

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 256. /TB-THADS

Đồng Nai, ngày 15 tháng 08 năm 2025

**THÔNG BÁO**  
**Về việc bán đấu giá tài sản ( lần 1)**

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Bản án số 607/HSST ngày 29/12/2022 của TAND Tp. Hồ Chí Minh.

Căn cứ Bản án số 300/HSPT ngày 19/5/2023 của TAND Cấp Cao tại Tp. Hồ Chí Minh.

Căn cứ Quyết định ủy thác xử lý tài sản số 04/QĐ-CTHADS ngày 05/01/2024 và Quyết định số 09/QĐ-CCTHADS ngày 16/5/2024 của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh

Căn cứ Quyết định xử lý tài sản số 03/QĐ-CCTHADS ngày 05/4/2024 và Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành;

Căn cứ lệnh kê biên số 295-08C ngày 28/02/2020 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Hồ Chí Minh và Biên bản kê biên ngày 23/03/2020 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định kê biên tài sản số 26/QĐ-CCTHADS ngày 19 tháng 02 năm 2025 và Biên bản kê biên ngày 05 tháng 3 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành;

Căn cứ Công văn số 2225/CTHADS-NV ngày 10/06/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai về việc hướng dẫn nghiệp vụ xử lý tài sản;

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 254/2025/07084/BC/VATC ngày 30 tháng 07 năm 2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài sản Toàn Cầu;

Căn cứ thông báo số 171/TB-THADS ngày 08/08/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai về kết quả thẩm định giá lại tài sản;

Căn cứ Thông báo bán đấu giá tài sản số 106/2025/TB-MĐ ngày 15 tháng 08 năm 2025 của Công ty đấu giá hợp danh Miền Đông.

Chấp hành viên Thi hành án dân sự thông báo về việc tổ chức bán đấu giá tài sản như sau:

**1. Tài sản đấu giá:**

3.1. Quyền sử dụng đất diện tích 7.375,1 m<sup>2</sup> (Diện tích theo hiện trạng thực tế là: 7364,7 m<sup>2</sup>); Mục đích sử dụng: Cây lâu năm, thuộc thửa số 29; tờ bản đồ số 39 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, tỉnh Đồng Nai) cấp cho ông Võ Văn Trần Quang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CH 379112 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/04/2017 (theo bản vẽ số 7140/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành).

3.2. Quyền sử dụng đất diện tích 6.530 m<sup>2</sup>; Mục đích sử dụng: Cây lâu năm, thuộc thửa số 30; tờ bản đồ số 39 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, tỉnh Đồng Nai) cấp cho ông Võ Văn Trần Quang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BD 274074 do UBND huyện Long Thành cấp ngày 28/06/2011.

**\* Tài sản gắn liền trên đất gồm có:**

Toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa số 29 và 30, tờ bản đồ số 39, xã An Phước, huyện Long Thành (nay là xã An Phước, tỉnh Đồng Nai). VP. ĐKĐĐ tỉnh Đồng Nai – CN Long Thành đã cập nhật biến động lên trang 03 của giấy chứng nhận số: CH – 379112 ngày 29/4/2017 ghi tên ông Võ Văn Trần Quang và số BD - 274074 ngày 28/6/2011 ghi tên ông Võ Văn Trần Quang (địa chỉ: TK6, phường Đồng Sơn, Tp Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình) đứng tên chủ sở hữu, gồm các tài sản:

- + Ba mươi cây bàng Đài Loan (có đường kính từ 12 – 15cm)
- + Mười lăm cây tràm (có đường kính từ 15 – 20cm)
- + Bốn mươi tám cây chuối
- + Một cây xoài (có đường kính khoảng 06cm)
- + Ba cây ổi (có đường kính từ 6 – 8cm)
- + Hai ngàn một trăm sáu mươi chín cây Giáng Hương (cây đường phở) có đường kính từ 05 – 12cm

Giá khởi điểm của Quyền sử dụng đất là: **31.536.766.800.đồng**

Giá khởi điểm của tài sản gắn liền trên đất là: **1.325.558.841 đồng**

Tổng giá trị của tài sản (QSĐĐ và tài sản gắn liền trên đất của 02 thửa) có giá khởi điểm: **32.862.325.641 đồng** (Bằng chữ: Ba mươi hai tỷ tám trăm sáu mươi hai triệu ba trăm hai mươi lăm ngàn sáu trăm bốn mươi một đồng).

**\* Lưu ý:**

- Tài sản được bán đấu giá theo hiện trạng thực tế (theo Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành thực hiện) và số liệu được thể hiện bởi các chứng thư thẩm định giá nêu trên. Trong trường hợp diện tích hiện trạng thực tế đất thay đổi so với Giấy chứng nhận; diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận thì người mua trúng đấu giá có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng, cấp Giấy chứng nhận (nếu được phép), tự chịu mọi chi phí phát sinh liên quan và cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện về vấn đề này; người trúng đấu giá đảm bảo các quy định về nhận chuyển nhượng tài sản theo quy định pháp luật.

- Đối với khách hàng tham gia đấu giá tài sản và người mua trúng đấu giá tài sản phải đảm bảo đúng đối tượng được đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Riêng đối với đất nông nghiệp, nếu khách hàng cá nhân phải đáp ứng điều kiện về nhu cầu sử dụng và hạn mức theo quy định luật đất đai. Còn nếu khách hàng là tổ chức thì phải đáp ứng đủ điều kiện về kinh doanh bất sản và kế hoạch sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

- Tài sản bán đấu giá được bán riêng lẻ theo từng lô đã được nêu cụ thể ở trên.

\* Nguồn gốc tài sản: Tài sản thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thái Luyện; Nơi đăng ký thường trú: 66 Đào Duy Từ, ấp Tiên Sơn, xã Tân Sơn, Thành phố

Pleiku, tỉnh Gia Lai ( Nay là: 66 Đào Duy Từ, ấp Tiên Sơn, xã Biển Hồ, tỉnh Gia Lai) ; Chỗ ở: 120-122 Kha Vạn Cân, phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh ( Nay là: 120-122 Kha Vạn Cân, phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh) và Bà Võ Thị Thanh Mai; Nơi đăng ký thường trú: Phường Đồng Sơn, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình ( nay là: Phường Đồng Sơn, tỉnh Quảng Bình ); Chỗ ở: B8-21 Chung cư Saigonres, 188 Nguyễn Xí, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh ( Nay là: B8-21 Chung cư Saigonres, 188 Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh ) được đưa ra đấu giá để bảo đảm thi hành án dân sự theo quy định pháp luật.

**2. Giá khởi điểm: 32.862.325.641 đồng** (Bằng chữ: Ba mươi hai tỷ tám trăm sáu mươi hai triệu ba trăm hai mươi lăm ngàn sáu trăm bốn mươi một đồng). Giá này chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí (nếu có).

**3. Thời hạn và địa điểm xem tài sản:** Từ 07 giờ 00 phút ngày 19/08/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 16/09/2025 tại nơi có tài sản - Địa chỉ: xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, tỉnh Đồng Nai).

**4. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá:** 1.000.000 đồng/hồ sơ.

**5. Khoản tiền đặt trước: 6.572.465.000 đồng** (Bằng chữ: Sáu tỷ năm trăm bảy mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn đồng) tương đương với 20% giá khởi điểm.

**6. Thời hạn nộp tiền đặt trước:** Trong giờ hành chính từ 07 giờ 00 phút ngày 19/08/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 16/09/2025.

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 Miền Đông theo quy định.

Khách hàng nộp tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Miền Đông mở tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai. Thông tin cụ thể như sau:

+ **Người thụ hưởng:** Công ty đấu giá hợp danh Miền Đông

+ **Số tài khoản:** 19036549762013

+ **Mở tại:** Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai.

Lưu ý:

- 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 Miền Đông đã cung cấp cho khách hàng đến 16 giờ 30 phút ngày 16/09/2025.

- 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.

**7. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:** Lúc 09 giờ 00 phút ngày 19/09/2025 tại trụ sở Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Đồng Nai - Địa chỉ: Đường Nguyễn Hữu Cảnh, ấp Phước Hải, xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

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

**9. Phương thức đấu giá:** Phương thức trả giá lên.

**10. Bước giá:** Tối thiểu 20.000.000 đồng/lần trả giá, kể từ người trả giá thứ hai.



**11. Thời hạn, địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ; điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

**11.1. Thời hạn, địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ:**

Từ 07 giờ 00 phút ngày 19/08/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 16/09/2025 (Trong giờ hành chính, trừ thời gian nghỉ Lễ 02/09 theo quy định) tại Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông, địa chỉ: O.65, khu phố 7, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai. Liên hệ SĐT 0251.626.5508 để được hướng dẫn.

**11.2. 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 các điều kiện mua tài sản (nếu có) được đăng ký tham gia đấu giá 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 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.

**11.3. 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 Văn phòng Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông tại địa chỉ: O.65, khu phố 7, phường Tam Hiệp, tỉnh 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. Liên hệ SĐT 0251.626.5508 để được hướng dẫn.

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

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá;
- Hồ sơ pháp lý liên quan;
- Quy chế cuộc đấu giá;
- Bản cam kết xem tài sản đấu giá;
- Hướng dẫn nộp tiền đặt trước.

**\* 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 để nộp hồ sơ tham gia đấu giá, cụ thể như sau:

**- Đối với cá nhân:**

- + Đơn đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu, có dấu Công ty);
- + Bản cam kết xem tài sản đấu giá (theo mẫu, có dấu Công ty);
- + 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;
- + 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 tham gia đấu giá tài sản (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;
- + 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);
- + 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;
- + 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 tài sản đấu giá phải đúng đối tượng, xuất trình giấy CCCD hoặc Hộ chiếu để kiểm tra. Trong trường hợp nộp thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

**11.4. 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.

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá chỉ được dẫn thêm 01 người cùng tham dự buổi đấu giá (Người cùng cơ quan, gia đình). 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:**

- Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp các loại thuế, phí, lệ phí khác (nếu có) mà pháp luật quy định người mua trúng đấu giá phải nộp phát sinh trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá theo thuế suất do Nhà nước quy định.



- 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 tổn phí do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

**\* Ghi chú: Thông báo này thay cho thư mời tham dự đấu giá./.**

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- UBND xã An Phước (niêm yết);
- Trang thông tin điện tử của THADS tỉnh Đồng Nai;
- Trang thông tin điện tử của CQLTHADS - BTP;
- THADS tỉnh Đồng Nai ( báo cáo);
- THADS thành phố Hồ Chí Minh ( để biết);
- Viện kiểm sát nhân dân sự khu vực 2 – Đồng Nai;
- Phòng THADSKV2 – Đồng Nai ( niêm yết);
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: VT, HSTHA.



**CHẤP HÀNH VIÊN**

**Phạm Đắc Thái**