

Mẫu số: D25-THADS

(Ban hành kèm theo Thông tư số 04/2023/TT-BTP
ngày 14/8/2023 của Bộ Tư pháp)

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TỈNH TÂY NINH

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

Số: 6.44/TB-THADSKV2

Tây Ninh, ngày 11... tháng 9... năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Bản án số: 860/2023/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5, thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 560/QĐ-CCTHADS ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh);

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 561/QĐ-CCTHADS ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh);

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất: 11/QĐ-CCTHADS ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2, tỉnh Tây Ninh);

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số: 260/2025/983 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá NOVA.

Căn cứ Thông báo về kết quả lựa chọn tổ chức bán đấu giá số: 617/TB-CCTHADS ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Thông báo đấu giá tài sản số: 576/TB-ĐG ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Công ty đấu giá Hợp danh Tiên Phong.

Chấp hành viên Phòng thi hành án dân sự khu vực 2, tỉnh Tây Ninh thông báo về việc tổ chức bán đấu giá tài sản như sau:

a) Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong.

- Địa chỉ: số 276 Quốc lộ 62, Phường Long An, tỉnh Tây Ninh.

- Điện thoại liên hệ: 02723581359.

b) Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:



- **Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; nơi có tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất thửa số 4532, tờ bản đồ số 4, diện tích 400 m², loại đất: ONT, tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Thạnh Bắc, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (nay là ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Quý, tỉnh Tây Ninh). Tài sản trên của ông Lê Hữu Quá, sinh năm: 1997, địa chỉ: 306/41 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thạnh Mỹ Tây, thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: 306/41 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh) được chấp hành viên kê biên, bán đấu giá để thi hành án theo quy định.

- **Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 782627, sổ vào sổ cấp GCN CS 04851 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 13/11/2017, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Hữu Quá ngày 22/01/2019.

c) Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

- Thời gian: từ 08 giờ ngày 11/9/2025 đến 17 giờ ngày 17/10/2025 (trong giờ hành chính, trừ ngày thứ bảy, chủ nhật).

- Địa điểm xem tài sản: Tại nơi có tài sản (ấp 3, xã Mỹ Thạnh Bắc, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (nay là ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Quý, tỉnh Tây Ninh).

d) Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá:

- Thời gian bán hồ sơ tham gia đấu giá: từ 08 giờ ngày 11/9/2025 đến 17 giờ ngày 17/10/2025 (trong giờ hành chính, trừ ngày thứ bảy, chủ nhật).

- Địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá: Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong, địa chỉ: số 276 Quốc lộ 62, Phường Long An, tỉnh Tây Ninh.

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 352.709.000 đồng (Ba trăm năm mươi hai triệu, bảy trăm lẻ chín nghìn đồng).

e) Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng)/ hồ sơ.

- Tiền đặt trước (20%): **70.541.800 đồng** (Bằng chữ: Bảy mươi triệu, năm trăm bốn mươi một nghìn, tám trăm đồng).

Ghi chú: người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản do Công ty đấu giá Hợp danh Tiên Phong cung cấp, thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được “phát sinh có” trong tài khoản của công ty chậm nhất vào lúc 17h00 ngày 17/10/2025.

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

- Thời gian đăng ký: từ 08 giờ ngày 11/9/2025 đến 17 giờ ngày 17/10/2025 (trong giờ hành chính, trừ ngày thứ bảy, chủ nhật).

- Địa điểm đăng ký: Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong, địa chỉ: số 276 Quốc lộ 62, Phường Long An, tỉnh Tây Ninh.

- Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: khách hàng có nhu cầu, có khả năng tài chính và đủ điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá khi tuân thủ quy định tại Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản: 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024), trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật này. Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty đấu giá Hợp danh Tiên Phong ban hành; bản sao y căn cước công dân/ giấy phép đăng ký kinh doanh hoặc phô tô đem theo bản chính để đối chiếu, ... nộp tiền hồ sơ, tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy chế cuộc đấu giá.

- Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: khách hàng tham gia nộp hồ sơ trong thời gian quy định, nộp hồ sơ trực tiếp tại Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong theo địa chỉ trên.

- Tuân thủ theo Quy chế cuộc đấu giá số: 576/QC-TP ngày 08/9/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong ban hành.

h) Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Thời gian: vào lúc **14 giờ, ngày 22/10/2025**

- Địa điểm: Hội trường Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong, địa chỉ: số 276 Quốc lộ 62, Phường Long An, tỉnh Tây Ninh.

i) 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: trả giá lên.

Trước khi mở cuộc bán đấu giá 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 bán đấu giá./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND xã Mỹ Quý;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Công TTĐT Đấu giá Tài sản Quốc gia;
- Cổng thông tin điện tử Cục quản lý THADS;
- Trang thông tin điện tử của THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu: VT, HSTHA.



Tây Ninh, ngày 08 tháng 09 năm 2025

Số: 576/QC-TP

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 154/2025/HĐDVĐG-THA ký ngày 08/09/2025 giữa Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh – Phòng THADS Khu vực 2 và Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong;

**PHẦN I
THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN**

1. Tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 4532, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Thạnh Bắc, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (nay là ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Quý, tỉnh Tây Ninh). Tài sản trên của ông Lê Hữu Quá (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL782627, sổ vào sổ cấp GCN: CS04851 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 13/11/2017 cho ông Võ Thanh Lam, cập nhật chuyển nhượng mới nhất cho ông Lê Hữu Quá ngày 22/01/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Huệ).

2. Đặc điểm tài sản:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 4532, tờ bản đồ số 4, diện tích 400m², loại đất ONT;

3. Nguồn gốc tài sản:

Tài sản của ông **Lê Hữu Quá** do Chấp hành viên Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ kê biên để đảm bảo thi hành theo Bản án số 860/2023/DS-ST ngày 22/05/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Hồ sơ pháp lý:

- Bản án số 860/2023/DS-ST ngày 22/05/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

- Trích đo bản đồ địa chính số 48-2025 của thửa số 4532, tờ bản đồ số 4 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Huệ ký duyệt ngày 27/03/2025;

- Quyết định ủy thác số 154/QĐ-CCTHADS ngày 04/06/2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL782627, sổ vào sổ cấp GCN: CS04851 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 13/11/2017 (bản photocopy);

- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 560/QĐ-CCTHADS ngày 01/07/2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ, tỉnh Long An;

- Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 11/QĐ-CCTHADS ngày 19/05/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ, tỉnh Long An;

- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 30/05/2025 của Chấp hành viên của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ, tỉnh Long An;

- Chứng thư thẩm định giá số 260/2025/983 ngày 16/06/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá NOVA;

- Thông báo kết quả lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản số 186/TB-THADSKV2 ngày 12/08/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh-Phòng THADS Khu vực 2;

- Đề nghị số 611/THADSKV2 ngày 04/09/2025 về việc ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản kê biên của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh-Phòng THADS Khu vực 2;

PHẦN II

KẾ HOẠCH TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

1. Thông báo đấu giá:

Thông báo đấu giá được đăng 02 kỳ trên báo Pháp Luật Việt Nam và Cổng đấu giá tài sản quốc gia mỗi kỳ cách nhau ít nhất 02 ngày và niêm yết tại UBND xã Mỹ Quý, trụ sở Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh (Người có tài sản đấu giá), Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong (tại nơi tổ chức phiên đấu giá).

2. Thời gian, địa điểm xem tài sản, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và thời gian tổ chức phiên đấu giá:

2.1 Thời gian, địa điểm xem tài sản:

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn xem tài sản trong giờ hành chính (*trừ ngày thứ bảy, chủ nhật*): Từ 08h00 ngày 11/09/2025 đến 17h00 ngày 17/10/2025.

- Địa điểm xem tài sản: tại nơi tọa lạc thửa đất.

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

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá trong giờ hành chính (*trừ ngày thứ bảy, chủ nhật*): Từ 08h00 ngày 11/09/2025 đến 17h00 ngày 17/10/2025.

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính (*trừ ngày thứ bảy, chủ nhật*): Từ 08h00 ngày 11/09/2025 đến 17h00 ngày 17/10/2025.

- 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 Tiên Phong - Số 276 Quốc Lộ 62, phường Long An, tỉnh Tây Ninh.

3. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

- Giá khởi điểm tài sản: 352.709.000 đồng (*Ba trăm năm mươi hai triệu, bảy trăm lẻ chín ngàn đồng*).

❖ *Lưu ý: Giá khởi điểm tài sản trên chưa bao gồm thuế, phí và các lệ phí liên quan; người trúng đấu giá tự chịu trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản và phải nộp các khoản phí, lệ phí, thuế theo quy định của pháp luật.*

4. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

- Tiền mua hồ sơ: 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng)/hồ sơ.
- Tiền đặt trước tài sản (20%): 70.541.800 đồng (Bảy mươi triệu, năm trăm bốn mươi một ngàn, tám trăm đồng).
- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 08h00 ngày 11/09/2025 đến 17h00 ngày 17/10/2025.

*** Ghi chú:** Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản do Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong cung cấp, thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được « phát sinh có » trong tài khoản của Công ty chậm nhất vào lúc 17h00 ngày 17/10/2025.

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

- Khách hàng có nhu cầu, có khả năng tài chính và đủ điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá khi tuân thủ quy định tại điều 38 của Luật đấu giá tài sản 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 (Luật sửa đổi, bổ sung năm 2024) trừ trường hợp quy định tại khoản 4 của điều 38 của Luật này. Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong ban hành; bản sao y giấy căn cước công dân/giấy phép đăng ký kinh doanh hoặc photo đem theo bản chính để đối chiếu, ... nộp tiền hồ sơ, tiền đặt trước tham gia đấu giá theo đúng quy định tại khoản 02 và khoản 04 phần II của Quy chế này.

- Địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong - Số 276 Quốc Lộ 62, phường Long An, tỉnh Tây Ninh.

❖ **Lưu ý:** Tài sản đấu giá là tài sản thi hành án, trước khi mở phiên đấu giá 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 khách hàng đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thoả thuận; nếu không thoả thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

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

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: ngày **22/10/2025** (vào lúc 14h00).
- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: hội trường Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong - Số 276 Quốc Lộ 62, phường Long An, tỉnh Tây Ninh.

7. 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 trả giá lên.

PHẦN III

ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

1. Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá tài sản:

Khách hàng có nhu cầu, có khả năng tài chính và đủ điều kiện được tham gia đăng ký khi tuân thủ quy định tại điều 38 của Luật đấu giá tài sản (Luật sửa đổi, bổ sung 2024), trừ trường hợp quy định tại khoản 4 của điều này.

2. Thủ tục đăng ký:

- Khách hàng liên hệ:

Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong tại địa chỉ số 276 Quốc Lộ 62, phường Long An, tỉnh Tây Ninh để mua hồ sơ và đăng ký. Đồng thời yêu cầu cung cấp thêm các thông tin liên quan đến tài sản trong trường hợp cần thiết.

b. Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm có:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;
- Quy chế cuộc đấu giá;
- Hồ sơ pháp lý;
- Một số quy định đấu giá.

c. Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá điền các thông tin vào phiếu đăng ký, nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước theo quy định tại mục 4 phần II Quy chế này.

3. Hồ sơ đăng ký

a. Đối với cá nhân:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu).
- Giấy CCCD (sao y bản chính trong thời hạn 06 tháng hoặc bản photo kèm theo bản chính để đối chiếu).
- Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phải có giấy ủy quyền. Giấy ủy quyền được lập phải có xác nhận theo quy định của pháp luật.

b. Đối với tổ chức:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu), đóng dấu, ký tên của Người đại diện theo pháp luật công ty. Trường hợp cấp phó ký thay phải kèm theo giấy ủy quyền của Giám đốc.
- Bản sao có chứng thực (còn hiệu lực) giấy đăng ký kinh doanh, CCCD của đại diện theo pháp luật (của đại diện theo ủy quyền – trường hợp ủy quyền).
- Các giấy tờ, văn bản của tổ chức về việc quyết định mua tài sản (biên bản họp hội đồng quản trị, họp hội đồng thành viên (tùy loại hình công ty),.... quyết định mua tài sản).
- Giấy ủy quyền hoặc các giấy tờ chứng minh người đại diện tham gia đấu giá khi tham gia đấu giá.
- Không được 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.

***Lưu ý:**

- Khách hàng tham gia đấu giá không được nhận ủy quyền tham gia phiên đấu giá, cùng một tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; không được nhận ủy quyền tham gia phiên đấu giá để trả giá cho từ 02 người tham gia đấu giá trở lên, đối với cùng một tài sản mà những người này là người tham gia đấu giá tài sản đó.
- Không được 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.

4. Thủ tục đấu giá:

Khi đến tham gia đấu giá tài sản, khách hàng tham gia đấu giá phải đem theo bản chính căn cước công dân/ hộ chiếu và giấy nộp tiền đặt trước, giấy ủy quyền nếu trường hợp ủy quyền.

5. Tiền đặt trước khi khách hàng đăng ký tham gia đấu giá:

a. Khách hàng đăng ký mua tài sản đấu giá phải nộp tiền đặt trước 20% giá khởi điểm của tài sản trong thời hạn nộp tiền đặt trước tại mục 4 phần II.

b. Phương thức nộp tiền: Nộp tiền vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong, số tài khoản: 070106381192 tại Ngân hàng SACOMBANK – Chi nhánh Long An hoặc 6600201008567 tại Ngân hàng AGRIBANK – Chi nhánh Long An hoặc 117002917159 tại Ngân hàng VIETINBANK – PGD Tân An.

c. Thời hạn nộp tiền đặt trước: Theo quy định tại mục 4 phần II.

d. Khách hàng tham gia đấu giá được quyền rút lại tiền đặt trước trong thời hạn nộp tiền đặt trước. Các trường hợp xin rút lại tiền đặt trước sau thời hạn kết thúc nộp tiền đặt trước sẽ không được giải quyết.

e. Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá, xem như tự ý bỏ cuộc và chịu mất khoản tiền đặt trước, tiền hồ sơ tham gia.

f. Trong trường hợp khách hàng tham gia đấu giá mua được tài sản đấu giá, khoản tiền đặt trước được trừ vào giá mua; và ngược lại, nếu không mua được tài sản đấu giá, khoản tiền đặt trước được hoàn lại trong thời gian tối đa là 03 ngày (ba ngày) làm việc sau khi kết thúc phiên đấu giá và thanh toán các khoản tiền lãi trong thời hạn nộp tiền đặt trước (nếu có) hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận.

g. Điều chỉnh tên khách hàng tham gia đấu giá:

Mọi sự điều chỉnh tên khách hàng tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết trong thời hạn đăng ký tham gia đấu giá.

h. Một số điều cần lưu ý:

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

- Nhằm tránh mất thời gian, ảnh hưởng đến cuộc đấu giá, người điều hành phiên đấu giá sẽ không giải quyết các vấn đề được quy định 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

1. Phương thức, hình thức tổ chức đấu giá và bước giá:

- Đấu giá theo phương thức trả giá lên.

- Hình thức đấu giá: đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá.

- **Bước giá tối thiểu:** 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

2. Cách thức tham gia đấu giá, công bố kết quả trúng đấu giá:

- Bước vào phiên đấu giá, thư ký cho khách hàng tham gia đấu giá bốc mã số thứ tự ngẫu nhiên. Khách hàng trả giá đầu tiên của phiên đấu giá phải trả từ giá khởi điểm (hoặc giá khởi điểm cộng thêm bước giá), khách hàng phát giá sau phải cao hơn giá khách hàng phát trước nhưng phải tuân thủ quy định về bước

giá cho một lần trả giá, không giới hạn mức tối đa của bước giá cho một lần trả giá - khách hàng nào không tham gia trả giá sẽ không được tham gia trả giá ở những lần tiếp theo.

- Người điều hành phiên đấu giá tài sản được quyền kiểm tra giá mà khách hàng tham gia mua tài sản đấu giá đã trả, nếu giá đã trả không hợp lệ người điều hành được phép từ chối và yêu cầu trả giá lại.

+ Trong trường hợp khách hàng tham gia đấu giá tài sản trả giá không hợp lệ đã được người điều hành phiên đấu giá yêu cầu trả giá lại (tối đa không quá 03 lần) mà không đưa ra giá mình muốn mua hợp lệ khác ngoài giá đã trả không hợp lệ trên thì lần trả giá không hợp lệ được xem như không tham gia và không được trả giá các lần sau. Giá tài sản làm căn cứ trả tiếp theo là giá trả hợp lệ liền kề trước đó.

+ Sau mỗi lần khách hàng tham gia đấu giá trả giá, người điều hành nhắc lại giá đã trả cao nhất và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá.

+ Mỗi lần trả giá, người điều hành nhắc lại giá ba lần, mỗi lần 30 giây. Khách hàng tham gia đấu giá có thể trả giá ngay sau khi người tham gia đấu giá khác liền trước đã trả giá.

- Công bố người trúng đấu giá: 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.

3. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận và từ chối kết quả trúng đấu giá:

- Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận: Tại phiên đấu giá tài sản, bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói, 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 mức giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá, không được trả trong các lần trả giá tiếp theo.

- Từ chối kết quả trúng đấu giá:

+ 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 nếu 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 cuộc đấu giá không thành.

4. Xử lý tiền đặt trước:

Khách hàng 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 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 05 Điều 09 của Luật đấu giá tài sản 2016 (Luật đấu giá sửa đổi, bổ sung năm 2024):

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

- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá, đìm 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 phiên 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;

- 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.

c. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản 2016 (Luật đấu giá sửa đổi, bổ sung năm 2024) được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d. Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản 2016 (Luật đấu giá sửa đổi, bổ sung năm 2024);

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

f. Tiền đặt trước khách hàng bị mất quy định trong các trường hợp trên thuộc về người có tài sản đấu giá. Trong trường hợp người có tài sản đấu giá là cơ quan nhà nước thì tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

g. 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. 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.

PHẦN V

THANH TOÁN TIỀN, GIAO NHẬN TÀI SẢN VÀ THỦ TỤC PHÁP LÝ CẤP GIẤY TRONG TRƯỜNG HỢP ĐẤU GIÁ THÀNH

1. Thời hạn, phương thức thanh toán:

- Người trúng đấu giá thanh toán toàn bộ giá trị tài sản đấu giá trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm.

- Người trúng đấu giá phải thanh toán 100% giá trị tài sản trúng đấu giá (sau khi trừ tiền đặt trước) bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Thị hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

2. Xử lý vi phạm thanh toán:

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 Chấp hành viên Thị hành án dân sự tỉnh Tây Ninh – Phòng THADS Khu vực 2 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.

3. Giao nhận tài sản:

- Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền, Chấp hành viên Thị hành án dân sự tỉnh Tây Ninh – Phòng THADS Khu vực 2 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 thì Chấp hành viên Thị hành án dân sự tỉnh Tây Ninh – Phòng THADS Khu vực 2 trực tiếp trao đổi, thỏa thuận với người trúng đấu giá về thời hạn giao tài sản trong trường hợp này.

- Địa điểm giao tài sản: Tại nơi tọa lạc thửa đất.

- Phương thức giao tài sản: Chấp hành viên Thị hành án dân sự tỉnh Tây Ninh – Phòng THADS Khu vực 2 phối hợp với Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong và các cơ quan hữu quan khác trực tiếp bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá.

4. Trách nhiệm tiếp nhận tài sản và thuế, phí, lệ phí, các nghĩa vụ tài chính khác:

Người trúng đấu giá tự tiến hành các thủ tục sang tên tài sản bán đấu giá theo quy định (nếu có) và chịu các chi phí liên quan.

Thuế và lệ phí:

- Lệ phí trước bạ, sang tên và công chứng, phí đo vẽ phục vụ việc cấp giấy, thuế giá trị gia tăng (nếu có): Người trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp.

- Thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng bất động sản và tài sản gắn liền (hoặc thuế thu nhập doanh nghiệp): do người phải thi hành án nộp.

- Các nghĩa vụ tài chính khác của người phải thi hành án đối với nhà nước như: tiền điện, tiền nước, tiền điện thoại: do người phải thi hành án nộp.

- Chấp hành viên Thị hành án dân sự tỉnh Tây Ninh – Phòng THADS Khu vực 2 sẽ trích từ tiền tài sản đấu giá để thực hiện các nghĩa vụ này thay cho người phải thi hành án.

5. Trách nhiệm pháp lý:

Người trúng đấu giá tự liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện các thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng của tài sản trúng đấu giá theo quy định.

PHẦN VI PHẠM VI ÁP DỤNG

Quy chế cuộc đấu giá này áp dụng cho phiên đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 154/2025/HĐDVĐG-THA ký ngày 08/09/2025 giữa

Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh – Phòng THADS Khu vực 2 và Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong về đấu giá tài sản là: **Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 4532, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Thạnh Bắc, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (nay là ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Quý, tỉnh Tây Ninh).** Tài sản trên của ông **Lê Hữu Quá** (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL782627, số vào sổ cấp GCN: CS04851 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 13/11/2017 cho ông Võ Thanh Lam, cập nhật chuyển nhượng mới nhất cho ông **Lê Hữu Quá** ngày 22/01/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Huệ).

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.

Nơi nhận:

- Khách hàng có nhu cầu;
- Người có tài sản ĐG;
- Lưu: hồ sơ;



ĐẶNG THỊ THU THỦY

