

Số: 45/2026/QCĐG

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 02 năm 2026

## QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

- Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15  
- Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài Chính  
- Căn cứ 07/2026/HDDVDG ngày 06/02/2026 giữa Thị hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh và Công ty Đấu giá Hợp danh Dầu khí Việt Nam.

Công ty Đấu giá Hợp danh Dầu khí Việt Nam ban hành Quy chế đấu giá tài sản gồm các điều khoản sau:

**Điều 1.** Tên tài sản đấu giá, nơi có tài sản đấu giá, giấy tờ quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:

**1. Tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 538, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: 492 Phú Thọ Hòa, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú (nay là phường Phú Thọ Hòa), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4628/UB-GCN do UBND quận Tân Phú cấp ngày 26/07/2007 đứng tên chủ sở hữu ông Huỳnh Văn Mến và bà Cần Thị Thu Hương.

**1.1** Mô tả tài sản theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4628/UB-GCN do UBND quận Tân Phú cấp ngày 26/07/2007 đứng tên chủ sở hữu ông Huỳnh Văn Mến và bà Cần Thị Thu Hương:

**a. Đất ở:**

- Thửa đất số 528, tờ bản đồ số 36 (BĐĐC)
- Diện tích: 147,7 m<sup>2</sup>
- + Sử dụng riêng: 147,7 m<sup>2</sup>
- + Sử dụng chung: / m<sup>2</sup>
- Đất được giao hoặc thuê: nhận chuyển nhượng

**b. Nhà ở**

- Địa chỉ: 492 Phú Thọ Hòa, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Diện tích sàn (nhà ở, căn hộ): 298,9 m<sup>2</sup>
- Kết cấu nhà: Tường gạch, sàn: BTCT, mái: BTCT
- Cấp (hạng) nhà ở: 2
- Số tầng (tầng): 3 + sân thượng
- Năm xây dựng: /
- Diện tích sàn nhà phụ (nếu có): / m<sup>2</sup>
- Thời hạn được sở hữu: Lâu dài

**Cập nhật thay đổi ngày 24/04/2008:**

\* Nhà ở:

- DTXD = 119,562 m<sup>2</sup>
- DTSD = 853,88 m<sup>2</sup>
- Kết cấu nhà: tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT
- Số tầng: 6 + sân thượng
- \* Đất ở: DTKV = 147,7 m<sup>2</sup>

(Giấy phép xây dựng số 301/UBND-GPXD ngày 13/02/2008; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng do Công ty TNHH Trần Trân và Công ty TNHH KS-XD Kiến Xanh lập ngày 07/04/2008; Trước bạ ngày 11/04/2008)

\* Ghi chú:

- *Lộ giới đường Phú Thọ Hòa quy định; 16M. Quy hoạch theo quyết định 4963/QĐ-UB ngày 30/08/1999 của UBND Thành Phố.*
- *Lộ giới hẻm hướng tây dự kiến: 6M.*
- *Chủ sử dụng phải chấp hành các quy định của nhà nước đối với phần diện tích nhà, đất không phù hợp quy hoạch.*

**1.2. Mô tả tài sản theo biên bản kê biên xử lý tài sản ngày 23/01/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh :**

Hiện trạng thực tế theo bản đồ hiện trạng vị trí giáp ranh và bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Đo đạc địa ốc xây dựng dịch vụ nhà đất Kiến Điền Land lập ngày 11/12/2025 được Trung tâm đo đạc bản đồ kiểm tra nội nghiệp ngày 11/12/2025 như sau: Diện tích đất 147.7 m<sup>2</sup> theo tờ bản đồ số 36, trong đó diện tích phạm lộ giới là 17.5 m<sup>2</sup>, không phạm lộ giới là 130.2 m<sup>2</sup>, nhà ở tổng diện tích sàn xây dựng là 917 m<sup>2</sup>. Trong đó, diện tích xây dựng không thuộc lộ giới là 888.7 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng thuộc lộ giới là 28.3 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng ngoài chủ quyền là: 207.9 m<sup>2</sup>. Hội đồng thống nhất kê biên tài sản theo hiện trạng thực tế với diện tích đất là 147.7 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng là 917 m<sup>2</sup>; đối với phần xây dựng ngoài chủ quyền và phần xây dựng thêm không đúng với giấy chứng nhận khi xử lý tài sản người mua chịu trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hợp thức hóa xin tồn tại hoặc tháo dỡ theo đúng quy định và tự chịu chi phí.

**2. Nơi có tài sản:** Thửa đất số 538, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: 492 Phú Thọ Hòa, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú (nay là phường Phú Thọ Hòa), Thành phố Hồ Chí Minh

**3. Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và giấy tờ quyền được bán tài sản gồm:**

- Bản án số 01/2025/QĐST-KDTM ngày 02/01/2025 của Tòa án nhân dân Quận 3;
- Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 13651/QĐ-THADS ngày 09/09/2025 của Trường thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 128/QĐ-THADS ngày 22/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Công văn số 2705/TB-THADS ngày 05 tháng 02 năm 2026 của chấp hành viên Trần Đức Vũ - Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí về việc đề nghị giao kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;
- Biên bản thỏa thuận tổ chức thẩm định giá, tổ chức đấu giá ngày 29/01/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4628/2007/UB.GCN do UBND quận Tân Phú cấp ngày 26/07/2007, đăng ký biến động ngày 24/04/2008 và ngày 17/12/2018;

- Văn bản về việc khai thác sử dụng dữ liệu số 1672/CN17-ĐK&CGCN ngày 11/12/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh số 17;

- Biên bản thỏa thuận giá tài sản kê biên ngày 29/01/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

- Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 23/01/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

- Văn bản về việc cung cấp thông tin nhà đất số 2036/KTHTĐT-HTĐT ngày 19/11/2025 của Phòng kinh tế, hạ tầng và đô thị Phường Phú Thọ Hòa;

- Biên bản về việc giao bảo quản tài sản ngày 23/01/2026 giữa Thi hành án dân sự Tp.Hồ Chí Minh và ông Huỳnh Văn Mến;

- Thông báo về việc giao kết hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản ngày 05/02/2026 của Thi hành án dân sự Tp.Hồ Chí Minh.

- Biên bản về việc giao bảo quản tài sản ngày 23/01/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

**Điều 2. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá hoặc mẫu tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan.**

Người tham gia đấu giá đăng ký xem tài sản đấu giá giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan tại Công ty Đấu giá Hợp danh Dầu khí Việt Nam, địa chỉ: Phòng 306A, Tầng 3, Toà nhà Bình Minh, Số 2 Thi Sách, Phường Sài Gòn, Tp.Hồ Chí Minh. Công ty sẽ phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự để tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá hoặc mẫu tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan trong giờ hành chính.

Thời gian: 03 ngày làm việc, liên tục từ ngày 02/03/2026 đến hết ngày 04/03/2026.

- Địa điểm xem tài sản trực tuyến: Người tham gia đấu giá có thể xem hình ảnh, tài liệu, thông tin pháp lý của tài sản đấu giá tại Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt - lacvietauction.vn kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá.

- Địa điểm xem tài sản: Thửa đất số 538, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: 492 Phú Thọ Hòa, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú (nay là phường Phú Thọ Hòa), Thành phố Hồ Chí Minh

**Điều 3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; Địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:**

1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 10/02/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 05/03/2026.

2. Địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

Công ty Đấu giá Hợp danh Dầu khí Việt Nam, địa chỉ: Phòng 306A, Tầng 3, Toà nhà Bình Minh, Số 2 Thi Sách, Phường Sài Gòn, Tp.Hồ Chí Minh - Điện thoại liên hệ : 0397.430.217 - 0906.37.9292

**Điều 4. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 26.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi sáu tỷ, năm trăm triệu đồng).**

**Điều 5. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:**

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/01 bộ hồ sơ

**2. Tiền đặt trước:** Hai mươi phần trăm (20%) giá khởi điểm của tài sản đấu giá làm tròn: 5.300.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm tỷ, ba trăm triệu đồng*).

**3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:** Từ 08 giờ 00 phút ngày 10/02/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 05/03/2026.

**4. Phương thức nộp tiền đặt trước:** Chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Dầu khí Việt Nam số: **1016295119** mở tại **Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Kỳ Đồng**. Chứng từ báo có đến tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Dầu khí Việt Nam sau 17h00 của ngày hết hạn được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá

***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.*

**Điều 6. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

1. Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 10/02/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 05/03/2026.

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ đăng ký:

+ Công ty Đấu giá Hợp danh Dầu khí Việt Nam, địa chỉ: Phòng 306A, Tầng 3, Toà nhà Bình Minh, Số 2 Thi Sách, Phường Sài Gòn, Tp.Hồ Chí Minh.

+ Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt: **lacvetauction.vn** (làm theo hướng dẫn để tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá và tải hồ sơ mời tham gia đấu giá).

**2. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:**

**2.1. Người được đăng ký tham gia đấu giá:** Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, khả năng tài chính được tham gia đăng ký ngoại trừ những trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ban hành ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ban hành ngày 27/06/2024.

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.

**2.2. 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;

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

### **3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

3.1. Cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá phải đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ và nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá (trên hệ thống đấu giá trực tuyến được coi là “phí đăng ký tham gia đấu giá”), tiền đặt trước theo quy định tại Thông báo, Quy chế cuộc đấu giá này.

3.2. Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá theo cách thức sau:

- Người tham gia đấu giá đăng ký tài khoản và sử dụng tài khoản truy cập để đăng ký tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tuyến trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt - lacvietauction.vn.

- Mỗi hồ sơ bao gồm:

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo biểu mẫu tự động có trên Website đấu giá trực tuyến);

+ Tải lên File scan từ bản gốc các giấy tờ: Ảnh chụp CCCD mặt trước và mặt sau (đối với cá nhân); Đăng ký kinh doanh và ảnh chụp CCCD mặt trước và mặt sau của người đại diện pháp luật (đối với tổ chức).

#### ***Lưu ý:***

- Người tham gia đấu giá phải tự trang bị máy móc, thiết bị, đường truyền mạng để tiến hành tạo tài khoản truy cập trang thông tin đấu giá trực tuyến để đảm bảo việc đăng ký đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải cung cấp chính xác, trung thực, đầy đủ các thông tin, tài liệu hồ sơ tham gia đấu giá và thông tin tài khoản.

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

3.3. Cá nhân, tổ chức tạo tài khoản truy cập và đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến lacvietauction.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 theo hộ khẩu thường trú;
- Giới tính;
- Số chứng minh nhân dân/căn cước công dân/hộ chiếu; ngày cấp; nơi cấp
- Tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến ảnh mặt trước và sau chứng minh nhân dân/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 kinh doanh;
- Địa chỉ trụ sở;
- Tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến văn bản (định dạng đuôi .PDF; .DOC; .DOCX) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương của tổ chức; Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ Chiếu của người đại diện theo pháp luật của tổ chức;
- 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 đã đăng ký, tài liệu đăng tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến [lacvietauction.vn](http://lacvietauction.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 tài khoản, tham dự phiên đấu giá thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về việc quản lý, sử dụng và bảo mật tài khoản, mật khẩu truy cập trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến [lacvietauction.vn](http://lacvietauction.vn). Trường hợp bị mất hoặc phát hiện tài khoản của mình đang bị sử dụng trái phép thì phải thông báo ngay cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

**Điều 7. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:**

1. Thời gian tổ chức phiên đấu giá: Vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 10/03/2026
2. Địa điểm tổ chức đấu giá: Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt – [lacvietauction.vn](http://lacvietauction.vn).

**Điều 8. Hình thức, phương thức đấu giá:**

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến tại phiên đấu giá.
2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

**Điều 9. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:**

- a) 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;
- b) 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;
- c) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;
- d) Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- e) 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;
- f) 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;
- g) 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;
- h) Tại phiên đấu giá, buổi công bố giá người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật đấu giá tài sản.
- k) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

**Điều 10. Các trường hợp 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:

- a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc 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 của Luật Đấu giá tài sản;
- c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản;
- d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;
- đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

**Điều 11. Bước giá, việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá trong trường hợp cuộc đấu giá có bước giá và các vòng đấu giá**

- 1. Bước giá: Cuộc đấu giá có áp dụng bước giá.
  - Bước giá được xác định: Là mức chênh lệch giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề; Bước giá được áp dụng mức chênh lệch tối thiểu.
  - Bước giá tối thiểu được quy định là: 50.000.000 đồng/01 bước giá
- 2. Việc áp dụng bước giá: Bước giá được áp dụng cho người tham gia đấu giá trả từ lần thứ hai trở đi trong phiên đấu giá.
- 3. Giá trả hợp lệ: Người tham gia đấu giá phải 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 ít nhất 01 bước giá.
- 4. Giá trả không hợp lệ: Người tham gia đấu giá trả thấp hơn giá khởi điểm; người trả sau trả thấp hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả ít nhất 01 bước giá.

5. Người trúng đấu giá: Là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên; Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại 03 lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn.

**Điều 12. Xử lý tiền đặt trước, điều chỉnh thông tin người đăng ký:**

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

2. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Công ty đấu giá hợp danh Dầu Khí Việt Nam có trách nhiệm chuyển tiền cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

4. Người tham gia đấu giá được quyền rút lại tiền đặt trước trong thời hạn nộp hồ sơ đấu giá. Các trường hợp xin rút lại tiền đặt trước sau thời hạn kết thúc nộp hồ sơ đấu giá sẽ không được giải quyết.

5. Trong trường hợp người tham gia đấu giá mua được tài sản đấu giá, khoản tiền đặt trước được trừ vào giá mua; và ngược lại, nếu không mua được tài sản đấu giá, khoản tiền đặt trước được hoàn lại trong thời gian tối đa là 03 ngày (ba ngày) làm việc sau khi kết thúc phiên đấu giá và không tính lãi suất (phí chuyển tiền người nhận chịu).

6. Điều chỉnh tên người tham gia đấu giá: Mọi sự điều chỉnh tên người tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết trong thời hạn đóng tiền đặt trước chưa kết thúc.

**Điều 13. Một số nội dung liên quan theo quy định của Luật thi hành án dân sự và các pháp luật có liên quan đến tài sản đấu giá để các bên có trách nhiệm phải thực hiện.**

1. Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

a. Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

b. 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, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản. 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.

c. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh với người trúng đấu giá. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

d. Thời hạn ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày người trúng đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản.

2. Trường hợp sau khi phiên đấu giá kết thúc mà người trúng đấu giá tài sản từ chối mua hoặc đã ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá nhưng chưa thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào thì khoản tiền đặt trước 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.

Trường hợp người mua được tài sản bán 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 được xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá và quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản.

3. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản: Người mua được tài sản đấu giá thanh toán tiền mua tài sản cho Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh 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: 1234567575 mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

4. Thời hạn, địa điểm và phương thức giao tài sản:

- 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 Dầu Khí Việt Nam có trách nhiệm phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự trong việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá.

5. 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 có 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. Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh 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 Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm kê khai nộp thay hoặc có văn bản thông báo cho Công ty đấu giá hợp danh Dầu Khí Việt Nam, người mua được tài sản đấu giá 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.

- 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.

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

6.1. Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh 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 để thi hành án;
- + Giấy tờ khác có liên quan đến tài sản.

6.2. 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 bên B 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.

6.3. 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;

6.4. 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.

#### 7. Nhận lại tài sản đấu giá

Trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức bán đấu giá. 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.

8. 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, một người chấp nhận 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.

9. Bảo vệ quyền của người mua tài sản bán đấu giá:

- Người mua được tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để thi hành án được bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó.

- Trường hợp người mua được tài sản bán đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản bán đấu giá nhưng bản án, quyết định bị kháng nghị, sửa đổi hoặc bị hủy thì cơ quan thi hành án dân sự tiếp tục giao tài sản, kể cả thực hiện việc cưỡng chế thi hành án để giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, trừ trường hợp kết quả bán đấu giá bị hủy theo quy định của pháp luật hoặc đương sự có thỏa thuận khác.

10. Đây là tài sản thi hành án, hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá 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 trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định.

Trường hợp hết thời hạn giao tài sản theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà không giao được tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá thì người này có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng. Bên Thi hành án phải hoàn trả lại tiền mua tài sản cùng khoản tiền lãi gởi tiết kiệm phát sinh (nếu có) cho người mua được tài sản sau khi các bên thực hiện thủ tục hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản theo quy định của pháp luật

#### **Điều 14. Tổ chức thực hiện**

1. Quy chế cuộc đấu giá quy định về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản, xử lý những hành vi vi phạm, bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật cho việc thực hiện đấu giá tài sản, là cơ sở để các bên ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

2. Quy chế cuộc đấu giá được Công ty Đấu giá Hợp danh Dầu khí Việt Nam áp dụng cho từng cuộc đấu giá trước ngày niêm yết việc đấu giá tài sản. Quy chế cuộc đấu giá này được niêm yết và thông báo công khai tại:

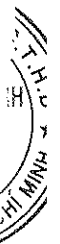
- Công ty Đấu giá Hợp danh Dầu khí Việt Nam, địa chỉ: Phòng 306A, Tầng 3, Toà nhà Bình Minh, Số 2 Thi Sách, Phường Sài Gòn, Tp.Hồ Chí Minh

- Trụ sở của người có tài sản: Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh

- Nơi tổ chức đấu giá: Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt – lacvietauction.vn.

- Công khai Quy chế trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia

- Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá.



3. Công ty Đấu giá Hợp danh Dầu khí Việt Nam, người có tài sản đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá, các đơn vị và cá nhân có liên quan trong quá trình tổ chức đấu giá có trách nhiệm thực hiện Quy chế này.

**\*Mọi chi tiết phản ánh liên quan đến việc đấu giá tài sản:**

Liên hệ tại Công ty Đấu giá Hợp danh Dầu khí Việt Nam, địa chỉ: Phòng 306A, Tầng 3, Toà nhà Bình Minh, Số 2 Thi Sách, Phường Sài Gòn, Tp.Hồ Chí Minh.

- Điện thoại: ĐT: 0397.430.217 - 0906.37.9292 để được hướng dẫn chi tiết.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Văn Thiện Mỹ**