

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: 2.51/TB-THADS-KV4

Đồng Nai, ngày 14 tháng 10 năm 2025.

THÔNG BÁO Về việc bán đấu giá tài sản (lần 3)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 543/QĐ-CCTHADS ngày 21 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 143/QĐ-CCTHADS ngày 21 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 447/QĐ-CCTHADS ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 53/QĐ-CCTHADS ngày 25 tháng 12 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, xử lý tài sản số 11/QĐ-CTHADS ngày CCTHADS ngày 11 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ quyết định về việc sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án số 1765/QĐ-CTHADS ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 128/2025/314/CT-TTA.TDG ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Trung Tín;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 59.1/25/HĐDV-ĐGTS.ĐN ngày 03 tháng 9 năm 2025 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam và Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Thông báo kết quả thực hiện kế hoạch tổ chức đấu giá số 1111/25/ĐN-CV ngày 29 tháng 9 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 219/TB-THADS-KV4 ngày 02 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định về việc giảm giá tài sản số 04/QĐ-THADS-KV4 ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá số 59.2/2025/QC-ĐG ngày 13 tháng 10 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 **340,30m²** thuộc thửa đất số 281, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã Hưng Lộc, 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 BG 580464 do UBND huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 09/01/2012 đứng tên ông Nguyễn Văn Diệu và bà Bùi Thị Mao và tài sản gắn liền với đất. **Ghi chú:** Toàn bộ diện tích nằm trong quy hoạch đất ở tại nông thôn

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 BG 580464 do UBND huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 09/01/2012 đứng tên ông Nguyễn Văn Diệu và bà Bùi Thị Mao; Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2434/2024 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Thống Nhất ký ngày 09/10/2024; Biên bản về việc kê biên xử lý tài sản tại nơi có tài sản ngày 25/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất; Chứng thư thẩm định giá số 128/2025/314/CT-TTA.TĐG ngày 11/4/2025 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: 281 - Tờ bản đồ số: 36
- Địa chỉ thửa đất: xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai).
- Diện tích: **340,30m²**. Trong đó diện tích được cấp: 340,3m² Không được cấp: 0m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

Ghi chú:

- Thửa đất được trích sao địa chính.
- Giấy chứng nhận này được cấp đổi từ giấy chứng nhận số G647650

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 ở gia đình (nhà cấp 4)	- 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 chứng minh giá trị công trình. - Diện tích xây dựng: 196,0m²; - Năm xây dựng/đưa vào sử dụng: Năm 2005. - Kết cấu: + Móng gạch, găng móng BTCT. + Cột gạch + BTCT. + Tường xây gạch 10+20cm có tô trát 2 mặt, sơn nước, ốp gạch cao 1,4m. + Xà gồ sắt, mái lợp tôn. + Nền lát gạch ceramic. + Trần tôn lạnh. + Cửa chính, cửa sổ bằng khung sắt kính, cửa phòng ngủ, khu vực vệ sinh bằng khung nhôm kính. - Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, công trình có dấu hiệu bị xuống cấp tuy nhiên vẫn đang đảm bảo công năng sử dụng bình thường;	196,0m ²
2	Mái hiên	- Diện tích xây dựng: 108,2m ; - Năm xây dựng/đưa vào sử dụng: Năm 2005. - Kết cấu: + Cột sắt, kèo xà gồ sắt, mái lợp tôn. + Nền lát gạch men. - Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, công trình có dấu hiệu bị xuống cấp tuy nhiên vẫn đang đảm bảo công năng sử dụng bình thường;	108,2m ²
3	Hàng rào xây gạch kín	- Kích thước: Dài 19,2m x Cao 2m; - Năm xây dựng/đưa vào sử dụng: Năm 2005. - Kết cấu: Móng, cột xây gạch, tường xây gạch 10cm có tô trát. - Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, công trình có dấu hiệu bị xuống cấp tuy nhiên vẫn đang đảm bảo công năng sử dụng bình thường;	38,4m ²
4	Hàng rào xây gạch + khung sắt	- Kích thước: Dài 11,7m x Cao 2,4m; - Năm xây dựng/đưa vào sử dụng: Năm 2005. - Kết cấu: Móng, cột xây gạch, tường xây	28,08m ²

		gạch 10cm có tổ trát. - Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, công trình có dấu hiệu bị xuống cấp tuy nhiên vẫn đang đảm bảo công năng sử dụng bình thường	
5	Cổng sắt	- Kích thước: Rộng 4,5m x Cao 3,2m; - Năm xây dựng/đưa vào sử dụng: Năm 2005. - Kết cấu: Khung sắt hộp. - Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, kết cấu có dấu hiệu bị xuống cấp tuy nhiên vẫn đang đảm bảo công năng sử dụng bình thường	14,4m ²
6	Giếng khoan	- Năm xây dựng: Năm 2005 - Giếng khoan có độ sâu khoảng 40m	01 cái

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

Thời gian xem tài sản đấu giá: từ 07h30 ngày 05/11/2025 đến 17h00 ngày 07/11/2025 (trong giờ hành chính) và địa điểm xem tài sản đấu giá: Thửa đất số 281, Tờ bản đồ số 36. Địa chỉ: xã Hưng Lộc, 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 13/10/2025 đến 17h00 ngày 10/11/2025 (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: 2.577.589.134 đồng (Hai tỷ, năm trăm bảy mươi bảy triệu, năm trăm tám mươi chín nghìn, một trăm ba mươi bốn đồng).

Bước giá thấp nhất cho mỗi lần trả giá đối với tài sản bán đấu giá là: Tối thiểu **10.000.000 đồng** (Mười triệu đồng).

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): 515.517.000 đồng** (Bằng chữ: Năm trăm mười lăm triệu, năm trăm mười bảy 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 13/10/2025 đến 17h00 ngày 10/11/2025 (trong giờ hành chính).

Thời hạn nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 13/10/2025 đến 17h00 ngày 10/11/2025. (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 **“HĐ số 59.2/25.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 CỔ”** trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam đã cung cấp cho khách hàng đến 17h00 ngày 10/11/2025. 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 **09h30 ngày 13/11/2025**.

- 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 Đồng Nai) 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 59.2/25 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 KSND tỉnh Đồng Nai;
- Viện KSND Khu vực 4;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN



Nguyễn Sỹ Nam



