

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: 362/TB-THADS-KV1

Đồng Nai, ngày 17 tháng 12 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (lần 2)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Bản án, Quyết định số 51/2024/KDTM-ST ngày 04/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 550/QĐ-CCTHADS ngày 03/04/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số: 1409/QĐ-THADS-KV1 ngày 12/8/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai – Khu vực 1;

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số: 288/2025/684 ngày 11/9/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến;

Căn cứ Quyết định giảm giá tài sản số 61/QĐ-THADS-KV1 ngày 11/12/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai – Khu vực 1;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 174.1/25/HDDV-ĐGTS.ĐN ngày 15/12/2025 và Quy chế cuộc đấu giá số 174.1/2025/QC-ĐN ngày 15/12/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam.

Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai – Phòng THADS 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 Đông Nam

Địa chỉ trụ sở: 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ Chi nhánh tại tỉnh Đồng Nai: Số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại liên hệ: 0888.154.369 – 0251.6513.502

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.

1. Tên tài sản: Quyền sử dụng đất 99,8m², trong đó không được công nhận 2,7m² (Đo vẽ thực tế sử dụng 101,3m²) và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 29, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 938523 do UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/12/2006, cập nhật biến động ngày 01/09/2009 đứng tên ông Phạm Vĩnh Thái và toàn bộ vật tư, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền

với diện tích nhà đất đã thể chấp, cụ thể là 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu mái lợp tôn, trần tôn, cột gạch, tường gạch, nền gạch men, cửa sắt kính, diện tích xây dựng 65,22m²

2. Đặc điểm tài sản: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 938523 do UBND thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/12/2006 đứng tên bà Nguyễn Thị Thanh Thủy, cập nhật thay đổi cho ông Phạm Vĩnh Thái ngày 01/9/2009; Biên bản kê biên xử lý tài sản ngày 26/8/2025 tại nơi có tài sản của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai; Bản vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai ký ngày 09/6/2025 và Chứng thư thẩm định giá số 288/2025/684 ngày 11/9/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến, thì tài sản có đặc điểm:

Theo Giấy chứng nhận	Theo Hiện trạng
- Thửa đất số : 89 Tờ bản đồ : 29 - Địa chỉ thửa đất : phường Tân Phong, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai). - Diện tích: 99,8m². Diện tích được cấp 97,1m². Không được cấp 2,7m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 97,1m². Sử dụng chung: không. - Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị - Thời hạn sử dụng: Lâu dài. - Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước Công nhận QSDĐ. Ghi chú: Toàn bộ diện tích là 99,8m², trong đó 2,7m² nằm trong quy hoạch mở đường không công nhận QSDĐ và 97,1m² nằm trong quy hoạch đất dân cư hiện hữu tự cải tạo đã được công nhận QSDĐ.	- Diện tích đo vẽ theo hiện trạng 101,3m² (tăng 1,5m²). - Diện tích bán đấu giá là 99,8m² - Thông tin quy hoạch : Toàn bộ diện tích thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị

Tài sản gắn liền với đất : Chưa được chứng nhận quyền sở hữu

STT	Tên tài sản	Đặc điểm	Số lượng
1	Nhà ở	*Kết cấu : - Móng, cột gạch + bê tông cốt thép, sê nô BTCT - Xà gồ sắt, mái tôn - Trần thạch cao - Tường gạch, sơn nước - Nền ốp gạch ceramic - Cửa đi, cửa sổ và cửa phòng khung sắt kính, cửa sau khung sắt bọc tôn. - Khu bếp : Thành đan kệ bê tông cốt thép, ốp gạch ceramic - Khu vệ sinh : + Tường ốp gạch ceramic + sơn nước + Xí bệt, cửa nhựa *Chất lượng còn lại : 65%	65,22m ²

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

Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 12/01/2026 đến 17h00 ngày 14/01/2026 (trong giờ hành chính)

Địa điểm xem tài sản: phường Tân Phong, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tân Triều, 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, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: từ 07h30 ngày 17/12/2025 đến 17h00 ngày 15/01/2026 (trong giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định).

Địa điểm, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng liên hệ trực tiếp tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam: số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh hoặc Chi nhánh Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá.

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 2.381.400.000đ (Hai tỷ ba trăm tám mươi một triệu bốn trăm ngàn 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.

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

Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: **400.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn trăm nghìn đồng)/ bộ hồ sơ.

Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): 476.280.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi sáu triệu, hai trăm tám mươi nghìn đồng).

+ Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển khoản nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do Người đăng ký tham gia 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 hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

+ Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, Người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024, Người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá và không thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024 được hoàn trả tiền đặt trước trong thời hạn 3 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận.

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

* Thời gian, địa điểm đăng ký:

- Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: từ 07h30 ngày 17/12/2025 đến 17h00 ngày 14/01/2026 (trong giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định).

- Địa điểm, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng liên hệ trực tiếp tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam: Số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh



Minh hoặc Chi nhánh Đồng Nai: Số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá.

* Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính và phù hợp với quy định của pháp luật khác có liên quan được đăng ký tham gia đấu giá, ngoại trừ những trường hợp quy định tại điểm d1, d2, d3 khoản 5 Điều 9 và khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024. Khách hàng tham gia đấu giá phải cung cấp đầy đủ chứng từ đã nộp tiền đặt trước đúng thời hạn theo quy định nếu không cung cấp thì sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

* Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính và phù hợp với quy định của pháp luật khác có liên quan được đăng ký tham gia đấu giá, ngoại trừ những trường hợp quy định tại điểm d1, d2, d3 khoản 5 Điều 9 và khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024. Khách hàng tham gia đấu giá phải cung cấp đầy đủ chứng từ đã nộp tiền đặt trước đúng thời hạn theo quy định nếu không cung cấp thì sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

* Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 28/10/2025 đến 17h00 ngày 19/11/2025.

Tiền đặt trước nộp vào tài khoản:

Tên tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam

Số tài khoản: **7500001333355555** mở tại Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai.

Nội dung: ***“Tên khách hàng đăng ký tham gia”*** nộp tiền đặt trước ***“HĐ số 174/25.ĐN TS phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai”***

Lưu ý: Khách hàng nộp tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được **“PHÁT SINH CÓ”** trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam đã cung cấp cho khách hàng đến 17h00 ngày 15/01/2026. Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

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

- Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: vào lúc **09h30 ngày 20/01/2026**

- Địa điểm: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam - Chi nhánh Đồng Nai - Số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, Phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

Tùy thuộc vào điều kiện đáp ứng của địa điểm tổ chức đấu giá, tình hình triển khai phiên đấu giá, Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam có thể thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá sau khi đã hết hạn tiếp nhận hồ sơ và nộp tiền đặt trước cho phù hợp với tình hình thực tế và sẽ thông báo đến người tham gia đấu giá đủ điều kiện.

i) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá

Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

Bước giá: Tối thiểu **5.000.000đ (Năm triệu đồng)**.

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 Đông Nam – Trụ sở chính: Số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh hoặc Chi nhánh Đồng

Nai: Số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, điện thoại: 0251.6513.502.

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:

- Đương sự;
- Viện KSND KV1;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang TTĐT Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA.



CHẤP HÀNH VIÊN

Chu Văn Long

