

CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
TỈNH ĐỒNG NAI
CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
HUYỆN VĨNH CỬU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 194 /TB-THADS

Vĩnh cửu, ngày 27 tháng 03 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;
Căn cứ Bản án số: 70/2023/DS-PT ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và Bản án số 84/2022/DSST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 663/QĐ-CCTHADS ngày 10 tháng 01 năm 2024 và Quyết định thi hành án số 778/QĐ-CCTHADS ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 66/QĐ-CCTHADS ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Căn cứ kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá và Tư vấn BĐS Mạnh Đạt. Địa chỉ: Số 39, đường 29, ấp Quảng Lộc, xã Quảng Tiến, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai ngày 15 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ thông báo kết quả thẩm định giá số 57/TB-CCTHADS ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu,

Căn cứ thông báo số 90/TB-CCTHADS ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu về việc thông báo đăng công khai kết quả lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản.

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 166.2/24/HĐDV-DGTS.ĐN ngày 26/03/2025 giữa Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu và Công ty Đấu giá Hợp Danh Đông Nam.

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá số 166.2/2025/QC-ĐN ngày 26 tháng 03 năm 2025 của Công ty Đấu giá Hợp Danh Đông Nam .

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh cửu, 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,

Địa chỉ: Trụ sở chính: Số 56 Hiền Vương, Phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Chi nhánh Đồng Nai: số 124/137, Đường Bùi Trọng Nghĩa, Khu Phố 2, Phường Trảng Dài, Tp. Biên Hòa, 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 đấu giá:

- Quyền sử dụng đất có diện tích 1.096,4m² thuộc thửa đất số 294 và một phần thửa

293 (trong đó 1030,3m² thuộc thửa 294 đã được cấp giấy chứng nhận và 66,1m² thuộc thửa 293 chưa được cấp giấy chứng nhận) từ bản đồ số 36 (từ bản đồ mới số 55) tọa lạc tại xã Thạnh Phú (nay là xã Thiện Tân) huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bàn đo địa chính được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Vĩnh Cửu duyệt ngày 12/6/2024 và tài sản gắn liền với đất. Đất được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 778173 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/3/2019 đứng tên ông Phan Thanh Lâm.

Đặc điểm tài sản: Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 778173 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/3/2019 đứng tên ông Phan Thanh Lâm; Biên bản về việc kê biên xử lý tài sản tại nơi có tài sản ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu; Trích lục và đo hiện trạng khu đất bàn đo địa chính được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Vĩnh Cửu duyệt ngày 12/6/2024; Chứng thư thẩm định giá số 324/2024/157/CT-TĐG-MDC ngày 15/11/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn bất động sản Mạnh Đạt có đặc điểm:

Quyền sử dụng đất:

Theo Giấy chứng nhận	Theo Trích đo và hiện trạng khu đất
- Thửa đất số : 294 Từ bản đồ : 36 - Địa chỉ: xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. - Diện tích: 1030,3m² trong đó diện tích được cấp 1030,3 m², không được cấp: 0m². - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. - Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 200m². - Đất trồng cây lâu năm: 830,3m² - Thời hạn sử dụng đất: Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 31/12/2048 - Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 200m². Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 830,3m².	- Thửa đất: 294 và một phần thửa 293. - Từ bản đồ: 55 - Địa chỉ: xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. - Diện tích: 1.096,4m² - Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 200m². Đất trồng cây lâu năm: 896,4m²

Ghi chú: Thửa đất có 138,7m² nằm trong quy hoạch đất giao thông theo Quyết định số 4326/QĐ-UBND ngày 01/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai và nằm trong ranh tuyến đường cụm công nghiệp Thạnh Phú - Thiện Tân.

Tài sản gắn liền với đất:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
-----	-------------	-----------------------------	-----	----------

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
I	- Công trình xây dựng gắn liền trên đất: Các công trình được xây dựng không có giấy phép trên phần diện tích đất ở được cấp (200m ²) và đất nông nghiệp thuộc thửa đất 294, một phần thửa 293 (66,1m ²) và một phần đường giao thông. Chưa được chứng nhận quyền sử hữu.			
1	Nhà gỗ	Diện tích xây dựng: 59m² Pháp lý công trình xây dựng: Công trình không có giấy phép xây dựng. Kết cấu: - 12 cột gỗ, vách dựng phía trước gỗ; tường còn lại xây gạch, sơn nước; - Kèo, cầu phong, litô gỗ, lợp ngói vảy rồng; - Cốt nền cao 0,3m ốp gạch ceramic; - 02 bộ cửa sổ nhôm xingfa + kính. Hiện trạng: Nhà hiện đang sử dụng bình thường. Chất lượng còn lại: 60%	m ²	59
2	Phòng ngủ kế bên nhà gỗ	Diện tích xây dựng: 19m² Pháp lý công trình xây dựng: Công trình không có giấy phép xây dựng. Kết cấu: - Móng đá, cột gạch, dầm bê tông cốt thép; - Tường xây gạch, sơn nước + ốp gạch; - 01 bức tường mượn nhà gỗ; - 01 cánh cửa gỗ; - Nội thất thiết bị vệ sinh khép kín khá tốt. Hiện trạng: Công trình hiện đang sử dụng bình thường. Chất lượng còn lại: 60%	m ²	19
3	Chái nấu ăn gần nhà gỗ	Diện tích xây dựng: 12m² Pháp lý công trình xây dựng: Công trình không có giấy phép xây dựng. Kết cấu: - Nền gạch Ceramic; - 03 bức tường gạch sơn nước; - Mái lợp tôn, xà gỗ sắt; - Trần thạch cao. Hiện trạng: Công trình hiện đang sử dụng bình thường. Chất lượng còn lại: 60%	m ²	12
4	Quầy hàng bán thuốc tây	Diện tích xây dựng: 20,16m² Pháp lý công trình xây dựng: Công trình không có giấy phép xây dựng. Kết cấu: - Móng, cột, bê tông cốt thép; - Tường xây gạch, sơn nước; - 01 vách nhôm kính phía trước;	m ²	20,16



Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
		- 01 bộ cửa khung sắt cuốn; - Mái lợp tôn, xà gỗ sắt; - Trần thạch cao; - Nội thất thiết bị vệ sinh khép kín tương đối tốt. Hiện trạng: Công trình hiện đang sử dụng bình thường. Chất lượng còn lại: 60%		
5	Mái che phía trước	Diện tích xây dựng: 16,8m² Kết cấu: - Cột sắt, xà gỗ sắt, mái lợp tôn; - Nền gạch bông; - 01 cửa sắt cuốn. Chất lượng còn lại: 60%	m ²	16,8
6	Cổng cánh 04	Kích thước: 3,7m x 2,2m. Kết cấu: Cổng 04 cánh, khung sắt tổ hợp. Chất lượng còn lại: 50%	cái	1
7	Sân gạch bông	Diện tích: 45,96m² Kết cấu: Nền đầm chặt, trên lát gạch bông. Chất lượng còn lại: 50%	m ²	45,96
8	Sân gạch terrazzo	Diện tích: 37,8m² Kết cấu: Nền đầm chặt, trên lát gạch terrazzo. Chất lượng còn lại: 50%	m ²	37,8
9	Hồ cá Koi	Thể tích: 5,814m³ Kết cấu: Hồ có kích thước 1,7m x 3,8m, sâu 0,9m; 01 bức tường dựng ốp đá trang trí phía trên cao 2m. Chất lượng còn lại: 50%	m ³	5,814
10	Phòng ngủ biệt lập	Diện tích xây dựng: 19m² Pháp lý công trình xây dựng: Công trình không có giấy phép xây dựng. Kết cấu: - Móng, cột gạch; - Tường xây gạch, sơn nước; - Nền gạch Ceramic; - Rui mè gỗ, lợp ngói vảy rồng; - Vệ sinh khép kín, nội thất thiết bị tương đối tốt; - 01 cánh cửa gỗ. Hiện trạng: Công trình hiện đang sử dụng bình thường. Chất lượng còn lại: 60%	m ²	19
11	Dãy trọ 1	Diện tích xây dựng: 132m² Pháp lý công trình xây dựng: Công trình không có giấy phép xây dựng. Cấu trúc: Gồm 07 phòng. Kết cấu chung:	m ²	132

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
		- Móng, khung cột bê tông cốt thép; - Tường xây gạch, phía trong ốp gạch, sơn nước; - Nền gạch ceramic; - Cửa khung sắt, bọc tôn; - Gác lửng: Sàn bê tông cốt thép, ốp gạch ceramic; một phần xây tường + lan can sắt, cầu thang sắt; - Khu vực nấu ăn thành xây gạch, bề mặt đá granite; - Vệ sinh khép kín, nội thất thiết bị trung bình. Hiện trạng: Công trình hiện đang sử dụng bình thường. Chất lượng còn lại: 60%		
12	Dãy trọ 2	Diện tích xây dựng: 143,29m² Pháp lý công trình xây dựng: Công trình không có giấy phép xây dựng. Cấu trúc: Gồm 07 phòng. Kết cấu chung: Tương tự dãy trọ 1. Hiện trạng: Công trình hiện đang sử dụng bình thường. Chất lượng còn lại: 60%	m ²	143,29
13	Dãy trọ 3	Diện tích xây dựng: 188,79m² Pháp lý công trình xây dựng: Công trình không có giấy phép xây dựng. Cấu trúc: Gồm 07 phòng + 01 kiot bán hàng phía trước. Kết cấu chung: Tương tự dãy trọ 1, riêng kiot có 01 bộ cửa sắt cuốn + 01 bộ cửa khung sắt kéo. Hiện trạng: Công trình hiện đang sử dụng bình thường. Theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 1017/2024, ngày 10/06/2024, một phần diện tích công trình (khoảng 5,5m²) nằm trên phần đất đường giao thông. Chất lượng còn lại: 60%	m ²	188,79
14	Dãy trọ 4	Diện tích xây dựng: 163,68m² Pháp lý công trình xây dựng: Công trình không có giấy phép xây dựng. Cấu trúc: Gồm 07 phòng + 01 kiot. Kết cấu chung: Tương tự dãy trọ 1, riêng kiot có 01 bộ cửa sắt cuốn + 01 cửa khung sắt bọc tôn bên hông. Hiện trạng: Công trình hiện đang sử dụng bình thường. Theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 1017/2024, ngày 10/06/2024, một phần diện tích công trình (khoảng 2,6m²) nằm trên phần đất đường giao thông. Chất lượng còn lại: 60%	m ²	163,68

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
15	Mái che trước dãy trọ	Diện tích xây dựng: 208,2m² Kết cấu: Xà gỗ sắt, mái lợp tôn, sê nô tôn; sân gạch terrazzo. Chất lượng còn lại: 60% Ghi chú: Theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 1017/2024, ngày 10/06/2024, một phần diện tích công trình (khoảng 2,4m²) nằm trên phần đất đường giao thông.	m ²	208,2
16	Mái che trước dãy trọ (phần nằm trên đất giao thông)	Diện tích xây dựng: 43,86m² Kết cấu: Xà gỗ sắt, mái lợp tôn, sê nô tôn. Chất lượng còn lại: 60% Ghi chú: Công trình xây dựng trên phần đất giao thông (hẻm bê tông cốt), vì vậy MDC chỉ tính toán giá trị phần mái che phía trên. Người mua trúng đấu giá có trách nhiệm tháo dỡ khi có yêu cầu theo đúng quy định của pháp luật.	m ²	43,86
17	Tháp nước	Kết cấu: Chân tháp sắt chữ V tổ hợp cao khoảng 8m, 01 bồn nước inox 3m³. Chất lượng còn lại: 50%	HT	1
18	Giếng khoan	01 giếng khoan sâu khoảng 30m, phi 114 đang hoạt động bình thường. Chất lượng còn lại: 60%	cái	1
19	Kho	Diện tích xây dựng: 11,4m² Kết cấu: - Nền gạch ceramic; - 01 bức tường gạch phía sau; 02 bức tường mượn của dãy trọ 1 + dãy trọ 3; vách trước tôn; - Mái lợp tôn, xà gỗ sắt. Chất lượng còn lại: 50%	m ²	11,4
II	Cây trồng trên đất			
1	Sala	- Cây có hoành 90cm, cao khoảng 4m. - Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	cây	1
2	Phát tài núi	- Cây có hoành 30cm, cao khoảng 3m. - Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	cây	1
3	Lộc vùng	- Cây có hoành 20cm, cao khoảng 2m. - Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	cây	1

Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản: Tài sản được kê biên, bán đấu giá để đảm bảo thi hành án.

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

- Thời gian xem tài sản: từ 07 giờ 30 ngày 21/4/2025 đến 17 giờ ngày 23/4/2025 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm xem tài sản: Tại nơi có tài sản. (xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai).

d) Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá;

- Thời gian bán hồ sơ, nhận đăng ký từ 07 giờ 30 ngày 31/3/2025 đến 17 giờ ngày 23/4/2025 (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 - trụ sở chính: Số 56 Hiền Vương, Phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh hoặc CN Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá.

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 9,436,768,333 đồng (Chín tỷ, bốn trăm ba mươi sáu triệu, bảy trăm sáu mươi tám nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng).

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

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 600.00 đồng (Sáu 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).

- Tiền đặt trước: (10% giá khởi điểm): 994.000.000 đồng (Bằng chữ: Chín trăm chín mươi bốn triệu đồng). Tiền đã làm tròn 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.

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

- Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 31/3/2025 đến 17h00 ngày 24/04/2025. (trừ ngày nghỉ lễ).

- **Bước giá:** Tối thiểu 5.000.000đ (Năm triệu đồng), tối đa không qua tiền đặt trước.

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 166.2/24.ĐN TS xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, 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 23/4/2025 Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

- 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

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

- Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: vào lúc 14h00 ngày 28/4/2025.

- Địa điểm: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu. Địa chỉ: Khu phố 8, thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, 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.

i) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá;

- Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá.

- 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: Số 124/137, Đường Bùi Trọng Nghĩa, Khu Phố 2, Phường Trảng Dài, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Điện thoại: 0251.6513.502.

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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND xã Thiện Tân;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN



Phan Ngọc Quý