

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: 368/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 147/2024/DSST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 262/QĐ-CCTHADS ngày 26/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 128/QĐ-CCTHADS ngày 08/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định giảm giá tài sản số 68/QĐ-THADS-KV1 ngày 18/12/2025 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 122.1/25/HĐDV-ĐGTS.ĐN ngày 16/12/2025 và Quy chế cuộc đấu giá số 122.1/2025/QC-ĐN ngày 16/12/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Đồng 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:

1. Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá tài sản

Công ty Đấu giá Hợp danh Đồng Nam

Trụ sở chính: Số 56 Hiền Vương, P.Phú Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh

Chi nhánh Đồng Nai: Số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, điện thoại: 0251.6513.502.

2. 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.

a) Tên tài sản:

Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là 299,4m² thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa đất số 157, tờ bản đồ số 129) tọa lạc tại khu phố 1, phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (trước đây là phường Tân Vạn, thành phố 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 CC 761274 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 05/11/2016 đứng tên ông Đặng Văn Tới, cập nhật thay đổi cho bà Nguyễn Thụy Ánh Hằng ngày 10/2/2022 và tài sản gắn liền với đất.

b) Đặc điểm tài sản:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 761274 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp ngày



05/11/2016 đứng tên ông Đặng Văn Tới cập nhật thay đổi cho bà Nguyễn Thụy Ánh Hằng ngày 10/2/2022; Biên bản kê biên xử lý tài sản ngày 31/7/2025 tại nơi có tài sản của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai; Trích lục thửa đất bản đồ địa chính số 1462/2025 được Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai ký ngày 17/4/2025 ; Bản vẽ hiện trạng nhà và Chứng thư thẩm định giá số 288/2025/596 ngày 18/8/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến, thì tài sản có đặc điểm :

Quyền sử dụng đất :

Theo giấy chứng nhận	Theo hiện trạng
- Thửa đất số : 157 Tờ bản đồ : 3 (nay là 129) - Địa chỉ thửa đất : khu phố 1, phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (trước đây là phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) - Diện tích: 299,4m². Diện tích được cấp 299,4m². Không được cấp 0,0m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. - Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 200m² Đất trồng cây lâu năm 99,4m². - Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: lâu dài Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 01/7/2064 - Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 99,4 m² Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 200,0 m²	Diện tích yêu cầu đầu giá là 299,4m². Diện tích theo hiện trạng: 296,6m². - Thửa đất : 157 - Tờ bản đồ: 3 (nay là 129) Thông tin quy hoạch : + Diện tích thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị là: 22.5m². + Diện tích thuộc quy hoạch đất giao thông là: 139.5m². + Diện tích thuộc quy hoạch đất phát triển hạ tầng là: 134.6m².

Tài sản gắn liền với đất : (Công trình chưa được công nhận)

Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế kỹ thuật	Số lượng
I	Nhà cửa, vật kiến trúc	
Nhà ở	* Kết cấu: - Sê nô bê tông cốt thép. - Móng cột gạch, xà gỗ sắt mái tôn. - Trần thạch cao. - Tường gạch sơn nước. - Nền gạch ceramic. - Cửa đi chính + cửa sổ sắt kính, cửa phòng nhôm kính, cửa hông khung sắt bọc tôn. - Khu bếp: Khung thép, mặt gạch ceramic, chậu rửa inox. - Khu vệ sinh: + Tường gạch, ốp gạch ceramic + sơn nước. + Nền gạch ceramic nhám. + Cửa nhựa, xí bột.	114,94m ²

	* Chất lượng còn lại: 75%.	
Mái che	* Kết cấu: - Cột sắt, xà gồ sắt, mái tôn. - Nền gạch terazzo. * Chất lượng còn lại: 70%	30,34m ²
Cổng và hàng rào	* Kết cấu: - Trụ cổng: 02 trụ, gạch 400 x 400 (mm), sơn nước, cao 2,5m. - Cổng: Khung song sắt dài 3,6m, cao 2,3 m. - Tường rào: + Đoạn 1: Móng cột gạch, tường gạch dày 200mm, cao trung bình khoảng 1m, trên khung song sắt dài 1,6m, dài 34,29m. + Đoạn 2: Móng cột gạch, tường gạch cao 1,9m, trên khung sắt + B40, cao 1m, dài 10,97m. * Chất lượng còn lại: 70%.	37,89m ²
Sân	* Kết cấu: Nền đất đầm chặt, lát gạch terazzo. * Chất lượng còn lại: 70%.	103,94m ²
II	Cây xanh	
Cây khế	- Đường kính 300mm, cao 7m. - Cây đang phát triển bình thường.	01
Cây mận	- Đường kính trung bình 300mm, cao trung bình 7m. - Cây đang phát triển bình thường	02
Cây xoài	- Đường kính 100mm, cao 3,5m. - Cây đang phát triển bình thường.	01
Cây mít	- Đường kính 70mm, cao trung bình 2,5m. - Cây đang phát triển bình thường.	05

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: khu phố 1, phường Biên Hòa, 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 18/12/2025 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 – Trụ sở chính: Số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh hoặc Chi nhánh Đồng Nai: Số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, điện thoại: 0251.6513.502 để đăng ký tham gia đấu giá.

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 3.455.100.000 đồng (Ba tỷ, bốn trăm năm mươi lăm triệu, một trăm nghìn 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): 691.020.000 đồng (Sáu trăm chín mươi một triệu, không trăm hai 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 18/12/2025 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.

* 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 18/12/2025 đến 17h00 ngày 15/01/2026.

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 122.1/25.ĐN TS** phường Biên Hòa, 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 **08h00 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 **10.000.000đ** (Mười 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, thành phố Hồ Chí Minh hoặc Chi nhánh Đồng Nai: Số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, 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:

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

CHẤP HÀNH VIÊN



Chu Văn Long