

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: 159/TB-THADS (KV1)

Đồng Nai, ngày 06 tháng 11 năm 2025

**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 thi hành án số 471/QĐ-CCTHADS ngày 02 tháng 7 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 119/QĐ-CCTHADS ngày 06 tháng 5 năm 2025 của 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 288/2025/375 ngày 05 tháng 6 năm 2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến;

Căn cứ biên bản thỏa thuận về thi hành án ngày 16/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Thông báo số 117/2025/TB-CN ngày 28/10/2025 của Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa về việc thông báo không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá;

Căn cứ Thông báo số 108/TB-THADS ngày 29/10/2025 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 26/QĐ-THADS ngày 06/11/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 22.3/2025/HĐDV/THA-ĐN ngày 06/11/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa;

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá số 22.3/2025/QCĐG-ĐN ngày 06/11/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa;

Căn cứ Thông báo bán đấu giá số 22.3/2025/TB-ĐGCN ngày 06/11/2025 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 số 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh.

Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: D4, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 1, Phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại liên hệ: 0385.79.0679





**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, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 566, tờ bản đồ số 12, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn Minh và bà Hàng Thị Tuyết Lan theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 060833; số vào sổ cấp GCN: H03796 do UBND thành phố Biên Hòa cấp ngày 02/11/2009; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/chủ sử dụng mới ngày 09/12/2009. Trên giấy chứng nhận có diện tích 243,7m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị. Theo bản vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 507/2025 ngày 22/2/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đồng Nai thì diện tích đất thực tế là 240,4m<sup>2</sup>. So sánh giữa giấy chứng nhận đã được cấp và bản vẽ hiện trạng thửa đất có sự chênh lệch giảm 3,3m<sup>2</sup>.

Căn cứ văn bản số 161/UBND ngày 21/3/2025 của UBND phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa trả lời về việc phân diện tích chênh lệch đối với thửa đất số 566, tờ bản đồ số 12 thì phân diện tích đất chênh lệch đã được chỉnh lý sang phần đất của ông Nguyễn Thanh Bình và bà Nguyễn Thị Ngọc Thanh và phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời ủy ban nhân dân phường Bửu Long cũng đề nghị cơ quan thi hành án không kê biên phần đất đã được chỉnh lý. Vì vậy cơ quan thi hành án chỉ tiến hành kê biên quyền sử dụng đất theo bản vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 507/2025 ngày 22/2/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đồng Nai có diện tích đất thực tế là 240,4m<sup>2</sup>. Đất có tứ cận:

- + Đông giáp thửa 654, tờ bản đồ số 12
- + Tây giáp thửa 653, tờ bản đồ số 12
- + Nam giáp thửa 28, tờ bản đồ số 12
- + Bắc giáp đường đi vào thửa đất

Tài sản trên đất gồm:

- Nhà 1: Kết cấu nhà mái tole, trần thạch cao, cột bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép, tường gạch, nền gạch men, cửa sắt. Diện tích xây dựng 70m<sup>2</sup>; diện tích sàn sử dụng 119 m<sup>2</sup>; diện tích sử dụng: 115,43m<sup>2</sup>.

- Nhà 2: Kết cấu nhà mái tole, trần tole, cột gạch, gác gỗ ép, tường gạch, nền gạch men, cửa sắt. Diện tích xây dựng 63,96m<sup>2</sup>; diện tích sàn sử dụng 87,66m<sup>2</sup>; diện tích sử dụng: 85,03m<sup>2</sup>.

- Nhà 3: Kết cấu nhà mái tole, trần tole, cột gạch, gác gỗ ép, tường gạch, nền gạch men, cửa sắt. Diện tích xây dựng 56,80m<sup>2</sup>; diện tích sàn sử dụng 80,10m<sup>2</sup>; diện tích sử dụng: 77,70m<sup>2</sup>.

Tổng diện tích nhà 1+2+3

Tổng DTXD: 190,76m<sup>2</sup>

Tổng DTSXD: 286,76m<sup>2</sup>

Tổng DTSD: 278,16m<sup>2</sup>

Toàn bộ diện tích nhà xây dựng chưa có giấy phép.



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

- Thời gian xem tài sản đấu giá từ ngày 17/11/2025 đến ngày 19/11/2025 (trong giờ hành chính, ngày làm việc theo quy định).

- Địa điểm xem tài sản Tổ 23, KP4, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa (thửa đất số 566, tờ bản đồ số 12). Nay là phường Trấn Biên, 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 07/11/2025 đến 17 giờ 00 ngày 24/11/2025 (trong giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định) bao gồm cả hồ sơ khách hàng đăng ký gửi qua đường bưu điện.

- Địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá:

Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa, địa chỉ: Số 65 Đường số 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh.

Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: D4, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 1, Phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

**đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:**

**2.287.212.714đ.** (Hai tỷ hai trăm tám bảy triệu hai trăm mười hai ngàn bảy trăm mười bốn đồng).

Giá khởi điểm chưa bao gồm các loại thuế (nếu có), phí, lệ phí. Người mua trúng đấu giá tài sản phải tự chịu các khoản thuế, các khoản phí, lệ phí liên quan đến tài sản đấu giá 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: 400.000 đồng (Bốn trăm ngàn đồng)/bộ hồ sơ.

- Tiền đặt trước: 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá: **457.442.542 đồng** (Bốn trăm năm mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi hai ngàn năm trăm bốn hai đồng).

Tiền đặt trước nộp vào tài khoản:

Tên tài khoản: CTY DAU GIA HOP DANH CHINH NGHIA

Số tài khoản: **1024173077** mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn- Hà Nội chi nhánh Đồng Nai.

Nội dung: Ghi rõ (Họ và tên cá nhân/ tên tổ chức chuyển tiền đặt trước tham gia đấu giá)

*Lưu ý: Tiền đặt trước phải được báo có trong tài khoản của Công ty đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa trước hoặc đúng 17 giờ 00 ngày 24/11/2025.*

+ 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 07/11/2025 đến 17 giờ 00 ngày 24/11/2025 (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 số 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh hoặc CN Đồng Nai: D4, đường Nguyễn Ái Quốc, 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.

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

- Thời gian tổ chức đấu giá: Vào lúc 09 giờ 30 ngày 27/11/2025.

- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa, địa chỉ: D4, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 1, Phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

**i) Hình thức, phương thức, bước giá:**

- Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá.

- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

- Bước giá tối thiểu: 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng)

*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 Chính Nghĩa; địa chỉ số 65 Đường số 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh. Chi nhánh tại Đồng Nai, địa chỉ: D4, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 1, Phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai. Điện thoại số 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:**

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

  
**Nguyễn Phương**