

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
TỈNH TÂY NINH

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

Số: 459 /TB-THADS

Tây Ninh, ngày 04 tháng 9 năm 2025.

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (lần 01)

Căn cứ Bản án, Quyết định số 172/2023/DS – ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Bản án, Quyết định số 135/2023/KDTM – ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 1019/QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 1020/QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 116/QĐ-CCTHADS ngày 17 tháng 10 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 20/QĐ – CCTHADS ngày 17 tháng 3 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An;

Căn cứ biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 03 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An;

Căn cứ biên bản về việc thoả thuận giá tài sản kê biên ngày 03 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An;

Căn cứ thông báo về việc thoả thuận giá hoặc thoả thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản kê biên số 405/TB - THADS ngày 03 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An;

Căn cứ kết quả chứng thư thẩm định giá số 260/2025/734 ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Công ty TNHH thẩm định giá NOVA (Chi cục THADS thành phố Tân An nhận được chứng thư của Công ty TNHH thẩm định giá NOVA giao nhận số 2074 ngày 22/5/2025);

Căn cứ thông báo về kết quả thẩm định giá tài sản số 746/TB – THADS ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An;



Căn cứ đơn đề nghị định giá lại tài sản ngày 30 tháng 5 năm 2025 (Chi cục THADS thành phố Tân An nhận được đơn giao nhận số 2177 ngày 02/6/2025) do người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB);

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số VC330/2025/298 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Công ty TNHH dịch vụ tư vấn đầu tư và thẩm định giá LAHA (Chi cục THADS thành phố Tân An nhận được chứng thư của Công ty TNHH dịch vụ tư vấn đầu tư và thẩm định giá LAHA nhận số 2381 ngày 18/6/2025);

Căn cứ Thông báo về kết quả thẩm định giá lại tài sản số 892/QĐ – CCTHADS ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Tây Ninh).

Căn cứ về việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản số 213/TB – THADS ngày 14 tháng 7 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Tây Ninh);

Căn cứ Thông báo sửa chữa, bổ sung số 83/THADSKV1 ngày 01 tháng 8 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1);

Căn cứ kết quả đánh giá, chấm điểm tổ chức bán đấu giá tài sản ngày 01 tháng 8 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1- Tây Ninh);

Căn cứ thông báo về kết quả lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản số 84/TB – THADSKV1 ngày 01 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Tây Ninh).

Căn cứ Thông báo đấu giá tài sản số 567/TB – ĐG ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong;

Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Tây Ninh) thông báo về việc tổ chức bán đấu giá tài sản đối với ông Lê Văn Phát – sinh năm 1973; địa chỉ: số 52/10 đường Lâm Văn Bền, khu phố 4, phường Tân Kiểng, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Tân Hưng, thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

1) Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá tài sản: Công ty đấu giá Hợp danh Tiên Phong; địa chỉ: Số 276 Quốc Lộ 62, phường Long An, tỉnh Tây Ninh.

2) Tài sản bán đấu giá:

2.1. Tài sản 1: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1095, tờ bản đồ số 02, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 321 m² (diện tích đo đạc thực tế là 321m² trong đó diện tích chỉ giới đường đỏ đường Phạm Văn Thành là 67,9m², diện tích chỉ giới xây dựng đường Phạm Văn Thành là 101,7m², diện tích phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình thủy lợi là 111,9m²), loại đất ở đô thị, tọa lạc tại phường Tân Khánh, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 981608, số vào sổ cấp GCN: CS 03185 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường, tỉnh Long An cấp cho bà Trần Thị Phương Thảo vào ngày 16/3/2017 và cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Phát ngày 05/05/2021 theo hồ sơ số 001146.CN.002.

(Diện tích đo đạc thực tế theo Mảnh trích đo địa chính số 1493 -2024 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo đạc ngày 30/7/2024, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tân An duyệt ngày 06/8/2024).

Có vị trí tiếp giáp như sau:

- + Đông giáp: thửa 387;
- + Tây giáp: Bờ rạch Bàu Ráng;
- + Nam giáp: đường Phạm Văn Thành;
- + Bắc giáp: thửa số 387

* **Tài sản trên đất:** Hàng rào lưới B40 (xây dựng trên thửa 1095, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Phường Tân Khánh, thành phố Tân An, Long An):

- Kết cấu: trụ BTCT đúc sẵn, kéo lưới B40. Diện tích: 67,2m² (kích thước: 1,5m x 44,8m (cao x dài)).

2.2. Tài sản 2: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 387, tờ bản đồ số 02, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 435m² (diện tích đo đạc thực tế là 435m² trong đó diện tích chỉ giới đường đỏ đường Phạm Văn Thành là 61,6m², diện tích chỉ giới xây dựng đường Phạm Văn Thành 95,2m², diện tích phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình thủy lợi là 26,1m²), loại đất ở tại đô thị (ODT) tọa lạc tại số 105 đường Phạm Văn Thành, phường Tân Khánh, thành phố Tân An, tỉnh Long An và tài sản gắn liền với đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 977019, sổ vào sổ cấp GCN: CS04819 do Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Đặng Thị Bích Phụng vào ngày 01/6/2018 và cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho ông Lê Văn Phát ngày 05/5/2021 theo hồ sơ số 000627.CN.003 và các công trình khác xây dựng trên đất;

(Diện tích đo đạc thực tế theo Mảnh trích đo địa chính số 1494 – 2024 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo đạc ngày 30/7/2024, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tân An duyệt ngày 06/8/2024).

Có vị trí tiếp giáp như sau:

- + Đông giáp: thửa 1112;
- + Tây giáp: thửa 1095, bờ rạch Bàu Ráng;
- + Nam giáp: thửa 1095, đường Phạm Văn Thành;
- + Bắc giáp: thửa số 1259, bờ rạch Bàu Ráng;

* **Tài sản trên đất:** Nhà ở và công trình phụ trên đất được xây dựng trên thửa đất số 387, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Phường Tân Khánh, thành phố Tân An, tỉnh Long An gồm:

a. Nhà ở: nhà ở riêng lẻ, hạng cấp 4 có diện tích xây dựng là 113,52 m² (trong đó diện tích nhà chính được cập nhật giấy chứng nhận QSH nhà ở là 99,44m² và một phần diện tích nhà nằm ngoài ranh chỉ giới xây dựng nên không được cấp giấy là 14,08m²).

Kết cấu: móng, cột, đà bê tông cốt thép, tường xây gạch tô hai mặt tường sơn nước, nền lát gạch ceramic, xà gồ gỗ, mái tôn fibro xi măng, cửa chính và cửa phụ làm

bằng làm bằng sắt + kính, cửa sổ sắt + kính, nhà có 1 phòng ngủ cửa phòng ngủ làm bằng nhôm+kính (cửa không có ổ khoá), nhà không có nhà vệ sinh bên trong. Nhà có hệ thống điện nước.

b. Nhà tắm + nhà vệ sinh: Diện tích: $4,85\text{m}^2$.

- Kết cấu đơn giản: móng, cột BTCT, tường bao che xây gạch tô hai mặt bên trong có ốp gạch ceramic cao khoảng 1,5m, nền lát gạch men, mái tôn fibro xi măng, xà gỗ gỗ.

c. Sân phía trước (nằm ngoài ranh chỉ giới xây dựng): diện tích $67,1\text{m}^2$, nền láng bê tông đá 1x2, không cốt thép dày 5-10cm không láng vữa xi măng,

d. Hàng rào phía trước nhà (nằm ngoài ranh chỉ giới xây dựng):

- Kết cấu: móng, cột BTCT, phía dưới có tường lửng xây gạch tô hai mặt cao khoảng 0,65m (móng có gia cố cọc BTCT) phía trên có gắn khung thép hình. Diện tích: $38,64\text{m}^2$ (kích thước: $2,4\text{m} \times 16,1\text{m}$ (cao x dài)).

e. Hàng rào bên hông và phía sau nhà: Diện tích: $172,0\text{m}^2$ (kích thước: $2,5\text{m} \times 68,8\text{m}$ (cao x dài)).

- Kết cấu: móng, cột BTCT, phía dưới có tường lửng xây gạch tô hai mặt cao khoảng 0,7m (móng có gia cố cọc BTCT) phía trên có kéo lưới B40.

f. Hàng rào lưới B40: Diện tích: $67,2\text{m}^2$ (kích thước: $1,5\text{m} \times 44,8\text{m}$ (cao x dài)).

- Kết cấu: trụ BTCT đúc sẵn, kéo lưới B40.

g. Cửa cổng (nằm ngoài ranh chỉ giới xây dựng):

- Cửa cổng chính: Kết cấu: cửa cổng chính làm bằng khung thép hình. (Kích thước: $2,4\text{m} \times 3,2\text{m}$ (cao x dài)).

- Cửa cổng phụ: Kết cấu: cửa cổng phụ làm bằng khung thép hình (Kích thước: $2,4\text{m} \times 0,9\text{m}$ (cao x dài)).

h. Trụ cổng (nằm ngoài ranh chỉ giới xây dựng):

- Trụ cổng chính: số lượng 02 trụ cổng (kích thước: $0,5\text{m} \times 0,5\text{m} \times 2,4\text{m}$), kết cấu: trụ BTCT bốn mặt có ốp gạch men, dưới có lót bê tông đá 4x6, phía trên có gắn đèn.

- Trụ cổng phụ: số lượng 01 trụ cổng (kích thước: $0,25\text{m} \times 0,25\text{m} \times 2,4\text{m}$), kết cấu: trụ BTCT bốn mặt có ốp gạch men, dưới có lót bê tông đá 4x6, phía trên có gắn đèn.

i. Hồ nước phía trước nhà (nằm ngoài ranh chỉ giới xây dựng): Thể tích: $2,465\text{m}^3$ (kích thước (dài x rộng x cao: $2,9\text{m} \times 1,7\text{m} \times 0,5\text{m}$)).

- Kết cấu: Hồ nước xây gạch, đáy hồ không gia cố bằng cừ tràm, không có nắp BTCT, xung quanh có ốp gạch men.

j. Hồ nước phía sau nhà (hồ tròn): Số lượng: 01 cái, hồ nước tròn bê tông di chuyển được. Thể tích: $2,15\text{m}^3$ (kích thước: đường kính 1,4m; cao 1,4m).

k. Cây trồng trên đất:

- 01 cây tràm bông vàng (loại A).
- 01 cây xoài (loại B).

Hiện trạng tài sản: tại thời điểm kê biên các công trình xây dựng trên đất nhà không ai sử dụng để ở, ngoại quan công trình hao mòn do thời gian sử dụng, một số công trình vách tường rạn nứt, thấm mốc vài vị trí, khung thép bị rỉ sét vài vị trí,...các kết cấu công trình nhìn chung vẫn ổn đảm bảo sử dụng.

Ghi chú: tài sản bán đấu giá chung, không tách riêng từng thửa đất, từng tài sản.

3. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

- Ngày giờ bắt đầu, hết hạn xem tài sản trong giờ hành chính (trừ ngày thứ bảy, chủ nhật): Từ 08h00 ngày 05/09/2025 đến 17h00 ngày 14/10/2025.

- Địa điểm xem tài sản: tại nơi tọa lạc các thửa đất.

4. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá trong giờ hành chính (trừ ngày thứ bảy, chủ nhật): Từ 08h00 ngày 05/09/2025 đến 17h00 ngày 14/10/2025.

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính (trừ ngày thứ bảy, chủ nhật): Từ 08h00 ngày 05/09/2025 đến 17h00 ngày 14/10/2025.

- Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: tại Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong - Số 276 Quốc Lộ 62, phường Long An, tỉnh Tây Ninh.

5. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

5.1. Tài sản 01:

- Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 1095 (1): 3.626.979.000 đồng (Ba tỷ, sáu trăm hai mươi sáu triệu, chín trăm bảy mươi chín ngàn đồng).

- Giá trị tài sản gắn liền trên thửa đất số 1095 (2): 6.101.894 đồng (Sáu triệu, một trăm lẻ một ngàn, tám trăm chín mươi bốn đồng).

5.2. Tài sản 02:

- Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 387 (3): 4.915.065.000 đồng (Bốn tỷ, chín trăm mười lăm triệu, không trăm sáu mươi lăm ngàn đồng).

- Giá trị công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 387 (4): 577.195.715 đồng (Năm trăm bảy mươi bảy triệu, một trăm chín mươi lăm ngàn, bảy trăm mười lăm đồng).

- Giá trị cây trồng trên thửa đất số 387 (5): 1.580.000 đồng (Một triệu, năm trăm tám mươi ngàn đồng).

➤ **Tổng giá khởi điểm (1)+(2)+(3)+(4)+(5) làm tròn là: 9.126.922.000 đồng (Chín tỷ, một trăm hai mươi sáu triệu, chín trăm hai mươi hai ngàn đồng).**

❖ **Lưu ý:** Giá khởi điểm tài sản trên chưa bao gồm thuế, phí và các lệ phí liên quan; người trúng đấu giá tự chịu trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản và phải nộp các khoản phí, lệ phí, thuế theo quy định của pháp luật.

6. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

- Tiền mua hồ sơ: 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng)/hồ sơ.

- Tiền đặt trước tài sản (20%): 1.825.384.400 đồng (Một tỷ, tám trăm hai mươi lăm triệu, ba trăm tám mươi bốn ngàn, bốn trăm đồng).

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 08h00 ngày 05/09/2025 đến 17h00 ngày 14/10/2025.

***Ghi chú:** Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản do Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong cung cấp, thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được « phát sinh có » trong tài khoản của Công ty chậm nhất vào lúc 17h00 ngày 14/10/2025.

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

- Khách hàng có nhu cầu, có khả năng tài chính và đủ điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá khi tuân thủ quy định tại điều 38 của Luật đấu giá tài sản 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 (Luật đấu giá sửa đổi, bổ sung năm 2024) trừ trường hợp quy định tại khoản 4 của điều 38 của Luật này. Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong ban hành; bản sao y căn cước công dân/giấy phép đăng ký kinh doanh hoặc photo đem theo bản chính để đối chiếu, ... nộp tiền hồ sơ, tiền đặt trước tham gia đấu giá theo đúng quy định tại khoản 03 và khoản 05 của thông báo này.

- Tuân thủ theo Quy chế cuộc đấu giá số 567/QC-TP ngày 03/09/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong ban hành.

❖ **Lưu ý:** Tài sản đấu giá là tài sản thi hành án, trước khi mở phiên 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 đấu giá. Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho khách hàng đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thoả thuận; nếu không thoả thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

8. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: ngày **17/10/2025** (vào lúc 08h30).

- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: hội trường Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong - Số 276 Quốc Lộ 62, phường Long An, tỉnh Tây Ninh.

9. 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 trả giá lên.

10. Thông tin liên hệ: Công ty Đấu giá Hợp danh Tiên Phong.

- Địa chỉ: Số 276 Quốc Lộ 62, phường Long An, tỉnh Tây Ninh.

- Điện thoại: 0272.3 581.359 (SĐT CHV 0946.849.255) Fax: 0272. 3 581.337.

- Email: daugiatienphong@gmail.com

- Website: daugiatienphong.com

***Lưu ý:** Thông báo này thay cho thư mời tham gia đấu giá.

Ghi chú:

- Tài sản đấu giá là tài sản thi hành án, 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 khách hàng 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.

- Người trúng đấu giá tự liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản trúng đấu giá, thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng sang tên đối với tài sản mua trúng đấu giá và tự chịu mọi khoản thuế, lệ phí và các chi phí phát sinh theo quy định.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND phường Khánh Hậu;
- UBND phường Tân Hưng, Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Tây Ninh;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của Cục THADS tỉnh;
- Lưu: VTTHADSKV1, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN



Nguyễn Ngọc Hồng Trang



