Số: 7240 ngày 28/09/2026
Niêm yết từ ngày: 15/09/2026 - 13/10/2026.

| | |
|---|---|
| **CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐÔNG NAM** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
| Số: 30.4-25/2026/QC-ĐN-AG | *An Giang, ngày 08 tháng 9 năm 2026* |

# QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

*- Căn cứ quy định của Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;*

*- Căn cứ Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 30.4/25/HĐDV-ĐGTS (AG) ngày 08 tháng 9 năm 2026 giữa Thi hành án dân sự tỉnh An Giang và Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam.*

**Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam ban hành Quy chế cuộc đấu giá với các nội dung sau:**

## PHẦN I
## THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN

**Điều 1. Người có tài sản đấu giá: Thi hành án dân sự tỉnh An Giang**

Địa chỉ: Số 39, Quang Trung, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang

**Điều 2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam**

Trụ sở: Số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi nhánh An Giang: Số 245 Trường Chinh, Khóm Đông Thịnh 9, phường Long Xuyên, tỉnh An Giang

Điện thoại liên hệ: 0816.052.133

**Điều 3. Tài sản đấu giá**

**1. Tên tài sản**

Quyền sử dụng đất ở nông thôn diện tích **107,6m²** thuộc thửa đất số **50**, tờ bản đồ số **44** tọa lạc tại xã Vĩnh Thành, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang (nay là xã An Châu, tỉnh An Giang) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 730388, số vào sổ cấp GCN CS07194 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 14/01/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Bửu Minh ngày 30/6/2023 và công trình xây dựng trên đất.

**2. Đặc điểm tài sản:**

***Quyền sử dụng đất**

Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 730388, số vào sổ cấp GCN CS07194 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 14/01/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Bửu Minh ngày 30/6/2023, tài sản đấu giá có đặc điểm như sau:

- Thửa đất số: **50**;

- Tờ bản đồ số: **44**;

- Địa chỉ: xã Vĩnh Thành, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang (nay là xã An Châu, tỉnh An Giang);

- Diện tích: **107,6m$^2$** *(Bằng chữ: Một trăm lẻ bảy phẩy sáu mét vuông);*

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn;

- 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.

***Công trình xây dựng trên đất chưa được công nhận quyền sở hữu**

Theo Bản trích đo hiện trạng ngày 03/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Thành và Chứng thư thẩm định giá số 313/2025/554/CT-CITYLAND/AG ngày 16/6/2025 của Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá CITYLAND , tài sản có đặc điểm như sau:

- Nhà ở: Kết cấu: Nhà trệt, khung cột móng BTCT, nền lót gạch ceramic, vách gạch, mái tole. Diện tích sàn : 62,9m$^2$.

- Nhà tạm – thứ nhất: Nhà trệt, khung cột gạch và sắt tiền chế, nền tráng xi măng, vách gồm (gạch, lưới B40, tole), mái tole. Diện tích sàn: 28,4m$^2$.

- Nhà tạm – thứ hai: Nhà trệt, khung cột gỗ, sàn gỗ, vách gỗ + tole), mái tole. Diện tích sàn: 13,9m2 (trong đó có 5,5m2 nằm ngoài Giấy chứng nhận)

**3. Nguồn gốc tài sản**

Tài sản được kê biên đưa ra đấu giá để đảm bảo thi hành án.

**4. Hồ sơ pháp lý**

Do Người có tài sản đấu giá cung cấp và chịu trách nhiệm về mọi vấn đề pháp lý liên quan đến trình tự, thủ tục thi hành án và tài sản đấu giá.

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

**1. Giá khởi điểm: 462.705.000 đồng** *(Bằng chữ: Bốn trăm sáu mươi hai triệu, bảy trăm lẻ năm nghìn đồng)*

Giá khởi điểm của tài sản chưa bao gồm các loại thuế, phí và chi phí (nếu có) liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản đấu giá.

**2. Tiền đặt trước (10%) giá khởi điểm của tài sản: 46.270.500 đồng** *(Bằng chữ: Bốn mươi sáu triệu, hai trăm bảy mươi nghìn, năm trăm đồng).*

- Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển khoản nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền

đặt trước do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, Người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi, bổ sung 2024, Người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá và không thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi, bổ sung năm 2024 sẽ được hoàn trả tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận.

**3. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 200.000 đồng** *(Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng)/ bộ hồ sơ.*

Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá không được hoàn trả trong bất kỳ trường hợp nào.

**4. Bước giá: 5.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Năm triệu đồng).*

**5. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá**

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

**- Phương thức đấu giá:** Trả giá lên.

***Ghi chú:*** *Đây là tài sản đấu giá để đảm bảo cho việc thi hành án, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và văn bản đấu giá tài sản có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.*

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

*Tài sản được đấu giá theo đề nghị của Người có tài sản đấu giá. Người tham gia đấu giá được tạo điều kiện tham khảo tất cả hồ sơ pháp lý của tài sản, xem tài sản và hoàn toàn chịu trách nhiệm khi quyết định mua tài sản, tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật. Người mua trúng đấu giá*

*tự liên hệ làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng sang tên đối với tài sản mua trúng đấu giá. Trong trường hợp diện tích thực tế chênh lệch thì người trúng đấu giá có trách nhiệm đo vẽ thực tế (không tranh chấp với phần đất của người sử dụng đất khác...) và cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện về vấn đề này.*

*Việc đấu giá tài sản được tổ chức thực hiện liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng. Trong trường hợp việc tiến hành thủ tục đấu giá không thể thực hiện được do các trường hợp bất khả kháng thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá và khách hàng tham gia đấu giá phải thực hiện theo phương án thống nhất giữa tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá, đồng thời các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau. Về thời gian và địa điểm tổ chức đấu giá trong trường hợp này có thể thay đổi, Công ty chúng tôi sẽ thông báo cụ thể cho khách hàng đăng ký tham gia đấu giá trước phiên đấu giá tài sản.*

## PHẦN II
## KẾ HOẠCH TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

**Điều 5. Kế hoạch thực hiện đấu giá**

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

- Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: Từ 07 giờ 30 phút ngày 11/9/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 09/10/2026 (Trong giờ hành chính các ngày làm việc theo quy định).

- Địa điểm, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: Người đăng ký tham gia đấu giá liên hệ trực tiếp tại: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam, địa chỉ: Số 56 Hiền Vương, P.Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh hoặc Chi nhánh An Giang: Số 245 Trường Chinh, Khóm Đông Thịnh 9, phường Long Xuyên, tỉnh An Giang để đăng ký tham gia đấu giá.

**2. Thời gian, địa điểm xem tài sản**

- Thời gian: Từ 07 giờ 30 phút ngày 05/10/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 07/10/2026 (trong giờ hành chính).

-Địa điểm: tại thửa đất số **50**, tờ bản đồ số **44** tọa lạc tại xã Vĩnh Thành, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang (nay là xã An Châu, tỉnh An Giang).

**3. Thời gian nộp tiền đặt trước**

- Thời gian: Từ 07 giờ 30 phút ngày 11/9/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 09/10/2026

- Tiền đặt trước nộp vào tài khoản:

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

Số tài khoản: 8610052978 mở tại BIDV – Chi nhánh Bắc Sài Gòn.

Nội dung: ***"Tên khách hàng đăng ký tham gia"*** nộp tiền đặt trước "*HĐ số 30/25 PL4 (AG)*"

*Lưu ý:* Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được "PHÁT SINH CÓ" trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam đã cung cấp cho Người đăng ký tham gia đấu giá đến 17 giờ 00 phút ngày 09/10/2026. Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

**4. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá**

- Thời gian: Vào lúc **09 giờ 00 phút ngày 14/10/2026**

- Địa điểm: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam – Chi nhánh An Giang: Số 245 Trường Chinh, Khóm Đông Thịnh 9, phường Long Xuyên, tỉnh An Giang.

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

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

## PHẦN III

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

**Điều 6. Nguyên tắc đấu giá**

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

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

**Điều 7. Đối tượng được tham gia đấu giá**

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

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

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

- Quy chế cuộc đấu giá;

- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

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

Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, nộp tiền hồ sơ và tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam theo Quy chế, quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi, bổ sung năm 2024 và quy định khác của pháp luật có liên quan.

**Điều 9. Hồ sơ tham gia đấu giá**

**1. <u>Đối với cá nhân</u>**

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

- Căn cước công dân/hộ chiếu/định danh cá nhân. Các giấy tờ này phải là bản sao và mang theo bản chính 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.

- Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá (nếu có).

**2. <u>Đối với tổ chức</u>**

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam), đóng dấu, ký tên của người đại diện theo pháp luật của tổ chức. Trường hợp người được ủy quyền ký thay thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp theo quy định pháp luật và Điều lệ của tổ chức;

- Căn cước công dân/hộ chiếu/định danh cá nhân của người đại diện theo pháp luật của tổ chức, của người được ủy quyền (nếu có); Giấy đăng ký kinh doanh hoặc các giấy tờ thành lập hợp pháp khác; Giấy chứng nhận đăng ký thuế. Các giấy tờ này phải là bản sao và mang theo bản chính đối chiếu;

- Văn bản ủy quyền hợp pháp theo quy định pháp luật và Điều lệ của tổ chức;

- Biên bản họp, quyết định của người có thẩm quyền về việc mua tài sản đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định;

- Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản

của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá (nếu có).

Người đăng ký tham gia đấu giá (doanh nghiệp và hộ kinh doanh) cam kết và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung: thành lập doanh nghiệp, đang hoạt động hợp pháp, không trong quá trình giải thể, phá sản, tạm ngưng hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp và pháp luật về Thuế.

Người đăng ký tham gia đấu giá phải xuất trình được bản chính các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá để đối chiếu khi tổ chức hành nghề đấu giá tài sản yêu cầu trong trường hợp cần thiết.

**Điều 10. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá**

Kết thúc thời gian đăng ký tham gia đấu giá, nhận tiền đặt trước, Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam sẽ xét duyệt điều kiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định pháp luật và theo Quy chế cuộc đấu giá. Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

**Điều 11. Nội quy phòng đấu giá**

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

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

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

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

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

- Người tham gia đấu giá không hút thuốc; không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá; Người tham gia đấu giá không

được chụp ảnh, ghi hình trong phòng đấu giá; Không tự ý rời khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên;

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

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

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

**Điều 12. Cách thức thực hiện trả giá**

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

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

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

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

- Giá trả dưới giá khởi điểm, thấp hơn giá trả của người trả liền kề trước đó hoặc không tuân thủ quy định về bước giá là giá không hợp lệ và Đấu giá viên không ghi nhận mức giá này.

**Điều 13. Công bố người trúng đấu giá**

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

**Điều 14. Rút lại giá đã trả**

Tại phiên đấu giá, trong thời gian đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục

và bắt đầu từ mức giá của người trả giá liền kề trước đó. Nếu không có người trả giá tiếp, Đấu giá viên công bố đấu giá không thành.

Người rút lại giá đã trả sẽ bị truất quyền tham dự phiên đấu giá, không được trả giá. Người rút lại giá đã trả không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

**Điều 15. Từ chối kết quả đấu giá**

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

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

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

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

Việc đấu giá tài sản chỉ được tiến hành sau khi đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi, bổ sung năm 2024 và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến ngày tổ chức phiên đấu giá.

**Điều 17. Tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá tài sản thi hành án**

1. Người có tài sản đấu giá có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, tạm dừng việc tổ chức đấu giá khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Có quyết định hoãn, tạm đình chỉ thi hành án;

b) Có yêu cầu của người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo về việc tạm dừng việc thi hành án để giải quyết khiếu nại, tố cáo;

c) Có kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân, quyết định hoặc văn bản khác của cơ quan tiến hành tố tụng yêu cầu tạm dừng xử lý tài sản.

2. Người có tài sản đấu giá có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, dừng việc tổ chức đấu giá tài sản; Đấu giá viên dừng phiên đấu giá khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Có quyết định đình chỉ thi hành án;

b) Có kết luận của cơ quan, người có thẩm quyền về việc có vi phạm nghiêm trọng trong tổ chức thi hành án và đấu giá đối với tài sản đó;

c) Có căn cứ xác định tài sản đấu giá không đủ điều kiện đưa ra đấu giá thuộc các trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 65 Nghị định 152/2026/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2026;

d) Người phải thi hành án đã nộp đủ tiền để nhận lại tài sản hoặc người được thi hành án nhận tài sản đã kê biên để trừ vào tiền được thi hành án theo quy định tại khoản 8 Điều 65 Nghị định 152/2026/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2026;

đ) Trường hợp bán tài sản theo quy định tại khoản 6 Điều 83 của Luật Thi hành án dân sự mà số tiền thu được từ việc đấu giá tài sản đã đủ để thi hành nghĩa vụ và các chi phí theo quy định.

3. Việc tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này chỉ được thực hiện trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá.

4. Sau khi yêu cầu tạm dừng việc tổ chức đấu giá mà căn cứ tạm dừng không còn thì Người có tài sản tiếp tục tổ chức thi hành án và xử lý tài sản theo quy định của pháp luật.

**Điều 18. Các trường hợp vi phạm bị truất quyền tham gia đấu giá**

Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có các hành vi:

1. 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;

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 dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

3. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

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

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

**Điều 19. Các trường hợp vi phạm không được nhận lại tiền đặt trước**

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

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

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

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

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

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

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

*Lưu ý:*

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

Nhằm tránh mất thời gian, ảnh hưởng đến phiên đấu giá, người điều hành phiên đấu giá sẽ không giải quyết các vấn đề được quy định tại hồ sơ cung cấp cho Người đăng ký tham gia đấu giá, không trả lời các câu hỏi trùng lặp. Thời gian dành cho giải đáp những câu hỏi liên quan đến phiên đấu giá không quá 15 phút.

## PHẦN IV

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

**Điều 20. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản**

1. Người mua được tài sản đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của Người có tài sản đấu giá sau khi trừ đi khoản tiền đặt trước đã nộp vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam, trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành; trường hợp đương sự và người mua trúng đấu giá tài sản thỏa thuận về việc gia hạn thì thời hạn nộp tiền có thể kéo dài nhưng không quá 60 ngày kể từ ngày đấu giá thành. Thời điểm người mua được tài sản đấu giá hoàn thành việc nộp tiền trực tiếp tại cơ quan thi hành án dân sự hoặc hoàn thành thủ tục nộp tiền qua tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoặc phương tiện thanh toán khác theo quy định của pháp luật là thời điểm nộp tiền hợp lệ.

Thông tin số tài khoản Người có tài sản đấu giá:

**Chủ tài khoản: Thi hành án dân sự tỉnh An Giang**

**Số tài khoản: 8625407999 mở tại Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Kiên Giang**

2. Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn nêu trên thì Người có tài sản đấu giá 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, khoản tiền của người mua tài sản đã nộp sẽ được xử lý theo quy định tại khoản 3 điều này (trừ trường hợp pháp luật có quy định khác).

3. Kể từ thời điểm người mua trúng đấu giá chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà họ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền mua tài sản quy định thì tiền đặt trước, tiền lãi (nếu có) thuộc về Người có tài sản đấu giá và được sử dụng để thanh toán khoản bảo đảm tài chính để thi hành án, các khoản chi quy định tại Điều 79 Nghị định 152/2026/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2026.

Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không thực hiện đầy đủ hoặc không đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng thì tiền thanh toán mua tài sản đấu giá (trừ khoản tiền đặt trước, đặt cọc và tiền lãi của khoản tiền đó) được xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản.

**Điều 21. Thời hạn, địa điểm và phương thức giao tài sản**

**1. Thời hạn giao tài sản:** Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày Người mua được tài sản nộp đủ tiền, Người có tài sản đấu giá tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản, trừ trường hợp xảy ra tình trạng khẩn cấp, sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

Trường hợp đến hạn theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà không giao được tài sản cho người mua được tài sản đấu giá thì người này có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm phối hợp với Người có tài sản đấu giá trong việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Tổ chức, cá nhân cản trở, can thiệp trái pháp luật dẫn đến việc chậm giao tài sản bán đấu giá thành mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

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

**3. Phương thức giao tài sản:** Người có tài sản đấu giá giao tài sản trực tiếp cho người mua được tài sản đấu giá. Người có tài sản đấu giá phải thông báo cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản về thời gian, địa điểm giao tài sản để Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo cho người mua được tài sản đấu giá đến nhận tài sản. Người có tài sản đấu giá xác định tình trạng tài sản bàn giao là đúng so với đặc điểm tài sản đã thông báo. Việc giao nhận tài sản phải được lập biên bản có chữ ký của Người có tài sản đấu giá, người mua được tài sản và cơ quan hữu quan (nếu cần thiết).

**4.** Tài sản đã được giao trên thực tế cho Người mua được tài sản và người đó đã ký nhận vào biên bản giao, nhận tài sản nhưng sau đó bị chiếm lại thì cơ quan thi hành án dân sự không có trách nhiệm giao lại tài sản cho Người mua được tài sản.

Người mua được tài sản có quyền đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có tài sản yêu cầu người chiếm lại tài sản trả lại tài sản cho họ. Nếu người chiếm lại tài sản không trả lại thì Người mua được tài sản có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

**Điều 22. Về việc chuyển hồ sơ đấu giá, thực hiện công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá**

**1.** Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho người có tài sản đấu giá để ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc cho cơ quan có thẩm quyền để phê duyệt kết quả đấu giá tài sản, hoàn thiện các thủ tục liên quan, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

**2.** Thời hạn giao kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Do người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá thoả thuận phù hợp với quy định pháp luật.

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

1. Phí công chứng và các lệ phí khác (nếu có) phát sinh trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá: Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp theo quy định.

- 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.

2. Đối với diện tích đất và công trình xây dựng trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng; diện tích đất tăng, giảm so với Giấy chứng nhận, hết thời hạn sử dụng (nếu có): Người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận, gia hạn thời hạn sử dụng và chịu toàn bộ các chi phí liên quan theo quy định (thuế, phí, lệ phí…).

3. Các khoản phí, lệ phí trước bạ, Thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan trực tiếp đến việc chuyển nhượng tài sản (nếu có): Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản. Trường hợp chủ cũ của tài sản không thực hiện thì Người có tài sản đấu giá có trách nhiệm kê khai, nộp thay và được trừ vào tiền bán tài sản.

4. Các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán cho Nhà nước như tiền sử dụng đất, tiền điện, tiền nước, cước điện thoại... (nếu có) phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá: Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp theo quy định.

## PHẦN V
## ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

**Điều 24. Tổ chức thực hiện**

1. Quy chế cuộc đấu giá này áp dụng cho phiên đấu giá tài sản theo Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 30.4/25/HĐDV-ĐGTS (AG) ngày 08 tháng 9 năm 2026 giữa Thi hành án dân sự tỉnh An Giang và Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam

2. Ngoài các quy định nêu tại Quy chế này các bên tham gia tuân thủ theo các quy định trong Nội quy đấu giá, Luật Đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật khác liên quan./.

**KT. GIÁM ĐỐC**
**PHÓ GIÁM ĐỐC**

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐÔNG NAM

**Trần Văn Thời**