

Gia Lai, ngày 10 tháng 02 năm 2026

QUY CHẾ ĐẤU GIÁ
Tài sản kê biên để Thi hành án của bà Nguyễn Thị Vũ Trọng.

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự số 26/2008/QH12 ngày 14/11/2008 được sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự số 64/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính, Thông tư hướng dẫn chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản, tiền đặt trước không được nhận lại của người tham gia đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá số: 06/2025/HDDV-ĐG ngày 08/9/2025 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai và Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh;

Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh ban hành quy chế đấu giá tài sản kê biên để Thi hành án của bà Nguyễn Thị Vũ Trọng, đấu giá ngày 04/3/2026 như sau:

Điều 1: Tài sản đấu giá

1. Đặc điểm tài sản đấu giá:

Tài sản kê biên để thi hành án của bà Nguyễn Thị Vũ Trọng, gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu vực Tân Hòa, phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là tổ dân phố Tân Hòa, phường An Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 02351 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 26/6/2017, chỉnh lý ngày 17/11/2017 mang tên Nguyễn Thị Vũ Trọng.

- Hiện trạng khu đất:

+ Diện tích đất theo GCN: 80m²,

+ Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

+ Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị,

+ Thời hạn sử dụng: Lâu dài,

- Công trình xây dựng trên đất: Nhà đã bị hư hỏng hoàn toàn, sụp mái, tường nứt, không có cửa.

2. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản (ghi cụ thể nguồn gốc, liệt kê đầy đủ giấy tờ, tình trạng pháp lý của tài sản):

- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 987/QĐ-CCTHADS ngày 18/9/2024 của Chi cục THA dân sự thị xã An Nhơn (sao y bản chính);

- Bản án số: 99/2024/DS-ST ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (sao y bản chính);

- Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số: 04/QĐ-CCTHADS ngày 02/4/2025 của Chi cục THA dân sự thị xã An Nhơn (sao y bản chính);



- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 05/8/2025 (sao y bản chính);
- Chứng thư thẩm định giá số: 159/2025/573/CT.VNA ngày 21/7/2025 của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá VNA.

Điều 2. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

1. Thời gian xem tài sản: Từ ngày niêm yết thông báo đến ngày tổ chức cuộc đấu giá.

2. Địa điểm xem tài sản: Tại nơi có tài sản.

* DN không chịu trách nhiệm với việc khách hàng không xem tài sản mà vẫn nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

Điều 3. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

Tại Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh: Trong giờ hành chính từ ngày niêm yết thông báo đấu giá đến trước 17h00 ngày 27/02/2026.

Điều 4. Giá khởi điểm của tài sản: 648.333.935 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm bốn mươi tám triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn, chín trăm ba mươi lăm đồng), theo Quyết định số 29/2025/QĐ-THADS ngày 09/02/2026 về việc giảm giá tài sản (lần 4). Chưa bao gồm các loại thuế, phí.

* Chủ sở hữu tài sản phải chịu thuế thu nhập theo quy định. Người trúng đấu giá phải tự làm thủ tục sang tên và chịu các loại thuế, phí.

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

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 100.000 đồng/bộ.

- Nộp tiền đặt trước: 129.600.000 đồng.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày niêm yết thông báo đến trước 17h00 ngày 27/02/2026.

Tiền đặt trước được nộp vào tài khoản: Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh. STK: **111002783955** tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - CN KCN Phú Tài hoặc STK: **5588166868** tại Ngân hàng TMCP đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – CN Quy Nhơn hoặc STK: **444555588** tại Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) – CN Bình Định.

* Xử lý khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá tài sản đã nộp:

+ Trường hợp mua được tài sản đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc và được trừ vào tiền trúng đấu giá.

+ Trường hợp không mua được tài sản, thì khoản tiền đặt trước được trả lại cho người tham gia đấu giá tài sản trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc đấu giá kết thúc (Nếu người tham gia đấu giá tài sản không vi phạm Quy chế đấu giá và những quy định của Pháp luật).

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

- Tổ chức, cá nhân pháp luật không cấm đấu giá tài sản thì hành án có nhu cầu đấu giá: Liên hệ Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh để mua hồ sơ mời tham gia đấu giá (theo mẫu do Doanh nghiệp phát hành), theo thời gian quy định nêu trên để đăng ký tham gia đấu giá.

- Khách hàng tham gia đấu giá phải nộp đủ 01 bộ hồ sơ và tiền đặt trước 20% giá trị khởi điểm của tài sản trước 17h00 ngày 27/02/2026 để tham gia đấu giá.

*** Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ gồm:**

- 01 phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Doanh nghiệp phát hành),
- 01 CCCD/CC photo của người tham gia đấu giá;
- 01 chứng từ nộp tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ, cụ thể:

+ Chứng từ nộp tiền đặt trước để đấu giá tài sản khách hàng ghi “*Họ tên người đăng ký nộp tiền đặt trước đấu giá tài sản thi hành án*”. Người đã nộp tiền đặt trước không được nộp thay cho người khác tham gia đấu giá trong cùng 01 tài sản.

+ Đối với trường hợp người khác nộp hoặc chuyển tiền thay cho người tham gia đấu giá thì phần nội dung chuyển tiền phải thể hiện họ tên đầy đủ của người tham gia đấu giá. Người nộp hoặc chuyển tiền thay không được nộp thay cho người thứ 02 trong cùng 01 tài sản và cũng không được tham gia đấu giá trong cùng 01 tài sản.

- 01 phiếu trả giá vòng gián tiếp.

Tất cả các loại giấy tờ này khách hàng tự bấm chung, bỏ vào bì đựng hồ sơ đã phủ chất bảo mật do Doanh nghiệp cung cấp, dán, ký tên vào mép niêm phong bì đựng hồ sơ.

Khách hàng phải ghi đầy đủ họ và tên người đăng ký, tài sản đấu giá trên bì đựng hồ sơ, nộp vào thùng đựng hồ sơ của Doanh nghiệp đã niêm phong.

Điều 7. Thời gian, địa điểm đấu giá:

Thời gian đấu giá: Bắt đầu từ 09h00 ngày 04/03/2026

Địa điểm Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Gia Lai, địa chỉ: 103 Xuân Diệu, xã Tuy Phước, tỉnh Gia Lai.

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

- Hình thức đấu giá: Công khai - đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp khi nộp hồ sơ đấu giá.

- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

- Cách thức đấu giá: Người tham gia đấu giá phải điền vào phiếu trả giá khi nộp hồ sơ đấu giá (vòng 1), giá trả thấp nhất phải bằng giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm +n (bước giá) với n là số nguyên, dương, (*khách hàng chỉ được trả theo bước giá*).

Tại buổi công bố giá, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

Trường hợp có từ 2 người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất đối với tài sản đó, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên tổ chức cho người đó trả giá; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Điều 9. Các trường hợp không được tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

*** Các trường hợp không được tham gia đấu giá:**

1. Các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, bao gồm:

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 4 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 phiên 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.

2. Người có vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

3. Người 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.

4. 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.

5. Các trường hợp không được nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai 2024.

*** Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:**

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

- Từ chối ký biên bản đấu giá;

- Rút lại giá đã trả;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản 2016.

- Người trúng đấu giá không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Thực hiện hành vi bị nghiêm cấm tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản:

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 đìm 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;

d1) 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;

d2) 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;

d2) 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;

d3) 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;

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

Điều 10. Bước giá: 18.000.000 đồng.

Điều 11. Quy định về phiếu trả giá hợp lệ; phiếu trả giá không hợp lệ:

- Những phiếu trả giá hợp lệ là phiếu ghi đầy đủ nội dung, giá khởi điểm, có số bước giá trả ít nhất bằng giá khởi điểm; số bước giá trả được ghi đầy đủ bằng số, bằng chữ và ký tên.

- Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu trả giá thấp hơn giá khởi điểm, ghi sai nội dung, nội dung ghi không đầy đủ, dùng mực đỏ, mực bút chì, không viết cùng 01 màu mực, sử dụng mực bay màu, bị gạch bỏ, sửa chữa, tẩy xóa và không ký tên.

Điều 12. Cách ghi phiếu trả giá, thời hạn nộp phiếu trả giá, trình tự thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu trả giá:

Người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ họ và tên, số CCCD, ngày cấp, nơi cấp; ghi giá khởi điểm của tài sản; số bước giá trả (tròn bước giá và là số nguyên dương) bằng số, bằng chữ; ghi ngày tháng năm trả giá; ký tên.

- Thời gian nộp phiếu trả giá: Trước 17h00 ngày 27/02/2026.

- Thời gian dán niêm phong thùng đựng phiếu trả giá: 17h00 ngày 27/02/2026.

- Thời gian mở niêm phong thùng đựng phiếu trả giá: 09h00 ngày 04/3/2026.

Đại diện Người tham gia đấu giá được mời chứng kiến việc dán niêm phong, mở niêm phong thùng đựng phiếu trả giá dưới sự giám sát của người có tài sản và khách mời dự và giám sát cuộc đấu giá.

Điều 13. Rút lại giá đã trả

1. Tại cuộc đấu giá tài sản, người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người mua được tài sản thì cuộc đấu giá vẫn được tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá không thành.

2. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia trả giá.

Điều 14. Từ chối mua tài sản

1. Sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc 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.

2. 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 cuộc đấu giá không thành.

Điều 15. Thời gian, địa điểm thanh toán tiền trúng đấu giá

Người mua được tài sản đấu giá trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày trúng đấu giá phải thanh toán đủ số tiền trúng đấu giá (sau khi đã trừ khoản tiền đặt trước) cho

Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Hình thức thanh toán: Chuyển vào tài khoản theo hướng dẫn.

Trường hợp quá thời hạn quy định tại khoản này mà người trúng đấu giá chưa thanh toán đủ số tiền mua tài sản thì khoản tiền đặt cọc không được trả lại.

Người mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm về giá trị, tình trạng của tài sản sau khi ký biên bản giao nhận tài sản đấu giá. Tự làm thủ tục sang tên và chịu các loại thuế, phí theo quy định.

Chủ sở hữu tài sản phải chịu thuế thu nhập theo quy định.

Điều 16. Thời gian, địa điểm giao tài sản đấu giá

Trong thời hạn chậm nhất không quá 15 ngày tính từ ngày người mua được tài sản đấu giá thanh toán đủ tiền mua tài sản, thì được Chấp hành viên của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai giao trực tiếp cho người mua được tài sản đấu giá, có sự phối hợp của Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh.

Trường hợp có khó khăn, vướng mắc thì thời gian giao tài sản được kéo dài thêm nhưng không quá 30 ngày. Trừ sự kiện bất khả kháng.

Điều 17. Trách nhiệm thi hành

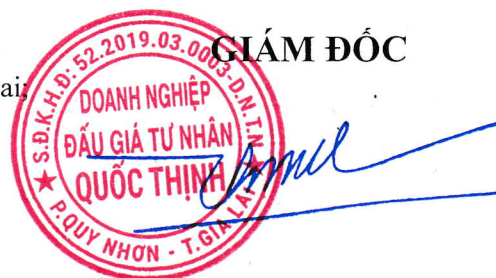
1. Cá nhân, tổ chức khi tham gia đăng ký và đấu giá tài sản, phải nghiêm chỉnh thực hiện Quy chế này và những quy định của Pháp luật có liên quan; mọi hành vi vi phạm phải chịu trách nhiệm trước Pháp luật.

2. Các nội dung không quy định tại Quy chế đấu giá này thì thực hiện theo quy định của Pháp luật hiện hành.

3. Các vấn đề còn chưa rõ liên quan đến công tác đấu giá, người tham gia đấu giá liên hệ Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh trước ngày mở cuộc đấu giá để được hướng dẫn giải quyết./.

Nơi nhận:

- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Gia Lai;
- UBND phường An Nhơn Nam;
- Công Đấu giá tài sản Quốc gia (TB);
- Phổ biến cho khách hàng;
- Lưu DN.



Nguyễn Quốc Thịnh