

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

Số: 637/TB-THADS-KV4

Đồng Nai, ngày 10 tháng 12 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 118/QĐ-THADS ngày 06 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định số 1351/QĐ-THADS(4) ngày 11/08/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có);

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá tài sản số 324/2025/208/CT ngày 14/11/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn bất động sản Mạnh Đạt;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản thi hành án số: 198/25/HĐDV-DGTS.ĐN ngày 08 tháng 12 năm 2025 và Quy chế cuộc đấu giá số 198/2025/QĐ-ĐN ngày 08 tháng 12 năm 2025 của Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam.

Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – 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 - số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh hoặc chi nhánh Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, 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: Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **573,3m²** thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp 1, xã Bình Lộc, Thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Bình Lộc, tỉnh Đồng Nai) theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1065/2025 ngày 17/10/2025 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Khánh và tài sản gắn liền với đất. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 092010



do UBND Thị xã Long Khánh cấp ngày 30/10/2013 đứng tên bà Nguyễn Thị Kim Anh, cụ thể như sau:

a) Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số : 146 Tờ bản đồ : 22
- Địa chỉ thửa đất: ấp 1, xã Bình Lộc, Thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Bình Lộc, tỉnh Đồng Nai).
- Diện tích: 553,90m².
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 553,90m².
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 300m²; Đất trồng cây lâu năm 253,90m²
- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 15/10/2043.

- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất (ONT); Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất (LNC).

Ghi chú: Thửa đất có 27.0m² nằm trong QH đất giao thông và 526.9m² nằm trong QH đất trồng cây lâu năm theo QĐ số 110/QĐ.UBND ngày 05/02/2013 của UBND thị xã Long Khánh . V/v: Xét duyệt QHSĐĐ đến năm 2020, KHSĐĐ 5 năm kỳ đầu 2011 - 2015 của xã Bình Lộc. (Thửa kế theo giấy CNQSD số B 524657 do UBND huyện Long Khánh cấp ngày 10/02/1993, tại thửa đất số 520, tờ bản đồ số 14. Có giám hộ)

- Theo hiện trạng thực tế:

- Diện tích: 573,3m².

Trong đó: có diện tích 7,1m² là đất giao thông

b) Tài sản gắn liền với đất:

Công trình xây dựng trên đất: Chưa được công nhận nhận quyền sở hữu

STT	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế kỹ thuật	Đv t	Số lượng
1	Nhà ở gia đình	* Diện tích xây dựng: 102,44m ² * Pháp lý công trình xây dựng: Công trình không cung cấp giấy phép xây dựng, chưa được cấp quyền sở hữu. * Cấu trúc: - Nhà trước diện tích 54,06m ² gồm phòng khách (24,38m ²) + phòng ngủ (12,58m ²) + đường luồng; - Nhà sau diện tích 48,38m ² gồm phòng ngủ (14,8m ²) + khu bếp (23,01m ²) + khu vệ sinh	m ²	102,44

		(10m²) + đường luồng; * Kết cấu: - Móng đá, cột gạch, giằng bê tông cốt thép; ô văng cửa sổ tấm đan bê tông cốt thép; - Tường xây gạch tô trát, sơn nước, một phần ốp gạch chân tường; - Nền lát gạch men; - Mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp; - Trần tôn lạnh; - Hệ thống cửa đi, cửa sổ khung sắt kính + cửa phòng vệ sinh nhựa; - Nội thất thiết bị vệ sinh trung bình; - Hệ thống điện, nước hoạt động bình thường. * Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định, nhà đang sử dụng, các kết cấu chính có dấu hiệu xuống cấp. * Chất lượng còn lại: 60%.		
2	Mái che liền kề nhà	* Diện tích: 94,5m² * Kết cấu: Cột sắt; mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp; nền bê tông xi măng. * Chất lượng còn lại: 50%	m ²	94,5
3	Nhà kho	* Diện tích: 312m² * Kết cấu: - Móng đá, cột gạch + cột bê tông cốt thép; - Tường xây gạch không tô, một phần vách tập tôn phía trên; - Mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp, vì kèo sắt; - Nền bê tông xi măng. * Chất lượng còn lại: 50%	m ²	312
4	Cổng + tường rào phía trước	* Chiều dài: 9,8m. * Kết cấu: - Gồm 03 trụ xây gạch + bê tông cốt thép kích thước 0,4m x 0,4m, cao 3m, tô trát, sơn nước. - Cửa cổng 02 cánh bằng sắt hộp, kích thước ngang 4,8m, cao 2,5m. - Tường rào cao 2,5m, tường phía dưới xây	m	9,8



		gạch, tô trát, sơn nước, phía trên khung sắt hộp. * Chất lượng còn lại: 60%		
5	Mái hiên trước	* Diện tích: 20,14m ² * Kết cấu: - Cột sắt, khung sắt; - Vách khung sắt + tôn + khung sắt lồng kính; - Mái lợp tôn, xà gồ sắt. * Chất lượng còn lại: 60%	m ²	20,14
6	Giếng đào	* 01 Giếng đào sâu khoảng 15m. * Chất lượng còn lại: 60%	cái	1
7	Sân xi măng trước nhà	* Diện tích: 20m ² * Chất lượng còn lại: 50%	m ²	20

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

Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 05/01/2026 đến 17h00 ngày 07/01/2026 (trong giờ hành chính).

Địa điểm xem tài sản: ấp 1, xã Bình Lộc, Thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Bình Lộc, tỉnh Đồng Nai);

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

Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: từ 07h30 ngày 10/12/2025 đến 17h00 ngày 08/01/2026 (trong giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định).

Địa điểm, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng liên hệ trực tiếp tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam: số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh hoặc chi nhánh Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá.;

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 11.192.708.000 đồng (Mười một tỷ, một trăm chín mươi hai triệu, bảy trăm lẻ tám 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:

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng (Một triệu đồng)/ bộ hồ sơ.

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

- Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): 2.238.541.000 đồng (Hai tỷ, hai trăm ba mươi tám triệu, năm trăm bốn mươi một nghìn đồng).

+ Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển khoản nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

+ Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

+ Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, Người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024, Người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá và không thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024 sẽ được hoàn trả tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận;

- Thời gian nộp tiền đặt trước:

Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 10/12/2025 đến 17h00 ngày 08/01/2026 (trong giờ hành chính, các ngày làm việc 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.

Nội dung: “Tên khách hàng đăng ký tham gia” nộp tiền đặt trước “HĐ số 198/25.ĐN TS phường Bình Lộc, 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 CỐ” trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam đã cung cấp cho khách hàng đến 17h00 ngày 08/01/2026 Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

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

Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: từ 07h30 ngày 10/12/2025 đến 17h00 ngày 08/01/2026 (trong giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định).

Địa điểm, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng liên hệ trực tiếp tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam: số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh hoặc chi

nhánh Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá;

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

Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: vào lúc 09h30 ngày 13/01/2026.

Địa điểm: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Đồng Nai. Địa chỉ: số 57 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Tùy thuộc vào điều kiện đáp ứng của địa điểm tổ chức đấu giá, tình hình triển khai phiên đấu giá, Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam có thể thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá sau khi đã hết hạn tiếp nhận hồ sơ và nộp tiền đặt trước cho phù hợp với tình hình thực tế và sẽ thông báo đến người tham gia đấu giá đủ điều kiện;

i) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

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

+ Phương thức đấu giá: 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:

Địa chỉ: 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.

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, phường Bình Lộc;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang TTĐT của THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA.



Nguyễn Phi Hảo