



**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH AN GIA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 13-07/2026/TB-AGA

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 10 năm 2026

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 13/HĐ-ĐG ký kết ngày 16/12/2025 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 07/HĐSĐBS ngày 23/10/2026 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai) với Công ty Đấu giá Hợp danh An Gia;

Công ty Đấu giá Hợp danh An Gia thông báo đấu giá tài sản như sau:

1. Về tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh An Gia.

Địa chỉ Trụ sở: Số 15 đường 33, khu phố 2, phường An Khánh, thành phố Hồ Chí Minh.

Chi nhánh tại Đồng Nai: R334, đường N6, Khu phố Vinh Thạnh, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại liên hệ: 0828.273.379

2. Về Người có tài sản:

Đại diện: Ông **Lê Thế Song** - Chức vụ: Chấp hành viên (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – TP. Đồng Nai).

Địa chỉ: Đường Nguyễn Hữu Cánh, Khu Phước Hải, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai.

3. Tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tọa lạc tại xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai), cụ thể như sau:

a) Quyền sử dụng đất:

Quyền sử dụng đất có diện tích 148m² thuộc thửa đất số 352, tờ bản đồ số 19 BĐĐC xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch (nay là xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 447422 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 29/10/2018, đăng ký thay đổi cho Nguyễn Văn Khoa ngày 04/9/2019.

Quyền sử dụng đất nêu trên có diện tích đo đạc thực tế là 148m² được mô tả chi tiết theo Trích lục và Đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 1002/2025 ngày 24/9/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Nhơn Trạch.

Đất có tứ cận:

- + Đông giáp đường bê tông;
- + Tây giáp thửa 366;
- + Nam giáp thửa 354;
- + Bắc giáp thửa 429, 430, 431.

b) Tài sản gắn liền với đất:

Trên đất có 05 (năm) bụi chuối, mỗi bụi khoảng 06 (sáu) cây là loại hột, mọc hoang. Ngoài ra không có tài sản nào khác.

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

* **Nguồn gốc tài sản:** Tài sản thuộc sở hữu/sử dụng của ông **Nguyễn Văn Khoa** được đưa ra đấu giá để bảo đảm thi hành án dân sự.

4. Giá khởi điểm: 2.038.009.657 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, không trăm ba mươi tám triệu, không trăm lẻ chín nghìn, sáu trăm năm mươi bảy đồng). Giá này chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí (nếu có).

5. Khoản tiền đặt trước: 407.602.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm lẻ bảy triệu, sáu trăm lẻ hai nghìn đồng) tương đương với 20% giá khởi điểm.

6. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 200.000 đồng/hồ sơ.

7. Thời hạn nộp tiền đặt trước: Trong giờ hành chính: **Từ 07 giờ 30 phút ngày 27/10/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 23/11/2026.**

Tổ chức, cá nhân đủ điều kiện tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá Hợp danh An Gia theo quy định.

Khách hàng nộp tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh An Gia mở tại Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai, thông tin cụ thể như sau:

+ **Người thụ hưởng:** Công ty Đấu giá Hợp danh An Gia

+ **Số tài khoản:** 39795556666999

+ **Mở tại:** Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai.

* **Nội dung chuyển khoản:** [Tên tổ chức, cá nhân] nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá theo Thông báo số 13-07/2026/TB-AGA ngày 23/10/2026.

* **Lưu ý:**

- Khách hàng đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá không được hoàn trả lại tiền hồ sơ trong bất kỳ trường hợp nào.

- Khách hàng nộp tiền đặt trước qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được “PHÁT SINH CÓ” trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh An Gia đã cung cấp cho khách hàng đến **17 giờ 00 phút ngày 23/11/2026.**

- Những người tham gia đấu giá không có quan hệ liên quan về dòng tiền đặt trước, không phải là người có liên quan với nhau theo quy định pháp luật nghiêm cấm, trường hợp có bất kỳ kết luận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc những người tham gia đấu giá có liên quan đến nội dung trên thì người tham gia đấu giá cam kết tự chịu trách nhiệm với vi phạm đã xảy ra.

* **Xử lý tiền đặt trước**

- Người không trúng đấu giá sẽ được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, bằng phương thức: chuyển khoản.

- Trường hợp phát sinh rủi ro ngừng mở phiên đấu giá do yêu cầu của người có tài sản hoặc do sự kiện bất khả kháng hoặc do các nguyên nhân khác nằm ngoài tầm kiểm soát của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thì tổ chức hành nghề đấu giá sẽ chuyển trả lại tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá.

- Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển khoản nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do người đăng ký tham gia đấu giá chịu phí chuyển khoản.

8. Thời hạn, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Thời hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 07 giờ 30 phút ngày 27/10/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 23/11/2026 (Trong giờ hành chính các ngày làm việc).

- Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Khách hàng liên hệ trực tiếp tại Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh An Gia, địa chỉ: Số 15 đường 33, khu phố 2, phường An Khánh, thành phố Hồ Chí Minh; Chi nhánh tại Đồng Nai - Địa chỉ: R334, đường N6, Khu phố Vinh Thạnh, phường Trăn Biên, thành phố Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá.

Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp cho Tổ chức hành nghề đấu giá đầy đủ bản cứng hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định của Quy chế cuộc đấu giá trong thời gian quy định.

9. Thời hạn và địa điểm xem tài sản: Trong giờ hành chính (từ 07 giờ 30 phút đến 17 giờ 00 phút) các ngày 19/11/2026, 20/11/2026 và 23/11/2026 tại nơi có tài sản – Địa chỉ: Xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai).

- Ngoài thời gian trên, nếu người tham gia đấu giá có nhu cầu xem tài sản thì Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản sẽ đề nghị người có tài sản đấu giá phối hợp và báo cho người tham gia đấu giá thời gian cụ thể để xem tài sản đấu giá.

- Trong trường hợp người tham gia đấu giá không có nhu cầu xem tài sản hoặc không đi xem tài sản đấu giá thì không được khiếu nại, khiếu kiện Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản về hiện trạng, đặc điểm, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá.

10. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Lúc 14 giờ 00 phút ngày 27/11/2026 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – TP. Đồng Nai, địa chỉ: Đường Nguyễn Hữu Cánh, Khu Phước Hải, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai.

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

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

13. Bước giá: Tối thiểu 10.000.000 đồng/lần trả giá, kể từ người trả giá thứ 2.

14. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

14.1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

Các tổ chức, cá nhân có nhu cầu, có khả năng tài chính và đáp ứng đầy đủ điều kiện mua tài sản trừ các trường hợp được quy định tại Khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024), cụ thể như sau:

- Người tham gia đấu giá phải đáp ứng đầy đủ điều kiện mua tài sản theo Luật đất đai năm 2024 mà pháp luật quy định;

- 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;

- Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện hành nghề 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;

- 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;

- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm 3 Điều này;

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

14.2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

*** Thủ tục đăng ký (mua hồ sơ) tham gia đấu giá tài sản**

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá trực tiếp liên hệ Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh An Gia, địa chỉ: Số 15 đường 33, khu phố 2, phường An Khánh, thành phố Hồ Chí Minh; Chi nhánh tại Đồng Nai - Địa chỉ: R334, đường N6, Khu phố Vĩnh Thạnh, phường Trăn Biên, thành phố Đồng Nai để mua hồ sơ và đăng ký tham gia đấu giá.

Người đến mua hồ sơ tham gia đấu giá phải đúng đối tượng, xuất trình giấy CCCD/Hộ chiếu để kiểm tra (đối với cá nhân) hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và CCCD/Hộ chiếu người đại diện (đối với tổ chức). Trong trường hợp đăng ký thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

Hồ sơ cung cấp cho khách hàng đăng ký tham gia đấu giá gồm có:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu, có dấu Công ty);
- Hồ sơ pháp lý liên quan;
- Quy chế cuộc đấu giá;
- Thông báo đấu giá tài sản;
- Bản cam kết xem tài sản đấu giá (theo mẫu);

*** Thủ tục nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản**

Tổ chức, cá nhân đã mua hồ sơ, đề nghị ghi đầy đủ các nội dung và đáp ứng đầy đủ các điều kiện tham gia đấu giá (nếu có), trực tiếp liên hệ Văn phòng Công ty hoặc tại Chi nhánh để nộp hồ sơ tham gia đấu giá, cụ thể như sau:

- Đối với cá nhân:

- + Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu, có dấu Công ty);
- + Bản cam kết xem tài sản đấu giá (theo mẫu);
- + CCCD/Hộ chiếu (Sao y hoặc mang bản chính để đối chiếu);
- + Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá phải có giấy ủy quyền, CCCD/Hộ chiếu của người được ủy quyền (sao y). Giấy ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật;
- + Chứng từ, lệnh chuyển khoản chứng minh người tham gia đấu giá nộp đủ tiền đặt trước cho Tổ chức hành nghề đấu giá.
- + Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản đấu giá theo quy định pháp luật.

- Đối với tổ chức:

- + Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu, có dấu Công ty), đóng dấu, ký tên của Người có thẩm quyền. Trong trường hợp cấp phó ký thay phải kèm theo Giấy ủy quyền hợp lệ;
- + Bản cam kết xem tài sản đấu giá (theo mẫu), đóng dấu, ký tên của Người có thẩm quyền. Trong trường hợp cấp phó ký thay phải kèm theo Giấy ủy quyền hợp lệ;
- + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Sao y hoặc mang bản chính để đối chiếu);

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

+ Biên bản họp, 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 hoặc các giấy tờ chứng minh người đại diện tham gia đấu giá hợp lệ; CCCD/Hộ chiếu của người ủy quyền và người được ủy quyền (sao y). Giấy ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật;

+ Chứng từ, lệnh chuyển khoản chứng minh người tham gia đấu giá nộp đủ tiền đặt trước cho Tổ chức hành nghề đấu giá;

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

Người đến nộp hồ sơ tham gia đấu giá phải đúng đối tượng, xuất trình CCCD hoặc Hộ chiếu để kiểm tra. Trong trường hợp nộp thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

*** Số điện thoại liên lạc**

- Người tham gia đấu giá cần cung cấp chính xác số điện thoại liên lạc để Tổ chức hành nghề đấu giá liên hệ thông báo các nội dung liên quan đến hồ sơ tham gia đấu giá, các thông tin có liên quan đến phiên đấu giá. Trong trường hợp người tham gia đấu giá cung cấp sai số điện thoại, mọi sai sót Tổ chức hành nghề đấu giá không chịu trách nhiệm.

14.3. Thủ tục tham gia đấu giá:

Khi đến tham gia phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải đúng đối tượng, xuất trình CCCD hoặc Hộ chiếu để kiểm tra. Trong trường hợp đi thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

Người tham dự buổi đấu giá phải chấp hành nghiêm túc nội quy, quy chế của Công ty đấu giá đã ban hành theo quy định.

*** Một số nội dung người tham gia đấu giá cần lưu ý:**

- 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 (trừ trường hợp mà tài sản pháp luật quy định người mua trúng đấu giá không phải nộp). Thuế suất, mức phí, mức lệ phí theo quy định của pháp luật.

- Phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và chi phí thù lao ký ngoài trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (nếu có): Người mua được tài sản đấu giá nộp.

- 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.

- 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.

- 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.

- Tài sản được bán đấu giá theo đề nghị của Thi hành án dân sự thành phố 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.

- Thông báo này đăng trên Báo trung ương hoặc Báo địa phương và đồng thời được đăng tải trên Trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản của Bộ Tư pháp: <https://dgts.moj.gov.vn/>.

(Thông báo này thay cho thư mời tham gia đấu giá)./.

Nơi nhận:

- Niêm yết tại trụ sở THADS thành phố Đồng Nai;
- Niêm yết tại nơi tổ chức đấu giá và nơi Người có tài sản đấu giá (Phòng THADS Khu vực 2 – TP. Đồng Nai);
- Niêm yết tại UBND xã Đại Phước, TP. Đồng Nai;
- Niêm yết tại Trụ sở Công ty đấu giá Hợp danh An Gia;
- Phòng THADS Khu vực 2 – TP. Đồng Nai;
- Các đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;
- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá tài sản;
- Lưu: Hồ sơ.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC *mlu*



Phạm Thị Ngọc Quyên