

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 09 giờ 00 ngày 27 tháng 3 năm 2026.

Tại: trụ sở UBND phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai.

- Tên tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt.

+ Đại diện: Ông Huỳnh Văn Phú Chức vụ: Giám đốc

+ Ông Lê Quốc Hoàn. Chức vụ: Nhân viên.

Đã thực hiện niêm yết việc đấu giá tại: trụ sở UBND phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai.

Nội dung niêm yết việc đấu giá:

- Tiến hành niêm yết công khai thông báo số 185/TB-LUATVIET.APC ngày 25/3/2026 về việc đấu giá tài sản và quy chế cuộc đấu giá số 78/2026/QC ngày 25/3/2026 của Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt.

Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 13, diện tích 877,6 m2. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: đất ở nông thôn: 150 m2, đất trồng cây lâu năm: 727,6 m2. Thời hạn sử dụng: đất ở: lâu dài; đất trồng cây lâu năm đến 30/01/2046. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DC 002055, số vào sổ cấp GCN: CS 01299 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/12/2024 cho hộ ông Nguyễn Văn Thanh. Đất tọa lạc tại ấp 06, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tiến Hưng 6, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai). Và tài sản, cây trồng trên đất.

Thời gian niêm yết: Từ ngày 27/3/2026 đến hết ngày 23/4/2026.

Văn bản này được lập thành 02 bản, Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt giữ 01 bản, 01 bản lưu tại UBND phường Bình Phước.

Xác nhận của UBND phường Bình Phước **Đại diện của Công ty Đấu giá hợp danh**

(Ký tên và đóng dấu)

PHÓ CHỦ TỊCH

Hoàng Thủy Vũ

Luật Việt

(Ký tên, đóng dấu, ghi rõ họ tên)

Huỳnh Văn Phú

Đồng Nai, ngày 25 tháng 3 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Số: 78/2026/QC

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự 2008; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thi hành án dân sự năm 2008 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 116/2025/HĐ- THAKV9 ngày 08/10/2025; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 01/2025/HĐSĐBS116-THAKV9 ngày 02/12/2025; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 02/2025/HĐSĐBS116-THAKV9; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 03/2026/HĐSĐBS116-THAKV9 ngày 24/3/2026 giữa Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt và Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt ban hành các quy định liên quan đến cuộc đấu giá tài sản như sau:

Điều 1. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm của tài sản đấu giá

1. Tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 13, diện tích 877,6 m². Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: đất ở nông thôn: 150 m², đất trồng cây lâu năm: 727,6 m². Thời hạn sử dụng: đất ở: lâu dài; đất trồng cây lâu năm đến 30/01/2046. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DC 092055, số vào sổ cấp GCN: CS 01299 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/12/2024 cho hộ ông Nguyễn Văn Thanh. Đất tọa lạc tại ấp 06, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tiến Hưng 6, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai).

Theo kết quả trích lục bản đồ địa chính ngày 22/4/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài cho thấy: Thửa đất thuộc quy hoạch sử dụng đất (ONT+DGT) theo quyết định 264/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước ngày 09/02/2022. Thửa đất chưa có thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất không thuộc quy hoạch chi tiết 1/500. Thửa đất có 677,8 m² nằm trong quy hoạch theo quyết định 150/QĐ-UBND của UBND thành phố Đồng Xoài ngày 05/02/2024 (Trong đó có 229,7 m² thuộc HLBVĐB và 55,8 m² ONT).

Tài sản, cây trồng trên đất gồm: nhà chính nhà cấp IV có diện tích 178,26 m²; nhà kho 24,3 m²; mái hiên 116,1 m²; cổng, hàng rào 50,69 m; nhà tạm 40,29 m²; mái hiên nhà tạm 128,81 m²; nhà trọ (2 dãy) 80,5 m²; 02 cái giếng khoan; 01 cái giếng đào; cây trồng trên đất gồm: 08 cây tràm, 01 cây chanh, 01 cây búng lã, 07 cây cau, 01 cây xoài, 05 cây phát tài, 07 cây mai.

2. Giá khởi điểm của tài sản là: 2.414.332.089 đồng (Hai tỷ, bốn trăm mười bốn triệu, ba trăm ba mươi hai nghìn, không trăm tám mươi chín đồng).

***Ghi chú:** Giá bán chưa bao gồm các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản theo quy định của pháp luật (nếu có), chi phí công chứng do người trúng đấu giá chi trả. Thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ do người có tài sản trích từ tiền bán tài sản để nộp.

Điều 2. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá và bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá

1. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

- Thời gian xem tài sản: Từ 07h30' ngày 14/4/2026 đến 17h00 ngày 16/4/2026 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm xem tài sản: ấp 06, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tiến Hưng 6, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai).

Khách hàng có nhu cầu xem tài sản liên hệ với Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt để đăng ký và được hướng dẫn xem tài sản.

Ghi chú: Người tham gia đấu giá có đăng ký xem tài sản phải tự có mặt tại địa chỉ nơi có tài sản theo đúng ngày giờ được thông báo (khi đi mang theo CC//CCCD/Hộ chiếu bản gốc).

Trường hợp khách không xem tài sản mà vẫn có nhu cầu mua tài sản thì phải cam kết về việc sẽ chấp nhận hiện trạng tài sản theo thực tế và không có bất kỳ một vướng mắc khiếu kiện nào.

2. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 07h30' ngày 27/3/2026 đến 17h00 ngày 21/4/2026 (trong giờ hành chính) tại Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt (địa chỉ: đường Tô Hiệu, khu phố Tân Trà 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai).

Điều 3. Đối tượng và điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá; Đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá

1. Đối tượng tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân không thuộc đối tượng quy định tại khoản 3, Điều 3 Quy chế này đều được đăng ký tham gia đấu giá.

** Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá không trực tiếp tham gia thì có thể ủy quyền cho người khác tham gia. Văn bản ủy quyền phải có công chứng hoặc chứng thực theo đúng quy định của pháp luật (không chấp nhận văn bản ủy quyền tham gia đấu giá chứng thực chữ ký) (Điều 14, Thông tư số 01/2020/TT-BTP ngày 03/3/2020 của Bộ Tư pháp). Nội dung văn bản ủy quyền phải ghi rõ tài sản được ủy quyền tham gia đấu giá, thời gian ủy quyền. Văn bản ủy quyền là bản chính hoặc bản sao y bản chính có xác nhận của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền. Người tham gia đấu giá phải nộp 01 bản chính hoặc bản sao y văn bản ủy quyền.*

Người tham gia hoặc được ủy quyền tham gia đấu giá phải đem theo một trong các giấy tờ sau: Căn cước/thẻ căn cước công dân/hộ chiếu (bản gốc) để đối chiếu.

2. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá tài sản: thuộc đối tượng tham gia đấu giá; mua hồ sơ và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ; nộp tiền đặt trước theo quy định.

3. Các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản 2016, sửa đổi, bổ sung năm 2024:

a. Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b. Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

c. Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

d. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

đ. Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

Điều 4. Chuẩn bị hồ sơ tham gia đấu giá tài sản

Tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia cuộc đấu giá chuẩn bị đầy đủ hồ sơ và nộp cho Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt hồ sơ gồm có:

1. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá: Theo mẫu do Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt phát hành.

2. Bản sao có chứng thực hoặc kèm theo bản chính đối chiếu:

- Đối với người tham gia đấu giá là cá nhân: Căn cước/thẻ căn cước công dân/hộ chiếu của người đăng ký tham gia đấu giá.

- Đối với người tham gia đấu giá là tổ chức: giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/dăng ký hoạt động và Căn cước/thẻ căn cước công dân/hộ chiếu của người đại diện theo pháp luật.

3. Giấy tờ chứng minh đã nộp tiền đặt trước (nếu có): Giấy ủy nhiệm chi hoặc phiếu nộp tiền vào tài khoản (bản photô). Khách hàng không được nộp tiền đặt trước chung cho nhiều người trong một giấy ủy nhiệm chi hoặc phiếu nộp tiền vào tài khoản.

Điều 5. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước.

1. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000đ/hồ sơ.

2. Tiền đặt trước: 15% giá khởi điểm của tài sản đấu giá. Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản thanh toán riêng của Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt số: 119002689994 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Bình Phước.

Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 07h30' ngày 27/3/2026 đến 17h00 ngày 21/4/2026.

a. 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.

b. Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt 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.

c. 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 hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

d. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm sau:

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

15.20
CÔ
ĐẤ
HỢP
-UẬT
PHƯỚC

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

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

+ Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

+ Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

+ Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

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

+ Rút lại giá đã trả.

- Từ chối ký biên bản đấu giá;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá.

đ. Tiền đặt trước quy định tại điểm d, khoản 2, Điều 5 của Quy chế cuộc đấu giá này được nộp vào Ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Thời gian, địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Thời gian đăng ký tham gia đấu giá: Từ 07h30' ngày 27/3/2026 đến 17h00 ngày 21/4/2026 (trong giờ hành chính).

2. Địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: đăng ký trực tiếp Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt.

3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ trực tiếp tại Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt và nộp tiền đặt trước đúng quy định.

Điều 7. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá; hình thức, phương thức đấu giá, bước giá

1. Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: 14 giờ 30 phút, ngày 24/4/2026.

2. Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: tại phòng đấu giá Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt (địa chỉ: đường Tô Hiệu, khu phố Tân Trà 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai).

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

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

5. Bước giá: tối thiểu 2.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng)/lần trả giá kể từ lần trả giá đầu tiên.

Điều 8. Nội quy phòng đấu giá

Người tham gia đấu giá và khách mời có mặt tại phòng tổ chức cuộc đấu giá đúng giờ, ngày quy định. Sau khi cuộc đấu giá đã khai mạc và đã có người trả giá, những người tham gia đấu giá và khách mời đến trễ không được vào phòng tổ chức đấu giá.

1. Khi gọi khách hàng vào phòng đấu giá, mỗi khách hàng đăng ký tham gia đấu giá sẽ được phát ngẫu nhiên 01 bảng thẻ có ghi số thứ tự, mỗi người chỉ có 01 bảng thẻ số thứ tự duy nhất. Bảng thẻ có ghi số thứ tự là ký hiệu được mã hóa cho khách hàng tham gia đấu giá; Bảng thẻ được sử dụng trong suốt cuộc đấu giá, khách hàng phải bảo quản thẻ và trả lại khi rời phòng đấu giá

2. Chỉ cho phép 01 (một) người trực tiếp đăng ký mua tài sản bán đấu giá hay 01 (một) người được người đăng ký mua tài sản bán đấu giá ủy quyền hợp lệ tham gia đấu giá vào phòng đấu giá. Người không đăng ký hay không có phận sự không được vào phòng đấu giá. Trường hợp có sự thay đổi người được ủy quyền tham gia đấu giá phải thông báo ngay cho người điều hành cuộc đấu giá biết để điều chỉnh trước khi cuộc đấu giá diễn ra. Các trường hợp khác do người điều hành cuộc đấu giá quyết định.

3. Người tham gia đấu giá tài sản phải ăn mặc gọn gàng; thái độ lịch sự, nghiêm túc; không gây ồn ào làm ảnh hưởng đến cuộc đấu giá.

4. Người tham gia đấu giá không được sử dụng bia, rượu và các chất kích thích trong thời gian đang diễn ra cuộc đấu giá tài sản. Những người có mùi bia rượu, sử dụng ma túy, các chất kích thích khác, đang ở trạng thái say xỉn, không làm chủ được hành động của mình không được vào phòng đấu giá và không được tham gia đấu giá.

5. Người tham gia đấu giá **tuyệt đối không được sử dụng điện thoại trong phòng đấu giá**. Trường hợp người tham gia đấu giá không gửi được điện thoại ngoài phòng đấu giá thì phải tắt nguồn điện thoại và để tại nơi quy định trong phòng đấu giá (Tổ chức bán đấu giá không chịu trách nhiệm về sự thất lạc hoặc mất điện thoại của người tham gia đấu giá).

6. Người tham gia đấu giá phải giữ gìn trật tự; không được trao đổi, thông đồng với nhau bằng lời nói hoặc ký hiệu hay hành vi khác; Khách hàng không được rời khỏi phòng khi đang tổ chức đấu giá, trừ trường hợp có sự cho phép của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; Khách hàng muốn phát biểu ý kiến trong cuộc đấu giá phải được sự cho phép của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá.

7. Người tham gia đấu giá, khách mời không được quay phim, chụp hình trong phòng tổ chức cuộc đấu giá

8. Có hành vi cản trở, ngăn cản cuộc đấu giá, hoặc có hành vi mua chuộc những người tham gia đấu giá, các thành viên trong buổi đấu giá nhằm loại trừ người khác, ghim giá thì sẽ không được tiếp tục tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá vi phạm về thủ tục trả giá sẽ không được tham gia các vòng tiếp theo.

Đối với khách hàng vi phạm một trong những điều khoản trên đây thì tùy theo từng mức độ và tính chất vi phạm sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá, tịch thu tiền đặt trước hoặc xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Trình tự tiến hành phiên đấu giá tài sản

1. Thủ tục khai mạc phiên đấu giá tài sản:

- Đánh số thứ tự trên bàn trong phòng đấu giá.

- Thông báo và kiểm tra khách hàng khi vào phòng tổ chức đấu giá không được mang và sử dụng điện thoại. Nếu khách hàng mang điện thoại vào phòng đấu giá thì phải yêu cầu khách hàng gửi vào rổ để tại bàn của đấu giá viên khi kết thúc phiên đấu giá thì khách hàng tự nhận lại điện thoại của mình và mọi mất mát, hư hỏng thì khách hàng tự chịu trách nhiệm. Trường hợp nếu có khách hàng cố tình sử dụng điện thoại trong phòng tổ chức đấu giá thì đấu giá viên của phiên đấu giá đó phải có trách nhiệm lập biên bản vi phạm, đồng thời truất quyền tham gia đấu giá và buộc khách hàng đó ra khỏi phòng đấu giá.

- Gọi tên, kiểm tra Căn cước/thẻ căn cước công dân/hộ chiếu hoặc giấy ủy quyền (nếu có) của khách hàng khi vào phòng đấu giá theo danh sách đăng ký tham gia đấu giá; Phát số thứ tự cho người tham gia đấu giá và sắp xếp chỗ ngồi cho khách hàng theo số thứ tự đã ghi trong phòng đấu giá.

- Tuyên bố lý do: Giới thiệu các căn cứ pháp lý để tiến hành phiên đấu giá và tóm tắt quá trình triển khai thực hiện phiên bán đấu giá.

- Giới thiệu đại biểu các bên tham dự phiên đấu giá; Người điều hành, người giúp việc và thư ký phiên đấu giá.

18.0
IG T
I GI
DAN
VIỆ
T.Đ

2. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo trình tự sau đây:

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;
 - Đọc Quy chế phiên đấu giá;
 - Giới thiệu tài sản đấu giá;
 - Nhắc lại mức giá khởi điểm;
 - Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá;
 - Phát số cho người tham gia đấu giá;
 - Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;
- + Giá trả hợp lệ: Ở lần trả giá đầu tiên là giá trả ít nhất bằng giá khởi điểm cộng (+) với bước giá; từ lần trả giá thứ 2 trở đi, giá trả ít nhất bằng giá trả của lần trả giá trước liền kề cộng (+) với bước giá.
- + Giá trả không hợp lệ: Ở lần trả giá đầu tiên là giá trả thấp hơn giá khởi điểm cộng (+) với bước giá; từ lần trả giá thứ 2 trở đi, giá trả không hợp lệ là giá trả thấp hơn giá trả của lần trả giá trước liền kề cộng (+) với bước giá.
- Điều hành việc trả giá theo quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Việc trả giá được thực hiện như sau:

- Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá;
- Người tham gia đấu giá trả giá. Ở lần trả giá đầu tiên, giá trả ít nhất bằng giá khởi điểm cộng (+) với bước giá. Ở lần trả giá đầu tiên, nếu sau 30 giây nếu không có người trả giá, đấu giá viên sẽ cho bốc thăm để chọn một khách hàng tham gia đấu giá trả giá. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả phải bằng hoặc cao hơn bước giá đã quy định;
- Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia 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 03 lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn.

Người tham gia đấu giá trước khi trả giá phải giơ cao số thứ tự và trả giá cho tài sản mình muốn mua bằng miệng (khi được người điều hành phiên đấu giá mời mới được đứng dậy trả giá bằng miệng). Người trả giá sau bao giờ cũng phải trả cao hơn người trả giá trước ít nhất bằng bước giá đã quy định. Người điều hành nhắc lại số thứ tự của người tham gia trả giá và mức giá của người trả giá.

Sau 30 (ba mươi) giây không có người trả giá mới, người điều hành phiên đấu giá nhắc lại rõ ràng bằng lời nói giá đã trả cao nhất của số thứ tự đã trả 03 (ba) lần, khoảng cách mỗi lần 10 (mười) giây. Nếu không có ai trả giá cao hơn thì giá cao nhất đã trả là giá trúng đấu giá. Người điều hành phiên đấu giá công bố giá trúng đấu giá, số thứ tự và tên người trúng đấu giá.

- Trường hợp ở lần trả giá thứ 2 không có người tham gia trả giá thì người trả giá ở lần 1 là người trúng đấu giá.

- 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.

Trong trường hợp từ chối mua nêu trên mà có từ hai người trở lên cùng trả giá liền kề bằng nhau, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua và những người này cùng đồng ý mua thì tổ chức cho những người trả giá liền kề bằng nhau bốc thăm để xác định người trúng 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 bị truất quyền tham dự phiên đấu giá

4. Kết thúc cuộc đấu giá.

- Cuộc đấu giá chấm dứt khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá hoặc khi đấu giá không thành.

- Diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại phiên đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá (điều chỉnh bổ sung biên bản (nếu có); cho các bên ký tên vào biên bản đấu giá).

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận mua tài sản đấu giá đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật

- Biên bản đấu giá được đóng dấu của Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt.

Điều 10. Thời gian và phương thức nộp tiền trúng đấu giá

1. Thời hạn thanh toán: Người mua được tài sản bán đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai 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 Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai 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. Phương thức thanh toán: Người mua được tài sản đấu giá phải nộp tiền mua tài sản bán đấu giá vào tài khoản của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai số: 3949.0.1054438.00000 tại Kho bạc nhà nước khu vực XVII.

Điều 11. Phương thức giao nhận tài sản

Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền, cơ quan thi hành án dân sự 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.

Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai xác định tình trạng tài sản bàn giao là đúng so với nội dung bản kê chi tiết tài sản đấu giá (nếu có). Việc giao nhận tài sản phải được lập biên bản có chữ ký của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai, Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt, người mua được tài sản và cơ quan hữu quan (nếu cần thiết). 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 cho người mua được tài sản bán đấu giá thì phải bồi thường

Điều 12. Quyền nhận lại tài sản

Trước khi mở phiên bán 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.

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.

Điều 13. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

- a. Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;
- b. Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

c. Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

d. Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

a. Ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

b. Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.

c. Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

d. Nộp phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính liên quan đến tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 14. Trách nhiệm về chất lượng của tài sản:

- Chất lượng tài sản chào bán trên cơ sở khách hàng đã xem/giám định tài sản trước đó tại hiện trường. Khách hàng đăng ký mua tài sản bán đấu giá chịu trách nhiệm đối chiếu hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản bán đấu giá và hiện trạng thực tế của tài sản bán đấu giá. Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt không chịu trách nhiệm về chất lượng tài sản trong mọi trường hợp. Chủ tài sản chịu trách nhiệm về chất lượng tài sản mà mình thông báo chào bán, đồng thời có trách nhiệm bàn giao nguyên hiện trạng tài sản mà khách hàng đã kiểm tra/giám định trước đó.

- Khách hàng được tạo điều kiện thuận lợi để xem tài sản trước khi đăng ký tham gia đấu giá và trước phiên đấu giá diễn ra khách hàng phải kiểm tra lại tài sản đấu giá, đồng thời phải cam kết không có bất kỳ khiếu nại gì đối với tình trạng tài sản.

Điều 15. Chịu rủi ro và bất khả kháng

- Người có tài sản chịu rủi ro đối với tài sản bán đấu giá cho đến khi tài sản được bàn giao cho người mua, người mua chịu rủi ro kể từ khi nhận tài sản đấu giá. Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt không chịu trách nhiệm về bất cứ rủi ro nào xảy ra đối với tài sản đấu giá.

- Phiên đấu giá này không thể thực hiện được do các trường hợp bất khả kháng như: có yêu cầu ngừng mở phiên đấu giá/ hủy bỏ kết quả đấu giá thành/ hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá của cơ quan chức năng, bên thuê yêu cầu hoãn đấu giá có lý do chính đáng và được chủ sở hữu tài sản chấp thuận, thì người có tài sản, bên tổ chức hành nghề đấu giá và khách hàng tham gia đấu giá phải thực hiện theo, các vấn đề có liên quan được phục hồi về nguyên trạng và các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

*** Lưu ý:**

- Công trình xây dựng gắn liền 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 Luật Việt không chịu trách nhiệm và không giải quyết các khiếu nại liên quan đến nội dung này.


- Đây là tài sản đấu giá để đảm bảo cho việc thi hành án, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và văn bản đấu giá tài sản có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

- Tài sản được bán đấu giá theo đề nghị của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Người tham gia đấu giá được tạo điều kiện tham khảo tất cả hồ sơ pháp lý của tài sản, xem tài sản và hoàn toàn chịu trách nhiệm khi quyết định mua tài sản, tự chịu mọi khoản thuế, phí, lệ phí, các chi phí phát sinh theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện về vấn đề này. Người mua trúng đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ pháp lý, thông tin quy hoạch mới, phải chấp hành các chủ trương của Nhà nước khi có thông báo, quyết định thu hồi hoặc văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến tài sản đấu giá.

- Tài sản được bán theo hiện trạng, khách hàng tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu và tự quyết định khi đăng ký mua tài sản đấu giá. Người tham gia đấu giá tự liên hệ làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng sang tên đối với tài sản mua trúng đấu giá.

- Bồi thường thiệt hại cho các bên nếu vi phạm về trình tự, thủ tục đấu giá (nếu có).

Quy chế đấu giá này gồm 15 điều. Khách hàng tham gia đấu giá cần đọc kỹ các quy định trong quy chế này. Sau khi cuộc đấu diễn ra mọi khiếu nại, thắc mắc sẽ không được giải quyết.

GIÁM ĐỐC

Huỳnh Văn Phú



THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 116/2025/HĐ- THAKV9 ngày 08/10/2025; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 01/2025/HĐSĐBS116-THAKV9 ngày 02/12/2025; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 02/2025/HĐSĐBS116-THAKV9; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 03/2026/HĐSĐBS116-THAKV9 ngày 24/3/2026 giữa Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt và Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt thông báo đấu giá tài sản như sau:

1. Tên, địa chỉ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt, địa chỉ: đường Tô Hiệu, khu phố Tân Trà 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai.

2. Người 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. Thông tin về tài sản:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 13, diện tích 877,6 m². Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: đất ở nông thôn: 150 m², đất trồng cây lâu năm: 727,6 m². Thời hạn sử dụng: đất ở: lâu dài; đất trồng cây lâu năm đến 30/01/2046. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DC 092055, số vào sổ cấp GCN: CS 01299 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/12/2024 cho hộ ông Nguyễn Văn Thanh. Đất tọa lạc tại ấp 06, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tiến Hưng 6, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai).

Theo kết quả trích lục bản đồ địa chính ngày 22/4/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài cho thấy: Thửa đất thuộc quy hoạch sử dụng đất (ONT+DGT) theo quyết định 264/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước ngày 09/02/2022. Thửa đất chưa có thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất không thuộc quy hoạch chi tiết 1/500. Thửa đất có 677,8 m² nằm trong quy hoạch theo quyết định 150/QĐ-UBND của UBND thành phố Đồng Xoài ngày 05/02/2024 (Trong đó có 229,7 m² thuộc HLBVĐB và 55,8 m² ONT).

Tài sản, cây trồng trên đất gồm: nhà chính nhà cấp IV có diện tích 178,26 m²; nhà kho 24,3 m²; mái hiên 116,1 m²; cổng, hàng rào 50,69 m; nhà tạm 40,29



m²; mái hiên nhà tạm 128,81 m²; nhà trọ (2 dãy) 80,5 m²; 02 cái giếng khoan; 01 cái giếng đào; cây trồng trên đất gồm: 08 cây tràm, 01 cây chanh, 01 cây bằng lăng, 07 cây cau, 01 cây xoài, 05 cây phát tài, 07 cây mai.

4. Giá khởi điểm của tài sản là: 2.414.332.089 đồng (Hai tỷ, bốn trăm mười bốn triệu, ba trăm ba mươi hai nghìn, không trăm tám mươi chín đồng).

***Ghi chú:** Giá bán chưa bao gồm các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản theo quy định của pháp luật (nếu có), chi phí công chứng do người trúng đấu giá chi trả. Thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ do người có tài sản trích từ tiền bán tài sản để nộp.

5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 07h30' ngày 27/3/2026 đến 17h00 ngày 21/4/2026 (trong giờ hành chính) tại Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt (địa chỉ: đường Tô Hiệu, khu phố Tân Trà 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai).

6. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

- Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000đ/hồ sơ.
- Tiền đặt trước: 15% giá khởi điểm của tài sản. Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản thanh toán riêng của Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt theo số tài khoản: **119002689994** tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Bình Phước.

Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 07h30' ngày 27/3/2026 đến 17h00 ngày 21/4/2026.

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

- Thời gian đăng ký tham gia đấu giá: Từ 07h30' ngày 27/3/2026 đến 17h00 ngày 21/4/2026 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt.

- Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 đều được đăng ký tham gia đấu giá.

- Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ trực tiếp tại Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt và nộp tiền đặt trước đúng quy định.

8. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: 14 giờ 30 phút, ngày 24/4/2026.

- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: tại phòng đấu giá Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt (địa chỉ: đường Tô Hiệu, khu phố Tân Trà 1, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai).

9. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

- Thời gian xem tài sản: Từ 07h30' ngày 14/4/2026 đến 17h00 ngày 16/4/2026 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm xem tài sản: ấp 06, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tiến Hưng 6, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai).

10. Hình thức, 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.

11. Bước giá và giá trả:

- Bước giá: tối thiểu 2.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng)/lần trả giá kể từ lần trả giá đầu tiên.

- Giá trả hợp lệ: Ở lần trả giá đầu tiên là giá trả ít nhất bằng giá khởi điểm cộng (+) với bước giá; từ lần trả giá thứ 2 trở đi, giá trả ít nhất bằng giá trả của lần trả giá trước liền kề cộng (+) với bước giá.

- Giá trả không hợp lệ: Ở lần trả giá đầu tiên là giá trả thấp hơn giá khởi điểm cộng (+) với bước giá; từ lần trả giá thứ 2 trở đi, giá trả không hợp lệ là giá trả thấp hơn giá trả của lần trả giá trước liền kề cộng (+) với bước giá.

12. Liên hệ: Tại Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt; ĐT: 0985421677; 0981313512. Vậy, Công ty Đấu giá hợp danh Luật Việt thông báo đến các cơ quan, tổ chức và cá nhân được biết và liên hệ đăng ký tham gia đấu giá.

Trân trọng cảm ơn!

** Thời gian chuộc lại tài sản: Trước khi mở phiên 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. Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.*

** Người mua được tài sản đấu giá tài sản tự liên hệ làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, sử dụng.*

Nơi nhận:

- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (Phòng THADS khu vực 9 – Đồng Nai);
- UBND phường Bình Phước;
- Lưu: VT, HS.



Huỳnh Văn Phú