

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
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 2.185/TB-THADS (4)

Đồng Nai, ngày 07 tháng 8 năm 2025.

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (lần 2)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 62/QĐ-CCTHADS ngày 14 tháng 06 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 82/QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 04/QĐ-CCTHADS ngày 04 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 05/QĐ-CCTHADS ngày 04 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 31/QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 60/QĐ-CCTHADS ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 106/QĐ-CCTHADS ngày 11 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 311/QĐ-CCTHADS ngày 11 tháng 03 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 113/QĐ-CCTHADS ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 394/QĐ-CCTHADS ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 463/QĐ-CCTHADS ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 167/QĐ-CCTHADS ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) số 34/QĐ-CCTHADS ngày 06 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;



Căn cứ kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá số 128/2025/425/CT-TTA.TĐG ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Trung Tín;

Căn cứ Thông báo kết quả thực hiện kế hoạch tổ chức đấu giá số 746/25/ĐN-CV ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam;

Căn cứ Thông báo về việc không có người tham gia đấu giá, trả giá hoặc bán đấu giá không thành số 99/TB-THADS ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định về việc giảm giá tài sản số 622/QĐ-THADS (4) ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá số 60.1/2025/QC-ĐG ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam.

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

1. Tên, địa chỉ của tổ chức bán 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.

2. 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:

2.1. Tên tài sản:

Quyền sử dụng đất có diện tích là **239,2m²** thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã Xuân Thạnh huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Dầu Giây, 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 CI 301778 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/7/2017 đứng tên bà Lê Thị Hồng Diệu và tài sản gắn liền với đất.

2.2. 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 CI 301778 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/7/2017 đứng tên bà Lê Thị Hồng Diệu; Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1786/2024 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Thống Nhất ký ngày 26/7/2024; Biên bản về việc kê biên xử lý tài sản tại nơi có tài sản ngày 23/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất; Chứng thư thẩm định giá số 128/2025/425/CT-TTA.TĐG ngày 12/5/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Trung Tín thì tài sản có đặc điểm:

2.3 Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 2 - Tờ bản đồ số: 22

- Địa chỉ thửa đất: xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai).

		<ul style="list-style-type: none"> + Trần bằng thạch cao khung nổi (từ khu vực bếp đến mép đường). + Nền bê tông xi măng. + Vách phía ngoài: khung sắt, phía dưới vách bằng ván gỗ; phía trên bằng cánh cửa sắt (mở chông) + lợp tôn cao tới mái. + Khu vực vệ sinh, bếp: Vách ngăn bằng tường xây gạch 10cm cao lửng khoảng 3m, không tô trát. - Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, công trình đang sử dụng bình thường. - Pháp lý công trình: Công trình xây dựng tự phát, không có bản vẽ thiết kế, hồ sơ hoàn công và chứng từ hình thành giá trị công trình. 	
3	Giếng khoan	<ul style="list-style-type: none"> Số lượng: 01 Cái - Chiều sâu: 70m - Kết cấu: ống PVC 0114mm - Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, công trình đang sử dụng bình thường. 	01 cái

3. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

Thời gian xem tài sản đấu giá: từ 07h30 ngày 20/8/2025 đến 17h00 ngày 22/8/2025 (trong giờ hành chính) và địa điểm xem tài sản đấu giá: Thửa đất số 2, Tờ bản đồ số 22. Địa chỉ: xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai).

4. 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:

Từ 07h30 ngày 07/8/2025 đến 17h00 ngày 03/9/2025 (Trong giờ hành chính, trừ các ngày nghỉ, lễ 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 Chi nhánh Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá. Điện thoại: 08.88154369 - 0251.6513.502 – 0984 344 789.

5. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 1.934.414.700 đồng (Một tỷ, chín trăm ba mươi bốn triệu, bốn trăm mười bốn nghìn, bảy trăm đồng).

Bước giá thấp nhất cho mỗi lần trả giá đối với tài sản bán đấu giá là: Tối thiểu **5.000.000 đồng** (Năm triệu đồng).



- Diện tích: **239,2m²**. Trong đó diện tích được cấp: 239,2m² Không được cấp: 0m²
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 100m²; Đất trồng cây lâu năm 139,2m²
- Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm sử dụng đến ngày 30/9/2044.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Được tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 100m². Được tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 139,2m².

Thông tin quy hoạch:

- Diện tích nằm trong quy hoạch đất giao thông là 237,5m²
- Diện tích nằm trong quy hoạch đất ở tại nông thôn là 1,7m²

2.4 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: Chưa được chứng nhận quyền sở hữu		
01	Nhà cấp 4	<ul style="list-style-type: none"> - Diện tích xây dựng: 100,0m'; - Năm xây dựng/đưa vào sử dụng: Năm 2016. - Cấu trúc: 01 Phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 khu vực bếp + vệ sinh; 01 gác lửng; - Kết cấu: + Móng gạch, găng móng BTCT, cột gạch + Tường xây gạch 10cm có tô trát 2 mặt, sơn nước. Phía trong ốp gạch men cao 1,2m; Mặt ngoài phía trước và bên trái ốp gạch men cao tới mái. + Xà gồ sắt, mái lợp tôn. Trần tôn lạnh. + Nền lát gạch ceramic. + Cửa bằng khung sắt kính. + Cầu thang: Khung, tay vin, bậc thang bằng sắt + Mái hiên: Cột sắt, khung kèo sắt có một đầu gối lên tường nhà cấp 4, xà gồ sắt, mái tôn. - Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, công trình đang sử dụng bình thường. - Pháp lý công trình: Công trình xây dựng tự phát, không có bản vẽ thiết kế, hồ sơ hoàn công và chứng từ hình thành giá trị công trình. 	100m ²
2	Nhà tiền chế	<ul style="list-style-type: none"> - Diện tích xây dựng: 115,0m'; - Năm xây dựng/đưa vào sử dụng: Năm 2016. - Kết cấu: + Cột sắt 060, khung kèo sắt, xà gồ sắt, mái tôn 	115m ²

Giá khởi điểm chưa bao gồm các loại thuế, phí và các chi phí (nếu có) liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản đấu giá.

6. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: **400.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn trăm nghìn đồng)/ bộ hồ sơ.

Tiền đặt trước: **(20% giá khởi điểm): 386.882.000 đồng** (Bằng chữ: Ba trăm tám mươi sáu triệu, tám trăm tám mươi hai nghìn đồng) Tiền đã làm tròn xuống.

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

Thời gian bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá từ 07h30 ngày 07/8/2025 đến 17h00 ngày 03/9/2025 (trong giờ hành chính).

Thời hạn nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 07/8/2025 đến 17h00 ngày 03/9/2025. (trừ các ngày nghỉ lễ theo quy định).

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 **“HD số 60.1/25.ĐN TS xã Dầu Giây, 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 03/9/2025 Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

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. Trụ sở: 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.

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 tham gia đăng ký, 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.

8. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:

- Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: vào lúc **09h00 ngày 08/9/2025.**

- Địa điểm: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4, tỉnh Đồng Nai - 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.

9. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá, phương thức trả giá lên.



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.

10. Thời hạn, phương thức thanh toán:

10.1 Thời hạn thanh toán:

Người trúng đấu giá thanh toán toàn bộ giá trị tài sản đấu giá trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm. Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn quy định thì cơ quan thi hành án dân sự căn cứ quy định của pháp luật hủy bỏ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc yêu cầu Tòa án hủy bỏ theo quy định của pháp luật.

10.2 Phương thức thanh toán:

Người trúng đấu giá phải thanh toán 100% giá trị tài sản trúng đấu giá (trừ khoản tiền đặt trước đã nộp vào tài khoản Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam) bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai trong vòng 30 ngày, kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá và không được gia hạn thêm. Số tài khoản của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai là:

Tên thụ hưởng: Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai

Số tài khoản: **3949.0.1054438.00000** tại Kho bạc nhà nước khu vực XVII.

Nội dung chuyển khoản Họ và tên khách hàng trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá thừa...tờ bản đồ... HĐ 60.1/25 xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Đồng Nai.

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 phiên 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 Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. 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 Dầu Giây;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN



Nguyễn Sỹ Nam

