

Mẫu số: D25-THADS
(Ban hành kèm theo Thông tư số 04/2023/TT-BTP
ngày 14/8/2023 của Bộ Tư pháp)

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

Số: 144/TB-THADS.KV3

Đồng Nai, ngày 23 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 số 03/2023/QĐ-PT ngày 16/6/2023 của TAND tỉnh Đồng Nai và Bản án số 01/2023/KDTM-ST ngày 09/02/2023; Quyết định sửa chữa bản án sơ thẩm số 01A/2023/QĐ-SCBS ngày 28/02/2023 của TAND huyện Trảng Bom, (nay là TAND khu vực 3 - Đồng Nai); Bản án số 111/DSPT ngày 31/12/2021 của TAND thành tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 135/QĐ-CCTHA ngày 11/7/2023; số 587/QĐ-THADS ngày 10/03/2023; số 940/QĐ-CCTHA ngày 10/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai);

Căn cứ chứng thư số 010301/CT-TTATĐG- ngày 03/01/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá Trung Tín;

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 16.11/24/HDDV-ĐGTS.ĐN ngày 22/12/2025 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 16.11/2025/QC-ĐN ngày 22/12/2025 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, 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 đấu giá:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất có diện tích là 704,5m² thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hố Nai, 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 CC 767888 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/12/2015 cho ông Nguyễn Văn Thiện và bà Nguyễn Thị Hoàng, cập nhật thay đổi cho bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp ngày 21/10/2016 và tài sản gắn liền với đất.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất có diện tích là 978,8m² thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hố Nai, 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 CC 767889 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/12/2015 cho ông Nguyễn Văn Thiện và bà Nguyễn Thị Hoàng, cập nhật thay đổi cho bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp ngày 21/10/2016 và tài sản gắn liền với đất.

Lưu ý: Tài sản bán chung, không tách rời.

Đặc điểm tài sản: Theo các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất; Biên bản về việc kê biên xử lý tài sản tại nơi có tài sản ngày 24/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom; Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Trảng Bom ngày 11/9/2023; Chứng thư thẩm định giá số 010301/CT-TTA.TĐG ngày 03/01/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá Trung Tín thì tài sản có đặc điểm:

Quyền sử dụng đất:

Tài sản	Đặc điểm tài sản
Tài sản 1	- Thửa đất số: 98 Tờ bản đồ: 53 - Địa chỉ: xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai). - Diện tích: 704,5m². Trong đó diện tích được cấp 704,5m². không được cấp: 0,0m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng - Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. - Thời hạn sử dụng đất: lâu dài - Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.
Tài sản 2	- Thửa đất số: 99 Tờ bản đồ: 53

	- Địa chỉ: xã Hồ Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai Nai (nay là phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai). - Diện tích: 978,8m². Trong đó diện tích được cấp 978,8m². không được cấp: 0,0m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng - Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. - Thời hạn sử dụng đất: lâu dài - Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.
--	--

Tài sản trên đất: Công trình xây dựng trên đất chưa được chứng nhận quyền sở hữu, gồm:

STT	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
1	Nhà biệt thự (xây dựng trên một phần thửa đất số 99,98 tờ bản đồ số 53)	*Diện tích xây dựng: 293,0m² Tổng diện tích sàn xây dựng: 1.071m². (Diện tích được xác nhận theo bản vẽ số 3110/2023 ngày 31/10/2023 do Công ty cổ phần tư vấn xây dựng TTG cung cấp). *Cấu trúc: 1 trệt, 2,5 lầu, trong đó: + Tầng trệt: Gồm 01 nhà bếp, 02 phòng khách, 02 phòng ngủ. + Lầu 1: gồm 06 phòng ngủ + Lầu 2: Gồm 04 phòng ngủ, 01 phòng thờ và 01 phòng khách. + Lầu 2,5 (tum): gồm 01 phòng ở, khu sân thượng. - Kết cấu chung: + Móng, cột, dầm, giằng, sàn bằng BTCT + Mái BTCT. + Tường xây gạch 10 + 20cm, tô trát 2 mặt, sơn nước. Có một phần phía ngoài ốp đá granite cao tới mái (tầng trệt). chân tường xung quanh ốp đá chẻ cao lửng khoảng 1m. + Trần bằng thạch cao khung hộp. + Nền gạch ceramic + granite.	1.071,0m ²



		+ Cửa đi, cửa sổ khung nhôm kính, hệ kính cường lực. + Cầu thang: Cầu thang bộ (bản BTCT, bậc bằng đá granite, lan can kính cường lực, tay vịn gỗ) + 01 hệ thống thang máy. + Khu vực vệ sinh: hệ thống bồn tắm, lavabo... - Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, kết cấu công trình đang sử dụng bình thường.	
2	Nhà xưởng (xây dựng trên một phần thửa đất số 99,98, 302 tờ bản đồ số 53)	*Tổng diện tích xây dựng: 855m² Trong đó phần diện tích xây dựng thuộc thửa đất số 99,98 tờ bản đồ số 53 là 760,0m². (Diện tích được xác nhận theo bản vẽ số 3110/2023 ngày 31/10/2023 do Công ty cổ phần tư vấn xây dựng TTG cung cấp). *Kết cấu: + Móng, đà bằng BTCT. + Cột thép hình, xà gỗ chữ U, vì kèo thép hình 10x20. + Vách bằng tường xây gạch cao lửng 2m, phía trên lợp tôn cao tới mái. + Mái lợp tôn, nóc có thông gió. + Cửa tôn cuốn (3 cửa). + Nền bằng BTCT. - Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, kết cấu công trình đã có dấu hiệu xuống cấp.	760,0m ²

Chi tiết và hiện trạng tài sản theo chứng thư số 010301/CT-TTATĐG- ngày 03/01/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá Trung Tín.

Nơi có tài sản đấu giá: nơi có tài sản tọa lạc thuộc thửa đất số 98,99, và 302 tờ bản đồ số 53 xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai).

c) Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Thời gian xem tài sản đấu giá trong suốt quá trình tổ chức bán đấu giá; địa điểm xem tài sản: nơi có tài sản tọa lạc thuộc xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hố Nai, 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 23/12/2025 đến 17h00 ngày 12/01/2026 (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: **15.851.447.770 đồng** (Mười lăm tỷ, tám trăm năm mươi một triệu, bốn trăm bốn mươi bảy nghìn, bảy trăm bảy mươi 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, bước giá;

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 1.000.000đ đồng)/01 hồ sơ.

- Tiền đặt trước (20%): **3.170.289.000 đồng** (Ba tỷ, một trăm bảy mươi triệu, hai trăm tám mươi chín nghìn đồng). Tiền đã làm tròn xuống.

- Bước giá tối thiểu: **3.000.000 đồng**, tối đa không quá tiền đặt trước.

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 23/12/2025 đến 17h00 ngày 12/01/2026 (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.

+ Thời gian nộp tiền đặt: 07h30 ngày 23/12/2025 đến 17h00 ngày 12/01/2026 (các ngày làm việc theo quy định).

+ Địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: 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.

+ 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.

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

Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: 10 giờ 00 phút, ngày 14/01/2026

Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam – chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: Số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

i) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc 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: 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.

Trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 (một) 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;
- Viện KSND KV3 – Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang TTĐT - THADST. Đồng Nai;
- Đ/c Trưởng phòng; (thay B/c)
- Lưu: VT, HSTHA.



CHẤP HÀNH VIÊN

Võ Tấn Dũng