

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: 1973/TB-THADS(4)

Đồng Nai, ngày 05 tháng 08 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: 66/2022/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 và Quyết định sửa chữa, bổ sung số 08/2023/QĐ-SCBSBA ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 56/QĐ-CCTHADS ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định về việc Cưỡng chế kê biên tài sản số 36/QĐ.CCTHADS ngày 05 tháng 06 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 156.5/24/QC.ĐN ngày 01/08/2025 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam với Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

1. Người có tài sản đấu giá: Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai.

- Địa chỉ: 57, Cách Mạng Tháng 8, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

2. Tổ chức đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam

Địa chỉ: Số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, TP.Hồ Chí Minh.

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

Điện thoại liên hệ: 0888.154.369 - 0251.6513.502.

3. Tài sản đấu giá:

Tài sản 01: Quyền sử dụng đất có diện tích là **95m²** thuộc thửa đất số 487, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại xã Gia Kiệm, 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 CP 100194 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 04/9/2018 đứng tên bà Phạm Thị Thu Hiền và tài sản gắn liền với đất.

Tài sản 02: Quyền sử dụng đất có diện tích là **1321,9m²** thuộc thửa đất số 488, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại xã Gia Kiệm, 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 CP 100193 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 04/9/2018 đứng tên bà Phạm Thị Thu



Hiền và tài sản gắn liền với đất.

Lưu ý: Tài sản bán chung.

4. 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; Biên bản về việc kê biên xử lý tài sản tại nơi có tài sản ngày 26/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4, tỉnh Đồng Nai); Trích lục và đo hiện trạng thửa đất Bản đồ địa chính được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Thống Nhất duyệt ngày 23/5/2024 và Chứng thư thẩm định giá số 009/2024/111116 ngày 19/11/2024 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì tài sản có đặc điểm:

a) Quyền sử dụng đất:

Tài sản	Theo Giấy chứng nhận	
Tài sản 1	<p>Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 100194 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 04/9/2018 đứng tên bà Phạm Thị Thu Hiền:</p> <ul style="list-style-type: none">- Thửa đất số : 487 Tờ bản đồ : 42- Địa chỉ thửa đất: xã Gia Kiệm, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.- Diện tích: 95m² . Trong đó diện tích được cấp 95m² Không được cấp: 0,0m²- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất;	<ul style="list-style-type: none">- Tổng diện tích đấu giá: 1.416,9m². (không thay đổi so với GCN)- Thửa đất số: 487, 488 tờ bản đồ số 42.- Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn.- Quy hoạch:<ul style="list-style-type: none">+ Diện tích nằm trong quy hoạch đất giao thông là 90,7m².+ Diện tích nằm trong quy hoạch đất ở tại nông thôn là 1.326,2m²
Tài sản 2	<p>Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 100193 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 04/9/2018 đứng tên bà Phạm Thị Thu Hiền:</p> <ul style="list-style-type: none">- Thửa đất số : 488 Tờ bản đồ : 42- Địa chỉ thửa đất: xã Gia Kiệm, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.- Diện tích: 1321,9m² . Trong đó diện tích được cấp 1321,9m² Không được cấp: 0,0m²- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất	

được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Tài sản gắn liền với đất :

STT	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế kỹ thuật	Số lượng
I		Công trình xây dựng trên đất	
1	Nhà ở gia đình 1	<p>* Kết cấu: + Tầng 1: diện tích 96,00m² * Kết cấu: - Móng cột gạch + BTCT. - Tường xây gạch tô trát sơn nước có độ dày từ 100mm đến 200mm. - Nền lát gạch men. - Trần thạch cao. - Cửa đi, cửa sổ: Khung sắt kính. - Bếp: Thành bếp đặt tấm đan bê tông, phía trên lát gạch granit, chậu rửa inox, khung để chén đĩa nhôm kính. - Nhà vệ sinh: Nền lát gạch ceramic, tường ốp gạch men, lavabo, xí bệt, cửa nhôm kính. + Tầng 2: diện tích 119,50m² * Kết cấu: - Cầu thang: BTCT, tay vịn khung sắt. - Sàn BTCT. - Cửa đi, cửa sổ khung sắt kính. - Nền lát gạch men. Nhà vệ sinh: Nền lát gạch ceramic, tường ốp gạch men, lavabo, xí bệt, cửa nhôm kính. + Tầng thượng: diện tích 29,40m² * Kết cấu: - Cầu thang: BTCT, tay vịn khung sắt. - Sàn BTCT. - Cửa đi, cửa sổ khung sắt kính. - Nền lát gạch men. - Nhà vệ sinh: nền lát gạch ceramic, tường ốp gạch men, lavabo, xí bệt, cửa nhôm kính. + Mái che sân thượng: diện tích 107,41m² * Kết cấu: - Móng cột gạch + BTCT. - Vỉ kèo khung sắt hộp. - Mái che lợp tôn. - Nền lát gạch tàu.</p>	352,31m²
2	Cổng + tường rào nhà 01	<p>* Kết cấu: - Cổng: + Trụ cổng: Trụ BTCT tô trát sơn nước, kích thước 0,4x0,4x2,5m. Số lượng: 02 trụ + Cánh cổng: 01 cửa sắt hộp, chân có bánh xe. - Tường rào: + Tường rào phía trước: Móng, cột gạch + BTCT; Tường xây gạch dày 200mm cao 2m, tô trát sơn nước phía ngoài.</p>	38,40 m



		+ Tường rào bên hông: Móng gạch + BTCT, tường xây gạch lửng tô trát xi măng cao 0,6m, phía trên lưới khung sắt hộp cao 1,4m.	
3	Sân nhà 01	* Kết cấu: + Nền bê tông xi măng, phía trên lát gạch tàu.	178,50m ²
4	Nhà ở gia đình 2	* Kết cấu: - Tầng trệt: + Móng cột gạch + BTCT. + Tường xây gạch tô trát sơn nước. + Nền bê tông xi măng. + Cửa khung sắt kính và khung sắt bọc tôn. + Sàn bê tông cốt thép. - Tầng lửng: + Cột BTCT phía ngoài ốp gỗ. + Xà gỗ, vì kèo khung gỗ. + Trần gỗ, mái lợp ngói	99,50m ²
5	Nhà ở gia đình 3	* Kết cấu: - Móng BTCT. - Tường xây gạch tô trát sơn nước một phần. - Mái lợp tôn. - Cửa đi khung sắt bọc tôn, cửa sổ khung sắt kính	21,70m ²
6	Nhà vệ sinh	* Kết cấu: - Móng, cột gạch bê tông. - Tường xây gạch tô trát sơn nước, phía trong ốp gạch men - Lavabo, xí bệt.	6,00m ²
7	Mái che 01 phía trước nhà 03	* Kết cấu: - Khung cột sắt tròn Ø60cm. - Xà gỗ, vì kèo khung sắt hộp. - Mái lợp tôn. - Nền xi măng.	42,00m ²
8	Mái che 02 phía trước nhà 03	* Kết cấu: - Khung cột sắt hộp. - Xà gỗ, vì kèo khung sắt. - Mái lợp tôn. - Nền xi măng.	32,50m ²
9	Tường rào nhà 03	* Kết cấu: - Cổng: 01 cổng sắt hộp. - Tường rào: + Tường rào phía trước: Móng gạch, cột sắt tròn; Tường xây lửng gạch dày 100mm cao 1m, tô trát xi măng, phía trên lưới B40 cao khoảng 1m + một phần khung sắt hộp. + Tường rào bên hông: Móng gạch, cột sắt tròn, tường xây gạch lửng tô trát xi măng cao khoảng 1m, phía trên khung sắt hộp cao 1m.	40,10m
10	Sân nhà 03	* Kết cấu + Nền bê tông xi măng, có 1 phần diện tích 10m ² sân banh cỏ nhân tạo	230,00m ²
11	Trụ điện	* Đặc điểm: + Cột bê tông cao khoảng 7m	01 trụ

12	Giếng khoan	* Đặc điểm: - Giếng sâu khoảng 40m, có đường kính Ø90cm.	01 cái
II	Cây trồng trên đất		
1	Cây sanh	*Đặc điểm: - Đường kính gốc trung bình 40-45cm. - Cây trồng khoảng 15 năm	01 cây

Lưu ý: Công trình xây dựng trên đất chưa được chứng nhận quyền sở hữu.

5. Nguồn gốc tài sản: Tài sản được kê biên bán đấu giá để thi hành án.

6. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá của tài sản:

- **Giá khởi điểm: 7.052.082.666 đồng** (Bảy tỷ, không trăm năm mươi hai triệu, không trăm tám mươi hai nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu 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.

-**Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): 1.410.416.000 đồng** (Một tỷ, Bốn trăm mười triệu, bốn trăm mười sáu nghìn đồng). Tiền đã làm tròn xuống.

+ 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.

- **Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 600.000 đồng** (Bằng chữ: 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.

7. 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

- Bước giá: Tối thiểu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

8. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

- Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 11/8/2025 đến 17h00 ngày 13/8/2025 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm xem tài sản: xã Gia Kiệm, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai).

9. Thời gian bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước và tổ chức đấu giá:

- Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 04/8/2025 đến 17h00 ngày 14/8/2025.

- 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 156.5/24.ĐN TS xã Gia Kiệm, 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 14/8/2025 Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

Địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: - 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 Chi nhánh Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá.

Địa điểm tổ chức đấu giá: - Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: vào lúc **14h00 ngày 18/8/2025.**

- Địa điểm: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Địa chỉ: Số 57 Đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Long Khánh, 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.

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 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, 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 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất. 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.

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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND xã Gia Kiệm;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tinĐT - THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA.



CHẤP HÀNH VIÊN

Nguyễn Phi Hảo

