

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: 154/TB-THADS (KV1)

Đồng Nai, ngày 30 tháng 9 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (lần 5)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ khoản 1 Điều 53 Luật đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024;

Căn cứ Bản án số 12/2024/KDTM-ST ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa (nay là TAND KV1), tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 02/QĐ-CCTHADS ngày 11/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng THADS KV1);

Căn cứ Quyết định thi hành án chủ động số 4746/QĐ-CCTHADS ngày 10/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng THADS KV1);

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 94/QĐ-CCTHADS ngày 02/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng THADS KV1);

Căn cứ Quyết định về việc giảm giá tài sản (lần 4) số 37/QĐ-THADS (KV1) ngày 26/9/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai – Phòng THADS KV1;

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 11.4/2025/HĐDV/THA-ĐN ngày 29/9/2025 được ký kết giữa Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai – Phòng THADS KV1 và Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa;

Căn cứ Thông báo đấu giá tài sản số 11.4/2025/TB-ĐGCN ngày 29/9/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa;

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá (Đấu giá theo thủ tục rút gọn) số 11.4/2025/QCĐG-CN ngày 29/9/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa.



Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai – Phòng THADS KV1 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 trụ sở: Số 65 Đường số 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ Chi nhánh tại tỉnh Đồng Nai: D4, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 1, Phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa (nay là phường Trảng Dài), tỉnh Đồng Nai.

b) 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.

1. Quyền sử dụng đất: Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 59 tại phường Long Bình, thành phố Biên Hòa (nay là phường Long Bình), tỉnh Đồng Nai có diện tích 13411,0m² (trong đó diện tích được cấp 13411,0m², không được cấp 0,0m²); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 200,0m², đất trồng cây lâu năm 13211,0m²; Thời hạn sử dụng: Đất ở lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến ngày 15/10/2043; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 200,0m², nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 13211,0m², được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 035919 ngày 14/12/2016, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 05590, cập nhật chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Khánh Ly ngày 29/9/2022.

Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa, tỷ lệ 1/10.000 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 (biên tập đối với địa bàn phường Long Bình tỷ lệ 1/10.000) thì thửa đất số 6, tờ bản đồ số 59 tại phường Long Bình, thành phố Biên Hòa (nay là phường Long Bình), tỉnh Đồng Nai có diện tích 1083,0m² nằm trong quy hoạch đất giao thông, có diện tích 12328m² nằm trong quy hoạch đất rừng sản xuất.

Thửa đất có tứ cận như sau:

- + Phía đông nam giáp thửa đất số 28 tờ bản đồ số 59;
- + Phía tây nam giáp đường đất;
- + Phía tây bắc giáp thửa đất số 01, 43 tờ bản đồ số 59;

+ Phía đông bắc giáp thửa đất số 02, tờ bản đồ số 59;

2. Tài sản gắn liền với đất: Công trình xây dựng đã qua sử dụng:

Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
Nhà 1	* Kết cấu: Có kết cấu + Móng gạch, tường gạch, bê tông xi măng, vách tôn, nền bê tông, mái lợp tôn, khung cột sắt có diện tích xây dựng 264,38m² (gồm diện tích quy hoạch đất giao thông là 71,56m² và diện tích quy hoạch đất rừng sản xuất là 192,82m²) + chất lượng còn lại 55%	264,38m ²
Nhà 5	* Kết cấu: Có kết cấu + Móng gạch, tường gạch, bê tông xi măng, vách tôn, nền bê tông, mái lợp tôn, khung cột sắt có diện tích xây dựng 50,0m² (nằm trong quy hoạch đất đất rừng sản xuất) * Chất lượng còn lại: 55%.	50,0m ²
Nhà 6	* Kết cấu: Có kết cấu + Móng tường gạch, nền bê tông, mái lợp tôn, khung cột thép, cửa sắt cuốn, có diện tích xây dựng 618,75m² (nằm trong quy hoạch đất đất rừng sản xuất) * Chất lượng còn lại: 55%.	618,75m ²
Nhà 7	* Cấu trúc: Nhà 01 tầng, có kết cấu: + Móng bê tông cốt thép, tường gạch, nền gạch men, mái lợp tôn, khung cột thép, trần thạch cao, cửa nhôm kính, có diện tích xây dựng 225,0m² (nằm trong quy hoạch đất đất rừng sản xuất. Trong đó một phần diện tích xây dựng là 79,3m² xây lấn qua thửa 28, tờ bản đồ 59 liền kề chỉ kê biên tài sản xây dựng trên đất không kê biên diện tích đất xây lấn). * Chất lượng còn lại: 60%.	225,0 m ²
Nhà 8	* Cấu trúc: Nhà 02 tầng, có kết cấu: + Móng bê tông cốt thép, tường gạch, nền bê tông, vách nhựa, mái lợp tôn, khung cột thép, trần nhựa và thạch cao, cửa sắt, có diện tích xây dựng trệt 2161,77m², diện tích xây dựng lầu 1253,0m². Tổng diện tích xây dựng 3414,77m² (nằm trong quy hoạch đất đất	3414,77 m ²



	rừng sản xuất. Trong đó một phần diện tích xây dựng 138,2m ² , tổng diện tích sàn xây dựng là 242,12m ² xây lấn qua thửa 28, tờ bản đồ 59 liền kề, chỉ kê biên tài sản xây dựng trên đất không kê biên diện tích đất xây lấn). * Chất lượng còn lại: 60%.	
Nhà kho	* Kết cấu: + Móng bê tông xi măng, nền bê tông xi măng, mái lợp tôn, khung cột thép, giằng vì kèo thép hình, cửa khung sắt, có diện tích xây dựng 157,5m ² * Chất lượng còn lại: 50%.	157,5m ²

(Chi tiết tài sản theo biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 11/4/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng THADS KV1-Đồng Nai) và theo Chứng thư thẩm định giá số 288/2025/243 ngày 23/4/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến).

Hạn chế: Toàn bộ tài sản là công trình xây dựng trên đất không phép, chưa được cấp giấy chứng nhận tại thời điểm kê biên xử lý tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng THADS KV1-Đồng Nai). Người mua trúng đấu giá có trách nhiệm tự tháo dỡ phần diện tích tài sản xây dựng lấn sang thửa 28, tờ bản đồ 59 liền kề khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, chủ sở hữu thửa đất số 28, tờ bản đồ 59 phường Long Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

Thời gian xem tài sản đấu giá từ ngày 07/10/2025 đến ngày 09/10/2025 (trong giờ hành chính, ngày làm việc theo quy định)

Địa điểm xem tài sản: Tại nơi có tài sản – Thửa số 06, tờ bản đồ 59 phường Long Bình, TP. Biên Hòa (nay là phường Long Bình), tỉnh Đồng Nai;

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

Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 30/9/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 13/10/2025 (trong giờ hành chính) bao gồm cả hồ sơ khách hàng đăng ký gửi qua đường bưu điện;

Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Tại công ty đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa, địa chỉ Số: 65 Đường số 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh) hoặc tại Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: D4, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 1, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa (nay là phường Trảng Dài), tỉnh Đồng Nai.

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 29.530.250.209đ (Hai mươi chín tỷ, năm trăm ba mươi triệu, hai trăm năm mươi ngàn, hai trăm lẻ chín đồng).
Giá khởi điểm trên chưa bao gồm các loại thuế, 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 hồ sơ tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ

Khoản tiền đặt trước **(20%)**: 5.906.050.041 đồng (Năm tỷ, chín trăm lẻ sáu triệu, không trăm năm mươi ngàn, không trăm bốn mươi một đồng);

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

*Thời gian tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: : Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 30/9/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 13/10/2025 (trong giờ hành chính) bao gồm cả hồ sơ khách hàng đăng ký gửi qua đường bưu điện);

* Địa điểm, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Tại công ty đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa, địa chỉ Số: 65 Đường số 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh) hoặc tại Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: D4, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 1, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa (nay là phường Trảng Dài), tỉnh Đồng Nai;

* Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân, tổ chức có nhu cầu, 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 khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản.

* Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 07 giờ 30 phút ngày 30/9/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 13/10/2025.

(Lưu ý: Tiền đặt trước phải được báo Có trong tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa trước hoặc đúng 17giờ 00 phút ngày 13/10/2025).

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

Lúc 09h00 phút ngày 15/10/2025 tại Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa - Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: D4, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 1, Phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa (nay là 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: Phương thức trả giá lên.

Bước giá: Tối thiểu 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

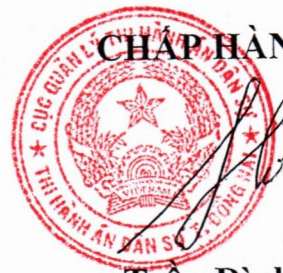
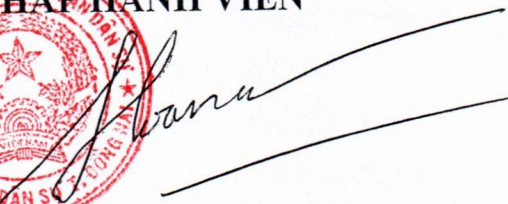


Tổ chức, cá nhân, có nhu cầu mua đấu giá tài sản xin liên hệ và nộp hồ sơ tại trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa, địa chỉ số: 65 Đường số 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh) hoặc Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: D4, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 1, Phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa (nay là phường Trảng Dài), tỉnh Đồng Nai, điện thoại: **0385.79.0679**.

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:

- Đương sự;
- Người CQLNVLQ;
- Viện KSND KV1-Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang TTĐT THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA.

**CHẤP HÀNH VIÊN**

Trần Đình Hoàng