

CỤC QUẢN LÝ TH HÀNH ÁN DÂN SỰ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
TỈNH ĐỒNG NAI
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 61../TB-THADS

Đồng Nai, ngày 19 tháng 9 năm 2025.

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014
Căn cứ quyết định số 01/2024/QĐST-KDTM ngày 20 tháng 8 năm 2024 của
Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định thi hành án số 117/QĐ-CCTHADS ngày 14 tháng 10 năm
2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu;

Căn cứ quyết định cưỡng chế kê biên số 17/QĐ-CCTHADS ngày 02/01/2025
của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ kết quả Chứng thư thẩm định giá số: 436/2025/CT-SV ngày 24 tháng 3
năm 2025 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Sen Việt;

Căn cứ hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 39.4/25/HĐDV-ĐGTS.ĐN
ngày 18/9/2025 của Công ty đấu giá Hợp danh Đông Nam.

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá tài sản số: 39.4/2025/QC-ĐN ngày 18/9/2025
của Công ty đấu giá Hợp danh Đông Nam.

Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai thông báo về tổ chức bán
đấu giá tài sản như sau:

Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai ký hợp đồng dịch vụ đấu giá
tài sản với Công ty đấu giá Hợp danh Đông Nam – Chi nhánh Đồng Nai: số
124/137, Bùi Trọng Nghĩa, phường. Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai đối với tài sản của ông
Luu Quang Tuấn và bà Dương Thị Hiền, địa chỉ: tổ 2B, KP7, TT. Vĩnh An, huyện
Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Trị An, tỉnh Đồng Nai) gồm:

Quyền sử dụng đất có tổng diện tích là **43.718,8m²** gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất có diện tích là **204,9m²** thuộc thửa đất số 149,
tờ bản đồ số 105 tọa lạc tại thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, 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 CX 801146 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày
24/8/2020 đứng tên ông Luu Quang Tuấn và bà Dương Thị Hiền.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất có diện tích là **883,8m²** thuộc thửa đất số 173,
tờ bản đồ số 105 tọa lạc tại thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, 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 CX 801147 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày
24/8/2020 đứng tên ông Luu Quang Tuấn và bà Dương Thị Hiền.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất có diện tích là **1.723,8m²** thuộc thửa đất số 159,
tờ bản đồ số 105 tọa lạc tại thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, 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 CX 801148 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày
24/8/2020 đứng tên ông Luu Quang Tuấn và bà Dương Thị Hiền.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất có diện tích là **7442,6m²** thuộc thửa đất số 160,

tờ bản đồ số 105 tọa lạc tại thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, 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 CX 801149 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/8/2020 đứng tên ông Lưu Quang Tuấn và bà Dương Thị Hiền.

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất có diện tích là **1178,3m²** thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 105 tọa lạc tại thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, 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 CX 801177 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/8/2020 đứng tên ông Lưu Quang Tuấn và bà Dương Thị Hiền.

Tài sản 6: Quyền sử dụng đất có diện tích là **14.843,9m²** thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 104 tọa lạc tại thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, 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 CY 248827 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/11/2020 đứng tên ông Lưu Quang Tuấn.

Tài sản 7: Quyền sử dụng đất có diện tích là **877,0m²** thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 107 tọa lạc tại thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, 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 DB 528083 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10/5/2021 đứng tên ông Lưu Quang Tuấn và bà Dương Thị Hiền.

Tài sản 8: Quyền sử dụng đất có diện tích là **768,2m²** thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 107 tọa lạc tại thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, 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 DB 528084 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10/5/2021 đứng tên ông Lưu Quang Tuấn và bà Dương Thị Hiền.

Tài sản 9: Quyền sử dụng đất có diện tích là **1595,7m²** thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 104 tọa lạc tại thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, 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 DB 528081 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10/5/2021 đứng tên ông Lưu Quang Tuấn và bà Dương Thị Hiền.

Tài sản 10: Quyền sử dụng đất có diện tích là **12.685,4m²** thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số 104 tọa lạc tại thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, 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 DB 528082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10/5/2021 đứng tên ông Lưu Quang Tuấn và bà Dương Thị Hiền.

Tài sản 11: Quyền sử dụng đất có diện tích là **1.515,2m²** thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 107 tọa lạc tại thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, 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 CY 219833 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26/11/2020 đứng tên ông Lưu Quang Tuấn và bà Dương Thị Hiền.

Tài sản gắn liền với đất.

Lưu ý: Tài sản bán chung.

3.2. Đặc điểm tài sản: Theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 76/2025 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Vĩnh Cửu ký ngày 08/01/2025; Biên bản về việc kê biên xử lý tài sản tại nơi có tài sản ngày 21/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu; Chứng thư thẩm định giá số 436/2025/201/CT-SV ngày 24/3/2025 của Công ty cổ phần thẩm

định giá Sen Việt thì tài sản có đặc điểm:

➤ **Quyền sử dụng đất:**

Tài sản	Mô tả tài sản
Tài sản 1	- Thửa đất số: 149 - Tờ bản đồ số: 105. - Địa chỉ thửa đất: thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. - Diện tích: 204,9m². Diện tích được cấp 204,9m². Không được cấp: 0m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. - Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản. - Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/10/2063 - Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
Tài sản 2	- Thửa đất số: 173 - Tờ bản đồ số: 105. - Địa chỉ thửa đất: thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. - Diện tích: 883,8m². Diện tích được cấp 883,8m². Không được cấp: 0m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. - Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa nước còn lại. - Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/10/2063 - Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Ghi chú: Thửa đất có 714,2m² nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường điện 110kv
Tài sản 3	- Thửa đất số: 159 - Tờ bản đồ số: 105. - Địa chỉ thửa đất: thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. - Diện tích: 1.723,8m². Diện tích được cấp 1.723,8m². Không được cấp: 0m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. - Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa nước còn lại. - Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/10/2063 - Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Ghi chú: Thửa đất có 26,5m² nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường điện 110kv
Tài sản 4	- Thửa đất số: 160 - Tờ bản đồ số: 105. - Địa chỉ thửa đất: thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. - Diện tích: 7.442,6m². Diện tích được cấp 7.442,6m². Không được cấp: 0m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. - Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 250,0m². Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp 5850,8m². Đất trồng cây hằng năm khác 1341,8m² - Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: Sử dụng đến ngày 16/4/2064. Đất trồng cây hằng năm khác:

	sử dụng đến ngày 15/10/2063. - Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 5850,8m². Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 250,0m². Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 1341,8m² Ghi chú: Thửa đất có 26,5m² nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường điện 110kv. Nhà ở: - Loại nhà ở: Sản xuất. - Diện tích xây dựng: 1278,8m² - Hình thức sở hữu: sở hữu riêng. - Cấp (hạng): cấp 4 - Diện tích sàn: 1278,8m² Ghi chú: Thửa đất có 1353,9m² nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường điện 110kv
Tài sản 5	- Thửa đất số: 193 - Tờ bản đồ số: 105. - Địa chỉ thửa đất: thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. - Diện tích: 1.178,3m². Diện tích được cấp 1.178,3m². Không được cấp: 0m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. - Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác. - Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/10/2063 - Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
Tài sản 6	- Thửa đất số: 136 - Tờ bản đồ số: 104. - Địa chỉ thửa đất: thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. - Diện tích: 14.843,9m². Diện tích được cấp 14.843,9m². Không được cấp: 0m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. - Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác. - Thời hạn sử dụng: Đến ngày 30/4/2072 - Nguồn gốc sử dụng đất: công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
Tài sản 7	- Thửa đất số: 28 - Tờ bản đồ số: 107. - Địa chỉ thửa đất: thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. - Diện tích: 877,0m². Diện tích được cấp 877,0m². Không được cấp: 0m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. - Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 250,0m². Đất trồng cây hàng năm khác 627,0m². - Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: sử dụng đến ngày 15/10/2063 - Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận

	QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 250,0m². Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 627,0m² Ghi chú: Thửa đất có 128,3m² thuộc quy hoạch đất giao thông theo Quyết định số 4326/QĐ-UBND ngày 01/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai.
Tài sản 8	- Thửa đất số: 245 - Tờ bản đồ số: 107. - Địa chỉ thửa đất: thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. - Diện tích: 768,2m². Diện tích được cấp 768,2m². Không được cấp: 0m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. - Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa nước còn lại. - Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/10/2063 - Nguồn gốc sử dụng đất: công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
Tài sản 9	- Thửa đất số: 174 - Tờ bản đồ số: 104. - Địa chỉ thửa đất: thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. - Diện tích: 1595,7m². Diện tích được cấp 1595,7m². Không được cấp: 0m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. - Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa nước còn lại. - Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/10/2063 - Nguồn gốc sử dụng đất: công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
Tài sản 10	- Thửa đất số: 156 - Tờ bản đồ số: 104. - Địa chỉ thửa đất: thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. - Diện tích: 12.685,4m². Diện tích được cấp 12.685,4m². Không được cấp: 0m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. - Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hằng năm khác. - Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/10/2063 - Nguồn gốc sử dụng đất: công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
Tài sản 11	- Thửa đất số: 34 - Tờ bản đồ số: 107. - Địa chỉ thửa đất: thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. - Diện tích: 1.515,2m². Diện tích được cấp 1.515,2m². Không được cấp: 0m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. - Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 300,0m². Đất trồng cây hằng năm khác 980,8m². - Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hằng năm khác: sử dụng đến ngày 15/10/2063 - Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận

	QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 300,0m². Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 1215,2m² Ghi chú: Thửa đất có 183,0m² thuộc quy hoạch đất giao thông theo Quyết định số 4326/QĐ-UBND ngày 01/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai.
--	---

➤ Tổng diện tích khu đất là 43.718,8m². Trong đó:

+ Diện tích nằm trong quy hoạch lộ giới giao thông theo Quyết định số 4466/QĐ-UBND ngày 27/10/2021 trùng với chỉ giới quy hoạch đất giao thông theo quyết định số 5368/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 là 311,3m².

+ Diện tích nằm trong quy hoạch đất ở tại đô thị (ODT) là 2079,9m²

+ Diện tích nằm trong quy hoạch đất trồng cây lâu năm (CLN): 12.959,6m²

+ Diện tích nằm trong quy hoạch đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC) là 28.367,0m²

➤ **Tài sản gắn liền với đất:** Chưa được chứng nhận quyền sở hữu.

stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
1	Nhà xưởng	- Một phần nhà xưởng thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ 104 có diện tích khoảng 3.863,8m² - Một phần nhà xưởng thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ 104 có diện tích khoảng 409,7m². - Một phần nhà xưởng thuộc thửa đất số 160, tờ bản đồ số 105 có diện tích khoảng 2.129m². * Kết cấu: - Mái lợp tôn, vách tôn, nền đất. - Cột thép, khung kèo thép. * Hiện trạng: Đang sử dụng bình thường.	5.992,8m ²
2	Nhà vệ sinh	* Kết cấu: - Móng, cột gạch. - Tường xây gạch, mái tôn. - Nền bê tông. * Hiện trạng: Đang bỏ hoang, không sử dụng.	32,0m ²
3	Nhà tắm	* Kết cấu: - Móng, cột gạch. - Tường xây gạch, mái tôn. - Nền bê tông. * Hiện trạng: Đang bỏ hoang, không sử dụng.	15,3m ²
4	Chuồng gà	* Kết cấu: - Cột sắt, khung kèo sắt. - Vách tôn, mái lợp tôn, nền đất. * Hiện trạng: Đang bỏ hoang, không sử dụng.	16,0m ²
5	Nhà xe	* Kết cấu:	318,4m ²

		- Cây cao khoảng 3m. - Cây đang phát triển bình thường.	
2	Cây mít	* Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 15cm. - Cây cao khoảng 3m. - Cây đang phát triển bình thường.	08 cây
3	Hoa giấy	* Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 10cm. - Cây đang phát triển bình thường.	01 cây
4	Cây đu đủ	* Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 5cm. - Cây cao trung bình khoảng 1m. - Cây đang phát triển bình thường.	03 cây
5	Cây vú sữa	* Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 15cm. - Cây cao khoảng 3,5m. - Cây đang phát triển bình thường.	02 cây
6	Cây sa kê	* Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 20cm. - Cây cao khoảng 3,5m. - Cây đang phát triển bình thường.	02 cây
7	Cây sung	* Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 20cm. - Cây cao khoảng 4m. - Cây đang phát triển bình thường.	04 cây
8	Cây sori	* Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 15 cm. - Cây cao khoảng 3m. - Cây đang phát triển bình thường.	01 cây
9	Cây nhãn	* Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 10cm. - Cây cao khoảng 3m. - Cây đang phát triển bình thường.	01 cây
10	Cây chuối	* Đặc điểm: - Cây đang phát triển bình thường.	04 bụi
11	Cây vối	* Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 20cm. - Cây cao khoảng 4m. - Cây đang phát triển bình thường.	01 cây
12	Cây bang	* Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 20cm. - Cây cao khoảng 5m. - Cây đang phát triển bình thường.	02 cây
13	Cây khế	* Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 10cm. - Cây cao khoảng 2m. - Cây đang phát triển bình thường.	01 cây

		- Cột sắt: 15 cột. - Vì kèo sắt, mái tôn. - Nền bê tông. * Hiện trạng: Đang sử dụng bình thường.	
6	Nhà ở 1	* Kết cấu: - Móng, cột bê tông cốt thép. - Tường xây gạch, mái bê tông. - Nền lát gạch men. * Hiện trạng: Đang bỏ hoang, không sử dụng	70m ²
7	Nhà bảo vệ	* Kết cấu: - Móng, cột bê tông cốt thép. - Tường xây gạch, mái bê tông. - Nền lát gạch men.	15,6m ²
8	Cổng và tường rào	* Kết cấu: - Cổng: + Kích thước: Cao 2,8m, dài 5,3m. + Cổng kéo có gắn mô tơ. + 02 Trụ cổng (50 x 50), bê tông cốt thép, cao khoảng 3m - Tường rào: + Đoạn 1: Móng cột gạch, tường xây gạch, tô trát, ốp gạch đá xẻ, cao khoảng 2,8m; dài 10m. + Đoạn 2: Móng cột gạch, tường xây gạch, tô trát, cao khoảng 2m; dài 20,5m * Hiện trạng: Đang sử dụng bình thường.	
9	Nhà ở 2	- Một phần nhà ở thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 107 có diện tích khoảng 137,7m². - Một phần nhà ở thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số 104 có diện tích khoảng 6,7m². * Kết cấu: - Móng, cột bê tông cốt thép. - Tường xây gạch, mái bê tông. - Nền lát gạch men. * Hiện trạng: Đang sử dụng bình thường.	144,4m ²
10	Mái che	* Kết cấu: - Cột sắt, khung kèo sắt. - Mái lợp tôn, nền lát đá xẻ. * Hiện trạng: Đang sử dụng bình thường.	137,5m ²
11	Sân	* Kết cấu: - Sân lát đá xẻ, nền đất đầm chặt. * Hiện trạng: Đang sử dụng bình thường.	140m ²

Cây trồng trên đất :

stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
1	Cây xoài	* Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 15cm	09 cây

14	Cây bưởi	* Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 15 cm. - Cây cao trung bình khoảng 3m. - Cây đang phát triển bình thường.	01 cây
15	Cây dừa	* Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 10cm. - Cây cao khoảng 2m. - Cây đang phát triển bình thường	01 cây
16	Cây sầu	* Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 8 cm. - Cây cao khoảng 2m. - Cây đang phát triển bình thường.	02 cây
17	Cây tre	* Đặc điểm: - Cây đang phát triển bình thường.	01 bụi
18	Cây mận	* Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình khoảng 18cm. - Cây cao khoảng 3m. - Cây đang phát triển bình thường.	01 cây

Điều 4. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, bước giá, hình thức, phương thức đấu giá tài sản:

Tổng giá khởi điểm của tài sản đấu giá là: 62.190.601.480 đồng (Sáu mươi hai tỷ, một trăm chín mươi triệu, sáu trăm lẻ một nghìn, bốn trăm tám mươi đồng).

Trong đó:

+ *Giá khởi điểm của Quyền sử dụng đất là: 59.244.557.166 đồng (Năm mươi chín tỷ, hai trăm bốn mươi bốn triệu, năm trăm năm mươi bảy nghìn, một trăm sáu mươi sáu đồng).*

+ *Giá khởi điểm của công trình xây dựng: 2.926.480.141 đồng (Hai tỷ, chín trăm hai mươi sáu triệu, bốn trăm tám mươi nghìn, một trăm bốn mươi mốt đồng).*

+ *Giá khởi điểm của cây trồng trên đất: 19.564.173 đồng. (Mười chín triệu, năm trăm sáu mươi bốn ngàn, một trăm bảy mươi ba đồng). Giá khởi điểm chưa bao gồm các loại thuế, phí và chi phí (nếu có) liên quan đến việc chuyển nhượng, di dời, vận chuyển, chi phí khác (nếu có) của tài sản đấu giá.*

4.2. Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): 12.438.120.000 đồng (Bằng chữ: Mười hai tỷ, bốn trăm ba mươi tám triệu, một trăm hai mươi nghìn đồng).

4.3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng (Bằng chữ: Một triệu đồng)/ bộ hồ sơ.

4.4. Bước giá: Tối thiểu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

4.5. 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:** Trả giá lên

Điều 5. Kế hoạch thực hiện đấu giá:

5.1. 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 19/9/2025 đến 17h00 ngày 08/10/2025 (trong giờ hành chính các ngày 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 CN Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá.

5.2. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

- Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 01/10/2025 đến 17h00 ngày 03/10/2025 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm xem tài sản: Thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Trị An, tỉnh Đồng Nai).

5.3. Thời gian nộp tiền đặt trước:

- Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 19/9/2025 đến 17h00 ngày 08/10/2025 .

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

- Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: vào lúc **14h00 ngày 10/10/2025**.

- Địa điểm: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam - Chi nhánh Đồng Nai. Địa chỉ: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

5.5. 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.

Trước khi mở cuộc bán đấu giá một (01) ngày làm việc ông Lưu Quang Tuấn và bà Dương Thị Hiền 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND xã Trị An;
- Viện KSND khu vực 3;
- Trang TTĐT THADS tỉnh Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu VT, HSTHS.



CHẤP HÀNH VIÊN

Giang Văn Thiềm