

Số: 1091 /TB-PTHADS(KV2)

Đồng Nai, ngày 04 tháng 12 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (Lần 4)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự hiện hành;

Căn cứ Bản án số: 01/2023/KDTM-ST ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, Bản án số 08/2024/KDTM-PT ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 165/QĐ-CCTHADS ngày 01/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch;

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 03/QĐ-CCTHADS ngày 08/10/2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch;

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá tài sản số: 117.2/2025/QC-ĐN ngày 01/12/2025 của Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam.

Chấp hành viên 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, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai. Điện thoại liên hệ: 0888.154.369 - 0251.6513.502.

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.

Quyền sử dụng đất có tổng diện tích 1.020m² thuộc thửa đất số 267, 268, 269, 297, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch (nay là xã Phước An), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 619698, BU 619697, BU 155522; CD 164263 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp đứng tên bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên và tài sản gắn liền với đất.

Trong đó:

+ Thửa đất số 267 có diện tích 272m². Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 114m², đất trồng cây lâu năm 158m² (thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043). Ghi chú: Thửa đất có 158m² thuộc lộ giới giao thông theo Quyết định số 3703/2010/QĐ-UBND ngày 31/12/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai.

+ Thửa đất số 268 có diện tích 148m², Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn.



+ Thửa đất số 269 có diện tích 287m², Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 152m², đất trồng cây lâu năm 135m² (sử dụng đến ngày 15/10/2043).

+ Thửa đất số 297 có diện tích 313m². Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 75m², đất trồng cây lâu năm 238m² (sử dụng đến ngày 15/10/2043).

Tài sản gắn liền trên 04 thửa đất nói trên:

STT	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
1	Nhà cấp gia cấp 3 đình	<p>Diện tích xây dựng: 78,7m² * Diện tích sàn xây dựng: 184,1m² * Cấp công trình: Cấp 3 * Số tầng: 02 * Pháp lý công trình xây dựng: Công trình không có giấy phép xây dựng, xây vượt hạn mức đất ở được cấp theo giấy chứng nhận trên thửa 297 (75m'). * Cấu trúc: Tầng trệt + tầng lầu + sân thượng. - Tầng trệt: Phòng khách + khu bếp; - Tầng lầu: 02 phòng ngủ + 01 phòng thờ + 01 phòng vệ sinh chung. Kết cấu: 1. Tầng trệt: - Móng, trụ, khung cột, dầm, đà, sàn bê tông cốt thép; - Tường xây gạch, sơn nước + vách kính cường lực lấy sáng; - Nền lát gạch ceramic; - Khu bếp: Mặt đá granite, hệ thống tủ bếp trên dưới bằng gỗ; - Cửa ra vào kính cường lực, cửa phụ + cửa sổ trượt nhôm kính; - Cầu thang bản bê tông cốt thép, phía trên ốp đá granite; lan can + tay vịn bằng gỗ + inox; vách cầu thang bằng kính cường lực 10ly; 2. Tầng lầu: - Kết cấu tương tự tầng trệt. - Hệ thống cửa đi, cửa sổ, cửa phòng vệ sinh nhôm kính; - Ban công: Nền lát gạch ceramic; lan can sắt hộp; - Sân thượng: Nền gạch men; lan can: Một phần tường xây gạch, tô vữa xi măng cao khoảng 0,9m + một phần lan can sắt hộp; - Mái che cầu thang sân thượng đổ bê tông cốt thép; tường xây gạch + sơn nước; cửa khung sắt bọc tôn; - Hệ thống khung, mái đổ bê tông gắn đèn trang trí; - 01 bồn inox nằm ngang 1m³ + 01 máy nước nóng năng lượng mặt trời 15 ống; - Hệ thống pin năng lượng mặt trời (07 tấm) hiện không đấu nối để sử dụng. * Hiện trạng: Nhà hiện đang sử dụng bình thường, các</p>	184,1m ²

		kết cấu chính đã có dấu hiệu xuống cấp. * Chất lượng còn lại: 60%	
2	Mái che bên hông nhà	Diện tích: 8,36m ² * Kết cấu: Mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp + cột sắt: nền gạch men. * Chất lượng còn lại: 60%	8,36m ²
3	Nhà vệ sinh biệt lập bên hông nhà	* Diện tích: 4,7m ² * Kết cấu: Mái đổ bê tông cốt thép; nền gạch men; cửa nhôm kính; thiết bị vệ sinh trung bình. * Chất lượng còn lại: 50%	4,7m ²
4	Sân Terrazzo	Diện tích: 61,55m ² * Kết cấu: Nền đầm chặt, lát gạch terrazzo. * Chất lượng còn lại: 60%	61,55m ²
5	Giếng khoan	01 giếng khoan sâu khoảng 50m, đường kính 114mm. * Chất lượng còn lại: 60%	1 cái
6	Tường rào bao quanh đất	Chiều dài: 151,3m * Kết cấu: Móng, cột gạch; tường xây gạch, tô vữa xi măng cao 1,25m. * Chất lượng còn lại: 50%	151,3m
7	Khối đá chẻ (1)	* Kích thước: Hoàn 3,35m, cao 2,3m. * Chất lượng còn lại: 60%	1 cái
8	Khối đá chẻ (2)	* Kích thước: Hoàn 2,85m, cao 1,5m. * Chất lượng còn lại: 60%	1 cái
9	Ki ốt + kho	* Diện tích: 70m ² * Pháp lý công trình xây dựng: Công trình không có giấy phép xây dựng. * Kết cấu: - Móng, cột gạch; - Tường xây gạch, sơn nước + một phần vách kính cường lực; - Mái lợp tôn, xà gồ sắt; - Nền lát gạch ceramic; - Phần ki ốt bán quần áo phía trước tường xây gạch + kính cường lực; cửa ra vào 01 cánh kính cường lực dày 10 ly; 01 cửa cuốn tự động phía trước dài 5m hoạt động bình thường; - 01 vách ngăn nhôm kính ngăn cách giữa ki ốt và kho. * Chất lượng còn lại: 60% * Ghi chú: Công trình do ông Nguyễn Thành Nhân (em ruột bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên) xây dựng và sử dụng.	70m ²
10	Nhà xưởng tiền chế 1	Diện tích: 123,9m ² * Pháp lý công trình xây dựng: Công trình không có giấy phép xây dựng * Kết cấu: - Nền bê tông xi măng; - 08 cột sắt phi 95 + cột sắt I; - Mái lợp tôn, khung xà gồ sắt tổ hợp; 01 vách khung	123,9m ²



		<p>sắt bọc tôn dán chống nóng;</p> <p>- 02 cửa cuốn tự động dài 3,5m và dài 5m, hoạt động bình thường.</p> <p>* Chất lượng còn lại: 50%</p> <p>* Ghi chú: Công trình do ông Nguyễn Thành Nhân (em ruột bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên) xây dựng và sử dụng</p>	
11	Nhà xưởng tiền chế 2	<p>Diện tích: 152,9m²</p> <p>* Kết cấu:</p> <p>- Nền bê tông xi măng;</p> <p>- 04 nhịp kèo Zamil;</p> <p>- Mái lợp tôn, khung sắt tiền chế, cao độ mái 10m;</p> <p>- Tường xây gạch, tô vữa + quét vôi, cao 6m, phía trên tấp tôn cao 2m;</p> <p>- 01 cửa cuốn tự động dài 3,9m, hoạt động bình thường;</p> <p>- 01 cửa cuốn dài 3,3m ở vách hông, được sử dụng như cửa sổ.</p> <p>* Chất lượng còn lại: 50%</p> <p>* Ghi chú: Công trình do ông Nguyễn Thành Nhân (em ruột bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên) xây dựng và sử dụng</p>	152,9m ²
12	Hệ thống pin năng lượng mặt trời	<p>Gồm 66 tấm, đặt trên mái xưởng 2, chưa đấu nối sử dụng.</p> <p>* Chất lượng còn lại: 60%</p> <p>* Ghi chú: Công trình do ông Nguyễn Nhất Dũng và bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên) xây dựng.</p>	01 HT
13	Nhà vệ sinh của nhà xưởng 2	<p>Diện tích: 2,64m²</p> <p>* Kết cấu:</p> <p>- Nền gạch men; cửa khung sắt bọc tôn; tường xây gạch, tô vữa + quét vôi; phía trong ốp gạch men cao 1,2m; mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp; thiết bị vệ sinh trung bình (xí xôm + vòi xịt).</p> <p>* Chất lượng còn lại: 30%</p> <p>* Ghi chú: Công trình do ông Nguyễn Thành Nhân (em ruột bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên) xây dựng và sử dụng</p>	2,64m ²
14	Nhà tắm biệt lập	<p>Diện tích: 5,6m²</p> <p>* Kết cấu:</p> <p>- Nền gạch men; tường xây gạch, tô vữa xi măng, phía trong ốp gạch men cao 1,5m; mái đồ bê tông cốt thép.</p> <p>* Chất lượng còn lại: 40%</p> <p>* Ghi chú: Công trình do ông Nguyễn Thành Nhân (em ruột bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên) xây dựng và sử dụng.</p>	5,6m ²
Cây trồng trên đất			
1	Dâu tằm	<p>- cây có hoành gốc khoảng 30cm</p> <p>- Hiện trạng: Cây phát triển bình thường</p>	13 cây

2	Dừa	- Hiện trạng: Cây phát triển bình thường, đang cho ra trái	02 cây
3	Cà phê	- cây cao khoảng 2cm - Hiện trạng: Cây phát triển bình thường	1 cây
4	Vối	- cây có hoành gốc khoảng 50cm - Hiện trạng: Cây phát triển bình thường	1 cây
5	Bơ	- cây có hoành gốc khoảng 40cm - Hiện trạng: Cây phát triển bình thường	1 cây
6	Vũ sữa hoàng kim	- cây có hoành gốc khoảng 40cm - Hiện trạng: Cây phát triển bình thường	1 cây
7	Vũ sữa thường	- cây có hoành gốc khoảng 35cm - Hiện trạng: Cây phát triển bình thường	1 cây
8	Khế	- cây có hoành gốc khoảng 38cm - Hiện trạng: Cây phát triển bình thường	1 cây
9	Bưởi	- cây có hoành gốc khoảng 30cm - Hiện trạng: Cây phát triển bình thường	1 cây
10	Xoài	- cây có hoành gốc khoảng 80cm - Hiện trạng: Cây phát triển bình thường	1 cây
11	Me	- cây có hoành gốc khoảng 50cm - Hiện trạng: Cây phát triển bình thường	1 cây
12	Cau kiếng	- cây có hoành gốc khoảng 50cm - Hiện trạng: Cây phát triển bình thường	1 cây

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

- Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 24/12/2025 đến 17h00 ngày 26/12/2025 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm xem tài sản: Tại thửa đất nêu trên thuộc xã Phước An, tỉnh Đồng Nai.

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

- Thời gian mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: từ 07h30 ngày 03/12/2025 đến 17h00 ngày 26/12/2025 (trong giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định).

Địa điểm: 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.

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: **14.004.465.827 đồng** (Mười bốn tỷ, không trăm lẻ bốn triệu, bốn trăm sáu mươi lăm nghìn, tám trăm hai mươi bảy 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 và nộp tiền đặt trước;

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

- Bước giá: Tối thiểu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

- Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): **2.800.893.000 đồng** (Hai tỷ, tám trăm triệu, tám trăm chín mươi ba nghìn đồng). Tiền đã làm tròn xuống.

Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 03/12/2025 đến 17h00 ngày 26/12/2025 (trừ ngày nghỉ lễ theo quy định). 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.

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

- Thời gian: Khách hàng tham gia nộp hồ sơ trong thời gian quy định nộp 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. Chi nhánh 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.

- Điều kiện, cách thức 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 tham gia đăng ký, 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 năm 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 vào lúc: 14h30 ngày 31/12/2025.

- Địa điểm: Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Đồng Nai, địa chỉ: đường Nguyễn Hữu Cảnh, khu Phước Hải, xã Long Thành, 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: trả giá lên.

Trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc, bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên và ông Nguyễn Nhất Dũng 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;
- Viện KSND KV2;
- Trang TTĐT THADS tỉnh;
- Lưu: VT, HSTHA (06b).

