

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-BTP  
ngày 14/8/2023 của Bộ Tư pháp)

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

Số: 576 /TB-THADS(KV1)

Đồng Nai, ngày 19 tháng 01 năm 2026

**THÔNG BÁO**  
**Về việc bán đấu giá tài sản (lần 3)**

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 487/QĐ-CCTHADS ngày 05/03/2025 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1- Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 19/QĐ-THADS.KV1 ngày 16/09/2025 của Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1- Đồng Nai;

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 288/2025/776 ngày 08/10/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến;

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá số 170.2-25/2026/QC-ĐN ngày 19/01/2026 của Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam;

Phòng thi hành án dân sự khu vực 1- tỉnh Đồng Nai thông báo về việc tổ chức bán đấu giá tài sản như sau:

**a) Tên tổ chức bán đấu giá tài sản:**

Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam, địa chỉ trụ sở: 56, Hiền Vương, phường Phú Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: số 124/37 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

**b) Tên 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** : Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 927811 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/03/2020 đứng tên ông Mai Đức Hà và bà Nguyễn Thị Oanh, cập nhật thay đổi cho ông Đinh Duy Hưng và bà Đinh Thị Lan; Biên bản kê biên xử lý tài sản ngày 30/9/2025 tại nơi có tài sản của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai ; Bản vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai ký ngày 08/8/2025 và Chứng thư thẩm định giá số 288/2025/776 ngày 08/10/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến, thì tài sản có đặc điểm :

| Theo Giấy chứng nhận                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Theo Hiện trạng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thửa đất số : 168      Tờ bản đồ : 8 (nay là tờ bản đồ 220)</li> <li>- Địa chỉ thửa đất : phường Tân Biên, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai).</li> <li>- Diện tích: 136,5m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Diện tích được cấp 136,5m<sup>2</sup>. Không được cấp 0,0m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.</li> <li>- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị</li> <li>- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.</li> <li>- Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.</li> </ul> <p>Ghi chú: Thửa đất có 21,9m<sup>2</sup> nằm trong quy hoạch đất giao thông.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diện tích đo vẽ theo hiện trạng 138,2m<sup>2</sup> (tăng 1,7m<sup>2</sup>).</li> <li>- Diện tích bán đấu giá là <b>136,5m<sup>2</sup></b></li> <li>- Thông tin quy hoạch :<br/>+ Diện tích thuộc quy hoạch đất giao thông : 14,7m<sup>2</sup>.<br/>+ Diện tích thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị 121,8m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Mọi chi tiết được thể hiện trong Biên bản kê biên xử lý tài sản ngày 30/9/2025</p> |

#### Tài sản 2 :

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 698898 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 09/03/2020 đứng tên ông Mai Đức Hà và bà Nguyễn Thị Oanh, cập nhật thay đổi cho ông Đinh Duy Hưng và bà Đinh Thị Lan ngày 15/9/2022; Biên bản kê biên xử lý tài sản ngày 30/9/2025 tại nơi có tài sản của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai ; Bản vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai ký ngày 08/8/2025 và Chứng thư thẩm định giá số 288/2025/776 ngày 08/10/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến, thì tài sản có đặc điểm :

| Theo Giấy chứng nhận                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Theo Hiện trạng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thửa đất số : 37      Tờ bản đồ : 8 (nay là tờ bản đồ 220)</li> <li>- Địa chỉ thửa đất : phường Tân Biên, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai).</li> <li>- Diện tích: 1569,7m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Diện tích được cấp 1569,7m<sup>2</sup>. Không được cấp 0,0m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.</li> <li>- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác</li> <li>- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/10/2063.</li> <li>- Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.</li> </ul> <p>Ghi chú: Thửa đất có 55,9m<sup>2</sup> nằm trong quy hoạch đất</p> | <p>Diện tích đo vẽ theo hiện trạng là 1.571,5m<sup>2</sup> (tăng 1,8m<sup>2</sup>).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diện tích bán đấu giá là <b>1.569,7m<sup>2</sup></b></li> <li>- Thông tin quy hoạch :<br/>+ Diện tích thuộc quy hoạch đất giao thông : 41,3m<sup>2</sup>.<br/>+ Diện tích thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị 1528,4m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Mọi chi tiết được thể hiện trong Biên bản kê</p> |

|             |                                    |
|-------------|------------------------------------|
| giao thông. | biên xử lý tài sản ngày 30/9/2025. |
|-------------|------------------------------------|

**Tài sản gắn liền với đất : Chưa được chứng nhận quyền sở hữu :**

| STT | Tên tài sản | Đặc điểm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Số lượng                                         |
|-----|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1   | Nhà chính   | *Kết cấu :<br>- Móng, cột gạch + bê tông cốt thép<br>- Xà gồ sắt, mái tôn<br>- Trần thạch cao<br>- Tường xây gạch dày 100+200 (mm) ốp gạch ceramic trên sơn nước<br>- Vách ngăn : tường xây ốp gạch + sơn nước<br>- Nền gạch ceramic<br>- Khu bếp :<br>+ Thành xây gạch, ốp gạch ceramic<br>+ Giằng thép hình<br>+ Kệ đan bê tông cốt thép ốp gạch ceramic<br>*Chất lượng còn lại : 95% | Diện tích xây dựng<br><b>150,55m<sup>2</sup></b> |
| 2   | Mái hiên    | *Kết cấu :<br>- Móng bê tông xi măng<br>- Cột, vì kèo và giằng thép hình<br>- Mái ngói<br>- Nền gạch ceramic<br>*Chất lượng còn lại : 95%                                                                                                                                                                                                                                               | Diện tích xây dựng<br><b>38,43m<sup>2</sup></b>  |

**Lưu ý :** Tài sản bán riêng.

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

Thời điểm 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: Tại nơi có tài sản là phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai).

**d) Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá:**

Thời gian bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: từ 07h30 ngày 21/01/2026 đến 17h00 ngày 23/02/2026 (trong giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định).

Địa điểm bán hồ sơ 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, TP. Hồ Chí Minh hoặc CN 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:**



+ Tài sản 1: **3.354.029.280 đồng** (*Ba tỷ, ba trăm năm mươi bốn triệu, không trăm hai mươi chín nghìn, hai trăm tám mươi đồng*).

+ Tài sản 2: **14.008.742.532 đồng** (*Mười bốn tỷ, không trăm lẻ tám triệu, bảy trăm bốn mươi hai nghìn, năm trăm ba mươi hai 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:**

+ **Tài sản 1: 400.000 đồng** (*Bằng chữ: Bốn trăm nghìn đồng*)/ bộ hồ sơ.

+ **Tài sản 2: 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.

Tiền đặt trước: 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

- Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 21/01/2026 đến 17h00 ngày 23/02/2026.

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 170.2/25.ĐN TS phường Long Bình, 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 23/02/2026. Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

+ Tài sản 1: **670.805.000 đồng** (*Sáu trăm bảy mươi triệu, tám trăm lẻ năm nghìn đồng*).

+ Tài sản 2: **2.801.748.000 đồng** (*Hai tỷ, tám trăm lẻ một triệu, bảy trăm bốn mươi tám 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.

**g) Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

Thời gian đăng ký tham gia đấu giá: từ 07h30 ngày 21/01/2026 đến 17h00 ngày 23/02/2026 (trong giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định).

Địa điểm 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, TP. Hồ Chí Minh hoặc CN Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, 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.

Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Nộp hồ sơ trực tiếp.

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

Thời gian tổ chức đấu giá: Vào lúc **10h30 ngày 26/02/2026**.

Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam- Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: số 124/37, đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, 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 cuộc đấu giá.

Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

Bước giá: Tối thiểu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng)/01 tài sản.

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 phường Long Bình;
- VKSND Khu vực 1 – tỉnh Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang TTĐT của THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA.



**CHẤP HÀNH VIÊN**

**Nguyễn Đức Chính**