

CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU  
CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
HUYỆN CHÂU ĐỨC

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

Số: 574/TB-CCTHADS

Châu Đức, ngày 14 tháng 4 năm 2025

**THÔNG BÁO**  
**Về việc bán đấu giá và chuộc tài sản (Lần 03)**

Căn cứ Điều 101 Luật THADS năm 2008 được sửa đổi bổ sung năm 2014 và 2022.

Căn cứ Quyết định số 24/2024/QĐST-KDTM ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Tòa án dân huyện Châu Đức,

Căn cứ Quyết định thi hành án số 1206/QĐ-CCTHADS ngày 12/8/2024; số 1042/QĐ-CCTHADS ngày 15/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức,

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 05/QĐ-CCTHADS ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức

Căn cứ biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 03/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Căn cứ việc nhận kết quả thẩm định giá ngày 10/1/2025 theo chứng thư thẩm định giá số 324/2025/05/CT-TĐG-MDC.BRVT ngày 8/1/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn bất động sản Mạnh Đạt, chi nhánh tại Bà Rịa – Vũng Tàu;

Căn cứ biên bản thỏa thuận về việc lựa chọn Công ty đấu giá hợp danh Đông Nam Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa người được thi hành án và người phải thi hành án ngày 03/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức.

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 01.2/25/HĐDV-ĐGTS.VT ngày 8/4/2025 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam và Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Đức.

Căn cứ Thông báo bán đấu giá số: 01.2/25/TB-ĐG ngày 8 tháng 4 năm 2025 của công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam về việc tổ chức bán đấu giá tài sản của ông Phùng Trọng Ninh có địa chỉ: Số 438 Lê Hồng Phong, Ngã Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tài sản bán đấu giá gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 1358,9m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 21 tờ bản đồ số 70 tại thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Giấy CNQSDĐ số BL 553793 do UBND huyện Châu Đức cấp ngày 21/8/2012 chỉnh lý biến động sang tên ông Phùng Trọng Ninh ngày 23/12/2020. (theo mảnh trích đo số 3063/10/2024 Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất đai huyện Châu Đức duyệt ngày 19/11/2024).

Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Diện tích (m <sup>2</sup> )
Quyền sử dụng đất	<p>* <b>Diện tích đất yêu cầu thẩm định giá:</b> 1.261,2m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 70, thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Mảnh trích đo địa chính số 3063/10/2024, ngày 29/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Đức.</p> <p>* <b>Vị trí tứ cận:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hướng Đông giáp thửa 20, tờ 70;</li> <li>- Hướng Tây giáp thửa 127, tờ 70;</li> <li>- Hướng Nam giáp đường Lê Hồng Phong;</li> <li>- Hướng Bắc giáp thửa 127, tờ 70;</li> </ul> <p>* <b>Vị trí thửa đất:</b> Thửa đất tiếp giáp đường Lê Hồng Phong, cách chợ Ngãi Giao khoảng 900m, cách trường Tiểu học Nguyễn Thị Minh Khai, THCS Phan Bội Châu khoảng 1,2km, cách UBND huyện Châu Đức khoảng 1,4km, nằm trong khu vực dân cư sinh sống ổn định.</p> <p>* <b>Vị trí tọa độ trên google maps:</b> 10.65281, 107.23489.</p> <p>* <b>Mục đích sử dụng:</b> Đất trồng cây lâu năm (CLN).</p> <p>* <b>Thời hạn sử dụng:</b> Đến năm 2043.</p> <p>* <b>Hình dáng và kích thước thửa đất:</b> Hình thang, mặt tiền rộng 25m.</p> <p>* <b>Cơ sở hạ tầng:</b> Hoàn thiện.</p> <p>* <b>Địa thế:</b> Bằng phẳng.</p> <p>* <b>Khả năng sinh lợi:</b> Tốt.</p> <p>* <b>Điều kiện kinh tế - xã hội:</b> Thửa đất nằm gần trung tâm hành chính huyện Châu Đức, dân cư tập trung đông đúc, kinh doanh buôn bán sầm uất.</p> <p>* <b>Thông tin quy hoạch:</b> Văn bản số 2440/TNMT, ngày 29/10/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Châu Đức về việc cung cấp thông tin quy hoạch sử dụng đất thì thửa đất số 21, tờ bản đồ số 70, diện tích 1.358,9m<sup>2</sup>, thị trấn Ngãi Giao: Diện tích khoảng 1.219,9m<sup>2</sup> quy hoạch đất ở đô thị; phần</p>	1.261,2m <sup>2</sup>

Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Diện tích (m <sup>2</sup> )
	<p>diện tích còn lại khoảng 139m<sup>2</sup> quy hoạch đất giao thông (phần mở rộng đường hiện hữu).</p> <p><b>* Hiện trạng:</b> Trên đất có công trình xây dựng, đã qua sử dụng và cây trồng.</p>	

2. Công trình xây dựng đã qua sử dụng gắn liền trên đất:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
	Nhà ở gia đình	<p><b>* Diện tích xây dựng:</b> 105,3m</p> <p><b>* Cấu trúc:</b> 01 tầng gồm: 01 phòng khách + 03 phòng ngủ, vệ sinh khép kín.</p> <p><b>* Pháp lý công trình xây dựng:</b> Không có giấy phép xây dựng</p> <p><b>* Kết cấu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Móng, cột, đà, dầm, sê nô bê tông cốt thép.</li> <li>- Tường xây gạch, mặt tiền phía trước ốp gỗ, phòng khách phía dưới ốp lamri gỗ, phía trên sơn nước.</li> <li>- Cửa chính, cửa hai phòng ngủ phía trước bằng gỗ, các cửa còn lại khung sắt kính + khung sắt bọc tôn, cửa phòng vệ sinh nhôm kính.</li> <li>- Nền lát gạch ceramic.</li> <li>- Mái lợp tôn giả ngói.</li> <li>- Trần phòng khách gỗ, trần các phòng còn lại là thạch cao.</li> <li>- Vệ sinh khép kín, nội thất thiết bị tương đối tốt.</li> <li>- Thiết bị điện, nước âm tường, hoạt động bình thường.</li> </ul> <p><b>* Chất lượng còn lại:</b> 70%.</p>	m <sup>2</sup>	105,3
2	Mái che phía trước nhà ở	<p><b>* Diện tích:</b> 128m<sup>2</sup></p> <p><b>* Kết cấu:</b> 09 cột sắt Ø90; Khung xà gỗ sắt hộp, mái lợp tôn; Nền gạch ceramic nhám.</p> <p><b>* Chất lượng còn lại:</b> 75%.</p>	m <sup>2</sup>	128
3	Nhà bếp	<p><b>* Diện tích xây dựng:</b> 33,4m<sup>2</sup></p> <p><b>* Kết cấu:</b> Móng cột gạch; Tường xây gạch, ốp gạch + sơn nước; Nền gạch ceramic; Mái lợp tôn; Trần thạch cao; Tủ bếp gỗ; Cửa chính + cửa sổ gỗ, cửa còn lại</p>	m <sup>2</sup>	33,4

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
		khung sắt kính. * <i>Chất lượng còn lại:</i> 70%.		
4	Nhà vệ sinh biệt lập	* <i>Diện tích:</i> 6m <sup>2</sup> * <i>Kết cấu:</i> Móng đá, cột gạch; Tường xây gạch, phía trong ốp gạch; Nền gạch ceramic nhám; Mái lợp tôn, xà gỗ sắt; Trần thạch cao; Thiết bị vệ sinh tương đối tốt; Cửa khung sắt bọc tôn. * <i>Chất lượng còn lại:</i> 60%.	m <sup>2</sup>	6
5	Mái che phía trước nhà bếp	* <i>Diện tích:</i> 18,6m <sup>2</sup> * <i>Kết cấu:</i> Cột sắt; khung xà gỗ sắt hộp, mái lợp tôn; trần thạch cao; nền gạch ceramic. * <i>Chất lượng còn lại:</i> 70%.	m <sup>2</sup>	18,6
6	Mái che bên hông nhà bếp	* <i>Diện tích:</i> 12,16m <sup>2</sup> * <i>Kết cấu:</i> Cột, xà gỗ sắt, mái lợp tôn; Nền gạch ceramic. * <i>Chất lượng còn lại:</i> 70%.	m <sup>2</sup>	12,16
7	Sân xi măng	* <i>Diện tích:</i> 25m <sup>2</sup> * <i>Chất lượng còn lại:</i> 70%.	m <sup>2</sup>	25
8	Mái che phía sau	* <i>Diện tích:</i> 30m <sup>2</sup> * <i>Kết cấu:</i> Cột, xà gỗ sắt; Mái lợp tôn; Nền đất. * <i>Chất lượng còn lại:</i> 50%.	m <sup>2</sup>	30
9	Tháp nước	* Phía dưới trụ sàn bê tông cốt thép, trên khung đỡ sắt V tổ hợp; Gồm 02 bồn nước inox 1m <sup>3</sup> ; 01 hệ thống máy nước năng lượng mặt trời 16 ống. * <i>Chất lượng còn lại:</i> 70%.	HT	1
10	Giếng đào	* Sâu khoảng 12m, đường kính 1,2m * <i>Chất lượng còn lại:</i> 60%.	cái	1
11	Giếng khoan	* 02 giếng khoan Sâu khoảng 35m * <i>Chất lượng còn lại:</i> 80%.	cái	02
12	Taluy	* <i>Chiều dài:</i> 30m, cao 0,85m. * <i>Kết cấu:</i> Xây đá, trên đà bê tông cốt thép. * <i>Chất lượng còn lại:</i> 70%.	m	30
13	Công tường rào phía trước	* <i>Chiều dài:</i> 25,3m. * <i>Kết cấu:</i> Trụ công xây gạch + bê tông	m	25,3

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
		cốt thép, kích thước 400 x 400, cao 2,5m, công 2 cánh sắt tổ hợp; Tường rào: Móng đá, cột gạch, tường phía dưới xây gạch cao 1m, trên khung sắt, lưới B40, cao 1,4m. * <b>Chất lượng còn lại:</b> 60%.		
14	Tường gạch bên hông	* <b>Chiều dài:</b> 20m. * <b>Kết cấu:</b> Móng đá, cột gạch, tường xây gạch cao 1,8m, tô vữa xi măng, quét vôi. * <b>Chất lượng còn lại:</b> 60%.	m	20
15	Tường gạch + khung sắt hộp	* <b>Chiều dài:</b> 19m. * <b>Kết cấu:</b> Móng đá, cột gạch, tường xây gạch cao 1,2m, tô vữa xi măng, quét vôi, trên khung sắt hộp, cao 0,6m. * <b>Chất lượng còn lại:</b> 60%.	m	19
16	Ngõ vào bê tông xi măng	* <b>Diện tích:</b> 96m <sup>2</sup> * <b>Kết cấu:</b> đường đổ bê tông xi măng dày 10cm. * <b>Chất lượng còn lại:</b> 60%.	m <sup>2</sup>	96

### 3. Cây trồng trên đất:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
1	Mít	- Cây khoảng 05 năm tuổi * <b>Hiện trạng:</b> Cây phát triển bình thường	cây	03
2	Me	- Cây có vanh 100cm, cao khoảng 5m * <b>Hiện trạng:</b> Cây phát triển bình thường	cây	01
3	Xoài lớn	- Cây có vanh 180cm, cao khoảng 8m * <b>Hiện trạng:</b> Cây phát triển bình thường	cây	01
4	Xoài nhỏ	- Cây có vanh 150cm, cao khoảng 7m * <b>Hiện trạng:</b> Cây phát triển bình thường	cây	01
5	Dâu da	- Cây khoảng 25 năm tuổi * <b>Hiện trạng:</b> Cây phát triển bình thường	cây	01
6	Mận	- Cây có vanh 150cm, cao khoảng 5m * <b>Hiện trạng:</b> Cây phát triển bình thường	cây	01
7	Mãng cụt	- Cây khoảng 25 năm tuổi * <b>Hiện trạng:</b> Cây phát triển bình thường	cây	10
8	Sơ ri	- Cây khoảng 10 năm tuổi * <b>Hiện trạng:</b> Cây phát triển bình thường	cây	02
9	Mai	- Cây có vanh khoảng 8cm, cao 2m, tán rộng	cây	01

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
		1,5m. * <b>Hiện trạng:</b> Cây phát triển bình thường		
10	Dừa	- Cây khoảng 01 năm tuổi * <b>Hiện trạng:</b> Cây phát triển bình thường	cây	01
11	Nguyệt quế	- Cây khoảng 05 năm tuổi * <b>Hiện trạng:</b> Cây phát triển bình thường	cây	01

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có giá: **8.826.262.280** (tám tỷ tám trăm hai mươi sáu triệu hai trăm sáu mươi hai ngàn hai trăm tám mươi đồng).

Tổng công: **8.826.262.280** (tám tỷ tám trăm hai mươi sáu triệu hai trăm sáu mươi hai ngàn hai trăm tám mươi đồng).

Tiền đặt trước không quá 20% của giá khởi điểm tương ứng với số tiền **1.765.252.000đ** (một tỷ bảy trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm năm mươi hai ngàn đồng)

Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: **600.000đ** (sáu trăm ngàn đồng)

Bước giá: tối thiểu **10.000.000đ** (mười triệu đồng)

Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá: **Đấu giá trực tiếp bằng lời nói, phương thức trả giá lên.**

Thời gian và địa điểm xem tài sản: Từ 7h30 ngày 23/4/2025 đến 17h ngày 25/4/2025 trong giờ hành chính tại nơi có tài sản.

Thời gian bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá từ ngày từ 7h30 ngày 10/4/2025 đến 17h ngày 5/5/2025 (Trong giờ hành chính, trừ các ngày nghỉ lễ theo quy định).

Thời gian nộp tiền đặt trước từ 7h30 ngày 10/4/2025 đến 17h ngày 5/5/2025 (trong giờ hành chính). Khách hàng tham gia đấu giá có thể nộp trước thời hạn trên nếu có nhu cầu.

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 5/5/2025

Thời gian tổ chức đấu giá vào lúc: **11h00 ngày 8/5/2025.**

Địa điểm bán hồ sơ:

+ Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam - Trụ sở: 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú, TP. HCM.

+ Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam - Chi nhánh Đồng Nai. Địa chỉ: 62 Trương Định, khu phố 2, phường Tân Mai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

+ Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam - CN Bà Rịa - Vũng Tàu: Tầng 1, Lô E1-9 Trung Tâm Thương mại Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Điện thoại: 0251.6513.502.

**Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:** Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam - Chi nhánh Đồng Nai. Địa chỉ: 62 Trương Định, khu phố 2, phường Tân Mai, Biên Hòa, Đồng Nai và CN BR-VT: Tầng 1, Lô E1-9 Trung Tâm Thương mại Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**Địa điểm tổ chức đấu giá:** CN BR-VT: Tầng 1, Lô E1-9 Trung Tâm Thương mại Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

**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 tham gia đăng ký, phải đúng quy định tại Điều 38 Luật đấu giá tài sản và Luật Đất đai năm 2024. Nếu khách hàng tham gia đấu giá không cung cấp đầy đủ chứng từ đã nộp tiền đặt trước đúng thời hạn theo quy định thì sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức thông báo đến ông Phùng Trọng Ninh trước khi mở cuộc bán đấu giá (01) một ngày làm việc, 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 phí tổn do các bên thỏa thuận nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu tòa án giải quyết.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- UBND thị trấn Ngãi Giao;
- Viện KSND huyện Châu Đức;
- Trang thông tin điện tử Cục THADS tỉnh BRVT;
- Lưu: VT, HSTHA.



**CHẤP HÀNH VIÊN**

**Nguyễn Hoàng Anh**