

Mẫu số: D25-THADS

(Ban hành kèm theo Thông tư số 04/2023/TT-BT,
ngày 14/8/2023 của Bộ Tư pháp)

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: 5246 /TB-THADS

Đồng Nai, ngày 26 tháng 11 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Bản án số 29/2025/HSST ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và Bản án số 422/2025/HSPT ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 1164/QĐ-CTHADS ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Lệnh kê biên tài sản số 2771, 2772, 2773/LKB-VPCQCSĐT ngày 05 tháng 11 năm 2024 và Biên bản kê biên tài sản ngày 07 tháng 11 năm 2024 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 02 và 3 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 436/2025/613, 614, 615/CT-SV ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Sen Việt.

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi dịch vụ đấu giá tài sản số 119.2/25/HĐDV-ĐGTS.ĐN ngày 21 tháng 11 năm 2025 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam và Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá số 119.2/2025/QC-ĐN ngày 21 tháng 11 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,

Trụ sở chính: Số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Chi nhánh Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai

b) Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá;

Tài sản 1: Gồm các thửa đất và tài sản sau:

Quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 30.118,5m² thuộc thửa đất số 279, 275, 73, tờ bản đồ số 36 (tương ứng với các thửa đất số 72, 89, 254 tờ bản đồ số 36; thửa đất số 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 63, 70, 71, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 31, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 30, 34, 61 tờ bản đồ số 36; thửa đất số 73, tờ bản đồ số 36) tọa lạc tại xã Xuân Hoà, tỉnh Đồng Nai (thuộc xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc tỉnh Đồng Nai cũ) theo Phiếu đo đạc chính lý thửa đất được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ký ngày 17/7/2025. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 026318, BD 026310, BD 026309, BD 026317, BD 026316, BD 026315, BD 026319, BD 026314, BD 026311 do UBND huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/3/2011 đứng tên ông Đỗ Tấn Điềm và bà Mai Thị Huỳnh Hoa

Thông tin quy hoạch: Diện tích nằm trong hành lang bảo vệ nguồn nước theo Quyết định số 60/2022/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai : 1196,8m²; Diện tích nằm trong quy hoạch đất trồng cây lâu năm còn lại : 12220,7m². Toàn bộ diện tích nằm trong quy hoạch đất trồng cây lâu năm.

Tài sản trên đất gồm:

- 1358 cây cao su, hoành trung bình khoảng 45-73cm
- Công trình trên đất gồm: Công trình xây dựng trên đất nông nghiệp không được cấp giấy phép, chưa được chứng nhận quyền sở hữu.
 - + Nhà cấp 4, diện tích 59,6m². Kết cấu: Móng xây đá chẻ; tường xây gạch 10cm; tô vữa xi măng; nền xi măng; xà gồ sắt, mái lợp tôn, cửa đi và cửa sổ khung sắt bọc tôn, cửa đi phía sau sắt kéo hai bên
 - Phần xây thêm phía sau có diện tích 25,9m². Kết cấu: Nền xi măng, tường xây gạch, xà gồ sắt, mái lợp tôn.
 - + Nhà tạm 1: Diện tích 23,1m². Kết cấu: Nền đất, cột cây cao su, xà gồ gỗ, mái lợp tôn
 - + Nhà tạm 2: Diện tích 19,5m². Kết cấu: Nền đất, cột và xà gồ bằng gỗ tạp, vách bít tôn và giấy dầu, mái lợp tôn.
 - + Nhà tạm 3: Diện tích 6m². Kết cấu: Nền tấm đan bê tông, cột gỗ tạp, mái lợp giấy dầu, vách bít tôn và giấy dầu.
 - + Nhà tạm 4: Diện tích 12m². Kết cấu: Nền xi măng, cột bê tông và gỗ, xà gồ gỗ, mái lợp giấy dầu.
 - + Chuồng chó: Diện tích 24m². Kết cấu: Cột bê tông và lưới B40, nền bê tông
 - + Nhà vệ sinh: Diện tích 7,5m². Kết cấu: Móng xây gạch, nền lót gạch Ceramic, tường xây gạch, bên trong ốp gạch ceramic cao tới trần, trần đổ đan bê tông cốt thép, cửa đi nhôm kính, thiết bị vệ sinh xí bệt
 - + Giếng đào thủ công thả bi bê tông Ø120
 - + Giếng khoan công nghiệp Ø114, sâu khoảng 30m.

Tài sản 2:

- Nhà tạm: diện tích: 28,8m². Kết cấu: Nền bê tông, cột bê tông, xà gồ tre, thanh ngang gỗ, mái lợp tôn

- Hàng rào: cột bê tông tường gạch cao 0.45m sơn nước, phía trên khung rào sắt hộp cao 1,35m dài 9m7

- Cây sầu riêng: 08 cây có đường kính 25cm; 04 cây đường kính 20cm; 04 cây đường kính 30cm; 03 cây đường kính 40cm; 02 cây đường kính 15cm; 01 cây đường kính 08cm; 01 cây đường kính 45cm; 01 cây đường kính 5cm

- Cây Bơ: đường kính 20cm có 01 cây

- Cây Dừa: đường kính 25cm có 01 cây

- Cây Bòn bon: đường kính 10cm có 01 cây

- Cây Bưởi: đường kính 12cm có 01 cây

- Cây Chuối: 12 cây

- Cây Măng cụt: 02 cây đường kính 15cm

- Cây Mai: đường kính gốc 5cm có 01 cây; đường kính gốc 7cm có 01 cây; đường kính gốc 08cm có 01 cây; đường kính gốc 18cm có 01 cây; đường kính gốc 20cm có 01 cây

c) Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá;

- Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 15/12/2025 đến 17h00 ngày 17/12/2025 (trong giờ hành chính).

Địa điểm xem tài sản: xã Xuân Hoà/phường Hàng Gòn, tỉnh Đồng Nai.

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

- Thời gian bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá từ: từ 07h30 ngày 25/11/2025 đến 17h00 ngày 18/12/2025 (trong giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định).

- Địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá: Khách hàng liên hệ trực tiếp tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam - trụ sở chính: Số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh hoặc CN Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá.

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá;

+ Tài sản 1: 5.612.455.980 đồng (Năm tỷ, sáu trăm mười hai triệu, bốn trăm năm mươi lăm nghìn, chín trăm tám mươi đồng).

+ Tài sản 2: 405.802.710 đồng (Bốn trăm lẻ năm triệu, tám trăm lẻ hai nghìn, bảy trăm mười đồng).

+ Tài sản 3: 12.367.971.000 đồng (Mười hai tỷ, ba trăm sáu mươi bảy triệu, chín trăm bảy mươi một nghìn 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;



Quyền sử dụng thửa đất số 256, tờ bản đồ số 36, diện tích 3037m² tại (xã Xuân Hưng cũ) nay là xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD718081 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 19/10/2005 đứng tên hộ bà Lê Thị Nết.

Theo phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 6245/2025 ngày 17/7/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thì thửa đất số 256 tờ bản đồ số 36, diện tích: 3387.3m² (xã Xuân Hưng cũ) nay là xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai. Loại đất HNK. Trong đó diện tích đã được cấp giấy là 3037m², diện tích chưa được cấp giấy là 350.3m². Thông tin quy hoạch: Diện tích nằm trong hành lang bảo vệ nguồn nước theo Quyết định số 60/2022/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai: 1726,1m² (trong đó diện tích đã được cấp giấy là 1663,3m², diện tích chưa được cấp giấy là 62,8m²). Diện tích nằm trong quy hoạch đất trồng cây lâu năm còn lại: 1661,2m² (Diện tích đã được cấp giấy là 1373,7m², diện tích chưa được cấp giấy là 287,5m²). Toàn bộ diện tích nằm trong quy hoạch đất trồng cây lâu năm.

Tài sản trên đất có 187 cây cao su, hoành trung bình 53-63cm

Tài sản 3:

Quyền sử dụng thửa đất số 165, tờ bản đồ số 34, diện tích 2046,8m² (phường Xuân Tân cũ) nay là phường Hàng Gòn, tỉnh Đồng Nai. Đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất số CD157229 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/7/2016 đứng tên ông Đỗ Tấn Diễm và bà Mai Thị Huỳnh Hoa

Theo phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 6244/2025 ngày 17/7/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thì thửa đất số 165, tờ bản đồ số 34 nay là thửa đất số 165, tờ bản đồ số 89 diện tích: 2049.8m² (xã Xuân Tân cũ) nay là phường Hàng Gòn, tỉnh Đồng Nai. Loại đất ODT + HNK. Thông tin quy hoạch: Diện tích nằm trong quy hoạch đất giao thông là 116,4m², diện tích nằm trong quy hoạch đất ở tại đô thị: 1933,4m²

* Tài sản gắn liền trên đất: Công trình xây dựng trên đất chưa được chứng nhận quyền sở hữu

- Nhà ở riêng lẻ: Diện tích: 160m²

+ Kết cấu: móng cột bê tông cốt thép; senô bê tông cốt thép nền lát gạch ceramic; tường xây gạch sơn nước; cửa đi và cửa sổ khung sắt kính; trần tôn lạnh, mái lợp tôn

+ Nền bê tông đất 1x2

+ Mái che phía sau: kích thước 2,9mx4m, nền bê tông, cột bê tông xa gồ sắt, gỗ; vách, mái lợp tôn

+ Giếng đào đường kính 1,6m sâu 20m

+ Khung bồn nước: tổ hợp khung sắt làm chân bồn nước cao 6m, bồn Inox dung tích 500 lít

- Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm).
- + Tài sản 1: 1.122.491.000 đồng (Một tỷ, một trăm hai mươi hai triệu bốn trăm chín mươi một nghìn đồng).
- + Tài sản 2: 81.160.000 đồng (Tám mươi một triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng).
- + Tài sản 3: 2.473.594.000 đồng (Hai tỷ, bốn trăm bảy mươi ba triệu, năm trăm chín mươi bốn nghìn đồng).
- Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 25/11/2025 đến 17h00 ngày 18/12/2025.

Tiền đặt trước nộp vào tài khoản:

Tên tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam

Số tài khoản: 7500001333355555 mở tại Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai.

Nội dung: “Tên khách hàng đăng ký tham gia” nộp tiền đặt trước “HĐ số 119.2/25.ĐN TS xã Xuân Hoà/phường Hàng Gòn, tỉnh Đồng Nai”

Lưu ý: Khách hàng nộp tiền đặt trước thông 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 Đông Nam đã cung cấp cho khách hàng đến 17h00 ngày 18/12/2025 Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá:

+ Tài sản 1: 600.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm nghìn đồng)/ bộ hồ sơ.

+ Tài sản 2: 200.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng)/ bộ hồ sơ.

+ Tài sản 3: 1.000.000 đồng (Bằng chữ: Một triệu đồng)/ bộ hồ sơ.

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

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

- Thời gian: từ 07h30 ngày 25/11/2025 đến 17h00 ngày 18/12/2025 (trong giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định).

- Địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng liên hệ trực tiếp tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam - trụ sở chính, địa chỉ: Số 56 Hiền Vương, Phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh hoặc Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá.

- Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính và phù hợp với quy định của pháp luật khác có liên quan được đăng ký tham gia đấu giá, 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 2024. Khách



hàng tham gia đấu giá phải cung cấp đầy đủ chứng từ đã nộp tiền đặt trước đúng thời hạn theo quy định nếu không cung cấp thì sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

h) Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:

- Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: vào lúc 14h00 ngày 22/12/2025.
- Địa điểm: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam - Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: 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:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá.
- Phương thức 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 - trụ sở chính, địa chỉ: Số 56 Hiền Vương, Phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh hoặc CN Đồng Nai, địa chỉ: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai. Điện thoại liên hệ: 0888.154.369 - 0251.6513.502.

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;
- UBND xã Xuân Hòa (để niêm yết);
- UBND phường Hàng Gòn (để niêm yết);
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của THADS T. Đồng Nai;
- Trang Thông tin điện tử Cục Quản lý THADS;
- Lưu: VT, HSTHA (10b).

CHẤP HÀNH VIÊN



Nguyễn Văn Thịnh