

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: 309/TB-THADS-KVI

Đồng Nai, ngày 09 tháng 12 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (lần 5)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Quyết định thi hành án số 471/QĐ-CCTHADS ngày 02/07/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực I – Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 119/QĐ-CCTHADS ngày 06/05/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực I – Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định về việc giảm giá tài sản (lần 4) số 57/QĐ-THADS (KVI) ngày 08/12/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai – Khu vực 1;

Căn cứ Thông báo bán đấu giá tài sản số 22.4/2025/TB-ĐGCN ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa.

Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai – Khu vực 1 thông báo về việc tổ chức bán đấu giá tài sản như sau:

1. Về tổ chức phiên đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa.

Địa chỉ: 65, đường 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ Chi nhánh tại Đồng Nai: số D4, tổ 4, Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

2. 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 Trảng Biên (cũ P.Bửu Long, TP.Biên Hòa) 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 243,7m², 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 240,4m². So sánh giữa giấy chứng nhận đã được cấp và bản vẽ hiện trạng thửa đất có sự chênh lệch giảm 3,3m².

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 240,4m². 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 70m²; diện tích sàn sử dụng 119 m²; diện tích sử dụng: 115,43m².

- 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 63,96m²; diện tích sàn sử dụng 87,66m²; diện tích sử dụng: 85,03m².

- 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 56,80m²; diện tích sàn sử dụng 80,10m²; diện tích sử dụng: 77,70m².

Tổng diện tích nhà 1+2+3

Tổng DTXD: 190,76m²

Tổng DTSXD: 286,76m²

Tổng DTSD: 278,16m²

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

* *Nguồn gốc tài sản:* Tài sản thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn Minh và bà Hàng Thị Tuyết Lan được đưa ra bán đấu giá để bảo đảm thi hành Bản án số 05/2024/QĐST-KDTM ngày 20/03/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

* *Lưu ý:* Tài sản nêu trên được đấu giá theo nguyên trạng (bao gồm nguyên trạng tài sản, tình trạng pháp lý và các rủi ro tiềm ẩn) và theo phương thức "có sao bán vậy", Người tham gia đấu giá tài sản có trách nhiệm tìm hiểu thông tin, xem xét thực trạng tài sản và tự xác định chất lượng, số lượng, tình trạng của tài sản theo hiện trạng thực tế và hồ sơ pháp lý tài sản đấu giá, hiểu rõ quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm và rủi ro phát sinh của việc mua tài sản đấu giá, đồng thời cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện sau khi trúng đấu giá.

Việc đấu giá tài sản được tổ chức thực hiện liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng. Bất khả kháng là các sự kiện bao gồm nhưng không giới hạn các trường hợp như: văn bản chỉ đạo của cơ quan, cá nhân có thẩm quyền, thiên tai, hỏa hoạn, lũ lụt, chiến tranh, dịch bệnh... và các trường hợp tương tự theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015. Trong trường hợp việc tiến hành thủ tục đấu giá không thể thực hiện được do các trường hợp bất khả kháng thì tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá và khách hàng tham gia đấu giá phải thực hiện theo phương án thông nhất giữa tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá, đồng thời các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

3. Giá khởi điểm: 2.058.491.443 đồng (*Hai tỷ không trăm năm mươi tám triệu bốn trăm chín mươi một nghìn bốn trăm bốn mươi ba đồng*). Giá này chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí (nếu có).

4. Thời hạn và địa điểm xem tài sản: Trong giờ hành chính (từ 07 giờ 30 phút đến 17 giờ 00 phút) từ ngày 05/01/2026 đến ngày 07/01/2026 tại nơi có tài sản bán đấu giá.

5. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 400.000 đồng/1 bộ hồ sơ.

6. Khoản tiền đặt trước (20%): 411.698.288 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm mười một triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn hai trăm tám mươi tám đồng*).

7. Thời hạn nộp tiền đặt trước: Trong giờ hành chính (từ 07 giờ 30 phút đến 17 giờ 00 phút) từ ngày 10/12/2025 đến ngày 06/01/2026.

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 Chính Nghĩa theo quy định.

Khách hàng nộp tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Chính Nghĩa. Thông tin cụ thể như sau:

+ **Người thụ hưởng:** CTY DAU GIA HOP DANH CHINH NGHIA – CN TAI DONG NAI

+ **Số tài khoản:** 1024173077

+ **Mở tại:** Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) - Chi nhánh Đồng Nai.

Lưu ý:

- Khách hàng nộp tiền đặt trước qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được “PHÁT SINH CỐ” trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa – CN tại Đồng Nai đã cung cấp cho khách hàng trước 17 giờ 00 phút ngày 06/01/2026.

- Những người tham gia đấu giá không có quan hệ liên quan về dòng tiền đặt trước, không phải là người có liên quan với nhau theo quy định pháp luật, trường hợp có bất kỳ kết luận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc những người tham gia đấu giá có liên quan đến nội dung trên thì người tham gia đấu giá cam kết tự chịu trách nhiệm với vi phạm đã xảy ra.

8. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Lúc 09 giờ 00 phút ngày 09/01/2026 tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa – CN Đồng Nai, Địa chỉ: số D4, tổ 4, Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

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

10. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

10a. Bước giá: Tối thiểu 20.000.000 đồng/lần trả giá kể từ người trả giá thứ hai

11. Thời hạn, địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ; điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

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

Trong giờ hành chính (từ 07 giờ 30 phút đến 17 giờ 00 phút) từ ngày 10/12/2025 đến ngày 06/01/2026 tại Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa, địa chỉ: 65, đường 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ Chi nhánh tại Đồng Nai: số D4, tổ 4, Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

11.2. 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.

11.3. 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 Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa tại địa chỉ: 65, đường 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ Chi nhánh tại Đồng Nai: số D4, tổ 4, Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai 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.

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 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.

11.4. 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) mà pháp luật quy định người mua trúng đấu giá phải nộp phát sinh 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.

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm tự chuẩn bị nhân sự, phương tiện, dụng cụ để nhận tài sản tại địa điểm do người có tài sản giao. Trong quá trình nhận tài sản người trúng đấu giá phải chịu toàn bộ chi phí nhận tài sản và đảm bảo an toàn lao động trong quá trình thực hiện.

- 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;
- Viện KSND tỉnh Đồng Nai-KVI;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Công TTĐTQG về ĐGTS;
- Công TTĐT THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA (05 bản)



CHẤP HÀNH VIÊN

Nghiêm Tuấn Anh