

**QUY CHẾ PHIÊN ĐẤU GIÁ**

**Tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật  
về thi hành án dân sự**

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014; 2022) và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024) và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ các văn bản quy định pháp luật có liên quan;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 216-2376/24/HĐ-KH ngày 20/12/2024 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung (lần 1) số 216-2376/01/25/HĐSĐBS-KH ngày 12/02/2025 giữa Chi cục THADS thị xã Hòa Thành và Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Hưng.

Nay Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Hưng xây dựng Quy chế phiên đấu giá như sau:

**Điều 1. Đặc điểm tài sản đấu giá**

1.1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Hưng.

Trụ sở chính: Số 09, Tỉnh Lộ 6, khu phố Hòa Phú, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Chi nhánh: Số 159 đường Trần Hưng Đạo, khu phố 1, phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

1.2. Người có tài sản đấu giá: Chi cục THADS thị xã Hòa Thành – địa chỉ: Số 01 Hẻm số 8 đường Phạm Văn Đồng, khu phố Hiệp Hòa, phường Hiệp Tân, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

1.3. Tài sản đấu giá:

Tài sản thi hành án của ông **Nguyễn Tấn Nghiêm** và bà **Ngô Thị Mai Hương**:

- QSDĐ qua đo đạc thực tế có diện tích **47,5m<sup>2</sup>** (đất ODT – thời hạn sử dụng lâu dài) thuộc thửa đất số 79 (theo GCN là thửa đất số 78), tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại khu phố 2, phường Long Hoa, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Tài sản trên đất: nhà cấp 4 diện tích xây dựng **47,5m<sup>2</sup>**, diện tích sàn **85,7m<sup>2</sup>** (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 87-2000 do UBND tỉnh Tây Ninh cấp ngày 06/12/2000 cho ông Nguyễn Tấn Nghiêm và bà Ngô Thị Mai Hương; kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 3277/SĐ-HT ngày 14/11/2024 của VPĐKĐĐ tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh Hòa Thành. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý: tài sản kê biên thi hành án).



#### 1.4. Giá khởi điểm và bước giá:

a. Giá khởi điểm: **2.520.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm hai mươi triệu đồng chẵn). Trong đó: giá trị QSDĐ là 2.070.000.000 đồng; giá trị tài sản trên đất là 450.000.000 đồng.

b. Bước giá: là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

Bước giá: **25.200.000 đồng** (Bằng chữ: Hai mươi lăm triệu, hai trăm nghìn đồng chẵn).

#### 1.5. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước:

a. Người đăng ký tham gia đấu giá phải tự nguyện nộp tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá tương ứng giá tài sản nêu trên như sau:

Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá (đồng/hồ sơ)	Tiền đặt trước tham gia đấu giá (15% giá khởi điểm)
400.000 đồng	378.000.000 đồng

#### \* Lưu ý:

- Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước phải ghi đầy đủ thông tin về tổ chức, cá nhân đã đăng ký.

- Mọi chi phí chuyển khoản liên quan đến tiền đặt trước sẽ do người tham gia đấu giá chịu.

#### b. Xử lý tiền đặt trước của người tham gia đấu giá:

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đối với những loại tài sản mà pháp luật quy định phải do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá). Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Hưng có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho Chi cục THADS thị xã Hòa Thành trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

- Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Hưng có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho những trường hợp sau:

+ Người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá 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.

+ Người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Hưng.

+ Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá.

#### Điều 2. Thông báo, thời gian xem tài sản và tổ chức phiên đấu giá



- Tài sản được thông báo công khai theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và khoản 37 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung năm 2024, thông báo trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia, niêm yết tại Chi cục THADS thị xã Hòa Thành, tại UBND phường Long Hoa, tại Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Hưng và Chi nhánh Công ty.

- Thời gian, địa điểm xem tài sản: Từ ngày 13/02/2025 đến hết ngày 26/3/2025 (trong giờ hành chính) tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại khu phố 2, phường Long Hoa, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (liên hệ Chi cục THADS thị xã Hòa Thành để được hướng dẫn).

- Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Bắt đầu từ lúc 07 giờ 30 phút ngày 13/02/2025 đến 17 giờ ngày 24/3/2025 (trong giờ hành chính) tại Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Hưng.

- Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Bắt đầu từ lúc 07 giờ 30 phút ngày 13/02/2025 đến 17 giờ ngày 24/3/2025 (trong giờ hành chính) tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện đăng ký theo quy định pháp luật nộp hồ sơ trực tiếp tại Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Hưng.

- Thời hạn nhận tiền đặt trước: Bắt đầu từ lúc 07 giờ 30 phút ngày 13/02/2025 đến 17 giờ ngày 24/3/2025, bằng hình thức chuyển khoản hoặc nộp vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Hưng - số tài khoản: 5710201000260 mở tại Ngân hàng NN&PTNT – Chi nhánh Khu vực mía đường Tân Hưng.

\* Lưu ý: Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá phải có trong tài khoản của Công ty trước 17 giờ ngày 24/3/2025 mới được xem là hợp lệ. Những trường hợp báo có trong tài khoản của Công ty sau 17 giờ ngày 24/3/2025 đều không hợp lệ.

- Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 27/3/2025 (thứ năm) tại Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Hưng.

### **Điều 3. Hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá**

#### **3.1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá:**

Hồ sơ mời tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Hưng phát hành. Mỗi tổ chức, cá nhân chỉ được mua và đăng ký 01 (một) hồ sơ tham gia đấu giá. Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

- 01 (một) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;
- 01 (một) bộ Quy chế phiên đấu giá;
- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

3.2. Hồ sơ người tham gia đấu giá cần cung cấp, nộp lại cho Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Hưng gồm:

a. Hồ sơ theo mẫu do Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Hưng phát hành:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (đã kê khai đầy đủ thông tin).
- Giấy tờ chứng minh việc xem tài sản đấu giá.

b. Hồ sơ khác người tham gia đấu giá cần cung cấp:



- Bản sao Căn cước công dân (hoặc giấy tờ tùy thân có dán ảnh) đối với cá nhân;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (hoặc Quyết định thành lập, hoặc văn bản có giá trị tương đương) đối với tổ chức; Căn cước công dân (hoặc giấy tờ tùy thân có dán ảnh) của người đại diện theo pháp luật;
- Đối với trường hợp ủy quyền: Bản sao CCCD của người được ủy quyền và Giấy ủy quyền của tổ chức (trong trường hợp khách hàng đăng ký là tổ chức) hoặc Hợp đồng ủy quyền có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền (trong trường hợp khách hàng đăng ký là cá nhân).
- Nộp một khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo Quy chế này.

**\* Lưu ý:**

- Người tham gia đấu giá đã được xem tài sản trước khi tham dự phiên đấu giá. Người tham gia đấu giá tự đối chiếu thông tin trong hồ sơ đấu giá với tài sản, hàng hóa về số lượng, chất lượng và giá trị của tài sản, hàng hóa được xem, Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Hưng sẽ không chịu trách nhiệm về các khoản nêu trên.
- Người tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, hợp lệ về các hồ sơ, tài liệu mình cung cấp. Tổ chức, cá nhân nếu thiếu bất kỳ một trong những loại giấy tờ quy định tại Điều 3 Quy chế này đều không đủ điều kiện để đăng ký tham gia đấu giá tài sản.
- Mọi sự điều chỉnh giấy tờ, hồ sơ của tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết trong thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

**Điều 4. Tham gia phiên đấu giá, buổi công bố giá**

- Người tham gia đấu giá phải xuất trình được bản gốc các giấy tờ, tài liệu quy định tại Điều 3 Quy chế này để Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Hưng kiểm tra, đối chiếu nếu cần thiết.
- Những tổ chức, cá nhân không có tên trong danh sách thì không được tham gia phiên đấu giá.
- Trường hợp đấu giá thay phải có Giấy ủy quyền của tổ chức (trong trường hợp khách hàng đăng ký là tổ chức) hoặc Hợp đồng ủy quyền có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền (trong trường hợp khách hàng đăng ký là cá nhân). Người được ủy quyền chịu trách nhiệm hoàn toàn như người tham gia đấu giá chính thức.
- Mỗi tổ chức, cá nhân không được sử dụng nhiều Giấy ủy quyền/Hợp đồng ủy quyền cho nhiều người được ủy quyền trong cùng một nội dung ủy quyền.

**Điều 5. Hình thức, phương thức, trình tự đấu giá và cách thức trả giá**

**5.1. Hình thức, phương thức, trình tự đấu giá:**

*Việc đấu giá được thực hiện theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên, phiên đấu giá kết thúc khi Đấu giá viên công bố người đã*



trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại 03 lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn.

- Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; đọc Quy chế phiên đấu giá; giới thiệu tài sản đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá; phát sổ cho người tham gia đấu giá; hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá, trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá; điều hành việc trả giá và chấp nhận giá.

- Đấu giá viên yêu cầu người tham gia thực hiện việc trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm, người trả giá sau phải trả giá cao hơn người trả giá trước liền kề đã trả.

- Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá. Người tham gia đấu giá trả giá liên tục cho đến khi Đấu giá viên nhắc lại giá cao nhất đã trả ba lần, mỗi lần cách nhau 30 giây mà không có người trả giá cao hơn thì người đã trả giá cao nhất là người trúng giá.

## 5.2. Cách thức trả giá:

### a. Giá trả hợp lệ:

- Giá trả phải từ giá khởi điểm trở lên.
- Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả.

### b. Giá trả không hợp lệ:

- Giá trả thấp hơn giá khởi điểm.
- Người trả giá sau trả giá thấp hơn hoặc bằng giá đã trả của người trước.
- Người tham gia đấu giá đã rút trước đó không được tiếp tục trả giá cho những lần sau.

## Điều 6. Xử lý các trường hợp đặc biệt

6.1. Trường hợp đã hết hạn đăng ký tham gia đấu giá tài sản mà chỉ có một người đăng ký thì Công ty sẽ thông báo bằng văn bản cho người có tài sản đấu giá biết để xử lý tài sản theo quy định của pháp luật.

6.2. Tại phiên đấu giá, khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng 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 đó 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 tham gia trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

## Điều 7. Ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, thời gian và phương thức thanh toán tiền mua tài sản đấu giá

### 7.1. Ký 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 từ Công ty Đấu giá Hợp danh Khải Hưng, Chi cục THADS thị xã Hòa Thành và người trúng đấu giá ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

#### **7.2. Thời gian và phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá:**

Trong thời hạn không quá 30 ngày, tính từ ngày tổ chức đấu giá thành và không được gia hạn thêm, người mua được tài sản đấu giá phải nộp đầy đủ tiền mua tài sản vào tài khoản tạm giữ của Chi cục THADS thị xã Hòa Thành, tài khoản số **3949.0.1051701.00000** mở tại Kho bạc Nhà nước Tây Ninh sau khi trừ đi khoản tiền đặt cọc.

Nếu hết thời gian mà không nộp đủ số tiền trúng đấu giá còn lại thì xem như tự ý hủy bỏ kết quả đấu giá. Tiền đặt cọc sẽ không được hoàn trả lại.

### **Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá**

#### **8.1. Quyền của người tham gia đấu giá:**

Được cung cấp đầy đủ thông tin và xem tài sản đấu giá.

Được tham gia cuộc đấu giá nếu đủ điều kiện theo quy định của Quy chế đấu giá.

Trường hợp trúng đấu giá thì được hưởng đầy đủ các quyền lợi hợp pháp có liên quan đến tài sản trúng đấu giá theo quy định của pháp luật và Quy chế này.

Được trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng giá và không vi phạm quy định thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước.

#### **8.2. Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:**

Mua hồ sơ và đăng ký tham gia đấu giá đúng thời gian quy định.

Nộp hồ sơ để tham gia đấu giá tài sản và nộp khoản tiền đặt trước đấu giá theo quy định.

Có mặt đúng thời gian và địa điểm tổ chức đấu giá đã được quy định trong Quy chế đấu giá của Công ty. Nếu không sẽ mất tiền đặt trước, mọi khiếu nại về sau sẽ không được giải quyết, trừ trường hợp người tham gia đấu giá có đơn xin rút hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trước ngày tổ chức phiên đấu giá hoặc thuộc trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật.

Phải xuất trình giấy CCCD (hoặc giấy tờ tùy thân khác có dán ảnh) và Giấy ủy quyền/giấy giới thiệu (nếu có) để đối chiếu với danh sách đăng ký đấu giá trước khi bước vào phòng đấu giá.

Chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế đấu giá và các quy định khác của pháp luật.

### **Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá**

#### **9.1. Quyền của người trúng đấu giá:**

Sau khi có kết quả trúng giá, yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.



Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.

Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

#### 9.2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

Ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Thanh toán tiền mua tài sản theo đúng thời gian quy định.

Sau khi thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản, người mua được tài sản liên hệ người có tài sản đấu giá để nhận tài sản và các giấy tờ khác có liên quan, mọi chi phí phát sinh liên quan đến giấy tờ về sau do người mua được tài sản chịu.

Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 10. Xử lý vi phạm Quy chế**

10.1. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây (tiền đặt trước thuộc về người có tài sản đấu giá):

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

- 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 và điểm e, g khoản 5 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung năm 2024.

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản.

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và khoản 32 Điều 1 của Luật Đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung năm 2024.

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

#### 10.2. Truất quyền tham gia đấu giá trong các trường hợp 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 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;

- 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.





- 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;

- 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;

- 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;

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

#### **Điều 11. Tổ chức thực hiện**

- Mọi khiếu nại, tranh chấp liên quan đến việc đấu giá tài sản được giải quyết theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Đấu giá viên, nhân viên Công ty và người tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế này./.

#### **Nơi nhận:**

- Người có tài sản đấu giá;
- Người tham gia đấu giá;
- Đấu giá viên;
- Công ĐGTSQG;
- N/y tại Công ty, Chi nhánh;
- Lưu.



**GIÁM ĐỐC**

**Tô Thị Thủy Triều**