

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

GIẤY XÁC NHẬN NIÊM YẾT

Hôm nay, vào 08 giờ 00 ngày 01 tháng 12 năm 2025 Tại: UBND phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai

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

Đại diện là: Nguyễn Duy Khánh

Chức vụ: Phó Giám Đốc

Đã thực hiện niêm yết việc đấu giá tại UBND phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai.

Nội dung thực hiện việc niêm yết:

Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là 244,5m² thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại khu phố Phú Cường, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai) theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ký ngày 23/8/2025 và tài sản gắn liền với đất. Đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 977639 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 09/7/2019 đứng tên ông Đoàn Minh Thuận và bà Nguyễn Thị Thanh Hoa, cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Văn Thắng và bà Hoàng Thị Kim Thủy ngày 19/4/2001.

Thời gian niêm yết: từ ngày 01/12/2025 đến hết ngày 25/12/2025

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

Xác nhận của Ủy ban nhân dân xã,
phường *

(Ký tên và đóng dấu)

PHÓ CHỦ TỊCH



Hoàng Thủy Vũ

Đại diện của tổ chức hành nghề
đấu giá tài sản

(Ký, ghi rõ họ tên)



Nguyễn Duy Khánh

**CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH
ĐÔNG NAM**

Số: 692/2025/ĐN-CV

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Đồng Nai, ngày 28 tháng 11 năm 2025

GIẤY GIỚI THIỆU

Kính gửi: UBND phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai

Công ty Đầu giá Hợp danh Đông Nam chúng tôi trân trọng giới thiệu:

Bà: **Bùi Thị Mỹ Dung**

CCCD số: 075199014260, cấp tại Bộ Công An.

HKTT: ấp 2 xã Phú lý, tỉnh Đồng Nai.

Được cử đến: UBND phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai

Về việc: Niêm yết quy chế đầu giá tài sản số 56/2025/QC-ĐN ngày 26/11/2025 của Công ty Đầu giá Hợp danh Đông Nam.

Kính mong quý cơ quan tạo điều kiện giúp đỡ để bà Bùi Thị Mỹ Dung hoàn thành nhiệm vụ.

Giấy giới thiệu này có giá trị đến hết ngày 25/12/2025.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP./.



**KT. GIÁM ĐỐC
P. GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Duy Khánh

Ghi chú: Nhận chuyển nhượng của bà Từ Thị Ánh Ngọc theo GCN QSDĐ số CS 14344 QSDĐ ngày 30/11/2018 + hợp thửa GCN QSDĐ số CH 10199/QSDĐ ngày 10/12/2014. Thửa 1246 được hợp từ các thửa 442 + 1 phần thửa 1226.

- Theo hiện trạng thực tế:

- Thửa đất số : 179 Tờ bản đồ : 32
- Địa chỉ thửa đất : khu phố Phú Cường, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai).
- Diện tích: 244,5m² (Tăng 14m² so với GCN đã cấp)
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 50m². Đất trồng cây lâu năm 194,5m²
- Thông tin quy hoạch: Thửa đất thuộc quy hoạch đất ODT.

b) Tài sản gắn liền với đất

STT	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế kỹ thuật	Số lượng
1	Nhà cấp 4	* Diện tích xây dựng: 70,2m² * Pháp lý công trình xây dựng: Tài sản không cung cấp được Giấy phép xây dựng. * Cấu trúc: 01 phòng khách + 02 phòng ngủ + 01 phòng bếp + 01 khu sinh hoạt chung + 02 nhà vệ sinh. * Kết cấu: - Móng đá, cột gạch; - Tường xây gạch, sơn nước + ốp gạch ceramic; - Trần nhựa; - Mái lợp tôn, xà gồ sắt; - Nền lát gạch ceramic; - Khu sinh hoạt chung + phòng bếp: Vách dựng cemboard tiền chế + khung sắt bọc tôn; - Hệ thống cửa: 01 cửa chính 02 cánh sắt kính kích thước 2m x 2,4m; 01 cửa sổ khung bảo vệ sắt + nhôm kính kích thước 1,5m x 1,6m; 02 cửa sổ khung bảo vệ sắt + nhôm kính kích thước 1m x 1,5m; 01 cửa đi khung sắt kính kích thước 1,95m x 1,85m; 01 cửa sổ khung bảo vệ sắt + nhôm kính kích thước 1,35m x 1,3m; 01 cửa đi khung sắt kính kích thước 2,15m x 0,9m; 01 cửa sổ khung bảo vệ sắt + nhôm kính kích thước 1.25m x 1,35m; 01 cửa sổ khung bảo vệ sắt + nhôm kính kích thước 0,85m x 1,15m; 01 cửa đi khung sắt bọc tôn + kính kích thước 1,8m x 0,95m; 01 cửa nhà vệ sinh nhôm kính kích thước 2m x 0,8m; 01 cửa lùa khu mái che bên hông khung sắt bọc lưới	70,2m ²

		sắt kích thước 1,95m x 2,35m; 01 cửa khung sắt + tôn khu giặt dưới mái che bên hông kích thước 2m x 1,15m; 01 cửa khung sắt bọc tôn bên hông nhà kích thước 2,2m x 2,95m; - Hệ thống điện, nước máy đang hoạt động bình thường. * Hiện trạng: Nhà hiện đang sử dụng, các kết cấu chính đã có dấu hiệu xuống cấp. * Chất lượng còn lại: 65%.	
2	Mái che trước nhà	* Diện tích: 53,72m² * Kết cấu: Khung sắt, mái lợp tôn, bạt kéo. * Chất lượng còn lại: 60%.	53,72m ²
3	Mái che bên hông	* Diện tích: 27,6m² * Kết cấu: Mái lợp tôn, khung sắt, 01 phần trần nhựa. * Chất lượng còn lại: 55%	27,6m ²
4	Mái che phía sau nhà	* Diện tích: 11,7m² * Kết cấu: Nền gạch men, khung sắt, mái lợp tôn. * Chất lượng còn lại: 55%.	11,7m ²
5	Sân gạch vỉa hè	* Diện tích: 92,65m² * Kết cấu: Nền lát gạch. * Chất lượng còn lại: 60%	92,65m ²
6	Sân bê tông xi măng	* Diện tích: 47,13m² * Kết cấu: Nền bê tông xi măng. * Chất lượng còn lại: 55%.	47,13m ²
7	Tường rào bên hông	* Diện tích: 21,3m² * Kết cấu: Tường xây gạch không tô, phía trên tấp tôn cao trung bình 2,7m. * Chất lượng còn lại: 50%	21,3m ²
8	Cổng và hàng rào phía trước	* Chiều dài: 7,9m * Kết cấu: - 02 trụ xây gạch, tô trát, kích thước 500x500, cao 2,8m; - Cổng sắt tổ hợp 02 cánh kích thước 3,6m x 2,55m; - Hàng rào: Tường xây gạch, tô trát, cao 2,05m, phía trên gắn khung sắt cao 0,6m. * Chất lượng còn lại: 55%.	7,9m

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 Đồng Nam không chịu trách nhiệm và không giải quyết các khiếu nại liên quan đến nội dung này.

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

3.3. Hồ sơ pháp lý: Do Thi hành án dân sự tỉnh 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.

Điều 4. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, bước giá, hình thức, phương thức đấu giá tài sản:

4.1. Giá khởi điểm: 2.605.455.000 đồng (Hai tỷ, sáu trăm lẻ năm triệu, bốn trăm năm mươi lăm 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.

4.2. Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): 521.091.000 đồng (Năm trăm hai mươi mốt triệu, không trăm chín mươi mốt nghìn đồng).

+ Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển khoản nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do Người 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 2016 sửa đổi bổ sung 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 2016 sửa đổi bổ sung 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.

4.3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng)/ bộ hồ sơ.

Khách hàng đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá không được hoàn trả lại tiền trong bất kỳ trường hợp nào.

4.4. Bước giá: Tối thiểu 10.000.000 đồng/01 bước giá.

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

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

+ **Phương thức đấu giá:** Trà giá lên

Ghi chú:

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 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 tỉnh 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 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.

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.

PHẦN II

KẾ HOẠCH TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Điều 5. Kế hoạch thực hiện đấu giá:

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

Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: từ 07h30 ngày 01/12/2025 đến 17h00 ngày 23/12/2025 (trong giờ hành chính các ngày làm việc theo quy định)..

Địa điểm, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng liên hệ trực tiếp tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đồng 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, tỉnh Đồng Nai hoặc Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Đồng Nai - Địa chỉ: số 1383, đường Phú Riêng Đỏ, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá.

5.2. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 17/12/2025 đến 17h00 ngày 19/12/2025 (trong giờ hành chính).

Địa điểm xem tài sản: khu phố Phú Cường, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai).

5.3. Thời gian nộp tiền đặt trước:

Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 01/12/2025 đến 17h00 ngày 23/12/2025.

Tiền đặt trước nộp vào tài khoản:

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

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

Nội dung: "*Tên khách hàng đăng ký tham gia*" nộp tiền đặt trước "*HD số 56/25.BP TS phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai*"

Lưu ý: Khách hàng nộp tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được "**PHÁT SINH CỐ**" trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam đã cung cấp cho khách hàng đến 17h00 ngày 23/12/2025 Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

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

Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: vào lúc 09h30 ngày 26/12/2025.

Địa điểm: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Đồng Nai - Địa chỉ: số 1383, đường Phú Riềng Đỏ, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai.

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

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

PHẦN III

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

Điều 6. Nguyên tắc đấu giá

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

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

Điều 7. Đối tượng được tham gia đấu giá:

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

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

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

- Quy chế cuộc đấu giá;

- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

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

Điều 11. Nội quy phòng đấu giá:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 12. Cách thức thực hiện trả giá:

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

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

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

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

Giá trả dưới giá khởi điểm, thấp hơn giá trả của người trả liền kề trước đó hoặc

Truất quyền tham dư cuộc phiên đấu giá của người tham giá đấu giá có các hành

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

liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến ngày tổ chức cuộc phiên đấu giá.
đủ trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật này và không có khiêu nại
một người tham giá đấu giá, một người trả giá được tiến hành sau khi đã thực hiện đầy
Việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham giá đấu giá,
nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó.

giá hợp lệ hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả
phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dư phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả
giá hoặc có nhiều người đăng ký tham giá đấu giá mà chỉ có một người đăng ký tham giá đấu
Khi đã hết thời hạn đăng ký tham giá đấu giá mà chỉ có một người đăng ký tham giá đấu
tham giá đấu giá, một người trả giá

Điều 16. Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham giá đấu giá, một người

san đấu giá thì phiên đấu giá không thành.
người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liên kế không chấp nhận mua tài
Trường hợp giá liên kế cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của
tài sản đấu giá.

đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liên kế chấp nhận mua
người trúng đấu giá, nếu giá liên kế đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá
tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liên kế là
Sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà

Điều 15. Từ chối kết quả đấu giá

giá. Người rút lại giá đã trả không được nhận lại khoản tiền đặt trước.
Người rút lại giá đã trả sẽ bị truất quyền tham dư phiên đấu giá, không được trả
giá tiếp, Đấu giá viên công bố đấu giá không thành.

tức và bất đầu từ mức giá của người trả giá liên kế trước đó. Nếu không có người trả
giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp
Tại phiên đấu giá, trong thời gian đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại

Điều 14. Rút lại giá đã trả

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

Điều 13. Công bố người trúng đấu giá

không tuân thủ quy định về bước giá là giá không hợp lệ và Đấu giá viên không ghi
nhận mức giá này.

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 đim giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lưu ý:

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

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

liên quan đến phiên đấu giá không quá 15 phút.

PHẦN IV

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

Điều 19. Thời hạn, phương thức thanh toán:

1. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản: Người trúng đấu giá thanh toán tiền mua tài sản cho Thị hành án dân sự tỉnh 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 và không được gia hạn thêm.

- Phương thức thanh toán: Người trúng đấu giá chuyển khoản vào tài khoản của Thị hành án dân sự tỉnh Đồng Nai – Số tài khoản: **3949.0.1054438.00000** tại Kho bạc nhà nước khu vực XVII.

Nội Dung: “Họ và tên khách hàng trúng đấu giá - Chuyển tiền bán đấu giá tài sản diện tích ... đất, sổ tờ, sổ thửa... HD 56/25 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Đồng Nai.

2. Trường hợp sau khi phiên đấu giá kết thúc mà người trúng đấu giá tài sản từ chối mua tài sản hoặc người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này thì Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam thực hiện thông báo hủy bỏ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo đề nghị của Thị hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá thuộc về ngân sách nhà nước và được sử dụng để thanh toán lãi suất chậm thi hành án, tạm ứng chi phí bồi thường Nhà nước, bảo đảm tài chính để thi hành án và các chi phí cần thiết khác.

Điều 20. Giao nhận tài sản

1. Thời hạn giao tài sản cho người mua: Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền, cơ quan Thi hành án dân sự tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá, trừ trường hợp có 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.

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

3. Phương thức giao tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam có trách nhiệm phối hợp với Thị hành án dân sự tỉnh Đồng Nai trong việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá.

Điều 21. Về trách nhiệm nộp thuế và các nghĩa vụ có liên quan:

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

- Lệ phí trước bạ, và các lệ phí khác (nếu có): 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. Thị hành án dân sự tỉnh Đồng Nai có trách nhiệm thông báo, yêu cầu chủ cũ tài sản kê khai và nộp thuế theo quy định của Luật thuế. Trường hợp chủ cũ của tài sản không kê khai nộp thuế thì Thị hành án dân sự tỉnh 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.

- Lệ phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Người mua được tài sản đấu giá nộp.

- 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 V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 22. Tổ chức thực hiện:

1. Quy chế cuộc đấu giá này áp dụng cho phiên đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 56/25/HĐDV-ĐGTS.BP ngày 26/11/2025 giữa Thị hành án dân sự tỉnh Đồng Nai và Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam.

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./.

**K.T. GIÁM ĐỐC**
P. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Duy Khánh