

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: /TB-THADS(14)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 10 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá và chuộc tài sản (Lần 06)

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

Căn cứ Quyết định số 103/2024/QĐST-KDTM ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án dân huyện Châu Đức;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 160/QĐ-CCTHADS; số 161/QĐ-CCTHADS ngày 16 tháng 10 năm 2024; của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 21/QĐ-CCTHADS ngày 25/3/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức.

Căn cứ biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 10/4/2025 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 21/4/2025 theo chứng thư thẩm định giá số 324/2025/34/CT-TĐG-MDC.BRVT ngày 21/4/2025 và số 324/2025/35/CT-TĐG-MDC.BRVT ngày 21/4/2025 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 bán đấu giá tài sản giữa người được thi hành án và người phải thi hành án ngày 10/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức.

Căn cứ thông báo kết quả thẩm định giá tài sản số 626/TB-CCTHADS ngày 21/4/2025 của Chấp hành viên Chi cục THADS huyện Châu Đức.

Căn cứ Quyết định giảm giá tài sản số 27/QĐ_CCTHADS ngày 16/10/2025 của Chấp hành viên Phòng THADS Khu vực 14 Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 28.6/25/HĐDV-ĐGTS.VT ngày 16/10/2025 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam và Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng THADS Khu vực 14;

Căn cứ Quy chế bán đấu giá số: 28.6/TB-ĐG ngày 16 tháng 10 năm 2025 của công ty Đấu gia 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, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có tài sản bán đấu giá: Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng THADS KV 14.

Địa chỉ: Số 82, Hoàng Hoa Thám, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tên, địa chỉ Tổ chức bán đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam - CN Bà Rịa - Vũng Tàu: Số 11 Dương Bích Liên, phường Phú Mỹ, Thành Phố Hồ Chí Minh. Điện thoại: 0251.6513.502.

Tài sản bán đấu giá gồm:

1. Thửa đất số 248 tờ bản đồ số 145 có diện tích 920m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 877523 được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh BRVT cấp ngày 4/6/2019, tọa lạc tại thị trấn Ngãi Giao đứng tên ông Phùng Trọng Ninh ngày 12/10/2021

2. Thửa đất số 265 tờ bản đồ số 145 có diện tích 1.168m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 877521 được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh BRVT cấp ngày 4/6/2019, tọa lạc tại thị trấn Ngãi Giao đứng tên ông Phùng Trọng Ninh ngày 12/10/2021

3. Thửa đất số 278 tờ bản đồ số 145 có diện tích 2.000m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 965637 được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh BRVT cấp ngày 5/4/2019, tọa lạc tại thị trấn Ngãi Giao đứng tên ông Phùng Trọng Ninh ngày 12/10/2021

(Hiện trạng theo mảnh trích đo số 3438/11/2024; trích lục bản đồ địa chính đã cắm mốc ngày 9/1/2025 Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất đai huyện Châu Đức duyệt ngày 23/12/2024).

Lưu ý: Toàn bộ tài sản bán chung không tách rời

Quyền sử dụng đất :

Tài sản	Theo giấy chứng nhận
Tài sản 1	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 877523 được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 04/6/2019 đứng tên ông Nguyễn Đức Tình và bà Phạm Thị Dung, cập nhật thay đổi cho ông Phùng Trọng Ninh ngày 12/10/2021: - Thửa đất số : 248 Tờ bản đồ : 145 - Địa chỉ thửa đất: Thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu - Diện tích: 920m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng - Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hằng năm khác - Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 15/10/2063 - Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
Tài sản 2	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

	gắn liền với đất số CR 877521 được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 04/6/2019 đứng tên bà Nguyễn Thị Trà My, cập nhật thay đổi cho ông Phùng Trọng Ninh ngày 12/10/2021: - Thừa đất số : 265 Tờ bản đồ : 145 - Địa chỉ thửa đất: Thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu - Diện tích: 1.168m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng - Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hằng năm khác - Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 15/10/2063 - Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
Tài sản 3	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 965637 được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 05/4/2019 đứng tên ông Nguyễn Ngọc Nam và bà Nguyễn Thị Duyên, cập nhật thay đổi cho ông Phùng Trọng Ninh ngày 12/10/2021: - Thừa đất số : 278 Tờ bản đồ : 145 - Địa chỉ thửa đất: Thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu - Diện tích: 2.000m² - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng - Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm - Thời hạn sử dụng đất: đến năm 2043 - Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Tài sản gắn liền với đất:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
I	Quyền sử dụng đất 1 (Thửa 248, tờ 145)			
1	Nền bê tông xi măng	* Diện tích: 30m² * Chất lượng còn lại: 70%	m ²	30
II	Quyền sử dụng đất 2 (Thửa 265, tờ 145)			
1	Nền bê tông xi măng	* Diện tích: 185m² * Chất lượng còn lại: 70%	m ²	185
2	Giếng khoan	* 01 giếng khoan sâu khoảng 50m, chu vi 114cm. * Chất lượng còn lại: 70%	cái	1

Tài sản 01: 3.465.368.510đ (ba tỷ, bốn trăm sáu mươi lăm triệu, ba trăm sáu mươi tám nghìn, năm trăm mười đồng).

Tài sản 02: 3.115.440.593đ (ba tỷ, một trăm mười lăm triệu, bốn trăm bốn mươi nghìn, năm trăm chín mươi ba đồng).

Tài sản 03: 3.761.421.300đ (ba tỷ, bảy trăm sáu mươi một triệu, bốn trăm hai mươi một nghìn, ba trăm đồng).

Tổng giá khởi điểm: 10.342.230.403đ (mười tỷ, ba trăm bốn mươi hai triệu, hai trăm ba mươi nghìn, bốn trăm lẻ ba 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.

Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): 2.068.446.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, không trăm sáu mươi tám triệu, bốn trăm bốn mươi sáu nghìn đồng)

Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 1.000.000đ (một triệu đồng)/1 hồ sơ

Bước giá: tối thiểu 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng)

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

Thời gian, địa điểm xem tài sản:

- Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 29/10/2025 đến 17h00 ngày 31/10/2025 (trong giờ hành chính).

Địa điểm xem tài sản: xã Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Ngãi Giao, TP. HCM)

Thời gian nộp tiền đặt trước:

- Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 20/10/2025 đến 17h00 ngày 3/11/2025.

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 28.6/25.VT TS 03 QSDĐ xã Ngãi Giao, TP. HCM”**

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 3/11/2025 Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: vào lúc **15h30 ngày 5/11/2025.**

- Địa điểm: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng

Tàu; địa chỉ: 11 Dương Bích Liên, phường Phú Mỹ, TP. Hồ Chí Minh.

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.

Thời gian, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: từ 07h30 ngày 20/10/2025 đến 17h00 ngày 3/11/2025 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, 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 CN Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai hoặc Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu – Địa chỉ : 11 Dương Bích Liên, phường Phú Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh 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.

- Đối với khách hàng tham gia đấu giá tài sản và người trúng đấu giá mua được tài sản phải đảm bảo đúng đối tượng được đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Riêng đối với đất nông nghiệp, nếu khách hàng cá nhân phải đáp ứng điều kiện nhu cầu sử dụng và hạn mức theo quy định luật đất đai. Nếu khách hàng là tổ chức thì phải đáp ứng đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp theo quy định của Luật đất đai.

- Khách hàng tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ pháp lý, làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên và các pháp lý liên quan đến tài sản đấu giá.

Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng THADS Khu vực 14 thông báo đến ông Phùng Trọng Ninh được biết, 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.

(Lưu ý: thông báo thay thế cho thư mời tham gia đấu giá)

CHẤP HÀNH VIÊN

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND Xã Ngãi Giao;
- Viện KSND Khu vực 14;
- Trang thông tin điện tử
THADS TPHCM;
- Lưu: VT, HSTHA.(05)

Phạm Đức Trường