

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

Đồng Nai, ngày 06 tháng 01 năm 2026

Số: 167/TB-THADS.KV3

## THÔNG BÁO Về việc bán đấu giá tài sản (lần 6)

Căn cứ Điều 101 Luật THADS (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Bản án, Quyết định số: 82/2024/QĐST-KDTM ngày 14 tháng 06 năm 2024 của TAND huyện thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 79/QĐ-CCTHADS ngày 08/10/2024 và Quyết định thi hành án số 112/QĐCCTHADS ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 22/QĐ-CCTHA ngày 24 tháng 02 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu;

Căn cứ thông báo về việc cưỡng chế thi hành án số 163/TB-CCTHADS ngày 24/02/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu

Căn cứ Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 06/03/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu.

Căn cứ hợp đồng thẩm định giá số: 061/2025/HĐKT-TĐG ngày 22/05/2024 giữa Công Ty Cổ Phần Thẩm Định Giá Minh Phát và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu.

Căn cứ kết quả thẩm định giá theo chứng thư số: 317/2025/82/CT ngày 14 tháng 04 năm 2025 của Công Ty Cổ Phần Thẩm Định Giá Minh Phát;

Căn cứ thông báo về kết quả thẩm định giá tài sản 221/TB-CCTHADS ngày 14/04/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu.

Căn cứ hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 47/2025/HĐDV-ĐGTS.ĐN ngày 05/05/2025 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu và Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam.

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 47.5/25/HĐDV-ĐGTS.ĐN ngày 06/01/2026 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam và Phòng thi hành án dân sự khu vực 3, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ quy chế bán đấu giá tài sản số: 47.5/25/QC-ĐN ngày 06/01/2026 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam

Phòng thi hành án dân sự khu vực 3, tỉnh Đồng Nai thông báo về việc tổ chức bán đấu giá tài sản như sau:

**1. Người có tài sản đấu giá: Phòng thi hành án dân sự khu vực 3, tỉnh Đồng Nai**

Địa chỉ: Ấp 3, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**2. Tổ chức đấu giá tài sản:** Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam Trự sở chính: 56 Hiền Vương, P.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, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại liên hệ: 08.88154369 – 0251.6513.502.

### **3. Tài sản đấu giá**

#### **3.1. Tên tài sản:**

Quyền sử dụng đất có diện tích là **9.666,5m<sup>2</sup>** thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 99 tọa lạc tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, 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 CS 818773 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/7/2019 đứng tên ông Nguyễn Hoàng Anh, cập nhật thay đổi cho ông Lê Quốc Tuấn ngày 27/8/2019.

**3.2. 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 CS 818773 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/7/2019 đứng tên ông Nguyễn Hoàng Anh, cập nhật thay đổi cho ông Lê Quốc Tuấn ngày 27/8/2019; Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 61/2025 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Vĩnh Cửu ký ngày 08/01/2025; Biên bản về việc kê biên xử lý tài sản tại nơi có tài sản ngày 06/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu; Chứng thư thẩm định giá số 317/2025/82/CT ngày 14/4/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Minh Phát thì tài sản có đặc điểm:

- Thửa đất số: 323                      - Tờ bản đồ số: 99.
- Địa chỉ thửa đất: xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích: **9.666,5m<sup>2</sup>**. Diện tích được cấp 9.666,5m<sup>2</sup>. Không được cấp: 0m<sup>2</sup>
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất rừng sản xuất.
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 31/10/2043
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Thông tin quy hoạch:

+ Diện tích nằm trong quy hoạch lộ giới giao thông theo Quyết định số 4466/QĐ-UBND ngày 27/10/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai trùng với chỉ giới quy hoạch giao thông theo Quyết định số 4326/QĐ-UBND ngày 01/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai là 1041,9m<sup>2</sup>.

+ Diện tích còn lại nằm trong quy hoạch khu dân cư dự án là 8.625,5m<sup>2</sup>

**3.3. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản:** Tài sản được kê biên, bán đấu giá để đảm bảo thi hành án.

#### **4. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ của tài sản đấu giá**

**Điều 4. 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:**

**4.1. Giá khởi điểm: 6.666.434.610 đồng** (Sáu tỷ, sáu trăm sáu mươi sáu triệu, bốn trăm ba mươi bốn nghìn, sáu trăm mười đồng).

Giá khởi điểm chưa bao gồm các loại thuế (nếu có), phí, lệ phí và chi phí (nếu có) liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản đấu giá.

**4.2. Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): 1.333.286.000 đồng** (Một tỷ, ba trăm ba mươi ba triệu, hai trăm tám mươi sáu 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.

**4.3. 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.

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

**4.5. 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

**5. 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 Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Tân An, tỉnh Đồng Nai).

**6. Thời gian bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước và tổ chức đấu giá.**

Thời gian mua 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, 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.



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 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 **“HD số 47.5/25.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.

#### **7. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:**

Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: vào lúc **10h00 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.

#### **8. Địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

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, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá

#### **9. 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 công chứng, thủ tục đi công chứng và các lệ phí khác (nếu có): Người trúng đấu giá có nghĩa vụ thực hiện và thanh toán;

Thuê thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng bất động sản và tài sản gắn liền trên đất, lệ phí trước bạ: Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai trích từ tiền đấu giá tài sản để nộp thay cho người phải thi hành án;

Các nghĩa vụ tài chính khác của người phải thi hành án đối với nhà nước như tiền điện, tiền nước, tiền điện thoại .....: Do Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai trích từ tiền đấu giá tài sản để nộp thay cho người phải thi hành án;

Đối với đất và công trình xây dựng trên đất chưa được đăng ký (nếu có): người mua trúng tài sản tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện và chịu các chi phí liên quan.

**10. 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

*Lưu ý: Đây là tài sản bán đấu giá để đảm bảo cho việc thi hành án, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và văn bản bán đấu giá tài sản có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.*

*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 đấu giá.*

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- UBND xã Tân An;
- VKSND KV 3, tỉnh Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang TTĐT của Cục THADS tỉnh Đ/N
- Lưu: VT, HSTHA.



**CHẤP HÀNH VIÊN**

*(Signature)*  
**Nguyễn Ngọc Trung**

