

THÔNG BÁO
Thông báo về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ các Quyết định thi hành án số: 28/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2024 và 85/QĐ-CCTHADS ngày 30/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 – Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 62/QĐ-CCTHADS(11) ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số: 128/2025/1173/CT-TTA.TĐG ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Trung Tín;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số: 59/26/HĐDV - ĐGTS.ĐN ngày 27/01/2026 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: 59-26/2026/QC-ĐN-ĐN ngày 27/01/2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam.

Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 thông báo về việc tổ chức bán đấu giá tài sản đối với người phải thi hành án là ông Phạm Việt Hùng; Địa chỉ: Tổ Dân phố 3, phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk. Nơi có điều kiện thi hành án: Khu Phố Bình Giang 2, P. Phước Long, tỉnh Đồng Nai như sau:

1. 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

2. Tài sản đấu giá:

2.1. Tên tài sản:

Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **456,0m²** (trong đó đất ở đô thị 200,0m², đất thương mại dịch vụ 256,0m²) thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 103 tọa lạc tại khu phố Bình Giang 2, phường Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (nay

là phường Phước Long, tỉnh Đồng Nai) theo trích lục bản đồ địa chính số TL-1245/2025 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thị xã Phước Long ký ngày 19/06/2025. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 536850 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/10/2017 đứng tên ông Lê Thiên, cập nhật thay đổi cho ông Phạm Việt Hùng ngày 23/4/2021 và tài sản gắn liền trên đất. Cụ thể như sau:

a. Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 10 Tờ bản đồ: 25 (nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 103)
- Địa chỉ thửa đất: Khu phố Bình Giang 2, phường Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (nay là phường Phước Long, tỉnh Đồng Nai).
- Diện tích: 460,0m².
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị: 200m²; đất thương mại dịch vụ: 260m²
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng; đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 200m²; đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 260,0m².

Hiện trạng:

- Diện tích: **456,0m²**
- Toàn bộ diện tích thửa đất nằm trong quy hoạch đất ở (Theo bản đồ quy hoạch SDD đến năm 2030 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số: 5374/QĐ-UBND ngày 31/12/2021)

b. Tài sản gắn liền với đất:

Loại công trình: Khách sạn; Diện tích xây dựng: 247,5m²; Diện tích sàn: 1382,6m²; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng; Cấp (hạng): III (loại B); Số tầng: 06

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế kỹ thuật
1	Công trình khách sạn: 06 tầng	- Diện tích xây dựng (m²): 247,5m² - Ghi chú: Diện tích thẩm định giá căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. - Diện tích sàn xây dựng (m³) : 1.382,6m² - Cấp/hạng nhà: Cấp công trình: III (loại B). - Cấu trúc: 06 tầng - Kết cấu: + Móng, cột, dầm, giằng, sàn, khung chịu lực bằng BTCT. + Tường xây gạch 10+20cm có tô trát 2 mặt, sơn nước; mặt trước khu khách sạn ốp gạch thẻ và Aluminium (từ tầng trệt đến tầng 5) + Nền lát gạch ceramic + Cầu thang bộ bản BTCT, bậc gạch men

		+ Phía trước (bên ngoài) khách sạn có cầu thang bộ bằng khung sắt, bậc sắt tôn, lan can sắt hộp làm lối đi phụ từ tầng trệt đến tầng 5. - Năm xây dựng/ sửa chữa/ đưa vào sử dụng: Khoảng năm 2016; - Hiện trạng; Tại thời điểm thẩm định giá công trình bỏ hoang đã lâu không được sử dụng; Trong đó, hệ thống điện, nước, thiết bị vệ sinh, hệ thống cửa, trần, lan can cầu thang, lan can ban công, toàn bộ thiết bị chiếu sáng, khung sắt + mái tôn đã bị tháo dỡ hoàn toàn; Toàn bộ bề mặt tường đã bị ẩm thấm, mốc và bong tróc nghiêm trọng; nền gạch men, bậc cầu thang đã nứt bể nhiều chỗ; toàn phần khu vực phía trong khách sạn bị ẩm thấm, đọng nước nghiêm trọng (do phần mái che và cửa đã bị tháo dỡ). Tuy nhiên các kết cấu chính vẫn còn đảm bảo công năng để công trình có thể sửa chữa để tái sử dụng lại bình thường.
2	Công trình phụ (thuộc một phần công trình phụ phía sau khách sạn)	- Diện tích (m²): 90,3m²; (Ghi chú: Do phần gác lửng đã bị tháo dỡ gần như toàn bộ (bao gồm các phòng và phần mái), phần diện tích còn lại không đáng kể nên tổ thẩm định căn cứ theo diện tích xây dựng chủ yếu đối với tầng trệt) - Cấu trúc: 01 trệt, 01 lửng. Tuy nhiên tầng lửng đã bị tháo dỡ gần như toàn bộ (bao gồm các phòng và phần mái) - Kết cấu: + Móng, cột, dầm, giằng, sàn, khung chịu lực bằng BTCT. + Tầng trệt: Tường xây gạch 10+20cm có tô trát, sơn nước; Nền lát gạch ceramic + Tầng lửng: Vách các khu phòng xây gạch 10cm có tô trát, không quét sơn; cầu thang bộ đi lên gác lửng đi chung cầu thang bộ của công trình khách sạn. Một phần mái hiện hữu xà gồ bằng sắt hộp, mái lợp tôn Năm xây dựng/ sửa chữa/ đưa vào sử dụng: Khoảng năm 2016; - Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá công trình bỏ hoang đã lâu không được sử dụng; Trong đó, hệ thống điện, nước, thiết bị vệ sinh, hệ thống cửa, trần, toàn bộ thiết bị chiếu sáng đã bị tháo dỡ hoàn toàn, một phần khung sắt + mái tôn đã bị tháo dỡ; Toàn bộ bề mặt tường đã bị ẩm thấm, mốc và bong tróc nghiêm trọng; nền gạch men đã nứt bể nhiều chỗ; toàn phần khu vực phía trong bị ẩm thấm, đọng nước nghiêm trọng (do phần mái che và cửa đã bị tháo dỡ). Tuy nhiên các kết cấu chính vẫn còn đảm bảo công năng để công trình có thể sửa chữa để tái sử dụng lại bình thường; ngoại quan cũ.

		- Pháp lý công trình: Công trình xây dựng tự phát theo nhu cầu sử dụng/kinh doanh;
--	--	--

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: 12.570.230.000 đồng (Mười hai tỷ, năm trăm bảy mươi triệu, hai trăm ba 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.

4.2. Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): 2.514.046.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm mười bốn triệu, không trăm bốn mươi sáu 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.

4.3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng (Một triệu 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

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 29/01/2026 đến 17h00 ngày 02/03/2026 (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 hoặc Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Đồng Nai. 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 ngày 26/02/2026, 27/02/2026 và 02/03/2026 (trong giờ hành chính).

Địa điểm xem tài sản: khu phố Bình Giang 2, 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 29/01/2026 đến 17h00 ngày 02/03/2026 (các ngày làm việc theo quy định).

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 59/26.ĐN 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 02/03/2026. 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 **15h30 ngày 05/03/2026**.

Địa điểm: Tại 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.

Ghi chú:

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 Đông Nam không chịu trách nhiệm và không giải quyết các khiếu nại liên quan đến nội dung này

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 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.

Người phải thi hành án là ông Phạm Việt Hùng – sinh năm: 1994 – CMND: 241381474; Địa chỉ: Tổ Dân phố 3, phường Tân Lập, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tổ Dân phố 3, phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk) phải có trách nhiệm liên hệ với Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 – Đồng Nai; Địa chỉ: thôn Tân Phú, xã Phú Riềng, tỉnh Đồng Nai để được giải thích các quyền, nghĩa vụ và giải quyết việc thi hành án theo quy định. Mọi thắc mắc, khiếu nại về sau sẽ không được xem xét 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 có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ pháp lý, thông tin quy hoạch mới, phải chấp hành các chủ trương của Nhà nước khi có thông báo, quyết định thu hồi hoặc văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến tài sản đấu giá.

Tài sản được bán theo hiện trạng, khách hàng tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu và tự quyết định khi đăng ký mua tài sản đấu giá. Người tham gia 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. Bồi thường thiệt hại cho các bên nếu vi phạm về trình tự, thủ tục đấu giá (nếu có).

Vậy, Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 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).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND phường Phước Long, tỉnh Đồng Nai;
- UBND Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 - Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của Cục THADS;
- Lưu: VT, HSTHA (CHV: Phạm Hữu Tiệp).

CHẤP HÀNH VIÊN

Phạm Hữu Tiệp