

Mẫu số: D28 -THADS
(Ban hành theo TT số: 04/TT-BTP
ngày 14/08/2023 của Bộ Tư pháp)

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 166 /TB-THADS KV3

Đồng Nai, ngày 06 tháng 01 năm 2026

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (lần 21)

Căn cứ Bản án, quyết định số: 28/2022/KDTM-ST ngày 16/09/2022 của Tòa án nhân dân Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và

Căn cứ Quyết Định thi hành án số: 474 /QĐ-CCTHADS ngày 23/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai ;

Căn cứ quyết định kê biên số 20/QĐ-CCTHADS ngày 20/02/2023 và Quyết định sửa đổi bổ sung số 05/ QĐ- CCTHADS ngày 21/02/2023 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ kết quả thẩm định giá số : 485/1/CT.TĐG ngày 28 tháng 03 năm 2023 của Công Ty Cổ Phần Thẩm Định Giá Đồng Nai

Căn cứ hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 29/23 /HĐDV-ĐGTS ngày 25 tháng 04 năm 2023 của Công ty Đấu giá Hợp Danh Đông Nam – Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: Số 124/137, đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, P. Trảng Dài, TP. Biên Hòa, Đồng Nai;

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 29.20/23/HĐDV-ĐGTS.ĐN ngày 06/01/2026 giữa Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3, tỉnh Đồng Nai và Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam .

Căn cứ quy chế bán đấu giá số : 29.20 /25/QC-ĐG ngày 06/01/2026 của Công ty Đấu giá Hợp Danh Đông Nam – Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: Số 124/137, đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, P. Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai;

Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3, tỉnh Đồng Nai tổ chức bán đấu giá các tài sản sau:

1. Tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đất có diện tích thực tế là **912,0m²** thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã Vĩnh Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 0186-2/2023 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Vĩnh Cửu duyệt ngày 16/01/2023 và tài sản gắn liền trên đất. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 482359 được UBND huyện Vĩnh Cửu tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/01/2011 đứng tên ông Vòng Cá Sinh và bà Hà Siu Vành, cập nhật thay đổi cho ông Sous Son ngày 8/8/2016 có diện tích 886m².

2. 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 BD 482359 được UBND huyện Vĩnh Cửu tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/01/2011 đứng tên ông Vòng Cá Sinh và bà Hà Siu Vành, cập nhật thay đổi cho ông Sous Son ngày 8/8/2016; Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày



28/02/2023 tại nơi có tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu;
 Chứng thư Thẩm định giá số 845/1/CT-ĐNI ngày 28/3/2023 của Công ty Cổ phần
 Thẩm định giá Đồng Nai, thì tài sản có đặc điểm:

● **Quyền sử dụng đất:**

- Thửa đất số: 428 Tờ bản đồ số: 9
- Địa chỉ thửa đất: xã Vĩnh Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích: **886m²**
- Trong đó: Diện tích được cấp: 886m², Không được cấp: 0m²
- Hình thức sử dụng: Riêng: 886m², chung: không
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước Công nhận quyền sử dụng đất.

Theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 0186-2/2023 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Vĩnh Cửu duyệt ngày 16/01/2023:

- Diện tích thực tế: **912m²**.
- Toàn bộ diện tích nằm trong quy hoạch đất ở tại nông thôn.

● **Tài sản gắn liền trên đất:**

+ Công trình xây dựng trên đất:

STT	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế kỹ thuật	Số lượng
1	Phòng trọ 7,8,9	* Kết cấu: - Móng, cột gạch - Tường xây gạch, tô trát sơn nước. - Nền lát gạch ceramic. - Vì kèo thép, mái tôn, trần gỗ. Cửa đi gỗ. - Khu vệ sinh: Nền lát gạch ceramic nhám, tường ốp gạch ceramic, cửa nhôm kính, xí bệt. Chất lượng còn lại: 65%	59,4m ²
2	Nhà xây đá	* Kết cấu: - Móng đá chẻ. - Tường xây đá chẻ, bên trong tô trát. - Nền lát gạch ceramic. - Vì kèo thép, mái tôn, trần thạch cao. Cửa đi sắt kính. - Cầu thang xây đá chẻ, lan can tay vịn sắt. Chất lượng còn lại: 65%	27,0m ²
3	Phòng trọ 5,6	* Kết cấu: - Móng, cột gạch. - Tường xây gạch, tô trát sơn nước. - Nền lát gạch ceramic. - Vì kèo thép, mái tôn, trần gỗ. Cửa đi gỗ. - Khu vệ sinh: Nền lát gạch ceramic nhám, tường ốp gạch ceramic, cửa nhôm kính, xí bệt. Chất lượng còn lại: 65%	40,9m ²
4	Phòng trọ 1, 2, 3, 4	* Kết cấu: - Nền lát gạch ceramic. - Móng, cột BTCT. Vì kèo thép, mái tôn trần	102,2m ²

		thạch cao. - Cửa đi, cửa sổ khung sắt kính. - có 01 phòng cửa sổ và cửa phòng gỗ, trần gỗ. - Khu vệ sinh: Nền lát gạch ceramic nhám, tường ốp gạch ceramic, xi bết. Chất lượng còn lại: 65%	
5	Phòng trọ 10, 11, 12	*Kết cấu: - Nền lát gạch ceramic. - Móng, cột BTCT - Vi kèo thép, mái tôn, trần gỗ đã tháo. Cửa đi, cửa sổ gỗ. - Khu vệ sinh: Nền lát gạch ceramic nhám, tường ốp gạch ceramic, xi bết. Chất lượng còn lại: 65%	47,9m ²
6	Tường rào	*Kết cấu: - Cột trụ 0,2m x 0,2m x 1,6m. - Móng xây đá chẻ. - Tường rào xây gạch 10cm, tô trát sơn nước, dài 12, phần còn lại không tô trát. - Một phần xây gạch, phía trên lưới B40. Chất lượng còn lại: 55%	48,8m
7	Cổng	*Kết cấu: - Cột trụ BTCT ốp gạch 0,4m x 0,4m x 2m. - Cổng khung sắt bọc tôn. Chất lượng còn lại: 60%	4,8m ²
8	Sân nền	*Kết cấu: Nền bê tông xi măng dày khoảng 5cm Chất lượng còn lại: 65%	592,3m ²
9	Giếng khoan	*Kết cấu: Sâu khoảng 70m. Chất lượng còn lại: 55%	01 cái

+ Cây trồng trên đất:

STT	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế kỹ thuật	Số lượng
1	Cây Si	- Đường kính gốc 60cm - Cây cao khoảng 7m - Cây đang phát triển bình thường	02 cây
2	Cây Lòng mức	- Đường kính gốc 30cm - Cây cao khoảng 7m - Cây đang phát triển bình thường	01 cây

5. Nguồn gốc tài sản:

Tài sản được kê biên, bán đấu giá để đảm bảo thi hành án.

6. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, bước giá, hình thức, phương thức đấu giá tài sản:

6.1. Giá khởi điểm: 1.683.028.086 đồng (Một tỷ, sáu trăm tám mươi ba triệu, không trăm hai mươi tám nghìn, không trăm tám mươi sáu 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.



6.2. Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): 336.605.000 đồng (Ba trăm ba mươi sáu triệu, sáu trăm lẻ năm nghìn đồng). Tiền đã làm tròn xuống.

+ 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.

6.3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000 đồng (Bằng chữ: Bốn 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.

6.4. Bước giá: Tối thiểu 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

6.5. 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

7. Thời gian địa điểm xem tài sản:

Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 04/02/2026 đến 17h00 ngày 06/02/2026 (trong giờ hành chính).

Địa điểm xem tài sản: xã Vĩnh Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Tân An, tỉnh Đồng Nai).

8. Thời gian, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, 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 07/01/2026 đến 17h00 ngày 06/02/2026 (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: 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.

9. Thời gian nộp tiền đặt trước:

Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 07/01/2026 đến 17h00 ngày 06/02/2026.

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 29.20/23.ĐN TS xã Tân An, 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 06/02/2026. Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

10. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá

Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: vào lúc **09h30 ngày 11/02/2026.**

Địa điểm: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 - Đồng Nai - Địa chỉ: Ấp 3, xã Trảng Bom, 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

11. 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.

12. Về trách nhiệm nộp thuế và các nghĩa vụ có liên quan:

Thuế Giá trị gia tăng: Người mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế giá trị gia tăng trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng mà tài sản đấu giá thuộc diện phải chịu thuế giá trị gia tăng theo quy định.

Lệ phí khác (nếu có): Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp. Thuế suất, mức phí, mức lệ phí theo quy định của pháp luật;

Thuế thu nhập cá nhân hoặc thuế thu nhập doanh nghiệp, Lệ phí trước bạ từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất liên quan đến tài sản đấu giá: Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản. Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai có trách nhiệm thông báo, yêu cầu chủ cũ tài sản kê khai và nộp thuế theo quy định của Luật thuế. Trường hợp chủ cũ của tài sản không kê khai nộp thuế thì Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai có trách nhiệm kê khai nộp thay hoặc có văn bản thông báo cho người mua được tài sản đấu giá hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam để kê khai thay, tiền thuế được trừ vào tiền đấu giá tài sản.

Lệ phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Người mua được tài sản đấu giá nộp.

Trường hợp tài sản có công trình xây dựng trên đất, diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng (nhưng bị cơ quan thi hành án kê



biên, định giá và đưa ra đấu giá): 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, quyền sử dụng. Các khoản tiền liên quan đến việc cấp giấy Chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng bao gồm tiền sử dụng đất, và các chi phí liên quan (nếu có) do người mua được tài sản đấu giá nộp. Nếu không được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích nhà, đất này thì người mua được tài sản phải thực hiện theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán như tiền thuê đất hàng năm, tiền điện, tiền nước,... do người phải thi hành án sử dụng (nếu có) phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá sẽ được trừ vào tiền đấu giá tài sản.

Trước khi mở cuộc đấu giá tài sản 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 đấu giá. Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

Thông báo này thay cho thư mời tham gia, tham dự đấu giá

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND Xã Tân An
- Trang TTĐT THADS tỉnh Đồng Nai
- Trang TTĐT của TCTHADS
- Viện KSND KV3;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN



buu
Nguyễn Ngọc Trung