

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: 02 /TB-THADS

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2026

**THÔNG BÁO**  
**Về việc bán đấu giá tài sản**

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 44/2024/QĐST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2024; Bản án số 181/2023/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2023; Bản án số 39/2024/DSST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 439/QĐ-CCTHADS ngày 05 tháng 6 năm 2024; Quyết định thi hành án số: 27/QĐ-CCTHADS ngày 13 tháng 9 năm 2024; Quyết định thi hành án số: 359/QĐ-CCTHADS ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự TP. Biên Hòa nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số: 1707/QĐ-CCTHA ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai – Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định sửa đổi, bổ sung quyết định cưỡng chế thi hành án số: 02/QĐ-CCTHA ngày 07 tháng 01 năm 2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai – Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai.

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số: 288/2025/837 ngày 29 tháng 10 năm 2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến;

Căn cứ Quyết định giảm giá tài sản số 102/QĐ-THADS ngày 19/01/2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai – Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai.

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án số: 50.1/2026/HĐDV/THA-ĐN ký kết ngày 20/01/2026 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai với Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa.

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá tài sản số: 50.1/2026/QCĐG-CN ngày 20 tháng 01 năm 2026 của Công ty Đấu giá hợp danh Chính Nghĩa.

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 Chính Nghĩa.



- Trụ sở chính: Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa, địa chỉ: 65 Đường 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh.

- Chi nhánh tại Đồng Nai: Nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc, 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 sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.**

Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 13, phường Tân Phong, (nay là thửa số 57, tờ bản đồ số 135 phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai, giấy chứng nhận số BQ108273 do UBND TP. Biên Hòa cấp ngày 27/12/2013 cho ông Nguyễn Ngọc Bé và bà Trần Thị Trúc Loan đứng tên, diện tích đất 236,7m<sup>2</sup>, (trong đó đất ở đô thị là 200m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 36,7m<sup>2</sup>, trong tổng diện tích 236,7m<sup>2</sup> đất được cấp thì quy hoạch giao thông 94,4m<sup>2</sup>, đất ở là 142,3m<sup>2</sup> theo bản đồ điều chỉnh quy hoạch chi tiết phường Tân Phong đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 27/7/2010.

Theo Bản đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 391/2025 ngày 07/8/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai thì tổng diện tích là 236,7m<sup>2</sup> trong đó quy hoạch giao thông 90,8m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị là 145,9m<sup>2</sup> theo thông tin quy hoạch bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa tỷ lệ 1:10000 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022.

Nhà ở, công trình xây dựng trên đất:

Nhà ở, công trình xây dựng trên đất diện tích xây dựng 236,11m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 219,58m<sup>2</sup> (trong đó diện tích quy hoạch 90,21m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng còn lại 145,9m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng còn lại 129,37m<sup>2</sup>).

- Nhà ở có kết cấu: Móng xây gạch + bê tông cốt thép; xà gồ thép, mái lợp tôn, trần thạch cao + tôn lạnh; cột gạch + cột bê tông cốt thép + cột sắt; tường gạch ốp ceramic, sơn nước, vách tôn, vách kính, vách nhôm kính; cửa đi kính và nhôm kính, cửa sổ nhôm kính khung sắt bảo vệ, nền lát gạch men. Khu bếp: thành xây gạch, mặt kệ bê tông cốt thép ốp gạch ceramic và kệ tủ nhôm kính. Khu vệ sinh tường ốp gạch ceramic nhám, lavabo, xí bệt và cửa nhôm kính. Cửa cổng khung thép hình song sắt. Chất lượng còn lại 65%.

*(Chi tiết toàn bộ tài sản thẩm định giá theo chứng thư thẩm định số 288/2025/837 ngày 29 tháng 10 năm 2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến);*

c) Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Từ ngày 09/02/2026 đến ngày 11/02/2026 (trong giờ hành chính).

d) Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá: Thời gian bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá từ 07 giờ 30 phút ngày 21/01/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 25/02/2026 (Trong giờ hành chính, trừ ngày nghỉ lễ tết theo quy định) tại

Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa.

- Trụ sở chính: Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa, địa chỉ: 65 Đường 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh.

- Chi nhánh tại Đồng Nai: Nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc, Phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: Giá khởi điểm **6.340.195.738đ (Sáu tỷ ba trăm bốn mươi triệu một trăm chín mươi lăm ngàn bảy trăm ba mươi tám đồng)**. Giá này chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí (nếu có). Người mua trúng đấu giá tài sản phải tự chịu các khoản thuế, các khoản phí, lệ phí liên quan đến 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 600.000 đồng/hồ sơ. Tiền đặt trước: **1.268.039.147 đồng (Một tỷ hai trăm sáu mươi tám triệu không trăm ba mươi chín ngàn một trăm bốn mươi bảy đồng)** tương ứng với (20%) giá khởi điểm. Thời gian nộp tiền đặt trước ngày từ 07 giờ 30 phút ngày 21/01/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 25/02/2026. (Trong giờ hành chính).

*Lưu ý: Khách hàng nộp tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được báo có trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa đã cung cấp cho khách hàng đến 17 giờ 00 phút ngày 25/02/2026. Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do khách hàng đăng ký tham gia đấu giá chịu.*

g) Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá (trong giờ hành chính): Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 21/01/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 25/02/2026.

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Tại Công ty đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa, địa chỉ Số: 65 Đường 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh và tại Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa tại Đồng Nai, địa chỉ: Nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, 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 liên hệ trực tiếp CN Công ty đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa 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.

**Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:**

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu Công ty phát hành).

+ giấy tờ chứng minh đủ điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu đủ điều kiện tham gia đấu giá trong

trường hợp pháp luật có quy định yêu cầu về điều kiện tham gia đấu giá.

**Đối với cá nhân:**

- Đơn đăng ký mời tham dự mua tài sản đấu giá (theo mẫu, Công ty phát hành);
- Bản cam kết xem tài sản đấu giá (theo mẫu Công ty phát hành);
- CCCD/Hộ chiếu (Sao y chứng thực hoặc mang bản chính đối chiếu);
- Trong trường hợp ủy quyền cho người khác mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, dự phiên đấu giá phải có giấy ủy quyền lập đúng quy định pháp luật (CCCD/Hộ chiếu của người được ủy quyền, người ủy quyền sao y chứng thực)
- 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 mời tham dự mua tài sản đấu giá (theo mẫu công ty phát hành)
- Đơn đăng ký tham dự phải đóng dấu, ký tên của người đại diện pháp luật.
- Bản cam kết xem tài sản đấu giá (theo mẫu Công ty phát hành), đóng dấu, ký tên của người đại diện theo pháp luật
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Sao y công chứng hoặc mang bản chính để đối chiếu);
- Biên bản họp công ty, quyết định của người có thẩm quyền về việc mua tài sản đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định;
- Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phải có giấy ủy quyền được lập đúng quy định pháp luật, các giấy tờ chứng minh người đại diện tham gia đấu giá hợp lệ; (CCCD/Hộ chiếu của người ủy quyền, người được ủy quyền (sao y công chứng).
- 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.

**Lưu ý:**

- Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản đấu giá theo quy định pháp luật;

- 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 05, KDC Hiệp Thành 3, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh và tại Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa tại Đồng Nai, địa chỉ: Nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, 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 phiên 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

h) Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: **lúc 10 giờ 00 phút, ngày 02/03/2026** tại Công ty Đấu giá Hợp danh Chính Nghĩa - Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: Nhà số D4, tổ 4, khu phố 1, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

i) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá. Phương thức trả giá lên.

- Trước khi mở phiên đấu giá tài sản 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 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 phí tổn do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

***(Lưu ý: Thông báo này thay cho thư mời tham dự phiên đấu giá)***

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 1 – Đồng Nai;
- UBND phường Tân Triều;
- Trang TTĐT của THADS tỉnh Đồng Nai;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: VT, HSTHA.



**CHẤP HÀNH VIÊN**

**Phạm Bá Văn**