

Số: 88.../QC-ĐGPTĐT

Cần Thơ, ngày 11 tháng 9 năm 2025

## QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

*Căn cứ quy định của Luật Đấu giá tài sản;*

*Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản số 17/2025/HDDV-ĐGPTĐT ngày 25 tháng 06 năm 2025 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 01. 17/2025/SĐBSHD-ĐGPTĐT ngày ... tháng 9 năm 2025, được ký kết giữa Công ty Đấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây với Chi cục hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 - Cần Thơ);*

Công ty Đấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây ban hành Quy chế cuộc đấu giá.

### **Điều 1. Tài sản đấu giá**

- Loại tài sản: Tài sản do Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 - Cần Thơ kê biên, xử lý để thi hành án cụ thể:

**1. Tài sản đấu giá:** Giá trị quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu vực Khánh Bình, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực Khánh Bình, phường Hưng Phú, thành phố Cần Thơ), thửa đất số **3361**, tờ bản đồ số **4**, diện tích: **234,3 m<sup>2</sup>**, loại đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **DC 545046**, số vào sổ cấp GCN số: CS16492 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 20/12/2021, cập nhật chính lý chuyển nhượng ngày 06/01/2022 cho bà **Phạm Kim Quyên**. Hiện trạng: đất trống.

*(Chi tiết, chất lượng tài sản theo Chứng thư Thẩm định giá số 135/2025/21805/BC-TV ngày 04 tháng 06 năm 2025 của Công ty CP Định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng).*

### **Lưu ý:**

- Tài sản được bán và giao theo hiện trạng thực tế. Trong trường hợp diện tích thực tế chênh lệch so với giấy chứng nhận thì người trúng đấu giá tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi giấy chứng nhận, tự chịu các chi phí phát sinh liên quan và cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện về vấn đề này;

- Người mua trúng đấu giá sẽ được cơ quan thi hành án dân sự giao theo hiện trạng thực tế của tài sản và liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng

ký, sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và các thủ tục khác có liên quan theo quy định;

- Tất cả khoản thuế liên quan đến tài sản đấu giá, thuế thu nhập cá nhân/thu nhập doanh nghiệp do người có tài sản đấu giá chịu trách nhiệm nộp, phí trước bạ, phí công chứng và các chi phí khác có liên quan đến thủ tục chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản do người trúng đấu giá chịu trách nhiệm nộp theo đúng quy định pháp luật;

- Người mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế GTGT trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế GTGT mà tài sản đấu giá thuộc diện phải chịu thuế GTGT theo quy định.

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

2. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản: Tài sản kê biên của ông Ngô Minh Khan và bà Phạm Kim Quyên. Nay kê biên, xử lý để thi hành án.

## **Điều 2. Giá khởi điểm, thời gian địa điểm xem tài sản**

1. **Giá khởi điểm: 840.528.000 đồng** (Bằng chữ: **Tám trăm bốn mươi triệu, năm trăm hai mươi tám nghìn đồng**), thông tin tại Thông báo số: 292/TB-THADS-KV3 ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ về việc thông báo bước giá tài sản để thi hành án.

\* **Lưu ý:** Giá khởi điểm nêu trên chưa bao gồm các khoản: thuế thu nhập, phí trước bạ, phí công chứng và các chi phí khác có liên quan đến thủ tục chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản.

2. Thời gian xem tài sản: Từ ngày **14/10/2025** đến ngày **16/10/2025** (Giờ hành chính).

3. Địa điểm xem tài sản: Tại nơi tọa lạc tài sản: khu vực Khánh Bình, phường Hưng Phú, thành phố Cần Thơ.

## **Điều 3. Hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước**

1. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Công ty bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại trụ sở Công ty trong giờ hành chính từ ngày thông báo niêm yết đến **17 giờ ngày 20/10/2025**, địa chỉ: số 85 đường B30, KDC 91B, phường Tân An, TP. Cần Thơ.

2. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: Thực hiện theo Thông tư số 03/2025/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 22/01/2025 Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, cụ thể: **200.000 đồng/hồ sơ**.

3. Tiền đặt trước:

a) Tiền đặt trước bằng 20% giá khởi điểm, thành tiền làm tròn là 168.106.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi tám triệu, một trăm lẻ sáu nghìn đồng) thu từ ngày thông báo đến 17 giờ ngày 20/10/2025.

b) Phương thức nộp: Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây: Số tài khoản: 323968 tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ. Tiền đặt trước được coi là hợp lệ khi báo có vào tài khoản Công ty trước 17 giờ ngày 20/10/2025, mọi trường hợp tiền vào tài khoản sau thời gian trên đều không hợp lệ.

c) Công ty sẽ trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 39 của Luật đấu giá tài sản, 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 tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá.

**Điều 4. Thời gian, địa điểm, điều kiện và cách thức nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá:**

1. Thời gian, địa điểm và cách thức nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá: Cá nhân, tổ chức đủ điều kiện theo quy định nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tiếp tại Công ty đúng thời gian đã thông báo.

2. Hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Trường hợp cá nhân đăng ký tham gia đấu giá:

+ Căn cước công dân/ Hộ chiếu/Định danh cá nhân;

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Mẫu do Công ty đấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây phát hành);

- Trường hợp tổ chức đăng ký tham gia đấu giá:

+ Căn cước công dân/ Hộ chiếu/Định danh cá nhân của người đại diện theo pháp luật, của người được ủy quyền (nếu có);

+ Giấy đăng ký kinh doanh (Bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu);

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Mẫu do Công ty đấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây phát hành).

3. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện theo luật định, thuộc đối tượng được nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định Luật Đất đai 2024. Người không được tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38;



Điều d1, d2, d3 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản đã được sửa đổi bổ sung, cụ thể như sau:

- 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 đấu giá tài sản thực hiện; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành; 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 nêu trên;
- đ) 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;
- e) 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) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

#### **Điều 5. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá**

Vào lúc 14 giờ 00, ngày 23/10/2025 tại Công ty Đấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây, số 85 đường B30, KDC 91B, phường Tân An, thành phố Cần Thơ.

#### **Điều 6. Hình thức, phương thức đấu giá và bước giá**

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá được thực hiện như sau:

- Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá;
- Người tham gia đấu giá trả giá. Người trả giá đầu tiên trả ít nhất bằng giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao

hơn giá mà người trả giá trước liền kê đã trả ít nhất bằng một bước giá tối thiểu là **15.000.000 đồng** (Bằng chữ: Mười lăm triệu đồng);

- Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá;

- Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại 03 (ba) lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn.

- Phiên đấu giá kết thúc khi không còn người trả giá.

2. Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên.

3. Bước giá và số vòng đấu giá: Bước giá tối thiểu là **15.000.000 đồng** (Bằng chữ: Mười lăm triệu đồng), không hạn chế số vòng đấu giá, số lần trả giá.

### **Điều 7. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá**

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 đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim 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. Rút lại giá đã trả;

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

### **Điều 8. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước**

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;

3. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

4. Rút lại giá đã trả;

5. Từ chối kết quả trúng đấu giá.

### **Điều 9. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản đấu giá**

1. Thời hạn thanh toán: Người trúng đấu giá tài sản phải nộp tiền theo giá trúng đấu giá vào tài khoản của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ trong thời hạn không quá **30 ngày**, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm. Quá thời

1. D: 07  
CÔNG TY  
TIA HỢP ĐA  
T TRIỂN  
3 TÂY  
C. P. CẦN

hạn trên người trúng đấu giá không nộp đủ tiền mua tài sản hoặc nộp không đúng theo quy định, được xác định là từ chối mua tài sản.

## 2. Phương thức thanh toán:

+ Phương thức thanh toán: Người trúng đấu giá tài sản nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Thị hành án dân sự thành phố Cần Thơ, theo thông tin sau:

Số tài khoản: 3949.0.1054437.00000

Tên tài khoản: Thị hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Mở tại: Kho bạc Nhà nước khu vực XIX - Phòng kế toán nhà nước

Quá thời hạn nêu trên, nếu người trúng đấu giá không thanh toán tiền mua tài sản thì tiền cọc (khoản tiền đặt trước và tiền lãi nếu có) sẽ thuộc về ngân sách nhà nước để xử lý theo quy định của pháp luật. Thị hành án dân sự thành phố Cần Thơ có quyền hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nếu người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền như đã nêu trên.

+ Trong trường hợp cần thiết, người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá có thể thỏa thuận về phương thức thanh toán và được ghi nhận bằng biên bản.

## **Điều 10. Thời hạn, phương thức giao tài sản và giấy tờ liên quan**

### 1. Thời hạn giao tài sản và giấy tờ về tài sản:

- 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 đấu giá tài sản 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. 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 tọa lạc tài sản.

### 2. Phương thức giao tài sản và giấy tờ về tài sản:

Thị hành án dân sự thành phố Cần Thơ giao tài sản và giấy tờ về tài sản cho người mua được tài sản đấu giá với sự chứng kiến của Công ty đấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây. Thị hành án dân sự thành phố Cần Thơ phải thông báo cho Công ty đấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây về thời gian giao tài sản và giấy tờ về tài sản để Công ty đấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây thông báo cho người trúng đấu giá đến nhận tài sản và giấy tờ về tài sản. Biên bản bàn giao tài sản được gửi cho Công ty Đấu giá hợp danh Phát Triển Đông Tây 01 bản.

Trường hợp Thị hành án dân sự thành phố Cần Thơ không giao được tài sản thì người mua được tài sản có quyền hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Thị



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

**2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá**

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

Quy chế này Niêm yết công khai tại Công ty và cung cấp cho khách hàng khi mua hồ sơ mời tham gia đấu giá. Đấu giá viên trong Công ty, khách hàng đăng ký và tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện đúng Quy chế này./.

**Nơi nhận:**

- Niêm yết công khai tại Công ty;
- Người có tài sản đấu giá;
- Khách hàng mua hồ sơ tham gia đấu giá;
- Lưu: VT, HS.

**GIÁM ĐỐC**



*(Handwritten signature)*

**NGUYỄN MINH KHA**