

TP-ĐGTS-17

(Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2024/TT-BTP)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY XÁC NHẬN NIÊM YẾT

Hôm nay, vào 19 giờ 02 phút, ngày 26 tháng 12 năm 2025

Tại: Ủy ban nhân dân phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai

Tên tổ chức đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa.

Đại diện là Ông: Đặng Thanh Phương

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Đã thực hiện niêm yết việc đấu giá tại: Ủy ban nhân dân phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai

Nội dung niêm yết việc đấu giá: Quy chế đấu giá số 55/2025/QCĐG-CN ngày 22/12/2025 và Thông báo đấu giá tài sản số 55/2025/TBĐG-CN ngày 22/12/2025;

*** Tài sản đấu giá:**

- **Tài sản 1:** Quyền sử dụng đất diện tích 135,9m² và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 671, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Khu phố 1, phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 122, khu phố Tân Đồng 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai). Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CK 740516**, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Thu ngày 12/01/2022 và Tài sản trên đất: Nhà ở diện tích 89,3m² và Mái che diện tích 27,6m²

- **Tài sản 2:** Quyền sử dụng đất diện tích 143,3m² thuộc thửa đất số 667, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Khu phố 1, phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là thửa đất số 30, tờ bản đồ số 122, khu phố Tân Đồng 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai). Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CM 356901**, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Thu ngày 12/01/2022.

- **Tài sản 3:** Quyền sử dụng đất diện tích 158,2m² thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Khu phố 1, phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 122, khu phố Tân Đồng 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai). Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CL 861878**, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lãnh Mỹ Huệ ngày 17/03/2022.

Thời gian niêm yết: Từ ngày 26/12/2025 đến hết ngày 26/01/2026.

Văn bản này được lập thành 02 bản, UBND phường Bình Phước giữ 01 bản, 01 bản lưu tại hồ sơ đấu giá của Công ty đấu giá hợp danh Chính Nghĩa.

Xác nhận của UBND phường Bình Phước

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



Hoàng Thùy Vũ

Người niêm yết

(Ký, ghi rõ họ tên)



Đặng Thanh Phương

Số: 55/2025/TBĐG-CN

Đồng Nai, ngày 22 tháng 12 năm 2025

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 55/2025/HĐ-E GCN ký kết ngày 22/12/2025 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai và Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa. Công ty Đấu giá Hợp Danh Chính Nghĩa thông báo đấu giá tài sản như sau:

1. Tên, địa chỉ tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: 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.

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

2. Tên, địa chỉ đơn vị có tài sản đấu giá: Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai, địa chỉ: 63/2/1 đường Võ Thị Sáu, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai.

3. Tài sản đấu giá: 03 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại khu phố 1, phường Tân Đông, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tân Đông 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai). Cụ thể như sau:

- **Tài sản 1:** Quyền sử dụng đất diện tích 135,9m² và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 671, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Khu phố 1, phường Tân Đông, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tân Đông 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai). Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CK 740516** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 08/12/2017 cho bà Nguyễn Thị Hòa và ông Thái Thanh Hòa, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Thu ngày 12/01/2022. Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 11/10/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Xoài thì thửa đất trên có diện tích 135,9m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 122.

+ Tài sản trên đất: Nhà ở diện tích 89,3m² và Mái che diện tích 27,6m²

- **Tài sản 2:** Quyền sử dụng đất diện tích 143,3m² thuộc thửa đất số 667, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Khu phố 1, phường Tân Đông, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tân Đông 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai). Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CM 356901** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/07/2018 cho ông Lê Thanh Hân, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Thu ngày 12/01/2022. Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 11/10/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Xoài thì thửa đất trên có diện tích 143,3m² thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 122.

- **Tài sản 3:** Quyền sử dụng đất diện tích 158,2m² thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Khu phố 1, phường Tân Đông, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tân Đông 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai). Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CL 861378** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/05/2018 cho ông Nguyễn Đình Minh và bà Trịnh Thị Hương, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lãnh Mỹ Huệ ngày 11/03/2022. Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 11/10/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Xoài thì thửa đất trên có diện tích 158,2m² thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 122.

* Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật

Quyền sử dụng đất:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Diện tích (m ²)
1	Quyền sử dụng đất 1 (Thửa 671, tờ 26)	<p>* Diện tích đất yêu cầu thẩm định giá: 135,9m² đất thuộc thửa đất số 671, tờ bản đồ số 26 (nay là thửa 33, tờ 122), địa chỉ: Khu phố 1, phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tân Đồng 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai) theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 11/10/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Xoài.</p> <p>* Vị trí tứ cận:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phía Đông giáp thửa 12, 13, tờ 118; - Phía Tây giáp thửa 32; - Phía Nam giáp đường nhựa; - Phía Bắc giáp thửa 30; <p>* Vị trí thửa đất: Thửa đất tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 5m, cách QL14 khoảng 170m, nằm trong khu vực phân lô đất nền, dân cư sinh sống còn tương đối thưa.</p> <p>* Mục đích sử dụng: 50m² đất ở tại đô thị (ODT) + 85,9m² đất trồng cây lâu năm (CLN).</p> <p>* Thời hạn sử dụng đất: ODT – Lâu dài; CLN – Đến 15/01/2051.</p> <p>* Hình dáng thửa đất: Cân đối.</p> <p>* Mặt tiền: 4,66m.</p> <p>* Chiều sâu trung bình: 25m.</p> <p>* Địa thế: Bằng phẳng.</p> <p>* Hạ tầng khu vực: Tương đối hoàn thiện.</p> <p>* Thông tin quy hoạch theo app QH Bình Phước: Đất quy hoạch ĐKV cây xanh.</p> <p>* Hiện trạng: Trên đất có công trình xây dựng đã qua sử dụng.</p>	135,9m ²
2	Quyền sử dụng đất 2 (Thửa 667, tờ 26)	<p>* Diện tích đất yêu cầu thẩm định giá: 143,3m² đất thuộc thửa đất số 667, tờ bản đồ số 26 (nay là thửa 30, tờ 122), địa chỉ: Khu phố 1, phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tân Đồng 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai) theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 11/10/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Xoài.</p> <p>* Vị trí tứ cận:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phía Đông giáp thửa 12; - Phía Tây giáp đường nhựa; - Phía Nam giáp thửa 29, 30, 31, 32, 33; - Phía Bắc giáp thửa 16; <p>* Vị trí thửa đất: Thửa đất tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 5m, cách QSDĐ 1 khoảng 50m, cách QL14</p>	143,3m ²

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Diện tích (m ²)
		<p>khoảng 175m, nằm trong cùng khu vực phân lô đất nền với QSDĐ 1.</p> <p>* Mục đích sử dụng: 50m² đất ở tại đô thị (ODT) + 93,3m² đất trồng cây lâu năm (CLN).</p> <p>* Thời hạn sử dụng đất: ODT – Lâu dài; 60,1m² CLN – Đến 15/01/2051; 33,2m² CLN – Đến 31/10/2051;</p> <p>* Hình dáng thửa đất: Cân đối.</p> <p>* Mặt tiền: 6m.</p> <p>* Chiều sâu trung bình: 23,87m.</p> <p>* Địa thế: Bằng phẳng.</p> <p>* Hạ tầng khu vực: Tương đối hoàn thiện.</p> <p>* Thông tin quy hoạch theo app QH Bình Phước: Đất quy hoạch ĐKV cây xanh.</p> <p>* Hiện trạng: Đất trống, cỏ cây mọc hoang hóa</p>	
3	Quyền sử dụng đất 3 (Thửa 654, tờ 26)	<p>* Diện tích đất yêu cầu thẩm định giá: 158,2m² đất thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 26 (nay là thửa 23, tờ 122), địa chỉ: Khu phố 1, phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tân Đồng 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai) theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 11/10/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Xoài.</p> <p>* Vị trí tứ cận:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phía Đông giáp đường nhựa; - Phía Tây giáp thửa 260, tờ 121; - Phía Nam giáp thửa 22; - Phía Bắc giáp thửa 11; <p>* Vị trí thửa đất: Thửa đất tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 5m, cách QSDĐ 1 khoảng 80m, QSDĐ 2 khoảng 25m, cách QL14 khoảng 200m, nằm trong cùng khu vực phân lô đất nền với QSDĐ 1, QSDĐ 2.</p> <p>* Mục đích sử dụng: 50m² đất ở tại đô thị (ODT) + 108,2m² đất trồng cây hàng năm khác (HNK).</p> <p>* Thời hạn sử dụng đất: ODT – Lâu dài; HNK – Đến 26/01/2071;</p> <p>* Hình dáng thửa đất: Cân đối.</p> <p>* Mặt tiền: 6m.</p> <p>* Chiều sâu trung bình: 26,35m.</p> <p>* Địa thế: Bằng phẳng.</p> <p>* Hạ tầng khu vực: Tương đối hoàn thiện.</p> <p>* Thông tin quy hoạch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Theo app QH Bình Phước: Đất quy hoạch ĐKV cây xanh + Đất giao thông; - Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 11/10/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Xoài có 38,9m² nằm trong đường QH theo 	158,2m ²

H.Đ:
CỘNG
ĐÃ
HỢP
CHÍNH
Đ

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Diện tích (m ²)
		QĐ/3279/2021. * Hiện trạng: Đất trống, cỏ cây mọc hoang hóa	

Công trình xây dựng trên đất:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
1	Mái che	<p>* Diện tích: 27,6m²</p> <p>* Kết cấu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Móng gạch; - 03 trụ xây gạch, kích thước 200x300mm, sơn nước, cao 1,9m; - Nền lát gạch vỉa hè + ceramic; - Tường rào xây gạch, sơn nước, cao 0,6m + khung sắt hộp cao 1,15m, phía trên vách khung sắt dựng tôn cao 2,7m; - Mái lợp tôn, xà gỗ sắt hộp; - 01 cửa sắt kéo, kích thước 3,6mx3,4m. <p>* Chất lượng còn lại: 70%</p>	m ²	27,6
2	Nhà ở	<p>* Diện tích xây dựng: 89,3m²</p> <p>* Giấy phép xây dựng: Công trình không có giấy phép xây dựng.</p> <p>* Cấu trúc: 01 phòng khách, 02 phòng ngủ + bếp + khu giặt, tắm, vệ sinh.</p> <p>* Kết cấu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Móng đá, giằng bê tông cốt thép; - Cột gạch; - Tường xây gạch, tô trát, sơn nước + ốp gạch ceramic; - Mái lợp tôn, xà gỗ sắt hộp; - Trần nhựa (riêng khu giặt không đóng trần); - Nền lát gạch ceramic; - Khu bếp: Thành xây gạch cao 0,8m, giằng sắt hộp; Mặt đá granite; Cửa tủ bếp nhôm; Lavabo inox; - Khu tắm + vệ sinh: Nền lát gạch ceramic; Trần nhựa; Tường sơn nước + ốp gạch ceramic; Thiết bị vệ sinh khác; - Khu giặt: Nền gạch chống trơn, lavabo sứ; - Hệ thống cửa: <ul style="list-style-type: none"> + 01 cửa chính 4 cánh, khung sắt kính, kích thước 2,85mx2,55m; + 01 cửa sổ phòng khách, 02 cửa sổ phòng ngủ, khung sắt kính, kích thước 1,05m x 1,25m; + 02 cửa phòng ngủ, khung sắt bọc tôn + kính, kích thước 0,85m x 2,1m (trong đó có 01 cửa đã bị nứt kính); 	m ²	89,3

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
		+ 01 cửa phụ, khung sắt bọc tôn, kích thước 0,8m x 1,9m; + 02 cửa khu vệ sinh nhôm kính, kích thước 0,75m x 1,9m; Hệ thống điện + nước máy hoạt động bình thường. * Hiện trạng: Nhà hiện đang sử dụng bình thường. * Chất lượng còn lại: 70%		

(Chi tiết theo chứng thư thẩm định giá số 324/2025/235/CT-TĐG.MDC, ngày 18/12/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn Bất động sản Mạnh Đạt).

Lưu ý: Công trình xây dựng gắn liền với đất chưa được hoàn công và cập nhật vào giấy chứng nhận: 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 Chính Nghĩa không chịu trách nhiệm và không giải quyết các khiếu nại liên quan đến nội dung này.

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): 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.

Đây là tài sản bán 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.

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.

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

- **Tài sản 1: 1.005.488.000 đồng** (Một tỷ, không trăm lẻ năm triệu, bốn trăm tám mươi tám nghìn đồng).

- **Tài sản 2: 681.694.000 đồng** (Sáu trăm tám mươi một triệu, sáu trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

- **Tài sản 3: 720.420.000 đồng** (Bảy trăm hai mươi triệu, bốn trăm hai mươi 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.

* **Lưu ý: Tài sản được bán riêng lẻ từng tài sản.**

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

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

- Tài sản được kê biên bán đấu giá để đảm bảo thi hành án.
- Do bên 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.
- Bản án số 29/2024/QĐST-DS ngày 08/7/2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung số 01/2025/QĐ-SCBSQĐ ngày 07/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;
- Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số 394/QĐ-CCTHADS ngày 07/01/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đồng Phú;
- Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13/QĐ-THADS ngày 30/9/2025 của Chấp hành viên Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9;
- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 04/12/2025,
- Biên bản thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá ngày 04/12/2025;
- Công văn số 1673/THADS(9) ngày 22/12/2025 về việc đề nghị ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CK 740516**, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Thu ngày 12/01/2022;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CM 356901**, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Thu ngày 12/01/2022;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CL 861878**, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lãnh Mỹ Huệ ngày 17/03/2022;
- Các Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 11/10/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Xoài
- Chứng thư thẩm định giá số 324/2025/235/CT-TĐG.MDC, ngày 18/12/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn Bất động sản Mạnh Đạt;
- Các giấy tờ, văn bản khác có liên quan;

6. 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 24/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 26/01/2026 (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: 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, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

7. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Tài sản 1: 400.000 đồng/01 bộ hồ sơ.
- Tài sản 2: 200.000 đồng/01 bộ hồ sơ.
- Tài sản 3: 200.000 đồng/01 bộ hồ sơ.

8. Thời gian xem tài sản: Từ ngày 21/01/2026 đến ngày 23/01/2026 (trong giờ hành chính)

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

10. Tiền đặt trước (20%) giá khởi điểm:

- **Tài sản 1: 201.097.600 đồng** (Hai trăm lẻ một triệu, không trăm chín mươi bảy nghìn, sáu trăm đồng).
- **Tài sản 2: 136.388.800 đồng** (Một trăm ba mươi sáu triệu, ba trăm tám mươi tám nghìn, tám trăm đồng).
- **Tài sản 3: 144.084.000 đồng** (Một trăm bốn mươi bốn triệu, không trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

11. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 07 giờ 30 phút ngày 24/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 26/01/2026.

(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 26/01/2026).

12. 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.

13. Thời gian tổ chức phiên đấu giá:

- Tài sản 1: 14 giờ 00 phút, ngày 29/01/2026.
- Tài sản 2: 14 giờ 30 phút, ngày 29/01/2026.
- Tài sản 3: 15 giờ 00 phút, ngày 29/01/2026.

14. Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Đồng Nai, địa chỉ: 1383 đường Phú Riêng Đỏ, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai.

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

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

17. 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: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 24/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 26/01/2026 (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: 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 này thay cho thư mời tham dự phiên đấu giá)

Nơi nhận

- THADS tỉnh Đồng Nai - Phòng THADS Khu Vực 9 (niêm yết);
- Tại UBND phường Đồng Xoài (niêm yết)
- Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa (niêm yết);
- Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa - CN Đồng Nai (niêm yết);
- Nơi tổ chức phiên đấu giá tài sản (niêm yết);
- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá;
- Đăng thông báo trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia;
- Lưu HS, VT Công ty;

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



Đặng Thanh Phương

Số: 55/2025/QCĐG-CN

Đồng Nai, ngày 22 tháng 12 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

- Căn cứ Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024;
- Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 55/2025/HĐ-ĐGCN ký kết ngày 22/12/2025 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai với Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa. Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa ban hành Quy chế đấu giá tài sản, quy định cụ thể việc đấu giá tài sản theo nội dung hợp đồng bao gồm các điều khoản sau:

PHẦN I**THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN ĐẤU GIÁ**

Điều 1: Người có tài sản: Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai, địa chỉ: 63/2/1 đường Võ Thị Sáu, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai.

Điều 2: Tổ chức hành nghề 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.

Điều 3: Tài sản đấu giá: 03 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại khu phố 1, phường Tân Đông, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tân Đông 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai). Cụ thể như sau:

3.1. Tài sản 1: Quyền sử dụng đất diện tích 135,9m² và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 671, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Khu phố 1, phường Tân Đông, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tân Đông 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai). Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CK 740516** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 08/12/2017 cho bà Nguyễn Thị Hòa và ông Thái Thanh Hòa, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Thu ngày 12/01/2022. Theo Phiếu đo đạc chính lý thửa đất ngày 11/10/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Xoài thì thửa đất trên có diện tích 135,9m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 122.

+ Tài sản trên đất: Nhà ở diện tích 89,3m² và Mái che diện tích 27,6m²

3.2. Tài sản 2: Quyền sử dụng đất diện tích 143,3m² thuộc thửa đất số 667, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Khu phố 1, phường Tân Đông, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tân Đông 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai). Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CM 356901** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/07/2018 cho ông Lê Thanh Hân, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Thu ngày 12/01/2022. Theo Phiếu đo đạc chính lý thửa đất ngày 11/10/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Xoài thì thửa đất trên có diện tích 143,3m² thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 122.

3.3. Tài sản 3: Quyền sử dụng đất diện tích 158,2m² thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Khu phố 1, phường Tân Đông, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tân Đông 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai). Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CL 861878** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/05/2018 cho ông Nguyễn Đình Minh và bà Trịnh Thị Hường, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lãnh Mỹ Huệ ngày 17/03/2022. Theo Phiếu đo đạc

chính lý thửa đất ngày 11/10/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Xoài thì thửa đất trên có diện tích 158,2m² thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 122.

*** Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật**

Quyền sử dụng đất:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Diện tích (m ²)
1	Quyền sử dụng đất 1 (Thửa 671, tờ 26)	<p>* Diện tích đất yêu cầu thẩm định giá: 135,9m² đất thuộc thửa đất số 671, tờ bản đồ số 26 (nay là thửa 33, tờ 122), địa chỉ: Khu phố 1, phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tân Đồng 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai) theo Phiếu đo đạc chính lý thửa đất ngày 11/10/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Xoài.</p> <p>* Vị trí tứ cận:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phía Đông giáp thửa 12, 13, tờ 118; - Phía Tây giáp thửa 32; - Phía Nam giáp đường nhựa; - Phía Bắc giáp thửa 30; <p>* Vị trí thửa đất: Thửa đất tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 5m, cách QL14 khoảng 170m, nằm trong khu vực phân lô đất nền, dân cư sinh sống còn tương đối thưa.</p> <p>* Mục đích sử dụng: 50m² đất ở tại đô thị (ODT) + 85,9m² đất trồng cây lâu năm (CLN).</p> <p>* Thời hạn sử dụng đất: ODT – Lâu dài; CLN – Đến 15/01/2051.</p> <p>* Hình dáng thửa đất: Cân đối.</p> <p>* Mặt tiền: 4,66m.</p> <p>* Chiều sâu trung bình: 25m.</p> <p>* Địa thế: Bằng phẳng.</p> <p>* Hạ tầng khu vực: Tương đối hoàn thiện.</p> <p>* Thông tin quy hoạch theo app QH Bình Phước: Đất quy hoạch ĐKV cây xanh.</p> <p>* Hiện trạng: Trên đất có công trình xây dựng đã qua sử dụng.</p>	135,9m ²
2	Quyền sử dụng đất 2 (Thửa 667, tờ 26)	<p>* Diện tích đất yêu cầu thẩm định giá: 143,3m² đất thuộc thửa đất số 667, tờ bản đồ số 26 (nay là thửa 30, tờ 122), địa chỉ: Khu phố 1, phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tân Đồng 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai) theo Phiếu đo đạc chính lý thửa đất ngày 11/10/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Xoài.</p> <p>* Vị trí tứ cận:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phía Đông giáp thửa 12; - Phía Tây giáp đường nhựa; - Phía Nam giáp thửa 29, 30, 31, 32, 33; - Phía Bắc giáp thửa 16; <p>* Vị trí thửa đất: Thửa đất tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 5m, cách QSDĐ 1 khoảng 50m, cách QL14</p>	143,3m ²

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Diện tích (m ²)
		<p>khoảng 175m, nằm trong cùng khu vực phân lô đất nền với QSDĐ 1.</p> <p>* Mục đích sử dụng: 50m² đất ở tại đô thị (ODT) + 93,3m² đất trồng cây lâu năm (CLN).</p> <p>* Thời hạn sử dụng đất: ODT – Lâu dài; 60,1m² CLN – Đến 15/01/2051; 33,2m² CLN – Đến 31/10/2051;</p> <p>* Hình dáng thửa đất: Cân đối.</p> <p>* Mặt tiền: 6m.</p> <p>* Chiều sâu trung bình: 23,87m.</p> <p>* Địa thế: Bằng phẳng.</p> <p>* Hạ tầng khu vực: Tương đối hoàn thiện.</p> <p>* Thông tin quy hoạch theo app QH Bình Phước: Đất quy hoạch ĐKV cây xanh.</p> <p>* Hiện trạng: Đất trống, cỏ cây mọc hoang hóa</p>	
3	Quyền sử dụng đất 3 (Thửa 654, tờ 26)	<p>* Diện tích đất yêu cầu thẩm định giá: 158,2m² đất thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 26 (nay là thửa 23, tờ 122), địa chỉ: Khu phố 1, phường Tân Đông, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tân Đông 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai) theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 11/10/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Xoài.</p> <p>* Vị trí tứ cận:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phía Đông giáp đường nhựa; - Phía Tây giáp thửa 260, tờ 121; - Phía Nam giáp thửa 22; - Phía Bắc giáp thửa 11; <p>* Vị trí thửa đất: Thửa đất tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 5m, cách QSDĐ 1 khoảng 80m, QSDĐ 2 khoảng 25m, cách QL14 khoảng 200m, nằm trong cùng khu vực phân lô đất nền với QSDĐ 1, QSDĐ 2.</p> <p>* Mục đích sử dụng: 50m² đất ở tại đô thị (ODT) + 108,2m² đất trồng cây hàng năm khác (HNK).</p> <p>* Thời hạn sử dụng đất: ODT – Lâu dài; HNK – Đến 26/01/2071;</p> <p>* Hình dáng thửa đất: Cân đối.</p> <p>* Mặt tiền: 6m.</p> <p>* Chiều sâu trung bình: 26,35m.</p> <p>* Địa thế: Bằng phẳng.</p> <p>* Hạ tầng khu vực: Tương đối hoàn thiện.</p> <p>* Thông tin quy hoạch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Theo app QH Bình Phước: Đất quy hoạch ĐKV cây xanh + Đất giao thông; - Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 11/10/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Xoài có 38,9m² nằm trong đường QH theo QĐ/3279/2021. 	158,2m ²

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Diện tích (m ²)
		* Hiện trạng: Đất trống, cỏ cây mọc hoang hóa	

Công trình xây dựng trên đất:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
1	Mái che	<p>* Diện tích: 27,6m²</p> <p>* Kết cấu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Móng gạch; - 03 trụ xây gạch, kích thước 200x300mm, sơn nước, cao 1,9m; - Nền lát gạch vỉa hè + ceramic; - Tường rào xây gạch, sơn nước, cao 0,6m + khung sắt hộp cao 1,15m, phía trên vách khung sắt dựng tôn cao 2,7m; - Mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp; - 01 cửa sắt kéo, kích thước 3,6mx3,4m. <p>* Chất lượng còn lại: 70%</p>	m ²	27,6
2	Nhà ở	<p>* Diện tích xây dựng: 89,3m²</p> <p>* Giấy phép xây dựng: Công trình không có giấy phép xây dựng.</p> <p>* Cấu trúc: 01 phòng khách, 02 phòng ngủ + bếp + khu giặt, tắm, vệ sinh.</p> <p>* Kết cấu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Móng đá, giằng bê tông cốt thép; - Cột gạch; - Tường xây gạch, tô trát, sơn nước + ốp gạch ceramic; - Mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp; - Trần nhựa (riêng khu giặt không đóng trần); - Nền lát gạch ceramic; - Khu bếp: Thành xây gạch cao 0,8m, giằng sắt hộp; Mặt đá granite; Cửa tủ bếp nhôm; Lavabo inox; - Khu tắm + vệ sinh: Nền lát gạch ceramic; Trần nhựa; Tường sơn nước + ốp gạch ceramic; Thiết bị vệ sinh khác; - Khu giặt: Nền gạch chống trơn, lavabo sứ; - Hệ thống cửa: <ul style="list-style-type: none"> + 01 cửa chính 4 cánh, khung sắt kính, kích thước 2,85mx2,55m; + 01 cửa sổ phòng khách, 02 cửa sổ phòng ngủ, khung sắt kính, kích thước 1,05m x 1,25m; + 02 cửa phòng ngủ, khung sắt bọc tôn + kính, kích thước 0,85m x 2,1m (trong đó có 01 cửa đã bị nứt kính); + 01 cửa phụ, khung sắt bọc tôn, kích thước 0,8m x 1,9m; + 02 cửa khu vệ sinh nhôm kính, kích thước 0,75m 	m ²	89,3

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
		x 1,9m; Hệ thống điện + nước máy hoạt động bình thường. * Hiện trạng: Nhà hiện đang sử dụng bình thường. * Chất lượng còn lại: 70%		

(Chi tiết theo chứng thư thẩm định giá số 324/2025/235/CT-TĐG.MDC, ngày 18/12/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn Bất động sản Mạnh Đạt).

3.1. Nguồn gốc tài sản: Tài sản được kê biên bán đấu giá để đảm bảo thi hành án.

3.2. Hồ sơ pháp lý: Do bên 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.

- Bản án số 29/2024/QĐST-DS ngày 08/7/2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung số 01/2025/QĐ-SCBSQĐ ngày 07/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

- Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số 394/QĐ-CCTHADS ngày 07/01/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đồng Phú;

- Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13/QĐ -THADS ngày 30/9/2025 của Chấp hành viên Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9;

- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 04/12/2025,

- Biên bản thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá ngày 04/12/2025;

- Công văn số 1673/THADS(9) ngày 22/12/2025 về việc đề nghị ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CK 740516**, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Thu ngày 12/01/2022;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CM 356901**, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Thu ngày 12/01/2022;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CL 861878**, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lãnh Mỹ Huệ ngày 17/03/2022;

- Các Phiếu đo đạc chính lý thửa đất ngày 11/10/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Xoài

- Chứng thư thẩm định giá số 324/2025/235/CT-TĐG.MDC, ngày 18/12/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn Bất động sản Mạnh Đạt;

- Các giấy tờ, văn bản khác có liên quan;

Lưu ý: Công trình xây dựng gắn liền với đất chưa được hoàn công và cập nhật vào giấy chứng nhận: 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 Chính Nghĩa không chịu trách nhiệm và không giải quyết các khiếu nại liên quan đến nội dung này.

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): 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.

Đây là tài sản bán 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.

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 hao tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức phí hao tổn do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

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.

Điều 4: Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

- **Tài sản 1: 1.005.488.000 đồng** (Một tỷ, không trăm lẻ năm triệu, bốn trăm tám mươi tám nghìn đồng).

- **Tài sản 2: 681.694.000 đồng** (Sáu trăm tám mươi một triệu, sáu trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

- **Tài sản 3: 720.420.000 đồng** (Bảy trăm hai mươi triệu, bốn trăm hai mươi 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.

*** Lưu ý: Tài sản được bán riêng lẻ từng tài sản.**

PHẦN II

KẾ HOẠCH TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

Điều 5: Thời gian đăng báo, niêm yết:

- Tài sản đấu giá được Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa thực hiện việc niêm yết đấu giá tài sản từ ngày 24/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 26/01/2026 tại Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa, Tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Đồng Nai, nơi tổ chức đấu giá, tại UBND phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai (nơi có bất động sản đấu giá).

- Tài sản đấu giá được Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa thực hiện thông báo công khai việc đấu giá tài sản ít nhất một (01) lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá và trang Cổng đấu giá tài sản quốc gia; mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày theo quy định tại Điều 57 Luật đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024;

Điều 6: Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá

1. 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 24/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 26/01/2026 (Trong giờ hành chính, ngày làm việc theo quy định) bao gồm cả hồ sơ khách hàng đăng ký gửi qua đường bưu điện;

2. 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;

Điều 7: Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá

- Thời gian xem tài sản đấu giá từ ngày 21/01/2026 đến ngày 23/01/2026 (Trong giờ hành

chính)

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

Điều 8: Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước.

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Tài sản 1: 400.000 đồng/01 bộ hồ sơ.
- Tài sản 2: 200.000 đồng/01 bộ hồ sơ.
- Tài sản 3: 200.000 đồng/01 bộ hồ sơ.

2. Tiền đặt trước (20%) giá khởi điểm:

- **Tài sản 1: 201.097.600 đồng** (Hai trăm lẻ một triệu, không trăm chín mươi bảy nghìn, sáu trăm đồng).

- **Tài sản 2: 136.388.800 đồng** (Một trăm ba mươi sáu triệu, ba trăm tám mươi tám nghìn, tám trăm đồng).

- **Tài sản 3: 144.084.000 đồng** (Một trăm bốn mươi bốn triệu, không trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

2.1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 24/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 26/01/2026.

Lưu ý: Tiền đặt trước phải được báo Có trong tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa trước hoặc đúng 17 giờ 00 phút ngày 26/01/2026).

2.2. Phương thức nộp tiền đặt trước: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá chuyên 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 chuyên 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.

• Công ty không hoàn trả lại tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá với trường hợp khách hàng mua hồ sơ nhưng không đăng ký tham gia đấu giá hoặc có đăng ký nhưng không tham gia đấu giá trừ trường hợp được quy định tại Quy chế phiên đấu giá.

2.3. Trường hợp không trúng đấu giá:

+ Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 luật đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

+ Trường hợp khách hàng nhận tiền đặt trước theo quy định nhưng không cung cấp số tài khoản hoặc không liên hệ với Công ty đấu giá để nhận lại tiền đặt trước thì Công ty không chịu trách nhiệm về việc chậm trả lại tiền đặt trước.

+ Phí chuyển trả tiền đặt trước của người không trúng đấu giá do người tham dự 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, thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (việc xử lý tiền đặt cọc/ đặt trước theo quy định của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá). Người trúng đấu giá sẽ bị mất toàn bộ tiền cọc nếu không ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với chủ tài sản theo đúng thời hạn qui định tại quy chế này hoặc không thực hiện đúng quy định của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

* Ghi chú: Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa

điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

2.4. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6, Điều 39 Luật đấu giá tài sản, trừ trường hợp phiên đấu giá không được tổ chức mà do sự kiện bất khả kháng.

Điều 9: Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

1. Thời gian tổ chức phiên đấu giá tài sản:

- Tài sản 1: 14 giờ 00 phút, ngày 29/01/2026.

- Tài sản 2: 14 giờ 30 phút, ngày 29/01/2026.

- Tài sản 3: 15 giờ 00 phút, ngày 29/01/2026.

2. Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Đồng Nai, địa chỉ: 1383 đường Phú Riêng Đỏ, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai.

PHẦN III

ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

Điều 10: Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Thời gian tiếp nhận hồ sơ mời tham gia mua tài sản đấu giá: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 24/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 26/01/2026 (Trong giờ hành chính, ngày làm việc theo quy định).

2. 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;

3. 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 điểm d1, d2, d3 khoản 5 Điều 9 và khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024, khách hàng liên hệ trực tiếp tại Công ty hoặc Chi nhánh Đồng Nai Công ty đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa 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

+ 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.

+ Nhằm tránh mất thời gian, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá sẽ không giải quyết các vấn đề đã được quy định trong hồ sơ cung cấp cho khách hàng, không trả lời các câu hỏi trùng lặp thời gian dành cho giải đáp những câu hỏi liên quan đến phiên đấu giá không quá 30 phút.

PHẦN IV THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ

Điều 11: Hình thức, phương thức, bước giá đấu giá

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

Phương thức đấu giá: phương thức Trả giá lên.

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

Điều 12: Nội quy đấu giá

1. Người đủ điều kiện tham gia đấu giá có mặt đúng thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, đúng quy định tại Quy chế này. Trong trường hợp phiên đấu giá đang được tiến hành và có người trả giá thì khách hàng đến trễ sẽ không được phép vào phòng đấu giá với bất kỳ lý do gì. Chỉ duy nhất cho phép người đủ điều kiện tham gia đấu giá hoặc người đại diện theo ủy quyền mới được vào phòng tham gia phiên đấu giá, đồng thời phải mang theo CCCD/ Hộ Chiếu; Giấy ủy quyền (nếu có) để đối chiếu, kiểm tra tư cách người tham gia đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá phải ăn mặc lịch sự, không được trao đổi với người tham gia đấu giá khác, không được hút thuốc, không được sử dụng điện thoại, máy ghi âm, ghi hình, phương tiện liên lạc khác trong phòng đấu giá, không được tự ý đi lại, ra ngoài khi chưa được sự đồng ý của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá. Nếu khách hàng cố tình vi phạm nội quy trong phòng đấu giá, bị đấu giá viên nhắc nhở nhiều lần sẽ bị truất quyền tham gia phiên đấu giá về hành vi cản trở, gây rối hoạt động đấu giá tài sản và sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật.

Điều 13: Quy trình đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc, thành phần khách mời; điểm danh công bố danh sách khách hàng tham dự phiên đấu giá;

Đọc quy chế, giới thiệu từng tài sản đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm; thông báo bước giá, thời gian tối đa giữa các lần trả giá; phát số thứ tự cho khách hàng đăng ký tham dự phiên đấu giá. Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời các câu hỏi của khách hàng tham dự phiên đấu giá;

Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá. Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liên kế đã trả và tuân thủ bước giá.

Đấu giá viên công bố giá trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham đấu giá khác tiếp tục trả giá; Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba (03) lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn là người trúng đấu giá;

Điều 14: Truất quyền tham gia đấu giá

1. Tại phiên đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá có quyền truất quyền người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024 cụ thể như sau:

+ Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá;

+ Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

+ Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá;

+ Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

+ Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

- Tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia phiên đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm ngoài việc bị truất quyền tham gia đấu giá thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị tịch thu tiền đặt trước, xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 15: Rút lại giá đã trả và Từ chối kết quả trúng đấu giá

- Tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả trong trường hợp này bị truất quyền tham gia đấu giá (quy định tại Điều 50 luật đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024)

- Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá. Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành (quy định tại Điều 51 luật đấu giá tài sản năm 2016)

Điều 16: Xử lý vi phạm, không trả lại tiền đặt trước

- Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5 Điều 9 hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

- Người đăng ký tham gia đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì coi như từ bỏ tham gia đấu giá. Khoản tiền đặt trước được xử lý theo quy định;

- Tại phiên đấu giá, nếu người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên (hoặc người điều hành phiên đấu giá) công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó;

- Người rút lại giá đã trả sẽ bị truất quyền tham gia phiên đấu giá, không được hoàn trả tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước được xử lý theo quy định;

- Người từ chối kết quả trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại Điều 39 Luật đấu giá tài sản.

- Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, làm mất trật tự, cản trở phiên đấu giá tài sản hoặc có dấu hiệu liên kết, thông đồng, đim giá tài sản đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

- Sau khi phiên đấu giá kết thúc, nếu người trúng đấu giá từ chối ký vào biên bản trúng đấu giá được xem như là từ chối mua tài sản đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 44 Trường hợp này được xử lý theo các quy định của Luật đấu giá tài sản

Điều 17: Về trường hợp bất khả kháng

- 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 hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá, đồng thời các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

- Về thời gian và địa điểm tổ chức phiên đấu giá trong trường hợp có thể thay đổi. Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa sẽ thông báo cụ thể cho khách hàng đăng ký tham dự phiên đấu giá trước ngày diễn ra phiên đấu giá tài sản.

- Trường hợp ngưng đấu giá hoặc có thông báo mới, Công ty Đấu giá có trách nhiệm thông báo trước cho khách hàng tham gia đấu giá và các bên liên quan bằng văn bản, điện thoại, email...

Điều 18: Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá

- Khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó.

- Việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá được tiến hành sau khi đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật này và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến ngày tổ chức phiên đấu giá.

Điều 19: Hủy kết quả đấu giá và hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá tài sản

❖ Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây:

- Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản, cụ thể như sau:

+ Tổ chức không có chức năng hoạt động đấu giá tài sản mà tiến hành phiên đấu giá hoặc cá nhân không phải là đấu giá viên mà điều hành phiên đấu giá, trừ trường hợp phiên đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện;

+ Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản cố tình cho phép người không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật tham gia đấu giá và trúng đấu giá;

+ Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có một trong các hành vi không thực hiện việc niêm yết đấu giá tài sản; không thông báo công khai việc đấu giá tài sản; thực hiện không đúng quy định về bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá; cản trở, hạn chế người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá;

+ Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông đồng, móc nối với người tham gia đấu giá trong quá trình tổ chức đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

+ Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức phiên đấu giá không đúng quy định về hình thức đấu giá, phương thức đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá dẫn đến làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

- Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

- Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản.

- Hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá tài sản: Trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại các Khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này 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 trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 20: Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá ngay tình

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm bảo đảm việc thực hiện quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá ngay tình;

- Trường hợp có người thứ ba tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá thì quyền sở hữu vẫn thuộc về người mua được tài sản đấu giá ngay tình. Việc giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá, khiếu nại, khởi kiện về hiệu lực pháp lý của cuộc đấu giá thành, việc hủy kết quả đấu giá tài sản quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024 được thực hiện theo thủ tục rút gọn của pháp luật tố tụng dân sự;

- Trường hợp có bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc sửa đổi một phần hoặc hủy bỏ toàn bộ các quyết định liên quan đến tài sản đấu giá trước khi tài sản được đưa ra đấu giá nhưng trình tự, thủ tục đấu giá tài sản bảo đảm tuân theo quy định của Luật này thì tài sản đó vẫn thuộc quyền sở hữu của người mua được tài sản đấu giá ngay tình, trừ trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy theo quy định tại Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản.

PHẦN V

THANH TOÁN TIỀN MUA TÀI SẢN, BÀN GIAO TÀI SẢN ĐẤU GIÁ VÀ THUẾ, PHÍ LIÊN QUAN ĐẾN TÀI SẢN ĐẤU GIÁ

Điều 21: Thời hạn và phương thức thanh toán tiền mua tài sản, ký hợp đồng mua bán tài sản

1. Thời hạn và phương thức thanh toán: Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày

đấu giá thành, người trúng đấu giá phải nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá còn lại vào tài khoản số 3949.0.1054438.00000 mở tại Kho bạc Nhà nước Khu vực XVI - Tên tài khoản: Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai sau khi trừ đi khoản tiền đặt trước đã nộp theo quy định.

- Người trúng đấu giá không được phép gia hạn thêm thời gian thanh toán tiền mua tài sản.

Liên quan đến nội dung này, tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 152/2024/NĐ-CP quy định: *“Người mua được tài sản bán đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của cơ quan thi hành án dân sự trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm. Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn quy định thì cơ quan thi hành án dân sự căn cứ quy định của pháp luật hủy bỏ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc yêu cầu Tòa án hủy bỏ theo quy định của pháp luật”.*

2. Giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá:

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định thì người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá ký kết hợp đồng mua tài sản đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 22: Thời hạn, địa điểm và phương thức giao tài sản

- Thời hạn bàn giao tài sản: Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền, đơn vị có tài sản tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự trong việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Tổ chức, cá nhân cản trở, can thiệp trái pháp luật dẫn đến việc chậm giao tài sản bán đấu giá thành mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

- Địa điểm bàn giao tài sản: Tại nơi có tài sản đấu giá.

- Phương thức giao tài sản: đơn vị có tài sản trực tiếp bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá và thông báo bằng văn bản cho Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa về việc bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá.

Điều 23: Trách nhiệm nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính có liên quan

- Thuế Giá trị gia tăng: Người mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế giá trị gia tăng trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng mà tài sản đấu giá thuộc diện phải chịu thuế giá trị gia tăng theo quy định.

- Lệ phí trước bạ, và các lệ phí khác (nếu có): Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp. Thuế suất, mức phí, mức lệ phí theo quy định của pháp luật;

- Thuế thu nhập cá nhân hoặc thuế thu nhập doanh nghiệp từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất liên quan đến tài sản đấu giá: Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản. Bên A có trách nhiệm thông báo, yêu cầu chủ cũ tài sản kê khai và nộp thuế theo quy định của Luật thuế. Trường hợp chủ cũ của tài sản không kê khai nộp thuế thì Bên A có trách nhiệm kê khai nộp thay hoặc có văn bản thông báo cho người mua được tài sản đấu giá hoặc bên B để kê khai thay, tiền thuế được trừ vào tiền đấu giá tài sản.

- Lệ phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Người mua được tài sản đấu giá nộp.

- Trường hợp tài sản có công trình xây dựng trên đất, diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng (nhưng bị cơ quan thi hành án kê biên, định giá và đưa ra đấu giá): 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, quyền sử dụng. Các khoản tiền liên quan đến việc cấp giấy Chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng bao gồm tiền sử dụng đất, và các chi phí liên quan (nếu có) do người mua được tài sản đấu giá nộp. Nếu không được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích nhà, đất này thì người mua được tài sản phải thực hiện theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán như tiền thuế đất hàng năm, tiền điện, tiền nước,... do người phải thi hành án sử dụng (nếu có) phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá sẽ được trừ vào tiền đấu giá tài sản.

PHẦN VI

ĐIỀU KHOẢN CHUNG, TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 24: Phạm vi áp dụng

- Quy chế này áp dụng cho phiên đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 55/2025/HĐ-ĐGCN ký kết ngày 22/12/2025 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai và Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa.

- Ngoài các quy định nêu tại Quy chế này, các bên tham gia tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành về đấu giá tài sản và các quy định pháp luật liên quan khác.

Nơi nhận

- THADS tỉnh Đồng Nai - Phòng THADS Khu Vực 9 (niêm yết);
- Tại UBND phường Bình Phước (niêm yết);
- Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa (niêm yết);
- Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa - CN Đồng Nai (niêm yết);
- Nơi tổ chức phiên đấu giá tài sản (niêm yết);
- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá;
- Đăng thông báo trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia;
- Lưu HS, VT Công ty;

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



Đặng Thanh Phương