

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
TỈNH ĐỒNG NAI Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 249/TB-THADS (4)

Đồng Nai, ngày 10 tháng 10 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 473/QĐ-CCTHADS ngày 30/01/2024;
Quyết định thi hành án số 77/QĐ-CCTHADS ngày 13/03/2024 và Quyết định thi
hành án số 65/QĐ-CCTHADS ngày 15/02/2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi
hành án dân sự thành phố Long Khánh;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 36/QĐ-CCTHADS ngày 23 tháng
8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh;

Căn cứ kết quả thẩm định giá tài sản, ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Công
ty Cổ phần thẩm định giá và tư vấn bất động sản Mạnh Đạt;

Căn cứ Quyết định về việc giảm giá tài sản (lần 4) số 03/QĐ-THADS ngày
09 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Thông báo bán đấu giá tài sản số 03.4/2025/TBĐG-CN ngày 10 tháng
10 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: 65 Đường 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, TP. Hồ
Chí Minh.

Chi nhánh Đồng Nai: Nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc,
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:**

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 12, diện tích 152,4m²
tọa lạc tại khu phố 4, phường Xuân Thanh (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 CV 659783 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp
ngày 29/05/2020 cho bà Nguyễn Ngọc Thảo.

- Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị.



- Quy hoạch: 106,5m² nằm trong quy hoạch đường giao thông.

*** Công trình xây dựng đã qua sử dụng:**

- Nhà ở: diện tích xây dựng 119,4m²;

- Mái che: diện tích 33 m²

*** Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật:**

Quyền sử dụng đất

Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Diện tích
Quyền sử dụng đất	<p>*Diện tích đất: 152,4m² đất thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 12, phường Xuân Thanh (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 CV 659783 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 29/05/2020 cho bà Nguyễn Ngọc Thảo.</p> <p>*Vị trí tứ cận:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hướng Đông giáp đường Ngô Quyền;- Hướng Tây giáp thửa đất số 86;- Hướng Nam giáp thửa đất số 88;- Hướng Bắc giáp đường Trần Phú. <p>*Vị trí thửa đất: Thửa đất có 02 mặt tiền tiếp giáp đường Trần Phú và đường Ngô Quyền, cách đường Hồ Thị Hương khoảng 750m, cách chợ Long Khánh khoảng 2,4km, nằm trong khu dân cư đông đúc đối diện đường ray.</p> <p>*Vị trí theo tọa độ google maps: 10.93496,107.25979</p> <p>*Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị (ODT).</p> <p>*Thời hạn sử dụng: Lâu dài.</p> <p>*Thông tin quy hoạch: Thửa đất có 106,5m² thuộc quy hoạch giao thông.</p> <p>*Hình dáng thửa đất: Vuông vức.</p> <p>*Địa hình: Bằng phẳng.</p> <p>*Hạ tầng: Hoàn thiện.</p> <p>*Mặt tiền: Đường Trần Phú: 10,96m; Đường Ngô Quyền: 12,9m.</p> <p>*Giao thông: Đường Trần Phú và đường Ngô Quyền.</p> <p>*Điều kiện kinh tế - Xã hội: Khu vực dân cư tập trung đông, kinh doanh buôn bán khá sầm uất, kinh tế vùng khá phát triển.</p> <p>*Khả năng sinh lợi: Tốt.</p> <p>*Lợi thế kinh doanh: Tốt.</p>	152,4m ²

Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Diện tích
	Hiện trạng: Trên đất có công trình xây dựng đã qua sử dụng.	

Công trình xây dựng trên đất

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
1	Nhà ở	<p>* Diện tích xây dựng: 119,4m²</p> <p>* Pháp lý công trình xây dựng: Công trình không có giấy phép xây dựng.</p> <p>* Kết cấu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Móng, cột gạch; - Tường xây gạch, sơn nước + ốp gạch ceramic; - Nền lát gạch ceramic; - Xà gỗ sắt, mái lợp tôn; - Trần tôn; - Cửa chính sắt cuốn + sắt kéo, cửa đi kính cường lực, cửa phòng nhôm kính; - Nhà vệ sinh: Tường ốp gạch men; nền lát gạch men; cửa nhựa; nội thất, thiết bị vệ sinh trung bình; - Hệ thống điện, nước hoạt động bình thường. <p>* Hiện trạng: Công trình hiện đang sử dụng, các kết cấu chính đã xuống cấp.</p> <p>* Chất lượng còn lại: 50%</p>	m ²	119,4m ²
2	Mái che	<p>* Diện tích: 33m²</p> <p>* Kết cấu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cột, xà gỗ sắt, mái lợp tôn; - Trần tôn lạnh; - Nền lát gạch ceramic. <p>* Hiện trạng: Công trình hiện đang sử dụng, các kết cấu chính đã xuống cấp.</p> <p>* Chất lượng còn lại: 50%</p>	m ²	33m ²

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

- Thời gian xem tài sản đấu giá: ngày 05/11/2025 đến 17 giờ 00 phút 07/11/2025 (Trong giờ hành chính, ngày làm việc theo quy định).
- Địa điểm xem tài sản: Tại nơi có tài sản.

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 13/10/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 11/11/2025 (trong giờ hành chính)

+ 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 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, TP. 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:

- Giá khởi điểm của tài sản là: **4.490.300.594đ** (Bốn tỷ bốn trăm chín mươi triệu ba trăm nghìn năm trăm chín mươi bốn đồng).

- Chú ý: 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 mua hồ sơ tham gia đấu giá: 400.000 đồng /01 bộ hồ sơ;

- Tiền đặt trước (20%): **898.060.119 đồng** (Tám trăm chín mươi tám triệu, không trăm sáu mươi nghìn, một trăm mười chín đồng).

+ Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 13/10/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 11/11/2025.

Lưu ý: Tiền đặt trước phải được báo Có trong tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa trước hoặc đúng 17 giờ 00 phút ngày 11/11/2025).

+ 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 đấu giá có thể thỏa thuận hình thức nộp tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

- Công ty không hoàn trả lại tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá với trường hợp khách hàng mua hồ sơ nhưng không đăng ký tham gia đấu giá hoặc có đăng ký nhưng không tham gia đấu giá trừ trường hợp được quy định tại Quy chế phiên đấu giá.

Trường hợp không trúng đấu giá:

+ Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 luật đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

+ Trường hợp khách hàng nhận tiền đặt trước theo quy định nhưng không

cung cấp số tài khoản hoặc không liên hệ với Công ty đấu giá để nhận lại tiền đặt trước thì Công ty không chịu trách nhiệm về việc chậm trả lại tiền đặt trước.

+ Phí chuyển trả tiền đặt trước của người không trúng đấu giá do người tham dự 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, thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (việc xử lý tiền đặt cọc/ đặt trước theo quy định của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá). Người trúng đấu giá sẽ bị mất toàn bộ tiền cọc nếu không ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với chủ tài sản theo đúng thời hạn qui định tại quy chế này hoặc không thực hiện đúng quy định của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

- Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6, Điều 39 Luật đấu giá tài sản, trừ trường hợp phiên đấu giá không được tổ chức mà do sự kiện bất khả kháng.

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 13/10/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 11/11/2025.

+ Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Tại Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa, địa chỉ số: 65 Đường 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, TP. 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 Khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024 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).

+ Giấy tờ chứng minh đủ điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu đủ điều kiện tham gia đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định yêu cầu về điều kiện tham gia đấu giá.

+ 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 chứng 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.

* Lưu ý:

- 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 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh hoặc tại Chi nhánh Đông Nai, địa chỉ: Nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai và không thuộc đối tượng 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;
- Người đăng ký tham gia phiên 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:

- Thời gian tổ chức đấu giá: vào lúc 10 giờ 00 phút ngày 14/11/2025.

- Địa điểm tổ chức đấu giá: Tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Đồng Nai, địa chỉ: 57, CMT8, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

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 tại Công ty đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa, địa chỉ: số 65 Đường 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, TP. 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. Điện thoại liên hệ: 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 Long Khánh;
- Viện KSND khu vực 4 - Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang TTĐT của THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN



Nguyễn Phi Hào

