

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: 638/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 324/2025/209/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: 197/25/HĐDV-ĐGTS.ĐN ngày 08 tháng 12 năm 2025 và Quy chế cuộc đấu giá số 197/2025/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 307m² thuộc thửa đất số 408, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp 3, 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 CH 184814 do Sở



Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/02/2017 đứng tên bà Nguyễn Thị Kim Ánh, cụ thể như sau:

a) Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số : 408 Tờ bản đồ : 22
- Địa chỉ thửa đất: ấp 3, xã Bình Lộc, Thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Bình Lộc, tỉnh Đồng Nai).
- Diện tích: 293,6m².
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 260,7m²; Đất trồng cây lâu năm 32,9m²
- Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 10/02/2053.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 112,0m². Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 148,7m²; Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 32,9m².

Ghi chú: Thửa đất có 32,9m² thuộc đất quy hoạch giao thông.

- Theo hiện trạng thực tế:

- Diện tích: 307m².

Trong đó: có diện tích 9,1m² là đất giao thông

b) Tài sản gắn liền với đất:

Công trình xây dựng trên đất: Chưa được công nhận

STT	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế kỹ thuật	Đv t	Số lượng
1	Nhà ở gia đình	* Diện tích xây dựng: 130,9m². * Pháp lý công trình xây dựng: Công trình không cung cấp giấy phép xây dựng, chưa được cấp quyền sở hữu. * Cấu trúc: Mái hiên + 01 phòng khách + 02 phòng ngủ + khu bếp + khu vệ sinh khép kín + đường luồng * Kết cấu: - Móng, cột, dầm, đà, mái hiên, sê nô bê tông cốt thép; - Tường xây gạch có tô trát, sơn nước + ốp gạch chân tường; - Nền lát gạch ceramic; - Mái lợp tôn + một phần lợp ngói; - Trần tôn lạnh; - Hệ thống cửa đi, cửa sổ khung sắt kính +	m ²	130,9

		nhôm kính; - 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	Nhà kho	* Diện tích: 50m ² * Kết cấu: - Móng đá, cột gạch; - Tường xây gạch, tô trát, sơn nước; - Mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp; - Trần tôn lạnh; - Nền bê tông xi măng; - Cửa khung sắt bọc tôn. * Chất lượng còn lại: 60%	m ²	50
3	Mái hiên	* Diện tích: 56,1m ² * Kết cấu: - Cột sắt, xà gồ sắt, mái lợp tôn. - Nền bê tông xi măng; - Hàng rào: Cột gạch, tô vữa xi măng; hàng rào khung sắt. * Chất lượng còn lại: 50%	m ²	56,1
4	Cổng tường rào phía trước	* Chiều dài: 10,4m * Kết cấu: - Gồm 03 trụ bê tông kích thước 0,4m x 0,4m, cao 3m, tô trát, sơn nước. - Cửa cổng 02 cánh bằng sắt hộp, kích thước ngang 4,4m, cao 2,55m. - Tường rào dài 4,8m, cao 2,55m, tường phía dưới xây gạch, tô trát, sơn nước, phía trên khung sắt hộp. * Chất lượng còn lại: 50%	m	10,4
5	Giếng đào	* 01 Giếng đào đường kính 1,2m, thành giếng bi bê tông, phía trên nắp đậy bằng sắt. * Chất lượng còn lại: 60%	cái	1
6	Sân xi măng	* Diện tích: 50m ²	m ²	50



	trước nhà	* Chất lượng còn lại: 50%		
--	-----------	---------------------------	--	--

Cây trồng trên đất:

STT	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế kỹ thuật	Đvt	Số lượng
1	Ồi	* Cây khoảng 14 năm tuổi. * Hiện trạng: Cây đã bị cắt cành, làm giá đỡ treo hoa lan.	Cây	1
2	Sơ ri	* Cây cao khoảng 2m. * Hiện trạng: Cây kém phát triển.	Cây	1

Lưu ý: Công trình xây dựng gắn liền đất chưa được hoàn công và cập nhật vào giấy chứng nhận: Trường hợp đấu giá thành người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu theo quy định. Các khoản tiền liên quan đến việc cấp giấy Chứng nhận quyền sở hữu và các chi phí liên quan (nếu có) do người mua được tài sản đấu giá nộp.

Khách hàng tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ pháp lý, thủ tục chuyển nhượng, sang tên, tự nghiên cứu thông tin quy hoạch và đáp ứng điều kiện chuyển nhượng đối với quy hoạch theo quy định của pháp luật hiện hành và các pháp lý liên quan đến tài sản đấu giá.

Việc đăng ký tham gia đấu giá được hiểu là người tham gia đã xem xét, nắm rõ và chấp nhận toàn bộ hiện trạng, chất lượng, số lượng, tình trạng pháp lý của tài sản.

Trường hợp không được cấp giấy chứng nhận thì người mua được tài sản phải thực hiện theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Thi hành án và Công ty đấu giá Hợp danh Đông Nam không chịu trách nhiệm và không giải quyết các khiếu nại liên quan đến nội dung này

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 3, 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: 8.490.051.000 đồng (Tám tỷ, bốn trăm chín mươi triệu, không trăm năm 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:

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: **600.000 đồng (Sáu trăm nghìn 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): **1.698.010.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm chín mươi tám triệu, không trăm mười 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)..

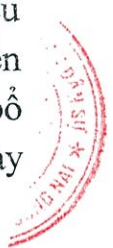
Tiền đặt trước nộp vào tài khoản:

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 197/25.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 CÓ”** 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 09h00 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.

CHẤP HÀNH VIÊN



Nguyễn Phi Hảo