

THÔNG BÁO

Căn cứ Quyết định số 52/2025/QĐST-DS ngày 14 tháng 05 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là TAND Khu vực 3 – Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định số 62/2025/QĐST-DS ngày 30 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Đồng Nai;

Căn cứ Bản án số 106/2026/DS-PT ngày 05/02/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Bản án số 132/2025/DS-DTT ngày 27/07/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Đồng Nai

Căn cứ Quyết định thi hành án số 1109/QĐ-CCTHADS ngày 29 tháng 05 năm 2025 và Quyết định thi hành án số 1059/QĐ-CCTHADS ngày 27 tháng 05 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 9228/QĐ-THADS ngày 22 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 20467/QĐ-THADS ngày 15 tháng 04 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 10/QĐ-THADS (KV3) ngày 12 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai- Phòng Thi hành án Khu vực 3;

Căn cứ Biên bản kê biên ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai- Phòng Thi hành án Khu vực 3;

Căn cứ Kết quả thẩm định giá tài sản ngày 09 tháng 03 năm 2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Trung Tín - địa chỉ : số R41, đường D4, KP Vĩnh Thạnh , phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai ;

Căn cứ thông báo số 1281/TB-THADS ngày 23 tháng 03 năm 2026 về việc công khai lựa chọn tổ chức bán đấu giá của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai- Phòng Thi hành án Khu vực 3

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 120.1/26/HDDV-ĐGTS.ĐN ký ngày 12/06/2026 giữa Công

ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam và Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai- Phòng Thi hành án khu vực 3- Đồng Nai

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá số 120.1-26/2026/QC-ĐN-ĐN ngày 12 tháng 06 năm 2026 của Công ty Đấu giá Hợp Danh Đông Nam.

Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai- Phòng Thi hành án Khu vực 3 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 trụ sở: 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

- Chi nhánh Đồng Nai: Số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, thành phố Đồng Nai

Điện thoại liên hệ: 08888.154.369-0251.6513.502

b. Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản

Tài sản bán đấu giá

Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **2898,6m²** thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 236 tọa lạc tại ấp 1, xã Trị An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Trị An, tỉnh Đồng Nai) theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 5449/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - CN Vĩnh Cửu ký ngày 09/12/2025 và tài sản gắn liền với đất. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 127231 do UBND huyện Vĩnh Cửu cấp ngày 08/07/2014 đứng tên ông Nguyễn Thanh Tâm và bà Đoàn Lục Nhi. Cụ thể như sau:

a) Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 26 Tờ bản đồ: 16
- Địa chỉ thửa đất: ấp 1, xã Trị An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trị An, thành phố Đồng Nai).
- Diện tích: 5893.5m²
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng: Sử dụng đến: 12/2040;
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.
- Ghi chú: Thửa đất được trích sao địa chính; Thửa đất có 36m² nằm trong quy hoạch đất giao thông theo Quyết định 1179/QĐ-UBND ngày 28/01/2013 của UBND huyện Vĩnh Cửu.

Theo hiện trạng:

- Diện tích: **2898,6m²**
- Thửa đất số 26a là phần diện tích của thửa đất số 26.

. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản

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

Đặc điểm tài sản

stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật
1	Nhà cấp 4	- Diện tích xây dựng (m²) : 98,29m² - Diện tích sàn xây dựng cần thẩm định giá (m²) : 98,29m² - Kết cấu : + Móng gạch, giằng móng BTCT; cột BTCT + xây gạch + Tường xây gạch dày 10cm có tô trát 2 mặt, sơn nước bên trong mặt trước ốp gạch men. + Nền lát gạch men + Xà gỗ sắt + Trần nhựa + Mái lợp tôn + Cửa chính, cửa sổ bằng khung sắt kính ; cửa hậu, cửa bên hông bằng khung sắt tôn.
2	Nhà vệ sinh	- Cấp/ hạng nhà: Kết cấu tương đương Nhà cấp 4, hạng 2 - Năm xây dựng/ sửa chữa/ đưa vào sử dụng: Năm 2010 - Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, kết cấu công trình đã bị xuống cấp; do không sử dụng trong một khoảng thời gian, ngoại quan khá 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. - Diện tích xây dựng: 5m² - Diện tích sàn xây dựng cần thẩm định giá (m²): 5m² - Kết cấu: + Móng gạch, cột xây gạch. + Tường xây gạch dày 10cm có tô trát 2 mặt + Nền lát gạch men + Mái bê tông + Cửa bằng khung sắt tôn và cửa nhựa lá kéo
3	Khu vực bếp (mái che)	- 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. - Diện tích xây dựng: 36m² - Diện tích sàn xây dựng cần thẩm định giá (m²): 36m² - Kết cấu: + Cột gỗ + Xà gồ gỗ + Mái lợp tôn + Có 2 mặt vách tôn - Loại: Mái che - Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, kết cấu công trình đã bị xuống cấp; cột, xà gồ gỗ có dấu hiệu mục, tôn có dấu hiệu han rỉ, thùng, ngoại quan khá cũ.
--	--	--

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

a. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá

Thời gian xem tài sản đấu giá ngày từ 7h 30 ngày **08/07/2026 đến 17h00 ngày 10/07/2026 (Trong giờ hành chính).**

Địa điểm xem tài sản: Khu phố 1, phường Trị An, thành phố Đồng Nai
- Hoặc xem trực tuyến thông qua hình ảnh, tài liệu tại trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <https://daugiavna.vn>).

b. 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 16/06/2026 đến 17h ngày 13/07/2026** (Trong giờ hành chính, trừ các ngày nghỉ lễ theo quy định).

Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 16/06//2026 **đến 17h00, ngày 13/07/2026** (Trong giờ hành chính).

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 Miền Đông đã cung cấp cho khách hàng đến 17h ngày **13/07/2026**. Phí chuyển khoản đặt trước (nếu có) do người đăng ký tham gia đấu giá chịu*

c. Giá khởi điểm, của tài sản đấu giá :

Giá khởi điểm của tổng tài sản đấu giá là: **2.289.021.640 đồng** (Hai tỷ, hai trăm tám mươi chín triệu, không trăm hai mươi một nghìn, sáu trăm bốn mươi 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

d. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: **600.000đ** (sáu trăm nghìn đồng).
- Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm) : **457.804.000 đồng** (Bốn trăm năm mươi bảy triệu, tám trăm lẻ bốn nghìn đồng). Tiền đã làm tròn xuống..
- Bước giá tối thiểu **10.000.000 đồng/01** bước giá.

Hình thức đấu giá : Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá
Phương thức đấu giá : trả giá lên

+ 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.

đ. Thời gian, địa điểm , điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá 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 16/06/2026 đến 17h00 ngày 13/07/2026** (Trong giờ hành chính, trừ các ngày nghỉ lễ 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 – địa chỉ trụ sở : 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

- Chi nhánh Đồng Nai: Số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, thành phố Đồng Nai để tham gia đấu giá.

Điều kiện 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.

Lưu ý : Đây là tài sản bán đấu giá để đảm bảo cho việc thi hành án, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và văn bản bán 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.

Tài sản được bán đấu giá theo đề nghị của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai- Phòng Thi hành án khu vực 3 .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 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 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.

Việc đấu giá tài sản được tổ chức thực hiện liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng. Bất khả kháng là các sự kiện bao gồm nhưng không giới hạn các trường hợp như: văn bản chỉ đạo của cơ quan, cá nhân có thẩm quyền, thiên tai, hỏa hoạn, lũ lụt, chiến tranh, dịch bệnh... và các trường hợp tương tự theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015. Trong trường hợp việc tiến hành thủ tục đấu giá không thể thực hiện được do các trường hợp bất khả kháng thì tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá và khách hàng tham gia đấu giá phải thực hiện theo phương án thống nhất giữa tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá, đồng thời các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

Địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng tham gia nộp hồ sơ trong thời gian quy định nộp trực tiếp tại : Công ty Đấu giá Hợp Danh Đông Nam - địa chỉ trụ sở : 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

- Chi nhánh Đồng Nai: Số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, thành phố Đồng Nai

e. Thời gian, cách thức đăng ký tham gia đấu giá trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến:

- Thời gian đăng ký đấu giá trực tuyến trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: từ 07h30 ngày 16/06/2026 đến 17h00 ngày 13/07/2026 (theo giờ hệ thống).

- Cách thức đăng ký đấu giá trực tuyến trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến:

+ Khách hàng truy cập vào trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <https://daugiavna.vn>), và làm theo hướng dẫn để đăng ký tài khoản đăng nhập trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

+ Đăng ký tài khoản và xác thực tài khoản người dùng

+ Đăng nhập tài khoản người dùng bằng, lựa chọn tài sản

+ Đăng ký tham gia đấu giá,

+ Thanh toán tiền mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước.

Việc đăng ký tham gia đấu giá tài sản trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến phải được hệ thống ghi nhận đến 17h00 ngày 13/07/2026 (theo giờ hệ thống).

Lưu ý:

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải hoàn thiện hồ sơ, nộp lại cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đăng ký tham gia đấu giá tài sản trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <https://daugiavna.vn>) và hoàn thành việc nộp tiền mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước trong thời gian quy định mới được xem là đăng ký hợp lệ và đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Mỗi tổ chức, cá nhân chỉ được đăng ký 01 (một) tài khoản người dùng.

- Người mua hồ sơ tham gia đấu giá có nhu cầu lấy hóa đơn thì phải cung cấp đầy đủ thông tin (tên, địa chỉ, số CCCD/Căn cước/mã số thuế, Email nhận hóa đơn điện tử) chậm nhất trước thời điểm kết thúc việc bán hồ sơ mời tham gia đấu giá. Sau thời điểm này, Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam lập hóa đơn tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định pháp luật về hóa đơn, chứng từ.

- Thời gian tổ chức đấu giá: ngày 16/07//2026

+ Thời gian bắt đầu phiên đấu giá: 10 giờ 30 phút

+ Thời gian kết thúc phiên đấu giá: 11 giờ 00 phút

- Địa điểm: tại trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <https://daugiavna.vn>).

h.Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá trực tuyến
Phương thức đấu giá: Trả giá lên

Tổ chức, cá 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 trụ sở : 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

- Chi nhánh Đồng Nai: Số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, thành phố Đồng Nai.

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 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 số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024. Khách hàng tham gia đấu giá phải cung cấp đầy đủ chứng từ đã nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước đúng thời hạn theo quy định nếu không cung cấp thì sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến; đăng ký tạo tài khoản và điền đầy đủ các thông tin trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <https://daugiavna.vn>) theo hướng dẫn, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật

Trước khi mở cuộc 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, thẩm định giá và 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 phí tổn do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

(Thông báo này thay cho giấy mời)

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND phường Trị An
- Viện KSND KV 3- Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của Cục Quản lý THADS;
- Trang thông tin điện tử THADS TP. Đồng Nai
- Lưu: VT, HSTHA (CHV: Hà).

CHẤP HÀNH VIÊN

Nguyễn Thị Thu Hà