

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 83 Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15; khoản 2 Điều 64 Nghị định số 152/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Bản án số 29/2023/DS-ST ngày 25 tháng 04 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cần Thơ);

Căn cứ các Quyết định thi hành án số 729/QĐ-CCTHADS ngày 25 tháng 01 năm 2024; Quyết định thi hành án số 294/QĐ-CCTHADS ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Cần Thơ);

Căn cứ Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số: 12/QĐ-CCTHADS ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Cần Thơ);

Chấp hành viên Thi hành án dân sự Cần Thơ - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 thông báo bán đấu giá tài sản đối với các tài sản sau:

1. Tên địa chỉ tổ hành nghề chức đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Đất Mũi Chi nhánh thành phố Cần Thơ; Địa chỉ: Số 18B, đường Trần Bình Trọng, khu vực Đồng Tiến, phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ.

2. Tên địa chỉ người có tài sản đấu giá: Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (Phòng THADS Khu vực 5); Địa chỉ: Đường Võ Nguyên Giáp, phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ.

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

- **Thời gian tổ chức phiên đấu giá:** Vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 25/09/2026.

- **Địa điểm tổ chức đấu giá:** Tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đất Mũi Chi nhánh thành phố Cần Thơ; Địa chỉ: Số 18B, đường Trần Bình Trọng, khu vực Đồng Tiến, phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ.

4. 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:

a) Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất; Tài sản của ông Nguyễn Hoàng Ân và bà Lâm Thúy Linh, cùng địa chỉ: Số 451, đường Lê Hồng Phong, khóm 5, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng

(nay là khu vực Chùa Dơi, phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ). Tài sản cơ quan thi hành án kê biên bán đấu giá gồm:

Đặc điểm tài sản:

* Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584275, số vào sổ CH01375 thuộc thửa số 185, tờ bản đồ số 38, tại khóm 1, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực Bắc Tà Ky, phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ); Được Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp ngày 30/07/2018 cho ông Lý Sơnl (Ngày 15/08/2018 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng Ân và bà Lâm Thúy Linh.

a) Quyền sử dụng đất:

- *Vị trí:* Thửa đất số: 185; Tờ bản đồ số: 38;
- *Địa chỉ thửa đất:* Khóm 1, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực Bắc Tà Ky, phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ);
- *Diện tích theo hiện trạng:* 75,8 m² (Bằng chữ: Bảy mươi lăm phẩy tám mét vuông);
- *Hình thức sử dụng:* Sử dụng riêng;
- *Mục đích sử dụng đất:* ODT
- *Thời hạn sử dụng đất:* Lâu dài

Diện tích kê biên thực tế giảm 40,9 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Thửa đất có tứ cận như sau:

- + Đông: Giáp công thoát nước.
- + Tây: Giáp thửa 184.
- + Nam: Giáp đường 30/4.
- + Bắc: Giáp Cống Cô Bắc.

b) Công trình xây dựng trên đất:

- Phần sân trước có diện tích: 12,22 m²; Kết cấu: Khung cột thép, vách tol, nền lát gạch men, trần thạch cao, mái tol, đỡ mái bằng sắt.
- Phần nhà chính có diện tích: 36,5 m²; Kết cấu: Khung cột BTCT, vách tường xây lửng, một phần vách tol, nền lát gạch men, trần thạch cao, mái tol, đỡ mái bằng sắt.

Công trình xây dựng nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở; Người trúng đấu giá có trách nhiệm liên hệ cơ quan chức năng để xin hợp thức hóa quyền sở hữu quyền sử dụng nếu được cho phép và chịu mọi chi phí phát sinh (nếu có).

- **Nơi có tài sản đấu giá:** Tại khóm 1, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực Bắc Tà Ky, phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ).

Tài sản được bán đấu giá và bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá theo hiện trạng chi tiết tài sản biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 28/03/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp ngày 30/07/2018.

Lưu ý: Tài sản được đấu giá theo phương thức “*bán theo hiện trạng thực tế tài sản*”, khách hàng được xem trước tài sản, trường hợp hiện trạng tài sản có thay đổi so với hiện trạng ghi trong biên bản kê biên thì lấy theo hiện trạng thực tế. Khách hàng phải tự tìm hiểu đối chiếu thông tin, tham khảo kỹ hồ sơ pháp lý, tự xác minh về hiện trạng, tình trạng tài sản, các thông tin liên quan đến tài sản và tự chịu trách nhiệm các vấn đề trên khi đăng ký tham gia đấu giá; Nếu có sự sai lệch về thông tin tài sản phải báo cho Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (Phòng THADS Khu vực 5) hoặc Công ty đấu giá hợp danh Đất Mũi Chi nhánh thành phố Cần Thơ biết trước phiên đấu giá diễn ra 03 ngày làm việc, để phối hợp giải quyết (Sau khi đấu giá viên công bố kết quả đấu giá thành thì Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (Phòng THADS Khu vực 5) và Công ty đấu giá hợp danh Đất Mũi Chi nhánh thành phố Cần Thơ không chịu trách nhiệm mọi thắc mắc, khiếu nại về sau.

b) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá tài sản đấu giá trong trường hợp công khai giá khởi điểm:

- *Giá khởi điểm:* 955.714.241 đồng (Bằng chữ: Chín trăm năm mươi lăm triệu, bảy trăm mười bốn ngàn, hai trăm bốn mươi một đồng).

Giá trên chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng (VAT) và giá này chưa bao gồm các loại thuế và các chi phí cho việc đăng ký quyền sở hữu và quyền sử dụng theo quy định pháp luật, người mua trúng đấu giá phải nộp các khoản thuế, phí và lệ phí phát sinh trong quá trình làm thủ tục liên quan đến việc mua bán tài sản trừ thuế thu nhập (nếu có).

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

5.1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 200.000 đồng/hồ sơ.

5.2. Tiền đặt trước tham gia đấu giá: 10% giá khởi điểm (lấy tròn xuống) = 95.571.000 đồng (Bằng chữ: Chín mươi lăm triệu, năm trăm bảy mươi một ngàn đồng), nộp hình thức chuyển khoản.

Người tham gia đấu giá thực hiện nộp tiền đặt trước theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này; Mọi chi phí liên quan đến chuyển tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước người đăng ký tham gia đấu giá chịu (nếu có) theo mức quy định của các Ngân hàng/tổ chức tín dụng.

- *Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:* Từ 07 giờ 30 phút, ngày 18/08/2026 đến 17 giờ 00 phút, ngày 22/09/2026 (hết hạn).

+ *Tài khoản giao dịch số:* 7425363636 của Công ty Đấu giá Hợp danh Đất Mũi;

+ Mở tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Sóc Trăng.

Nội dung: “Tên Công ty tham gia đấu giá (đối với tổ chức), họ tên người tham gia đấu giá (đối với cá nhân) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản của ông Nguyễn Hoàng Ân và bà Lâm Thúy Linh”.

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 (sau 17 giờ 00 phút, ngày 22/09/2026) thì không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

6. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan:

Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Từ ngày 26/08/2026 đến ngày 28/08/2026 tại nơi có tài sản, địa chỉ: Khóm 1, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực Bắc Tà Ky, phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ); Khách hàng có nhu cầu xem tài sản thì liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Đất Mũi Chi nhánh thành phố Cần Thơ phương tiện đi tự túc, tự chịu chi phí đi xem tài sản hoặc xem hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản tại trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Đất Mũi Chi nhánh thành phố Cần Thơ, địa chỉ: Số 18B, đường Trần Bình Trọng, khu vực Đồng Tiến, phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ (trong giờ hành chính).

7. 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 hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

+ Thời gian: Từ 07 giờ 30 phút, ngày 18/08/2026 đến 17 giờ 00 phút, ngày 22/09/2026 (trong giờ hành chính).

+ Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Công ty Đấu giá Hợp danh Đất Mũi Chi nhánh thành phố Cần Thơ bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp tại Trụ sở Công ty - Số 18B, đường Trần Bình Trọng, khu vực Đồng Tiến, phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ (trong giờ hành chính).

- Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm:

- + Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu công ty phát hành).
- + Quy chế cuộc đấu giá.
- + Tài liệu liên quan đến tài sản.

Người đăng ký tham gia đấu giá ghi các thông tin vào phiếu đăng ký tham gia đấu giá và nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, nộp tiền đặt trước cho Công ty theo quy chế quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi bổ sung 2024 và quy định khác của pháp luật có liên quan.

8. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

a) Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá

- Người đăng ký tham gia đấu giá: Là tổ chức, cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật; không bị pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan cấm, 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 được ủy quyền có đủ năng lực pháp luật và có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật đấu giá việc ủy quyền phải được lập bằng văn bản theo quy định của pháp luật.

- Người đăng ký tham gia 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.

b) Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

- 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 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;

- 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 người quy định tại điểm c khoản này;

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

c) Cách thức đăng ký tham gia đấu giá tài sản: Người đăng ký tham gia đấu giá nộp trực tiếp hồ sơ tham gia đấu giá; Địa điểm: Tại trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Đất Mũi Chi nhánh thành phố Cần Thơ, địa chỉ: Số 18B, đường Trần Bình Trọng, khu vực Đồng Tiến, phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ.

** Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm các loại giấy tờ sau:*

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu công ty) bản chính.

- **Đối với cá nhân:** Bản sao Căn cước/ CCCD/ Hộ chiếu còn hiệu lực hoặc (bản photo kèm bản chính để đối chiếu) và bản chính giấy ủy quyền đối với trường hợp người đến làm thủ tục đăng ký tham gia đấu giá nhận ủy quyền;

- **Đối với tổ chức:** Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc quyết định thành lập còn hiệu lực hoặc bản chụp kèm bản chính đối chiếu; Căn cước/ CCCD/ Hộ chiếu của người đại diện theo pháp luật của tổ chức;

+ 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 trong trường hợp pháp luật có quy định yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá;

- Giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật trong trường hợp đăng ký thay;

- Người đến đăng ký tham gia đấu giá phải đúng đối tượng, khi đăng ký đấu giá phải xuất trình giấy CCCD/CC (bản chính) hoặc hộ chiếu để kiểm tra; Trường hợp đăng ký thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

+ Cùng 01 tổ chức có được một đơn vị tham gia đấu giá, trường hợp có 02 doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được 01 doanh nghiệp tham gia; Trường hợp Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

* Tất cả những người tham gia đấu giá là tổ chức, cá nhân khi tham gia đấu giá phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện nêu trên (nếu có)

- *Điều chỉnh hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:*

+ Mọi sự điều chỉnh giấy tờ, hồ sơ của người tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết nếu thời hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá chưa kết thúc.

+ Trong trường hợp đã hết thời hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, mà hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá chưa được bổ sung đầy đủ cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, thì hồ sơ đăng ký tham gia đó không hợp lệ và không đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá.

- *Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:* Kết thúc thời gian đăng ký tham gia đấu giá, Công ty Đấu giá Hợp danh Đất Mũi Chi nhánh thành phố Cần Thơ sẽ xét duyệt điều kiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định pháp luật và theo Quy chế đấu giá. Công ty sẽ thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

9. Hình thức và phương thức đấu giá:

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

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

10. Bước giá, việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá trong trường hợp phiên đấu giá không có bước giá và các vòng đấu giá:

- 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 quy định là*: $2\% = 19.114.285$ đồng (Bằng chữ: Mười chín triệu, một trăm mười bốn ngàn, hai trăm tám mươi lăm đồng), do người có tài sản quyết định bằng văn bản.

- *Giá trả hợp lệ*: Người tham gia đấu giá trả 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 cộng ít nhất 01 bước giá (không áp dụng cho Điều 49 Luật đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024).

- *Giá trả không hợp lệ*: Người tham gia đấu giá trả thấp hơn giá khởi điểm. Người trả giá sau trả thấp hơn giá mà người trả giá trước liền kề, hoặc cộng thấp hơn 01 bước giá (không áp dụng cho Điều 49 Luật đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024).

+ *Người trúng đấu giá*: Là khách hàng 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 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.

11. Xử lý tiền đặt trước:

a) 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.

b) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 1 Điều này, 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, trừ trường hợp quy định tại Điều 8 thông báo này.

c) 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. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt 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.

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

12. Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá.

a) Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Công ty thông báo bằng văn bản kết quả đấu giá cho Người có tài sản đấu giá.

b) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Công ty 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, hoàn thiện các thủ tục liên quan, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

13. Ký kết 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 này hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 51 của Luật này. 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 người có tài sản đấu giá với người trúng đấu giá hoặc giữa người có tài sản đấu giá, người trúng đấu giá và Công ty. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

d) Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 45 của Luật Đấu giá tài sản thì người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

14. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

a) Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 45 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi bổ sung 2024 thì người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- 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 (khoản 3 Điều 46 của Luật đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi bổ sung 2024)

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

b) Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

- Ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

- 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 trong thời hạn không quá

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;

Trường hợp người mua được tài sản trúng giá không thực hiện đúng cam kết của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá tiền thanh toán mua tài sản đấu giá được xử theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và quy định của pháp luật đối với tài sản thi hành án.

- Người trúng đấu giá tự làm thủ tục chuyển quyền sử dụng mọi chi phí phát sinh liên quan đến tài sản trúng giá (nếu có). Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp.

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

15. 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

- Trường hợp đấu giá tài sản theo phương thức trả giá lên, 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;

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.

Việc đấu giá tài sản theo quy định tại 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.

16. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận:

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.

17. Từ chối kết quả trúng 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 liên kê cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liên kê không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

18. Quy định của Luật Thi hành án dân sự, pháp luật về đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật liên quan về đấu giá tài sản thi hành án dân sự được đưa vào Quy chế cuộc đấu giá.

18.1) Quyền ưu tiên:

- Trước khi bán tài sản lần đầu đối với tài sản thuộc sở hữu chung hoặc trường hợp bản án, quyết định tuyên hoặc pháp luật quy định tổ chức, cá nhân được quyền ưu tiên mua tài sản, Chấp hành viên thông báo cho chủ sở hữu chung, tổ chức, cá nhân về quyền ưu tiên mua tài sản thi hành án theo giá khởi điểm.

- Thời hạn thực hiện quyền ưu tiên mua là 15 ngày đối với bất động sản, 05 ngày làm việc đối với động sản kể từ ngày được thông báo hợp lệ. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn ưu tiên mà người được ưu tiên mua không nộp tiền mua thì tài sản được bán theo quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Thi hành án dân sự.

- Đối với những lần bán tài sản tiếp theo thì có quyền ưu tiên mua trước thời điểm mở cuộc đấu giá 03 ngày làm việc.

18.2) Quyền nhận tài sản của người được thi hành án:

Từ sau lần giảm giá thứ hai trở đi mà tài sản đấu giá không thành thì người được thi hành án có quyền nhận tài sản để trừ vào tiền được thi hành án theo giá đã giảm lần sau cùng.

18.3 Nhận lại tài sản đấu giá:

Trước khi mở cuộc đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án nộp đủ tiền để 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 thì được nhận lại tài sản thi hành án. 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.

18.4) Tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá tài sản thi hành án:

- *Tạm dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá tài sản thi hành án:*

Người có tài sản có quyền yêu cầu Công ty đấu giá hợp danh Đất Mũi Chi nhánh thành phố Cần Thơ, 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.

- Dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá tài sản thi hành án:

Người có tài sản có quyền yêu cầu Công ty đấu giá hợp danh Đất Mũi Chi nhánh thành phố Cần Thơ, dừng việc tổ chức 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) Trường hợp kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án đang cầm cố thế chấp theo quy định tại điểm d khoản 3, Điều 78 của Luật Thi hành án dân sự sau khi giảm giá mà giá trị tài sản bằng hoặc thấp hơn chi phí thi hành và các nghĩa vụ được bảo đảm.

d) 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.

đ) Nhận được thông báo dừng xử lý tài sản ủy thác của cơ quan thi hành án dân sự đã ủy thác xử lý tài sản;

e) Có căn cứ xác định tài sản đấu giá không đủ điều kiện đưa ra đấu giá;

g) Chủ sở hữu chung hoặc người được quyền ưu tiên thực hiện việc mua tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 83 của Luật Thi hành án dân sự.

h) Trường hợp đang bán tài sản theo quy định tại Điều 59, khoản 2 Điều 81, điểm a khoản 3 Điều 90 của Luật Thi hành án dân sự mà người có tài sản đến nhận tài sản. Người có tài sản phải thanh toán toàn bộ các chi phí phát sinh liên quan đến việc xử lý tài sản (nếu có);

i) Người thi hành án đã nộp đủ tiền để nhận lại tài sản;

k) Người được thi hành án được nhận tài sản kê biên để trừ vào tiền được thi hành án theo quy định pháp luật thi hành án dân sự;

l) Trường hợp bán tài sản theo quy định tại khoản 3, Điều 83 Luật Thi hành án dân sự mà giá trị tài sản đã giảm bằng hoặc thấp hơn chi phí thi hành án.

18.5) Việc tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá theo quy định tại mục 18.3 và 18.4 khoản này chỉ được thực hiện trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá.

- Hình thức thông báo: Công ty cho nhân viên gọi điện thông báo đến người tham gia đấu giá và có văn bản thông báo gửi cho người tham gia đấu giá biết (văn bản thông báo được gửi đến số điện thoại của người tham gia đấu giá đã cung cấp bằng tin nhắn hình ảnh hoặc qua đường bưu chính)

18.6) Hủy kết quả đấu giá tài sản:

a) Việc hủy kết quả đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy thì việc xử lý tài sản đề thi hành án được thực hiện theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

b) Người mua được tài sản đấu giá, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả đấu giá tài sản, nếu có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình đấu giá tài sản theo quy định của Chính phủ.

c) Việc xử lý hậu quả và bồi thường thiệt hại do kết quả đấu giá tài sản bị hủy được giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Thời hạn và phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá tài sản:

+ Đợt 1: Ngay khi đấu giá viên công bố người trúng giá, khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá và tiền lãi của người trúng đấu giá sẽ chuyển thành tiền cọc để đảm bảo giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

+ Đợt 2: Người mua được tài sản đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của cơ quan thi hành án dân sự sau khi trừ tiền đã nộp đợt 01 vào tài khoản của Công ty đấu giá Hợp danh Đất Mũi. Số còn lại 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.

- *Phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá:* Bằng chuyển khoản (Việt Nam đồng);

- Chủ tài khoản: Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ

+ Số tài khoản: 3949.0.1054437.00000.

+ Mở tại Kho Bạc nhà nước Khu vực XIX – phòng kế toán nhà nước;

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành Công ty chuyển tiền đặt trước của người trúng đấu giá cho Người có tài sản đấu giá qua hình thức chuyển khoản về số tài khoản trên

- Xử lý tiền đặt trước, tiền mua tài sản trong trường hợp trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

a) Trường hợp người mua được tài sản không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản đấu giá trong thời hạn nêu trên thì cơ quan thi hành án dân sự căn cứ quy định của pháp luật hủy bỏ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc yêu cầu Tòa án hủy bỏ theo quy định của pháp luật.

b) 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 tại khoản 1 Điều này thì tiền đặt trước, tiền lãi (nếu có) thuộc về cơ quan thi hành án dân sự 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 số 152/2026/NĐ-CP ngày 13/6/2026.

- 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.

- Trách nhiệm nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính có liên quan.

+ 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.

+ Lệ phí trước bạ và các lệ phí khác, chi phí và các khoản nghĩa vụ tài chính khác phát sinh liên quan đến tài sản trúng giá (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.

+ Phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và chi phí thù lao ký ngoài trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (nếu có). Người mua được tài sản chịu trách nhiệm nộp.

+ Thuế thu nhập cá nhân hoặc thuế thu nhập doanh nghiệp từ việc chuyển nhượng tài sản bán đấu giá và nghĩa vụ tài chính phải thanh toán cho Nhà nước như tiền thuế đất hàng năm, tiền xử phạt vi phạm hành chính, 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; Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản, Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (Phòng THADS Khu vực 5) 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 thực hiện Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (Phòng THADS Khu vực 5) có trách nhiệm kê khai nộp thay hoặc có văn bản thông báo cho người mua được tài sản đấu giá để kê khai thay, tiền nộp thuế cơ quan Thi hành án trích từ tiền đấu giá tài sản.

- Thời hạn, địa điểm và phương thức bàn giao tài sản.

+ *Thời hạn giao tài sản:* Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền hoặc kể từ ngày người được thi hành án nộp đủ tiền để nhận tài sản trừ vào tiền thi hành án theo quy định tại khoản 6 Điều 65 Nghị định 152/2026/NĐ-CP ngày 13/6/2026, cơ quan thi hành án dân sự tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản, người nhận tài sản, trừ trường hợp xảy ra tình trạng khẩn cấp, 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.

+ *Phương thức giao tài sản:* Công ty 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

+ *Địa điểm giao tài sản đấu giá thành:* Tại nơi có tài sản.

- Thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

+ Người mua được tài sản đấu giá tự làm thủ tục xin cấp quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

+ Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày giao tài sản cho người mua thì Người có tài sản đấu giá (Phòng THADS Khu vực 5) có trách nhiệm cung cấp toàn bộ giấy tờ (*bản chính hoặc bản sao*), tình trạng pháp lý liên quan đến tài sản cho người mua được tài sản đấu giá để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản theo quy định pháp luật;

19. Bảo vệ quyền của người trúng đấu giá.

- Người mua được tài sản, người nhận tài sản để trừ vào tiền được thi hành án được pháp luật công nhận và bảo vệ quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đó.

- Trường hợp người mua được tài sản đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá nhưng bản án, quyết định bị sửa 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 đấu giá, trừ trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy theo quy định của pháp luật hoặc đương sự có thỏa thuận khác.

- Trường hợp đến hạn theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (hoặc thời hạn theo thỏa thuận giữa Người có tài sản đấu giá và Người trúng 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. Người có tài sản đấu giá phải hoàn trả lại tiền mua tài sản cùng khoản lãi tiền gửi 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.

Tổ chức, cá nhân có nhu cầu tham khảo hồ sơ, xem tài sản, đăng ký tham gia đấu giá tài sản liên hệ trực tiếp

- Công ty Đấu giá Hợp danh Đất Mũi Chi nhánh thành phố Cần Thơ; Địa chỉ: Số 18B, đường Trần Bình Trọng, khu vực Đồng Tiến, phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ; Điện thoại: (0299) 3773636.

- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5 – Cần Thơ, địa chỉ: Đường Võ Nguyên Giáp, phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ gặp Chấp hành viên Hiếu, điện thoại: 0978.548.814.

(Thông báo này thay cho thư mời chứng kiến và tham gia đấu giá tài sản)

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Phòng THADS khu vực 5 - Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Cần Thơ;
- UBND phường Phú Lợi;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: VT, HSTHA (CHV: Thái Thị Phương Hiếu).

CHẤP HÀNH VIÊN

Thái Thị Phương Hiếu