

Số: 70/2026/QCĐG-CN

Đồng Nai, ngày 26 tháng 02 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

- Căn cứ Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024;
- Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 70/2026/HĐ-ĐGCN ký kết ngày 26/02/2026 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai với Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa. Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa ban hành Quy chế đấu giá tài sản, quy định cụ thể việc đấu giá tài sản theo nội dung hợp đồng bao gồm các điều khoản sau:

PHẦN I**THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN ĐẤU GIÁ**

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

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

Chi nhánh Đồng Nai: Nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc, Phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

Điều 3: Tài sản đấu giá:

1. Quyền sử dụng đất có diện tích 1.999,2m² thuộc thửa đất số 239, tờ bản đồ số 13, xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất (nay là xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 877906 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/11/2021 cho ông Nguyễn Duy Long, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến: Đến ngày 29/08/2045, nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Theo phiếu đo đạc chính lý thửa đất số 06/2026 ngày 08/01/2026 của công ty TNHH TM đo đạc xây dựng Thái Dương thì thửa đất có diện tích 1.999,2m².

Thông tin quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Thống Nhất (cũ) đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5370/QĐ-UBND ngày 31/12/202 trong đó:

+ Diện tích nằm trong quy hoạch đất trồng cây hàng năm khác (HNK) là 407,1m² thuộc hành lang an toàn lưới điện 500KV Phú Mỹ-Sông Mỹ.

+ Diện tích nằm trong quy hoạch đất trồng cây lâu năm (CLN) là 1592,1m²

* Tài sản gắn liền trên đất: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 112,37m² có cấu trúc: 01 phòng khách, 01 hiên, 02 phòng ngủ, 01 phòng phía ngoài, 01 bếp + khu sinh hoạt chung, 01 khu vệ sinh.

- Kết cấu: móng đá, cột gạch, tường xây gạch, tô trát, bên trong ốp gạch + sơn nước, nền lát gạch ceramic, xà gỗ sắt hộp, mái lợp tôn, trần tôn lạnh.

- Khu bếp: thành xây gạch cao 0,8m, mặt bê tông cốt thép, ốp đá granite, lavabo inox, cửa bếp nhôm kính.

- Hệ thống cửa sắt bọc tôn + kính, sắt kính, sắt bọc tôn, nhôm kính.

- Khu vệ sinh: nội thất trang thiết bị trung bình.

- Hệ thống điện nước hoạt động bình thường.

- Mái che phía trước: diện tích khoảng 30,14m², Kết cấu: có 03 trụ sắt phi 90, 02 trụ sắt hộp, mái lợp tôn, khung đỡ, xà gỗ sắt, nền lát đá + xi măng, cửa cổng 02 cánh sắt hộp kích thước 2,75m x 02m, 01 khung sắt hộp kích thước 1,7m x 02m, 01 bên vách khung sắt hộp kích thước 4,6m x 2m, 01 vách vách khung sắt thung tôn dài 4,6m, cao khoảng 3m.

- Mái che bên hông: diện tích 11,7m², Kết cấu: 01 trụ sắt phi 90, mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp, nền xi măng + gạch ceramic.
- Khu giặt: diện tích 6,3m², Kết cấu: 02 trụ sắt phi 90, 01 bên cửa khung sắt hộp kích thước 1,4m x 2m, phía trên khung sắt hộp kích thước 1,4m x 1,5m, 01 bên khung sắt thùng tôn kích thước 4,2m x 3,4m, mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp, nền lát gạch chống trượt.
- Mái che phía sau: diện tích 14m², Kết cấu: 03 trụ sắt phi 90, mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp, nền lát xi măng, 01 vách khung sắt thùng tôn kích thước 3m x 3m.
- 01 giếng khoan: sâu khoảng 50m, phi 114.
- 01 tháp nước: khung giá đỡ sắt V, cao khoảng 1,1m, 01 bồn nước bằng inox dung tích 500 lít; 01 tháp nước khung giá đỡ sắt V, cao khoảng 4m, 01 bồn nước inox dung tích 1000 lít.
- Sân bê tông: diện tích 26m²
- * Cây trồng trên đất: cây mít 10 cây, khoảng 07 năm tuổi; cây bưởi 14 cây, khoảng 07 năm tuổi; cây bơ 4 cây, khoảng 05 năm tuổi; cây chôm chôm 01 cây, khoảng 02 năm tuổi.

(Chi tiết theo Biên bản kê biên, xử lý tài sản, trích lục bản đồ địa chính và chứng thư thẩm định giá)

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

3. Hồ sơ pháp lý: Do bên 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.

- Quyết định số 49/2025/QĐST-DS ngày 19/05/2025 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số 5505/QĐ-THADS ngày 18/11/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13/QĐ-THADS(KV4) ngày 19/12/2025 của Chấp hành viên Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai;

- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 16/01/2026 của Chấp hành viên Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai;

- Biên bản thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá ngày 09/02/2026.

- Công văn số 235/THADS ngày 10/02/2026 về việc đề nghị ký hợp đồng bán đấu giá tài sản;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **DC 877906** do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/11/2021 cho ông Nguyễn Duy Long;

- Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 06/2026 ngày 08/01/2026 của công ty TNHH TM đo đạc xây dựng Thái Dương;

- Chứng thư thẩm định giá số 324/2026/34/CT-TĐG.MDC.TS ngày 28/01/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Bất động sản mạnh Đạt.

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

Lưu ý: Tài sản được bán đấu giá theo hiện trạng thực tế. Đối với diện tích đất tăng giảm so với giấy chứng nhận, công trình xây dựng gắn liền với đất chưa được cấp phép, 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 Chính Nghĩa không chịu trách nhiệm và không giải quyết các khiếu nại liên quan đến nội dung này. Người trúng đấu giá phải đảm bảo các quy định về điều kiện nhận chuyển nhượng tài sản theo quy định pháp luật.

Đây là tài sản bán đấu giá để đảm bảo cho việc thi hành án, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và văn bản bán đấu giá tài sản có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm

quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

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

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

Điều 4: Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 1.662.396.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu, ba trăm chín mươi sáu nghìn đồng). Giá khởi điểm trên chưa bao gồm các loại thuế, phí và chi phí (nếu có) liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản đấu giá.

PHẦN II

KẾ HOẠCH TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

Điều 5: Thời gian đăng báo, niêm yết:

- Tài sản đấu giá được Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa thực hiện việc niêm yết đấu giá tài sản từ ngày 02/03/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 07/04/2026 tại Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa, tại CN Đồng Nai, Tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Đồng Nai, nơi tổ chức đấu giá, tại UBND phường xã (nơi có bất động sản đấu giá).

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

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

1. Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 02/03/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 07/04/2026 (Trong giờ hành chính, ngày làm việc theo quy định) bao gồm cả hồ sơ khách hàng đăng ký gửi qua đường bưu điện;

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

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

- Thời gian xem tài sản đấu giá từ ngày 01/04/2026, 02/04/2026, 03/04/2026 (Trong giờ hành chính)

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

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

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000 đồng/01 bộ hồ sơ

2. Tiền đặt trước (20%) giá khởi điểm: 332.479.200 đồng (Bằng chữ: Ba trăm ba mươi hai triệu, bốn trăm bảy mươi chín nghìn, hai trăm đồng).

3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 02/03/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 07/04/2026.

Lưu ý: Tiền đặt trước phải được báo Có trong tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa trước hoặc đúng 17 giờ 00 phút ngày 07/04/2026).

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

- Đơn vị thụ hưởng: CTY DAU GIA HOP DANH CHINH NGHIA - CN TAI DONG NAI
- Số tài khoản: 1024173077
- Tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) – Chi nhánh Đồng Nai.
- Nội dung: Ghi rõ (Họ và tên Cá nhân/ tổ chức chuyển tiền đặt trước tham gia đấu giá).
- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá, người có tài sản và tổ chức đấu giá có thể thỏa thuận hình thức nộp tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

• Công ty không hoàn trả lại tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá với trường hợp khách hàng mua hồ sơ nhưng không đăng ký tham gia đấu giá hoặc có đăng ký nhưng không tham gia đấu giá trừ trường hợp được quy định tại Quy chế phiên đấu giá.

- Trường hợp không trúng đấu giá:

+ Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 luật đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

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

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

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

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

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

Điều 9: Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: 14 giờ 00 phút, ngày 10/04/2026. Tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Đồng Nai, địa chỉ: 57 Cách Mạng Tháng Tám, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

PHẦN III

ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

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

1. Thời gian tiếp nhận hồ sơ mời tham gia mua tài sản đấu giá: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 02/03/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 07/04/2026 (Trong giờ hành chính, ngày làm việc theo quy định).

2. Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Tại Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa, địa chỉ số: 135 Đường số 05, KDC Hiệp Thành 3, khu phố Hiệp Thành 7, phường Phú Lợi, TP. Hồ

Chí Minh hoặc tại CN Đồng Nai, địa chỉ: Nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai;

3. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính, phù hợp với quy định pháp luật có liên quan được tham gia đăng ký, ngoại trừ những trường hợp quy định tại điểm d1, d2, d3 khoản 5 Điều 9 và khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024, khách hàng liên hệ trực tiếp tại Công ty hoặc Chi nhánh Đồng Nai Công ty đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa mua hồ sơ đăng ký mời tham gia đấu giá. Khách hàng điền đầy đủ thông tin trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo mẫu Công ty phát hành và tự chịu trách nhiệm về thông tin, điều kiện đăng ký tham gia đấu giá.

*** Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:**

- + Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu Công ty phát hành).
- + Phiếu trả giá (theo mẫu Công ty phát hành).
- + Quy chế, thông báo đấu giá tài sản
- + Tài liệu, hồ sơ pháp lý về tài sản.

*** Đối với cá nhân:**

- + Đơn đăng ký mời tham gia mua tài sản đấu giá (theo mẫu, Công ty phát hành)
- + Bản cam kết xem tài sản đấu giá (theo mẫu Công ty phát hành);
- + CCCD/Hộ chiếu (Sao y hoặc mang bản chính đối chiếu);
- + Trong trường hợp ủy quyền cho người khác mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá phải có giấy ủy quyền lập đúng quy định pháp luật (CCCD/Hộ chiếu của người được ủy quyền, người ủy quyền sao y công chứng)
- + Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản đấu giá theo quy định pháp luật.

*** Đối với tổ chức:**

- + Đơn đăng ký mời tham gia mua tài sản đấu giá (theo mẫu công ty phát hành)
- + Đơn đăng ký tham gia phải đóng dấu, ký tên của người đại diện pháp luật.
- + Bản cam kết xem tài sản đấu giá (theo mẫu Công ty phát hành), đóng dấu, ký tên của người đại diện theo pháp luật
- + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Sao y hoặc mang bản chính để đối chiếu);
- + Biên bản họp Công ty, quyết định của người có thẩm quyền về việc mua tài sản đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định;
- + Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phải có giấy ủy quyền được lập đúng quy định pháp luật, các giấy tờ chứng minh người đại diện tham gia đấu giá hợp lệ; (CCCD/Hộ chiếu của người ủy quyền, người được ủy quyền (sao y công chứng).
- + Khách hàng (doanh nghiệp và hộ kinh doanh) đăng ký tham gia đấu giá cam kết và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung: thành lập doanh nghiệp, đang hoạt động hợp pháp, không trong quá trình giải thể, phá sản, tạm ngưng hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp và pháp luật về Thuế.

❖ Lưu ý:

- + Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản đấu giá theo quy định pháp luật
- + Người đăng ký tham gia phiên đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, Quy chế, nội quy phiên đấu giá do Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa phát hành. Mọi thắc mắc, đề nghị liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa trước thời điểm diễn ra phiên đấu giá để được hướng dẫn.
- + Nhằm tránh mất thời gian, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá sẽ không giải quyết các vấn đề đã được quy định trong hồ sơ cung cấp cho khách hàng, không trả lời các câu hỏi trùng lặp, thời gian dành cho giải đáp những câu hỏi liên quan đến phiên đấu giá không quá 30 phút.

PHẦN IV

THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ

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

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

Phương thức đấu giá: phương thức Trả giá lên.

Bước giá tối thiểu tài sản: 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Điều 12: Nội quy đấu giá

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

2. Người tham gia đấu giá phải ăn mặc lịch sự, không được trao đổi với người tham gia đấu giá khác, không được hút thuốc, không được sử dụng điện thoại, máy ghi âm, ghi hình, phương tiện liên lạc khác trong phòng đấu giá, không được tự ý đi lại, ra ngoài khi chưa được sự đồng ý của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá. Nếu khách hàng cố tình vi phạm nội quy trong phòng đấu giá, bị đấu giá viên nhắc nhở nhiều lần sẽ bị truất quyền tham gia phiên đấu giá về hành vi cản trở, gây rối hoạt động đấu giá tài sản và sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật.

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

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

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

Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá. Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả và tuân thủ bước giá.

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

Điều 14: Truất quyền tham gia đấu giá

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá. Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành (quy định tại Điều 51 luật đấu giá tài sản năm 2016)

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

- Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5 Điều 9 hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

- Người đăng ký tham gia đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì coi như từ bỏ tham gia đấu giá. Khoản tiền đặt trước được xử lý theo quy định;

- Tại phiên đấu giá, nếu người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên (hoặc người điều hành phiên đấu giá) công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó;

- Người rút lại giá đã trả sẽ bị truất quyền tham gia phiên đấu giá, không được hoàn trả tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước được xử lý theo quy định;

- Người từ chối kết quả trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại Điều 39 Luật đấu giá tài sản.

- Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, làm mất trật tự, cản trở phiên đấu giá tài sản hoặc có dấu hiệu liên kết, thông đồng, đim giá tài sản đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

- Sau khi phiên đấu giá kết thúc, nếu người trúng đấu giá từ chối ký vào biên bản trúng đấu giá được xem như là từ chối mua tài sản đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 44 Trường hợp này được xử lý theo các quy định của Luật đấu giá tài sản

Điều 17: Về trường hợp bất khả kháng

- Việc đấu giá tài sản được tổ chức thực hiện liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng.

- Bất khả kháng là các sự kiện bao gồm nhưng không giới hạn các trường hợp như: văn bản chỉ đạo của cơ quan, cá nhân có thẩm quyền, thiên tai, hỏa hoạn, lũ lụt, chiến tranh, dịch bệnh... và các trường hợp tương tự theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015.

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

- Về thời gian và địa điểm tổ chức phiên đấu giá trong trường hợp có thể thay đổi. Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa sẽ thông báo cụ thể cho khách hàng đăng ký tham dự phiên đấu giá trước ngày diễn ra phiên đấu giá tài sản.

- Trường hợp ngưng đấu giá hoặc có thông báo mới, Công ty Đấu giá có trách nhiệm thông báo trước cho khách hàng tham gia đấu giá và các bên liên quan bằng văn bản, điện thoại, email...

Điều 18: Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá

- Khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó.

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

Điều 19: Hủy kết quả đấu giá và hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá tài sản

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 20: Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá ngay tình

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

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

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

PHẦN V

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

Điều 21: Thời hạn và phương thức thanh toán tiền mua tài sản, ký hợp đồng mua bán tài sản

1. Thời hạn và phương thức thanh toán: Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành, người trúng đấu giá phải nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá còn lại vào tài khoản số 3949.0.1054438.00000 mở tại Kho bạc Nhà nước Khu vực XVII - Tên tài khoản: Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai sau khi trừ đi khoản tiền đặt trước đã nộp theo quy định.

- Người trúng đấu giá không được phép gia hạn thêm thời gian thanh toán tiền mua tài sản.

Liên quan đến nội dung này, tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 152/2024/NĐ-CP quy định: “Người mua được tài sản bán đấu giá phải nộp tiền 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. Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn quy định thì cơ quan thi hành án dân sự căn cứ quy định của pháp luật hủy bỏ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc yêu cầu Tòa án hủy bỏ theo quy định của pháp luật”.

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

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

Điều 22: Thời hạn, địa điểm và phương thức giao tài sản

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

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

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

Điều 23: Trách nhiệm nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính có liên quan

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

- Lệ phí trước bạ, và các lệ phí khác (nếu có): Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp. Thuế suất, mức phí, mức lệ phí theo quy định của pháp luật;
- Thuế thu nhập cá nhân hoặc thuế thu nhập doanh nghiệp từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất liên quan đến tài sản đấu giá: Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản. Bên A có trách nhiệm thông báo, yêu cầu chủ cũ tài sản kê khai và nộp thuế theo quy định của Luật thuế. Trường hợp chủ cũ của tài sản không kê khai nộp thuế thì Bên A có trách nhiệm kê khai nộp thay hoặc có văn bản thông báo cho người mua được tài sản đấu giá hoặc bên B 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 VI

ĐIỀU KHOẢN CHUNG, TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 24: Phạm vi áp dụng

- Quy chế này áp dụng cho phiên đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 70/2026/HĐ-ĐGCN ký kết ngày 26/02/2026 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai và Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa.
- Ngoài các quy định nêu tại Quy chế này, các bên tham gia tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành về đấu giá tài sản và các quy định pháp luật liên quan khác.

Nơi nhận

- THADS tỉnh Đồng Nai - Phòng THADS Khu vực 4 (niêm yết);
- Tại UBND xã Dầu Giây (niêm yết);
- Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa (niêm yết);
- Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa - CN Đồng Nai (niêm yết);
- Nơi tổ chức phiên đấu giá tài sản (niêm yết);
- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá;
- Đăng thông báo trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia;
- Lưu HS, VT Công ty;

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Thanh Phương