

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: 202/TB-THADS (1)

Đồng Nai, ngày 17 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 theo yêu cầu số 203/QĐ-CCTHADS ngày 05 tháng 11 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 114/QĐ-CCTHADS ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ kết quả thẩm định giá của Công ty Cổ phần Giám định thẩm định Sài Gòn theo Chứng thư thẩm định giá số 019/2025/1404735/HCM ngày 27 tháng 5 năm 2025 và số 019/2025/1404725/HCM ngày 27 tháng 5 năm 2025;

Căn cứ Thông báo bán đấu giá tài sản số 17.3/2025/TB-ĐGCN ngày 14 tháng 11 năm 2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa.

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 Chính Nghĩa, địa chỉ: Số 65 Đường số 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh; CN Đồng Nai, địa chỉ: nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

b) Tên tài sản đấu giá:

* **Tài sản 1:** Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR 382848, số vào sổ cấp GCN: CS 18966 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 19/04/2019, cập nhật chuyển nhượng gần nhất cho bà Nguyễn Thị Huỳnh Như ngày 29/06/2021. Tài sản có diện tích 552,3m² thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai). Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất đến ngày 16/11/2049;

- Theo trích đo hiện trạng thửa đất số 1220/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Biên Hòa ngày 13/03/2025 thì thửa đất số 165, tờ bản đồ số 11 có diện tích 552,3 m². (Thông tin quy hoạch theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 TP. Biên Hòa tỷ lệ 1:10000 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại QĐ số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022). (Biên tập đối với địa bàn phường Tam Phước tỷ lệ 1: 10000). Trong đó:



- Diện tích nằm trong quy hoạch đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo là: 394.0 m².
- Diện tích nằm trong quy hoạch đất ở tại đô thị (khu dân cư số 4) là: 102.3 m².
- Diện tích nằm trong quy hoạch đất thương mại dịch vụ là: 56.0 m².
- Về tài sản trên đất: đất trống, không có bất kỳ công trình, tài sản gì trên đất;

* **Tài sản 2:** Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 394887, số vào sổ cấp GCN: CS 13842 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/03/2017, cập nhật chuyển nhượng gần nhất cho bà Nguyễn Thị Huỳnh Như ngày 20/10/2021. Tài sản có diện tích 542,0m² thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai). Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất đến ngày 28/05/2049.

- Theo trích đo hiện trạng thửa đất số 1221/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Biên Hòa ngày 13/03/2025 thì thửa đất số 103, tờ bản đồ số 16 có diện tích 542,0 m². (Thông tin quy hoạch theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 TP. Biên Hòa tỷ lệ 1:10000 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại QĐ số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022). (Biên tập đối với địa bàn phường Tam Phước tỷ lệ 1: 10000). Trong đó:

- Diện tích nằm trong quy hoạch đất giao thông là: 479.6 m².
- Diện tích nằm trong quy hoạch đất ở tại đô thị là: 62.4 m².
- Về tài sản trên đất: đất trống, không có bất kỳ công trình, tài sản gì trên đất.

Chú ý (Chi tiết xem tại chứng thư, biên bản kê biên xử lý tài sản và trích đo hiện trạng thửa đất của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Biên Hòa);

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;

Đối với đất và công trình xây dựng trên đất chưa được đăng ký, phần diện tích đất tăng, giảm so với giấy chứng nhận, hết thời hạn sử dụng (nếu có): người mua tài sản đấu giá tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cập nhật, cấp đổi giấy chứng nhận, gia hạn thời hạn sử dụng, tự chịu các chi phí liên quan;

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.

c) Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Từ ngày 15/12/2025 đến ngày 17/12/2025 (trong giờ hành chính); Địa điểm xem tài sản: Tại thửa số 165, tờ bản đồ 11 và tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 16, phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, 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 và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 17/11/2025 đến ngày 17/12/2025 (trong giờ hành chính trừ các ngày lễ theo quy định) bao gồm cả hồ sơ khách hàng đăng ký gửi qua đường bưu điện;

+ Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, 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 Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh hoặc tại Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

- **Tài sản 1: 2.122.353.791 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ, một trăm hai mươi hai triệu, ba trăm năm mươi ba ngàn, bảy trăm chín mươi một đồng).

Mức giá nêu trên không bao gồm các loại thuế, 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.

- **Tài sản 2: 2.082.773.075 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ, không trăm tám mươi hai triệu, bảy trăm bảy mươi ba ngàn, không trăm bảy mươi lăm đồng).

Mức giá nêu trên không bao gồm các loại thuế, 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.

- Tài sản được bán riêng lẻ từng lô. Bước giá tối thiểu: 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

e) Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 400.000 đồng /01 bộ hồ sơ.

- Tiền đặt trước:

+ Tài sản 1: 424.470.758 đồng (Bốn trăm hai mươi bốn triệu, bốn trăm bảy mươi ngàn, bảy trăm năm mươi tám đồng);

+ Tài sản 2: 416.554.615 đồng (Bốn trăm mười sáu triệu, năm trăm năm mươi lăm ngàn, sáu trăm mười lăm đồng).

Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 07 giờ 30 phút ngày 17/11/2025 đến ngày 17/12/2025;

Phương thức nộp tiền đặt trước: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá chuyển khoản hoặc nộp trực tiếp vào tài khoản dưới đây:

+ Đơn vị thụ hưởng: CTY DAU GIA HOP DANH CHINH NGHIA - CN TAI DONG NAI

+ Số tài khoản: 1024173077

+ Tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) - Chi nhánh Đồng Nai.

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

Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá, người có tài sản và tổ chức hành nghề đấu giá có thể thỏa thuận hình thức nộp tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

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 phút ngày 17/12/2025).

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

+ Thời gian tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá (trong giờ hành chính): Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 17/11/2025 đến ngày 17/12/2025.



+ 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 Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh hoặc tại Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

+ Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính, phù hợp với quy định pháp luật 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 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024;

Khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024, khách hàng có nhu cầu liên hệ trực tiếp Công ty đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa – Chi nhánh Đồng Nai mua hồ sơ đăng ký mời tham gia đấu giá. Khách hàng điền đầy đủ thông tin trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo mẫu Công ty phát hành và tự chịu trách nhiệm về thông tin, điều kiện đăng ký tham gia đấu giá;

*** Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:**

- + Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu Công ty phát hành).
- + Phiếu trả giá (theo mẫu Công ty phát hành).
- + Quy chế, thông báo đấu giá tài sản
- + Tài liệu, hồ sơ pháp lý về tài sản.

*** Đối với cá nhân:**

- + Đơn đăng ký mời tham dự mua tài sản đấu giá (theo mẫu, Công ty phát hành);
- + Bản cam kết xem tài sản đấu giá (theo mẫu Công ty phát hành);
- + CCCD/Hộ chiếu (Sao y chứng thực hoặc mang bản chính đối chiếu);
- + Trong trường hợp ủy quyền cho người khác mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, dự phiên đấu giá phải có giấy ủy quyền lập đúng quy định pháp luật (CCCD/Hộ chiếu của người được ủy quyền, người ủy quyền sao y công chứng);

+ Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản đấu giá theo quy định pháp luật;

*** Đối với tổ chức:**

- + Đơn đăng ký mời tham dự mua tài sản đấu giá (theo mẫu công ty phát hành)
- + Đơn đăng ký tham dự phải đóng dấu, ký tên của người đại diện pháp luật.
- + Bản cam kết xem tài sản đấu giá (theo mẫu Công ty phát hành), đóng dấu, ký tên của người đại diện theo pháp luật
- + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Sao y công chứng hoặc mang bản chính để đối chiếu);

+ Biên bản họp công ty, quyết định của người có thẩm quyền về việc mua tài sản đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định;

+ Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phải có giấy ủy quyền được lập đúng quy định pháp luật, các giấy tờ chứng minh người đại diện tham gia đấu giá hợp lệ; (CCCD/Hộ chiếu của người ủy quyền, người được ủy quyền (sao y công chứng);

+ Khách hàng (doanh nghiệp và hộ kinh doanh) đăng ký tham gia đấu giá cam kết và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung: thành lập doanh nghiệp, đang hoạt động hợp pháp, không trong quá trình giải thể, phá sản, tạm ngưng hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp và pháp luật về Thuế;

- Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản đấu giá theo quy định pháp luật;

- Khách hàng tham gia nộp hồ sơ trong thời gian đúng quy định, nộp trực tiếp tại trụ sở công ty, địa chỉ số 65 Đường số 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

- Người đăng ký tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, Quy chế, nội quy phiên đấu giá do Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa phát hành. Mọi thắc mắc, đề nghị liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa trước thời điểm diễn ra phiên đấu giá để được hướng dẫn trả lời. **Điện thoại liên hệ: 0385.79.0679.**

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

- Tài sản 1: lúc 9 giờ 00 phút, ngày 22/12/2025.

- Tài sản 2: lúc 9 giờ 30 phút, ngày 22/12/2025.

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

- **Phương thức 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 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 hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa, Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc, 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. 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND phường 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;
- Trang thông tin điện tử của Cục Quản lý THADS;
- Lưu: VT, HSTHA.



CHẤP HÀNH VIÊN

Mai Văn Hương