

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
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 421 /TB-THADS(KV1)

Đồng Nai, ngày 26 tháng 12 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (Lần 7)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 456/QĐ-CCTHADS ngày 19/06/2024
của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền
với đất số: 64/QĐ-CTHADS ngày 19/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự
thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ kết quả thẩm định giá theo chứng thư số 288/2025/121 ngày
17/03/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến;

Căn cứ Quyết định giảm giá tài sản (lần 6) số 79/QĐ-THADS(KV1) ngày
24/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số
36.6/25/HĐDV-ĐGTS.ĐN ngày 25/12/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông
Nam;

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá số 36.6/2025/QC-ĐN ngày 25/12/2025 của
Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam.

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 Đông Nam

Địa chỉ: số 56, Hiền Vương, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú (nay là
phường Phú Thạnh), thành phố Hồ Chí Minh và Chi nhánh Đồng Nai: 124/137,
đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai

**b) Tên 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:**

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 182 tờ bản đồ
số 90 phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường
Tam Phước) có diện tích thực tế là 1.344,7 m² trừ đi 21,8 m² là đất giao thông
thuộc đất công do UBND phường Tam Phước quản lý nên còn lại diện tích kê
biên là 1.322,9 m² theo Bản đồ hiện trạng số 4222/2024 ngày 31/10/2024 của Văn
phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai và nội dung phúc đáp tại Văn bản số
127/UBND ngày 11/02/2025 của UBND phường Tam Phước, thành phố Biên
Hòa, tỉnh Đồng Nai (thửa đất giảm 19,5 m² do các bên tự xây dựng phân chia
ranh đất so với diện tích 1.342,4 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV336357 số vào sổ cấp



GCN CS20467 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26 tháng 05 năm 2020 cho bà Trịnh Thảo Ngân cập nhật chuyển nhượng cho ông Huỳnh Thanh Sang ngày 26/06/2020 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2020/14041427/HĐBĐ ngày 29/6/2020 dùng để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam).

- Tài sản gắn liền với đất là căn nhà có diện tích xây dựng 244,79 m² có kết cấu cột gạch, nền gạch men, cửa sắt kính theo Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 29/08/2024 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa (chất lượng còn lại 60%), giếng khoan (chất lượng còn lại 60%) và cây xanh trên đất (05 cây Cau vua, 19 cây Sala, 02 cây Bằng lăng).

Hiện trạng thực tế bán đấu giá:

- Diện tích thuộc thửa 182 là 1.322,9 m².
- Diện tích nằm trong quy hoạch đất giao thông 135,6 m².
- Diện tích nằm trong quy hoạch đất ở tại đô thị 1187,3 m².
- Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị 300 m², đất trồng cây lâu năm 1.022,9m².

- Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây lâu năm 31/12/2044.

Lưu ý: Công trình xây dựng đã qua sử dụng không có giấy phép xây dựng, chưa được chứng nhận quyền sở hữu và phần diện tích thay đổi chưa được cập nhật trên Giấy chứng nhận, người mua tài sản tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục theo quy định.

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: thửa số 182 tờ bản đồ số 90 phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai.

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

- Thời gian bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: 07h30 ngày 29/12/2025 đến 17h00 ngày 14/01/2026 (trong giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định).
- Địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam, địa chỉ số 56, Hiền Vương, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú (nay là phường Phú Thạnh), thành phố Hồ Chí Minh và Chi nhánh Đồng Nai: 124/137, đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

- 14.773.463.134 đồng (Mười bốn tỷ bảy trăm bảy mươi ba triệu bốn trăm sáu mươi ba nghìn một trăm ba mươi bốn đồng)

Giá khởi điểm chưa bao gồm các loại thuế (nếu có), phí, lệ 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 tham gia hồ sơ đấu giá: 1.000.000đ (Một triệu đồng)/bộ hồ sơ/01 tài sản.
- Tiền đặt trước: 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 2.954.692.000 đồng (Hai tỷ, chín trăm năm mươi bốn triệu, sáu trăm chín mươi hai 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 năm 2016 sửa đổi bổ sung năm 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 năm 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024 sẽ được hoàn trả tiền đặt trước trong thời hạn 03 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 đăng ký tham gia đấu giá: từ 07h30 ngày 29/12/2025 đến 17h00 ngày 14/01/2026 (trong giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định).

- Địa điểm 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, quận Tân Phú (nay là phường Phú Thạnh), thành phố Hồ Chí Minh và Chi nhánh Đồng Nai: 124/137, đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá.

- Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Nộp hồ sơ trực tiếp.

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

- Thời gian tổ chức đấu giá: Vào lúc 11h00 ngày 16/01/2026.

- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam - chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: 124/137, đường Bùi Trọng Nghĩa, 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 buổi đấu giá.

- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

- Bước giá: 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng)

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 Trảng Dài và Tam Phước;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA..

CHẤP HÀNH VIÊN



Hồ Nguyễn Anh Tuấn

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: 79/QĐ-THADS(KV1)

Đồng Nai, ngày 24 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giảm giá tài sản (Lần 6)

CHẤP HÀNH VIÊN

Căn cứ khoản 1 Điều 20, Điều 104 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Quyết định số 07/2024/DSST ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định Thi hành án số 456/QĐ-CCTHADS ngày 19/06/2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên số 64/QĐ-CCTHADS ngày 19/02/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Thông báo về kết quả thực hiện kế hoạch tổ chức đấu giá số 1462/25/ĐN-CV ngày 10/12/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam;

Căn cứ Thông báo về việc không có người tham gia đấu giá, trả giá hoặc bán đấu giá không thành số 316/TB-THADS.KV1 ngày 10/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Xét thời hạn thỏa thuận về mức giảm giá tài sản đã hết mà đương sự không thỏa thuận hoặc thỏa thuận không được về mức giảm giá.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giảm giá tài sản của: ông Huỳnh Thanh Sang và bà Ngô Thị Thu Hương, địa chỉ: tổ 16, khu phố 3A, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, (nay là phường Trảng Dài) tỉnh Đồng Nai.

Tài sản bán đấu giá gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 182 tờ bản đồ số 90 phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước) có diện tích thực tế là 1.344,7 m² trừ đi 21,8 m² là đất giao thông thuộc đất công do UBND phường Tam Phước quản lý nên còn lại diện tích kê biên là 1.322,9 m² theo Bản đồ hiện trạng số 4222/2024 ngày 31/10/2024 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai và nội dung phúc đáp tại Văn bản số 127/UBND ngày 11/02/2025 của UBND phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (thửa đất giảm 19,5 m² do các bên tự xây dựng phân chia ranh đất so với diện tích 1.342,4 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV336357 số vào sổ cấp GCN CS20467 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26 tháng 05 năm 2020 cho bà Trịnh Thảo

Ngân cập nhật chuyển nhượng cho ông Huỳnh Thanh Sang ngày 26/06/2020 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2020/14041427/HĐBĐ ngày 29/6/2020 dùng để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam).

- Tài sản gắn liền với đất là căn nhà có diện tích xây dựng 244,79 m² có kết cấu cột gạch, nền gạch men, cửa sắt kính theo Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 29/08/2024 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa (chất lượng còn lại 60%), giếng khoan (chất lượng còn lại 60%) và cây xanh trên đất (05 cây Cau vua, 19 cây Sala, 02 cây Bằng lăng).

Hiện trạng thực tế bán đấu giá:

- Diện tích thuộc thửa 182 là 1.322,9 m².
- Diện tích nằm trong quy hoạch đất giao thông 135,6 m².
- Diện tích nằm trong quy hoạch đất ở tại đô thị 1187,3 m².
- Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị 300 m², đất trồng cây lâu năm 1.022,9m².
- Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây lâu năm 31/12/2044.

Lưu ý: Công trình xây dựng đã qua sử dụng không có giấy phép xây dựng, chưa được chứng nhận quyền sở hữu và phần diện tích thay đổi chưa được cập nhật trên Giấy chứng nhận, người mua tài sản tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục theo quy định.

Giá khởi điểm của lần bán đấu giá liền kề: 15.074.962.382 đồng.

Mức giảm giá là: **2%**.

Giá trị tài sản sau khi giảm giá: **14.773.463.134 đồng** (*Mười bốn tỷ bảy trăm bảy mươi ba triệu bốn trăm sáu mươi ba nghìn một trăm ba mươi bốn đồng*).

Điều 2. Người phải thi hành án, người được thi hành án và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- VKSND Khu vực 1 – Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN



Hồ Nguyễn Anh Tuấn