

Căn cứ Quyết định thi hành án số 901/QĐ-CCTHADS, số 902/QĐ-CCTHADS, số 903/QĐ-CCTHADS, số 904/QĐ-CCTHADS, số 905/QĐ-CCTHADS, số 906/QĐ-CCTHADS và số 907/QĐ-CCTHADS cùng ngày 08/5/2024; Quyết định thi hành án số 936/QĐ-CCTHADS, số 937/QĐ-CCTHADS, số 938/QĐ-CCTHADS, số 939/QĐ-CCTHADS, số 940/QĐ-CCTHADS, số 941/QĐ-CCTHADS, số 942/QĐ-CCTHADS, số 943/QĐ-CCTHADS, số 944/QĐ-CCTHADS, số 945/QĐ-CCTHADS, số 946/QĐ-CCTHADS, số 947/QĐ-CCTHADS, số 948/QĐ-CCTHADS, số 949/QĐ-CCTHADS, số 950/QĐ-CCTHADS, số 951/QĐ-CCTHADS và số số 952/QĐ-CCTHADS cùng ngày 29/5/2024; Quyết định thi hành án số 1093/QĐ-CCTHADS, số 1095/QĐ-CCTHADS, số 1096/QĐ-CCTHADS và số số 1097/QĐ-CCTHADS cùng ngày 27/6/2024; Quyết định thi hành án số 1274/QĐ-CCTHADS và số 1275/QĐ-CCTHADS cùng ngày 29/7/2024; Quyết định thi hành án số 1469/QĐ-CCTHADS, số 1470/QĐ-CCTHADS, số 1471/QĐ-

CCTHADS, số 1472/QĐ-CCTHADS, số 1473/QĐ-CCTHADS, số 1475/QĐ-CCTHADS cùng ngày 22/8/2024 và Quyết định thi hành án số 654/QĐ-CCTHADS ngày 28/3/2025 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 04/QĐ-CCTHADS ngày 12/12/2024, số 07/QĐ-CCTHADS ngày 16/4/2025 và số 08/QĐ-CCTHADS ngày 18/4/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai nay là Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ kết quả thẩm định giá tại chứng thư thẩm định giá số: 317/2025/373/CT ngày 16 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Minh Phát;

Căn cứ Thông báo bán đấu giá tài sản số Số: 69-26/26/TB-ĐG-ĐN ngày 09 tháng 02 năm 2026 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:

1. Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản:

Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam

Địa chỉ: 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.

2. 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 yêu cầu đấu giá là **3603,8m²** thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp Bình Hòa, xã Xuân Phú, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Xuân Phú, tỉnh Đồng Nai) theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 5099/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân Lộc ký ngày 28/08/2025. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 143851 do UBND huyện Xuân Lộc cấp ngày 16/5/2013 đứng tên ông Nguyễn Văn Trường và bà Trần Thị Thu Thủy và tài sản gắn liền trên đất.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **3637,8m²** thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp Bình Hòa, xã Xuân Phú, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Xuân Phú, 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 BK 143852 do UBND huyện Xuân Lộc cấp ngày 16/5/2013 đứng tên ông Nguyễn Văn Trường và bà Trần Thị Thu Thủy và tài sản gắn liền trên đất.

Ghi chú: Tài sản bán chung. Cụ thể như sau:

a) Quyền sử dụng đất:

Tài sản 1:

- Thửa đất số: 169 Tờ bản đồ: 17
- Địa chỉ thửa đất: ấp Bình Hòa, xã Xuân Phú, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Xuân Phú, tỉnh Đồng Nai).
- Diện tích: 3626,1m².
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 16/05/2063;
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Thửa đất được trích sao địa chính.

Theo hiện trạng:

- Diện tích: **3603,8m²**.

Tài sản 2:

- Thửa đất số: 170 Tờ bản đồ: 17
- Địa chỉ thửa đất: ấp Bình Hòa, xã Xuân Phú, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Xuân Phú, tỉnh Đồng Nai).
- Diện tích: 3637,8m².
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 16/05/2063;
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Thửa đất được trích sao địa chính.

b) Tài sản gắn liền với đất:

St t	Tên tài sản	Đặc điểm	Đvt	Số lượng
I	Công trình xây dựng trên tài sản 1:			
1	Chuồng chó	* Kết cấu: - Mái lợp tôn, xà gồ gỗ. - Khung sắt lưới B40 - Nền đất + một phần lán xi măng.	m ²	13,5
II	Cây trồng trên tài sản 1			
	Cây mít	- Cây trồng khoảng 6 năm - Đường kính gốc khoảng 15-20cm, cao khoảng 4m.	cây	267
	Cây trồng trên tài sản 2			
	Cây mít	- Cây trồng khoảng 6 năm - Đường kính gốc khoảng 15-20cm, cao khoảng 4m.	cây	265

Lưu ý: Công trình xây dựng gắn liền đất chưa được hoàn công và cập nhật

vào giấy chứng nhận: Trường hợp đấu giá thành 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 theo quy định. Các khoản tiền liên quan đến việc cấp giấy Chứng nhận quyền sở hữu và các chi phí liên quan (nếu có) do người mua được tài sản đấu giá nộp. Nếu không được cấp giấy chứng nhận thì người mua được tài sản phải thực hiện theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Thi hành án và Công ty đấu giá Hợp danh Đông Nam không chịu trách nhiệm và không giải quyết các khiếu nại liên quan đến nội dung này

3. Nguồn gốc tài sản:

Tài sản được chủ sở hữu, sử dụng giao kê biên, bán đấu giá để đảm bảo thi hành án.

4. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 04/03/2026 đến 17h00 ngày 06/03/2026 (trong giờ hành chính).

Địa điểm xem tài sản: xã Xuân Phú, tỉnh Đồng Nai.

5. 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 11/02/2026 đến 17h00 ngày 06/03/2026 (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.

6. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ của tài sản:

Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: **4.698.300.000 đồng** (Bốn tỷ, sáu trăm chín mươi tám triệu, ba trăm nghìn đồng).

Người mua trúng đấu giá phải chịu lệ phí công chứng và các nghĩa vụ tài chính liên quan, phí và chi phí khác (nếu có) liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản đấu giá. Thuế thu nhập từ việc chuyển nhượng bất động sản, lệ phí trước bạ do người có tài sản trích từ tiền bán tài sản để nộp.

- Tiền đặt trước của tài sản (20%): **939.660.000 đồng** (Chín trăm ba mươi chín triệu, sáu trăm sáu mươi 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.

Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000 đồng (*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.

7. Thời gian nộp tiền đặt trước:

Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 11/02/2026 đến 17h00 ngày 06/03/2026 (Giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định).

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 69/26.ĐN TS xã Xuân Phú, 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 06/03/2026. Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

8. Bước giá: Tối thiểu 3.000.000 đồng/01 bước giá.

9. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá, phương thức trả giá lên.

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

Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: vào lúc **15h30 ngày 11/03/2026**.

Địa điểm: Tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 - Đồng Nai - địa chỉ: số 2, đường Song Hành Quốc Lộ 1, tổ 7, ấp Việt Kiều 1, xã Xuân Lộc, 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.

Lưu ý:

- Đây là tài sản đấu giá để đảm bảo cho việc thi hành án, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và văn bản 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 phiên 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.

- Người tham gia đấu giá được tạo điều kiện tham khảo tất cả hồ sơ pháp lý của tài sản, xem tài sản và hoàn toàn chịu trách nhiệm khi quyết định mua tài sản, tự chịu mọi khoản thuế, phí, lệ phí, các chi phí phát sinh theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện về vấn đề này.

- Người mua trúng đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ pháp lý, thông tin quy hoạch mới, phải chấp hành các chủ trương của Nhà nước khi có thông báo, quyết định thu hồi hoặc văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến tài sản đấu giá.

- Tài sản được bán theo hiện trạng, khách hàng tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu và tự quyết định khi đăng ký mua tài sản đấu giá. Người tham gia đấu giá tự liên hệ làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng sang tên đối với tài sản mua trúng đấu giá.

- Người đăng ký tham gia đấu giá liên hệ Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 – Đồng Nai để kiểm tra, đối chiếu thông tin, xem xét tài sản trước khi mua hồ sơ và chuyển tiền đặt trước./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND xã Xuân Lộc;
- Viện kiểm sát nhân dân Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang TTĐT.THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA (CHV: Đinh Hùng).

CHẤP HÀNH VIÊN**Đinh Hùng**