

Số: 246/TB-THADS(KV11)

Đồng Nai, ngày 03 tháng 12 năm 2025

**THÔNG BÁO**  
**Về việc bán đấu giá tài sản**

Căn cứ khoản 2 Điều 101 và Điều 104 Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2018, 2020 và 2022);

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024;

Căn cứ Bản án, Quyết định số: 08/2024/QĐST-DS ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ các Quyết định thi hành án số: 306/QĐ-CCTHADS ngày 26 tháng 02 năm 2024 và Quyết định thi hành án số: 347/QĐ-CCTHADS ngày 18 tháng 03 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định về việc giảm giá tài sản số: 47/QĐ-CCTHADS(KV11) ngày 02/12/2025 của Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 – Đồng Nai;

Căn cứ quy chế cuộc đấu giá số: 18.4/2025/QC-ĐN ngày 02/12/2025 của Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam.

Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 – Đồng Nai thông báo về việc tổ chức bán đấu giá tài sản đối với người phải thi hành án là ông Phạm Hoàng Gia và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến tài sản: ông Phạm Xuân Nhưỡng – bà Nguyễn Thị Thoa; cùng địa chỉ: KP Bình Giang 2, P. Sơn Giang, TX. Phước Long, tỉnh Bình Phước (Nay là Kp Bình Giang 2, phường Phước Long, tỉnh Đồng Nai) như sau:

**1. Tên tổ chức bán đấu giá tài sản: CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐÔNG NAM**

Địa chỉ: Số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

Chi nhánh Đồng Nai: Số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại liên hệ: 0888.154.369 - 0251.6513.502

**2. Tài sản bán đấu giá là:**

Toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 918,3m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> ODT và 818,3 m<sup>2</sup> CLN) và tài sản gắn liền với đất thuộc tờ bản đồ số 17; thửa đất số: 316 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE 682843; số vào sổ cấp GCN: CS 05583/ĐSTT do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 8/9/2022 cho ông Phạm Xuân Nhưỡng – bà Nguyễn Thị Thoa. Thửa đất có 21,9 m<sup>2</sup> đất thuộc HLBV đường bộ.

Thửa đất được đo đạc chính lý theo chính quy thành thửa đất số: 141, tờ bản đồ số 4 và có diện tích đất 937,4 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> ODT và 837,4 m<sup>2</sup> CLN (23,8 m<sup>2</sup>



HLBVĐB)). Diện tích thửa đất tăng 19,1 m<sup>2</sup> CLN với diện tích GCN đã được cấp (Theo mảnh trích đo địa chính số 22-2024 của Công ty TNHH Giang Sơn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký duyệt ngày 18/11/2024).

Tài sản trên đất: Đất trống.

Tài sản tọa lạc tại: KP Bình Giang 2, P. Sơn Giang, TX. Phước Long, tỉnh Bình Phước (Nay là Kp Bình Giang 2, phường Phước Long, tỉnh Đồng Nai).

(Theo biên bản cưỡng chế kê biên, xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/03/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long).

**3. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản:** Tài sản được kê biên, bán đấu giá để đảm bảo thi hành án

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

**4.1. Giá khởi điểm: 1.731.082.590 đồng** (Một tỷ, bảy trăm ba mươi mốt triệu, không trăm tám mươi hai nghìn, năm trăm chín mươi đồng).

Người mua trúng đấu giá phải chịu lệ phí công chứng và các nghĩa vụ tài chính liên quan, phí và chi phí khác (nếu có) liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản đấu giá. Thuế thu nhập từ việc chuyển nhượng bất động sản, lệ phí trước bạ do Người có tài sản trích từ tiền bán tài sản để nộp.

**4.2. Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): 346.216.000 đồng** (Ba trăm bốn mươi sáu triệu, hai trăm mười sáu nghìn đồng). Tiền đã làm tròn xuống.

+ Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển khoản nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

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

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

**4.3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn trăm nghìn đồng)/ bộ hồ sơ

Khách hàng đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá không được hoàn trả lại tiền trong bất kỳ trường hợp nào.

**4.4. Bước giá:** Tối thiểu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng)

**4.5. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:**

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

+ **Phương thức đấu giá:** Trả giá lên

**Ghi chú:**

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

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

Tài sản được bán đấu giá theo đề nghị của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Người tham gia đấu giá được tạo điều kiện tham khảo tất cả hồ sơ pháp lý của tài sản, xem tài sản và hoàn toàn chịu trách nhiệm khi quyết định mua tài sản. Tài sản được bán đấu giá theo hiện trạng thực tế. Trong trường hợp diện tích hiện trạng thực tế khác thay đổi so với Giấy chứng nhận; diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận thì người mua trúng đấu giá có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng, cấp Giấy chứng nhận (nếu được phép), tự chịu mọi khoản thuế, phí, lệ phí, các chi phí phát sinh theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện về vấn đề này; người trúng đấu giá phải đảm bảo các quy định về điều kiện nhận chuyển nhượng tài sản theo quy định pháp luật.

Người mua trúng đấu giá tự liên hệ làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng sang tên đối với tài sản mua trúng đấu giá.

Việc đấu giá tài sản được tổ chức thực hiện liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng. Bất khả kháng là các sự kiện bao gồm nhưng không giới hạn các trường hợp như: văn bản chỉ đạo của cơ quan, cá nhân có thẩm quyền, thiên tai, hỏa hoạn, lũ lụt, chiến tranh, dịch bệnh... và các trường hợp tương tự theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015. Trong trường hợp việc tiến hành thủ tục đấu giá không thể thực hiện được do các trường hợp bất khả kháng thì tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá và khách hàng tham gia đấu giá phải thực hiện theo phương án thống nhất giữa tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá, đồng thời các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

## **5. Kế hoạch thực hiện đấu giá:**

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

Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: từ 07h30 ngày 04/12/2025 đến 17h00 ngày 30/12/2025 (trong giờ hành chính các ngày làm việc theo quy định).

Địa điểm, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng liên hệ trực tiếp tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam - số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh hoặc Chi nhánh Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai hoặc Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Đồng Nai (CHV: Phạm Hữu Tiệp – ĐT: 0985.171.565). Địa chỉ: Thôn Tân Phú, xã Phú Riềng, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá.

### **5.2. Thời gian, địa điểm xem tài sản:**

Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 24/12/2025 đến 17h00 ngày

26/12/2025 (trong giờ hành chính).

Địa điểm xem tài sản: Phường Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (nay là phường Phước Long, tỉnh Đồng Nai)

### **5.3. Thời gian nộp tiền đặt trước:**

Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 04/12/2025 đến 17h00 ngày 30/12/2025.

Tiền đặt trước nộp vào tài khoản:

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

Số tài khoản: **7500001333355555** mở tại Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai.

Nội dung: **“Tên khách hàng đăng ký tham gia”** nộp tiền đặt trước **“HĐ số 18.4/25.BP TS phường Phước Long, tỉnh Đồng Nai”**

*Lưu ý:* Khách hàng nộp tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được **“PHÁT SINH CÓ”** trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam đã cung cấp cho khách hàng đến 17h00 ngày 30/12/2025 Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

### **5.4. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:**

Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: vào lúc **09h00 ngày 05/01/2026**.

Địa điểm: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Đồng Nai. Địa chỉ: Thôn Tân Phú, xã Phú Riềng, tỉnh Đồng Nai.

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

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

(Kèm theo quy chế cuộc đấu giá số: 18.4/2025/QC-ĐN ngày 02/12/2025 của Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam).

Vậy, Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 – Đồng Nai thông báo để các bên đương sự và người có QLNVLQ được biết và thực hiện.

(Lưu ý: Thông báo này thay cho Thư mời tham gia, tham dự đấu giá).

**CHẤP HÀNH VIÊN**

#### **Nơi nhận:**

- Đương sự;
- Người có QLNVLQ;
- UBND phường Phước Long;
- Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 11 – Đồng Nai;
- Trang TTĐT Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA (5b).



**Phạm Hữu Tiệp**