

Mẫu số D25-THADS
(Ban hành kèm theo Thông tư số 04/2023/TT-BTP
Ngày 14/8/2023 của Bộ Tư pháp)

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

Số: ~~117~~/TB-THADS

Đồng Nai, ngày 09 tháng 7 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 101 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;
Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số
11/2014/QĐST-KDTM ngày 12/11/2014 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch,
tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định rút hồ sơ thi hành án số 65/QĐ-CTHA ngày 14/02/2019
của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 894/QĐ-CTHADS ngày
31/7/2024 của Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 009/2024/122301 ngày 23/12/2024 của
Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định về việc giảm giá tài sản (lần 4) số 86/QĐ-CTHADS ngày
08/7/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ hợp đồng sửa đổi hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số
07.4/2025/HĐDV-ĐGTS.ĐN ngày 09/7/2025 giữa Chấp hành viên Thi hành án dân
sự tỉnh và Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam;

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá số 07.4/2025/QC-ĐG ngày 09/7/2025 của Công
ty Đấu giá hợp danh Đông Nam;

**Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai thông báo bán tài sản
sau:**

a) Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh
Đông Nam. Trụ sở: 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, thành phố
Hồ Chí Minh; Chi nhánh Đồng Nai: Số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố
2, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

**b) Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu
giá:**

Về Quyền sử dụng đất: Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 323, tờ bản đồ số 05
cũ (nay là thửa mới số 88, 89, 90 và thửa số 91 tờ bản đồ mới số 11), diện tích còn
lại là 635,9m², tọa lạc ấp Đất Mới, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai,
mục đích sử dụng đất ở nông thôn và cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất số K 458390 được UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 15/11/1997 cho bà
Nguyễn Thị Mai đứng tên chủ quyền (tài sản do bà Nguyễn Thị Mai bảo lãnh thế



chấp đảm cho Ngân hàng TMCP Kiên Long). Diện tích thực tế theo hiện trạng đo vẽ thửa mới số 88, 89, 90 và thửa số 91 tờ bản đồ mới số 11 có diện tích là 566,4m² tại trích lục đo vẽ khu đất bản đồ địa chính số 3485/2024 và sơ đồ chồng ghép bản đồ địa chính thành lập năm 1996 và bản đồ địa chính thành lập năm 2008 số 3486/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Nhơn Trạch.

Tài sản gắn liền với đất: có 03 căn nhà cấp 4 (nhà 1 diện tích 110,88m², kết cấu: cột gạch +BTCT, tường gạch, mái tôn, nền bê tông xi măng; nhà 2 diện tích 90m², kết cấu: cột gạch, tường gạch, mái tôn, trần tôn lạnh, nền lát gạch Ceramic; nhà 3 diện tích 91m², kết cấu: cột gạch +BTCT, tường gạch, mái tôn, trần tôn lạnh, nền lát gạch Ceramic); 01 Ki-ốt diện tích 66m², diện tích xây dựng 88m², kết cấu: móng cột gạch, tường xây gạch, mái tôn, trần thạch cao tấm. Ngoài ra trên đất còn có mái che 1 có diện tích 40,88m², mái lợp tôn + cột sắt, nền đá phía trước nhà 3 và mái che 2 phía bên hông nhà 2 có diện tích 40,88m², mái lợp tôn +cột gỗ, nền đất và đá mi.

Lưu ý: các công trình xây dựng, nhà ở đã cũ (đất ở nông thôn xây dựng không giấy phép), công trình không hoàn công. Người mua tài sản tự liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận QSHNO (nếu có).

Toàn bộ tài sản được mô tả cụ thể theo Chứng thư thẩm định giá số 009/2024/122301 ngày 23/12/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai.

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

- Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 16/7/2025 đến 17h00 ngày 18/7/2025 (trong giờ hành chính);
- Địa điểm xem tài sản: ấp Đất Mới, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai (nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai);

d) Thời gian, địa điểm bán hồ sơ đấu giá: Từ 07 giờ 30 phút ngày 11/7/2025 đến 17h00 ngày 25/7/2025 tại Công ty đấu giá hợp danh Đông Nam (trong giờ hành chính, trừ các ngày nghỉ lễ tết theo quy định).

- Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá: Trụ sở: 56, Hiền Vương, phường Phú Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh; Chi nhánh Đồng Nai: Số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai) **Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 12.191.463.868đồng** (Mười hai tỷ, một trăm chín mươi một triệu, bốn trăm sáu ba ngàn, tám trăm sáu mươi tám đồng).

- Giá trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, các loại thuế, phí sang tên người mua.

e) Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước: Tiền mua hồ sơ **500.000 đồng**/bộ hồ sơ; tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): **2.438.292.000 đồng**.

- **Thời hạn nộp tiền đặt trước:** từ 07h30 ngày 11/7/2025 đến 17h00 ngày 22/7/2025.

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 16/5/2025. Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do khách hàng đăng ký tham gia đấu giá chịu.

Tổ chức, cá nhân đủ điều kiện tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá hợp Danh Đông Nam- Chi nhánh Đồng Nai theo quy định.

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

Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính được đăng ký tham gia đấu giá, ngoại trừ những trường hợp quy định tại Khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024 cụ thể như sau:

- Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

- Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bản tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bản tài sản của người khác theo quy định pháp luật. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm 3 Điều này.

Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản:

* Đối với cá nhân:

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu, có dấu công ty);
- Bản cam kết xem tài sản đấu giá (theo mẫu, có dấu công ty);
- Giấy CCCD/Hộ chiếu (Sao y hoặc mang bản chính để đối chiếu);
- Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá phải có giấy ủy quyền, CCCD/Hộ chiếu của người được ủy quyền (sao y), Giấy ủy quyền được lập theo quy định pháp luật;

Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản đấu giá theo quy định pháp luật;

* Đối với tổ chức:

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu), đóng dấu ký tên của Người có thẩm. Trong trường hợp cấp phó ký thay phải kèm theo Giấy ủy quyền hợp lệ;

- Bản cam kết xem tài sản đấu giá (theo mẫu), đóng dấu, ký tên của Người có thẩm quyền. Trong trường hợp cấp phó ký thay phải kèm theo Giấy ủy quyền hợp lệ;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Sao y hoặc mang bản chính để đối chiếu);

- Giấy chứng nhận đăng ký mẫu dấu doanh nghiệp (Sao y hoặc mang bản chính để đối chiếu);

- Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phải có giấy ủy quyền hoặc giấy tờ chứng minh người đại diện tham gia đấu giá hợp lệ; CCCD/Hộ chiếu của người ủy quyền và người được ủy quyền (sao y). Giấy ủy quyền được lập theo quy định pháp luật;



- Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản đấu giá theo qui định của pháp luật.

Người đến đăng ký mua tài sản đấu giá phải đúng đối tượng, xuất trình CCCD hoặc Hộ chiếu để kiểm tra. Trong trường hợp đăng ký thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

h) Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá. Lúc 09 giờ 30 phút, ngày 24/7/2025 tại Trụ sở 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.

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 cuộc đấu giá. Phương thức trả giá lên. Bước giá: 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng)/lần trả giá kể từ người trả giá thứ hai.

* Lưu ý: Người mua được tài sản có nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ, thuế giá trị gia tăng và các loại thuế, lệ phí khác (nếu có) phát sinh trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá theo thuế suất do Nhà nước quy định.

Trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án, người có tài sản bảo lãnh thế chấp 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. Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức tổn phí do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

Chấp hành viên THADS tỉnh Đồng Nai thông báo và công khai trên trang thông tin điện tử của Hệ thống THADS, Cổng thông tin Quốc gia về đấu giá tài sản- Bộ Tư pháp để các đương sự và các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá biết./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Ban lãnh đạo THADS tỉnh;
- UBND xã Nhơn Trạch;
- Trang TTĐT THADS tỉnh, Cục QLTHADS;
- Cổng TT Quốc gia về ĐGTS-BTP;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: HSTHA, VT.



CHẤP HÀNH VIÊN

Trần Văn Thuận