

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: **44** /TB-THADS

Đồng Nai, ngày 04 tháng 9 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 183/QĐ-CCTHADS ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 14/QĐ-CCTHADS ngày 11 tháng 11 năm 2024; Quyết định sửa đổi, bổ sung về quyết định thi hành án số: 14/QĐ-CCTHADS ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Kết quả Chứng thư thẩm định giá số: 436/2025/51/CT-SV ngày 20/01/2025 của Công ty CP thẩm định giá Sen Việt;

Căn cứ Thông báo bán đấu giá tài sản số: 06-05/2025/TB-MĐ ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Đông;

Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai tổ chức bán đấu giá các tài sản sau:

1. Tên tổ chức bán đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông.
Địa chỉ Trụ sở: 0.65 (tầng trệt), khu phố 7, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai.

2. Tài sản đấu giá:

2.1. Quyền sử dụng đất:

Tài sản thứ 1: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 422, tờ bản đồ địa chính số 33 có diện tích 265,3m² tọa lạc tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 208708 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10/01/2017 cho ông Phạm Nhựt Minh, đã đăng ký biến động sang tên cho ông Lê Thanh Bình ngày 19/09/2019. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 09/04/2054.

Thửa đất có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đường đi;
- + Phía Tây giáp suối;
- + Phía Nam giáp thửa 424, tờ 33 của ông Phạm Tùng Hiếu + bà Diệu Hiền;
- + Phía Bắc giáp thửa 403, tờ 33 của ông Lê Anh Nam.

* Tài sản gắn liền với đất: Đất trống

Tài sản thứ 2: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 217, tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, diện tích 865,4m² đã được cấp Giấy chứng nhận số CI 828059 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/7/2017 cho ông Lê Thanh Bình và bà Lê Thị Lê Na; đất thuộc vị trí 2 giáp đường Võ Nguyên Giáp.

Thửa đất có tứ cận:

- + Phía Đông giáp thửa 218;
- + Phía Tây giáp thửa 219 của bà Phạm Thị Chính và ông Lê Văn Lanh;
- + Phía Nam giáp đường đi;
- + Phía Bắc giáp đường đi.

* Tài sản gắn liền với đất:

- 01 căn nhà có tổng diện tích 571,86m².

+ Kết cấu nhà: mái tôn + BTCT, cột BTCT + sàn BTCT, tường gạch, nền gạch men, cửa sắt + gỗ + kính

DTXD tầng hầm: 224,84m²

DTXD trệt: 240,44m²

DTXD lầu 1: 106,58m²

DTSXD: 571,86m²

Tường rào bao quanh thửa đất: Mốc 1, 2, 3, 4, 5, 1 là hệ thống tường rào bê tông cao 28m (mốc 1, 5 và mốc 3, 4 là hệ thống cổng sắt hộp vuông + sắt gân...)

Cây trồng trên đất:

- 02 cây lộc vùng
- 08 cây cau kiểng cao 5m
- 04 cây sala
- 03 cây xanh trồng trước cổng
- 01 cây xoài
- 01 cây vú sữa.

Toàn bộ diện tích xây dựng trên đất nông nghiệp là xây không có GPXD, không có thủ tục hoàn công, chưa được cập nhật trên GCN QSDĐ, không được đăng ký giao dịch đảm bảo.

Toàn bộ diện tích đất hiện nay nằm trong quy hoạch đất ở tại đô thị theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/10/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai.

(Chi tiết tài sản theo nội dung Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 18/12/2024 và Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 18/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai và Chứng thư thẩm định giá số 436/2025/51/CT-SV ngày 20/01/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt).

* *Nguồn gốc tài sản:* Tài sản thuộc sở hữu, sử dụng của ông Lê Thanh Bình, được đưa ra đấu giá để bảo đảm thi hành án dân sự theo Quyết định số 183/QĐ-CCTHADS ngày 08/12/2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

* *Lưu ý:*

- Do tài sản xây dựng trên đất nông nghiệp chưa xin phép, chưa được hoàn công do không có giấy phép xây dựng, chưa được cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không được đăng ký giao dịch đảm bảo. Do đó cơ quan thi hành án không chịu trách nhiệm đối với việc người mua tài sản đấu giá xin thủ tục cập nhật tài sản gắn liền với đất, hoặc phải tháo dỡ tài sản để trả lại hiện trạng đất như đúng mục đích sử dụng. Người mua tài sản phải tự chịu trách nhiệm đối với tài sản đã quyết định mua.

- Tài sản đấu giá được bán riêng lẻ từng tài sản tại phiên đấu giá.

- Tài sản được bán đấu giá theo hiện trạng thực tế. Trong trường hợp diện tích hiện trạng thực tế đất thay đổi so với Giấy chứng nhận; diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận thì người mua trúng đấu giá có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng, cấp Giấy chứng nhận (nếu được phép), tự chịu mọi chi phí phát sinh liên quan và cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện về vấn đề này; người trúng đấu giá phải đảm bảo các quy định về điều kiện nhận chuyển nhượng tài sản theo quy định pháp luật.

* *Lưu ý:* Tài sản được bán riêng lẻ từng tài sản tại cuộc đấu giá. Tài sản được bán đấu giá theo hiện trạng thực tế. Trong trường hợp diện tích hiện trạng thực tế đất thay đổi so với Giấy chứng nhận; diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận thì người mua trúng đấu giá có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng, cấp Giấy chứng nhận (nếu được phép), tự chịu mọi chi phí phát sinh liên quan và cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện về vấn đề này; người trúng đấu giá phải đảm bảo các quy định về điều kiện nhận chuyển nhượng tài sản theo quy định pháp luật.

3. Giá khởi điểm:

- Tài sản thứ 1: **2.159.334.486 đồng** (Hai tỷ, một trăm năm mươi chín triệu, ba trăm ba mươi bốn ngàn, bốn trăm tám mươi sáu đồng). Giá này chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí.

- Tài sản thứ 2: **8.960.524.715 đồng** (Tám tỷ, chín trăm sáu mươi triệu, năm trăm hai mươi bốn ngàn, bảy trăm mười lăm đồng). Giá này chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí.

4. Thời hạn và địa điểm xem tài sản: Từ 07 giờ 00 phút ngày 05/9/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 03/10/2025 tại nơi có tài sản (Địa chỉ: phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai).

5. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá:

Tài sản thứ 1: 400.000 đồng/hồ sơ.

Tài sản thứ 2: 600.000 đồng/hồ sơ.

6. Khoản tiền đặt trước:

Tài sản thứ 1: **431.867.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn trăm ba mươi mốt triệu, tám trăm sáu mươi bảy ngàn đồng) tương đương với 20% giá khởi điểm.

Tài sản thứ 2: **1.792.105.000 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ, bảy trăm chín mươi hai triệu, một trăm lẻ năm ngàn đồng) tương đương với 20% giá khởi điểm.

7. Thời hạn nộp tiền đặt trước: Trong giờ hành chính từ 07 giờ 00 phút ngày 05/9/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 03/10/2025.

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 Miền Đông theo quy định.

Khách hàng nộp tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Miền Đông mở tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai. Thông tin cụ thể như sau:

+ **Người thụ hưởng:** Công ty đấu giá hợp danh Miền Đông

+ **Số tài khoản:** 19036549762013

+ **Mở tại:** Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai.

Lưu ý:

- Khách hàng nộp tiền đặt trước 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 Miền Đông đã cung cấp cho khách hàng đến 16 giờ 30 phút ngày 02/7/2025.

- Những người tham gia đấu giá không có quan hệ liên quan về dòng tiền đặt trước, không phải là người có liên quan với nhau theo quy định pháp luật, trường hợp có bất kỳ kết luận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc những người tham gia đấu giá có liên quan đến nội dung trên thì người tham gia đấu giá cam kết tự chịu trách nhiệm với vi phạm đã xảy ra.

8. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Lúc 09 giờ 00 phút ngày 08/10/2025 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.

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

10. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

Tài sản thứ 1: Tối thiểu 5.000.000 đồng/lần trả giá kể từ người trả giá thứ hai.

Tài sản thứ 2: Tối thiểu 20.000.000 đồng/lần trả giá kể từ người trả giá thứ hai.

11. Thời hạn, địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ; điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

11.1. Thời hạn, địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ:

Từ 07 giờ 00 phút ngày 05/9/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 03/10/2025 (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. Liên hệ SĐT 0251.626.5508 để được hướng dẫn.

11.2. 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 Khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, 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;

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

11.3. 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.

12.4. Thủ tục tham gia đấu giá:

Khi đến tham gia phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải đúng đối tượng, xuất trình CCCD hoặc Hộ chiếu để kiểm tra. Trong trường hợp đi thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá chỉ được dẫn thêm 01 người cùng tham dự buổi đấu giá (Người cùng cơ quan, gia đình). Người tham dự buổi đấu giá phải



chấp hành nghiêm túc nội quy, quy chế của Công ty đấu giá đã ban hành theo quy định.

*** Một số nội dung người tham gia đấu giá cần lưu ý:**

- Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ, thuế giá trị gia tăng và các loại thuế, phí, lệ phí khác (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.

- 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 đăng tải trên Trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản của Bộ Tư pháp: <https://dgts.moi.gov.vn/>; trang thông tin điện tử Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan;
- UBND Phước Tân (niêm yết);
- Trang Thông tin điện tử THADS tỉnh Đồng Nai;
- Trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản của Bộ Tư pháp;
- Viện KSND KV1 – Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA(10b).

CHẤP HÀNH VIÊN

Nguyễn Thế Hạng