

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

Số: 430 /TB-THADS(KV1)

Đồng Nai, ngày 29 tháng 12 năm 2025

THÔNG BÁO

Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Bản án số: 106/2024/DSST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 63/QĐ-CCTHADS ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 124/QĐ-CCTHADS ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Kết quả Chứng thư thẩm định giá số: 436/2025/446/CT-SV ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Sen Việt;

Căn cứ Thông báo bán đấu giá tài sản số: 23.4/2025/TB-ĐGCN ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa;

Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai tổ chức bán đấu giá tài sản sau:

1. Tên tổ chức bán đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa.

Địa chỉ **Trụ sở chính:** địa chỉ: Số 65 Đường 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh.

- Chi nhánh Đồng Nai: nhà số D4, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 1, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

2. Tài sản đấu giá:

2.1. Quyền sử dụng đất:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 268 tờ bản đồ địa chính số 91, thửa đất có diện tích 271,7m² tọa lạc tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng, đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CV 942058** do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/06/2020 cho ông Cao Xuân Ngân và bà Phạm Thị Nhuận (Thông tin trên GCN có diện tích 293,2m²; Mục đích sử dụng là: Đất ở tại đô thị 200m, thời hạn sử dụng: lâu dài; Đất trồng cây lâu năm 93,2m², thời hạn sử dụng: đến ngày 31/05/2053).

Theo bản vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1119/2025 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường ngày 27/03/2025 (thông tin quy hoạch theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 TP. Biên Hòa tỷ lệ 1:10000 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022) thì thửa đất số 268, tờ bản đồ số 91 tọa lạc tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích 271,7m², được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,1) Trong đó:



- + Diện tích nằm trong quy hoạch đất thủy lợi là: 21,9m²
- + Diện tích nằm trong quy hoạch đất giao thông là: 38,3m²
- + Diện tích nằm trong quy hoạch đất ở đô thị là: 211,5m²

Về tài sản gắn liền với đất: 01 căn nhà (nhà chính)

- Có DTXD: 128,96 m², DTSXD: 446,63 m², DTSD: 432,62 m²
- Có kết cấu: Móng bê tông, cốt thép, mái lợp ngói, trần thạch cao, sàn bê tông cốt thép, cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền ốp gạch ceramic, cửa gỗ + nhôm kính, và các cây xanh trồng trên đất.

- Căn nhà tạm: Có DTXD là 85,56 m², DTSD: 82,99 m²

- Tài sản được bán đấu giá theo hiện trạng thực tế. Trong trường hợp diện tích hiện trạng thực tế đất thay đổi so với Giấy chứng nhận; diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận thì người mua trúng đấu giá có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng, cấp Giấy chứng nhận (nếu được phép), tự chịu mọi chi phí phát sinh liên quan và cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện về vấn đề này; người trúng đấu giá phải đảm bảo các quy định về điều kiện nhận chuyển nhượng tài sản theo quy định pháp luật.

3. Giá khởi điểm:

- **Giá khởi điểm tài sản: 5.605.043.013 đồng** (Năm tỷ, sáu trăm lẻ năm triệu, không trăm bốn mươi ba nghìn, không trăm mười ba đồng). Giá khởi điểm trên 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:** 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

4. Thời hạn và địa điểm xem tài sản: Từ 07 giờ 30 phút ngày 30/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 20/01/2026 tại nơi có tài sản (Địa chỉ: Phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai).

5. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 600.000 đồng/hồ sơ.

6. Khoản tiền đặt trước: 1.121.008.603 đồng (Một tỷ, một trăm hai mươi một triệu, không trăm lẻ tám nghìn, sáu trăm lẻ ba đồng).

7. Thời hạn nộp tiền đặt trước: Trong giờ hành chính từ 07 giờ 30 phút ngày 30/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 20/01/2026.

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 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: 1024173077

+ Tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội - 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 hành nghề đấu giá có thể thỏa thuận hình thức nộp tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng;

Lưu ý:

- Khách hàng nộp tiền đặt trước 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 17 giờ 00 phút ngày 29/7/2025.

- 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 cuộc đấu giá: Lúc 09 giờ 00 phút ngày 23/01/2026 tại trụ sở 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;

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

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

Bước giá tối thiểu 50.000.000 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:

+ Thời gian tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá (trong giờ hành chính): Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 30/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 20/01/2026;

+ Địa điểm 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 Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương hoặc tại Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: D4, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 1, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, 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, khách hàng có nhu cầu 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;

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, 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 đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc 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**

- Khách hàng tham gia nộp hồ sơ trong thời gian đúng quy định, nộp trực tiếp tại trụ sở công ty, địa chỉ số: 65 Đường số 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương hoặc 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, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và không thuộc đối tượng quy định tại điểm d1, d2, d3 khoản 5 Điều 9 và khoản 4, Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024;

- Người đăng ký tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, Quy chế, nội quy phiên đấu giá do Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa phát hành. Mọi thắc mắc, đề nghị liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa trước thời điểm diễn ra phiên đấu giá để được hướng dẫn trả lời. **Điện thoại liên hệ: 0385.79.0679**

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 Văn phòng 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.

12.4. 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 lệ phí trước bạ, thuế giá trị gia tăng và 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 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.



- Thông báo này đăng tải trên Trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản của Bộ Tư pháp: <https://dgts.moi.gov.vn/>; trang thông tin điện tử Thị trường an dân sự tỉnh Đồng Nai./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND Phước Tân (niêm yết);
- Trang Thông tin điện tử THADS tỉnh Đồng Nai;
- Trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản của Bộ Tư pháp;
- Viện KSND KV1 – Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA(7b).



Nguyễn Thế Hạnh