

Số: 251/TB-THADS.KV4

Đồng Nai, ngày 02 tháng 02 năm 2026

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;
Căn cứ Quyết định thi hành án số 473/QĐ-CCTHADS ngày 30/01/2024;
Quyết định thi hành án số 77/QĐ-CCTHADS ngày 13/03/2024 và Quyết định thi hành án số 65/QĐ-CCTHADS ngày 15/02/2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 36/QĐ-CCTHADS ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh;

Căn cứ kết quả thẩm định giá tài sản, ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và tư vấn bất động sản Mạnh Đạt;

Căn cứ Quyết định về việc giảm giá tài sản (lần 6) số 6/QĐ-THADS ngày 28 tháng 01 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Thông báo bán đấu giá tài sản số 03.6/2026/TB-ĐGCN ngày 30 tháng 01 năm 2026 của Công ty đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa.

Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - 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 Chính Nghĩa, địa chỉ: 65 Đường 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh

- Chi nhánh Đồng Nai: Nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

b) Tên tài sản, số lượng, chất lượng, nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 12, diện tích 152,4m² tọa lạc tại khu phố 4, phường Xuân Thanh (nay là phường Long Khánh, 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 CV 659783 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 29/05/2020 cho bà Nguyễn Ngọc Thảo.

- Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị.

- Quy hoạch: 106,5m² nằm trong quy hoạch đường giao thông.

* Công trình xây dựng đã qua sử dụng:

- Nhà ở: diện tích xây dựng 119,4m²;

- Mái che: diện tích 33 m²



*** Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật:
Quyền sử dụng đất**

Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Diện tích
Quyền sử dụng đất	<p>* Diện tích đất: 152,4m² đất thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 12, phường Xuân Thanh (nay là phường Long Khánh, 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 CV 659783 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 29/05/2020 cho bà Nguyễn Ngọc Thảo.</p> <p>* Vị trí tứ cận:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hướng Đông giáp đường Ngô Quyền; - Hướng Tây giáp thửa đất số 86; - Hướng Nam giáp thửa đất số 88; - Hướng Bắc giáp đường Trần Phú. <p>* Vị trí thửa đất: Thửa đất có 02 mặt tiền tiếp giáp đường Trần Phú và đường Ngô Quyền, cách đường Hồ Thị Hương khoảng 750m, cách chợ Long Khánh khoảng 2,4km, nằm trong khu dân cư đông đúc đối diện đường ray.</p> <p>* Vị trí theo tọa độ google maps: 10.93496,107.25979</p> <p>* Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị (ODT).</p> <p>* Thời hạn sử dụng: Lâu dài.</p> <p>* Thông tin quy hoạch: Thửa đất có 106,5m² thuộc quy hoạch giao thông.</p> <p>* Hình dáng thửa đất: Vuông vức.</p> <p>* Địa hình: Bằng phẳng.</p> <p>* Hạ tầng: Hoàn thiện.</p> <p>* Mặt tiền: Đường Trần Phú: 10,96m; Đường Ngô Quyền: 12,9m.</p> <p>* Giao thông: Đường Trần Phú và đường Ngô Quyền.</p> <p>* Điều kiện kinh tế - Xã hội: Khu vực dân cư tập trung đông, kinh doanh buôn bán khá sầm uất, kinh tế vùng khá phát triển.</p> <p>* Khả năng sinh lợi: Tốt.</p> <p>* Lợi thế kinh doanh: Tốt.</p> <p>Hiện trạng: Trên đất có công trình xây dựng đã qua sử dụng.</p>	152,4m ²

Công trình xây dựng trên đất

S tt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đ vt	Số lượng
1	Nhà ở	<ul style="list-style-type: none"> * Diện tích xây dựng: 119,4m² * Pháp lý công trình xây dựng: Công trình không có giấy phép xây dựng. * Kết cấu: <ul style="list-style-type: none"> - Móng, cột gạch; - Tường xây gạch, sơn nước + ốp gạch ceramic; - Nền lát gạch ceramic; - Xà gỗ sắt, mái lợp tôn; - Trần tôn; - Cửa chính sắt cuộn + sắt kéo, cửa đi kính cường lực, cửa phòng nhôm kính; - Nhà vệ sinh: Tường ốp gạch men; nền lát gạch men; cửa nhựa; nội thất, thiết bị vệ sinh trung bình; - Hệ thống điện, nước hoạt động bình thường. * Hiện trạng: Công trình hiện đang sử dụng, các kết cấu chính đã xuống cấp. * Chất lượng còn lại: 50% 	m ²	119,4m ₂
	Mái che	<ul style="list-style-type: none"> * Diện tích: 33m² * Kết cấu: <ul style="list-style-type: none"> - Cột, xà gỗ sắt, mái lợp tôn; - Trần tôn lạnh; - Nền lát gạch ceramic. * Hiện trạng: Công trình hiện đang sử dụng, các kết cấu chính đã xuống cấp. * Chất lượng còn lại: 50% 	m ²	33m ²

c) Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Từ ngày 25/02/2026, 26/02/2026, 27/02/2026 (trong giờ hành chính).

d) Thời gian, địa điểm bán 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 02/02/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 02/03/2026 (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 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh hoặc tại Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: Nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: **4.052.496.286 đồng** (Bốn tỷ, không trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm chín mươi sáu nghìn, hai trăm tám mươi



sáu 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, tiền đặt trước: Tiền mua hồ sơ 400.000 đồng /01 bộ hồ sơ; Tiền đặt trước: **810.499.257 đồng**.

g) Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức 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 02/02/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 02/03/2026

+ Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Tại Công ty đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa, địa chỉ 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.

- 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, 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 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**

h) Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: **Vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 05/03/2026** tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Đồng Nai, địa chỉ: 57, CMT8, phường Long Khánh, 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

Tổ chức, cá nhân có nhu cầu xin liên hệ tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Đồng Nai).

Địa chỉ: Số 57 đường Cách mạng tháng tám, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (CHV Nguyễn Phi Hào, điện thoại: 0913720799).

Trước khi mở bán cuộc 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND phường Long Khánh;
- VKSND khu vực 4 - Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của Cục THADS;
- Lưu: VT, HSTHA (CHV: Nguyễn Phi Hào).



Nguyễn Phi Hào

