

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

Đồng Nai, ngày 23 tháng 9 năm 2025

Số: 132 /TB-THADS (KV1)

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (Lần 4)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Quyết định xử lý tài sản ủy thác số 01/QĐ-CCTHADS ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Lệnh kê biên tài sản số 1295-08D ngày 29/4/2020 của cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 66/QĐ-CCTHADS ngày 20/02/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa;

Căn cứ kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá số 288/2025/106 ngày 11 tháng 3 năm 2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến;

Căn cứ Thông báo số 976/2025/ĐN-CV ngày 22/8/2025 của Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam về việc thông báo không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá;

Căn cứ Thông báo số 24/TB-THADS-KV1 ngày 26/8/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai về việc không có người tham gia đấu giá, trả giá hoặc bán đấu giá không thành;

Căn cứ quyết định về việc giảm giá tài sản số 32/QĐ-THADS (KV1) ngày 23/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá số 37.3/2025/QC-ĐN ngày 23/9/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam.

Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1) 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:

Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam

Địa chỉ: số 56, Hiền Vương, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

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

b) Tên 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:



Quyền sử dụng đất:

Theo giấy chứng nhận	Theo hiện trạng
- Thửa đất số : 111 Tờ bản đồ : 01 phường Tân Tiến sau là phường Tân Mai, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai. Hiện nay thay đổi sau sát nhập thành thửa đất số 111, tờ bản đồ số 69, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai. - Diện tích: 121,6m². - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 121,6m². Sử dụng chung - Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị.	Diện tích yêu cầu đấu giá: 231,3m². - Thửa đất : 13 và 111 - Tờ bản đồ: 37 (nay là tờ bản đồ số 69) - Thửa 111 tờ bản đồ địa chính số 1 có diện tích : 115,3m² (gồm 4,7m² nằm ngoài GCN). Trong đó : + Diện tích 3,6m² nằm trong quy hoạch đất giao thông. + Diện tích 107,0m² nằm trong quy hoạch đất ở tại đô thị. + Diện tích 4,7m² nằm trong quy hoạch đất kênh mương (không kê biên là đất công do UBND phường Tam Hiệp quản lý). - Thửa 13 tờ bản đồ địa chính số 1 có diện tích : 124,7m² (gồm 9,7m² chưa được công nhận và 4,0m² nằm ngoài GCN). Trong đó : + Diện tích 4,1m² nằm trong quy hoạch đất giao thông. + Diện tích 116,6m² nằm trong quy hoạch đất ở tại đô thị. + Diện tích 4,0m² nằm trong quy hoạch đất kênh mương (không kê biên là đất công do UBND phường Tam Hiệp quản lý). Lưu ý : Đối với diện tích đất đang do UBND phường Tam Hiệp đang quản lý, người mua trúng đấu giá phải tháo dỡ khi có yêu cầu của UBND Phường.
- Thửa đất số : 13 Tờ bản đồ : 01 phường Tân Tiến sau là phường Tân Mai, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai. Hiện nay thay đổi sau sát nhập thành thửa đất số 111, tờ bản đồ số 69, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai. - Diện tích: 111m². - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 111m². Sử dụng chung - Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị.	

Tài sản gắn liền trên đất:

STT	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
1	Nhà ở	* Diện tích xây dựng: 240m² * Diện tích sàn xây dựng: 836,32m² * Cấu trúc: Nhà 1 trệt + 3 lầu * Kết cấu: - Móng, cột, đà kiềng, dầm, đà giằng BTCT. - Xà gồ thép, mái tôn. - Trần thạch cao	836,32m²

		- Sàn bê tông cốt thép + thép hình. - Tường xây gạch dày 100+200mm, sơn nước. - Nền và mặt sàn lát đá granite + ceramic + gỗ. - Cửa đi kính, nhôm kính. - Cầu thang phía trước: Dầm bản BTCT + thép hình, mặt bậc lát đá granite + thép tấm tạo nhám, lavabo, xí bệt và cửa nhôm kính - Mặt dựng nhôm + sắt kính. * Chất lượng còn lại: 70%	
--	--	--	--

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

- Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 20/10/2025 đến 17h00 ngày 22/10/2025 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm xem tài sản: Số 96B Nguyễn Ái Quốc, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai.

d) Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá:

- Thời gian bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: từ 07 giờ 30 ngày 24/9/2025 đến 17 giờ 00 ngày 22/10/2025 (trong giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định).

- Địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam, địa chỉ số 56, Hiền Vương, phường Phú Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh hoặc Chi nhánh Đồng Nai: 124/137, đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

16.359.885.576đ (Mười sáu tỷ ba trăm năm mươi chín triệu tám trăm tám mươi lăm ngàn năm trăm bảy mươi sáu đồng).

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

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

- Tiền mua tham gia hồ sơ đấu giá: **1.000.000** đồng (Một triệu đồng)/bộ hồ sơ/01 tài sản.

- Tiền đặt trước: 10% giá khởi điểm của tài sản đấu giá: **1.635.989.000** đồng (Một tỷ sáu trăm ba mươi lăm triệu chín trăm tám mươi chín ngàn đồng).

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 37.3/25.ĐNTS** phường Tam Hiệp, 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 22/10/2025 Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

+ 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 năm 2016 sửa đổi bổ sung năm 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 năm 2016 sửa đổi bổ sung năm 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.

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

- Thời gian đăng ký tham gia đấu giá: từ 07 giờ 30 ngày 24/9/2025 đến 17 giờ 00 ngày 22/10/2025 (trong giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định).

- Địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng liên hệ trực tiếp tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam - trụ sở chính: Số 56 Hiền Vương, Phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh hoặc CN Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá.

- Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Nộp hồ sơ trực tiếp.

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

- Thời gian tổ chức đấu giá: Vào lúc 14 giờ 30 ngày 27/10/2025.

- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam- Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: số 124/37, đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, 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: Trả giá lên.

- Bước giá: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng)

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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND phường Tam Hiệp;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA (Long 6b)

CHẤP HÀNH VIÊN

Chu Văn Long

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

Đồng Nai, ngày 23 tháng 9 năm 2025

Số: 32 /QĐ-THADS (KV1)

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giảm giá tài sản (Lần 3)

CHẤP HÀNH VIÊN

Căn cứ khoản 1 Điều 20, Điều 104 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Quyết định xử lý tài sản ủy thác số 01/QĐ-CCTHADS ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 66/QĐ-CCTHADS ngày 20/02/2025 của Chấp hành viên Chi cục THADS TP. Biên Hòa;

Căn cứ Thông báo số 976/ĐN-CV ngày 22/8/2025 của Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam thông báo kết quả thực hiện kế hoạch tổ chức đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông báo về việc không có người tham gia đấu giá, trả giá hoặc bán đấu giá không thành số 24/TB-CCTHADS ngày 26/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1- Đồng Nai);

Xét thời hạn thỏa thuận về mức giảm giá tài sản đã hết mà các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giảm giá.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giảm giá tài sản của: Ông Nguyễn Thái Lực, ông Nguyễn Thái Luyện và bà Võ Thị Thanh Mai địa chỉ: 96B, Nguyễn Ái Quốc, phường Tân Mai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai).

Tài sản bán đấu giá gồm:

Quyền sử dụng đất:

Theo giấy chứng nhận	Theo hiện trạng
- Thửa đất số : 111 Tờ bản đồ : 01 (Nay là tờ bản đồ số 69) - Địa chỉ thửa đất: phường Tân Mai (nay là phường Tam Hiệp) tỉnh Đồng Nai - Diện tích : 121,3m². - Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng 121,6m². Sử dụng chung - Mục đích sử dụng : đất ở tại đô thị.	Diện tích yêu cầu đấu giá : 231,3m². - Thửa đất : 13 và 111 - Tờ bản đồ: 69. - Thửa 111 tờ bản đồ địa chính số 1 có diện tích : 115,3m² (gồm 4,7m² nằm ngoài GCN). Trong đó : + Diện tích 3,6m² nằm trong quy hoạch đất giao thông.

- Thửa đất số : 13 Tờ bản đồ : 01 (Nay là tờ bản đồ số 69) - Địa chỉ thửa đất : phường Tân Mai (nay là phường Tam Hiệp) tỉnh Đồng Nai - Diện tích : 111m². - Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng 111m². Sử dụng chung - Mục đích sử dụng : đất ở tại đô thị.	+ Diện tích 107,0m² nằm trong quy hoạch đất ở tại đô thị. + Diện tích 4,7m² nằm trong quy hoạch đất kênh mương (không kê biên là đất công do UBND phường Tân Mai quản lý nay là phường Tam Hiệp). - Thửa 13 tờ bản đồ địa chính số 1 có diện tích : 124,7m² (gồm 9,7m² chưa được công nhận và 4,0m² nằm ngoài GCN). Trong đó : + Diện tích 4,1m² nằm trong quy hoạch đất giao thông. + Diện tích 116,6m² nằm trong quy hoạch đất ở tại đô thị. + Diện tích 4,0m² nằm trong quy hoạch đất kênh mương (không kê biên là đất công do UBND phường Tân Mai quản lý nay là phường Tam Hiệp). Lưu ý : Đối với diện tích do UBND phường Tân Mai (nay là phường Tam Hiệp) đang quản lý, người mua trúng đấu giá phải tháo dỡ khi có yêu cầu của UBND Phường.
---	--

Tài sản gắn liền trên đất:

ST T	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
1	Nhà ở	* Diện tích xây dựng: 240m² * Diện tích sàn xây dựng: 836,32m² * Cấu trúc: Nhà 1 trệt + 3 lầu * Kết cấu: - Móng, cột, đà kiềng, dầm, đà giằng BTCT. - Xà gỗ thép, mái tôn. - Trần thạch cao - Sàn bê tông cốt thép + thép hình. - Tường xây gạch dày 100+200mm, sơn nước. - Nền và mặt sàn lát đá granite + ceramic + gỗ. - Cửa đi kính, nhôm kính. - Cầu thang phía trước: Dầm bản BTCT + thép hình, mặt bậc lát đá granite + thép tấm tạo nhám, lavabo, xí bệt và cửa nhôm kính - Mặt dựng nhôm + sắt kính. * Chất lượng còn lại: 70%	836,32m²

Giá khởi điểm của tài sản đấu giá là:

Giá khởi điểm của lần bán đấu giá liền kề: **18.177.650.640đ** (Mười tám tỷ một trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi ngàn sáu trăm bốn mươi đồng).

Mức giảm giá là: $10\% \times 18.177.650.640đ = 1.817.765.064đ$

Giá trị tài sản sau khi giảm giá: $18.177.650.640đ - 1.817.765.064đ =$
16.359.885.576đ (Mười sáu tỷ ba trăm năm mươi chín triệu tám trăm tám mươi lăm ngàn năm trăm bảy mươi sáu đồng).

Điều 2. Người phải thi hành án, người được thi hành án và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- VKSND khu vực I-ĐN;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN



Chu Văn Long

