

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: 449/TB-THADS(KV1)

Đồng Nai, ngày 21 tháng 12 năm 2025

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

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 358/QĐ-CCTHADS ngày 30/12/2024
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: 163/QĐ-CTHADS ngày 09/06/2025 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 288/2025/436 ngày
24/06/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến;

Căn cứ Quyết định giảm giá tài sản (lần 4) số 83/QĐ-THADS(KV1) ngày
29/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số
104.4/25/HĐDV-ĐGTS.ĐN ngày 31/12/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh
Đồng Nam;

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá số 104.4/2025/QC-ĐN ngày 31/12/2025 của
Công ty Đấu giá Hợp danh Đồng 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 Đồng 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 khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa số 12,
tờ bản đồ số 25 (nay là tờ bản đồ số 147), phường Tân Phong, thành phố Biên
Hoà, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tân Triều, 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
CS103630 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Nguyễn
Đức Lâm và bà Nguyễn Thị Lan ngày 15/05/2019, được Văn phòng Đăng ký Đất
đai tỉnh Đồng Nai cập nhật sang tên cho ông Hoàng Trọng Đình và bà Võ Thị Mỹ
Dung ngày 20/05/2022 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn
liền với đất số 58/2023/HĐTC/BacABank-PĐL được Phòng Công chứng số 1,
tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 08/03/2023, số công chứng 210. Đăng ký biện



pháp bảo đảm ngày 08/03/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Biên Hoà

Hiện trạng thửa đất và tài sản gắn liền với đất kê biên theo bản vẽ hiện trạng thửa đất số 2036/2025 ngày 20/05/2025 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai thì:

- Thửa đất số 12 có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là 156,4 m² nhưng thực tế được giới hạn theo các mốc (1,2,3,4,5,1) còn 153,5 m² (giảm 2,9 m² so với diện tích GCN đã cấp, đã chỉnh lý sang thửa đất số 04 năm 2022 theo cung cấp thông tin tại Văn bản số 531/UBND-ĐCXD ngày 10/06/2025 của UBND phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa) gồm 148,7 m² đã được cấp giấy và 4,8 m² không được cấp. Toàn bộ diện tích đất nằm trong quy hoạch đất ở tại đô thị.

- Một căn nhà ba tầng chưa được cập nhật trên GCN có diện tích sàn xây dựng thực tế là 350,75 m² (diện tích được công nhận: 56,68 m²) nằm trên thửa 12 có kết cấu: mái bê tông cốt thép, trần thạch cao, sàn bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép, cột bê tông cốt thép, tường gạch, nền ceramic (nhà có giấy phép xây dựng số 1547/GPXD do UBND thành phố Biên Hòa cấp ngày 24/06/2022 với tổng diện tích sàn là 312,60 m²), chất lượng công trình còn lại 98%

Lưu ý: Công trình xây dựng có giấy phép xây dựng nhưng có sai lệch so với giấy phép, 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 14/01/2026 đến 17h00 ngày 16/01/2026 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm xem tài sản: thửa số 12 tờ bản đồ số 25 (nay là tờ bản đồ số 147) phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, 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 tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: 07h30 ngày 05/01/2026 đến 17h00 ngày 20/01/2026 (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:

- 6.293.311.708 đồng (Sáu tỷ hai trăm chín mươi ba triệu ba trăm mười một nghìn bảy trăm lẻ tám 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: 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng)/bộ hồ sơ/01 tài sản.

- Tiền đặt trước: 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 1.258.662.000 đồng (Một tỷ, hai trăm năm mươi tám triệu, sáu trăm sáu 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 05/01/2026 đến 17h00 ngày 20/01/2026 (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 10h00 ngày 22/01/2026.

- 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: 10.000.000đ (Mười 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 Tân Triều;
- 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