DONGNAM
NHÀ ĐẤU GIÁ CHUYÊN NGHIỆP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 63.6/2026/TB-ĐN-ĐN

Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 năm 2026

THÔNG BÁO

Về việc đấu giá tài sản

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 63.6/25/HĐDV-ĐGTS.BP ngày 16/10/2026 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 thông báo đấu giá tài sản với các nội dung sau:

1. Người có tài sản đấu giá: Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai.

Địa chỉ: số 63/2/1 đường Võ Thị Sáu, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai

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

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

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

Điện thoại liên hệ: 0251.6513.502.

3. Tài sản đấu giá

Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **231,8m²** thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số cụm có ký hiệu J3-5 toạ lạc tại khu tái định cư, phường Tân Phú, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tân Phú 1, 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 CM 356300 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 16/07/2018 đứng tên ông Dương Ánh Dương, cập nhật thay đổi cho bà Nguyễn Thị Hương ngày 09/07/2019 và tài sản gắn liền trên đất.

4. Đặc điểm tài sản

a) Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 05 Tờ bản đồ: cụm có ký hiệu J3-5
- Địa chỉ thửa đất: khu tái định cư, phường Tân Phú, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Phú Cường, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai).
- Diện tích: **231,8m²**.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng: được tặng cho đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

Ghi chú: Nhận tặng cho của hộ bà Trần Thị Dửu theo GCN QSDĐ số 5829/QSDĐ/8448/QĐUB, ngày 02/12/2010.

b) Tài sản gắn liền với đất:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
1	Nhà cấp 3	* Diện tích xây dựng: 197m^2 * Cấu trúc: Dạng nhà thép tiền chế có gác lửng như sau: - 01 trệt gồm: 01 Quầy pha chế + khu vui chơi trẻ em. - 01 gác lửng gồm: Khu vui chơi trẻ em + 01 phòng đọc sách, * Kết cấu: - Móng bê tông cốt thép; - Khung thép; - Tường kính + tường gạch xây tô có sơn nước; - Mái lợp tôn, lót xốp cách nhiệt; xà gồ sắt; - Nền lát gạch giả gỗ; - 02 cửa đi nhôm kính, kích thước 2,34m x 2,55m; - 01 Quầy pha chế: Tường phía dưới xây gạch có tô trát ốp gạch ceramic cao 1,04m, phía trên nhôm kính; 01 cửa đi nhôm kính, kích thước 2,4m x 1m; 01 kệ bếp khung gỗ cao 0,84m, có diện tích 4,38m^2, mặt bếp ốp đá granite. - Câu thang: Bệ bước gỗ (bề rộng 0,25m x dài 1,25m); khung câu thang sắt; lan can tay vịn săt, cao 0,75m; - Gác lửng (khu vui chơi): Dài 17,4m x rộng 3,25m, có kết cấu: sàn bê tông lưới; nên lát gạch giả gỗ; lan can khung sắt cao 0,87m; - Gác lửng (phòng đọc sách phía trên khu pha chế): Dài 4,1m x rộng 3,2m, có kết cấu: 01 Vách khung sắt kính + 01 cửa nhôm kính, kích thước 2m x 1m; 03 vách còn lại phía dưới lan can khung sắt + kính, cao 0,87m; sàn bê tông lưới; nền lát gạch giả gỗ; mái lợp tôn, trần nhựa. - Hệ thống điện, nước máy đang hoạt động bình thường. * Hiện trạng: Công trình đang sử dụng bình thường. * Chất lượng còn lại: 60%.	m^2	197
2	Nhà cấp 3	* Diện tích xây dựng: 34,8m^2 * Tổng diện tích sàn xây dựng: 72,3m^2 * Pháp lý công trình xây dựng: Công trình không cung cấp được giấy phép xây dựng. * Cấu trúc: 01 tầng trệt; 01 tầng lầu.	m^2	34,8

		* Kết cấu: - Móng, cột, dâm, đà, sàn, mái bê tông cốt thép; - Tường xây gạch 100+200mm, tô trát, sơn nước + ốp gạch ceramic; - Nền lát gạch ceramic; - Hệ thống cửa: 01 cửa sắt cuốn, kích thước 2,83mx2,6m, 02 cửa đi nhôm kính 4 cánh, kích thước 2,83 mx2,55m; 02 cửa đi nhôm kính, kích thước 0,92mx2,15m; 01 cửa số nhôm kính (2 cánh dạng cửa lùa) và một số cửa khác trong nhà. - Khu vệ sinh phía trong nhà nội thất thiết bị tương đối tôt: - Khu vực bếp các thiết bị gắn liên với các kết cấu của nhà. - Khu vệ sinh phía ngoài: Xung quanh ốp gạch, nền gạch men, trần la phông thả; 01 bệ đá hoa cương khung inox, rộng 0,6m x dài 2,3m x cao 0,8m, nội thất thiết bị tương đối tốt; - Hệ thống điện, nước máy đang hoạt động bình thường. * Hiện trạng: Nhà hiện đang sử dụng bình thường * Chất lượng còn lại: 60%.		
3	Mái che (nằm trong hành lang đường bộ)	* Diện tích: 26,65 m^2 * Kết cấu: Mái lợp tôn, khung thép. * Chất lượng còn lại: 60%.	m^2	26,65

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

5. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

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

- Địa điểm xem tài sản: khu tái định cư, phường Tân Phú, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Phú Cường, 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.

6. Thời gian, địa điểm 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 19/10/2026 đến 17h00 ngày 09/11/2026 (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 09/11/2026 Các trường hợp hồ sơ chuyển tới sau 17h00 ngày 09/11/2026 sẽ không được tiếp nhận).

7. Giá khởi điểm, bước giá của tài sản đấu giá:

- Giá khởi điểm của tài sản: 3.782.976.252 đồng *(Ba tỷ, bảy trăm tám mươi hai triệu, chín trăm bảy mươi sáu nghìn, hai trăm năm mươi hai 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.

- Bước giá của tài sản: 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*).

8. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

- Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000 đồng *(Bốn trăm nghìn đồng)/ bộ hồ sơ.* Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá không được hoàn trả trong bất kỳ trường hợp nào.

- Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): 756.595.000 đồng *(Bảy trăm năm mươi sáu triệu, năm trăm chín mươi lăm nghìn đồng). Tiền đã 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.

- Tiền đặt trước nộp vào tài khoản:

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

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

Nội dung 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 09/11/2026. 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.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 07h30 ngày 19/10/2026 đến 17h00 ngày 09/11/2026.

Lưu ý: Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được "PHÁT SINH CÓ" trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam đã cung cấp cho Người đăng ký tham gia đấu giá đến 17 giờ 00 phút ngày 09/11/2026. Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

9. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

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

Khách hàng tham gia đấu giá phải cung cấp đầy đủ chứng từ đã nộp tiền đặt trước đúng thời hạn theo quy định nếu không cung cấp thì sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

10. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá

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

+ Thời gian bắt đầu phiên đấu giá: 15 giờ 30 phút

+ Thời gian kết thúc phiên đấu giá: 16 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).

11. 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 đấu giá theo đề nghị của người có tài sản đấu giá. 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 liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật. Người mua trúng 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. Trong trường hợp diện tích thực tế chênh lệch thì người trúng đấu giá có trách nhiệm đo vẽ thực tế (không tranh chấp với phần đất của người sử dụng đất khác...) và cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện về vấn đề này.

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. Trong trường hợp việc tiến hành thủ tục đấu giá không thể thực hiện được do các trường hợp bất khả kháng thì người có tài sản đấu giá, Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam và khách hàng tham gia đấu giá phải thực hiện theo phương án thống nhất giữa người có tài sản đấu giá và Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam, đồng thời các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

Nơi nhận:
- *CHV: Trần Đăng Tú (KV9);*
- *Đương sự;*
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;*
- *Lưu: Bùi Thị Mỹ Dung (NV).*

KT. GIÁM ĐỐC
P. GIÁM ĐỐC

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐÔNG NAM

Đấu giá viên **Trần Thị Anh**

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐÔNG NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 63.6-25/2026/QC-ĐN-BP	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
	Đồng Nai, ngày 16 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 63.6/25/HĐDV-ĐGTS.BP ngày 16/10/2026 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 magj viễn thông, mạng Internet, mạng máy ính 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: 08.88154369 – 0251.6513.502.

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:

Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **231,8m²** thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số cụm có ký hiệu J3-5 toạ lạc tại khu tái định cư, phường Tân Phú, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Phú Cường, 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 CM 356300 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 16/07/2018 đứng tên ông Dương Ánh Dương, cập nhật thay đổi cho bà Nguyễn Thị Hương ngày 09/07/2019 và tài sản gắn liền trên đất, cụ thể như sau:

a) **Đặc điểm tài sản:**

- Thửa đất số: 05 Tờ bản đồ: cụm có ký hiệu J3-5

- Địa chỉ thửa đất: khu tái định cư, phường Tân Phú, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Phú Cường, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai).

- Diện tích: **231,8m²**.

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

- Thời hạn sử dụng: lâu dài.

- Nguồn gốc sử dụng: được tặng cho đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

Ghi chú: Nhận tặng cho của hộ bà Trần Thị Dửu theo GCN QSDĐ số 5829/QSDĐ/8448/QĐUB, ngày 02/12/2010.

b) Tài sản gắn liền với đất:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
1	Nhà cấp 3	* Diện tích xây dựng: 197m^2 * Cấu trúc: Dạng nhà thép tiền chế có gác lửng như sau: - 01 trệt gồm: 01 Quầy pha chế + khu vui chơi trẻ em. - 01 gác lửng gồm: Khu vui chơi trẻ em + 01 phòng đọc sách, * Kết cấu: - Móng bê tông cốt thép; - Khung thép; - Tường kính + tường gạch xây tô có sơn nước; - Mái lợp tôn, lót xốp cách nhiệt; xà gồ sắt; - Nền lát gạch giả gỗ; - 02 cửa đi nhôm kính, kích thước 2,34m x 2,55m; - 01 Quầy pha chế: Tường phía dưới xây gạch có tô trát ốp gạch ceramic cao 1,04m, phía trên nhôm kính; 01 cửa đi nhôm kính, kích thước 2,4m x 1m; 01 kệ bếp khung gỗ cao 0,84m, có diện tích 4,38m^2, mặt bếp ốp đá granite. - Cầu thang: Bệ bước gỗ (bề rộng 0,25m x dài 1,25m); khung cầu thang sắt; lan can tay vịn săt, cao 0,75m; - Gác lửng (khu vui chơi): Dài 17,4m x rộng 3,25m, có kết cấu: sàn bê tông lưới; nền lát gạch giả gỗ; lan can khung sắt cao 0,87m; - Gác lửng (phòng đọc sách phía trên khu pha chế): Dài 4,1m x rộng 3,2m, có kết	m^2	197

		cấu: 01 Vách khung sắt kính + 01 cửa nhôm kính, kích thước 2m x 1m; 03 vách còn lại phía dưới lan can khung sắt + kính, cao 0,87m; sàn bê tông lưới; nền lát gạch giả gỗ; mái lợp tôn, trần nhựa. - Hệ thống điện, nước máy đang hoạt động bình thường. * Hiện trạng: Công trình đang sử dụng bình thường. * Chất lượng còn lại: 60%.		
2	Nhà cấp 3	* Diện tích xây dựng: 34,8m^2 * Tổng diện tích sàn xây dựng: 72,3m^2 * Pháp lý công trình xây dựng: Công trình không cung cấp được giấy phép xây dựng. * Cấu trúc: 01 tầng trệt; 01 tầng lầu. * Kết cấu: - Móng, cột, dâm, đà, sàn, mái bê tông cốt thép; - Tường xây gạch 100+200mm, tô trát, sơn nước + ốp gạch ceramic; - Nền lát gạch ceramic; - Hệ thống cửa: 01 cửa sắt cuốn, kích thước 2,83mx2,6m, 02 cửa đi nhôm kính 4 cánh, kích thước 2,83 mx2,55m; 02 cửa đi nhôm kính, kích thước 0,92mx2,15m; 01 cửa số nhôm kính (2 cánh dạng cửa lùa) và một số cửa khác trong nhà. - Khu vệ sinh phía trong nhà nội thât thiêt bị tương đối tôt: - Khu vực bếp các thiết bị gắn liên với các kết cấu của nhà. - Khu vệ sinh phía ngoài: Xung quanh ốp gạch, nền gạch men, trần la phông thả; 01 bệ đá hoa cương khung inox, rộng 0,6m x dài 2,3m x cao 0,8m, nội thất thiết bị tương đối tốt; - Hệ thống điện, nước máy đang hoạt động bình thường.	m^2	34,8

		* Hiện trạng: Nhà hiện đang sử dụng bình thường * Chất lượng còn lại: 60%.		
3	Mái che (nằm trong hành lang đường bộ)	* Diện tích: 26,65 m^2 * Kết cấu: Mái lợp tôn, khung thép. * Chất lượng còn lại: 60%.	m^2	26,65

*Lưu ý: Công trình xây dựng gắn liền đất chưa được hoàn công và cập nhật vào giấy chứng nhận: Trường hợp đấu giá thành người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu theo quy định. Các khoản tiền liên quan đến việc cấp giấy Chứng nhận quyền sở hữu và các chi phí liên quan (nếu có) do người mua được tài sản đấu giá nộp. Nếu không được cấp giấy chứng nhận thì người mua được tài sản phải thực hiện theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Thi hành án và Công ty đấu giá Hợp danh Đông Nam không chịu trách nhiệm và không giải quyết các khiếu nại liên quan đến nội dung này***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: 3.782.976.252 đồng *(Ba tỷ, bảy trăm tám mươi hai triệu, chín trăm bảy mươi sáu nghìn, hai trăm năm mươi hai 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): 756.595.000 đồng *(Bảy trăm năm mươi sáu triệu, năm trăm chín mươi lăm 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: 400.000 đồng *(Bốn trăm nghìn đồng) / hồ sơ.* Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá được không được hoàn trả trong bất kỳ trường hợp nào.

7.4. Bước giá: 20.000.000 đồng/ bước giá/ 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 19/10/2026 đến 17h00 ngày 09/11/2026 (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 09/11/2026 Các trường hợp hồ sơ chuyển tới sau 17h00 ngày 09/11/2026 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 19/10/2026 đến 17h00 ngày 09/11/2026 (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 16/11/2026 (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 04/11/2026 đến 17h00 ngày 06/11/2026 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm xem tài sản: khu tái định cư, phường Tân Phú, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Phú Cường, 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 19/10/2026 đến 17h00 ngày 09/11/2026 (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 09/11/2026. 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 11/11/2026**

+ Thời gian bắt đầu phiên đấu giá: 15 giờ 30 phút

+ Thời gian kết thúc phiên đấu giá: 16 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	Tên tổ chức

STT	Cá nhân	Tổ chức
	(Chữ in hoa có dấu, có dấu cách giữa các chữ)	*(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)*
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

STT	Cá nhân	Tổ chức
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. <u>Đối với cá nhân</u>:

- 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;
- 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 điều kiện;

b. <u>Đối với tổ chức</u>:

- 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;

- 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 điều kiện;

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 tiện 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;

đ) Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

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

f) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh

nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

g) Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại 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 - Chuyển tiền bán đấu giá tài sản diện tích ... đất, số tờ, số thửa... HĐ 63.6/25 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Đồng Nai (CHV Tú).

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.

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): Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp. Thuế suất, mức phí, mức lệ phí theo quy định của pháp luật;

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

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

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

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 63.6/25/HĐDV-ĐGTS.BP ngày 16/10/2026 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 09 giờ 00 ngày 22 tháng 10 năm 2026, Tại: UBND phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai.

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

Đại diện là: bà Bùi Thị Mỹ Dung

Chức vụ: nhân viên

Đã thực hiện niêm yết việc đấu giá tài sản tại UBND phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai.

Nội dung niêm yết việc đấu giá: Tiến hành niêm yết công khai thông báo đấu giá số 63.6/2026/TB-ĐN-ĐN ngày 16/10/2026 về việc đấu giá tài sản và quy chế cuộc đấu giá 63.6-25/2026/QC-ĐN-BP ký ngày 16/10/2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam.

Thời gian niêm yết: từ ngày 22/10/2026 đến hết ngày 09/11/2026

Văn bản được lập thành 03 bản, Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam giữ 02 bản, 01 lưu tại UBND phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai./.

Xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường	**Đại diện của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản**
(Ký tên và đóng dấu)	(Ký, ghi rõ họ tên)
	CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐÔNG NAM
	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: 1273/26/CV-ĐN

"v/v: Niêm yết quy chế đấu giá và thông báo đấu giá"

Đồng Nai, ngày 21 tháng 10 năm 2026

Kính gửi: UBND phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi bổ sung năm 2024;

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 63.6/25/HĐDV-ĐGTS.BP ngày 16/10/2026 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam và Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai;

Công ty chúng tôi đang tổ chức đấu giá tài sản là:

Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **231,8m²** thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số cụm có ký hiệu J3-5 toạ lạc tại khu tái định cư, phường Tân Phú, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tân Phú 1, 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 CM 356300 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 16/07/2018 đứng tên ông Dương Ánh Dương, cập nhật thay đổi cho bà Nguyễn Thị Hương ngày 09/07/2019 và tài sản gắn liền trên đất.

Theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 35 Luật đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024 thì 'Đối với tài sản là bất động sản thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải niêm yết liên tục thông tin quy định tại khoản 2 Điều này tại trụ sở của tổ chức mình, trụ sở của người có tài sản đấu giá, nơi tổ chức phiên đấu giá và **Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá ít nhất là 15 ngày trước ngày mở phiên đấu giá**".

Chúng tôi kính đề nghị Quý Cơ quan giúp đỡ chúng tôi trong việc niêm yết thông tin về việc tổ chức đấu giá tài sản trên tại địa phương (*Chúng tôi đính kèm theo Quy chế cuộc đấu giá số 63.6-25/2026/QC-ĐN-BP ngày 16/10/2026 và Thông báo số 63.6/2026/TB-ĐN-ĐN ngày 16/10/2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam*).

Ngày kết thúc niêm yết: ngày 09/11/2026

Rất mong được sự giúp đỡ của Quý Cơ quan.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi gửi:
- Như trên;
- Lưu (VT).

KT. GIÁM ĐỐC
P. GIÁM ĐỐC

S.Đ.K.H.Đ: 79201601000 4 - C.T.H.D - CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐÔNG NAM - P. PHÚ THẠNH - T.P HỒ CHÍ MINH

Trần Thị Anh