

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: ..622../TB-THADS(3)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03. tháng 3 năm 2026

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Bản án số 52/2024/KDTM-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 500/QĐ-CCTHADS ngày 27 tháng 11 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án chủ động số 508/QĐ-CCTHADS ngày 28 tháng 11 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 24/QĐ-CCTHADS ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6;

Căn cứ Quyết định về việc sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án số 39/QĐ-THADS(3) ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3).

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 107/2026/HĐSD.02 ngày 25/02/2026 giữa Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (khu vực 3) với Công ty Đấu giá Hợp danh VNA;

Căn cứ Thông báo đấu giá số 107.4.2026/TB-VNA ngày 02 tháng 3 năm 2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh VNA;

Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (khu vực 3) thông báo về việc tổ chức bán đấu giá tài sản như sau:

1/ Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá tài sản:

Công ty Đấu giá Hợp danh VNA; trụ sở chính: số 50 LK3, khu đô thị Đại Thanh, xã Đại Thanh, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: số 81-83 đường số 11, Khu dân cư Him Lam 6A, xã Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

2/ 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, cụ thể:

2.1/ Tên tài sản:

Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ số 385A/2 Hậu Giang, Phường 11, Quận 6 (nay là phường Bình Phú), Thành phố Hồ Chí Minh

Mình theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 747851, sổ vào sổ cấp GCN: CS32363 ngày 19/12/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/4/2019.

2.2/ Đặc điểm của tài sản bán đấu giá:

Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 747851, sổ vào sổ cấp GCN: CS32363 ngày 19/12/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/4/2019 và Bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH thiết kế - Xây dựng Kiến Phú Cường lập ngày 28/5/2025 đã được thẩm định bản vẽ hiện trạng số 04/KTHTĐT-BVHT ngày 04/6/2025 của UBND Quận 6:

*** Thửa đất:**

- Thửa đất số: 37, Tờ bản đồ số: 1
- Diện tích: 111,7 m²
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng đất: nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

*** Nhà ở:**

- Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
- Diện tích xây dựng: 84,5 m², Diện tích sàn: 305,7 m²
- Hình thức sở hữu: sở hữu riêng.
- Cấp (Hạng): Cấp 3, thời hạn sử hữu: -/-

*** Ghi chú:**

- Giấy chứng nhận này được cấp để thay thế Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS30268 ngày 28/9/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp, với đặc điểm:

- Sơ đồ thửa đất, nhà ở thể hiện tại trang 3 của giấy chứng nhận này được ghi lại đúng theo giấy chứng nhận số CS30268 ngày 28/9/2017 nêu trên.
- Tài sản riêng của bà Phạm Thị Bảy theo Văn bản thỏa thuận xác định tài sản riêng công chứng số 24521 ngày 10/10/2018 do Phòng công chứng số 7 lập.

*** Lưu ý:**

- Tài sản được giao cho người trúng đấu giá theo Bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH thiết kế - Xây dựng Kiến Phú Cường lập ngày 28/5/2025 đã được thẩm định bản vẽ hiện trạng số 04/KTHTĐT-BVHT ngày 04/6/2025 của UBND Quận 6;
- Người tham gia đấu giá phải tự xác minh về hiện trạng, tình trạng, các thông tin quy hoạch liên quan đến tài sản và tự chịu trách nhiệm về các vấn đề trên khi đăng ký tham gia đấu giá.

2.3/ Hồ sơ pháp lý, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đất với tài sản đấu giá:

- Bản án số 52/2024/KDTM-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 500/QĐ-CCTHADS ngày 27/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 24/QĐ-CCTHADS ngày 16/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 18/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3).
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 747581, số vào sổ cấp GCN CS32363 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 19/12/2018 và ngày 12/4/2019 chuyển nhượng cho Ông TỪ QUỐC LÂN, Sinh năm: 1979, CCCD số: 079079001909 và Bà DIỆP TÚ ĐÀO, Sinh năm 1977, CMND số: 023077649, địa chỉ thường trú 34 Bửu Đình, Phường 05, Quận 6, TP.Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 026181.CN.006.
- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 479/HĐĐG ngày 30/10/2025 giữa Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (khu vực 3) với Công ty Đấu giá Hợp danh VNA.

3. Giá khởi điểm của tài sản là: 9.948.245.835 đồng (Bằng chữ: Chín tỷ, chín trăm bốn mươi tám triệu, hai trăm bốn mươi lăm ngàn, tám trăm ba mươi lăm đồng).

Giá tài sản chưa bao gồm các loại: thuế giá trị gia tăng (VAT), phí, lệ phí các chi phí khác (nếu có). Người mua trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng (nếu có) theo quy định.

4. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

- Người tham gia đấu giá có thể xem tài sản đấu giá trực tuyến (các hình ảnh/video đính kèm) trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> hoặc xem tài sản trực tiếp từ 08h00' ngày 09/3/2026 đến 17h00' ngày 11/3/2026 (trong giờ hành chính). Liên hệ Chấp hành viên Lương Thị Loan, số điện thoại 0909.995.761 hoặc nhân viên công ty, số điện thoại 1900355589.

- Địa điểm xem tài sản: tại địa chỉ số 385A/2 Hậu Giang, phường Bình Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Từ 08h00' ngày 02/3/2026 đến 17h00' ngày 25/3/2026 tại: Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá Hợp danh VNA. Cụ thể như sau:

- Khách hàng đăng ký tài khoản và sử dụng tài khoản truy cập để đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá hợp danh VNA: <https://daugiavna.vn>.

- Khách hàng có thể tham khảo hồ sơ tham gia đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn>.

* **Lưu ý:** Đối với đấu giá trực tuyến, khách hàng bắt buộc phải bấm đăng ký tham gia đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> trong thời gian quy định. Khách hàng không bấm đăng ký trên hệ thống sẽ không được xét duyệt đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Tiền mua hồ sơ: 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng)/hồ sơ.

6. Tiền đặt trước, thời gian nộp tiền đặt trước:

- Tiền đặt trước là **1.989.649.000 đồng**.
- Thời gian nộp tiền đặt trước: Khách hàng nộp tiền đặt trước bằng hình thức nộp tiền vào tài khoản của Công ty từ *08h00' ngày 02/3/2026 đến 17h00' ngày 25/3/2026*.

Tính đến thời điểm 17h00' ngày 25/3/2026, tiền đặt trước của khách hàng nộp phải báo có về tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh VNA.

7. Phương thức nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước:

- Khách hàng nộp tiền bằng cách quét mã QR theo các bước hướng dẫn ở mục “Hướng dẫn sử dụng” trên trang đấu giá trực tuyến <https://daugiavna.vn>

- Khách hàng nộp tiền vào tài khoản của Công ty, chi tiết như sau:

Tên người nhận: Công ty Đấu giá hợp danh VNA; Tài khoản: 8688222222; Mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ.

- Nội dung nộp:

+ Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: [Tên khách hàng] nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo Quy chế số 107.3.

+ Nộp tiền đặt trước: [Tên khách hàng] nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá theo Quy chế số 107.3.

Ghi chú: Khách hàng tham gia đấu giá phải nộp đủ tiền đặt trước vào đúng số tài khoản nêu trên trong thời hạn quy định. Trường hợp người tham gia đấu giá nộp không đúng số tài khoản, không đúng số tiền đặt trước hoặc quá thời hạn quy định thì không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

8. Đối tượng, điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

8.1. Người được đăng ký tham gia đấu giá: Là cá nhân, tổ chức không bị pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan cấm và đủ điều kiện để đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản trong trường hợp tài sản đấu giá phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng.

Người đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó.

Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

Người đăng ký đấu giá hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định pháp luật trong trường hợp không đáp ứng điều kiện về đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá.

8.2. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

a. Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b. Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu

giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

c. Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

d. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

e. Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

9. Hình thức, phương thức đấu giá:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến.
- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.
- Không hạn chế số lần trả giá của khách hàng. Người trả giá sau phải cao hơn người trả giá trước ít nhất một (01) bước giá.

10. Địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1. Cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá phải đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước theo quy định tại thông báo này và Quy chế cuộc đấu giá (đính kèm theo thông báo).

2. Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá theo một trong các cách thức sau:

- Người tham gia đấu giá đăng ký mở tài khoản truy cập Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn>

Khi hồ sơ hợp lệ, người tham gia đấu giá sẽ được cấp một tài khoản truy cập; được hướng dẫn về cách sử dụng tài khoản, cách trả giá và các nội dung cần thiết trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

- Đối với Người tham gia đấu giá đã có tài khoản truy cập Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> đã được xác thực và còn thời hạn sử dụng, người tham gia đấu giá dùng tài khoản đã được xác thực để tiến hành đăng ký tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá sẽ được hướng dẫn về cách sử dụng tài khoản, cách trả giá và các nội dung cần thiết trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

3. Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản của mình và thực hiện việc trả giá theo phương thức đấu giá, thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá và thời điểm kết thúc đấu giá, bước giá đã được công bố.

*** Lưu ý:**

- Người tham gia đấu giá phải tự trang bị máy móc, thiết bị, đường truyền kết nối mạng internet để đảm bảo việc đăng ký đấu giá đúng hạn theo Thông báo đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải cung cấp chính xác, đầy đủ các thông tin, tài liệu hồ sơ tại Điều 11 thông báo này và tiến hành tạo tài khoản truy cập hệ thống theo hướng dẫn để đăng ký tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản đã được phê duyệt để đăng ký tham gia đấu giá theo hướng dẫn của Công ty.

- Các trường hợp phản hồi sau thời hạn đăng ký đều không đủ điều kiện tham gia đấu giá, kể cả đối với người tham gia đấu giá đã nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của người không trúng đấu giá sẽ được Công ty hoàn lại trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày phiên đấu giá kết thúc.

11. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn>.

Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> phải hoàn thiện đầy đủ các thông tin theo hướng dẫn, cụ thể như sau:

a. Đối với cá nhân:

- Họ và tên;
- Tên đăng nhập; mật khẩu;
- Số điện thoại liên hệ;
- Địa chỉ email liên hệ;
- Ngày tháng năm sinh;
- Địa chỉ nơi thường trú;
- Giới tính;
- Số căn cước công dân/hộ chiếu; ngày cấp; nơi cấp;
- Tải lên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> ảnh mặt trước và sau căn cước công dân/hộ chiếu;
- Thông tin tài khoản ngân hàng nhận lại tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong trường hợp không trúng đấu giá.

b. Đối với tổ chức:

- Tên tổ chức;
- Tên đăng nhập; mật khẩu;
- Số điện thoại liên hệ;
- Địa chỉ email liên hệ;
- Tên người đại diện theo pháp luật của tổ chức; chức vụ;
- Mã số doanh nghiệp/mã số thuế; ngày cấp (lần đầu); nơi cấp (lần đầu); Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
- Địa chỉ trụ sở chính;
- Tải lên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> bản chụp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (bản gốc) hoặc giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương của tổ chức; bản chụp Căn cước công dân/Hộ Chiếu (bản gốc) của người đại diện theo pháp luật của tổ chức/doanh nghiệp;
- Thông tin tài khoản ngân hàng nhận lại tiền đặt trước của tổ chức tham gia đấu giá trong trường hợp không trúng đấu giá.

*** Lưu ý:**

- Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin, tài liệu cung cấp trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn>. Trường hợp cá nhân, tổ chức 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 đấu giá thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.
- Người tham gia đấu giá có nghĩa vụ xuất trình bản gốc giấy tờ để Công ty đối chiếu trong trường hợp cần thiết;
- Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về việc bảo mật và sử dụng tài khoản truy cập trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn>.

12. Thời gian, địa điểm mở phiên đấu giá:

- Thời gian: Từ 09 giờ 00 phút đến 09 giờ 30 phút ngày 30/3/2026.

- Địa điểm: Tại Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> của Công ty Đấu giá hợp danh VNA.

Lưu ý: Khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá bắt buộc phải thực hiện tham gia điểm danh tại Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> trong thời gian diễn ra phiên đấu giá.

- Bước giá được quy định là: 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng)/01 bước giá.

13. Thời hạn thanh toán tiền mua tài sản: Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm, người mua được tài sản đấu giá phải nộp đủ tiền mua tài sản cho người có tài sản đấu giá (trừ số tiền đặt trước đã nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh NVA) bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản số **2025202503** của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

14. Trường hợp hủy kết quả đấu giá:

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.

15. Quyền nhận lại tài sản:

Căn cứ khoản 5 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự: 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 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.

(Lưu ý: Thông báo này thay cho Giấy mời tham gia đấu giá và đính kèm theo thông báo là Quy chế đấu giá tài sản số: 107.3/2026/QC-VNA ngày 26/02/2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh NVA).

Nơi nhận:

- Các đương sự, Người liên quan;
- Trang thông tin điện tử của THADS TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân KV3;
- Lưu: VT, HSTHA (06b).

CHẤP HÀNH VIÊN



Lương Thị Loan

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2026

QUY CHẾ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN**Áp dụng hình thức đấu giá trực tuyến trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến:****<https://daugiavna.vn>****Ban hành kèm theo Quyết định số 107.2/2026/QĐ-VNA ngày 26/02/2026
của Công ty đấu giá hợp danh VNA****CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Đối tượng tham gia đấu giá**

Các khách hàng được tham gia đấu giá tài sản khi có đủ các điều kiện sau đây:

1. Có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
2. Tuân thủ các quy định tại Quy chế này;
3. Có đủ điều kiện theo Điều 7 của Quy chế này;
4. Không thuộc các đối tượng bị cấm theo quy định của Pháp luật về an ninh mạng, Luật đấu giá tài sản và các quy định pháp luật có liên quan khác.
5. Người có tài sản, Công ty Đấu giá hợp danh VNA, người tham gia đấu giá đã được cấp tài khoản tham gia đấu giá trực tuyến, đã đăng ký đấu giá tài sản theo Quy chế này.

Điều 2. Nguyên tắc đấu giá tài sản

1. Việc đấu giá tài sản phải tuân thủ quy định của pháp luật.
2. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan;
3. 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, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên; bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. *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.

2. *Đấu giá tài sản* là hình thức trả giá có từ hai (02) khách hàng trở lên tham gia theo nguyên tắc, trình tự thủ tục được quy định tại Luật Đấu giá tài sản và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản trừ trường hợp quy định tại Điều 49 Luật đấu giá tài sản.

3. *Giá khởi điểm* là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên; giá ban đầu cao nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống.

4. *Người có tài sản đấu giá* là cá nhân, tổ chức sở hữu tài sản, người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền bán đấu giá tài sản hoặc người có quyền đưa tài sản ra đấu giá theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

5. *Người mua được tài sản đấu giá* là người trúng đấu giá và ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản.

6. *Người tham gia đấu giá* là cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

7. *Người trúng đấu giá* là người tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá có mức trả giá cao nhất được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận trong trường hợp việc trả giá được thực hiện bằng phương thức trả giá lên hoặc là người đầu tiên chấp nhận mức giá khởi điểm, giá đã giảm được

hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận trong trường hợp việc trả giá được thực hiện bằng phương thức đặt giá xuống.

8. *Phòng đấu giá trực tuyến* là phòng đấu giá được mở cho phiên đấu giá trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá hợp danh VNA và được mở liên tục 24/7 kể từ thời điểm thông báo đấu giá đến thời điểm kết thúc phiên đấu giá.

9. *Giá trúng đấu giá* là mức trả giá hợp lệ cao nhất và nhanh nhất trong thời gian diễn ra phiên đấu giá theo ghi nhận của hệ thống đấu giá trực tuyến.

10. *Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản* là Công ty Đấu giá hợp danh VNA (sau đây gọi tắt là “Công ty”).

11. *Giá trả hợp lệ* là giá trả của người tham gia đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận phù hợp với quy định về bước giá, tính bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá. $\text{Giá hợp lệ} = \text{Giá khởi điểm} + n \times \text{bước giá}$ (n là các số nguyên: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6 ...).

12. *Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến* là trang <https://daugiavna.vn> thuộc sở hữu của Công ty Đấu giá hợp danh VNA đã được Sở Tư pháp thành phố Hà Nội phê duyệt hình thức đấu giá trực tuyến theo Quyết định số 557/QĐ-STP ngày 25/11/2022.

13. *Hệ thống cơ sở hạ tầng thông tin* là hệ thống trang thiết bị phục vụ cho việc sản xuất truyền, đưa, thu thập, xử lý, lưu trữ và trao đổi thông tin số, bao gồm mạng viễn thông, mạng Internet, mạng máy tính và cơ sở dữ liệu phục vụ cho hoạt động đấu giá trực tuyến.

14. *Đồng tiền sử dụng* là Việt Nam Đồng (VND hoặc đồng).

15. *Ngày* là ngày dương lịch được tính theo múi giờ Việt Nam GMT + 7, được tính liên tục, kể cả ngày lễ, ngày Tết và Thứ bảy, Chủ nhật.

16. *Ngày làm việc* là các ngày từ thứ hai đến thứ sáu và ngày làm việc bù theo quy định, trừ ngày nghỉ lễ, tết và ngày được nghỉ theo quy định.

17. *Giờ hiển thị trên hệ thống đấu giá trực tuyến* <https://daugiavna.vn> được tính theo múi giờ GMT + 7 là căn cứ để bắt đầu và kết thúc phiên đấu giá cũng như để giải quyết các khiếu kiện, khiếu nại nếu có theo quy định.

18. *Sự kiện bất khả kháng* là các sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm nhưng không giới hạn các sự kiện bão, lũ lụt, động đất, cháy nổ, chiến tranh, phong tỏa, cấm vận, đình công, cách ly do dịch bệnh,...hoặc bất kỳ việc áp dụng, công bố quy định được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành làm ảnh hưởng, gián đoạn, gây trở ngại hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ của các bên liên quan.

CHƯƠNG II

THỦ TỤC CHUẨN BỊ TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

Điều 4. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, bước giá và các thông tin liên quan.

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ số 385A/2 Hậu Giang, Phường 11, Quận 6 (nay là phường Bình Phú), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 747851, số vào sổ cấp GCN: CS32363 ngày 19/12/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/4/2019.

Thửa đất:

- Thửa đất số: 37, Tờ bản đồ số: 1
- Địa chỉ: 385A/2 Hậu Giang, Phường 11, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh.
- Diện tích: 111,7 m² (Bằng chữ: Một trăm mười một phẩy bảy mét vuông).
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Nhà ở:

- Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ.
- Diện tích xây dựng: 84,5 m², Diện tích sàn: 305,7 m².
- Hình thức sở hữu: sở hữu riêng.
- Cấp (Hạng): Cấp 3, thời hạn sở hữu: -/-

Ghi chú:

- Giấy chứng nhận này được cấp để thay thế Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS30268 ngày 28/9/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp, với đặc điểm:

- Sơ đồ thửa đất, nhà ở thể hiện tại trang 3 của giấy chứng nhận này được ghi lại đúng theo giấy chứng nhận số CS30268 ngày 28/9/2017 nêu trên.

- Tài sản riêng của bà Phạm Thị Bảy theo Văn bản thỏa thuận xác định tài sản riêng công chứng số 24521 ngày 10/10/2018 do Phòng công chứng số 7 lập.

2. Hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá:

- Bản án số 52/2024/KDTM-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 500/QĐ-CCTHADS ngày 27/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 24/QĐ-CCTHADS ngày 16/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 18/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 747581, số vào sổ cấp GCN CS32363 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 19/12/2018 và ngày 12/4/2019 chuyển nhượng cho Ông TỪ QUỐC LÂN, Sinh năm: 1979, CCCD số: 079079001909 và Bà DIỆP TÚ ĐÀO, Sinh năm 1977, CMND số: 023077649, địa chỉ thường trú 34 Bửu Đình, Phường 05, Quận 6, TP.Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 026181.CN.006.

- Chứng thư thẩm định giá số 019/2025/1408459/HCM của Công ty Cổ phần Giám định Thẩm định Sài Gòn.

- Và các tài liệu có liên quan khác.

3. Giá khởi điểm: 9.948.245.835 đồng (Bằng chữ: Chín tỷ chín trăm bốn mươi tám triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi lăm đồng).

Giá tài sản chưa bao gồm các loại: Thuế giá trị gia tăng (VAT), phí, lệ phí các chi phí khác (nếu có). Người mua trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng (nếu có) theo quy định.

4. 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. Thị hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3) 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 Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3) có văn bản thông báo cho Công ty Đấu giá hợp danh VNA 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.

5. Tiền đặt trước: 1.989.649.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ chín trăm tám mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn đồng).

6. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 600.000 đồng/hồ sơ (Bằng chữ: Sáu trăm nghìn đồng trên một hồ sơ).

7. Bước giá: 50.000.000 đồng/01 bước giá (Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng trên một bước giá).

8. Phương thức nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước:

Khách hàng nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước theo các cách thức dưới đây:

(a) Khách hàng nộp tiền bằng cách quét mã QR theo các bước hướng dẫn ở mục “Hướng dẫn sử dụng” trên trang đấu giá trực tuyến <https://daugiavna.vn>

(b) Khách hàng nộp tiền vào tài khoản của Công ty, chi tiết như sau:

Tên người nhận: Công ty Đấu giá hợp danh VNA;

Tài khoản: 8688222222

Mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ.

Nội dung nộp:

+ Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: [Tên khách hàng] nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo Quy chế số 107.3.

+ Nộp tiền đặt trước: [Tên khách hàng] nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá theo Quy chế số 107.3.

Lưu ý:

- Một khách hàng không được nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước cho từ hai khách hàng trở lên cùng tham gia đấu giá tài sản. Trong trường hợp một khách hàng nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước cho từ hai khách hàng trở lên cùng tham gia đấu giá tài sản thì những khách hàng đó sẽ

không đủ điều kiện tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước sẽ được xử lý theo Điểm b – Khoản 6 - Điều 39 - Luật Đấu giá tài sản.

9. Nơi tọa lạc tài sản: Số 385A/2 Hậu Giang, phường Bình Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 5. Người có tài sản đấu giá.

- Tên đơn vị: Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3).

- Địa chỉ: Số 02 đường Phan Phú Tiên, phường Chợ Lớn, thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 6. Thời gian thực hiện đấu giá tài sản.

1. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08h00' ngày 02/3/2026 đến 17h00' ngày 25/3/2026 tại: Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá Hợp danh VNA. Cụ thể như sau:

- Khách hàng đăng ký tài khoản và sử dụng tài khoản truy cập để đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá hợp danh VNA: <https://daugiavna.vn>.

- Khách hàng có thể tham khảo hồ sơ tham gia đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn>.

* **Lưu ý:** Đối với đấu giá trực tuyến, khách hàng bắt buộc phải bấm đăng ký tham gia đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> trong thời gian quy định. Khách hàng không bấm đăng ký trên hệ thống sẽ không được xét duyệt đủ điều kiện tham gia đấu giá.

2. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

Người tham gia đấu giá có thể xem tài sản đấu giá trực tuyến (các hình ảnh/video đính kèm) hoặc xem tài sản trực tiếp như sau:

- Thời gian xem tài sản: Từ 08h00' ngày 09/3/2026 đến 17h00' ngày 11/3/2026 tại: Số 385A/2 Hậu Giang, phường Bình Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty đấu giá hợp danh VNA cấp giấy giới thiệu, khách hàng chịu mọi chi phí liên quan đến việc xem tài sản. Các khách hàng không đi xem tài sản được coi là chấp nhận hiện trạng tài sản, không có quyền khiếu nại, khiếu kiện về tài sản.

3. Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 08h00' ngày 02/3/2026 đến 17h00' ngày 25/3/2026.

Lưu ý: Tính đến thời điểm 17h00' ngày 25/3/2026 tiền đặt trước của khách hàng nộp phải báo có về tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh VNA.

4. Hình thức, phương thức đấu giá:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến.

- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

- Không hạn chế số lần trả giá của khách hàng. Người trả giá sau phải cao hơn người trả giá trước ít nhất một (01) bước giá.

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

- Thời gian: Từ 09 giờ 00 phút đến 09 giờ 30 phút ngày 30/3/2026.

- Địa điểm: Tại Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> của Công ty Đấu giá hợp danh VNA.

Lưu ý: Khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá bắt buộc phải thực hiện tham gia điểm danh tại Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> trong thời gian diễn ra phiên đấu giá.

6. Trả lại tiền đặt trước cho khách hàng không trúng đấu giá: Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

Giờ làm việc hành chính của Công ty: Từ 8h00'-11h30'; 13h30'-17h00' từ thứ hai đến thứ sáu.

Điều 7. Người được tham gia đấu giá và Người không được tham gia đấu giá

1. Người được tham gia đấu giá:

- Đối với cá nhân: Những người có đủ năng lực hành vi dân sự, không bị mất năng lực hành vi dân sự hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự (Theo quy định từ Điều 23 đến Điều 25 của Bộ luật Dân sự);

- Đối với tổ chức: Là các tổ chức, doanh nghiệp có đủ tư cách pháp nhân theo quy định của pháp luật;

- Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá theo đúng quy định tại quy chế này của Công ty trong thời hạn quy định. Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình đấu giá.

2. Người không được tham gia đấu giá.

Khách hàng không thuộc vào những trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá sau đây:

- Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

- Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

- Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của những người này;

- Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

- 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 loại tài sản;

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

- 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;

- Người không đăng ký tham gia đấu giá tại phiên đấu giá trực tuyến, đã đăng ký tham gia đấu giá nhưng không nộp tiền đặt trước hoặc nộp tiền đặt trước không ghi nội dung đầy đủ, chuyển không đủ số tiền theo quy định hoặc chuyển tiền không đúng số tài khoản quy định trong quy chế này.

Điều 8. Nội quy phòng đấu giá trực tuyến

1. **Người có tài sản:** Được Công ty đấu giá hợp danh VNA cấp một tài khoản để đăng nhập vào trang đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> được thực hiện các quyền sau:

- Giám sát toàn bộ quá trình diễn ra phiên đấu giá;
- Ký biên bản phiên đấu giá sau khi kết thúc phiên đấu giá.

2. Đối với Đấu giá viên, thư ký phiên đấu giá, nhân viên kỹ thuật:

- Phải vào trang điện tử đấu giá trực tuyến trước giờ mở phiên đấu giá 45 phút.
- Kiểm tra lại việc điểm danh người tham gia đấu giá trước giờ mở phiên đấu giá.
- Giám sát, theo dõi toàn bộ quá trình diễn biến phiên đấu giá;
- Xử lý các trường hợp bất khả kháng diễn ra trong quá trình diễn ra phiên đấu giá.

3. Đối với người tham gia đấu giá:

- Phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế cuộc đấu giá và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Người tham gia đấu giá thực hiện các thao tác đăng ký tham gia đấu giá, điểm danh, trả giá...khi đã đăng nhập vào trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn>.

- Người tham gia đấu giá phải tự chuẩn bị máy tính/thiết bị phù hợp, phải chọn địa điểm có mạng internet ổn định, tránh trường hợp bị lỗi đường truyền hoặc gián đoạn mạng. Công ty không chịu trách nhiệm trong trường hợp đường truyền hoặc kết nối internet của người tham gia đấu giá bị lỗi/không ổn định.

- Người đủ điều kiện tham gia đấu giá phải truy cập vào tài khoản đã được cấp tại trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> để thực hiện điểm danh việc tham dự phiên đấu giá theo thời gian quy định trong Quy chế cuộc đấu giá. Người đủ điều kiện tham gia đấu giá trả giá theo mã số riêng. Trường hợp người đủ điều kiện tham gia đấu giá không truy cập tài khoản đã được cấp để điểm danh theo thời gian quy định trong Quy chế cuộc đấu giá thì được coi là không tham dự phiên đấu giá quy định tại điểm a khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản và bị mất tiền đặt trước. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể tham gia phiên đấu giá thì người đủ điều kiện tham gia đấu giá phải thông báo ngay cho Công ty và ngay sau đó phải có đơn gửi Công ty nêu rõ lý do bất khả kháng, đơn phải được địa phương hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền nơi xảy ra sự kiện bất khả kháng xác nhận.

- Trong thời gian diễn ra phiên đấu giá người tham gia đấu giá không bắt buộc phải trả giá. Người tham gia đấu giá không bị hạn chế số lần trả giá.

- Người trúng đấu giá phải ký biên bản đấu giá trong thời gian quy định tại Điều 13 Quy chế cuộc đấu giá.

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC TRÌNH TỰ PHIÊN ĐẤU GIÁ

Điều 9. Địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá phải đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước theo quy định tại Thông báo đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá.

2. Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá theo một trong các cách thức sau:

- Người tham gia đấu giá đăng ký mở tài khoản truy cập Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn>

Khi hồ sơ hợp lệ, người tham gia đấu giá sẽ được cấp một tài khoản truy cập; được hướng dẫn về cách sử dụng tài khoản, cách trả giá và các nội dung cần thiết trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

- Đối với Người tham gia đấu giá đã có tài khoản truy cập Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> đã được xác thực và còn thời hạn sử dụng, người tham gia đấu giá dùng tài khoản đã được xác thực để tiến hành đăng ký tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá sẽ được hướng dẫn về cách sử dụng tài khoản, cách trả giá và các nội dung cần thiết trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

3. Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản của mình và thực hiện việc trả giá theo phương thức đấu giá, thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá và thời điểm kết thúc đấu giá, bước giá đã được công bố.

*** Lưu ý:**

- Người tham gia đấu giá phải tự trang bị máy móc, thiết bị, đường truyền kết nối mạng internet để đảm bảo việc đăng ký đấu giá đúng hạn theo Thông báo đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải cung cấp chính xác, đầy đủ các thông tin, tài liệu hồ sơ tại Điều 10 Quy chế này và tiến hành tạo tài khoản truy cập hệ thống theo hướng dẫn để đăng ký tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản đã được phê duyệt để đăng ký tham gia đấu giá theo hướng dẫn của Công ty.

- Các trường hợp phản hồi sau thời hạn đăng ký đều không đủ điều kiện tham gia đấu giá, kể cả đối với người tham gia đấu giá đã nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của người không trúng đấu giá sẽ được Công ty hoàn lại trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày phiên đấu giá kết thúc.

Điều 10. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn>.

Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> phải hoàn thiện đầy đủ các thông tin theo hướng dẫn, cụ thể như sau:

1. Đối với cá nhân:

- Họ và tên;
- Tên đăng nhập; mật khẩu;
- Số điện thoại liên hệ;
- Địa chỉ email liên hệ;
- Ngày tháng năm sinh;
- Địa chỉ nơi thường trú;
- Giới tính;
- Số căn cước công dân/hộ chiếu; ngày cấp; nơi cấp;
- Tải lên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> ảnh mặt trước và sau căn cước công dân/hộ chiếu;
- Thông tin tài khoản ngân hàng nhận lại tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong trường hợp không trúng đấu giá.

2. Đối với tổ chức:

- Tên tổ chức;
- Tên đăng nhập; mật khẩu;
- Số điện thoại liên hệ;
- Địa chỉ email liên hệ;
- Tên người đại diện theo pháp luật của tổ chức; chức vụ;
- Mã số doanh nghiệp/mã số thuế; ngày cấp (lần đầu); nơi cấp (lần đầu); Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
- Địa chỉ trụ sở chính;
- Tải lên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> bản chụp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (bản gốc) hoặc giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương của tổ chức; bản chụp Căn cước công dân/Hộ Chiếu (bản gốc) của người đại diện theo pháp luật của tổ chức/doanh nghiệp;
- Thông tin tài khoản ngân hàng nhận lại tiền đặt trước của tổ chức tham gia đấu giá trong trường hợp không trúng đấu giá.

*** Lưu ý:**

- Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin, tài liệu cung cấp trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn>. Trường hợp cá nhân, tổ chức 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 đấu giá thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Người tham gia đấu giá có nghĩa vụ xuất trình bản gốc giấy tờ để Công ty đối chiếu trong trường hợp cần thiết;

- Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về việc bảo mật và sử dụng tài khoản truy cập trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn>.

Điều 11. Trình tự thực hiện phiên đấu giá

1. Công ty đăng tải thông báo đấu giá và Quy chế cuộc đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến <https://daugiavna.vn>.

2. Người tham gia đấu giá đăng ký mở tài khoản truy cập tại Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn>. Hồ sơ hợp lệ, người tham gia đấu giá sẽ được cấp một tài khoản truy cập; được hướng dẫn về cách sử dụng tài khoản, cách trả giá và các nội dung cần thiết khác trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

3. Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản của mình và thực hiện việc trả giá theo phương thức trả giá lên trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá) theo thông báo đấu giá tài sản đã được công bố. Quy trình cụ thể như sau:

a) **Bước 1.** Đăng ký và đăng nhập tài khoản trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến:

- Truy cập vào Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn>

- Đăng ký mở tài khoản truy cập: Người tham gia đấu giá khai báo thông tin theo tình trạng tư cách tham gia đấu giá của cá nhân, tổ chức mình, đăng ký tên tài khoản, mật khẩu.

- Đăng nhập tên tài khoản và mật khẩu để đăng nhập hệ thống.

b) **Bước 2:** Tìm kiếm, tham khảo thông tin về tài sản.

- Sau khi đăng nhập, Người tham gia đấu giá có thể đọc, nghiên cứu thông tin về tài sản mà Công ty đang đấu giá dựa trên các Thông báo đấu giá trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến bằng cách bấm chuột vào hình ảnh.

c) **Bước 3:** Đăng ký tham gia đấu giá.

- Sau khi đã lựa chọn được tài sản muốn tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá đưa ra quyết định đăng ký tham gia đấu giá bằng cách bấm vào nút “Đăng ký đấu giá”.

- Người tham gia đấu giá đọc kỹ Quy chế cuộc đấu giá rồi tích vào mục “Tôi đã đọc và đồng ý với quy chế cuộc đấu giá” => bấm “Tham gia đấu giá”. Cuối cùng bấm vào nút “Xác nhận”.

- Người tham gia đấu giá chuyển khoản tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước để đăng ký tham gia đấu giá theo đúng cách thức và thời hạn quy định tại Quy chế cuộc đấu giá. Sau khi chuyển khoản tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước, Người tham gia đấu giá có thể truy cập vào “Tài khoản” => để xem thông tin các cuộc đấu giá.

d) **Bước 4:** Bắt đầu tham gia đấu giá.

- Đấu giá viên được phân công tổ chức cuộc đấu giá phê duyệt nếu Người tham gia đấu giá đã đăng ký, nộp đầy đủ tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá. Khi được phê duyệt, Người tham gia đấu giá sẽ nhận được thông báo về mã số khách hàng của mình qua email.

- Người tham gia đấu giá đăng nhập vào tài khoản của mình vào Phòng đấu giá tài sản.

- Người đủ điều kiện tham gia đấu giá mà không truy cập tài khoản đã được cấp để tham gia trả giá theo thời gian quy định trong Quy chế cuộc đấu giá thì được coi là không tham gia cuộc đấu giá quy định tại điểm a khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản và bị mất tiền đặt trước, trừ trường hợp bất khả kháng.

Việc xác nhận sự có mặt tham dự đấu giá trực tuyến được thể hiện bằng việc đăng nhập tài khoản đấu giá trực tuyến và hiển thị mã số khách hàng đã được cấp khi hoàn thành thủ tục đăng ký đấu giá – theo dữ liệu điện tử trích xuất.

- Người tham gia đấu giá nhập giá muốn trả giá vào giao diện trả giá; bấm vào nút “Trả giá” hoặc bấm nút “Rút lại giá đã trả” (nếu có);

- Người tham gia đấu giá có thể trả giá nhiều lần trong thời gian đấu giá;

- Phiên đấu giá kết thúc khi đã hết thời gian đấu giá;

- Người trúng đấu giá xác nhận kết quả đấu giá.

e) **Bước 5:** Nhận kết quả tham gia đấu giá.

- Tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá, đấu giá viên điều hành xác định người trúng đấu giá như sau:

+ Trường hợp việc trả giá được thực hiện bằng phương thức trả giá lên thì người trúng đấu giá là người có mức trả giá cao nhất, sớm nhất được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc việc trả giá;

+ Trường hợp việc trả giá được thực hiện bằng phương thức đặt giá xuống thì người trúng đấu giá là người đầu tiên chấp nhận mức giá khởi điểm hoặc giá đã giảm được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận.

- Biên bản đấu giá được gửi cho người trúng đấu giá để ký.

- Người không trúng đấu giá được nhận lại tiền đặt trước trong 03 ngày làm việc thông qua chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng được đăng ký từ trước.

f) **Bước 6:** Kết thúc cuộc đấu giá:

- Sau khi có kết quả đấu giá, Đấu giá viên được tổ chức đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trực tuyến căn cứ kết quả xác định người trúng đấu giá công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến ngay sau khi cuộc đấu giá kết thúc.

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm ký Biên bản đấu giá do Đấu giá viên đề nghị.

- Kết quả cuộc đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên hệ thống đấu giá trực tuyến và được gửi vào địa chỉ thư điện tử của người tham gia đấu giá đã đăng ký với tổ chức đấu giá tài sản ngay sau khi công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

Điều 12. Thông báo kết quả phiên đấu giá

1. Ngay sau khi cuộc đấu giá kết thúc, Công ty thông báo kết quả đấu giá cho người trúng đấu giá.

2. Thông báo ghi rõ các thông tin về tài sản đấu giá, thời điểm bắt đầu và kết thúc việc trả giá, thời điểm hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận mã số trúng đấu giá, giá khởi điểm của tài sản đấu giá, giá trúng đấu giá, mã số của người trúng đấu giá.

Điều 13. Biên bản đấu giá trực tuyến

1. Biên bản đấu giá trực tuyến phải được lập tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá và phải ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành phiên đấu giá, thời điểm bắt đầu trả giá, kết thúc việc trả giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá. Biên bản đấu giá trực tuyến phải có chữ ký của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, đại diện người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá.

2. Chậm nhất 03 (ba) ngày làm việc kể từ thời điểm kết thúc phiên đấu giá mà người trúng đấu giá không ký biên bản và nộp lại biên bản đấu giá đã ký cho Công ty thì được coi là từ chối ký biên bản đấu giá và coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá, khoản tiền đặt trước của người này không được hoàn trả và khoản tiền này thuộc về Người có tài sản đấu giá.

Điều 14. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

1. Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước theo đúng quy định tại Quy chế cuộc đấu giá.

2. Khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Công ty

có trách nhiệm chuyển trả tiền đặt trước cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn ba (03) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

3. 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 có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho 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 hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá.

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

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 Luật đấu giá tài sản năm 2016; điểm e, g, khoản 5, Điều 1, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản và Điều 16 của Quy chế đấu giá này.

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

d) Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản năm 2016 và khoản 32 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản;

e) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản 2016.

Điều 15. Các trường hợp vi phạm bị truất quyền tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá trong các trường hợp sau đây:

1. 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.

2. 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.

3. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản.

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

5. 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.

6. 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.

7. 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

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

Điều 16. Rút lại giá đã trả

1. Tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ mức giá của người trả giá hợp lệ liền kề trước đó.

2. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước.

3. Trường hợp không có người tiếp tục trả giá thì cuộc đấu giá không thành.

4. Trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trong khoảng thời gian 01 phút trước thời điểm kết thúc phiên đấu giá thì thời gian trả giá được gia hạn thêm 03 phút sau thời điểm kết thúc phiên đấu giá.

Điều 17. Quy định về từ chối tham gia đấu giá

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.

Điều 18. Đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá.

1. Khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá 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.

2. Việc đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều này không áp dụng đối với tài sản mà pháp luật áp dụng đối với tài sản đó quy định không đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá.

CHƯƠNG IV

THỦ TỤC THANH TOÁN VÀ BÀN GIAO TÀI SẢN

Điều 19. Thời gian ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

1. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3) nhận được hồ sơ cuộc đấu giá, người trúng đấu giá có trách nhiệm ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người có tài sản đấu giá. Nếu quá thời hạn trên, người trúng đấu giá không ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì được coi như từ chối kết quả trúng đấu giá, số tiền đặt cọc không được trả lại, Công ty lập Biên bản xử lý vi phạm, số tiền này thuộc về người có tài sản đấu giá.

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá phải được công chứng theo quy định của pháp luật. Khách hàng trúng đấu giá chịu mọi chi phí liên quan đến việc công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

2. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản: Người trúng đấu giá thanh toán tiền mua tài sản cho Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3) 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 tài sản chuyển khoản vào tài khoản của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh – Số tài khoản: 2025202503, mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

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 2 Điều này thì Công ty Đấu giá hợp danh VNA thực hiện thông báo hủy bỏ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo đề nghị của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3). 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. Thời hạn, địa điểm, phương thức giao tài sản đấu giá cho người mua được tài sản và thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản:

1. Thời gian, địa điểm và phương thức giao nhận tài sản đấu giá:

- 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.

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

- Phương thức giao tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh VNA có trách nhiệm phối hợp với Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3) trong việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá.

2. Thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản:

2.1. Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3) giao hồ sơ cho người mua được tài sản đấu giá để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nhận được tài sản.

Hồ sơ đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng gồm có:

- + Văn bản đề nghị của cơ quan thi hành án dân sự;
- + Bản sao bản án, quyết định;
- + Quyết định thi hành án;
- + Quyết định kê biên tài sản, nếu có;
- + Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc quyết định giao tài sản, biên bản giao nhận tài sản thi hành án;
- + Giấy tờ khác có liên quan đến tài sản.

2.2. Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật; hoặc thuê Công ty Đấu giá hợp danh VNA thực hiện dịch vụ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, quản lý tài sản và dịch vụ khác liên quan đến tài sản đấu giá theo thỏa thuận.

2.3. Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật mà không thu hồi được Giấy chứng nhận thì Cơ quan thi hành án dân sự gửi văn bản kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận đến Ủy ban nhân dân có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai đối với Giấy chứng nhận được cấp lần đầu hoặc tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai quy định tại khoản 2 Điều 136 của Luật Đất đai đối với Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất;

2.4. Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở.

CHƯƠNG V

QUYỀN LỢI VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN TRONG TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

Điều 21. Quyền lợi và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

1. Người tham gia đấu giá có các quyền sau đây:

- a) Tiếp cận thông tin về tài sản đấu giá của Công ty;
- b) Đăng ký mở tài khoản, được tham gia đấu giá trực tuyến tại Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn>;
- c) Theo dõi lịch sử đấu giá mà mình đã tham gia.
- d) Đóng góp ý kiến cho Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn>;
- đ) Các quyền và lợi ích khác từ Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn>.

2. Người tham gia đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Tuân thủ Chính sách quản lý/kiểm soát thông tin trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn>;
- b) Chịu trách nhiệm bảo mật, lưu giữ và mọi hoạt động dưới tên tài khoản đăng ký, mật khẩu và hộp thư điện tử trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn>;
- c) Thực hiện đúng các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 22. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

- a) 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;
- b) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật; được nhận Hồ sơ giấy tờ có liên quan, bao gồm:
 - Bản chính Biên bản đấu giá tài sản do Công ty lập;
 - Bản chính Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;
 - Hồ sơ, giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá.
- c) 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 (nếu có);
- d) Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;
- b) Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan;
- c) Tự liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện các công việc cần thiết khác liên quan đến thủ tục kê khai, nộp thuế, phí, lệ phí, đăng ký, hợp thức hóa giấy tờ, tài liệu sau khi mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;
- d) Thanh toán chi phí liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu/sử dụng tài sản đấu giá, phí đăng ký và các chi phí khác (nếu có) khi thực hiện mua tài sản đấu giá;
- e) Phối hợp với người có tài sản đấu giá làm các thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật. Trường hợp uỷ quyền cho Công ty thực hiện thì phải nộp phí dịch vụ theo thỏa thuận giữa hai bên;
- f) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

Điều 23. Quyền và nghĩa vụ của Công ty

1. Công ty có các quyền sau đây:

- a) Yêu cầu người có tài sản đấu giá cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ có liên quan đến tài sản đấu giá;
- b) Được nhận giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;
- c) Cử đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá;
- d) Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản hoặc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định của Luật đấu giá tài sản;
- e) Cung cấp dịch vụ đấu giá tài sản;
- f) Thu, quản lý, sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;
- g) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Công ty có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Luật đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản;
- b) Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan;
- c) Tổ chức cuộc đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng;
- d) Yêu cầu người có tài sản đấu giá giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá; trường hợp được người có tài sản đấu giá giao bảo quản hoặc quản lý thì giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá;
- e) Phối hợp cùng với Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3) ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;
- f) Kịp thời thông báo bằng văn bản cho Chấp hành viên, cơ quan Thi hành án biết trường hợp tài sản bán đấu giá không thành trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn đăng ký nhưng không có người tham gia đấu giá;
- g) Bồi thường thiệt hại khi thực hiện việc đấu giá tài sản trái quy định của pháp luật;
- h) Thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;
- i) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 24. Quyền và nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá

1. Người có tài sản đấu giá có các quyền sau đây:

- a) Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá theo đúng quy định của pháp luật;
- b) Được hưởng 100% tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá trong các trường hợp quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản;
- c) Được tham dự phiên đấu giá tài sản;
- d) Yêu cầu Công ty hoặc Đấu giá viên dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng:
 - Đấu giá viên có hành vi lập danh sách không về người đăng ký tham gia đấu giá; lập hồ sơ không, hồ sơ giả tham gia hoạt động đấu giá tài sản; thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, 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, đim giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

- Công ty có hành vi lập danh sách không về người đăng ký tham gia đấu giá; lập hồ sơ không, hồ sơ giả tham gia hoạt động đấu giá tài sản; thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, 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, đim giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

- Công ty có hành vi cản trở, gây khó khăn cho người tham gia đấu giá trong việc đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá;

- Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây:

+ 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, 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 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.

e) Tham gia đàm phán và quyết định các nội dung của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

f) Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và quy định của pháp luật về dân sự.

g) Quyết định áp dụng bước giá hoặc không áp dụng bước giá đối với cuộc đấu giá. Trong trường hợp quyết định áp dụng bước giá thì bước giá được xác định là mức chênh lệch cố định hoặc mức chênh lệch có tối thiểu và có tối đa hoặc mức chênh lệch tối thiểu;

- Yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên tạm dừng, dừng, hủy bỏ cuộc đấu giá, phiên đấu giá theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự trong trường hợp đấu giá tài sản thi hành án;

- Thỏa thuận với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản về việc áp dụng một, một số hoặc toàn bộ quy định về trình tự, thủ tục đấu giá của Luật đấu giá tài sản đối với tài sản đấu giá quy định tại khoản 2 Điều 4 của Luật đấu giá tài sản;

h) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Người có tài sản đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

a) Chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá;

b) Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản;

c) Giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật;

d) Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và việc giám sát quá trình tổ chức thực hiện đấu giá trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại khoản 1 Điều 4 của Luật đấu giá tài sản;

e) Xác định giá khởi điểm, mức giảm giá của tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá đó;

f) Không được cung cấp thông tin của người tham gia đấu giá cho người tham gia đấu giá khác trong quá trình thẩm tra, xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá cho đến khi kết thúc cuộc đấu giá;

g) Thanh toán chi phí đấu giá tài sản, giá dịch vụ đấu giá cho Công ty theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;

h) Phối hợp với Công ty tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá theo quy định tại Điều 36 của Luật đấu giá tài sản; quản lý tài sản đấu giá theo đúng hiện trạng tài sản đã cho người tham gia đấu giá xem;

i) Thông báo bằng văn bản về việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá cho Công ty và quy định trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản trong trường hợp quyết định áp dụng bước giá;

k) Cung cấp cho Công ty đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ có liên quan đến tài sản đấu giá;

l) Xuất hóa đơn tài chính người mua được tài sản đấu giá;

m) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG VI CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

Điều 25. Quyền nhận lại tài sản

Trước khi mở cuộc đấu giá một 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.

Điều 26. Xử lý tranh chấp, khiếu nại

Trong trường hợp các bên tham gia đấu giá có tranh chấp, khiếu nại thì xử lý theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật. Trường hợp tiếp tục tranh chấp thì thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Công ty không chịu trách nhiệm đối với các khiếu nại nguồn gốc, tính hợp pháp, số lượng, chất lượng và giá bán của tài sản đấu giá.

Điều 27. Điều khoản thi hành

Công ty có trách nhiệm phổ biến các quy định của Quy chế này cho người tham gia đấu giá và chỉ chịu trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động tổ chức đấu giá.

Mọi trường hợp phát sinh ngoài Quy chế này được xử lý theo quyết định của Giám đốc Công ty trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành./.


Nguyễn Thị Hằng

