

Mẫu số: D25-THADS

(Ban hành kèm theo Thông tư số 04/2023/TT-BTP
ngày 14/8/2023 của Bộ Tư pháp)

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
TỈNH ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1183 TB-THADS

Đồng Nai, ngày 17 tháng 12 năm 2025

THÔNG BÁO Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ bản án số 76/2024/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án Nhân dân khu vực 12, thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ quyết định thi hành án số 2071/QĐ-THADS ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Trưởng Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13/QĐ-THADS ngày 12/11/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quy chế cuộc bán đấu giá số 12/2025/QC-AGA ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh An Gia.

Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai – Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 thông báo về việc tổ chức bán đấu giá tài sản của Bà Nguyễn Thị Hảo, sinh năm: 1979, địa chỉ: 40/1 tổ 2, khu phố Kim Hải, phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Long Hương, Tp. Hồ Chí Minh), địa chỉ liên lạc: Số 53 Nguyễn Du, phường Phước Hiệp, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Bà Rịa, Tp. Hồ Chí Minh).

Cụ thể như sau:

a, Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá tài sản:

Công ty Đấu giá Hợp danh An Gia;

Địa chỉ Trụ sở: Mặt bằng tầng 1 (tầng trệt) phòng 2 phía sau căn nhà số 64 đường 56, khu phố 03, phường Bình Trung, thành phố Hồ Chí Minh.

Văn phòng đại diện tại Đồng Nai: R334, đường N6, Khu phố Vinh Thạnh, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai.

b, Tên tài sản bán đấu giá:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tọa lạc tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là ấp Phước Kiếng, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai), cụ thể như sau:

a) Quyền sử dụng đất:

Quyền sử dụng đất diện tích 2.087m² (Loại đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất số 142, tờ bản đồ số 36 (tương ứng thửa đất số 142, tờ bản đồ số 248 bản đồ địa chính xã Nhơn Trạch) tọa lạc tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch (nay là xã Nhơn Trạch), tỉnh Đồng Nai. Được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 174699 ngày 24/05/2019 cho bà Nguyễn Thị Hào quản lý, sử dụng và các tài sản gắn liền với đất.

Đất có tứ cận:

- + Đông giáp thửa đất số 143.
- + Tây giáp thửa đất số 34 và thửa 127.
- + Nam giáp thửa đất số 25.
- + Bắc giáp mương nước.

Đường vào thửa đất kê biên nêu trên là đường dân sinh tự mở.

Thửa đất có 263,5m² thuộc quy hoạch đất giao thông theo quyết định số 5367/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai.

(Theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1560/2025 ngày 30/10/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Nhơn Trạch).

b) Tài sản gắn liền với đất:

Công trình xây dựng trên đất:

- **Dãy trọ 1:** Tổng diện tích xây dựng: 208m², cấu trúc: Gồm 01 kiot + 04 phòng trọ hoàn thiện + 05 phòng trọ xây dựng dở dang + 01 khu vệ sinh biệt lập. Kết cấu:

+ Kiot (Nhà số 2): Móng, cột gạch; tường xây gạch, tô trát + ốp gạch men chân tường; nền gạch men; mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp; trần nhựa; cửa sắt kéo; nội thất thiết bị vệ sinh trung bình; gác lửng: Khung đỡ sắt hộp; sàn ván ép; cầu thang sắt hộp.

+ 04 phòng trọ hoàn thiện: Móng, cột gạch; tường xây gạch, tô trát + ốp gạch men chân tường; nền gạch men; mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp; cửa khung sắt bọc tôn.

+ 05 phòng trọ xây dựng dở dang (88,5m²): Móng, cột gạch; tường xây gạch, tô trát phía trong; cửa đi, cửa sổ khung sắt bọc tôn (01 phòng không có cửa đi); không có mái, không có thiết bị vệ sinh.

+ Khu vệ sinh biệt lập (18m²): Móng, cột gạch; tường xây gạch, tô trát + ốp gạch men chân tường; nền gạch men; mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp + gỗ tạp; 01 cửa khung sắt bọc tôn; thiết bị vệ sinh đã hư hỏng.

- **Mái che bên hông dãy 1:** Diện tích: 88,48m²; Kết cấu: Nền gạch men; mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp; 03 vách xây gạch, tô trát 1 mặt; 02 cửa sổ khung sắt bọc tôn 02 cánh; 01 cửa khung sắt 04 cánh kích thước 3,9m x 2,85m.

- **Cổng + tường rào 1:** Tổng chiều dài 49,7m. Kết cấu: Móng đá, cột + giằng BTCT; tường xây gạch dày 200 cao trung bình 3,6m, tô vữa xi măng; 01 cổng sắt hộp 04 cánh kích thước 3,4m x 3m.

- **Mái che phía trước các kiot:** Diện tích: 50m², Kết cấu: Nền gạch terrazzo; mái lợp tôn, khung đỡ, xà gồ sắt hộp.

- **Tường rào 2:** Chiều dài: 16m. Kết cấu: Móng, cột gạch; tường xây gạch cao 1,8m, tô vữa xi măng.

- **Dãy trọ 2:** Tổng diện tích xây dựng: 372m². Cấu trúc: Gồm 02 kiot + 12 phòng trọ. Kết cấu:

+ Kiot (Nhà số 3,4): Móng, cột gạch; tường xây gạch, tô trát + ốp gạch men chân tường; nền gạch men; mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp, trần nhựa + trần thạch cao; hệ thống cửa sắt kéo + khung sắt bọc tôn + cửa nhôm; nội thất thiết bị vệ sinh trung bình;

+ 12 phòng trọ: Móng, cột gạch; tường xây gạch, tô trát + ốp gạch men chân tường; nền gạch men; mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp; cửa khung sắt bọc tôn; nội thất thiết bị vệ sinh trung bình.

- **Mái che nằm giữa các dãy trọ 2, 3, 4:** Diện tích: 138,45m². Kết cấu: Nền gạch tàu; mái lợp tôn, khung đỡ, xà gồ sắt hộp, cột sắt.

- **Dãy trọ 3:** Tổng diện tích xây dựng: 143m². Cấu trúc: Gồm 02 kiot (Nhà số 5,6). Kết cấu: Móng, cột gạch; tường xây gạch, tô trát + ốp gạch men chân tường; nền gạch men; mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp; trần thạch cao; cửa sắt kéo; nội thất thiết bị vệ sinh trung bình.

- **Dãy trọ 4:** Tổng diện tích xây dựng: 123m². Cấu trúc: Gồm 06 phòng trọ. Kết cấu: Móng, cột gạch; tường xây gạch, tô trát + ốp gạch men chân tường; nền gạch men; mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp; trần thạch cao; cửa khung sắt bọc tôn; nội thất thiết bị vệ sinh trung bình.

- 01 giếng khoan: Ø114, sâu khoảng 25m; 01 tháp nước: Khung sắt V cao 2,7m, phía trên đặt bồn nhựa đứng 2m³; Sân xi măng (dưới tháp nước) diện tích 14m²; Một phần đường bê tông tự mở: Diện tích khoảng 25m².

+ **Cây trồng trên đất:** 01 cây chanh hoành góc 25cm; 02 cây me nhỏ; 01 cây bàng; 01 cây me lớn hoành góc 90cm.

Lưu ý: Trường hợp đấu giá thành 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 theo quy định. Các khoản tiền liên quan đến việc cấp giấy Chứng nhận quyền sở hữu và các chi phí liên quan (nếu có) do người mua được tài sản đấu giá nộp. Nếu không được cấp giấy chứng nhận thì người mua được tài sản phải thực hiện theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Thi hành án và Công ty Đấu giá Hợp danh An Gia không chịu trách nhiệm và không giải quyết các khiếu nại liên quan đến nội dung này.

* **Nguồn gốc tài sản:** Tài sản thuộc sử dụng của bà Nguyễn Thị Hảo được đưa ra đấu giá để bảo đảm thi hành án dân sự.

c, Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Thời gian xem tài sản đấu giá từ (từ 07 giờ 30 phút đến 17 giờ 00 phút) các ngày 09/01/2026, 12/01/2026 và 13/01/2026 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm xem tài sản: Thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là ấp Phước Kiềng, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai).

d) Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 07 giờ 30 phút ngày 17/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 13/01/2026 (Trong giờ hành chính các ngày làm việc theo quy định).

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá;

Giá khởi điểm của tài sản đấu giá là: **16.107.146.000 đồng** (Bằng chữ: Mười sáu tỷ, một trăm lẻ bảy triệu, một trăm bốn mươi sáu nghìn đồng). Giá này chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí (nếu có).

e) Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước;

Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/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.

Tiền đặt trước: **1.610.715.000 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ, sáu trăm mười triệu, bảy trăm mười lăm nghìn đồng) tương đương với 10% giá khởi điểm.

Thời hạn nộp tiền đặt trước: Trong giờ hành chính từ 07 giờ 30 phút ngày 17/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 13/01/2026.

Tổ chức, cá nhân đủ điều kiện tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá hợp danh An Gia theo quy định.

Khách hàng nộp tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh An Gia mở tại Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai, thông tin cụ thể như sau:

+ **Người thụ hưởng:** Công ty Đấu giá hợp danh An Gia

+ **Số tài khoản:** 39795556666999

+ **Mở tại:** Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai.

Lưu ý:

- Khách hàng nộp tiền đặt trước qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được “PHÁT SINH CỐ” trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá hợp danh An Gia đã cung cấp cho khách hàng đến **17 giờ 00 phút ngày 13/01/2026**.

- Những người tham gia đấu giá không có quan hệ liên quan về dòng tiền đặt trước, không phải là người có liên quan với nhau theo quy định pháp luật nghiêm cấm, trường hợp có bất kỳ kết luận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc những người tham

gia đấu giá có liên quan đến nội dung trên thì người tham gia đấu giá cam kết tự chịu trách nhiệm với vi phạm đã xảy ra.

g) Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá;

Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

Các tổ chức, cá nhân có nhu cầu, có khả năng tài chính và đáp ứng đầy đủ các điều kiện mua tài sản (nếu có) được đăng ký tham gia đấu giá trừ các trường hợp được quy định tại Khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024), cụ thể như sau:

- 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 hành nghề 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 3 Điều này;

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

Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

*** Thủ tục đăng ký (mua hồ sơ) tham gia đấu giá tài sản**

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá trực tiếp liên hệ Văn phòng Công ty Đấu giá Hợp danh An Gia, địa chỉ: Mặt bằng tầng 1 (tầng trệt) phòng 2 phía sau căn nhà số 64 đường 56, khu phố 03, phường Bình Trung, thành phố Hồ Chí Minh, tại Văn phòng đại diện tại Đồng Nai - Địa chỉ: R334, đường N6, Khu phố Vinh Thạnh, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai để mua hồ sơ và đăng ký tham gia đấu giá.

Người đến mua hồ sơ tham gia đấu giá phải đúng đối tượng, xuất trình giấy CCCD/Hộ chiếu để kiểm tra (đối với cá nhân) hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và CCCD/Hộ chiếu người đại diện (đối với tổ chức). Trong trường hợp đăng ký thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ. Liên hệ SĐT 0947.58 37 57 để được hướng dẫn.

Hồ sơ cung cấp cho khách hàng đăng ký tham gia đấu giá gồm có:

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá;
- Hồ sơ pháp lý liên quan;
- Quy chế cuộc đấu giá;
- Bản cam kết xem tài sản đấu giá;



- Hướng dẫn nộp tiền đặt trước.
- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

*** Thủ tục nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản**

Tổ chức, cá nhân đã mua hồ sơ, đề nghị ghi đầy đủ các nội dung và đáp ứng đầy đủ các điều kiện tham gia đấu giá (nếu có), trực tiếp liên hệ Văn phòng Công ty hoặc tại Văn phòng đại diện để nộp hồ sơ tham gia đấu giá, cụ thể như sau:

- Đối với cá nhân:

- + Đơn đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu, có dấu Công ty);
- + Bản cam kết xem tài sản đấu giá (theo mẫu, có dấu Công ty);
- + CCCD/Hộ chiếu (Sao y hoặc mang bản chính để đối chiếu);
- + Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá phải có giấy ủy quyền, CCCD/Hộ chiếu của người được ủy quyền (sao y). Giấy ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật;
- + Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản đấu giá theo quy định pháp luật.

- Đối với tổ chức:

- + Đơn đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu), đóng dấu, ký tên của Người có thẩm quyền. Trong trường hợp cấp phó ký thay phải kèm theo Giấy ủy quyền hợp lệ;
- + Bản cam kết xem tài sản đấu giá (theo mẫu), đóng dấu, ký tên của Người có thẩm quyền. Trong trường hợp cấp phó ký thay phải kèm theo Giấy ủy quyền hợp lệ;
- + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Sao y hoặc mang bản chính để đối chiếu);
- + Giấy chứng nhận đăng ký mẫu dấu doanh nghiệp (Sao y hoặc mang bản chính để đối chiếu);
- + Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phải có giấy ủy quyền hoặc các giấy tờ chứng minh người đại diện tham gia đấu giá hợp lệ; CCCD/Hộ chiếu của người ủy quyền và người được ủy quyền (sao y). Giấy ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật;
- + Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản đấu giá theo quy định pháp luật.

Người đến nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản đấu giá phải đúng đối tượng, xuất trình giấy CCCD hoặc Hộ chiếu để kiểm tra. Trong trường hợp nộp thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

h) Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:

Lúc 10 giờ 00 phút ngày 16/01/2026 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Đồng Nai, địa chỉ: Đường Nguyễn Hữu Cảnh, Khu Phước Hải, xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

i) 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: Phương thức trả giá lên.

*** Một số nội dung người tham gia đấu giá cần lưu ý:**

- 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 mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp. Thuế suất, mức phí, mức lệ phí theo quy định của pháp luật;

- 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. Nếu không được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích nhà, đất này thì người mua được tài sản phải thực hiện theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- 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. Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức tổn phí do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

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.

(Thông báo này thay cho thư mời tham gia đấu giá)

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND xã Nhơn Trạch;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND Khu vực 2 – Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, HS.THA.



CHẤP HÀNH VIÊN

Trần Hữu Thông