

Số:/TB-THADS(KV4)

Đồng Nai, ngày 05 tháng 01 năm 2026.

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (Lần 5)

Căn cứ Điều 101 Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ Quyết định số 01/2025/QĐST-KDTM ngày 10 tháng 01 năm 2025 và Thông báo số 06/TB-TA ngày 18 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 71/QĐ-CCTHADS ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Biên bản tự nguyện giao tài sản ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, giữa người phải thi hành án là ông Nguyễn Hữu Phúc và bà Đỗ Hoàng Trúc Anh, địa chỉ: B3/15 ấp Lạc Sơn, xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB), địa chỉ: Tòa nhà The Hallmark, Số 15 Trần Bạch Đằng, phường Thủ Thiêm, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Công văn số 635/2025/CV-OCB ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Ngân hàng TMCP Phương Đông “V/v Đề nghị định giá lại giá trị của tài sản đảm bảo đang được thi hành án” và Biên bản thỏa thuận tổ chức thẩm định giá lại ngày 23 tháng 4 năm 2025.

Căn cứ kết quả thẩm định giá theo Chứng thư Thẩm định giá số 317/2025/118/CT ngày 08 tháng 5 năm 2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Minh Phát, địa chỉ: Số Số B14, đường Phan Chu Trinh, Khu phố 1, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định giám giá tài sản số 26/QĐ-THADS-NV-KV4 ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai – Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4.

Căn cứ Hợp đồng hợp đồng sửa đổi Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 78.4/25/HDDV-ĐGTS.ĐN ngày 31 tháng 12 năm 2025 giữa Công ty đấu giá hợp danh Đông Nam và Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai – Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4.

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá số 78.4/2025/QC-ĐN ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty đấu giá hợp danh Đông Nam – trụ sở chính: Số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh hoặc CN Đồng Nai: Số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, Khu phố 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai – Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 thông báo cho:



Người được thi hành án: Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB), địa chỉ: Tòa nhà The Hallmark, Số 15 Trần Bạch Đằng, phường Thủ Thiêm, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh – đại diện theo ủy quyền ông Dương Đức Linh.

Người phải thi hành án: ông Nguyễn Hữu Phúc và bà Đỗ Hoàng Trúc Anh, địa chỉ: B3/15 ấp Lạc Sơn, xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai).

Thông báo bán đấu giá tài sản sau:

Tài sản đảm bảo thi hành án:

Quyền sử dụng đất thửa số 79, tờ bản đồ số 4, diện tích 9071,1m² đất trồng cây lâu năm, tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 484799 cấp ngày 04/8/2017. (Có bản vẽ kèm theo).

(Có chứng thư thẩm định giá kèm theo – Bán tài sản theo diện tích đo vẽ thực tế)

1. Giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá (Lần 5): 5.782.326.077 đồng (Năm tỷ, bảy trăm tám mươi hai triệu, ba trăm hai mươi sáu nghìn, không trăm bảy bảy 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.

Tiền đặt trước (20%): 1.156.465.000 đồng (Một tỷ, một trăm năm mươi sáu triệu, bốn trăm sáu mươi lăm 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 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 năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 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 năm 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024 sẽ được hoàn trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 3 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận.

2. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

3. Bước giá: Tối thiểu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng)

4. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá, phương thức trả giá lên.

5. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

Thời gian xem tài sản đấu giá từ 7h30 ngày 14/01/2026 đến 17h00 ngày 16/01/2026 (Trong giờ hành chính).

Địa điểm: Tại nơi có tài sản ấp Lạc Sơn, xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai).

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

Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu, đăng ký tham gia đấu giá từ 07h30 ngày 05/01/2026 đến 17h00 ngày 19/01/2026 (Trong giờ hành chính).

Địa điểm, cách thức mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu, đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng liên hệ trực tiếp tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam – trụ sở chính: Số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh hoặc CN Đồng Nai: Số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, Khu phố 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

7. Thời gian nộp tiền đặt trước:

Thời gian nộp tiền đặt trước từ 7h30 ngày 05/01/2026 đến 17h ngày 16/01/2026.

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 – CN Đồng Nai.

Nội dung: “Tên khách hàng đăng ký tham gia” nộp tiền đặt trước “HĐ số 87.4/24.ĐN TS xã Gia Kiệm, 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 19/01/2026 Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

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

Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: vào lúc 09h30 ngày 21/01/2026

Địa điểm: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4, địa chỉ: số 57 Cách mạng tháng tám, phường Long Khánh, 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.

9. Địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam tại Đồng Nai – Địa chỉ: Số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, Khu phố 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai. Điện thoại: 0251.6513.502.

10. Địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng tham gia nộp hồ sơ trong thời gian quy định nộp trực tiếp tại Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam tại Đồng Nai – Địa chỉ: Số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, Khu phố 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá.

11. Địa điểm tổ chức đấu giá: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4, địa chỉ: số 57 Cách Mạng Tháng Tám, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

12. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính phù hợp với quy định của pháp luật khác có liên quan được tham gia đăng ký, 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 số 01/2016/QH14 ban hành ngày 17/11/2016 sửa đổi bổ sung năm 2024. Nếu khách hàng tham gia đấu giá



không cung cấp đầy đủ chứng từ đã nộp tiền đặt trước đúng quy định thì sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

Lưu ý: Đây là tài sản 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.

Tài sản đấu giá là tài sản thi hành án, 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, thù lao dịch vụ đấu giá và chi phí khác (nếu có) cho 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 (nếu người đăng ký mua tài sản đấu giá yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại). 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 – Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4. Người tham gia đấu giá được tạo điều kiện tham khảo tất cả hồ sơ pháp lý của 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 năm 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.

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

Vậy, thông báo để Ngân hàng TMCP Phương Đông; ông Nguyễn Hữu Phúc và bà Đỗ Hoàng Trúc Anh biết./.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- UBND xã Gia Kiệm;
- VKSND Khu vực 4;
- Trang thông tin điện tử của THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN



Nguyễn Thị Nhung