

Số: 451/TB-THADS.KV9

Đồng Nai, ngày 11 tháng 02 năm 2026

THÔNG BÁO
Thông báo về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ khoản 4 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Bản án số 20/2023/DSST ngày 14 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân Khu vực – Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 406/QĐ-CCTHADS ngày 14 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực – Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 30/QĐ-THADS(KV9) ngày 08 tháng 12 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9);

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 128/2026/02/CT-TTA.TĐG ngày 05/01/2026 của Công ty cổ phần thẩm định giá Trung Tín, địa chỉ: số R41, đường D4, khu phố Vinh Thạnh, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Thông báo số 121/TB-THADS.KV9 ngày 27/01/2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9) về kết quả lựa chọn tổ chức bán đấu giá;

Căn cứ Hợp đồng hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 67/26/HĐDV-ĐGTS.ĐN ngày 06/02/2026 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam và Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Thông báo đấu giá tài sản số 67-26/26/TB-ĐG-ĐN ngày 09 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 9) thông báo về việc bán đấu giá tài sản như sau:

1. Người có tài sản đấu giá: Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ: số 63/2/1 đường Võ Thị Sáu, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai.

2. 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.

3. Tài sản đấu giá:



Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **275,1m²** (trong đó đất ở đô thị 100,0m², đất trồng cây lâu năm 175,1m²) thuộc thửa đất số 443, tờ bản đồ số 99 toạ lạc tại ấp 2, xã Tiến Hưng, Thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tiến Hưng 2, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai) theo phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Nai ký ngày 11/11/2025 và tài sản gắn liền trên đất. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 696403 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 25/06/2019 đứng tên ông Phan Văn Bé, cập nhật thay đổi cho ông Lê Duy Lâm ngày 16/10/2019. Cụ thể như sau:

a) Quyền sử dụng đất:

- 1- Thửa đất số: 1151 Tờ bản đồ: 07 (nay là thửa đất số 443, tờ bản đồ số 99)
- 2- Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã Tiến Hưng, Thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tiến Hưng 2, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai).
- 3- Diện tích: 276,1m².
- 4- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- 5- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị: 100m²; đất trồng cây lâu năm: 176,1m²
- 6- Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm đến 30/8/2050;
- 7- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 100m²; và nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 176,1m².
- 8- Ghi chú: Đổi GCN QSDĐ số: CS 06892/QSDĐ, ngày 30/08/2017; Thửa đất 1151 được tách ra từ thửa 855 trên bản đồ địa chính; có 66,6m² nằm trong HLLG.

9Hiện trạng:

10- Diện tích: **275,1m²**

1- Thửa đất số: 443, Tờ bản đồ số: 99

1- Thửa đất có 205,5m² nằm trong đường QH theo quyết định 150/QĐ-UBND của thành phố Đồng Xoài ngày 05/02/2024 (trong đó có 61,1m² HLBVĐB)

b) Tài sản gắn liền với đất:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế kỹ thuật
1	Nhà ở cấp 4	- Diện tích xây dựng (m²) : 70,0m²; (Kích thước: ngang 7m x 10m) - Cấu trúc: Gồm 01 khu vực sinh hoạt chung (gồm phòng khách và khu vực bếp), 02 phòng ngủ, 01 khu vực vệ sinh (ở giữa 02 phòng ngủ) - Kết cấu: + Móng gạch, cột xây gạch; giằng tường, giằng móng bằng BTCT. + Tường xây gạch dày 10cm, tô trát 2 mặt, sơn nước; + Nền lát gạch men;

		+ Xà gỗ bằng sắt hộp; mái lợp tôn + Trần bằng thạch cao khung hộp + Cửa chính, cửa hậu, cửa sổ, cửa phòng vệ sinh bằng nhôm kính; cửa phòng ngủ bằng khung gỗ, cánh gỗ. + Hệ thống cung cấp điện, thiết bị chiếu sáng đầy đủ, đang sử dụng bình thường. + Khu vực vệ sinh : Bồn cầu, lavabo, thiết bị nhà tắm,... đang sử dụng bình thường. - Năm xây dựng/ sửa chữa/ đưa vào sử dụng: Khoảng năm 2019. - Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, công trình đã có dấu hiệu bị xuống cấp; kết cấu sắt đã có dấu hiệu bị gỉ sét, bám bụi khói; Ngoại quan hơi cũ; Tuy nhiên tổng thể kết cấu vẫn đang đảm bảo công năng sử dụng bình thường. - Pháp lý công trình: Công trình xây dựng tự phát theo nhu cầu sử dụng; chủ tài sản/người đang sử dụng không cung cấp được Giấy phép xây dựng; bản vẽ thiết kế, hồ sơ hoàn công và chứng từ hình thành giá trị công trình.
2	Mái che 1 (phía bên hông trái nhà ở)	- Diện tích (m²): 20,0m²; - Kết cấu: Cột sắt Ø60, tay đòn bằng sắt hộp; có một đầu gối nhờ lên tường nhà ở; Xà gỗ sắt, mái lợp tôn, nền xi măng; Một phần vách phía ngoài bằng tường xây gạch cao lửng trung bình khoảng 1,5m; phía trên thưng tôn cao tới mái; - Năm xây dựng/ sửa chữa/ đưa vào sử dụng: Khoảng năm 2019; - Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, công trình đã có dấu hiệu bị xuống cấp; kết cấu sắt đã có dấu hiệu bị gỉ sét, bám bụi khói; Ngoại quan hơi cũ; Tuy nhiên tổng thể kết cấu vẫn đang đảm bảo công năng sử dụng bình thường. - Pháp lý công trình: Công trình xây dựng tự phát theo nhu cầu sử dụng; chủ tài sản/người đang sử dụng không cung cấp được Giấy phép xây dựng; bản vẽ thiết kế, hồ sơ hoàn công và chứng từ hình thành giá trị công trình.
3	Mái che 2 (phía sau nhà ở)	- Diện tích (m²): 16,8m² (Kích thước: ngang 7m x rộng: 2,4m); - Kết cấu: Cột sắt Ø60, tay đòn sắt hộp; có một đầu gối nhờ lên tường nhà ở; Xà gỗ sắt, mái lợp tôn, nền gạch men; - Năm xây dựng/ sửa chữa/ đưa vào sử dụng: Khoảng năm 2019;

		- Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, công trình đã có dấu hiệu bị xuống cấp; kết cấu sắt đã có dấu hiệu bị gỉ sét; Ngoại quan hơi cũ; Tuy nhiên tổng thể kết cấu vẫn đang đảm bảo công năng sử dụng bình thường. - Pháp lý công trình: Công trình xây dựng tự phát theo nhu cầu sử dụng; chủ tài sản/người đang sử dụng không cung cấp được Giấy phép xây dựng; bản vẽ thiết kế, hồ sơ hoàn công và chứng từ hình thành giá trị công trình.
4	Tháp đỡ bồn nước (Cao 5m, rộng trung bình khoảng 1,6m)	- Số lượng (cái): 01 cái; - Kết cấu: Khung sắt V, thanh giằng sắt V, cao khoảng 5m, chiều rộng trung bình khoảng 1,6m; - Năm xây dựng/ sửa chữa/ đưa vào sử dụng: Khoảng năm 2019; - Hiện trạng: : Tại thời điểm thẩm định giá, công trình đã có dấu hiệu bị xuống cấp; kết cấu sắt đã có dấu hiệu bị gỉ sét; Ngoại quan hơi cũ; Tuy nhiên tổng thể kết cấu vẫn đang đảm bảo công năng sử dụng bình thường. - Pháp lý công trình: Công trình xây dựng tự phát theo nhu cầu sử dụng; chủ tài sản/người đang sử dụng không cung cấp được Giấy phép xây dựng; bản vẽ thiết kế, hồ sơ hoàn công và chứng từ hình thành giá trị công trình.
5	Bồn nước Inox (loại 1000L)	- Số lượng (cái): 01 bồn - Thể tích (m³): 1000L/bồn - Vật liệu: inox SUS 304 - Năm xây dựng/ sửa chữa/ đưa vào sử dụng: Khoảng năm 2019; - Hiện trạng: : Tại thời điểm thẩm định giá, bồn đã có dấu hiệu bị xuống cấp, có dấu hiệu bị gỉ sét; ngoại quan hơi cũ. Tuy nhiên kết cấu vẫn đang đảm bảo công năng sử dụng bình thường. - Pháp lý công trình: Công trình đầu tư xây dựng tự phát theo nhu cầu sử dụng; chủ tài sản/người đang sử dụng không cung cấp được chứng từ hình thành giá trị công trình.
6	Tường rào (bao gồm phần tường rào + trụ, cửa cổng)	- Diện tích (m²): 131,4m²; (Kích thước: Dài 73m x Cao trung bình: 1,8m); - Kết cấu: Móng gạch, cột gạch, giằng móng BTCT; tường xây gạch có tô trát. Trụ cổng ốp gạch men các mặt; Mái cổng: khung sắt lợp ngói; cửa cổng khung sắt hộp (loại 2 cánh); - Năm xây dựng/ sửa chữa/ đưa vào sử dụng: Năm 2019;

		- Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, công trình đã có dấu hiệu bị xuống cấp; Bề mặt trát trét bị ẩm thấm, một số chỗ bị bong tróc; Ngoại quan cũ; Tuy nhiên tổng thể kết cấu vẫn đang đảm bảo công năng sử dụng bình thường. - Pháp lý công trình: Công trình xây dựng tự phát theo nhu cầu sử dụng; chủ tài sản/người đang sử dụng không cung cấp được Giấy phép xây dựng; bản vẽ thiết kế, hồ sơ hoàn công và chứng từ hình thành giá trị công trình.
7	Hồ cá	- Thể tích (m^3): 15,18m^3; (Kích thước : Dài 4,4m x rộng 2,3m x cao trung bình: 1,5m); - Kết cấu: : Móng gạch, vách (tường) xung quanh hồ xây gạch có tô trát; - Năm xây dựng/ sửa chữa/ đưa vào sử dụng: Năm 2019; - Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, công trình đã có dấu hiệu bị xuống cấp; Bề mặt trát trét bị ẩm thấm, một số chỗ bị bong tróc; Ngoại quan cũ; Tuy nhiên tổng thể kết cấu vẫn đang đảm bảo công năng sử dụng bình thường.. - Pháp lý công trình: Công trình xây dựng tự phát theo nhu cầu sử dụng; chủ tài sản/người đang sử dụng không cung cấp được Giấy phép xây dựng; bản vẽ thiết kế, hồ sơ hoàn công và chứng từ hình thành giá trị công trình.
8	Sân gạch vỉa hè	- Diện tích (m^2): 54m^2; - Kết cấu: Nền đất san phẳng, đầm chặt; bề mặt sân lát gạch vỉa hè; - Năm xây dựng/ sửa chữa/ đưa vào sử dụng: Năm 2019; - Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, công trình đã có dấu hiệu bị xuống cấp; Một số chỗ có dấu hiệu sụt lún; gạch bị nứt, bê cạnh; Ngoại quan cũ; Tuy nhiên tổng thể kết cấu vẫn đang đảm bảo công năng sử dụng bình thường.. - Pháp lý công trình: Công trình xây dựng tự phát theo nhu cầu sử dụng; chủ tài sản/người đang sử dụng không cung cấp được Giấy phép xây dựng; bản vẽ thiết kế, hồ sơ hoàn công và chứng từ hình thành giá trị công trình..

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 dân sự 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

4. Nguồn gốc tài sản:

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

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

Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: **1.400.825.000 đồng** (Một tỷ, bốn trăm triệu, tám trăm hai mươi lăm 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%): **280.165.000 đồng** (Hai trăm tám mươi triệu, một trăm sáu mươi lăm 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.

6. Bước giá: Tối thiểu **2.000.000 đồng**/01 bước giá.

7. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại

cuộc đấu giá, phương thức trả giá lên.

8. Thời gian địa điểm xem tài sản:

Thời gian xem tài sản đấu giá từ ngày 16/03/2026 đến ngày 18/03/2026 (trong giờ hành chính).

Địa điểm xem tài sản: ấp 2, xã Tiến Hưng, Thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Tiến Hưng 2, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai)

9. 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 11/02/2026 đến 17h00 ngày 18/03/2026 (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 hoặc Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Đồng Nai. Địa chỉ: số 10 đường Trần Hưng Đạo, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá.

10. Thời gian nộp tiền đặt trước:

Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 11/02/2026 đến 17h00 ngày 18/03/2026 (trong 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 ***“HĐ số 67/26.ĐN TS*** phường Bình Phước, 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 18/03/2026. Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

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

Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: vào lúc **09h00 ngày 23/03/2026**.

Địa điểm: Tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Đồng Nai. Địa chỉ: số 10 đường Trần Hưng Đạo, phường Bình Phước, 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

12. 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND phường Bình Phước;
- Viện KSND KV9-Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang TTĐT của THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA (CHV: Lê Thanh Đồng).



Lê Thanh Đồng