

Số: 14.../TB-THADS (KV6)

Đồng Nai, ngày 17 tháng 12 năm 2025

THÔNG BÁO

Về việc bán đấu giá và nhận lại tài sản trước khi bán đấu giá

Căn cứ Điều 20; Điều 39; khoản 5 Điều 101 của Luật thi hành án dân sự ngày 14 tháng 11 năm 2008 (Được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Bản án, quyết định số: 23/2024/QĐST-DS ngày 29 tháng 02 năm 2024 của TAND huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (Nay là TAND khu vực 4 – Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 828/QĐ-CCTHADS ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Đồng Nai).

Căn cứ Biên bản Về việc giải quyết thi hành án ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 - Đồng Nai với ông Nguyễn Thái Hà và bà Nguyễn Thị Phượng, địa chỉ: Ấp Nông Doanh, xã Xuân Định, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ kết quả thẩm định giá tại chứng thư thẩm định giá số: 317/2025/307/CT ngày 10/10/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Minh Phát;

Căn cứ Thông báo về kết quả thẩm định giá số 191/TB-THADS ngày 15 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Biên bản thỏa thuận Tổ chức bán đấu giá ngày 15/9/2025 giữa Đại diện Ngân hàng TMCP Đầu Tư và phát triển Việt Nam với bên phải thi hành án.

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 180.1/25/HĐDV-DGTS.ĐN ngày 16/12/2025 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam và Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá số 180.1/2025/QC-ĐN ngày 16 tháng 12 năm 2025 của Công ty đấu giá hợp danh Đông Nam;

Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai thông báo về việc tổ chức bán đấu giá tài sản như sau:

a) Tên, địa chỉ của 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.

b) Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, số lượng, chất lượng của 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:

b.1. Tên tài sản:

Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đầu giá là **1.419,3m²** thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Xuân Định, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 228060 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/3/2017 đứng tên ông Nguyễn Thái Hà và tài sản gắn liền trên đất.

b.2. 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 CH 228060 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/3/2017 đứng tên ông Nguyễn Thái Hà; Biên bản xác minh điều kiện Thi hành án ngày 12/9/2025 tại nơi có tài sản của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai; Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 28/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai; Chứng thư thẩm định giá số 317/2025/207/CT ngày 10/10/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Minh Phát, thì tài sản có đặc điểm:

Quyền sử dụng đất:

Thửa đất số : 67, Tờ bản đồ : 13

Địa chỉ thửa đất: xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Xuân Định, tỉnh Đồng Nai).

Diện tích: **1.419,3m²**

Trong đó: Diện tích được cấp: 1419,3m² - không được cấp: 0,0m²

Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 300,0m²; Đất trồng cây lâu năm 1.119,3m².

Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: sử dụng đến ngày 15/10/2043.

Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 300,0m²; Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 1.119,3m².

Tài sản gắn liền trên đất: Chưa được chứng nhận quyền sở hữu.

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
1	Nhà ở	*Kết cấu: - Cửa đi chính nhôm kính, cửa sổ nhôm kính. - Tường xây gạch tô vữa xi măng dày 100mm. Mặt trong ốp gỗ trang trí. - Trần thạch cao. - Nền lát gạch ceramic. - 04 phòng ngủ: cửa đi khung sắt kính, nền lát gạch ceramic, trần thạch cao, tường xây gạch: - Cửa sổ khung sắt kính. Trong ốp gạch ceramic cao 1,5m. - Nhà bếp: cửa tủ gỗ, bệ đá granite, tủ gỗ, bồn rửa inox. - Nhà vệ sinh: tường xây gạch, ốp gạch	m ²	165,0

		ceramic, nền gạch ceramic, trần thạch cao, bồn cầu bột. - Nhà bán hàng: Nền lát gạch ceramic, tường xây gạch tô vữa xi măng, trần thạch cao, cửa cuốn điện.		
2	Cổng và hàng rào	*Kết cấu: - Cổng: Cửa khung sắt ngang 1,5m, cao 1,5m. - Trụ cổng xây gạch 40cm x 40 cm, tô vữa xi măng. - Hàng rào: Trụ xây gạch 30cm x 30cm, tô vữa xi măng, sơn nước. - Rào trước khung sắt cao 1,5m, bên dưới tường xây gạch, tô vữa, sơn nước cao 70cm. - Rào xung quanh xây gạch, tô vữa, sơn nước. Cửa sau khung sắt bọc tôn.	m	153,5
3	Mái che	*Kết cấu: - Mái lợp tôn, khung sắt, vì kèo sắt, xà gồ sắt hộp, trụ sắt. - Nền lát gạch ceramic	m ²	125,1
4	Giếng khoan	*Kết cấu: - Ống nhựa PVC Ø90mm, sâu khoảng 72m.	HT	1,0
5	Tháp nước	*Kết cấu: - Khung sắt, bồn inox 2000 lít, nhãn hiệu Toàn Mỹ. Có hệ thống nước nóng năng lượng mặt trời	HT	1,0

Cây trồng trên đất:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm - kỹ thuật	đvt	Số lượng
1	Cây sầu riêng 1	Đường kính gốc khoảng 30cm, cao khoảng 6m. Trồng được 12 năm.	Cây	01
2	Cây sầu riêng 2	Đường kính gốc khoảng 8cm, cao khoảng 2,5m. Trồng được 2 năm.	Cây	06
3	Cây măng cụt 1	Đường kính gốc khoảng 8cm, cao khoảng 2,5m.	Cây	01
4	Cây măng cụt 2	Đường kính gốc 15cm, cao khoảng 5m.	Cây	01
5	Cây khế 1	Đường kính gốc khoảng 70cm, cao khoảng 6m.	Cây	01
6	Cây khế 2	Đường kính gốc khoảng 30cm, cao khoảng 6m.	Cây	01
7	Cây vú sữa 1	Đường kính gốc khoảng 70cm, cao khoảng 6m.	Cây	01

8	Cây vú sữa 2	Đường kính gốc khoảng 75cm, cao khoảng 7m.	Cây	01
9	Cây bơ	Đường kính gốc khoảng 35cm, cao khoảng 5m.	Cây	01
10	Cây đào tiên	Đường kính gốc khoảng 30cm, cao khoảng 6m.	Cây	01
11	Cây bông giấy	Đường kính gốc khoảng 20cm, cao 1,5m.	Cây	02
12	Cây mai	Đường kính gốc khoảng 5cm, cao khoảng 1m.	Cây	01
13	Cây chanh	Đường kính gốc 10cm, cao 2m.	Cây	01
14	Cây ổi	Đường kính gốc 15cm, cao 4m.	Cây	01
15	Cây mít	Đường kính gốc khoảng 20cm, cao khoảng 6m.	Cây	02
16	Cây lộc vùng	Đường kính gốc khoảng 40cm, cao khoảng 4m.	Cây	01

c) Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 19/01/2026 đến 17h00 ngày 21/01/2026 (trong giờ hành chính).

Địa điểm xem tài sản: xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Xuân Định, tỉnh Đồng Nai).

d) Thời gian, địa điểm bán hồ sơ 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 19/12/2025 đến 17h00 ngày 21/01/2026 (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 để đăng ký tham gia đấu giá.

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 8.376.750.000 đồng (Tám tỷ, ba trăm bảy mươi sáu triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Giá khởi điểm chưa bao gồm các loại thuế, phí và chi phí (nếu có) liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản đấu giá.

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

e.1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 600.000 đồng (Bằng chữ: Sáu 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.

e.2. Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): 1.675.350.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm bảy mươi lăm triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng).

+ 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.

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 **“HD số 180.1/25.ĐN TS xã Xuân Định, 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 21/01/2026 phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

g) Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Thời hạn, địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ:

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 19/12/2025 đến 17h00 ngày 21/01/2026 (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 để đăng ký tham gia đấu giá.

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.

Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

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

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 để đăng ký tham gia 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 để nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

Thủ tục tham gia đấu giá:

Khi đến tham gia phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải đúng đối tượng, xuất trình CCCD hoặc Hộ chiếu để kiểm tra. Trong trường hợp đi thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá chỉ được dẫn thêm 01 người cùng tham dự buổi đấu giá (Người cùng cơ quan, gia đình). Người tham dự buổi đấu giá phải chấp hành nghiêm túc nội quy, quy chế của Công ty đấu giá đã ban hành theo quy định.

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

Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: vào lúc **14h00 ngày 26/01/2026.**

- Địa điểm: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 - Đồng Nai - địa chỉ: số 03 Phan Bội Châu, xã Xuân Lộc, 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.

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: 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 phiên 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, 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 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.

Bước giá: Tối thiểu 5.000.000 đồng/lần trả giá, kể từ người trả giá thứ hai.

Tổ chức, cá nhân, có nhu cầu mua đấu giá tài sản xin liên hệ và nộp hồ sơ 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 để đăng ký tham gia đấu giá.

Trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án là ông Nguyễn Thái Hà và bà Nguyễn Thị Phụng, địa chỉ: Ấp Nông Doanh, xã Xuân Định, tỉnh Đồng Nai 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự (Đề biết và thực hiện);
- UBND xã Xuân Định (Niêm yết);
- VKSND khu vực 6 – Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của Cục THADS;
- Lưu: VT, HSTHA.


CHẤP HÀNH VIÊN
Phạm Văn Tiến

