

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TỈNH ĐỒNG NAI

Mẫu số: D25-THADS
(Ban hành kèm theo Thông tư số 04/2023/TT-BTP
ngày 14/8/2023 của Bộ Tư pháp)
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 389/TB-THADS(4)

Đồng Nai, ngày 07 tháng 11 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 198/QĐ-CCTHADS ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh; Quyết định về việc sửa chữa, bổ sung quyết định thi hành án số 08/QĐ-CCTHADS ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh.

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số: 13/QĐ-CCTHADS ngày 24/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh;

Căn cứ Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 95.1/25/HĐDV-ĐGTS.ĐN ngày 12/9/2025 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Đồng Nai và Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam;

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá số 95.2/25/QC-ĐN ngày 05/11/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam.

Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai 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.

- Trụ sở: 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, 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. Tên tài sản:

+ Tài sản 1: Quyền sử dụng đất có diện tích là 440,3m² thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ số 2 (tờ bản đồ mới 25) tọa lạc tại khu phố 1, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, 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 CI 301119 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/6/2017 đứng tên ông Trần Lê Đức và tài sản gắn liền với đất. Ghi chú : Thửa đất có một phần nằm trong quy hoạch đất khu vui chơi,



giải trí công cộng (đất cây xanh cách ly) một phần nằm trong quy hoạch đất ở và một phần nằm trong quy hoạch đất giao thông.

+ Tài sản 2: Quyền sử dụng đất có diện tích là 444,9m² thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 2 (tờ bản đồ mới 25) tọa lạc tại khu phố 1, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, 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 BO 038892 do UBND thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/7/2013 đứng tên ông Trần Lê Đức và tài sản gắn liền với đất. Ghi chú : Thửa đất có một phần nằm trong quy hoạch đất khu vui chơi, giải trí công cộng (đất cây xanh cách ly) một phần nằm trong quy hoạch đất ở và một phần nằm trong quy hoạch đất giao thông.

Lưu ý : Tài sản bán chung.

2. Đặc điểm tài sản: Tài sản 1 :

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 301119 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/6/2017 đứng tên ông Trần Lê Đức; Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 03/3/2025 tại nơi có tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Đồng Nai) và Biên bản về việc giải quyết thi hành án ngày 29/5/2025 ; Văn bản số 14/TNMT-KN ngày 20/3/2025 của Phòng tài nguyên và Môi trường, thì tài sản có đặc điểm :

Quyền sử dụng đất :

Theo giấy chứng nhận	Theo hiện trạng
- Thửa đất số : 5 Tờ bản đồ : 2 - Địa chỉ thửa đất : khu phố 1, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh (nay là phường Xuân An, thành phố Long Khánh) tỉnh Đồng Nai - Diện tích: 440,3m². Trong đó diện tích được cấp 440,1m²; không được cấp 0,2m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng - Mục đích sử dụng: 200m² đất ở tại đô thị. 240,1m² Đất trồng cây hằng năm khác - Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây hằng năm khác: đến ngày 15/9/2054. - Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 200m². Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 240,1m². Thửa đất có 27,1m² thuộc quy hoạch đất giao thông	Diện tích: 440,3m². - Thửa đất số : 5 Tờ bản đồ : 25 - Địa chỉ: Phường Xuân An, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai) Quy hoạch : Thửa đất có một phần nằm trong quy hoạch đất khu vui chơi, giải trí công cộng (đất cây xanh cách ly) một phần nằm trong quy hoạch đất ở và một phần nằm trong quy hoạch đất giao thông

Tài sản gắn liền trên đất:

+ Cổng 1 và tường rào: diện tích 10,3m²

+ Cổng 2: Diện tích 5,8m²

- + Nhà ở: Diện tích 111,3m²
- + Nhà vệ sinh và nhà kho Diện tích 13,84m²
- + Mái che : Diện tích 270m²
- + Sân phía trước : Diện tích 23,22m²
- + 1 giếng đào.

Tài sản 2 :

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 038892 do UBND thị xã Long Khánh tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/7/2013 đứng tên ông Trần Lê Đức; Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 03/3/2025 tại nơi có tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Đồng Nai) và Biên bản về việc giải quyết thi hành án ngày 29/5/2025 ; Văn bản số 14/TNMT-KN ngày 20/3/2025 của Phòng tài nguyên và Môi trường, thì tài sản có đặc điểm :

Quyền sử dụng đất :

Theo giấy chứng nhận	Theo hiện trạng
- Thừa đất số : 6 Tờ bản đồ : 2 - Địa chỉ thừa đất : khu phố 1, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh (nay là phường Xuân An, thành phố Long Khánh) tỉnh Đồng Nai - Diện tích: 444,9m². Trong đó diện tích được cấp 444,9m²; không được cấp 0,0m² - Hình thức sử dụng: riêng 444,9m². Chung không m² - Mục đích sử dụng: 200m² đất ở tại đô thị. 244,90m² Đất trồng cây lâu năm - Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 30/9/2054. - Nguồn gốc sử dụng: công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất ODT. Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất CLN. Thừa đất có 22.3m² thuộc quy hoạch lộ giới và 412,6m² nằm trong QH đất ở theo Quyết định số 317/QĐ-UBT ngày 23/1/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai. V/v xét duyệt QHSDĐ đến năm 2020, KHSĐĐ 5 năm kỳ đầu 2011-2015 của phường Xuân Trung (Hồ sơ cấp đổi)	Diện tích: 444,9m². - Thừa đất số : 6 Tờ bản đồ : 25 - Địa chỉ: Phường Xuân An, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai) Quy hoạch : Thừa đất có một phần nằm trong quy hoạch đất khu vui chơi, giải trí công cộng (đất cây xanh cách ly) một phần nằm trong quy hoạch đất ở và một phần nằm trong quy hoạch đất giao thông

Tài sản gắn liền trên đất:

+ Nhà kho: diện tích 205,6m²

+ Cổng tường rào: Diện tích 10,1m²

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

- Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 19/11/2025 đến 17h00 ngày

21/11/2025 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm xem tài sản: Phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai).

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

- Thời gian bán hồ sơ, nhận đăng ký từ 07h30 ngày 07/11/2025 đến 17h00 ngày 25/11/2025 (trong giờ hành chính các ngày làm việc theo quy định).

- Địa điểm bán hồ sơ, nhận đăng ký: 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 CN Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá.

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá là: 27.236.953.625 đồng (Hai mươi bảy tỷ, hai trăm ba mươi sáu triệu, chín trăm năm mươi ba nghìn, sáu trăm hai mươi lăm đồng).

Giá khởi điểm 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 đặt trước (20% giá khởi điểm): 5.447.390.000 đồng (*Bằng chữ: Năm tỷ, bốn trăm bốn mươi bảy triệu, ba trăm chín 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 2016 sửa đổi bổ sung 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 2016 sửa đổi bổ sung 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.

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

Khách hàng đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá không được hoàn trả lại tiền trong bất kỳ trường hợp nào.

Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 07/11/2025 đến 17h00 ngày 25/11/2025.

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 95.2/25.ĐN TS phường Long Khánh, 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 25/11/2025 Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

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

- Thời gian 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 07/11/2025 đến 17h00 ngày 25/11/2025 (trong giờ hành chính các ngày làm việc 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 CN Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá.

- Điều kiện 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 đăng ký tham gia đấu giá, 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. Khách hàng tham gia đấu giá phải cung cấp đầy đủ chứng từ đã nộp tiền đặt trước đúng thời hạn theo quy định nếu không cung cấp thì sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

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

- Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: vào lúc 15h30 ngày 27/11/2025.

- Địa điểm: Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - 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

i) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu



giá, phương thức trả giá lên.

Tổ chức, cá nhân, có nhu cầu mua đấu giá tài sản xin liên hệ và nộp hồ sơ trực tiếp tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam - 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. .

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 Long Khánh;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN



Võ Trần Khánh Duy