

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TỈNH ĐỒNG NAI

Mẫu số: D25-THADS
(Ban hành kèm theo Thông tư số 04/2023/TT-BT
ngày 14/8/2023 của Bộ Tư pháp)
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **243** TBTHADS (KV5)

Cẩm Mỹ, ngày 16 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 Bản án, Quyết định số: 78/2024/QĐST-DS ngày 03/5/2024 của TAND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Nay là TAND khu vực 1 – Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 111/QĐ-CCTHADS ngày 10/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai (Nay là Thi hành án dân sự khu vực 5 – Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 31/QĐ-CCTHADS ngày 28/7/2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ (Nay là Thi hành án dân sự khu vực 5 – Đồng Nai);

Căn cứ kết quả thẩm định giá tại chứng thư thẩm định giá số: 436/2025/242/CT-SV ngày 03/4/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt;

Căn cứ Biên bản thỏa thuận Tổ chức bán đấu giá ngày 24/3/2025 giữa Đại diện Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam với bên phải thi hành án.

Căn cứ Quy chế bán đấu giá tài sản số 46.3/2025/QC-ĐN ngày 01/12/2025 của Công ty đấu giá hợp danh Đồng Nam.

Thi hành án dân sự khu vực 5 - 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 Đồng Nam:**

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

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

Tên tài sản: Quyền sử dụng đất có diện tích đấu giá là **6.613m²** thuộc thửa đất số 299, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Xuân Đông, tỉnh Đồng Nai) theo Trích đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 5439/2024 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Cẩm Mỹ ký ngày 06/12/2024 và tài sản gắn liền với đất. Đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 575572 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/12/2019 đứng



tên ông Phan Sỹ Quý và bà Phạm Thị Kim Trâm, cập nhật thay đổi cho bà Phạm Thị Kim Trâm ngày 24/8/2021.

Đặc điểm tài sản: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 575572 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/12/2019 đứng tên ông Phan Sỹ Quý và bà Phạm Thị Kim Trâm, cập nhật thay đổi cho bà Phạm Thị Kim Trâm ngày 24/8/2021; Trích đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 5439/2024 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Cẩm Mỹ ký ngày 06/12/2024; Biên bản về việc kê biên xử lý tài sản tại nơi có tài sản ngày 21/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai (Nay là Thi hành án dân sự khu vực 5 – Đồng Nai);

Chứng thư thẩm định giá số 436/2025/242/CT-SV ngày 03/4/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Sen Việt thì tài sản có đặc điểm:

Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 299 - Tờ bản đồ số: 33
 - Địa chỉ thửa đất: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai, (Nay là xã Xuân Đông, tỉnh Đồng Nai)
 - Diện tích: **6824,4m²**. Trong đó diện tích được cấp: 6824,4m² Không được cấp: 0m²
 - Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 600m² Đất trồng cây hằng năm khác 6000,4m². Đất nuôi trồng thủy sản 224,0m².
 - Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hằng năm khác: Đến ngày 01/4/2063; Đất nuôi trồng thủy sản đến ngày 01/4/2063
 - Nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 600m². Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 6224,4m².
- Ghi chú: Thửa đất có 489,0m² nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông theo quyết định số 615/QĐ-UBND ngày 03/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích đấu giá: **6.613m²**.

Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 600m² Đất trồng cây hằng năm khác 5.789m². Đất nuôi trồng thủy sản 224,0m².

Tài sản gắn liền với đất:

STT	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
I	Công trình xây dựng trên đất: Chưa được chứng nhận quyền sở hữu		
01	Cổng tường rào	*Kết cấu: + Đoạn 1: - Trụ cổng 40x40, cao 2,5m, lõi bê tông cốt thép, xây gạch ốp đá mặt ngoài 2 trụ - Cổng khung sắt (2 cánh) kích thước 3m x 2,5m (dài x cao) - Tường rào xây gạch cao khoảng 60cm, phía trên hàng rào khung sắt hình cao khoảng 1,5m	40m

		- Đang phát triển bình thường	
2	Cây Tràm	*Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 50cm - Cây cao trung bình khoảng 10m - Đang phát triển bình thường	01 cây
3	Cây Sung	*Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 25cm - Cây cao trung bình khoảng 6m - Đang phát triển bình thường	02 cây
4	Cây bằng lăng	*Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 25cm - Cây cao trung bình khoảng 5m - Đang phát triển bình thường	02 cây
5	Cây sa kê	*Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 30cm - Cây cao trung bình khoảng 6m - Đang phát triển bình thường	01 cây
6	Cây vả	*Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 18cm - Cây cao trung bình khoảng 4m - Đang phát triển bình thường	01 cây
7	Cây cau	*Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 15cm - Cây cao trung bình khoảng 5m - Đang phát triển bình thường	06 cây
8	Cây xoài	*Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 35cm - Cây cao trung bình khoảng 6m - Đang phát triển bình thường	02 cây
9	Cây mít	*Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 20cm - Cây cao trung bình khoảng 6m - Đang phát triển bình thường	01 cây
10	Cây lộc vùng	*Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 20cm - Cây cao trung bình khoảng 6m - Đang phát triển bình thường	01 cây

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

- Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 29/12/2025 đến 17h00 ngày 31/12/2025 (trong giờ hành chính).
- Địa điểm xem tài sản: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai (Nay là

xã Xuân Đông, 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 03/12/2025 đến 17h00 ngày 05/01/2026 (trong giờ hành chính).

- 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 - trụ sở chính: Số 56 Hiền Vương, Phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh hoặc CN Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá.

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

Giá khởi điểm: 12.447.000.000 đồng (Mười hai tỷ, bốn trăm bốn mươi bảy triệu 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.

Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): 2.489.477.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, bốn trăm tám mươi chín triệu, bốn trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

- Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 03/12/2025 đến 17h00 ngày 05/01/2026.

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 46.3/25.ĐN TS xã Xuân Đông, 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 05/06/2025 Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

e) Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

1.000.000 đồng (Bằng chữ: 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.

+ 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.

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 46/25.ĐN TS xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, 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 05/6/2025 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 03/12/2025 đến 17h00 ngày 05/01/2026 (trong giờ hành chính).

- 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 - trụ sở chính: Số 56 Hiền Vương, Phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh hoặc CN Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, 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 **9h00 ngày 08/01/2026.**

- Địa điểm: Thi hành án dân sự khu vực 5 - 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



		+ Đoạn 2: - Trụ công 40x40, cao khoảng 2m, lõi bê tông cốt thép, xây gạch ốp gạch ceramic mặt ngoài. - Hàng rào tổ hợp khung sắt cao khoảng 2m *Hiện trạng đang sử dụng bình thường	
		*Kết cấu: - Móng, cột BTCT - Nền lát gạch bóng kính - Tường xây gạch dày 100mm và 200mm, sơn nước, chân tường ốp gạch ceramic cao khoảng 1,5m - Cửa gỗ, trần thạch cao - Cầu thang gỗ, lan can gỗ, mái ngói - Khu bếp: Thành bếp gỗ, phía trên đặt tấm đá granite, cửa tủ bếp gỗ, tủ tường gỗ - Khu vệ sinh: Tường ốp gạch ceramic, nền gạch ceramic nhám, cửa gỗ kính, xí bột * Hiện trạng đang sử dụng bình thường	140m ²
2	Nhà ở 1	*Kết cấu: - Cột gỗ tròn, khung gỗ, xà gồ gỗ - Mái ngói, nền gạch tàu - Tường xây gạch cao khoảng 0,65m * Hiện trạng đang sử dụng bình thường	40m ²
3	Nhà chòi	*Kết cấu: - Móng cột gạch - Tường xây gạch dày 100mm, sơn nước - Xà gồ sắt, mái ngói - Trần thạch cao khung nổi - Nền lát gạch giả gỗ - Cửa nhôm xingfa - kính - Khu vệ sinh: Tường ốp gạch ceramic, nền gạch ceramic nhám, xí bột, cửa nhôm - kính * Hiện trạng đang sử dụng bình thường	88m ²
4	Nhà ở 2	*Kết cấu: - Nền xi măng, cột sắt, khung sắt - Xà gồ sắt, mái tôn - Vách tôn, cửa khung sắt bọc tôn * Hiện trạng đang sử dụng bình thường	94m ²
5	Nhà kho		
II	Cây trồng trên đất		
1	Cây Sala	*Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 30cm - Cây cao trung bình khoảng 6m	10 cây

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: 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, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh hoặc CN Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá.

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 Đông;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của THADS Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA.



Phan Quang Huy

