

về việc bán đấu giá tài sản (Lần 7)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự hiện hành;

Căn cứ Bản án số 300/2023/HS-PT ngày 19/5/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh và Bản án số 607/2022/HS-ST ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Lệnh Kê biên số 290-08a, số 836-51b, số 836-51 cùng ngày 28/02/2020 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an TP.Hồ Chí Minh;

Căn cứ các Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 01/QĐ-CTHADS ngày 08/8/2023; số 02/QĐ-CTHADS ngày 11/8/2023; số 03/QĐ-CTHADS và số 04/QĐ-CTHADS cùng ngày 14/8/2023; số 106/QĐ-CTHADS 15/8/2023, số 107/QĐ-CTHADS ngày 17/8/2023; số 108/QĐ-CTHADS ngày 21/8/2023; số 109/QĐ-CTHADS ngày 23/8/2023; số 110/QĐ-CTHADS ngày 28/8/2023; số 111/QĐ-CTHADS ngày 30/8/2023; số 112/QĐ-CTHADS ngày 31/8/2023; số 113/QĐ-CTHADS ngày 08/9/2023; số 114/QĐ-CTHADS ngày 18/9/2023; số 115/QĐ-CTHADS ngày 25/9/2023; số 116/QĐ-CTHADS ngày 02/10/2023; số 117/QĐ-CTHADS ngày 09/10/2023; số 118/QĐ-CTHADS ngày 16/10/2023; 119/QĐ-CTHADS ngày 23/10/2023; số 120/QĐ-CTHADS ngày 30/10/2023; số 122/QĐ-CTHADS ngày 08/11/2023; số 123/QĐ-CTHADS ngày 15/11/2023; số 124/QĐ-CTHADS ngày 22/11/2023; số 125/QĐ-CTHADS ngày 29/11/2023; số 126/QĐ-CTHADS ngày 08/12/2023; số 127/QĐ-CTHADS ngày 15/12/2023; số 128/QĐ-CTHADS ngày 22/12/2023; số 129/QĐ-CTHADS ngày 02/01/2024; số 130/QĐ-CTHADS ngày 09/01/2024; số 131/QĐ-CTHADS ngày 15/01/2024; số 132/QĐ-CTHADS ngày 22/01/2024; số 133/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2024; số 134/QĐ-CTHADS ngày 05/02/2024; số 135/QĐ-CTHADS ngày 25/4/2024; số 136/QĐ-CTHADS ngày 16/5/2024; số 137/QĐ-CTHADS ngày 21/6/2024; số 138/QĐ-CTHADS ngày 18/7/2024; số 139/QĐ-CTHADS ngày 15/8/2024; số 140/QĐ-CTHADS ngày 04/10/2024; số 141/QĐ-CTHADS ngày 15/10/2024; số 142/QĐ-CTHADS ngày 24/12/2024; số 144/QĐ-CTHADS ngày 23/5/2025; số 15441/QĐ-CTHADS ngày 16/9/2025 của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định ủy thác xử lý tài sản số 10/QĐ-CTHADS ngày 16/5/2024 của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định về việc xử lý tài sản ủy thác số 01/QĐ-CCTHADS ngày 24/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Căn cứ kết quả thẩm định giá ngày 13/11/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai.

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá số: 171.6-24/2026/QC-ĐN-ĐN ngày 18/3/2026 của Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam.

Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai 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

Trụ sở chính: 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.

b) 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:

Quyền sử dụng đất có tổng diện tích là **105.664m²** tọa lạc tại xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 2764, 2765 ngày 12/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Nhơn Trạch, cụ thể như sau:

+ **Khu đất 1:** Gồm 02 Quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất):

- Quyền sử dụng đất 1 có tổng diện tích **67.193,5m²** thuộc các thửa 38, 43 cùng tờ bản đồ 56 (thuộc thửa cũ 386, 387 388, 389, 390, 391, 385 (1 phần), 83, 84, 85, 89, 392, 392 cùng tờ bản đồ số 18 cũ).

Lưu ý: Diện tích đất nêu trên có 35.485,1m² nằm trong quy hoạch đất phát triển hạ tầng, 7.567,3m² nằm trong quy hoạch đất giao thông và 24.141,1m² nằm trong quy hoạch đất ở tại nông thôn.

- Quyền sử dụng đất 2 có tổng diện tích **8.242m²** thuộc các thửa 45, 46 cùng tờ 56 (thuộc thửa cũ 394, 395, 396, 397, 398 cùng tờ bản đồ số 18 cũ).

Lưu ý: Diện tích đất nêu trên nằm trong quy hoạch đất phát triển hạ tầng.

+ **Khu đất 2:** Gồm 02 Quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất):

- Quyền sử dụng đất 1 có tổng diện tích **13.281,5m²** thuộc các thửa 32, 89, 35, 111 cùng tờ bản đồ 60 (thuộc thửa cũ 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375,

376, 377, 378, 379, 380, 381, 382 và một phần thửa 383, 384 cùng tờ bản đồ số 18 cũ).

Lưu ý: Diện tích đất nêu trên có 9.602,8m² nằm trong quy hoạch đất phát triển hạ tầng, 787,7m² nằm trong quy hoạch đất giao thông và 2.891m² nằm trong quy hoạch đất ở tại nông thôn.

- Quyền sử dụng đất 2 có tổng diện tích **16.947m²** thuộc các thửa 36, 91 (thuộc thửa cũ 399, 400 và một phần thửa 398, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 cùng tờ bản đồ số 18 cũ) và thửa 90 cùng tờ bản đồ số 60 và thửa 45 tờ 61.

Lưu ý: Tài sản bán riêng từng quyền sử dụng đất của từng khu đất.

- **Nguồn gốc tài sản:** Tài sản được kê biên, đấu giá để đảm bảo thi hành án.

- **Đặc điểm tài sản:** Theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Lệnh kê biên số 290-08a; 836-51; 836-51b cùng ngày 28/2/2020; Biên bản kê biên tài sản ngày 27/3/2020 của Cơ quan CSĐT Công an thành phố Hồ Chí Minh; Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 2764, 2765 ngày 12/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Nhơn Trạch; Chứng thư thẩm định giá số 009/2024/111312 và số 009/2024/111311 ngày 13/11/2024 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì tài sản có đặc điểm:

+ Địa chỉ: xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch (nay là xã Phước An, tỉnh Đồng Nai).

+ Tổng diện tích thực tế là **105.664m²**

+ **Khu đất 1:**

Quyền sử dụng đất 1:

Số thửa cũ	Diện tích (m ²)	Số thửa mới	Tờ bản đồ mới	Tổng diện tích đấu giá (m ²)	Ghi chú
386	3916	38,43	56	67.193,5	- Mục đích sử dụng: Đất CLN và LUA. Diện tích đất nêu trên có 35.485,1m ² nằm trong quy hoạch đất phát triển hạ tầng, 7,567.3m ² nằm trong quy hoạch đất giao thông và 24.141,1m ² nằm trong quy hoạch đất ở tại nông thôn
387	3334				
388	619				
389	669				
390	504				
391	540				
385 (1 phần)					
83	21462				
84	7205				
85	2702				
89	8248				

392	7929				
393	8363				

Quyền sử dụng đất 2:

Số thửa cũ	Diện tích (m ²)	Số thửa mới	Tờ bản đồ mới	Tổng diện tích đấu giá (m ²)	Ghi chú
394	1158	45,46	56	8.242	- Mục đích sử dụng: Đất CLN và LUA. Diện tích đất nêu trên nằm trong quy hoạch đất phát triển hạ tầng.
395	1704				
396	1113				
397	4947				
398	3229				

+ Khu đất 2:**Quyền sử dụng đất 1:**

Số thửa cũ	Diện tích (m ²)	Số thửa mới	Tờ bản đồ mới	Tổng diện tích đấu giá (m ²)	Ghi chú
369	648	32,89,35,111	60	13.281,5	- Mục đích sử dụng: Đất CLN và LUA. - Diện tích đất nêu trên có 9.602,8m ² nằm trong quy hoạch đất phát triển hạ tầng, 787,7m ² nằm trong quy hoạch đất giao thông và 2.891m ² nằm trong quy hoạch đất ở tại nông thôn.
370	441				
371	280				
372	253				
373	694				
374	805				
375	559				
376	551				
377	635				
378	471				
379	4564				
380	1822				
381	1441				
382	179				
Một phần thửa 383					
Một phần thửa 384					

Quyền sử dụng đất 2:

Số thửa cũ	Diện tích (m ²)	Số thửa mới	Tờ bản đồ mới	Tổng diện tích đấu giá (m ²)	Ghi chú
399	1322	36, 91, 90, 45	60,61	16.947	- Mục đích sử dụng: Đất CLN và LUA. - Diện tích đất nêu trên
400	1189				
Một phần					

398					có 13.266,1m ² nằm trong quy hoạch đất phát triển hạ tầng, 965,4m ² nằm trong quy hoạch đất giao thông và 2.715,5m ² nằm trong quy hoạch đất ở tại nông thôn. + Thửa 45, tờ bản đồ số 61 có diện tích 881,4m ² , trong đó: + Diện tích được cấp: 690,8m ² ; + Diện tích không được cấp: 190,6m ² . + Thửa 90, tờ bản đồ số 60 có diện tích 5260,6m ² , trong đó: + Diện tích được cấp: 5173,6m ² ; + Diện tích không được cấp: 87,0m ² .
401	1406				
402	1803				
403	811				
404	1006				
405	839				
406	903				
407	807				
90	5260.6				
45	881.4				

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

- Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 15/04/2026 đến 17h00 ngày 17/04/2026 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm xem tài sản: Xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Phước An, tỉnh Đồng Nai).

d) 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 20/03/2026 đến 17h00 ngày 20/04/2026 (trong giờ hành chính các ngày làm việc theo quy định).

- Địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Tại Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam, Trụ sở chính: 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.

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

Khu đất	Quyền sử dụng đất	Giá khởi điểm (đ)	Tổng giá khởi điểm (đ)	Tiền đặt trước (20%) (đ)	Tiền mua hồ sơ (đ)
Khu đất 1	Quyền sử dụng đất 1	63.745.402.769	88.355.875.453	12.749.080.000	1.000.000
	Quyền sử dụng đất 2	24.610.472.684		4.922.094.000	1.000.000
Khu đất 2	Quyền sử dụng đất 1	36.539.847.514	76.733.219.668	7.307.969.000	1.000.000
	Quyền sử dụng đất 2	40.193.372.154		8.038.674.000	1.000.000

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) Nộp tiền đặt trước:

Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 20/03/2026 đến 17h00 ngày 20/04/2026 (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.

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 20/04/2026. Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do khách hàng đăng ký tham gia đấu giá chịu.

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

- Khách hàng tham gia nộp hồ sơ trong thời gian quy định (Thời gian bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá từ 07h30 ngày 20/03/2026 đến 17h00 ngày 20/04/2026 (trong giờ hành chính các ngày làm việc theo quy định)).

- Điều kiện, cách thức 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 pháp luật có liên quan được tham gia đăng ký, 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 năm 2016 sửa đổi bổ sung năm 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.

Đối với khách hàng tham gia đấu giá tài sản và người trúng đấu giá mua được tài sản phải đảm bảo đúng đối tượng được đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử

dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Riêng đối với đất nông nghiệp, nếu khách hàng cá nhân phải đáp ứng điều kiện nhu cầu sử dụng và hạn mức theo quy định luật đất đai. Còn nếu khách hàng là tổ chức thì phải đáp ứng đủ điều kiện về kinh doanh bất động sản và kế hoạch sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

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

- Thời gian tổ chức đấu giá vào lúc: **09h00 ngày 23/04/2026.**

- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Đồng Nai, địa chỉ: đường Nguyễn Hữu Cảnh, khu Phước Hải, xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

i) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá:

- Bước giá tối thiểu 10.000.000 đồng/01 quyền sử dụng đất. Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá, phương thức trả giá lên.

Trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc, các ông (bà) Nguyễn Thái Luyện, Võ Thị Thanh Mai – 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 thi hành án, tổ chức bán đấu giá.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của Cục THADS;
- Lưu: VT, HSTHA (CHV: Lê Thế Song).

CHẤP HÀNH VIÊN

Lê Thế Song