

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

Số: 313 /TB-THADS.KV1

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 10 tháng 12 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (Lần 4)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Quyết định (Bản án) số 181/2024/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định thi hành án chủ động số: 759/QĐ-CCTHADS ngày 22 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1);

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 212/QĐ-CCTHADS ngày 07 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1);

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 118/QĐ-CCTHADS ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định về việc giảm giá tài sản (lần 3) số 59/QĐ-THADS.KV1 ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Đồng Nai;

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá số 28.3/2025/QCĐG-CN ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa;

Căn cứ Thông báo bán đấu giá tài sản số: 28.3/2025/TBĐG-CN ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa;

Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 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 Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh)



CN Đồng Nai: D4, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 1, Phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

b) Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 377, tờ bản đồ số 21 phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai), đã được UBND thành phố Biên Hòa tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 763345 ngày 18/01/20123 cho ông Tô Văn Diến. Trên Giấy chứng nhận thửa đất có diện tích 44,5m²; Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị

Theo bản vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1369/2025 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai lập ngày 11/04/2025 thì hiện trạng thửa đất được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,1) có diện tích 46,9m². Trong đó:

+ Diện tích thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị là: 44,5m².

+ Diện tích thuộc quy hoạch đất giao thông là: 2,4m².

Thông tin quy hoạch theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa tỷ lệ 1/10000 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022

- Thửa đất có tứ cận: Phía đông giáp đường Phan Chu Trinh, phía tây giáp thửa số 331, phía nam giáp thửa số 332, phía bắc giáp thửa số 375.

** Chú ý: diện tích thuộc quy hoạch đất giao thông là 2,4m² nằm ngoài giấy chứng nhận không kê biên. Do đó, người mua trúng đấu giá có trách nhiệm tháo dỡ khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền yêu cầu.*

*** Công trình xây dựng trên đất:**

+ **Nhà ở cấp 3:** Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 763345 diện tích xây dựng 44,5m², diện tích sàn xây dựng 223m²; còn theo bản vẽ hiện trạng nhà ngày 11/04/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai thì diện tích xây dựng là: 46,8m², diện tích sàn là: 228,4m², diện tích sử dụng: 221,6m²

* Cấu trúc: Trệt + lửng + 03 lầu

* Kết cấu: Móng, cột đà kiềng, đà giằng bê tông cốt thép.

+ Mái dầm bê tông cốt thép, trần bê tông cốt thép.

+ Tường xây gạch tô trát, sơn nước, tường ốp gạch ceramic + vách gỗ kính.

+ Nền ốp gạch ceramic.

+ Cửa đi sắt kéo, cửa phòng: sắt kính + gỗ.

+ Cầu thang: dầm bê tông cốt thép, bậc ốp đá granite, lan can tay vịn gỗ.

+ Khu bếp: thành xây gạch, mặt ốp đá granite, bồn rửa Inox, hệ tủ gỗ.

+ Khu vệ sinh: tường gạch, ốp gạch ceramic, nền gạch ceramic, lavabo + xi măng, cửa gỗ.

+ Chất lượng còn lại: 85,13%

** Chi tiết xem tại Biên bản kê biên, xử lý tài sản, Bản vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính, Bản vẽ hiện trạng nhà và chứng thư thẩm định giá.*

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.

Đối với đất và công trình xây dựng trên đất chưa được đăng ký, phân diện tích đất tăng, giảm so với giấy chứng nhận, hết thời hạn sử dụng (nếu có) thì 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.

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

- Thời gian xem tài sản: từ ngày 05/01/2026 đến ngày 07/01/2026 (trong giờ hành chính, ngày làm việc theo quy định)

- Địa điểm xem tài sản: Tại nơi có tài sản đấu giá

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 10/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 06/01/2026 (trong giờ hành chính) 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, TP. Hồ Chí Minh hoặc tại CN Đồng Nai, địa chỉ: D4, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 1, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

- Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: **5.671.372.140 đồng** (Năm tỷ sáu trăm bảy mươi một triệu ba trăm bảy mươi hai ngàn một trăm bốn mươi 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.

- Bước giá tối thiểu: 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

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

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá là **600.000 đồng**/hồ sơ.

- Tiền đặt trước (20%): **1.134.274.428 đồng** (Một tỷ, một trăm ba mươi bốn triệu hai trăm bảy mươi bốn ngàn bốn trăm hai mươi tám đồng)

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

- Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07 giờ 30 phút ngày 10/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 06/01/2026

(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 06/01/2026).

- 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: 102417307

+ 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

- Địa điểm, cách thức đăng ký 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, TP. Hồ Chí Minh hoặc tại CN Đồng Nai, địa chỉ: D4, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 1, 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

h) Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: 10 giờ 00 phút, ngày 09/01/2026 tại Công ty đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa - Chi nhánh Đồng Nai; địa chỉ: D4, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 1, phường Trảng Dài, 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 - Chi nhánh Đồng Nai; địa chỉ: D4, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 1, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

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 tổn phí do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND phường Trảng Dài;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang TTĐT của THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA. (Lệ 7b)

CHẤP HÀNH VIÊN



Lô Quang Lê