

**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: 261/TB-THADS(KV4)

Đồng Nai, ngày 02 tháng 02 năm 2026.

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (Lần 3)

Căn cứ Điều 101 Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ Quyết định số 31/2025/QĐST-KDTM ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; Quyết định thi hành án số 116/QĐ.CCTHADS ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 76/2025/QĐST-KDTM ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; Quyết định thi hành án số 131/QĐ.CCTHADS ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 800/QĐ-CCTHADS ngày 01 tháng 8 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 Biên bản kê biên tài sản ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai – Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4.

Căn cứ kết quả thẩm định giá theo Chứng thư Thẩm định giá số 317/2025/296/CT ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Minh Phát, địa chỉ: Số B14, đường Phan Chu Trinh, Khu phố Hoa Lư, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định giảm giá tài sản số: 24/QĐ-THADS.KV4 ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai – Phòng THADS Khu vực 4.

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 39.2/2025/HĐDV/THS-ĐN ngày 28 tháng 01 năm 2026 giữa Công ty đấu giá hợp danh Chính Nghĩa 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 39.2/2025/QCĐG-CN ngày 28 tháng 01 năm 2026 của Công ty đấu giá hợp danh Chính Nghĩa – trụ sở chính: Số 65 đường 05 KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh hoặc CN Đồng Nai: Số D4, Tổ 4, đường Nguyễn Ái Quốc, Khu phố 1, 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:

Bên 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.



Bên phải thi hành án: Công ty TNHH Phát Thiên Ân, địa chỉ: 92A/2 Khu phố 7, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Ông Nguyễn Quang Long, bà Trần Thị Hải Nguyên, địa chỉ: 36/2 Tổ 10, Khu phố 7, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Thông báo bán đấu giá tài sản sau:

Tài sản đảm bảo thi hành án: Diện tích đề nghị bán đấu giá là 9515,5m² và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ 16, tọa lạc tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Gia Kiệm, 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 CO 140470 cấp ngày 26/06/2018 đứng tên ông Nguyễn Quang Long. Diện tích theo giấy chứng nhận là 9838,5m²; Trong đó: diện tích được cấp là: 9456,5m², diện tích không được cấp là: 382,0m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: đến ngày 31/12/2049.

Theo phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1265/2025 ngày 17/06/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Thống Nhất được giới hạn bởi các điểm: (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,a,b,c,d,15,16,.....28,1) thửa đất có diện tích là: 9515,5m²

*** Công trình xây dựng và tài sản gắn liền trên đất gồm:**

+ 01 nhà xưởng diện tích: 2.800m²; Kết cấu: khung thép tiền chế, vì kèo thép, cột thép, xà gỗ thép, mái lợp tôn.

+ 01 nhà công nhân diện tích: 96m²; Kết cấu: móng, cột dầm bê tông cốt thép, mái lợp tôn, tường xây gạch, cửa đi khung sắt bọc tôn, nền bê tông cốt thép, lát gạch ceramic.

+ 01 nhà bảo vệ diện tích: 28m²; Kết cấu: móng, cột dầm bê tông cốt thép, mái ngói, tường xây gạch, cửa đi sắt, kính, nền bê tông cốt thép, lát gạch ceramic.

+ 01 nhà vệ sinh diện tích: 8,3m²; Kết cấu: khung thép, cột thép, vách tôn, nền bê tông cốt thép, lát gạch ceramic, mái tôn.

+ 01 hệ thống chiếu sáng (bình điện 37 kva).

+ Sân, nền bê tông diện tích: 4391.2 m²; Kết cấu: nền lán bê tông, xi măng.

+ Cổng, tường rào diện tích: 296,3 m²; Kết cấu: cổng sắt kéo, tường xây gạch block.

*** Cây trồng trên đất:**

+ 04 cây gỗ đỏ: đường kính gốc khoảng 25cm, cao khoảng 6m.

+ 01 cây xà cừ: đường kính gốc khoảng 50cm, cao khoảng 6,5m.

+ 01 cây vú sữa: đường kính gốc khoảng 12cm, cao khoảng 3,5m.

+ 01 cây vú sữa: đường kính gốc khoảng 20cm, cao khoảng 3,5m.

+ 01 cây chôm chôm: đường kính gốc khoảng 12cm, cao khoảng 3,5m.

+ 01 cây chôm chôm: đường kính gốc khoảng 20cm, cao khoảng 6,5m.

Chú ý: (Chi tiết xem tại chứng thư, biên bản kê biên xử lý tài sản và phiếu đo đạc và chỉnh lý thửa đất);

Tài sản nêu trên được đấu giá theo nguyên trạng (bao gồm nguyên trạng tài sản, tình trạng pháp lý và các rủi ro tiềm ẩn) và theo phương thức “có sao bán vậy”, Người tham gia đấu giá tài sản có trách nhiệm tìm hiểu thông tin, thông tin quy

hoạch, xem xét thực trạng tài sản và tự xác định chất lượng, số lượng, tình trạng của tài sản theo hiện trạng thực tế và hồ sơ pháp lý tài sản đấu giá, hiểu rõ quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm và rủi ro phát sinh của việc mua tài sản đấu giá, đồng thời cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện sau khi trúng đấu giá.

Đối với đất và công trình xây dựng trên đất chưa được đăng ký, phần diện tích đất tăng, giảm so với giấy chứng nhận, hết thời hạn sử dụng (nếu có) thì người mua tài sản đấu giá tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cập nhật, cấp đổi giấy chứng nhận, gia hạn thời hạn sử dụng, tự chịu các chi phí liên quan.

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.

1. Giá khởi điểm, bước giá của tài sản đấu giá:

+ **Giá khởi điểm tài sản:** 20.716.084.800 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi tỷ, bảy trăm mười sáu triệu, không trăm tám mươi bốn nghìn, tám trăm đồng*). Giá khởi điểm trên chưa bao gồm các loại thuế, phí và chi phí (nếu có) liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản đấu giá.

+ **Bước giá tối thiểu cho từng tài sản:** 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

2. Nguồn gốc, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:

- Tài sản thuộc sở hữu của ông Nguyễn Quang Long được đưa ra bán đấu giá để bảo đảm thi hành Bản án theo quy định pháp luật;

- Do Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai cung cấp và chịu trách nhiệm về mọi vấn đề pháp lý liên quan đến trình tự, thủ tục thi hành án và tài sản đấu giá. Gồm các giấy tờ pháp lý sau:

- Bản án số 31/2025/QĐST-KDTM ngày 10/04/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa;

- Bản án số 76/2025/QĐST-DS ngày 10/04/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa;

- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 116/QĐ-CCTHADS ngày 20/05/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất;

- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 131/QĐ-CCTHADS ngày 10/06/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất;

- Quyết định về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản số 800/QĐ-CCTHADS ngày 01/08/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4;



- Biên bản kê biên, xử lý tài sản của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 ngày 15/08/2025
- Biên bản thỏa thuận về tổ chức bán đấu giá tài sản ngày 07/10/2025;
- Công văn số 247/THADS-KV4 ngày 10/10/2025 về việc đề nghị ký hợp đồng bán đấu giá tài sản thi hành án;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CO 140470;
- Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1265/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Thống Nhất ngày 17/06/2025;
- Chứng thư thẩm định giá số 317/2025/296/CT ngày 29/09/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Minh Phát;
- Các giấy tờ, văn bản khác có liên quan.

3. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá

+ Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 30/01/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 02/3/2026 (trong giờ hành chính) bao gồm cả hồ sơ khách hàng đăng ký gửi qua đường bưu điện;

+ Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Tại công ty đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa, địa chỉ Số: 65 Đường số 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh hoặc tại CN Đồng Nai, địa chỉ: Nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

4. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/01 bộ hồ sơ.

5. Thời gian xem tài sản: Từ ngày 25/02/2026 đến ngày 27/02/2026 (trong giờ hành chính)

6. Địa điểm xem tài sản: Tại nơi có tài sản đấu giá.

7. Tiền đặt trước (20%) giá khởi điểm: 4.143.216.960 đồng (Bốn tỷ, một trăm bốn mươi ba triệu, hai trăm mười sáu nghìn, chín trăm sáu mươi đồng);

8. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 07 giờ 30 phút ngày 30/01/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 02/3/2026.

(Khách hàng có thể tự nguyện nộp tiền đặt trước kể từ khi ra niêm yết thông báo, tiền đặt trước phải được báo Có trong tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa trước 17 giờ 00 phút ngày 02/3/2026).

9. Phương thức nộp tiền đặt trước: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá chuyển khoản hoặc nộp trực tiếp vào tài khoản dưới đây:

+ Đơn vị thụ hưởng: CTY DAU GIA HOP DANH CHINH NGHIA - CN TAI DONG NAI

+ Số tài khoản: 1024173077

+ Tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) - Chi nhánh Đồng Nai.

+ Nội dung: Ghi rõ (Họ và tên Cá nhân/ tổ chức chuyển tiền đặt trước tham gia đấu giá).

+ Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá, người có tài sản và tổ chức đấu giá có thể thỏa thuận hình thức nộp tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

10. Thời gian tổ chức phiên đấu giá: lúc 10 giờ 30 phút, ngày 05/3/2026

11. Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: tại CN Đồng Nai: Nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

12. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá

13. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

14. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức, điều kiện đăng ký tham gia đấu giá

+ Thời gian tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá (trong giờ hành chính): Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 30/01/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 02/3/2026.

+ Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Tại Công ty đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa, địa chỉ Số: 65 Đường số 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh hoặc tại CN Đồng Nai, địa chỉ: Nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

+ 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 pháp luật có liên quan được tham gia đăng ký, ngoại trừ những trường hợp quy định tại Khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024 liên hệ trực tiếp Công ty đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa – chi nhánh Đồng Nai mua hồ sơ đăng ký mời tham gia đấu giá. Khách hàng điền đầy đủ thông tin trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo mẫu Công ty phát hành và tự chịu trách nhiệm về thông tin, điều kiện đăng ký tham gia đấu giá.

*** Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:**

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu Công ty phát hành).

+ Phiếu trả giá (theo mẫu Công ty phát hành).

+ Quy chế, thông báo đấu giá tài sản

+ Tài liệu, hồ sơ pháp lý về tài sản.

*** Đối với cá nhân:**

+ Đơn đăng ký mời tham gia mua tài sản đấu giá (theo mẫu, Công ty phát hành)

+ Bản cam kết xem tài sản đấu giá (theo mẫu Công ty phát hành);

+ CCCD/Hộ chiếu (Sao y hoặc mang bản chính đối chiếu);

+ Trong trường hợp ủy quyền cho người khác mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá phải có giấy ủy quyền lập đúng quy định pháp luật (CCCD/Hộ chiếu của người được ủy quyền, người ủy quyền sao y công chứng)

+ 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 mời tham gia mua tài sản đấu giá (theo mẫu công ty phát hành)

+ Đơn đăng ký tham gia phải đóng dấu, ký tên của người đại diện pháp luật.

+ Bản cam kết xem tài sản đấu giá (theo mẫu Công ty phát hành), đóng dấu,

ký tên của người đại diện theo pháp luật

+ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Sao y hoặc mang bản chính để đối chiếu);

+ Biên bản họp Công ty, quyết định của người có thẩm quyền về việc mua tài sản đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định;

+ Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phải có giấy ủy quyền được lập đúng quy định pháp luật, các giấy tờ chứng minh người đại diện tham gia đấu giá hợp lệ; (CCCD/Hộ chiếu của người ủy quyền, người được ủy quyền (sao y công chứng)).

+ Khách hàng (doanh nghiệp và hộ kinh doanh) đăng ký tham gia đấu giá cam kết và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung: thành lập doanh nghiệp, đang hoạt động hợp pháp, không trong quá trình giải thể, phá sản, tạm ngưng hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp và pháp luật về Thuế.

Lưu ý:

+ Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản đấu giá theo quy định pháp luật;

+ Khách hàng tham gia nộp hồ sơ trong thời gian đúng quy định, nộp trực tiếp tại trụ sở công ty hoặc tại Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa - chi nhánh Đồng Nai và không thuộc đối tượng quy định tại điểm d1, d2, d3 khoản 5 Điều 9 và khoản 4, Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024;

+ Người đăng ký tham gia phiên đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, Quy chế, nội quy phiên đấu giá do Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa phát hành. Mọi thắc mắc, đề nghị liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa trước thời điểm diễn ra phiên đấu giá để được hướng dẫn, trả lời. **Điện thoại liên hệ: 0385.79.0679**

+ **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.

(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 Quang Long, bà Trần Thị Hải Nguyên 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