

Số: 425/TB-THADS(KV1)

Đồng Nai, ngày 29 tháng 12 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (lần 5)

Căn cứ khoản 2 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Quyết định số 32/2024/QĐST-KDTM ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định Thi hành án số 389/QĐ-CCTHADS ngày 14 tháng 01 năm 2025 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 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 144/QĐ-CCTHADS ngày 26 tháng 5 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa,

Căn cứ Quyết định số 81/QĐ-THADS ngày 25 tháng 12 năm 2025 về việc giảm giá tài sản của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1;

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 103.5/25/HĐDV-ĐGTS.ĐN ngày 25/12/2025 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam và Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quy chế cuộc bán đấu giá số: 103.5/2025/QC-ĐN ngày 25 tháng 12 năm 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 - Đồng Nai 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: Địa chỉ: Số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, TP.Hồ Chí Minh.

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

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:

Quyền sử dụng đất :

- Thừa đất số: 27, tờ bản đồ: 18 phường Tân Tiến (thừa đất số 27, tờ bản đồ số 54 phường Tân Mai), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là thừa đất số 27, tờ bản đồ số 86 phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai).

- Địa chỉ thừa đất : phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai)

- Diện tích: 563,4m². Diện tích được cấp 497,3m². Không được cấp 66,1m²

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

- Thời hạn sử dụng : Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng : Được tặng cho đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Tài sản gắn liền trên đất :

STT	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế kỹ thuật	Số lượng
1	Nhà 1	Loại nhà ở : Nhà ở riêng lẻ. - Diện tích xây dựng : 144,36m² - Hình thức sở hữu : Sở hữu riêng. - Cấp (hạng) cấp 3 * Cấu trúc: Nhà 01 trệt + 01 lầu. * Diện tích xây dựng: 144,36m². * Diện tích sàn xây dựng: 279,68m². * Kết cấu: - Móng, cột, đà kiềng, dầm, đà giằng và sàn bê tông cốt thép. - Mái bê tông cốt thép và ngói. - Trần thạch cao. - Tường xây gạch, ốp len gỗ + sơn nước. - Vách trang trí gỗ. - Nền đá granite và lát gỗ. - Sàn bê tông cốt thép lát gạch ceramic + gỗ. - Cửa đi và cửa sổ hệ uPVC + kính (hệ uPVC Door& Window). - Cửa sổ hệ uPVC + kính (hệ uPVC Door& Window) và sắt kính. - Cửa phòng gỗ. - Cầu thang: Dầm bản bê tông cốt thép, mặt bậc lát đá granite + đá mài, lan can tay vịn gỗ. - Khu bếp: Mặt kệ đá granite, lavabo và hệ tủ gỗ. - Khu vệ sinh: Tường ốp gạch, nền ceramic nhám, xí bệt. - Lan can tay vịn ở ban công: Tổ hợp thép hình + gang sơn dầu. * Chất lượng còn lại: 90%.	279,68m ²
2	Nhà 2	* Diện tích xây dựng: 52,92m². * Diện tích sử dụng: 49,22m². * Kết cấu: - Móng, cột, đà kiềng, dầm và đà giằng bê tông cốt thép. - Mái bê tông cốt thép trên lợp tôn. - Trần thạch cao. - Tường, ốp gạch ceramic trên sơn nước. - Nền ceramic. - Cửa đi và cửa sổ nhôm kính. - Vách ngăn phòng nhôm kính.	52,92m ²

		- Khu vệ sinh: Tường ốp gạch, nền ceramic nhám, xí bệt và cửa nhôm kính. * Chất lượng còn lại: 90%.	
3	Cổng + mái che cổng	* Kết cấu: - Trụ cổng: Bê tông cốt thép + xây gạch, ốp đá granite số lượng 03 trụ 0,5 x 0,5(m), cao 2,8m. - Cửa cổng: + Cửa phụ: Khung thép hình + gang sơn dầu, có kích thước 1,2m x 2,7m (01 cánh). + Cửa chính: Khung thép hình + gang sơn dầu, có kích thước 3,2m x 2,7m (01 cánh). - Mái che cổng: Dầm, vì kèo, cầu phong và li tô thép hình, mái ngói. * Chất lượng còn lại: 90%.	1 toàn bộ (TB)
4	Mái che trước nhà 1	* Kết cấu: - Móng bê tông cốt thép. - Cột, vì kèo thép hình. - Xà gồ thép, mái nhựa sáng. - Nền bê tông xi măng. * Chất lượng còn lại: 85%.	67,5m ²
5	Tường rào	* Chiều dài: 65,1m * Kết cấu: - Đoạn 1 (dài 9,1m): + Móng, cột và đà giằng bê tông cốt thép. + Tường xây gạch sơn nước cao 2,5m trên khung thép hình cao 1,4m. - Đoạn 2 (dài 7,7m): + Móng, cột và đà giằng bê tông cốt thép. + Tường xây gạch sơn nước cao 3,2m trên khung thép hình cao 1,4m. - Đoạn 3 (dài 23,5m): + Móng, cột và đà giằng bê tông cốt thép. + Tường xây gạch sơn nước cao 2m trên khung thép hình cao 2m. - Đoạn 4 (dài 9m): + Móng, cột và đà giằng bê tông cốt thép. + Tường xây gạch ốp đá trang trí cao 3m trên khung thép hình cao 1,6m. - Đoạn 5 (dài 15,8m): + Móng, cột và đà giằng bê tông cốt thép. + Tường xây gạch sơn nước cao 3m trên khung thép hình cao 1,2m. * Chất lượng còn lại: 85%.	65,1m
6	Sân	* Kết cấu:	137,9m ²



		- Nền đất đầm chặt. - Sân lát đá. * Chất lượng còn lại: 80%	
--	--	---	--

Lưu ý : Công trình xây dựng nhà 1 đã được công nhận quyền sở hữu. Đối với nhà 2 chưa được chứng nhận quyền sở hữu, khách hàng tham gia đấu giá tự liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận theo quy định của pháp luật.

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

- Thời gian: từ 07h30 ngày 12/01/2026 đến 17h00 ngày 14/01/2026 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm xem tài sản: 238/69, đường Phan Trung, khu phố 2, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố 23, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai).

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

- Thời gian: 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: 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: 16.240.721.231 đồng (Mười sáu tỷ, hai trăm bốn mươi triệu, bảy trăm hai một nghìn, hai trăm ba mươi một 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 là 1.000.000 đồng/hồ sơ.

Khách hàng đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá không được hoàn trả lại tiền trong bất kỳ trường hợp nào.

- Tiền đặt trước **(15% giá khởi điểm): 2.436.108.000 đồng** (Hai tỷ, bốn trăm ba mươi sáu triệu, một trăm lẻ tám nghìn đồng).

Thời hạn nộp tiền đặt trước: từ 07h30 ngày 29/12/2025 đến 17h00 ngày 14/01/2026 (trong giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định).

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 103/25.ĐNTS** phường Tam Hiệp, 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 14/01/2026. Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

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: 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.

- Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, nộp tiền hồ sơ và tiền đặt trước cho Công ty đấu giá theo Quy chế, quy định của Luật đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024 và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Hồ sơ tham gia đấu giá:

*** Đối với cá nhân:**

Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam);

Căn cước công dân/hộ chiếu/ định danh cá nhân. Các giấy tờ này phải là bản sao y;

Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phải có giấy ủy quyền. Giấy ủy quyền được lập phải có xác nhận theo quy định của pháp luật.

Bản cam kết xem tài sản;

Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá.

*** Đối với tổ chức:**

Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam), đóng dấu, ký tên của người đại diện theo pháp luật của tổ chức. Trường hợp người được ủy quyền ký thay thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp theo quy định pháp luật và Điều lệ của tổ chức;

Căn cước công dân/hộ chiếu/ định danh cá nhân của người đại diện theo pháp luật của tổ chức, của người được ủy quyền (nếu có); Giấy đăng ký kinh doanh hoặc các giấy tờ thành lập hợp pháp khác (Các giấy tờ này phải là bản sao y);

Văn bản ủy quyền hợp pháp theo quy định pháp luật và Điều lệ của tổ chức;

Biên bản họp, quyết định của người có thẩm quyền về việc mua tài sản đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định;

Bản cam kết xem tài sản;

Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá.

Khách hàng (doanh nghiệp và hộ kinh doanh) đăng ký tham gia đấu giá cam kết và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung: thành lập doanh nghiệp, đang hoạt động hợp pháp, không trong quá trình giải thể, phá sản, tạm ngưng hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp và pháp luật về Thuế.



Người đăng ký tham gia đấu giá phải xuất trình được bản chính các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá để đối chiếu khi tổ chức hành nghề đấu giá tài sản yêu cầu trong trường hợp cần thiết.

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

- Thời gian: vào lúc **10h30 ngày 16/01/2026**.

- 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 phiên đấu giá

- Phương thức đấu giá: 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 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.

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.

(Thông báo này thay cho thư mời tham gia đấu giá)

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND phường Tam Hiệp;
- VKSND Khu vực 1 - Đồng Nai;
- Trang TTĐT của THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA (07 bản).

CHẤP HÀNH VIÊN

Phạm Bá Văn