

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 1139/TB-THADS (2)

Đồng Nai, ngày 23 tháng 7 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 101, Điều 104 Luật Thi hành án dân sự;
Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 30/QĐ-CCTHADS ngày 07/11/2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch;
Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 22/QĐ-CCTHADS ngày 21/5/2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch;
Căn cứ kết quả thẩm định giá lại tài sản kê biên tại Chứng thư thẩm định giá số 373/2024/109 ngày 16/8/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá Sao Việt;
Căn cứ Thông báo số 173/TB-THADS (2) ngày 10/7/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2, về việc thông báo không có người tham gia đấu giá, trả giá tài sản kê biên;
Căn cứ Quyết định giảm giá tài sản (lần 7) số 313/QĐ-CCTHADS ngày 21/7/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2;
Căn cứ Thông báo bán đấu giá tài sản số 76-07/2025/TB-MĐ ngày 22/7/2025 của Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông.

Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 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;

- Tên tổ chức bán đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông.
- Địa chỉ tổ chức bán đấu giá tài sản: O.65 (tầng trệt), khu phố 7, phường Tam Hiệp, 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;

1) **Quyền sử dụng đất:** diện tích 86,4m² (trong đó diện tích được cấp 61,6m², không được cấp 24,8m², mục đích sử dụng đất: 61,6m² ONT + 24,8 m² CLN) thuộc thửa đất số 9 tờ bản đồ địa chính số 14 (bản đồ địa chính được thành lập năm 2008) xã Phú Hội (nay là xã Nhơn Trạch), được UBND huyện Nhơn Trạch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 519263 ngày 08/4/2013 (ông Quang, bà Huệ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đặng Thị Thảo theo hồ sơ số 26485.257987.CN.VP được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Nhơn Trạch chính lý trang 4 ngày 19/12/2014).



- *Vị trí:* thửa đất tiếp giáp đường Lý Thái Tổ, cách trụ sở UBND xã Phú Hội (cũ) khoảng 800m, nằm trong khu vực kinh doanh buôn bán khá sầm uất.

- *Hình dáng nở hậu:* phía trước 4,93; phía sau 5,4m

- *Hiện trạng:* trên đất có công trình xây dựng đã qua sử dụng

2) Tài sản gắn liền trên đất: công trình xây dựng đã qua sử dụng

2.1. Nhà ở riêng lẻ

* *Tổng diện tích sàn xây dựng theo Giấy phép số 202/GPXD:* 155,9m². Trong đó: diện tích xây dựng tầng 1 là 48,9m²; diện tích xây dựng tầng 2 là 54,7m²; diện tích xây dựng tầng 3 là 52,3m².

* *Tổng diện tích sàn xây dựng theo hiện trạng thực tế:* 190,11m². Trong đó: diện tích xây dựng thực thể của căn nhà là tầng 1: 63,37m², tầng 2: 63,37m², tầng 3: 63,37m².

* *Cấu trúc:* 03 tầng (01 trệt + 02 lầu)

* *Về tính pháp lý của công trình:* công trình đã được cấp giấy phép xây dựng số 202/GPXD ngày 11/5/2021 của UBND huyện Nhơn Trạch (công trình chưa được hoàn công).

* *Kết cấu chung:* khung, cột, móng, dầm, sàn bê tông cốt thép; mặt tiền phía trước ốp gạch ceramic; cầu thang bản bê tông cốt thép, ốp gạch ceramic. Hiện trạng thực tế: cửa chính và cửa sổ, toàn bộ hệ thống điện và thiết bị điện, thiết bị vệ sinh, lan can cầu thang, lan can ban công, la phòng 3 tầng đều đã bị tháo dỡ.

* *Kết cấu từng tầng:*

- Tầng 1: 63,37m² gồm 01 phòng khách, 01 phòng ngủ, 02 phòng vệ sinh khép kín. Kết cấu: tường xây gạch dày 200 + 100, ốp gạch ceramic; nền lát gạch ceramic; 01 bộ cửa phòng ngủ, 01 bộ cửa phòng vệ sinh khép kín nhôm kính; cửa chính và 01 bộ cửa phòng vệ sinh khép kín đã tháo dỡ; la phòng thạch cao trang trí phòng khách, còn lại đã bị tháo dỡ, hư hỏng; thiết bị vệ sinh, hệ thống điện, nước đã bị tháo dỡ.

- Tầng 2: 63,37m² gồm: 01 phòng bếp, 01 phòng ngủ, 01 phòng vệ sinh khép kín. Kết cấu: tường xây gạch, phía dưới ốp gạch ceramic cao 1,8m, trên sơn nước; nền gạch ceramic; 01 bộ cửa phòng ngủ nhôm kính; cửa chính, cửa sổ và 01 bộ cửa phòng vệ sinh khép kín đã bị tháo dỡ; la phòng thạch cao trang trí phòng bếp, còn lại đã bị tháo dỡ, hư hỏng; thiết bị vệ sinh, hệ thống điện, nước đã bị tháo dỡ.

- Tầng 3: 63,37m² gồm: 01 phòng thờ, 01 phòng ngủ, 01 phòng vệ sinh khép kín. Kết cấu: tường xây gạch, phía dưới ốp gạch ceramic cao 1,8m trên sơn nước; nền gạch ceramic; 01 bộ cửa phòng ngủ, 01 bộ cửa phòng vệ sinh khép kín nhôm kính, 01 bộ cửa thông gió 400 x 400; cửa chính, cửa sổ đã bị tháo dỡ; la phòng thạch cao khung nổi đã hư hỏng; thiết bị vệ sinh, hệ thống điện, nước đã bị tháo dỡ; lan can hiện phía trước bằng khung sắt CNC; mái lợp tôn, xà gỗ sắt; mặt dựng phía trên tầng 3 mái đổ bê tông cốt thép.

* *Chất lượng còn lại:* 46,2%

2.2. Kì ốt phía trước:

* *Diện tích xây dựng:* 17,8 m²

- * **Cấu trúc:** 01 tầng
- * **Pháp lý:** không có giấy phép xây dựng
- * **Kết cấu:** móng, cột, sàn, mái bê tông cốt thép; tường xây gạch hai bên, sơn nước, phía sau thông với tầng 1; nền bê tông xi măng; 01 bộ cửa sắt kéo kích thước 3,4 x 2,8m; hệ thống điện đã bị tháo dỡ.

* **Chất lượng còn lại:** 55%.

2.3. Mái che phía trước:

- * **Diện tích:** 9,4m² (trong đó có 2m² lấn ranh đường Lý Thái Tổ)
- * **Kết cấu:** mái lợp tôn, xà gồ sắt, nền xi măng; tường 02 bên xây gạch; sơn nước; cao 3,6m

* **Chất lượng còn lại:** 55%.

2.4. Cổng sắt:

- * **Kết cấu:** 01 cánh tổ hợp sắt, kích thước 0,9m x 2,1m

* **Chất lượng còn lại:** 55%.

2.5. Tường gạch:

- * **Diện tích:** 6,4m x 1,8m = 11,52m²

* **Kết cấu:** móng, cột bê tông cốt thép; tường xây gạch phía trong ốp gạch ceramic.

* **Chất lượng còn lại:** 50%.

2.6. Giếng khoan:

- * **Hiện trạng:** đã hư hỏng

* **Chất lượng còn lại:** 35%

2.7. Lối đi chung:

- * **Diện tích:** 0,9m x 5,8m = 5,22m²

* **Kết cấu:** nền lát gạch terazzo

* **Chất lượng còn lại:** 45%.

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

Từ 07 giờ 0 phút ngày 25/7/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 13/8/2025 tại nơi có tài sản, địa chỉ: 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 tham gia đấu giá;

Từ 07 giờ 00 phút ngày 25/7/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 13/8/2025 (trong giờ hành chính) tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông, địa chỉ: O.65 (tầng trệt), khu phố 7, P.Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai. Liên hệ SĐT: 0251.626.5508 để được hướng dẫn.

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá;

Giá khởi điểm: **3.534.238.235 đồng** (Ba tỉ năm trăm ba mươi bốn triệu hai trăm ba mươi tám nghìn hai trăm ba mươi lăm đồng). Giá này chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí (nếu có).

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

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 400.000 đồng/hồ sơ.



- Khoản tiền đặt trước: 706.848.000 đồng (*bảy trăm lẻ sáu triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn đồng*) tương đương với 20% giá khởi điểm.

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

*** Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ:**

Từ 07 giờ 00 phút ngày 25/7/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 13/8/2025 (trong giờ hành chính) tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông, địa chỉ: O.65 (tầng trệt), khu phố 7, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai.

*** Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:**

Các tổ chức, cá nhân có nhu cầu, có khả năng tài chính và đáp ứng đầy đủ các điều kiện mua tài sản (nếu có) được đăng ký tham gia đấu giá trừ các trường hợp được quy định tại 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, 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 bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm 3 Điều này;

- 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. Khách hàng tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ pháp lý, thủ tục chuyển nhượng, sang tên và các pháp lý liên quan đến tài sản đấu giá.

*** Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

- Thủ tục đăng ký (mua hồ sơ) tham gia đấu giá tài sản

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá trực tiếp liên hệ Văn phòng Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông tại địa chỉ: O.65 (tầng trệt), khu phố 7, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai để mua hồ sơ và đăng ký tham gia đấu giá.

Người đến mua hồ sơ tham gia đấu giá phải đúng đối tượng, xuất trình giấy CCCD/Hộ chiếu để kiểm tra (đối với cá nhân) hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và CCCD/Hộ chiếu người đại diện (đối với tổ chức). Trong trường hợp đăng ký thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ. Liên hệ SĐT 0251.626.5508 để được hướng dẫn.

Hồ sơ cung cấp cho khách hàng đăng ký tham gia đấu giá gồm có:

+ Đơn đăng ký tham gia đấu giá;

- + Hồ sơ pháp lý liên quan;
- + Quy chế cuộc đấu giá;
- + Bản cam kết xem tài sản đấu giá;
- + Hướng dẫn nộp tiền đặt trước.

- Thủ tục nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản

Tổ chức, cá nhân đã mua hồ sơ, đề nghị ghi đầy đủ các nội dung và đáp ứng đầy đủ các điều kiện tham gia đấu giá (nếu có), trực tiếp liên hệ Văn phòng Công ty để nộp hồ sơ tham gia đấu giá, cụ thể như sau:

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);
- + 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 của 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 quyền. 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 các 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 của pháp luật;
- + Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản đấu giá theo quy định pháp luật.

Người đến nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản đấu giá phải đúng đối tượng, xuất trình giấy CCCD hoặc Hộ chiếu để kiểm tra. Trong trường hợp nộp thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

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

Lúc 10 giờ 00 phút ngày 18/8/2025 tại trụ sở Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2- Đồng Nai, địa chỉ: đường Nguyễn Hữu Cảnh, khu Phước Hải, tỉnh Đồng Nai.

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

- Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá.



- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.
- Bước giá: tối thiểu 10.000.000 đồng/lần trả giá kể từ người trả giá thứ hai.

*** Lưu ý:**

- Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp lệ các loại thuế, phí, lệ phí (nếu có) mà pháp luật quy định người mua trúng đấu giá phải nộp 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 và tự liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng đất đối với các tài sản liên quan theo quy định pháp luật.

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm tự chuẩn bị nhân sự, phương tiện, dụng cụ để nhận tài sản tại địa điểm do người có tài sản giao. Trong quá trình nhận tài sản người trúng đấu giá phải chịu toàn bộ chi phí nhận tài sản và đảm bảo an toàn lao động trong quá trình thực hiện.

- Trước khi mở cuộc 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. 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.

(Thông báo này thay cho thư mời tham gia đấu giá)./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND xã Nhơn Trạch;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của Cục THADS tỉnh;
- Lưu: VT, HSTHÁ.



CHẤP HÀNH VIÊN

Phạm Minh Thành