

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 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC
TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 300/TB-THADS (KV1)

Đồng Nai, ngày 05 tháng 12 năm 2025.

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ các Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 395/QĐ-CCTHADS ngày 10 tháng 5 năm 2024, số 14/QĐ-CCTHADS ngày 01 tháng 10 năm 2020 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 107/QĐ-CCTHADS ngày 22 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 thẩm định giá Đồng Tiến theo Chứng thư thẩm định giá số 288/2025/343 ngày 26 tháng 5 năm 2025, Chứng thư thẩm định giá số 288/2025/339 ngày 26 tháng 5 năm 2025 và Chứng thư thẩm định giá số 288/2025/345 ngày 26 tháng 5 năm 2025.

Căn cứ Thông báo bán đấu giá tài sản số 70-05/2025/TB-MĐ ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Đông.

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 Miền Đông, địa chỉ số 39/68 Đồng Khởi, khu phố 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

b) Tên tài sản đấu giá:

1. Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 131 tờ bản đồ số 20, địa chỉ phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, nay là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 131 tờ bản đồ số 108, địa chỉ phường Biên Hòa, 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 BQ 114195, số vào sổ cấp GCN: CH 04945 do UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/01/2014, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/chủ sử dụng mới ngày 04/09/2019.

Đất có diện tích 505,6m², trong đó diện tích được cấp Giấy chứng nhận 494m², không được cấp Giấy chứng nhận 11,6m².

Căn nhà số K3/87b ấp Tân Bản, phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, nay là số 209 đường Nguyễn Tri Phương, khu phố 3, phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay địa chỉ mới là: Số 209, đường Nguyễn Tri Phương, khu phố 3, phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

Kết cấu nhà: Mái bê tông cốt thép + ngói. Cột bê tông cốt thép. Sàn bê tông cốt thép. Tường gạch. Nền gạch men. Cửa sắt + kính.

Diện tích xây dựng: Tầng trệt: 136,65m². Tầng 1: 104,70m². Tầng 2: 113,16m². Tầng 3: 110,16m².

Diện tích sàn xây dựng: 464,67m².

Diện tích quy hoạch: 17,50m².

Diện tích xây dựng còn lại: 119,15m².

Gồm 17,50m² thuộc quy hoạch đất giao thông. Diện tích 119,15m² thuộc quy hoạch đất ở đô thị.

*** Kết cấu:**

- Móng, cột, dầm, sàn bê tông cốt thép.

- Mái ngói + bê tông cốt thép.

- Tầng trệt:

+ Trần sàn bê tông cốt thép sơn nước trang trí thạch cao.

+ Tường xây gạch dày 200mm, ốp gạch + sơn nước.

+ Cửa đi chính sắt cuốn.

+ Cửa đi và cửa phòng làm bằng gỗ (05 bộ).

+ Cửa sổ sắt kính có khung bảo vệ thép hợp kim gang.

+ Khu vệ sinh: tường ốp gạch, nền ceramic nhám, xí bệt, lavabo và cửa sổ.

+ Khu bếp: mặt kệ đá Granite, chậu rửa inox và hệ tủ gỗ.

+ Cầu thang: dầm bê tông cốt thép mặt bậc thang ốp đá granite, lan can tay vịn làm bằng thép hộp kim gang và gỗ.

- Lầu 1:

+ Trần trang trí thạch cao.

+ Tường sơn nước ốp gạch.

+ Nền ceramic, đá granite.

+ Cửa đi gỗ.

+ Cửa sổ (tương tự tầng trệt).

+ Cửa phòng gỗ.

- Lầu 2:

+ Trần sàn bê tông cốt thép sơn nước, trang trí thạch cao.

+ Tường ốp len tường, sơn nước.

+ Nền ceramic.

+ Cửa phòng gỗ.

+ Khu vệ sinh: tương tự tầng trệt, 1 phòng tắm đứng.

- Lầu 3:

+ Trần bê tông cốt thép sơn nước.

+ Tường gạch, sơn nước.

+ Nền ceramic.

+ Cửa phòng gỗ.

+ Cửa sổ.

+ Khu vệ sinh: nền ceramic nhám, lavabo, xí bệt và cửa gỗ.

* *Chất lượng còn lại: 80%*

Tường rào: 81,2m

- **Kết cấu:**

- * **Tường đoạn 1:** Có chiều dài 20m

- Móng bê tông cốt thép.
- Cột bê tông cốt thép khoảng cách cột 2.2m x cao 3.0m sơn nước.
- Tường xây gạch dày 200mm ốp đá trên khung thép hộp kim gang cao 1.5m.
- Mái ngói trang trí.
- Cổng: trụ bê tông cốt thép, xây gạch ốp đá granite (0.4 x 0.4 x 4.0).
- Cửa sắt cuốn.

- * **Tường đoạn 2:** Có chiều dài 20m

- Móng bê tông cốt thép.
- Cột bê tông cốt thép 200 x 200 x 3100mm cách khoảng 2.3m.
- Tường xây gạch dày 100mm sơn nước cao 2.15m trên khung thép ốp lưới B40 cao

10m.

- * **Tường đoạn 3:** Có chiều dài 41,2m

- Móng xây gạch.
- Cột xây gạch.
- Tường xây gạch dày 100mm sơn nước.
- Cổng lùa khung thép ốp tôn.

- * *Chất lượng còn lại: 70%.*

Nền: 100m²

- **Kết cấu:**

- Đất tự nhiên đầm chặt.
- Nền ceramic + xi măng.
- * *Chất lượng còn lại: 65%.*

Cây xanh: 01 cây trứng cá. Đường kính gốc Ø 50mm, cao khoảng 2m.

2. Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 20, địa chỉ phường Bửu Hoà, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, nay là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là nhà ở tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 108 địa chỉ phường Biên Hoà, 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 CC 761465, số vào sổ cấp GCN: CH 06778 do UBND thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/07/2016, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/chủ sử dụng mới ngày 05/09/2019.

Đất có diện tích 49,9m², trong đó diện tích được cấp Giấy chứng nhận 36,7m², không được cấp Giấy chứng nhận 13,2m².

Công trình xây dựng đã qua sử dụng:

Cổng + tường rào: 11,9m

- * **Kết cấu:**

- Cổng:
- + Trụ cổng: bê tông cốt thép + xây gạch, ốp đá granite.
- + Cửa cổng thép hộp kim gang, sơn dầu trang trí.
- Tường rào: 4.4m + 7.5m
- + Móng bê tông cốt thép.



- + Cột bê tông cốt thép + xây gạch, ốp đá granite.
- + Tường gạch dày 200mm, ốp gạch ceramic (0.85m) trên khung thép hình cao 2.1m.
- * *Chất lượng còn lại: 80%.*

Sân: 49,9m².

* **Kết cấu:**

- + Lớp đất tự nhiên đầm chặt.
- + Nền gạch tazzero.
- * *Chất lượng còn lại: 80%.*

3. Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 20, địa chỉ phường Bửu Hoà, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, nay là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 133 tờ bản đồ số 108, địa chỉ phường Biên Hoà, 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 CC 761463, số vào sổ cấp GCN: CH 06777 do UBND thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/07/2016, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/chủ sử dụng mới ngày 05/09/2019.

Đất có diện tích 166,2m² theo bản vẽ hiện trạng thửa đất số 4863/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hoà ký ngày 09/09/2024.

Tường: 27,25m

* **Kết cấu:**

- Đoạn 1: Chiều dài 7,7m
- + Móng bê tông xi măng.
- + Tường xây gạch dày 100 (mm), cao 3,2m; sơn nước.
- Đoạn 2: Chiều dài 9m.
- + Móng bê tông xi măng.
- + Tường xây gạch dày 100 (mm), cao 2,2m; sơn nước.
- Đoạn 3: Chiều dài 10,55m
- + Móng bê tông xi măng.
- + Tường xây gạch dày 100 (mm), cao 3,3m; sơn nước.
- * *Chất lượng còn lại: 70%.*

Cây xanh: 02 cây trướng cá đường kính gốc trung bình Ø 170mm, cao trung bình khoảng 3m.

* *Lưu ý:* 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 phải đảm bảo các quy định về điều kiện nhận chuyển nhượng tài sản theo quy định pháp luật.

c) Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Từ 07 giờ 00 phút ngày 08/12/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 09/01/2026 tại nơi có tài sản, địa chỉ: phường Bửu Hoà, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, nay là phường Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

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

Từ 07 giờ 00 phút ngày 08/12/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 09/01/2026 (*trong giờ hành chính*) tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông, địa chỉ: số 39/68 Đồng Khởi, khu phố 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai. Liên hệ SĐT 0251.626.5508 để được hướng dẫn.

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: **11.570.406.103** đồng (*Bằng chữ: Mười một tỉ, năm trăm bảy mươi triệu, bốn trăm lẻ sáu ngàn, một trăm lẻ ba đồng*).

Mức giá nêu trên không bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí (nếu có). 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.

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

- **Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá:** 1.000.000 đồng/hồ sơ

- **Tiền đặt trước:** **1.157.040.610** đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, một trăm năm mươi bảy triệu, không trăm bốn mươi ngàn, sáu trăm mười đồng*).

Thời hạn nộp tiền đặt trước: Trong giờ hành chính từ 07 giờ 00 phút ngày 08/12/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 09/01/2026 bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Miền Đông mở tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai. Thông tin cụ thể như sau:

+ **Người thụ hưởng:** Công ty đấu giá hợp danh Miền Đông

+ **Số tài khoản:** 19036549762013

+ **Mở tại:** Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, chi nhánh Đồng Nai

Tổ chức, cá nhân đủ điều kiện tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông theo quy định.

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

Thời hạn, địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ:

Từ 07 giờ 00 phút ngày 08/12/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 09/01/2026 (*trong giờ hành chính*) tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông, địa chỉ: số 39/68 Đồng Khởi, khu phố 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai. Liên hệ SĐT 0251.626.5508 để được hướng dẫn.

Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

Các tổ chức, cá nhân có nhu cầu, có khả năng tài chính và đáp ứng đầy đủ các điều kiện mua tài sản (nếu có) được đăng ký tham gia đấu giá trừ các trường hợp được quy định tại Khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2016), cụ thể như sau:

- Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

- Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

- Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm 3 Điều này;

- Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

*** Thủ tục đăng ký (mua hồ sơ) tham gia đấu giá tài sản**

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá trực tiếp liên hệ Văn phòng Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông tại địa chỉ: số 39/68 Đồng Khởi, khu phố 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai. Liên hệ SĐT 0251.626.5508 để mua hồ sơ và đăng ký tham gia đấu giá.

Người đến mua hồ sơ tham gia đấu giá phải đúng đối tượng, xuất trình giấy CCCD/Hộ chiếu để kiểm tra (đối với cá nhân) hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và CCCD/Hộ chiếu người đại diện (đối với tổ chức). Trong trường hợp đăng ký thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ. Liên hệ SĐT 0251.626.5508 để được hướng dẫn.

Hồ sơ cung cấp cho khách hàng đăng ký tham gia đấu giá gồm có:

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá;
- Hồ sơ pháp lý liên quan;
- Quy chế cuộc đấu giá;
- Bản cam kết xem tài sản đấu giá;
- Hướng dẫn nộp tiền đặt trước.

*** Thủ tục nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản**

Tổ chức, cá nhân đã mua hồ sơ, đề nghị ghi đầy đủ các nội dung và đáp ứng đầy đủ các điều kiện tham gia đấu giá (nếu có), trực tiếp liên hệ Văn phòng Công ty để nộp hồ sơ tham gia đấu giá, cụ thể như sau:

- Đối với cá nhân:

- + Đơn đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu, có dấu Công ty);
- + Bản cam kết xem tài sản đấu giá (theo mẫu, có dấu Công ty);
- + CCCD/Hộ chiếu (Sao y hoặc mang bản chính để đối chiếu);
- + Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá phải có giấy ủy quyền, CCCD/Hộ chiếu của người được ủy quyền (sao y). Giấy ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật;
- + 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 tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu), đóng dấu, ký tên của Người có thẩm quyền. Trong trường hợp cấp phó ký thay phải kèm theo Giấy ủy quyền hợp lệ;
- + Bản cam kết xem tài sản đấu giá (theo mẫu), đóng dấu, ký tên của Người có thẩm quyền. Trong trường hợp cấp phó ký thay phải kèm theo Giấy ủy quyền hợp lệ;
- + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Sao y hoặc mang bản chính để đối chiếu);
- + Giấy chứng nhận đăng ký mẫu dấu doanh nghiệp (Sao y hoặc mang bản chính để đối chiếu);
- + Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phải có giấy ủy quyền hoặc các giấy tờ chứng minh người đại diện tham gia đấu giá hợp lệ; CCCD/Hộ chiếu của người ủy quyền và người được ủy quyền (sao y). Giấy ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật;

+ Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản đấu giá theo quy định pháp luật. Người đến nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản đấu giá phải đúng đối tượng, xuất trình giấy CCCD hoặc Hộ chiếu để kiểm tra. Trong trường hợp nộp thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

Thủ tục tham gia đấu giá:

Khi đến tham gia phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải đúng đối tượng, xuất trình CCCD hoặc Hộ chiếu để kiểm tra. Trong trường hợp đi thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá chỉ được dẫn thêm 01 người cùng tham dự buổi đấu giá (Người cùng cơ quan, gia đình). Người tham dự buổi đấu giá phải chấp hành nghiêm túc nội quy, quy chế của Công ty đấu giá đã ban hành theo quy định.

*** Một số nội dung người tham gia đấu giá cần lưu ý:**

- Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp các loại thuế, phí, lệ phí khác (nếu có) trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá theo thuế suất do Nhà nước quy định.

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

Lúc 09 giờ 00 phút ngày 14/01/2026 tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông, địa chỉ: số 39/68 Đồng Khởi, khu phố 2, 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.

Bước giá: Tối thiểu 20.000.000 đồng/lần trả giá, kể từ người trả giá thứ hai.

Tổ chức, cá nhân, có nhu cầu mua đấu giá tài sản xin liên hệ và nộp hồ sơ tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông tại địa chỉ: Số 39/68 Đồng Khởi, khu phố 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai. Liên hệ SĐT 0251.626.5508 để được hướng dẫn.

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 Biên Hòa;
- 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. MVH 7b

CHẤP HÀNH VIÊN



Mai Văn Hương