấu giá viên chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện phiên đấu giá trực tuyến, người ghi biên bản, người có tài sản đấu giá, người trúng đấu giá. Việc sử dụng chữ ký số trong biên bản

đấu giá trực tuyến được thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử. Biên bản đấu giá trực tuyến được trích xuất từ trang thông tin đấu giá trực tuyến.

17.3. Biên bản đấu giá được gửi vào email của người trúng đấu giá sau khi kết thúc phiên đấu giá. Người trúng đấu giá có trách nhiệm in biên bản đấu giá, ký tên và gửi về Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

17.4. Người trúng đấu giá không ký biên bản và nộp lại biên bản đấu giá đã ký cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời hạn nêu trên được xem là từ chối ký biên bản đấu giá và xem như 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 và được xử lý theo quy định của pháp luật.

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

Điều 18. Rút lại giá đã trả

18.1. Trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá), nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả thì người rút lại giá đã trả sẽ bị truất quyền tham dự phiên đấu giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá, không được trả giá trên hệ thống. Người rút lại giá đã trả không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

18.2. Sau khi rút lại giá đã trả mà vẫn còn thời gian trả giá, phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề mức trả giá của người đã rút lại giá. Nếu không có người trả giá tiếp hoặc thời gian trả giá đã kết thúc, Đấu giá viên được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phân công điều hành phiên đấu giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến căn cứ dữ liệu trả giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận để xác định kết quả đấu giá.

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

Điều 19. Xử lý trường hợp phát sinh do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến

19.1. Trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến khiến phiên đấu giá không bắt đầu được hoặc người tham gia đấu giá không trả giá được thì khi có xác nhận của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến,

tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến, dừng phiên đấu giá trực tuyến và thông báo ngay cho người có tài sản quyết định thời gian tổ chức đấu giá lại.

19.2. Hủy cuộc đấu giá trực tuyến trong trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến khiến người tham gia đấu giá không thể trả giá, trả giá hợp lệ nhưng không được hệ thống ghi nhận hoặc ghi nhận sai thời gian trả giá.

19.3. Trong các trường hợp này, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do lỗi kỹ thuật của hệ thống gây ra.

Điều 20. Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá

20.1 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 (đăng nhập tài khoản đấu giá trực tuyến vào phòng 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.

20.2 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.

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

Điều 21. 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

21.1. 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.

21.2. 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.

21.3. 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.

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

21.4.1. Người có tài sản đấu giá có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, 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.

21.4.2. Người có tài sản đấu giá có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, dừng việc tổ chức đấu giá tài sản; 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) Có căn cứ xác định tài sản đấu giá không đủ điều kiện đưa ra đấu giá thuộc các trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 65 Nghị định 152/2026/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2026;

d) Người phải thi hành án đã nộp đủ tiền để nhận lại tài sản hoặc người được thi hành án nhận tài sản đã kê biên để trừ vào tiền được thi hành án theo quy định tại khoản 8 Điều 65 Nghị định 152/2026/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2026;

đ) 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.

21.4.3. Việc tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này chỉ được thực hiện trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá.

21.4.4. Sau khi yêu cầu tạm dừng việc tổ chức đấu giá mà căn cứ tạm dừng không còn thì Người có tài sản tiếp tục tổ chức thi hành án và xử lý tài sản theo quy định của pháp luật.

PHẦN V

QUY ĐỊNH TRUẤT QUYỀN THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ CÁC TRƯỜNG HỢP KHÔNG ĐƯỢC NHẬN LẠI TIỀN ĐẶT TRƯỚC

Điều 22. 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 dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản

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

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

e) 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;

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

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

g) Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại khoản 1Điều 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 23. 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 gia cuộc 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 số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

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, Nội quy và 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.

PHẦN VI

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

Điều 24. Thời hạn, phương thức thanh toán:

1. Thời hạn thanh toán: Người trúng đấu giá thanh toán tiền mua tài sản cho Thi 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.

2. Phương thức thanh toán: Người trúng đấu giá chuyển khoản vào tài khoản của Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai

- Người thụ hưởng: Thi 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 thửa....tờ bản đồ... HĐ 332.1/26 phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Đồng Nai (CHV Duyên).

3. 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 Thi 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).

4. 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.

5. 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.

6. Thời hạn ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Theo quy định tại Điều 46 Luật đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành, người mua được tài sản đấu giá phải chủ động liên hệ trực tiếp với Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai để thực hiện ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo quy định tại Điều 46 Luật Đấu giá tài sản 2024.

Điều 25. 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 Thi 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 26. 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 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. Thi 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 Thi 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.

PHẦN VII
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 27. Tổ chức thực hiện:

27.1. Quy chế cuộc đấu giá này áp dụng cho phiên đấu giá tài sản theo Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 332.1/26/HĐDV-ĐGTS.ĐN ngày 26/10/2026 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam và Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai.

27.2. Ngoài các quy định nêu tại Quy chế này các bên tham gia tuân thủ theo các quy định trong Nội quy đấu giá, Luật Đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật khác liên quan./.

KT. GIÁM ĐỐC
P. GIÁM ĐỐC

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐÔNG NAM

Trần Thị Anh

Đông Nam lưu
406

400.26

TP-ĐGTS-17
(Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2024/TT-BTP)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

GIẤY XÁC NHẬN NIÊM YẾT

Hôm nay, vào.....giờ..... ngày 02 tháng 11 năm 2026, tại UBND phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Tên tổ chức đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam

Đại diện là: Trần Thị Anh

Chức vụ: Phó Giám đốc

Đã thực hiện niêm yết việc đấu giá tại Ủy ban nhân dân: phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Nội dung niêm yết việc đấu giá:

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất có diện tích được yêu cầu đấu giá là **5378,4m²** thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu phố Suối Cam, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, 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 DG 186037, số vào sổ cấp GCN CS03201 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/07/2022 cấp cho ông Hoàng Nguyên Anh Vũ và bà Lê Thị Thanh Thảo và tài sản gắn liền với đất.

Lưu ý: Tài sản bán riêng.

Thời gian niêm yết: Từ ngày 02/11/2026 đến hết ngày 17/11/2026

Văn bản này được lập thành 03 bản, Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam giữ 02 bản, 01 bản lưu tại Ủy ban nhân dân: phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai

Xác nhận của Ủy ban nhân dân phường	**Đại diện của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản**
(Ký tên và đóng dấu)	
PHÓ CHỦ TỊCH	
Bùi Xuân Linh	Trần Thị Anh

Đông Nam lưu
400

400.26

TP-ĐGTS-17
(Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2024/TT-BTP)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

GIẤY XÁC NHẬN NIÊM YẾT

Hôm nay, vào.....giờ..... ngày 02 tháng 11 năm 2024., tại UBND phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Tên tổ chức đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam

Đại diện là: Trần Thị Anh

Chức vụ: Phó Giám đốc

Đã thực hiện niêm yết việc đấu giá tại Ủy ban nhân dân: phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Nội dung niêm yết việc đấu giá:

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất có diện tích được yêu cầu đấu giá là **5378,4m²** thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu phố Suối Cam, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, 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 DG 186037, số vào sổ cấp GCN CS03201 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/07/2022 cấp cho ông Hoàng Nguyên Anh Vũ và bà Lê Thị Thanh Thảo và tài sản gắn liền với đất.

Lưu ý: Tài sản bán riêng.

Thời gian niêm yết: Từ ngày 02/11/2024.....đến hết ngày 17/11/2024.....

Văn bản này được lập thành 03... bản, Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam giữ 02 bản, 01.. bản lưu tại Ủy ban nhân dân: phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai

Xác nhận của Ủy ban nhân dân phường	**Đại diện của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản**
(Ký tên và đóng dấu)	
PHÓ CHỦ TỊCH	
U.B.N.D PHƯỜNG ĐỒNG XOÀI T.P ĐỒNG NAI	S.Đ.K.H.Đ: 7920160100004-C.T.T.N CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐÔNG NAM P. PHÚ THẠNH - T.P HỒ CHÍ MINH
Bùi Xuân Linh	Trần Thị Anh

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐÔNG NAM	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 400-26/2026/QC-ĐN-ĐN	*Đồng Nai, ngày 28 tháng 10 năm 2026*

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

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

- Căn cứ Hợp đồng nguyên tắc cung cấp dịch vụ số 244/2026/HĐNT/VNA-ĐGĐN ngày 24/4/2026 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh VNA và Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam;

- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 400/26/HĐDV-ĐGTS.ĐN ngày 28/10/2026 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam và Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai.

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

PHẦN I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

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

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

1.2. Đối tượng áp dụng:

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá tài sản.
- Người có tài sản đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá.
- Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản.

Điều 2. Nguyên tắc tổ chức đấu giá

2.1. Tuân thủ quy định của pháp luật.

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

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

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

3.1. *Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến*: là website có địa chỉ tên miền https://daugiavna.vn thuộc sở hữu của Công ty Đấu giá hợp danh VNA, đã được Sở Tư pháp Hà Nội phê duyệt đủ điều kiện thực hiện hình thức đấu giá trực tuyến theo Quyết định số 557/QĐ-STP ngày 25/11/2022.

3.2. *Hệ thống cơ sở hạ tầng thông tin* là hệ thống trang thiết bị phục vụ cho việc sản xuất truyền, đưa, thu thập, xử lý, lưu trữ và trao đổi thông tin số, bao gồm mạng viễn thông, mạng Internet, mạng máy tính và cơ sở dữ liệu phục vụ cho hoạt động đấu giá trực tuyến.

3.3. *Thời gian:* Là thời gian được ghi nhận trên hệ thống Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (https://daugiavna.vn), bao gồm ngày và giờ dương lịch được tính theo múi giờ Việt Nam (GMT +7).

3.4. *Ngày làm việc:* Là các ngày từ thứ hai đến thứ sáu và ngày làm việc bù theo quy định, trừ ngày nghỉ lễ, tết và ngày được nghỉ bù theo quy định.

3.5. *Tài khoản đăng nhập:* Là tài khoản được tạo trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (https://daugiavna.vn) đã được xác thực thông tin, sử dụng email hoặc số điện thoại, mã định danh (số căn cước công dân/căn cước/mã số doanh nghiệp) của tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá tài sản.

3.6. *Thời gian đấu giá*: Là khoảng thời gian tính từ thời điểm bắt đầu tiến hành phiên đấu giá cho đến thời điểm kết thúc phiên đấu giá, thời gian đấu giá được quy định tối thiểu là 15 (mười lăm) phút. Người đủ điều kiện tham gia đấu giá không truy cập vào tài khoản đã được cấp để điểm danh theo thời gian quy định tại Quy chế được xác định là không tham dự phiên đấu giá quy định tại điểm a khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024, trừ trường hợp bất khả kháng.

3.7. *Khách hàng:* Là tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá, truy cập trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến.

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

3.9. *Các từ ngữ, thuật ngữ khác*: Các từ ngữ, thuật ngữ trong bản Quy chế cuộc đấu giá này được sử dụng và hiểu theo nghĩa các từ ngữ, thuật ngữ theo Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản 2016 có hiệu lực từ ngày 01/01/2025; Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

PHẦN II
THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN

Điều 4. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam.

Trụ sở: số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại liên hệ: 0251.6513.502 - 0888.154.369.

Điều 5. 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 Trấn Biên, thành phố Đồng Nai

Điều 6. Tài sản đấu giá:

6.1. Tên tài sản:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất có diện tích được yêu cầu đấu giá là **156,0m²** thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số: 21, tọa lạc tại: Khu phố Phú Thịnh, phường Tân Phú, Thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Bình Phước, 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 DĐ 820410, số vào sổ cấp GCN CS01081 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 07/06/2022, cấp cho ông Hoàng Nguyên Anh Vũ và bà Lê Thị Thanh Thảo.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất có diện tích được yêu cầu đấu giá là **325,9 m²** thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ: 00, tọa lạc tại: khu phố Thanh Bình, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Bình Phước, 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 CP 718885, số vào sổ cấp GCN CS 08195 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/5/2019 cấp cho ông Hoàng Nguyên Anh Vũ và bà Lê Thị Thanh Thảo và tài sản gắn liền với đất.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất có diện tích được yêu cầu đấu giá là **139,9 m²** thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số: 14 (tờ mới 177), tọa lạc tại: Khu phố Xuân Bình, phường Tân Bình, Thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Bình Phước, 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 DK 846904, số vào sổ cấp GCN CS01069 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 15/05/2023, cấp cho ông Hoàng Nguyên Anh Vũ và bà Lê Thị Thanh Thảo và tài sản gắn liền với đất.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất có diện tích được yêu cầu đấu giá là **5378,4m²** thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu phố Suối Cam, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, 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 DG 186037, số vào sổ cấp GCN CS03201 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/07/2022 cấp cho ông Hoàng Nguyên Anh Vũ và bà Lê Thị Thanh Thảo và tài sản gắn liền với đất.

Lưu ý: Tài sản bán riêng.

6.2. Đặc điểm tài sản:

*** Tài sản 1:**

a) Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 21 Tờ bản đồ số: 21

- Địa chỉ: Khu phố Phú Thịnh, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (Nay là phường Bình Phước, Thành phố Đồng Nai)

- Diện tích đất: **156,0 m²**

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Ghi chú:

+ Nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thanh Thuỷ theo GCN QSDĐ số: H03567/QSDĐ/5966/QĐUB, ngày 21/10/2008;

+ Thửa 21, tờ bản đồ số 21 thay thế cho thửa 26, tờ bản đồ số Cụm có ký hiệu D4-29 (bản đồ địa chính cũ) do thành lập bản đồ địa chính mới.

b) Tài sản gắn liền với đất: Đất trống

*** Tài sản 2:**

a) Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 01 Tờ bản đồ số: 00

- Địa chỉ: Khu phố Thanh Bình, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (Nay là phường Bình Phước, Thành phố Đồng Nai)

- Diện tích đất: **325,9 m²**

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị: 100 m^2, Đất trồng cây lâu năm: 225,9 m^2

- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở: Lâu dài, Đất trồng cây lâu năm: Đến 11/4/2043

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 100 m^2 và Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 225,9 m^2

- Ghi chú:

+ Tách thửa theo GCN QSDĐ số: CH4139/QSDĐ/963/QĐUB, ngày 11/4/2012;

+ Số hiệu và diện tích đất chưa được xác định theo bản đồ địa chính.

b) Tài sản gắn liền với đất: Công trình xây dựng trên đất

TT	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế kỹ thuật	Diện tích (m^2/m^3/m sâu)	Hiện trạng
1	01 nhà cấp 04	Tường xây gạch 10, tô trát + sơn nước, mái lợp tôn, nền lót gạch men. Nhà không có cửa	325,9m^2	Đã qua sử dụng
2	Mái che (phía trước nhà)	Mái lợp tôn, nền lót gạch men	40,8m^2	Đã qua sử dụng
3	Nhà vệ sinh + nhà tắm	Kích thước dài 3,3m, rộng 2,76m, cao 2,8m, tường xây gạch 10, tô trát + sơn nước, nền lót gạch men, trần đổ bê tông cốt thép.	9,11m^2	Đã cũ, đã qua sử dụng

*** Tài sản 3:**

a) Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 6 Tờ bản đồ số: 14 (Tờ mới 177)

- Địa chỉ: Khu phố Xuân Bình, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (Nay là Khu phố Xuân Bình, phường Bình Phước, Thành phố Đồng Nai)

- Diện tích đất: **139,3 m^2**

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị: 69,7 m^2, Đất trồng cây lâu năm: 69,6 m^2

- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở: Lâu dài, Đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 10/6/2043

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 69,7 m^2 và Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 69,6 m^2

- Ghi chú:

+ Cấp đổi theo GCN số 00134 cấp ngày 10/07/2002;

+ Thửa 6, tờ bản đồ số 14 thay thế cho thửa 0, tờ bản đồ số 0 (bản đồ địa chính cũ) do thành lập bản đồ địa chính mới;

+ Ông Hoàng Nguyễn Anh Vũ nhận 50% giá trị quyền sử dụng đất;

+ Bà Lê Thị Thanh Thảo nhận 50% giá trị quyền sử dụng đất.

Diện tích hiện trạng đấu giá: Theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 23/3/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài:

- Thửa đất số: 6; Tờ bản đồ số: 177

- Diện tích: **139,3m²**; Loại đất: Đất ở tại đô thị (69,7m²); Đất trồng cây lâu năm (69,6m²)

- Căn cứ BĐ QHSDĐ được phê duyệt tại QĐ 264/QĐ-UBND ngày 09/02/2022, được điều chỉnh tại QĐ 1236/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 của UBND tỉnh Bình Phước (nay thuộc tỉnh Đồng Nai), thửa đất thuộc QH đất ODT

- Tờ bản đồ số 177 thay thế cho tờ bản đồ số 14 phường Tân Bình cũ theo Công văn 106/VPĐK-KTĐC ngày 08/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

- Thửa đất chưa có quyết định thu hồi đất; không thuộc quy hoạch chi tiết 1/500.

b) Tài sản gắn liền với đất: Công trình xây dựng trên đất

TT	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế kỹ thuật	Diện tích ($m^2/m^3/m$ sâu)	Hiện trạng
1	01 nhà cấp 04	Tường xây gạch 10, tô trát + sơn nước, mái lợp tôn, nền lót gạch men, mái lợp tôn (01 tường mượn chiều dài 14,1m). Nhà không có cửa	139,3m²	Đã qua sử dụng
2	Trần thạch cao	Phía trước nhà	68,1m²	Đã qua sử dụng

*** Tài sản 4:**

a) Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 194 Tờ bản đồ số: 19

- Địa chỉ: Khu phố Suối Cam, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (Nay là phường Đồng Xoài, Thành phố Đồng Nai)

- Diện tích đất: **5.378,4 m²**

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị: 1000 m², Đất trồng cây lâu năm: 4378,4 m²

- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở: Lâu dài, Đất trồng cây lâu năm: Đến 24/02/2054

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 1000 m² và Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 4378,4 m²

- Ghi chú:

+ Nhận chuyển nhượng của ông Phạm Hữu Thọ cùng vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp cùng sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Luyền và bà Nguyễn Thị Oanh theo GCN QSDĐ số: CS 17061, ngày 03/03/2021;

+ Thửa 194, tờ bản đồ số 19 thay thế cho thửa 38, tờ bản đồ số 17 (bản đồ địa chính cũ) do thành lập bản đồ địa chính mới;

+ Có 28,1m² nằm trong HLBVĐB.

Diện tích hiện trạng đấu giá: Theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 28/3/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài:

- Diện tích: **5378,4m²**; Loại đất: Đất ở tại đô thị (1000m²); Đất trồng cây lâu năm (4378,4m²)

- Thửa đất thuộc quy hoạch đất (ODT) theo quyết định số 1236/QĐ-UBND tỉnh ngày 17/6/2025

- Thửa đất chưa có quyết định thu hồi đất; không thuộc quy hoạch chi tiết 1/500.

b) Tài sản gắn liền với đất: Công trình xây dựng trên đất

TT	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế kỹ thuật	Diện tích (m²/m³/m sâu)	Hiện trạng
1	01 nhà yến	Dài 20m x 9,06m. Kết cấu: 1 trệt 2 lầu, tường xây gạch tô trát, mái lợp tôn	500,52m²	Đã qua sử dụng
2	01 nhà kho	Dài 5m x ngang 5m. Kết cấu: Tường xây gạch 10cm có tô trát, mái lợp tôn	25m²	Đã qua sử dụng

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 và gia hạn thời hạn sử dụng đất 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.

6.3. Nguồn gốc của tài sản đấu giá:

Tài sản được kê biên, bán đấu giá để đảm bảo thi hành án

6.4. Hồ sơ pháp lý:

Do Người có tài sản đấu giá cung cấp và chịu trách nhiệm về mọi vấn đề pháp lý liên quan đến trình tự, thủ tục thanh lý của tài sản đấu giá.

Điều 7. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, bước giá, hình thức, phương thức đấu giá của tài sản

7.1. Giá khởi điểm:

- Tài sản 1: 3.102.528.000 đồng *(Ba tỷ, một trăm lẻ hai triệu, năm trăm hai mươi tám nghìn đồng).*

- Tài sản 2: 9.535.271.000 đồng *(Chín tỷ, năm trăm ba mươi lăm triệu, hai trăm bảy mươi mốt nghìn đồng).*

- Tài sản 3: 6.033.974.000 đồng *(Sáu tỷ, không trăm ba mươi ba triệu, chín trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).*

- Tài sản 4: 6.440.306.000 đồng *(Sáu tỷ, bốn trăm bốn mươi triệu, ba trăm lẻ sáu nghìn đồng).*

Giá khởi điểm chưa bao gồm các loại thuế, phí và chi phí (nếu có) liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản đấu giá

7.2. Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): *Tiền đã được làm tròn xuống*

Tài sản 1: 620.505.000 đồng *(Sáu trăm hai mươi triệu, năm trăm lẻ năm nghìn đồng).*

Tài sản 2: 1.907.054.000 đồng *(Một tỷ, chín trăm lẻ bảy triệu, không trăm năm mươi bốn nghìn đồng).*

Tài sản 3: 1.206.794.000 đồng *(Một tỷ, hai trăm lẻ sáu triệu, bảy trăm chín mươi bốn nghìn đồng).*

Tài sản 4: 1.288.061.000 đồng *(Một tỷ, hai trăm tám mươi tám triệu, không trăm sáu mươi mốt nghìn đồng).*

+ Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển khoản nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá chịu.

+ Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

+ Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, Người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024, Người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá và không thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sẽ được hoàn trả tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận.

7.3. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

+ **Tài sản 1: 400.000 đồng** *(Bốn trăm nghìn đồng)/ bộ hồ sơ.*

+ **Tài sản 2,3,4: 600.000 đồng** *(Sáu trăm nghìn đồng)/ bộ hồ sơ/01 tài sản.*

Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá được không được hoàn trả trong bất kỳ trường hợp nào.

7.4. Bước giá: 10.000.000 đồng/ bước giá/01 tài sản.

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

+ Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến

+ Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

Ghi chú:

Đây là tài sản đấu giá để đảm bảo cho việc thi hành án, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và văn bản đấu giá tài sản có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

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

Tài sản được bán đấu giá theo đề nghị của Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai. Người tham gia đấu giá được tạo điều kiện tham khảo tất cả hồ sơ pháp lý của tài 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 III
KẾ HOẠCH TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

Điều 8. Kế hoạch thực hiện đấu giá:

8.1. 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 02/11/2026 đến 17h00 ngày 27/11/2026 (trong giờ hành chính các ngày làm việc theo quy định, theo giờ hệ thống).

- 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: 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, trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn) và làm theo hướng dẫn để tham khảo hồ sơ, tải hồ sơ đăng ký.

- Địa điểm, cách thức tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng đăng ký tham gia nộp hồ sơ (bản giấy) trong thời gian quy định trực tiếp tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam - chi nhánh Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, thành phố Đồng Nai hoặc gửi qua dịch vụ bưu chính phải bằng thư bảo đảm và có xác nhận của tổ chức hành nghề đấu giá (hồ sơ có đầy đủ các thành phần theo quy định và Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam nhận được đến 17h00 ngày 27/11/2026 Các trường hợp hồ sơ chuyển tới sau 17h00 ngày 27/11/2026 sẽ không được tiếp nhận).

8.2 Thời gian, cách thức đăng ký tham gia đấu giá trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến:

- Thời gian đăng ký đấu giá trực tuyến trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: từ 07h30 ngày 02/11/2026 đến 17h00 ngày 27/11/2026 (theo giờ hệ thống).

- Cách thức đăng ký đấu giá trực tuyến trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến:

+ Khách hàng truy cập vào trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn), và làm theo hướng dẫn để đăng ký tài khoản đăng nhập trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

+ Đăng ký tài khoản và xác thực tài khoản người dùng

+ Đăng nhập tài khoản người dùng bằng, lựa chọn tài sản

+ Đăng ký tham gia đấu giá,

+ Thanh toán tiền mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước.

Việc đăng ký tham gia đấu giá tài sản trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến phải được hệ thống ghi nhận đến 17h00 ngày 27/11/2026 (theo giờ hệ thống).

Lưu ý:

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải hoàn thiện hồ sơ, nộp lại cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đăng ký tham gia đấu giá tài sản trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn) và hoàn thành việc nộp tiền mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước trong thời gian quy định mới được xem là đăng ký hợp lệ và đủ điều kiện tham gia đấu giá.

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

- Người mua hồ sơ tham gia đấu giá có nhu cầu lấy hóa đơn thì phải cung cấp đầy đủ thông tin (tên, địa chỉ, số CCCD/Căn cước/mã số thuế, Email nhận hóa đơn điện tử) chậm nhất trước thời điểm kết thúc việc bán hồ sơ mời tham gia đấu giá. Sau thời điểm này, Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam lập hóa đơn tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định pháp luật về hóa đơn, chứng từ.

8.3. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

- Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 25/11/2026 đến 17h00 ngày 27/11/2026 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm xem tài sản: phường Đồng Xoài/phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai.

- Hoặc xem trực tuyến thông qua hình ảnh, tài liệu tại trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn).

Lưu ý: Người tham gia đấu giá có quyền xem hoặc không xem tài sản. Trường hợp Người tham gia đấu giá không xem tài sản mặc nhiên được coi là đồng ý với tình trạng tài sản đấu giá. Khi đi xem tài sản trực tiếp, người tham gia đấu giá xuất trình CCCD/Căn cước/ĐKKD; trường hợp không phải đại diện pháp luật của tổ chức xuất trình giấy giới thiệu.

8.4. Thời gian nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước:

- Thời gian nộp tiền hồ sơ và tiền đặt trước từ 07h30 ngày 02/11/2026 đến 17h00 ngày 27/11/2026 (trong giờ hành chính).

8.5. Thông tin tài khoản nộp mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước.

Người tham gia nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam bằng cách quét mã QR hiển thị tại màn hình thanh toán trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn), cụ thể:

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 chuyển khoản được Hệ thống tự động tạo và hiển thị theo mã QR tương ứng với khoản tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước.

*** Lưu ý:*

- Trường hợp mã QR thanh toán không khả dụng hoặc khách hàng thực hiện giao dịch trực tiếp tại Ngân hàng, khách hàng phải chuyển khoản đúng vào số tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam theo quy chế này và ghi nội dung chuyển khoản đúng theo nội dung tương ứng hiển thị trên mã QR.

- Khách hàng nộp tiền hồ sơ, tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền hồ sơ, 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 27/11/2026. Phí chuyển khoản tiền mua hồ sơ mười tham gia đấu giá, đặt trước (nếu có) do Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá chịu.

- Một khách hàng không được nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản.

8.6. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá:

- Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: **ngày 02/12/2026**

+ Thời gian bắt đầu phiên đấu giá: 10 giờ 00 phút

+ Thời gian kết thúc phiên đấu giá: 10 giờ 30 phút

- Thời gian trả giá gia hạn thêm: 03 phút và không giới hạn số lần gia hạn thêm.

- Địa điểm: tại trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn).

8.7. 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 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 số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024. Khách hàng tham gia đấu giá phải cung cấp đầy đủ chứng từ đã nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước đúng thời hạn theo quy định nếu không cung cấp thì sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

Điều 9. Thông tin mở tài khoản đăng nhập

9.1. Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến; đăng ký tạo tài khoản và điền đầy đủ các thông tin trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn) theo hướng dẫn, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và được thực hiện cụ thể như sau:

STT	Cá nhân	Tổ chức
1	Họ và tên *(Chữ in hoa có dấu, có dấu cách giữa các chữ)*	Tên tổ chức *(Theo cách viết trên giấy ĐKDN/ĐKKD/ĐKHĐ)*
2	Mật khẩu *(Tối thiểu 8 ký tự bao gồm: chữ in hoa, chữ thường, số và ký tự đặc biệt)*	Mật khẩu *(Tối thiểu 8 ký tự bao gồm: chữ in hoa, chữ thường, số và ký tự đặc biệt)*
3	Số điện thoại liên hệ *(SĐT đảm bảo thông suốt trong thời gian Khách hàng tham gia đấu giá)*	Số điện thoại liên hệ *(SĐT đảm bảo thông suốt trong thời gian Khách hàng tham gia đấu giá)*
4	Thư điện tử *(email)* *(Email đảm bảo thông suốt trong thời gian Khách hàng tham gia đấu giá)*	Thư điện tử *(email)* *(Email đảm bảo thông suốt trong thời gian Khách hàng tham gia đấu giá)*

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

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

9.2. Người tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính trung thực của các thông tin, tài liệu và việc kê khai thông tin để đăng ký tham gia đấu giá cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và đăng ký trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ

tên miền: https://daugiavna.vn). Hình ảnh giấy tờ pháp lý tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến phải rõ ràng, hiển thị đầy đủ thông tin, trùng khớp với thông tin đã kê khai theo quy định của pháp luật.

a) Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật;

b) Người đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về việc bảo mật và sử dụng tài khoản truy cập trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn). Tuân thủ các quy định về sử dụng trang thông tin đấu giá trực tuyến.

9.3 Thông tin của người tham gia đấu giá trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn) được Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam, Công ty VNA bảo mật theo chính sách bảo vệ thông tin của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam, Công ty VNA và pháp luật về bảo vệ thông tin người tham gia đấu giá như sau:

a) Thông tin của người tham gia đấu giá cung cấp cho Tổ chức đấu giá chỉ được sử dụng cho mục đích tham gia đấu giá quy định tại Quy chế này, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;

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

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

d) Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam, Công ty VNA không chịu trách nhiệm và không giải quyết mọi khiếu nại có liên quan đến quyền lợi của người tham gia đấu giá trong trường hợp thông tin của người tham gia đấu giá cung cấp khi đăng ký ban đầu là không chính xác.

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

Điều 10. 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 tại điểm d1, d2, d3 khoản 5 Điều 9 và khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

Điều 11. Thành phần hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

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

Khách hàng 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.

Điều 12. Hồ sơ đăng ký 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.

• 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;

• 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 13: Điều kiện tổ chức phiên đấu giá

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

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

Điều 14: Tham gia phiên đấu giá trực tuyến

14.1 Người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá sẽ được hệ thống cấp quyền truy cập vào phòng đấu giá trực tuyến để tham dự phiên đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến theo thời gian quy định.

14.2 Trình tự thực hiện:

a) Truy cập trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn);

b) Truy cập tài khoản đăng nhập, truy cập vào phòng đấu giá để điểm danh theo thời gian quy định. Trường hợp người đủ điều kiện tham gia đấu giá không truy cập phòng đấu để điểm danh theo thời gian quy định và không thuộc trường hợp bất khả kháng được xác

định là không tham dự phiên đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước, tiền đặt trước bị bị xử lý theo quy định, trừ trường hợp bất khả kháng.

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

Thuật ngữ "không tham dự phiên đấu giá" được hiểu là người tham gia đấu giá không đăng nhập vào tài khoản, không vào phòng đấu giá tài sản trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn) để thực hiện việc đấu giá trực tuyến trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá).

Lưu ý: Người tham gia đấu giá phải chuẩn bị đầy đủ phương tiện, thiết bị có kết nối mạng internet để tham gia đấu giá đúng thời gian quy định. Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam không chịu trách nhiệm đối với những trường hợp lỗi phát sinh không phải do hệ thống đấu giá trực tuyến gây ra. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể tham dự phiên đấu giá được thì trong vòng 24 giờ kể từ thời điểm xảy ra sự kiện bất khả kháng phải thông báo cho Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam và phải có xác nhận của chính quyền địa phương nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng thì người tham gia đấu giá xem như vi phạm điểm a khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 và không được nhận lại tiền đặt trước.

Điều 15: Cách thức thực hiện trả giá

15.1 Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản của mình và thức hiện việc trả giá theo phương thức, bước giá đã được công bố.

15.2 Người trả giá đầu tiên trả ít nhất bằng giá khởi điểm, người trả giá sau phải trả cao hơn giá trả của người trả liền kề trước đó và tuân thủ quy định về bước giá. Người tham gia đấu giá có thể trả giá ngay khi phiên đấu giá bắt đầu và trong suốt thời gian đấu giá. Mỗi khi người tham gia đấu giá trả giá, hệ thống sẽ ghi nhận và hiển thị liên tục các mức giá trả để người tham gia đấu giá theo dõi.

15.3 Giá trả

a) Công thức trả giá hợp lệ:

Giá trả = bằng giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm + n* Bước giá (n là số tự nhiên > 0).

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

15.4. Thời gian trả giá:

- Thời gian trả giá tối thiểu của phiên đấu giá: là **03 phút,** được tính liên tục kể từ thời điểm bắt đầu phiên đấu giá.

- Thời gian trả giá gia hạn thêm: 03 phút và không giới hạn số lần gia hạn thêm.

- Mỗi khi người tham gia đấu giá trả giá, hệ thống sẽ ghi nhận và hiển thị liên tục các mức giá trả (theo thứ tự mức trả giá cao nhất được đẩy lên trên cùng danh sách và giảm dần theo thứ tự từ cao đến thấp) để người tham gia đấu giá theo dõi.

- Người tham gia đấu giá có thể trả giá ngay khi cuộc đấu giá bắt đầu và trong suốt

thời gian đấu giá. Trong vòng 03 phút trước khi kết thúc thời gian đấu giá, nếu có người trả giá, hệ thống đấu giá trực tuyến sẽ tự động gia hạn thời gian trả giá là 03 phút. Đồng hồ đếm thời gian đấu giá sẽ chạy ngược từ 03 phút 00 giây về 00 phút 00 giây để những người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cao hơn;

- Sau mỗi lần có người trả giá cao hơn và được hệ thống ghi nhận là mức trả giá cao nhất, hệ thống đấu giá trực tuyến sẽ tự động gia hạn thời gian 03 phút kể từ thời điểm hệ thống ghi nhận mức giá trả cao hơn đó và đồng hồ đếm thời gian đấu giá chạy ngược từ 03 phút 00 giây về 00 phút 00 giây để người người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cao hơn.

- Sau 03 phút kể từ khi hệ thống ghi nhận mức giá đã trả cao nhất (khi đồng hồ đếm thời gian đấu giá đã chạy về thời điểm 00 phút 00 giây) nếu không có ai trả giá cao hơn thì hệ thống xác nhận người trả giá cao nhất và gửi thống báo cho người trả giá cao nhất.

Lưu ý: Trường hợp trong khoảng thời gian 01 phút trước thời điểm kết thúc phiên đấu giá hoặc 01 phút trước thời điểm kết thúc thời gian gia hạn thêm người trả giá cao nhất rút lại giá thì thời gian trả giá được gia hạn thêm 03 phút sau thời điểm kết thúc phiên đấu giá. Trong thời gian gia hạn thêm không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá không thành.

15.5. Thời điểm kết thúc phiên đấu giá

- Trường hợp trong khoảng thời gian **03 phút cuối** của thời gian trả giá tối thiểu không có người trả giá thì phiên đấu giá kết thúc.

- Trường hợp trong khoảng thời gian **03 phút** gia hạn thêm không có người trả giá thì phiên đấu giá kết thúc.

15.6. Xác định kết quả đấu giá:

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

b) Kết quả phiên đấu giá (gồm mã đấu giá và giá trúng) được đăng công khai trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: https://daugiavna.vn) và được gửi vào địa chỉ thư điện tử của người trúng.

Điều 16. Thông báo kết quả đấu giá

16.1 Ngay sau khi có kết quả đấu giá trực tuyến, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo kết quả đấu giá cho người trúng đấu giá.

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

Điều 17. Biên bản phiên đấu giá

17.1. Biên bản phiên đấu giá trực tuyến ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá, thời điểm bắt đầu trả giá, thời điểm kết thúc phiên đấu giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá. Nhật ký của phiên đấu giá được hệ thống đấu giá trực

tuyến ghi nhận phải được trích xuất, có xác nhận của Công ty VNA và đính kèm biên bản đấu giá.

17.2. Biên bản đấu giá được lập tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá và có chữ ký của Đấu giá viên chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện phiên đấu giá trực tuyến, người ghi biên bản, người có tài sản đấu giá, người trúng đấu giá. Việc sử dụng chữ ký số trong biên bản đấu giá trực tuyến được thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử. Biên bản đấu giá trực tuyến được trích xuất từ trang thông tin đấu giá trực tuyến.

17.3. Biên bản đấu giá được gửi vào email của người trúng đấu giá sau khi kết thúc phiên đấu giá. Người trúng đấu giá có trách nhiệm in biên bản đấu giá, ký tên và gửi về Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

17.4. Người trúng đấu giá không ký biên bản và nộp lại biên bản đấu giá đã ký cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời hạn nêu trên được xem là từ chối ký biên bản đấu giá và xem như 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 và được xử lý theo quy định của pháp luật.

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

Điều 18. Rút lại giá đã trả

18.1. Trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá), nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả thì người rút lại giá đã trả sẽ bị truất quyền tham dự phiên đấu giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá, không được trả giá trên hệ thống. Người rút lại giá đã trả không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

18.2. Sau khi rút lại giá đã trả mà vẫn còn thời gian trả giá, phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề mức trả giá của người đã rút lại giá. Nếu không có người trả giá tiếp hoặc thời gian trả giá đã kết thúc, Đấu giá viên được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phân công điều hành phiên đấu giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến căn cứ dữ liệu trả giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận để xác định kết quả đấu giá.

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

Điều 19. Xử lý trường hợp phát sinh do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực

tuyến

19.1. Trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến khiến phiên đấu giá không bắt đầu được hoặc người tham gia đấu giá không trả giá được thì khi có xác nhận của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến, dừng phiên đấu giá trực tuyến và thông báo ngay cho người có tài sản quyết định thời gian tổ chức đấu giá lại.

19.2. Hủy cuộc đấu giá trực tuyến trong trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến khiến người tham gia đấu giá không thể trả giá, trả giá hợp lệ nhưng không được hệ thống ghi nhận hoặc ghi nhận sai thời gian trả giá.

19.3. Trong các trường hợp này, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do lỗi kỹ thuật của hệ thống gây ra.

Điều 20. Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá

20.1 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 (đăng nhập tài khoản đấu giá trực tuyến vào phòng 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.

20.2 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.

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

Điều 21. 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

21.1. 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.

21.2. 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.

21.3. 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.

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

21.4.1. Người có tài sản đấu giá có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, 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.

21.4.2. Người có tài sản đấu giá có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, dừng việc tổ chức đấu giá tài sản; 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) Có căn cứ xác định tài sản đấu giá không đủ điều kiện đưa ra đấu giá thuộc các trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 65 Nghị định 152/2026/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2026;

d) Người phải thi hành án đã nộp đủ tiền để nhận lại tài sản hoặc người được thi hành án nhận tài sản đã kê biên để trừ vào tiền được thi hành án theo quy định tại khoản 8 Điều 65 Nghị định 152/2026/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2026;

đ) 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.

21.4.3. Việc tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này chỉ được thực hiện trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá.

21.4.4. Sau khi yêu cầu tạm dừng việc tổ chức đấu giá mà căn cứ tạm dừng không còn thì Người có tài sản tiếp tục tổ chức thi hành án và xử lý tài sản theo quy định của pháp luật.

PHẦN V
QUY ĐỊNH TRUẤT QUYỀN THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ CÁC TRƯỜNG HỢP KHÔNG ĐƯỢC NHẬN LẠI TIỀN ĐẶT TRƯỚC

Điều 22. 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 dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản

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

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

e) 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;

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

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

g) Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại khoản 1Điều 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 23. 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 gia cuộc 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 số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

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, Nội quy và 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.

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

Điều 24. Thời hạn, phương thức thanh toán:

1. Thời hạn thanh toán: Người trúng đấu giá thanh toán tiền mua tài sản cho Thi 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.

2. Phương thức thanh toán: Người trúng đấu giá chuyển khoản vào tài khoản của Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai

- Người thụ hưởng: Thi 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 thửa....tờ bản đồ... HĐ 400/26 phường Bình Phước/phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Đồng Nai (CHV Duyên).

3. 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 Thi 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).

4. 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.

5. 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.

6. Thời hạn ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Theo quy định tại Điều 46 Luật đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành, người mua được tài sản đấu giá phải chủ động liên hệ trực tiếp với Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai để thực hiện ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo quy định tại Điều 46 Luật Đấu giá tài sản 2024.

Điều 25. 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 Thi 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 26. 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 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. Thi 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 Thi 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.

PHẦN VII
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 27. Tổ chức thực hiện:

27.1. Quy chế cuộc đấu giá này áp dụng cho phiên đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 400/26/HĐDV-ĐGTS.ĐN ngày 28/10/2026 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam và Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai.

27.2. Ngoài các quy định nêu tại Quy chế này các bên tham gia tuân thủ theo các quy định trong Nội quy đấu giá, Luật Đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật khác liên quan./.

KT. GIÁM ĐỐC
P. GIÁM ĐỐC

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐÔNG NAM

Trần Thị Anh

TP-ĐGTS-17

(Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2024/TT-BTP)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY XÁC NHẬN NIÊM YẾT

Hôm nay, vào…..giờ…..phút, ngày.02.tháng.11.năm 2026

Tại: Ủy ban nhân dân phường Đồng Xoài, TP. Đồng Nai

Tên tổ chức đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa.

Đại diện là Ông: Đặng Thanh Phương

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Đã thực hiện niêm yết việc đấu giá tại: Ủy ban nhân dân phường Đồng Xoài, TP. Đồng Nai

Nội dung niêm yết việc đấu giá: Quy chế đấu giá số 63.6/2026/QCĐG-CN ngày 27/10/2026;

Tài sản đấu giá:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất có diện tích 84,3m^2, thuộc thửa đất số 413, tờ bản đồ số 19. Trong đó: Đất ở tại đô thị 73,6m^2, đất trồng cây lâu năm 10,7m^2, đất thuộc hành lang bảo vệ đường bộ: 3,2m^2; Thời hạn sử dụng: Đất ở đô thị Lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến 01/07/2064, địa chỉ thửa đất: khu phố Suối Cam, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, TP. Đồng Nai). Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **DK 006148** do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/10/2023 cho bà Nguyễn Thị Loan.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất có diện tích 83,2m^2, thuộc thửa đất số 412, tờ bản đồ số 19 Trong đó: Đất ở tại đô thị 73,6m^2, đất trồng cây lâu năm 9,6m^2, đất thuộc hành lang bảo vệ đường bộ: 3,1m^2; Thời hạn sử dụng: Đất ở đô thị Lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến 01/07/2064, địa chỉ thửa đất: khu phố Suối Cam, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, TP. Đồng Nai). Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **DK 006147** do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/10/2023 cho bà Nguyễn Thị Loan.

- Tài sản gắn liền trên thửa đất 412: có 01 giếng khoan.

Thời gian niêm yết: Từ ngày...02../..11../2026 đến hết ngày..16../..11./2026.

Văn bản này được lập thành 02 bản, UBND phường Đồng Xoài giữ 01 bản, 01 bản lưu tại hồ sơ đấu giá của Công ty đấu giá hợp danh Chính Nghĩa.

Xác nhận của UBND phường Đồng Xoài (Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu) PHÓ CHỦ TỊCH Bùi Xuân Linh	**Người niêm yết** (Ký, ghi rõ họ tên) **Đặng Thanh Phương**

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH CHÍNH NGHĨA	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 63.6/2026/QCĐG-CN	*TP. Đồng Nai, ngày 27 tháng 10 năm 2026*

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

(Bán theo thủ tục rút gọn)

- Căn cứ Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024;
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản sửa đổi số: 63.6/2026/HĐ-ĐGCN ký kết ngày 27/10/2026 giữa Thi hành án dân sự Thành phố Đồng Nai với Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa. Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa ban hành Quy chế đấu giá tài sản, quy định cụ thể việc đấu giá tài sản theo nội dung hợp đồng bao gồm các điều khoản sau:

PHẦN I
THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN ĐẤU GIÁ

Điều 1: Người có tài sản: Thi hành án dân sự Thành phố Đồng Nai, địa chỉ: 63/2/1 đường Võ Thị Sáu, phường Trấn Biên, TP. Đồng Nai.

Điều 2: Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa, địa chỉ: 135 Đường số 05, KDC Hiệp Thành 3, khu phố Hiệp Thành 7, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh.

Chi nhánh Đồng Nai: Nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc, Phường Trảng Dài, Thành phố Đồng Nai. **Điện thoại liên hệ: 0385.79.0679**

Điều 3: Tài sản đấu giá: 02 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại khu phố 2, phường Đồng Xoài, TP. Đồng Nai. Cụ thể như sau:

3.1. Tài sản 1: Quyền sử dụng đất có diện tích 84,3m^2, thuộc thửa đất số 413, tờ bản đồ số 19. Trong đó: Đất ở tại đô thị 73,6m^2, đất trồng cây lâu năm 10,7m^2, đất thuộc hành lang bảo vệ đường bộ: 3,2m^2; Thời hạn sử dụng: Đất ở đô thị Lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến 01/07/2064, địa chỉ thửa đất: khu phố Suối Cam, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, TP. Đồng Nai). Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **DK 006148** do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/10/2023 cho bà Nguyễn Thị Loan.

3.2. Tài sản 2: Quyền sử dụng đất có diện tích 83,2m^2, thuộc thửa đất số 412, tờ bản đồ số 19 Trong đó: Đất ở tại đô thị 73,6m^2, đất trồng cây lâu năm 9,6m^2, đất thuộc hành lang bảo vệ đường bộ: 3,1m^2; Thời hạn sử dụng: Đất ở đô thị Lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến 01/07/2064, địa chỉ thửa đất: khu phố Suối Cam, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay phường Đồng Xoài, TP. Đồng Nai). Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **DK 006147** do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/10/2023 cho bà Nguyễn Thị Loan.

- Tài sản gắn liền trên thửa đất 412: có 01 giếng khoan.
- Theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 18/12/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Xoài thì thửa đất thuộc quy hoạch đất (ODT) theo quyết định số 1236QĐ-UBND tỉnh ngày 17/06/2025

(Chi tiết theo Biên bản kê biên, xử lý tài sản và chứng thư thẩm định giá số 324/2026/16/CT-TĐG.MD.TS, ngày 16/01/2026 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn Bất động sản Mạnh Đạt).

3.3. Nguồn gốc tài sản: Tài sản được kê biên bán đấu giá để đảm bảo thi hành án.

3.4. Hồ sơ pháp lý: Do bên Thi hành án dân sự TP. Đồng Nai cung cấp và chịu trách nhiệm về mọi vấn đề pháp lý liên quan đến trình tự, thủ tục thi hành án và tài sản đấu giá.

- Bản án số 37/2025/QĐCNHGT-DS ngày 10/09/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9-Đồng Nai;

- Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số 2929/QĐ-THADS ngày 30/10/2025 của Trưởng thi hành án dân sự;

- Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 38/QĐ-THADS ngày 23/12/2025 của Chấp hành viên Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9;

- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 09/01/2026;

- Biên bản thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá ngày 09/01/2026;

- Công văn số 37/THADS.KV9-NV, ngày 26/01/2026 về việc đề nghị ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **DK 006147,** cập cho bà Nguyễn Thị Loan ngày 02/10/2023;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **DK 006148,** cập cho bà Nguyễn Thị Loan ngày 02/10/2023;

- Trích lục bản đồ địa chính thửa đất ngày 18/12/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Xoài

- Chứng thư thẩm định giá số 324/2026/16/CT-TĐG.MDC.TS, ngày 16/01/2026 của Công ty cổ- Quyết định số 2099/QĐ-THADS.KV9 ngày 26/10/2026 về việc giảm giá tài sản lần 6;

- Công văn số 12839/THADS.KV9 ngày 26/10/2026 về việc tiếp tục bán đấu giá tài sản Thi hành án.

- Các giấy tờ, văn bản khác có liên quan;

Lưu ý: Đối với đất và công trình xây dựng trên đất chưa được đăng ký, phần diện tích đất tăng, giảm so với giấy chứng nhận, hết thời hạn sử dụng (nếu có): người mua tài sản đấu giá tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cập nhật, cấp đổi giấy chứng nhận, gia hạn thời hạn sử dụng, tự chịu các chi phí liên quan. Cơ quan thi hành án và Công ty đấu giá hợp danh Chính Nghĩa không chịu trách nhiệm và không giải quyết các khiếu nại liên quan đến nội dung này.

Đây là tài sản bán đấu giá để đảm bảo cho việc thi hành án, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và văn bản bán đấu giá tài sản có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

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

Việc đấu giá tài sản được tổ chức thực hiện liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng. Bất khả kháng là các sự kiện bao gồm nhưng không giới hạn các trường hợp như: văn bản chỉ đạo của cơ quan, cá nhân có thẩm quyền, thiên tai, hỏa hoạn, lũ lụt, chiến tranh, dịch bệnh...và các trường hợp tương tự theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015. Trong trường hợp việc tiến hành thủ tục đấu giá không thể thực hiện được do các trường hợp bất khả kháng thì tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá và khách hàng tham gia đấu giá phải thực hiện theo phương án thống nhất giữa tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá, đồng thời các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

Điều 4: Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 768.504.217 đồng *(Bằng chữ: Bảy trăm sáu mươi tám triệu, năm trăm lẻ bốn nghìn, hai trăm mười bảy đồng).* Giá khởi điểm trên chưa

bao gồm các loại thuế, phí và chi phí (nếu có) liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản đấu giá.

**** Lưu ý: Tài sản được bán chung không tách rời.***

PHẦN II
KẾ HOẠCH TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

Điều 5: Thời gian đăng báo:

- Tài sản đấu giá được Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa thực hiện thông báo công khai việc đấu giá tài sản ít nhất một (01) lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá và trang Cổng đấu giá tài sản quốc gia; mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày theo quy định tại Điều 57 Luật đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024;

Điều 6: Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá

1. Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 30/10/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 12/11/2026 (Trong giờ hành chính, ngày làm việc theo quy định) bao gồm cả hồ sơ khách hàng đăng ký gửi qua đường bưu điện;

2. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Tại Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa, địa chỉ số: 135 Đường số 05, KDC Hiệp Thành 3, khu phố Hiệp Thành 7, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh hoặc tại CN Đồng Nai, địa chỉ: Nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, TP. Đồng Nai;

Điều 7: Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá

- Thời gian xem tài sản đấu giá: Từ ngày 10/11/2026, 11/11/2026, 12/11/2026 (Trong giờ hành chính).
- Địa điểm xem tài sản: Tại nơi có tài sản đấu giá.

Điều 8: Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước.

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

2. **Tiền đặt trước (20%) giá khởi điểm: 153.700.843 đồng** *(Bằng chữ: Một trăm năm mươi ba triệu, bảy trăm nghìn, tám trăm bốn mươi ba đồng).*

2.1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 30/10/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 12/11/2026 (Trong giờ hành chính, ngày làm việc theo quy định).

Lưu ý: Tiền đặt trước phải được báo Có trong tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa trước hoặc đúng 17 giờ 00 phút ngày 12/11/2026).

2.2. Phương thức nộp tiền đặt trước: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá chuyển khoản hoặc nộp trực tiếp vào tài khoản dưới đây:

- Đơn vị thụ hưởng: CTY DAU GIA HOP DANH CHINH NGHIA - CN TAI DONG NAI
- Số tài khoản: 1024173077
- Tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) – Chi nhánh Đồng Nai.
- Nội dung: Ghi rõ (Họ và tên Cá nhân/ tổ chức chuyển tiền đặt trước tham gia đấu giá).
- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá, người có tài sản và tổ chức đấu giá có thể thỏa thuận hình thức nộp tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.
- Công ty không hoàn trả lại tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá với trường hợp khách hàng mua hồ sơ nhưng không đăng ký tham gia đấu giá hoặc có đăng ký nhưng không tham gia đấu giá trừ trường hợp được quy định tại Quy chế phiên đấu giá.

2.3. Trường hợp không trúng đấu giá:

+ Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ

ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 luật đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

+ Trường hợp khách hàng nhận tiền đặt trước theo quy định nhưng không cung cấp số tài khoản hoặc không liên hệ với Công ty đấu giá để nhận lại tiền đặt trước thì Công ty không chịu trách nhiệm về việc chậm trả lại tiền đặt trước.

+ Phí chuyển trả tiền đặt trước của người không trúng đấu giá do người tham dự đấu giá chịu.

+ Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (việc xử lý tiền đặt cọc/ đặt trước theo quy định của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá). Người trúng đấu giá sẽ bị mất toàn bộ tiền cọc nếu không ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với chủ tài sản theo đúng thời hạn qui định tại quy chế này hoặc không thực hiện đúng quy định của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

* Ghi chú: Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

2.4. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6, Điều 39 Luật đấu giá tài sản, trừ trường hợp phiên đấu giá không được tổ chức mà do sự kiện bất khả kháng.

Điều 9: Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

1. Thời gian tổ chức phiên đấu giá tài sản: **Vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 16/11/2026.**

2. Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Đồng Nai, địa chỉ: Số 10, đường Trần Hưng Đạo, phường Bình Phước, TP. Đồng Nai.

PHẦN III
ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

Điều 10: Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Thời gian tiếp nhận hồ sơ mời tham gia mua tài sản đấu giá: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 30/10/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 12/11/2026 (Trong giờ hành chính, ngày làm việc theo quy định).

2. Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Tại Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa, địa chỉ số: 135 Đường số 05, KDC Hiệp Thành 3, khu phố Hiệp Thành 7, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh hoặc tại CN Đồng Nai, địa chỉ: Nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, TP. Đồng Nai;

3. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính, phù hợp với quy định pháp luật 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 năm 2024, khách hàng liên hệ trực tiếp tại Công ty hoặc Chi nhánh Đồng Nai Công ty đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa mua hồ sơ đăng ký mời tham gia đấu giá. Khách hàng điền đầy đủ thông tin trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo mẫu Công ty phát hành và tự chịu trách nhiệm về thông tin, điều kiện đăng ký tham gia đấu giá.

*** Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:**

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu Công ty phát hành).

+ Phiếu trả giá (theo mẫu Công ty phát hành).

+ Quy chế, thông báo đấu giá tài sản

+ Tài liệu, hồ sơ pháp lý về tài sản.

*** Đối với cá nhân:**

+ Đơn đăng ký mời tham gia mua tài sản đấu giá (theo mẫu, Công ty phát hành)

+ Bản cam kết xem tài sản đấu giá (theo mẫu Công ty phát hành);

+ CCCD/Hộ chiếu (Sao y hoặc mang bản chính đối chiếu);

+ Trong trường hợp ủy quyền cho người khác mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá phải có giấy ủy quyền lập đúng quy định pháp luật (CCCD/Hộ chiếu của người được ủy quyền, người ủy quyền sao y công chứng)

+ Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản đấu giá theo quy định pháp luật.

*** Đối với tổ chức:**

+ Đơn đăng ký mời tham gia mua tài sản đấu giá (theo mẫu công ty phát hành)

+ Đơn đăng ký tham gia phải đóng dấu, ký tên của người đại diện pháp luật.

+ Bản cam kết xem tài sản đấu giá (theo mẫu Công ty phát hành), đóng dấu, ký tên của người đại diện theo pháp luật

+ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Sao y hoặc mang bản chính để đối chiếu);

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

+ Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phải có giấy ủy quyền được lập đúng quy định pháp luật, các giấy tờ chứng minh người đại diện tham gia đấu giá hợp lệ; (CCCD/Hộ chiếu của người ủy quyền, người được ủy quyền (sao y công chứng).

+ 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.

❖Lưu ý:

+ Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản đấu giá theo quy định pháp luật

+ Người đăng ký tham gia phiên đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, Quy chế, nội quy phiên đấu giá do Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa phát hành. Mọi thắc mắc, đề nghị liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa trước thời điểm diễn ra phiên đấu giá để được hướng dẫn.

+ Nhằm tránh mất thời gian, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá sẽ không giải quyết các vấn đề đã được quy định trong 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 30 phút.

PHẦN IV
THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ

Điều 11: Hình thức, phương thức, bước giá đấu giá

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

+ Phương thức đấu giá: phương thức Trả giá lên.

+ Bước giá tối thiểu từng tài sản: 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng).*

Điều 12: Nội quy đấu giá

1. Người đủ điều kiện tham gia đấu giá có mặt đúng thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, đúng quy định tại Quy chế này. Trong trường hợp phiên đấu giá đang được tiến hành và có người trả giá thì khách hàng đến trễ sẽ không được phép vào phòng đấu giá vời bất kỳ lí do gì. Chỉ duy nhất cho phép người đủ điều kiện tham gia đấu giá hoặc người đại diện theo ủy quyền mới được vào phòng tham gia phiên đấu giá, đồng thời phải mang theo CCCD/ Hộ Chiếu; Giấy ủy quyền (nếu có) để đối chiếu, kiểm tra tư cách người tham gia đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá phải ăn mặc lịch sự, không được trao đổi với người tham gia đấu giá khác, không được hút thuốc, không được sử dụng điện thoại, máy ghi âm, ghi hình, phương tiện liên lạc khác trong phòng đấu giá, không được tự ý đi lại, ra ngoài khi chưa được sự đồng ý

của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá. Nếu khách hàng cố tình vi phạm nội quy trong phòng đấu giá, bị đấu giá viên nhắc nhở nhiều lần sẽ bị truất quyền tham gia phiên đấu giá về hành vi cản trở, gây rối hoạt động đấu giá tài sản và sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật.

Điều 13: Quy trình đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc, thành phần khách mời; điểm danh công bố danh sách khách hàng tham dự phiên đấu giá;

Đọc quy chế, giới thiệu từng tài sản đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm; thông báo bước giá, thời gian tối đa giữa các lần trả giá; phát số thứ tự cho khách hàng đăng ký tham dự phiên đấu giá. Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời các câu hỏi của khách hàng tham dự phiên đấu giá;

Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá. Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải 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 bước giá.

Đấu giá viên công bố giá trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham đấu giá khác tiếp tục trả giá; Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba (03) lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn là người trúng đấu giá;

Điều 14: Truất quyền tham gia đấu giá

1. Tại phiên đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá có quyền truất quyền người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024 cụ thể như sau:

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

+ Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

- Tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia phiên đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm ngoài việc bị truất quyền tham gia đấu giá thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị tịch thu tiền đặt trước, xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 15: Rút lại giá đã trả và Từ chối kết quả trúng đấu giá

- Tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả trong trường hợp này bị truất quyền tham gia đấu giá (quy định tại Điều 50 luật đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024)

- Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá. Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã

trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành (quy định tại Điều 51 luật đấu giá tài sản năm 2016)

Điều 16: Xử lý vi phạm, không trả lại tiền đặt trước

- Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5 Điều 9 hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.
- Người đăng ký tham gia đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì coi như từ bỏ tham gia đấu giá. Khoản tiền đặt trước được xử lý theo quy định;
- Tại phiên đấu giá, nếu người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên (hoặc người điều hành phiên đấu giá) công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó;
- Người rút lại giá đã trả sẽ bị truất quyền tham gia phiên đấu giá, không được hoàn trả tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước được xử lý theo quy định;
- Người từ chối kết quả trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại Điều 39 Luật đấu giá tài sản.
- Người tham giá đấu giá có hành vi phá rối, làm mất trật tự, cản trở phiên đấu giá tài sản hoặc có dấu hiệu liên kết, thông đồng, dìm giá tài sản đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của Luật đấu giá tài sản.
- Sau khi phiên đấu giá kết thúc, nếu người trúng đấu giá từ chối ký vào biên bản trúng đấu giá được xem như là từ chối mua tài sản đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 44 Trường hợp này được xử lý theo các quy định của Luật đấu giá tài sản

Điều 17: Về trường hợp bất khả kháng

- Việc đấu giá tài sản được tổ chức thực hiện liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng.
- Bất khả kháng là các sự kiện bao gồm nhưng không giới hạn các trường hợp như: văn bản chỉ đạo của cơ quan, cá nhân có thẩm quyền, thiên tai, hỏa hoạn, lũ lụt, chiến tranh, dịch bệnh... và các trường hợp tương tự theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015.
- Trong trường hợp việc tiến hành thủ tục đấu giá không thể thực hiện được do các trường hợp bất khả kháng thì tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá và khách hàng tham gia đấu giá phải thực hiện theo phương án thống nhất giữa tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá, đồng thời các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.
- Về thời gian và địa điểm tổ chức phiên đấu giá trong trường hợp có thể thay đổi. Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa sẽ thông báo cụ thể cho khách hàng đăng ký tham dự phiên đấu giá trước ngày diễn ra phiên đấu giá tài sản.
- Trường hợp ngưng đấu giá hoặc có thông báo mới, Công ty Đấu giá có trách nhiệm thông báo trước cho khách hàng tham gia đấu giá và các bên liên quan bằng văn bản, điện thoại, email...

Điều 18: 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 phiên đấu giá.

Điều 19: Trường hợp tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá tài sản thi hành án *(theo quy định tại Điều 84 Luật thi hành án dân sự số 106/2025/QH15 ngày 05/12/2025)*

1. Chấp hành viên có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Có quyết định hoãn, đình chỉ thi hành án.

b) Có yêu cầu của người có thẩm quyền giải quyết khiếu lại, tố cáo về việc tạm dừng việc thi hành án để giải quyết khiếu lại, tố cáo.

c) Có kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân, quyết định hoặc văn bản khác của cơ quan tố tụng yêu cầu tạm dừng xử lý tài sản.

2. Chấp hành viên có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá tài sản; 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 quyết định 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) Có căn cứ xác định tài sản đấu giá không đủ điều kiện để đưa ra đấu giá.

d) Người phải thi hành án đã nộp đủ tiền để nhận lại tài sản hoặc người được thi hành án nhận tài sản đã kê biên để trừ vào tiền được thi hành án theo quy định của luật này.

đ) Trường hợp bán tài sản theo quy định của Điều 83 của Luật này mà số tiền thu được từ việc bán tài sản đã đủ để thi hành nghĩa vụ và các chi phí theo quy định.

3. Việc tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này chỉ được thực hiện trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá.

Điều 20: Hủy kết quả đấu giá và hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá tài sản

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

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

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

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản, cụ thể như sau:

+ Tổ chức không có chức năng hoạt động đấu giá tài sản mà tiến hành phiên đấu giá hoặc cá nhân không phải là đấu giá viên mà điều hành phiên đấu giá, trừ trường hợp phiên đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện;

+ Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản cố tình cho phép người không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật tham gia đấu giá và trúng đấu giá;

+ Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có một trong các hành vi không thực hiện việc niêm yết đấu giá tài sản; không thông báo công khai việc đấu giá tài sản; thực hiện không đúng quy định về bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá; cản trở, hạn chế người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá;

+ Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông đồng, móc nối với người tham gia đấu giá trong quá trình tổ chức đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

+ Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức phiên đấu giá không đúng quy định về hình thức đấu giá, phương thức đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá dẫn đến làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

- Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

- Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản.

- Hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá tài sản: Trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại các Khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 21: Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá ngay tình

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

- Trường hợp có người thứ ba tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá thì quyền sở hữu vẫn thuộc về người mua được tài sản đấu giá ngay tình. Việc giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá, khiếu nại, khởi kiện về hiệu lực pháp lý của cuộc đấu giá thành, việc hủy kết quả đấu giá tài sản quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024 được thực hiện theo thủ tục rút gọn của pháp luật tố tụng dân sự;

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

PHẦN V
THANH TOÁN TIỀN MUA TÀI SẢN, BÀN GIAO TÀI SẢN ĐẤU GIÁ VÀ THUẾ, PHÍ LIÊN QUAN ĐẾN TÀI SẢN ĐẤU GIÁ

Điều 22: Thời hạn và phương thức thanh toán tiền mua tài sản, ký hợp đồng mua bán tài sản

1. Thời hạn, phương thức thanh toán

Đợt 1: Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá. Sau khi trúng đấu giá, 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.

- Người mua được tài sản trúng đấu giá vi phạm thời hạn thanh toán thì khoản tiền đặt trước (đặt cọc) thuộc về người có tài sản và được xử lý theo quy định pháp luật.

- Phương thức thanh toán: người trúng đấu giá tài sản chuyển khoản vào tài khoản của Thi 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.

2. Giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá:

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định thì người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá ký kết hợp đồng mua tài sản đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 23: Thời hạn, địa điểm và phương thức giao tài sản

- Thời hạn bàn giao tài sản: Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền, đơn vị có tài sản 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 đấu giá tài sản có trách nhiệm phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự trong việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Tổ chức, cá nhân cản trở, can thiệp trái pháp luật dẫn đến việc chậm giao tài sản bán đấu giá thành mà gây thiệt hại thì phải bồi thường;

- Tài sản đã được giao trên thực tế cho người được nhận 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 được nhận tài sản. Người đã nhận 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 mình. Nếu người chiếm lại tài sản không trả lại thì người đã nhận 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.

- Địa điểm bàn giao tài sản: Tại nơi có tài sản đấu giá.

- Phương thức giao tài sản: đơn vị có tài sản trực tiếp bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá và thông báo bằng văn bản cho Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa về việc bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá;

Điều 24: Trách nhiệm nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính có liên quan

- Lệ phí công chứng, thủ tục đi công chứng liên quan đến thủ tục đăng ký, thay đổi quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản (nếu có); Lệ phí trước bạ, Thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng bất động sản và tài sản gắn liền trên đất, các nghĩa vụ tài chính khác của người phải thi hành án đối với nhà nước như tiền điện, tiền nước, tiền điện thoại, các bên có nghĩa vụ liên quan thực hiện và chịu các chi phí liên quan theo quy định của pháp luật;

- Đối với đất và công trình xây dựng trên đất chưa được đăng ký (nếu có): người mua trúng tài sản tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện và chịu các chi phí liên quan.

PHẦN VI
ĐIỀU KHOẢN CHUNG, TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 25: Phạm vi áp dụng

- Quy chế này áp dụng cho phiên đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản sửa đổi số: 63.6/2026/HĐ-ĐGCN ký kết ngày 27/10/2026 giữa Thi hành án dân sự TP. Đồng Nai và Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa.

- Ngoài các quy định nêu tại Quy chế này, các bên tham gia tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành về đấu giá tài sản và các quy định pháp luật liên quan khác.

Nơi nhận
- *THADS TP. Đồng Nai - Phòng THADS KV9 (niêm yết, phối hợp);*
- *Tại UBND phường Đồng Xoài (niêm yết);*
- *Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa (niêm yết);*
- *Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa - CN Đồng Nai (niêm yết);*
- *Nơi tổ chức phiên đấu giá tài sản(niêm yết);*
- *Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá;*
- *Đăng thông báo trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia;*
- *Lưu HS,VT Công ty;*

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

S.Đ.K.H.Đ: 09 - C.T.H.D
CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH CHÍNH NGHĨA
P.PHÚ LỢI - T.P HỒ CHÍ MINH

Đặng Thanh Phương