

Số: 410/TB-THADS.KV11

Đồng Nai, ngày 09 tháng 02 năm 2026

THÔNG BÁO
về việc bán đấu giá tài sản (lần 1)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2025/QĐST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11- Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định thi hành án chủ động số 746/QĐ-CCTHADS ngày 10 tháng 06 năm 2025 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11);

Căn cứ Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 827/QĐ-CCTHADS ngày 24 tháng 06 năm 2025 Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11);

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 06/QĐ-THADS(11) ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11;

Căn cứ Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản; Biên bản về việc thỏa thuận giá tài sản kê biên; Biên bản về việc thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá lập ngày 18 tháng 12 năm 2025 tại thôn Bình Hiếu, xã Bình Tân, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 324/2026/07/CT-TĐG.MDC.TS ngày 08 tháng 01 năm 2026 của Công ty cổ phần thẩm định giá và Tư vấn Bất động sản Mạnh Đạt. Địa chỉ: Số 39 đường 29, ấp Quảng Lộc, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Thông báo về Kết quả thẩm định giá tài sản số 24/TB-THADS(KV11) ngày 10 tháng 01 năm 2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11;

Căn cứ Thông báo về việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản số 48/TB-THADS(KV11) ngày 16 tháng 01 năm 2016 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11;

Căn cứ Thông báo Kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản số 42/TB-THADS(KV11) ngày 21 tháng 01 năm 2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 65/26/HDDV-ĐGTS.ĐN ngày 04 tháng 02 năm 2026 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam và Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11;



Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá số 65-26/2026/QC-ĐN-ĐN ngày 04 tháng 02 năm 2026 của Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam;

Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11, 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, địa chỉ: 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Chi nhánh Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

b/. Tên tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đất có diện tích 1606,5m² (trong đó có 500m² đất ở tại nông thôn thời hạn sử dụng lâu dài + 1106,5m² đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng đến ngày 31/12/2048; Thửa đất có 24,9m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường; có 230,8m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình suối) thuộc thửa đất số 421, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại thôn Bình Hiếu, xã Bình Tân, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (Nay là Thôn Bình Hiếu, xã Bình Tân, tỉnh Đồng Nai). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: ĐĐ 069664, số vào sổ cấp GCN CS: 04675/TK, do Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 26/01/2022 cho bà Võ Ngọc Thu - sinh năm 1971, CCCD số 074171002220, địa chỉ thường trú: tại thôn Bình Hiếu, xã Bình Tân, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

Theo trích lục bản đồ địa chính số TL 297-2025 ngày 11/11/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Phú Riềng thì thửa đất nêu trên có diện tích 1606,5m², thuộc thửa đất số 421, tờ bản đồ số 140 (Tờ cũ 24) tọa lạc tại thôn Bình Hiếu, xã Bình Tân, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (Nay là Thôn Bình Hiếu, xã Bình Tân, tỉnh Đồng Nai).

Tài sản gắn liền với đất là: 01 (một) nhà xưởng chế điều, 02 (hai) giếng đào và vật, kiến trúc khác gắn liền với đất.

(Chi tiết theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản lập ngày 18 tháng 12 năm 2025 tại nơi có tài sản của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai và Chứng thư thẩm định giá số 324/2026/07/CT-TĐG.MDC.TS ngày 08 tháng 01 năm 2026 của Công ty cổ phần thẩm định giá và Tư vấn Bất động sản Mạnh Đạt. Địa chỉ: Số 39 đường 29, ấp Quảng Lộc, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).

Đặc điểm tài sản:

Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **1606,5m²** (trong đó đất ở tại nông thôn 500m², đất trồng cây lâu năm 1106,5m²) thuộc thửa đất số 421, tờ bản đồ số 140 (tờ cũ 24) tọa lạc tại thôn Bình Hiếu, xã Bình Tân, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Bình Hiếu, xã Bình Tân, 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 ĐĐ 069664 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 26/01/2022 đứng tên bà Võ Ngọc Thu và tài sản gắn liền với đất. Cụ thể như sau:

a) Quyền sử dụng đất:

- 1- Thửa đất số: 421 Tờ bản đồ: 24 (mới là 140)
- 2- Địa chỉ thửa đất: thôn Bình Hiếu, xã Bình Tân, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Bình Hiếu, xã Bình Tân, tỉnh Đồng Nai).
- 3- Diện tích: 1606,5m².
- 4- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- 5- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 500m²; đất trồng cây lâu năm: 1106,5m²

6- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; đất trồng cây lâu năm: đến ngày 31/12/2048.

7- Nguồn gốc sử dụng: Nhận thừa kế đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 300m²; Nhận thừa kế đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 200,0m². Nhận thừa kế đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 1106,5m².

8Ghi chú:

9+ Thửa đất có 24,9m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường.

10+ Thửa đất có 230,8m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình suối.

b) Tài sản gắn liền với đất:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
1	Xưởng chế điều	Diện tích: 1.155m² Kết cấu: - Móng đá chẻ, cột xây bằng gạch + cột sắt phi 90mm; - Tường xây gạch taplo + tường gạch không tô, lưới B40 + một phần tường xây gạch, vữa xi măng + một phần tường xây tô, gắn lưới B40, phía trên các tường có vách tôn + khung sắt; - Mái lợp tôn, khung đỡ sắt, xà gỗ sắt hộp + gỗ tạp; - Nền gạch men + bê tông xi măng (cao độ nền không đều); - 01 cửa cuốn tự động dài 4,1m, các cửa trượt khung sắt bọc tôn + cửa 01 cánh khung sắt lưới B40; - Các công trình phụ trợ nằm dưới mái nhà xưởng gồm: + 01 phòng ở phía trước, có diện tích 10,4m², có kết cấu: Tường xây gạch, tô vữa phía trong, phía ngoài không tô; Nền gạch men; Trần nhựa; Cửa khung sắt bọc tôn, phía trên tường gắn vách tôn, khung sắt; + 01 phòng ở + vệ sinh ở giữa nhà xưởng, có diện tích 38,8m², có kết cấu: Tường xây gạch tô vữa xi măng; Nền gạch men; Mái chung mái nhà xưởng, một phần trần tôn; Cửa khung sắt bọc tôn, cửa sổ khung sắt lồng kính; Phòng vệ sinh trần đồ bê tông, thiết bị vệ sinh kém, không có cửa. Hệ thống điện, nước không hoạt động; + Khu nhà ở công nhân: Gồm 05 phòng, có tổng diện tích 60,4m², có kết cấu: Tường xây gạch không tô; Nền gạch men; Mái chung mái nhà xưởng; 01 cửa khung sắt bọc tôn, các phòng còn lại không có cửa.	m ²	1.155



Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
		+ Khu vệ sinh + tắm có diện tích 19,8m², có kết cấu: Nền bê tông xi măng; Tường xây gạch không tô; Mái chung mái nhà xưởng; Thiết bị vệ sinh hư hỏng, không có cửa. Hiện trạng: Xưởng dừng hoạt động đã lâu, các kết cấu chính đã xuống cấp trầm trọng; Tôn rỉ sét, mục; Nền nhiều chỗ bị hư hỏng; Các công trình phụ trợ bên trong xưởng đã hư hỏng. Chất lượng còn lại: 25%		
2	Giếng đào 1	Đường kính 1,2m, nắp đáy bằng bê tông cốt thép, sâu khoảng 7m Chất lượng còn lại: 50%	cái	1
3	Giếng đào 2	Đường kính 1,2m, nắp đáy bằng bê tông cốt thép, sâu khoảng 10m Chất lượng còn lại: 50%	cái	1
4	Cổng + hàng rào phía trước nhà xưởng	* Chiều dài: 9,85m Kết cấu: - 01 cổng chính 4 cánh bằng sắt tổ hợp, kích thước 4,8x2,3m; - 02 trụ gạch tô vữa xi măng, phía trong đổ bê tông cốt thép, có kích thước 500x500mm, cao 2,5m; - 01 hàng rào thành xây gạch cao 0,5m, phía trên gắn khung sắt hộp cao 1,3m, trụ xây gạch; - 01 cổng phụ sắt tổ hợp, kích thước 1,4x1,7m * Chất lượng còn lại: 40%	m	9,85
5	Sân bê tông xi măng	Diện tích: 66,7m² Chất lượng còn lại: 25%	m ²	66,7
6	Tường rào	Chiều dài: 108,6m² Kết cấu: Móng đá, tường xây gạch taplo cao 2m Chất lượng còn lại: 40%	m	108,6
7	Cổng phía sau	- 2 cánh bằng sắt tổ hợp, kích thước 1,8x2m. Chất lượng còn lại: 20%	cái	1
8	Trụ điện ly tâm	- Cao 10m. Chất lượng còn lại: 40%	cái	1

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.

c/. Thời gian và địa điểm xem tài sản đấu giá:

- Thời gian xem tài sản: Từ ngày 09/3/2026 đến ngày 11/3/2026 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm xem tài sản: thôn Bình Hiếu, xã Bình Tân, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Phước Lộc, xã Bình Tân, tỉnh Đồng Nai).

Khách hàng có nhu cầu xem tài sản liên hệ với Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam để đăng ký và được hướng dẫn xem tài sản.

Ghi chú: Người tham gia đấu giá có đăng ký xem tài sản phải tự có mặt tại địa chỉ nơi có tài sản theo đúng ngày giờ được thông báo (khi đi mang theo CC/CCCD/Hộ chiếu bản gốc).

d/. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá:

+ Từ 07h30 ngày 09/02/2026 đến 17h00 ngày 11/3/2026 (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 (Địa chỉ: 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc Chi nhánh Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai) hoặc Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11- Đồng Nai (Địa chỉ: Thôn Tân Phú, xã Phú Riềng, tỉnh Đồng Nai) để đăng ký tham gia đấu giá.

đ/. Giá khởi điểm của tài sản:

Giá khởi điểm: 3.114.142.000 đồng (Ba tỷ, một trăm mười bốn triệu, một trăm bốn mươi hai nghìn đồng).

***Ghi chú:** Giá bán chưa bao gồm các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản theo quy định của pháp luật (nếu có), chi phí công chứng do người trúng đấu giá chi trả. Thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ do người có tài sản trích từ tiền bán tài sản để nộp.

e/. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 400.000 đồng /hồ sơ.

- Tiền đặt trước: **622.828.000 đồng** (Sáu trăm hai mươi hai triệu, tám trăm hai 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.

- Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 09/02/2026 đến 17h00 ngày 11/3/2026 (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 **“HĐ số 65/26.ĐN TS xã Bình Tân, 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 CỐ”** trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam đã cung cấp cho khách hàng đến 17h00 ngày 11/3/2026. Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

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 09/02/2026 đến 17h00 ngày 11/3/2026 (trong giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định).

- Địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Đăng ký trực tiếp tại Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam (Địa chỉ: 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc Chi nhánh Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai) hoặc Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11- Đồng Nai (Địa chỉ: Thôn Tân Phú, xã Phú Riềng, tỉnh Đồng Nai).

- Điều kiện: 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: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, nộp tiền đặt trước đúng quy định.

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

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: **14h00 ngày 16/03/2026.**

- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11- Đồng Nai (Địa chỉ: Thôn Tân Phú, xã Phú Riềng, tỉnh Đồng Nai).

i/. 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: Phương thức trả giá lên.

Tổ chức, các 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 (Địa chỉ: 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc Chi nhánh Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai) hoặc Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11- Đồng Nai (Địa chỉ: Thôn Tân Phú, xã Phú Riềng, tỉnh Đồng Nai). Liên hệ SĐT: 0888.154.369 – 0251.6513.502 – 0976.142.752 để được hướng dẫn.

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

Nơi nhận:

- Trang thông tin điện tử của THADS T.Đồng Nai;
- Cổng thông tin điện tử quốc gia về ĐGTS;
- Các đương sự;
- UBND xã Bình Tân;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: VT, HSTHA (CHV: Đào Thị Oanh Mến).

CHẤP HÀNH VIÊN



Đào Thị Oanh Mến

Đồng Nai