

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
TỈNH ĐỒNG NAI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2680/TB-THADS.KV3

Đồng Nai, ngày 18 tháng 08 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (Lần 3)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Bản án, Quyết định số 112/2024/QĐST-KDTM ngày 28 tháng 06 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định về việc ủy thác thi hành án số 441/QĐ-CCTHADS ngày 01 tháng 08 năm 2024 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 10/QĐ-CCTHADS ngày 01 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai ((nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định cưỡng chế kê biên Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất số 06/2024/QĐ-CCTHADS ngày 02 tháng 12 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai);

Căn cứ biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 08 tháng 01 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai);

Căn cứ Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ đại chính số/2025 ngày 22/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom;

Căn cứ kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá số 324/2025/26/CT-TĐG.MDC ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn bất động sản Mạnh Đạt;

Căn cứ thông báo về việc công khai lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản số 111/TB-CCTHADS ngày 17 tháng 03 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ hợp đồng sửa đổi hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 34.2/25/HĐDV-ĐGTS.ĐN ngày 13 tháng 08 năm 2025 của Công ty đấu giá Hợp danh Đông Nam;

Căn cứ quy chế cuộc đấu giá số 34.2/2025//QC-ĐN ngày 13 tháng 08 năm 2025 của Công ty đấu giá Hợp danh Đông Nam;

Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai thông báo về việc tổ chức bán đấu giá tài sản như sau:

a) Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá tài sản: Công ty đấu giá Hợp danh Đông Nam – CN Đồng Nai, địa chỉ: 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai);

b) Tên tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đất có diện tích thực tế là 1995.0m² thuộc thửa đất số 912, tờ bản đồ số 4 toạ lạc tại xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai), theo Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 241/2025 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom ký ngày 22/01/2025 và tài sản gắn liền với đất. Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 663540 do UBND huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/03/2008 đứng tên ông Hồ Thái Thông và bà Đoàn Thị Phương Thảo, cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Thế Vang ngày 29/6/2015 là 2000m². **Ghi chú:** Thửa đất thuộc quy hoạch đất ở và đất giao thông.

Đặc điểm tài sản: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 663540 do UBND huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/03/2008 đứng tên ông Hồ Thái Thông và bà Đoàn Thị Phương Thảo, cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Thế Vang ngày 29/6/2015; Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 08/01/2025 tại nơi có tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom; Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 241/2025 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom ký ngày 22/01/2025 và Chứng thư thẩm định giá số 324/2025/26/CT-TĐG.MDC ngày 26/02/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn Bất động sản Mạnh Đạt, thì tài sản có đặc điểm :

Quyền sử dụng đất

Theo giấy chứng nhận	Theo hiện trạng
- Thửa đất số : 912 Tờ bản đồ : 04 - Địa chỉ thửa đất : xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai - Diện tích: 2000m². - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 2000m². Sử dụng chung - Mục đích sử dụng: 200m² đất ở nông thôn. 1.800m² Đất trồng cây lâu năm - Thời hạn sử dụng: Đất ONT lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến tháng 6/2047. - Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Thông tin quy hoạch: Thửa đất được trích sao địa chính. Cấp đổi từ số K420739.	Diện tích: 1995m². - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 2000m². Sử dụng chung - Mục đích sử dụng: 200m² đất ở nông thôn. 1.795m² Đất trồng cây lâu năm. Quy hoạch : + Diện tích nằm trong QH giao thông là 738.2m² + Diện tích nằm trong QH đất ở nông thôn là 1256.8m²

Tài sản gắn liền trên đất:

STT	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	đvt	Số lượng
* Pháp lý công trình xây dựng gắn liền trên đất: các công trình xây trên phần đất nông nghiệp và đất ở được cấp (200m) trong giấy chứng nhận đất quyền sử dụng số AL 663540. * chưa được chứng nhận quyền sử hữu.				
1	Nhà ở gia đình cấp 3	* Diện tích xây: 294,75m² * Cấp công trình: Cấp 3 * Giấy phép xây dựng: Không có giấy phép xây dựng. * Cấu trúc: Tầng trệt + tầng lầu 1 + sân thượng. - Tầng trệt: 01 gara, 02 phòng ngủ vệ sinh khép kín, 01 phòng sinh hoạt chung vệ sinh khép kín. - Tầng lầu 1: 01 phòng khách, 03 phòng ngủ vệ sinh khép kín, 01 khu bếp - Sân thượng: 01 tum cầu thang, 01 nhà vệ sinh. * Kết cấu: - Móng, cột, khung, dầm, đà, sàn bê tông cốt thép; - Tường xây gạch, sơn nước; - Cổng ốp gạch; - Nền gạch ceramic; - 01 bộ cửa chính 02 cánh gỗ; - 01 bộ cửa ban công 02 cánh gỗ; - Các cửa phòng ngủ bằng gỗ đã tháo cánh; - Cửa sổ, cửa thông gió khung sắt kính; - 01 cửa sắt cuốn garage; - Cầu thang lên sân thượng bản bê tông cốt thép, ốp đá granite; - Lan can tay vịn sắt; - Nền sân thượng lát gạch ceramic nhám, lan can sắt + tường gạch; - 01 máy nước nóng năng lượng mặt trời Megasun 30 ống; - Điện nước âm tường không kiểm tra được tình trạng hoạt động; * Hiện trạng: Nhà bỏ hoang, không có người		



		ở, các kết cấu chính đã có dấu hiệu xuống cấp. * Chất lượng còn lại: 60%		
2	Hồ nước	* Diện tích: 39 m ² * Kết cấu: Thành xây gạch dày 250, cao 1,1m; mặt thành ốp đá granite, đáy bê tông cốt thép; ốp gạch ceramic. * Chất lượng còn lại: 50%	m ²	39
3	Chòi	* Diện tích: 19,8 m ² * Kết cấu: Trụ bê tông cốt thép; sàn bê tông cốt thép; 04 trụ phía trên bê tông cốt thép, cao 3m; khung đỡ mái sắt tổ hợp; mái lợp tôn; trần thạch cao; lan can sắt; cầu thang lên bản bê tông cốt thép, ốp đá granite, lan can tay vịn sắt. * Chất lượng còn lại: 50%	m ²	19,8
4	Mái che	* Diện tích: 83,6m ² * Kết cấu: Khung xà gồ sắt hộp, mái lợp tôn, trần nhựa. * Chất lượng còn lại: 50%	m ²	83,6
5	Nhà bếp phía ngoài	* Diện tích: 26m ² * Kết cấu: Móng, cột gạch; tường xây gạch, sơn nước; nền gạch ceramic; cửa nhôm xingfa; trần nhựa; mái che mui. * Chất lượng còn lại: 50%	m ²	26
6	Nhà vệ sinh biệt lập	* Diện tích: 12,7m ² * Kết cấu: Móng, cột, sàn bê tông cốt thép; tường xây gạch, sơn nước, ốp gạch; bồn cầu bệt, cửa đã bị tháo dỡ. * Chất lượng còn lại: 50%	m ²	12,7
7	Tháp nước	* Kết cấu: 04 trụ bê tông cốt thép, đường kính 25cm, cao 4m, trên khung sắt tổ hợp, 02 bồn nước inox 5m ³ , 01 bồn nước 2m ³ * Chất lượng còn lại: 50%	HT	1
8	Giếng khoan	* 01 giếng khoan sâu khoảng 30m, đường kính 140mm. * Chất lượng còn lại: 60%	cái	1
9	Cổng	* Chiều dài: 6,5m * Kết cấu: 02 trụ cổng xây gạch + bê tông cốt thép; ốp đá granite kích thước 650 x 650, cao 3,5m; mái khung sắt tổ hợp, ngói màu; khung thạch cao trang trí. * Chất lượng còn lại: 60%	m	6,5
10	Tường rào	* Chiều dài: 94,3m	m	94,3

		* Kết cấu: Cột bê tông cốt thép, tường phía dưới xây gạch cao 1,7m trên khung sắt hộp cao 1,8m. * Chất lượng còn lại: 60%		
11	Sân gạch terazzo	* Diện tích: 518m² * Chất lượng còn lại: 50%	m ²	518
12	Tường khu tiểu cảnh	* Chiều dài: 44,3m, cao 0,5m * Kết cấu: Tường xây gạch, phía ngoài ốp gạch ceramic. * Chất lượng còn lại: 50%	m	44,3
13	Nhà cấp 4	* Diện tích xây: 54,3m² * Cấu trúc: 02 phòng, 01 nhà vệ sinh biệt lập. * Kết cấu: - Móng đá, cột gạch; - Tường xây gạch, sơn nước; - Nền gạch ceramic; - Cửa đã bị tháo dỡ; - Mái đã bị tháo dỡ; - Khu vệ sinh biệt lập, thiết bị vệ sinh hư hỏng; mái lợp tôn, xà gỗ sắt hộp; cửa đã bị tháo. * Hiện trạng: Nhà đã bị hư hỏng hoàn toàn. * Chất lượng còn lại: 10%	m ²	54,3
14	Tường rào + lưới B40	* Chiều dài: 107,6m * Kết cấu: Tường phía dưới xây gạch dày 100, tô vữa xi măng, cao 1,1m; trên hàng rào lưới B40 cao 1m, trong đó có 03 cổng. * Chất lượng còn lại: 50%	m	107,6
15	Nền sân bê tông	* Diện tích: 615m² * Chất lượng còn lại: 50%	m ²	615
II	Cây trồng trên đất			
1	Sung	- Cây có hoành gốc 2m, cao khoảng 5m * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	Cây	1
2	Sung	- Cây có hoành gốc 110cm, cao khoảng 4m * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	Cây	1
3	Sung	- Cây có hoành gốc từ 8cm - 10cm, cao khoảng 3m * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	Cây	10
4	Mít	- Cây khoảng 04 năm tuổi * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	Cây	3
5	Sapoche	- Cây khoảng 03 năm tuổi * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	Cây	2
6	ổi	- Cây khoảng 03 năm tuổi * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	Cây	2
7	Mận	- Cây khoảng 04 năm tuổi * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	Cây	3
8	Mận	- Cây có hoành gốc 60cm, cao khoảng 4m	Cây	1



		* Hiện trạng: Cây phát triển bình thường		
9	Xoài	- Cây khoảng 03 năm tuổi * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	Cây	3
10	Lộc vùng	- Cây có hoành gốc 40cm, cao khoảng 4m * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường	Cây	2
11	Lộc vùng	- Cây có hoành gốc 70cm, cao khoảng 4m * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường	Cây	2
12	Vối	- Cây có hoành gốc 15 cm, cao khoảng 3m * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường	Cây	2
13	Chanh	- Cây khoảng 03 năm tuổi * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	Cây	1

Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản: Tài sản được kê biên, bán đấu giá để đảm bảo thi hành án.

Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Từ 7h30 ngày 27/8/2025 đến 17h00 ngày 29/8/2025 (Trong giờ hành chính), địa điểm xem tại nơi có tài sản: xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai;

d) Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá:

- Thời gian bán hồ sơ, đăng ký tham gia đấu giá: Từ 7h30 ngày 15/8/2025 đến 17h00 ngày 03/9/2025 (trong giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định), địa điểm bán hồ sơ: Công ty đấu giá Hợp danh Đông Nam – CN Đồng Nai, địa chỉ: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai);

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: **7.377.275.880 đồng** (Bảy tỷ, ba trăm bảy mươi bảy triệu, hai trăm bảy mươi lăm ngàn, tám trăm tám mươi đồng). (Giá khởi điểm chưa bao gồm các loại thuế, phí và chi phí (nếu có) liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản đấu giá.

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

- Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): **1.475.455.000 đồng** (Một tỷ, bốn trăm bảy mươi lăm triệu, bốn trăm năm mươi lăm ngàn đồng). Tiền đã làm tròn xuống.

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: **600.000 đồng** (Bằng chữ: Sáu trăm nghìn đồng)/ bộ hồ sơ.

- Bước giá tối thiểu **5.000.000 đồng** (Năm triệu đồng)

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

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 7h30 ngày 15/8/2025 đến 17h00 ngày 03/9/2025 (trong giờ hành chính, trừ ngày nghỉ lễ);

- Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng tham gia nộp hồ sơ trong thời gian quy định nộp trực tiếp tại Công ty đấu giá Hợp danh Đông Nam - CN Đồng Nai, địa chỉ: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài,

TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai);

h) Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: **15h00 ngày 05/9/2025** tại địa điểm: Công ty đấu giá Hợp danh Đông Nam – CN Đồng Nai, địa chỉ: Số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai);

i) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá, phương thức trả giá lên.

Tổ chức, cá nhân, có nhu cầu mua đấu giá tài sản xin liên hệ và nộp hồ sơ tại Công ty đấu giá Hợp danh Đông Nam - CN Đồng Nai, địa chỉ: Số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai);

Trước khi mở cuộc 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- BLĐ THADS tỉnh Đồng Nai;
- BLĐ THADS khu vực 3 – Đồng Nai;
- VKSND khu vực 3 – Đồng Nai;
- UBND xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Cổng thông tin điện tử Cục quản lý THADS – Bộ Tư Pháp;
- Trang thông tin điện tử của THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA.



CHẤP HÀNH VIÊN

Nguyễn Thế Hưng

