

Số: 1026/TB-THADS.KV4

Đồng Nai, ngày 16 tháng 03 năm 2026

THÔNG BÁO
Thông báo về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;
Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2025/QĐ ngày 14 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai;
Căn cứ Quyết định thi hành án số 4833/QĐ-THADS ngày 13 tháng 11 năm 2025 hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá tài sản số 324/2026/54/CT-TĐG.MDC.TS ngày 26/02/2026 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và tư vấn bất động sản Mạnh Đạt;

Căn cứ Thông báo số 73/2026/TB-ĐG.CN ngày 13/03/2026 của Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa.

Thi hành án dân sự 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: Số 135 Đường số 05, KDC Hiệp Thành 3, khu phố Hiệp Thành 7, 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 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: Quyền sử dụng đất có diện tích 468m², thuộc thửa đất số 138, tờ bản đồ số 38, xã Xuân Thiện, huyện Thống Nhất (nay là thửa đất 138 tờ bản đồ 69, phường Bình Lộc, tỉnh Đồng Nai), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 775296 do UBND huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/09/2007 cho ông Nguyễn Thanh Dũng và bà Lê Thị Trúc Phương, mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn 300m², đất cây lâu năm 168m², thời hạn sử dụng đất ở nông thôn lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến tháng 10/2053, nguồn gốc sử dụng: nhà nước bán nhà theo Nghị định 61/NĐ-CP ngày 05/07/1994 của Chính phủ. Theo quyết định số 5370/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Thống Nhất (cũ) tỉnh Đồng Nai thì quyền sử dụng đất trên trong quy hoạch đất khu công nghiệp.

Căn cứ Quyết định số 1521/QĐ-UBND ngày 11/05/2022 của UBND huyện Thống Nhất về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Thiện,



huyện Thống Nhất giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030; theo đó vị trí tại thửa đất số 138, tờ bản đồ số 38 xã Xuân Thiện, huyện Thống Nhất (nay là thửa đất 138 tờ bản đồ 69, phường Bình Lộc, tỉnh Đồng Nai), thuộc chức năng đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp (khu công nghiệp Long Khánh (mở rộng)).

*** Công trình xây dựng trên đất:**

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
	Nhà ở	<p>* Diện tích xây dựng: 153m²</p> <p>* Pháp lý công trình xây dựng: Công trình không cung cấp được giấy phép xây dựng, chưa được cấp quyền sở hữu.</p> <p>* Cấu trúc: 01 sê nô, 01 phòng khách, 02 khu sinh hoạt chung, 04 phòng ngủ, 01 bếp + vệ sinh.</p> <p>* Kết cấu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Móng đá, cột gạch + cột bê tông cốt thép; Sê nô bê tông cốt thép; - Tường xây gạch, tô trát, sơn nước; - Mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp; - Trần tôn lạnh + trần nhựa (01 phòng ngủ và khu sinh hoạt chung phía sau không đóng trần); - Nền lát gạch men; - Hệ thống cửa khung sắt bọc tôn + kính, khung sắt kính, sắt bọc tôn, nhựa; - Khu vệ sinh nội thất thiết bị trung bình; - Bếp: Thành xây gạch cao khoảng 0,7m, ốp gạch men; Mặt bếp tấm đan bê tông cốt thép, ốp gạch men; - Hệ thống điện, nước hoạt động bình thường <p>* Hiện trạng: Nhà xây dựng đã lâu, các kết cấu chính đã xuống cấp, hư hỏng; Tường âm mốc, nứt; Mái tôn rỉ sét, mục một số vị trí.</p> <p>* Chất lượng còn lại: 30%</p>	2 m	15 3
2	Hệ thống cống + tường rào	<p>* Chiều dài: 44m</p> <p>* Kết cấu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 02 trụ cống kích 300 x 300mm, cao 2,3m, xây gạch, tô trát, sơn nước; 	m	44

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
		Cửa cổng 02 cánh cao 1,9m, khung sắt lưới B40; - 02 trụ cổng bằng sắt Ø90mm; Cửa cổng 02 cánh, kích thước 3m x 1,9m, khung sắt lưới B40; - Tường rào: Móng đá, trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch cao 0,2m, trên lưới B40 cao 1,2m; 01 phần tường còn lại dài khoảng 3,9m có kết cấu: Móng đá, cột gạch, tường xây gạch không tô cao 1,2m. * Chất lượng còn lại: 30%		
	Mái che 1	Diện tích: 49m² * Kết cấu: 04 trụ sắt Ø65mm và 02 trụ sắt Ø50mm; Mái lợp tôn tận dụng, khung đỡ, xà gồ sắt hộp; Nền bê tông xi măng. * Chất lượng còn lại: 30%	2 m	49
	Mái che 2	* Diện tích: 15,12m² * Kết cấu: 02 trụ sắt Ø50mm; Mái lợp tôn tận dụng, xà gồ gỗ + xà gồ sắt; Nền bê tông xi măng. * Chất lượng còn lại: 25%	2 m	15,12
	Mái che 3	* Diện tích: 13m² * Kết cấu: 03 trụ sắt Ø50mm; Móng gạch, nền gạch tàu + xi măng; Mái lợp tôn, khung đỡ, xà gồ sắt; * Chất lượng còn lại: 30%	2 m	13
	Giếng khoan	* Sâu khoảng 30m, Ø114mm. * Chất lượng còn lại: 55%	ái c	1
	Tháp nước	* Khung đỡ sắt V cao khoảng 4m, phía trên đặt bồn nước inox nằm ngang hiệu Bình Minh 1.000 lít, * Chất lượng còn lại: 35%	T H	1

*** Cây trồng trên đất:**

Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
Sầu riêng	- Cây có hoành gốc khoảng 1,2m. * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	ây c	1



(Chi tiết theo Biên bản kê biên, xử lý tài sản, trích lục bản đồ địa chính và chứng thư thẩm định giá).

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

Thời gian: Từ ngày 08/04/2026, 09/04/2026, 10/04/2026 (trong giờ hành chính)

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

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 16/03/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 14/04/2026 (Trong giờ hành chính, ngày làm việc theo quy định) 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 135 Đường số 05, KDC Hiệp Thành 3, khu phố Hiệp Thành 7, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh hoặc tại CN Đồng Nai, địa chỉ: Nhà số D4, tổ 4, khu phố, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 850.154.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm năm mươi triệu, một trăm năm mươi bốn nghìn 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.

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

Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 200.000 đồng/01 bộ hồ sơ.

Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): 170.030.800 đồng (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi triệu, không trăm ba mươi nghìn, tám trăm 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.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 07 giờ 30 phút ngày 16/03/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 14/04/2026

(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 14/04/2026).

Tiền đặt trước nộp vào tài khoản:

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.

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: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 16/03/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 14/04/2026 (Trong giờ hành chính, ngày làm việc theo quy định).

+ Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Tại Công ty đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa, địa chỉ: Số 135 Đường số 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, khu phố Hiệp Thành 7, 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.

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

Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: **10 giờ 00 phút, ngày 17/04/2026;**

Địa điểm: 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.

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;

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 Chính Nghĩa, địa chỉ: Số 135 Đường số 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, khu phố Hiệp Thành 7, 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND phường Bình Lộc;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của Cục THADS;
- Lưu: VT, HSTHA (CHV: Nguyễn Phi Hào).

CHẤP HÀNH VIÊN



Nguyễn Phi Hào



