

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: 455 /TB-THADS.KV1

Đồng Nai, ngày 30 tháng 9 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (Lần 1)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 575/QĐ-CCTHADS ngày 16/04/2025
của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định Thi hành án số 1944/QĐ-
CCTHADS ngày 29/08/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền
với đất số: 1582/QĐ-THADS.KV1 ngày 15/08/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh
Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định Thi hành án số 01/QĐ-
CTHADS ngày 29/08/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ kết quả thẩm định giá theo chứng thư số 288/2025/710 ngày
18/09/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 38/2025/HĐDV/THA-ĐN ngày
29/09/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa;

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá số 38/2025/QCĐG-CN ngày 29/09/2025 của
Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa.

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 Chính Nghĩa

Địa chỉ: số 65, Đường 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, thành phố
Hồ Chí Minh.

Chi nhánh Đồng Nai: D4, đường Nguyễn Ái Quốc, tổ 4, khu phố 1, 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 và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 214, tờ bản
đồ 85, tọa lạc tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa (nay là phường Tam
Phước), tỉnh Đồng Nai có diện tích 9.411 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 856308, số
vào sổ cấp GCN CS 20117, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp
ngày 10/01/2020 cho bà Đặng Thị Lan theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số
40/2023/20587569/HĐTC ngày 23/06/2023. Mục đích sử dụng ghi trên giấy
chứng nhận: 200 m² đất ở tại đô thị, 9211.0 m² đất trồng cây lâu năm.



Vị trí đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường bê tông, phía Tây giáp suối rãnh, phía Nam giáp thửa đất số 292, 293 tờ bản đồ 85, phía Bắc giáp đường bê tông;

Theo phiếu đo đạc và chỉnh lý thửa đất số 6821/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ngày 06/08/2025 thì thửa đất số 214, tờ bản đồ số 85 có diện tích 9411.0m² (theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 TP. Biên Hòa tỷ lệ 1:25000 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại QĐ số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022). Trong đó:

- Diện tích nằm trong quy hoạch đất giao thông: 1744.9m².
- Diện tích nằm trong quy hoạch đất khu vui chơi giải trí công cộng là: 1849.8m².
- Diện tích nằm trong quy hoạch đất ở tại đô thị là: $(286.7 + 5529.6) = 5816.3\text{m}^2$. (Gồm: Diện tích nằm trong hành lang bảo vệ nguồn nước theo Quyết định số 60/QĐ/2022/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai 286.7m², Diện tích nằm trong quy hoạch đất ở tại đô thị còn lại: 5529.6m²);

Chú ý: (Chi tiết xem tại chứng thư, biên bản kê biên xử lý tài sản và phiếu đo đạc và chỉnh lý thửa đất);

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 đảm bảo các quy định về nhận chuyển nhượng tài sản theo quy định pháp luật.

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

- Thời gian xem tài sản đấu giá từ 29/10/2025 đến ngày 31/10/2025 (trong giờ hành chính).
- Địa điểm xem tài sản: tại thửa đất số 214, tờ bản đồ 85, tọa lạc tại phường Tam Phước, 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: 07 giờ 30 phút ngày 01/10/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 03/11/2025 (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 Chính Nghĩa, địa chỉ số 65, Đường 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh hoặc Chi nhánh Đồng Nai: D4, đường Nguyễn Ái Quốc, tổ 4, khu phố 1, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

- 19.395.750.000 đồng (Mười chín tỷ ba trăm chín mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi nghìn 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: 1.000.000đ (Một triệu đồng)/bộ hồ sơ/01 tài sản.

- Tiền đặt trước: 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 3.879.150.000đ (Ba tỷ tám trăm bảy mươi chín triệu một trăm năm mươi nghìn đồng)

+ 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 phút ngày 01/10/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 03/11/2025 (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 Chính Nghĩa - trụ sở chính: số 65, Đường 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh hoặc Chi nhánh Đồng Nai: D4, đường Nguyễn Ái Quốc, tổ 4, khu phố 1, 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 hoặc qua đường bưu điện.

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

- Thời gian tổ chức đấu giá: Vào lúc 10 giờ 00 phút ngày 06/11/2025.

- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa - Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: D4, đường Nguyễn Ái Quốc, tổ 4, khu phố 1, 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 buổi đấu giá.

- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

- Bước giá: 20.000.000đ (Hai 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 Trảng Dài và Tam Phước;
- 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..



CHẤP HÀNH VIÊN

Hồ Nguyễn Anh Tuấn