

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: 222/TB-THADS(14)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 11 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá và chuộc tài sản (Lần 05)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 422/QĐ-CCTHADS, số: 423/QĐ-CCTHADS ngày 27/11/2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số: 27/QĐ-CCTHADS ngày 08/5/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 19/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 324/2025/70/CT-TĐG-MDC.BRVT ngày 27/05/2025 của Chi nhánh tại Bà Rịa – Vũng Tàu- Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn bất động sản Mạnh Đạt;

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 19/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần 4 Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 17/HĐ-DV ngày 05/6/2025 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Hoàng Lam và Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 14;

Căn cứ quyết định giảm giá tài sản số: 52/QĐ-THADS ngày 30/10/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 14;

Căn cứ Thông báo bán đấu giá số: 688/TB-ĐGHL ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Công ty Đấu giá hợp danh Hoàng Lam, địa chỉ: Số 102/5/2 Lê Hồng Phong, phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh về việc tổ chức bán đấu giá tài sản của ông Đỗ Thiện Tuấn, sinh năm 1949 và bà Võ Thị Lộc, sinh năm 1960, cùng địa chỉ: Khu phố Hồng Lan, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tài sản bán đấu giá gồm:

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản có trên đất thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 70 có diện tích 1.514m², tọa lạc tại thị trấn Ngãi giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 838710 ngày 12/2/2018 chính lý sang tên bà Lộc ông Tuấn ngày 06/4/2018. (Hiện trạng theo mảnh trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất Đai huyện Châu Đức duyệt ngày 10/3/2025).

Mô tả đặc điểm Kinh tế - Kỹ thuật tài sản theo hiện trạng:

1. Quyền sử dụng đất:

Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Diện tích
Quyền sử dụng đất	<p>* Diện tích đất yêu cầu thẩm định giá: 1.514,5m² đất thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 70, thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 10/03/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Đức.</p> <p>* Vị trí tứ cận:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hướng Đông giáp thửa đất số 125 và đường;- Hướng Tây giáp đất ông Phạm Chí Thiện;- Hướng Bắc giáp đất hộ bà Trần Thị Lý và ông Lê Văn Đới;- Hướng Nam giáp thửa 126 và đường Lê Hồng Phong; <p>* Vị trí thửa đất: Thửa đất có mặt tiền tiếp giáp đường Lê Hồng Phong và 01 phần phía trong tiếp giáp đường hẻm, cách QL 56 khoảng 1,5km, cách trung tâm thương mại huyện Châu Đức, trường mầm non Sao Mai, trường THPT Nguyễn Du trong vòng bán kính 900m, nằm trong khu dân cư còn tương đối thưa thớt.</p>	1.514,5m ²

Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Diện tích
	<p>* Vị trí tọa độ trên google maps: 10.65302, 107.23376.</p> <p>* Mục đích sử dụng: 50m² đất ở tại đô thị (ODT); 1.464,5m² đất trồng cây lâu năm (CLN).</p> <p>* Thời hạn sử dụng: ODT – Lâu dài; CLN - Đến năm 2043.</p> <p>* Hình dáng thửa đất: Hình chữ L</p> <p>* Địa thế: Bằng phẳng.</p> <p>* Hạ tầng khu vực: Tương đối hoàn thiện.</p> <p>* Thông tin quy hoạch tham khảo app quy hoạch BRVT: Đất ở đô thị và đất giao thông</p> <p>* Khả năng sinh lợi: Trung bình.</p> <p>* Hiện trạng: 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
<p>- Pháp lý công trình xây dựng gắn liền trên đất: Các công trình xây dựng trên đất nông nghiệp và diện tích đất ở 50m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 838710.</p>				
1	Nhà 1	<p>* Diện tích xây dựng: 95,9m²</p> <p>* Cấu trúc: 02 phòng (có vệ sinh khép kín bên trong); 01 Sê nô; 01 khu vệ sinh bên ngoài.</p> <p>* Kết cấu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Móng, cột, sê nô bê tông cốt thép; - Tường xây gạch, tô trát + sơn nước; bên trong phía dưới ốp gạch ceramic; Nền gạch ceramic; Trần thạch cao + trần tôn lạnh; Mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp; Hệ thống cửa gỗ + cửa nhôm kính (khu vệ sinh phía ngoài cửa đã bị tháo dỡ); Khu vệ sinh nội thất thiết bị đã xuống cấp, hư hỏng. - Hệ thống điện, nước không hoạt động <p>* Hiện trạng: Nhà bỏ hoang đã lâu,</p>	m ²	95,9

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
		<p>cây cỏ mọc lấn vào trong nhà, các kết cấu chính đã xuống cấp trầm trọng.</p> <p>* Chất lượng còn lại: 25%.</p>		
2	Nhà 2	<p>* Diện tích xây dựng: 95,9m²</p> <p>* Cấu trúc: 02 phòng (có vệ sinh khép kín bên trong); 01 Sê nô</p> <p>* Kết cấu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Móng, cột, sê nô bê tông cốt thép; - Tường xây gạch, tô trát + sơn nước, bên trong phía dưới ốp gạch ceramic, phía trên sơn nước; Nền gạch ceramic; Trần thạch cao + trần tôn lạnh; Mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp; Hệ thống cửa gỗ + cửa nhôm kính (01 phòng khu vệ sinh bên trong cửa đã bị tháo dỡ); Khu vệ sinh nội thất thiết bị đã xuống cấp, hư hỏng. - Hệ thống điện, nước không hoạt động <p>* Hiện trạng: Nhà bỏ hoang đã lâu, cây cỏ mọc lấn vào trong nhà, các kết cấu chính đã xuống cấp trầm trọng.</p> <p>* Chất lượng còn lại: 25%.</p>	m ²	95,9
3	Nhà 3	<p>* Diện tích xây dựng: 85m²</p> <p>* Cấu trúc: 01 phòng (có vệ sinh khép kín bên trong); 01 Sê nô; 01 sảnh + khu vệ sinh phía ngoài</p> <p>* Kết cấu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Móng, cột, sê nô bê tông cốt thép; - Tường xây gạch, tô trát + sơn nước, bên trong phía dưới ốp gạch ceramic, phía trên sơn nước; Nền gạch ceramic; Trần thạch cao + trần tôn lạnh; Mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp; Hệ thống cửa gỗ + cửa nhôm kính (01 phòng khu vệ sinh bên trong cửa đã bị tháo dỡ); Khu vệ sinh nội thất thiết bị đã xuống cấp, hư hỏng. - Hệ thống điện, nước không hoạt động <p>* Hiện trạng: Nhà bỏ hoang đã lâu, cây cỏ mọc lấn vào trong nhà, các kết cấu chính đã xuống cấp trầm trọng.</p> <p>* Chất lượng còn lại: 25%.</p>	m ²	85

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
4	Nhà 4	<p>* Diện tích xây dựng: 174,6m²</p> <p>* Cấu trúc: 05 phòng (có vệ sinh khép kín bên trong); 01 Sê nô; 01 đường luồng</p> <p>* Kết cấu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Móng, cột, sê nô bê tông cốt thép; - Tường xây gạch, tô trát + sơn nước, bên trong phía dưới ốp gạch ceramic, phía trên sơn nước; Nền gạch ceramic; Trần thạch cao + trần tôn lạnh; Mái lợp tôn, xà gỗ sắt hộp; Hệ thống cửa gỗ + cửa nhôm kính; Khu vệ sinh nội thất thiết bị đã xuống cấp, hư hỏng. - Hệ thống điện, nước không hoạt động <p>* Hiện trạng: Nhà bỏ hoang đã lâu, cây cỏ mọc lấn vào trong nhà, các kết cấu chính đã xuống cấp trầm trọng.</p> <p>* Chất lượng còn lại: 25%.</p>	m ²	174,6
5	Nhà 5	<p>* Diện tích xây dựng: 77,8m²</p> <p>* Cấu trúc: 01 phòng thờ; 01 phòng khách; 01 mái hiên</p> <p>* Kết cấu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Móng đá, cột gạch; - Tường xây gạch, tô trát + sơn nước; Nền gạch ceramic; Trần thạch cao; Mái lợp tôn, xà gỗ sắt hộp; Hệ thống cửa nhôm kính; - Hệ thống điện, nước không hoạt động <p>* Hiện trạng: Nhà bỏ hoang đã lâu, cây cỏ mọc lấn vào trong nhà, các kết cấu chính đã xuống cấp trầm trọng.</p> <p>* Chất lượng còn lại: 25%.</p>	m ²	77,8
6	Tháp nước	<p>* Cao khoảng 5m, khung đỡ sắt V, phía trên đặt bồn nước inox nằm ngang khoảng 1000 lít.</p> <p>* Chất lượng còn lại: 30%.</p>	HT	1
7	Mái che trước tháp nước	<p>* Diện tích: 10,64m²</p> <p>* Kết cấu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mái lợp tôn, xà gỗ sắt hộp; - Một phần nền gạch ceramic + một 	m ²	10,64



Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
		phần nền bê tông xi măng <i>* Chất lượng còn lại: 30%.</i>		
8	Tường rào 1	<i>* Chiều dài:</i> 6,6m, cao khoảng 3,1m <i>* Kết cấu:</i> Móng đá, tường xây gạch, tô trát + quét vôi, phía trên khung sắt cao khoảng 0,4m. <i>* Chất lượng còn lại: 40%.</i>	m	6,6
9	Tường rào 2	<i>* Chiều dài:</i> 12,5m, cao khoảng 3,2m <i>* Kết cấu:</i> Móng đá, tường xây gạch, tô trát + sơn nước. <i>* Chất lượng còn lại: 40%.</i>	m	12,5
10	Tường rào 3	<i>* Chiều dài:</i> 38,8m, cao khoảng 3m <i>* Kết cấu:</i> Móng đá, cột gạch, tường xây gạch, tô trát + sơn nước. <i>* Chất lượng còn lại: 40%.</i>	m	38,8
11	Cổng + Tường rào bên trong nhà	<i>* Chiều dài:</i> 10,4m <i>* Kết cấu:</i> 02 trụ cổng có kích thước 400x400, bên trong xây gạch, bên ngoài ốp gạch ceramic, cao khoảng 2,5m; Tường xây gạch, tô trát + sơn nước cao khoảng 2,2m; Không có cửa cổng <i>* Chất lượng còn lại: 40%.</i>	m	10,4
12	Mái che phía trước	<i>* Diện tích:</i> 66,9m ² <i>* Kết cấu:</i> - Mái lợp tôn; khung đỡ, xà gỗ sắt hộp; - Nền gạch terrazzo - 02 tường hai bên xây cao khoảng 3,5m, tô trát + sơn nước, chiều dài mỗi bên tường dài 5,4m; <i>* Chất lượng còn lại: 40%.</i>	m ²	66,9
13	Cổng hàng rào phía trước 1	<i>* Chiều dài:</i> 12,4m. <i>* Kết cấu:</i> 02 trụ cổng có kích thước 400x400, bên trong xây gạch, bên	m	12,4

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
		ngoài ốp gạch ceramic, cao khoảng 2,7m; Cửa cổng sắt trượt 02 cánh có kích thước 6,1mx2,7m; Tường phía dưới xây gạch, tô trát + sơn nước cao khoảng 0,9m; phía trên khung sắt cao khoảng 1,9m * Chất lượng còn lại: 40%.		
14	Cổng hàng rào phía trước 2	* Chiều dài: 5,45m. * Kết cấu: 02 trụ cổng có kích thước 500x500, xây gạch + tô trát, cao khoảng 3,6m; Cửa cổng sắt 02 cánh có kích thước 4,1mx2,9m; * Chất lượng còn lại: 40%.	m	5,45

3. Cây trồng trên đất:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
1	Lê ki ma	- Cây có hoành gốc 0,75m, cao khoảng 5m * Hiện trạng: Cây không được chăm sóc, cho năng suất thu hoạch kém.	cây	01
2	Xoài (Hoành 0,3m)	- Cây có hoành gốc 0,3m, cao khoảng 2m * Hiện trạng: Cây không được chăm sóc, cho năng suất thu hoạch kém.	cây	01
3	Xoài (Hoành 1m)	- Cây có hoành gốc 1m, cao khoảng 8m * Hiện trạng: Cây không được chăm sóc, cho năng suất thu hoạch kém.	cây	01
4	Xoài (Hoành 1,2m)	- Cây có hoành gốc 1,2m, cao khoảng 10m * Hiện trạng: Cây không được chăm sóc, cho năng suất thu hoạch kém.	cây	01

Giá khởi điểm: **7.204.292.940đ** (Bảy tỷ, hai trăm linh bốn triệu, hai trăm chín mươi hai nghìn, chín trăm bốn mươi đồng).

Tiền đặt trước không quá 20% của giá khởi điểm tương ứng với số tiền 1.400.000.000đ (Một tỷ, bốn trăm triệu đồng)

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

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

Thời gian và địa điểm xem tài sản: Giờ hành chính từ ngày 17/11/2025 đến 17 giờ ngày 20/11/2025 trong giờ hành chính tại nơi có tài sản.

Thời gian bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước và tổ chức đấu giá

Thời gian bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá từ ngày 04/11/2025 đến 11h00 ngày 24/11/2025 (Trong giờ hành chính, trừ các ngày nghỉ lễ theo quy định) tại Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Lam.

Thời gian nộp tiền đặt trước ngày **04/11/2025 đến 17 giờ ngày 24/11/2025** (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 Hoàng Lam đã cung cấp cho khách hàng đến 14h00 ngày 15/9/2025

Thời gian tổ chức đấu giá vào lúc: **09h00 ngày 27/11/2025**, tại Công ty Đấu giá Hợp danh Hoàng Lam - Trụ sở: 102/5/2 Lê Hồng Phong, phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh. Bước giá: Tối thiểu 10.000.000đ (Mười triệu đồng) và không giới hạn tối đa.

Địa điểm bán hồ sơ:

Công ty Đấu giá Hợp danh Hoàng Lam - Trụ sở: 102/5/2 Lê Hồng Phong, phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh. ĐT: 0902303303

Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Công ty Đấu giá Hợp danh Hoàng Lam - Trụ sở: 102/5/2 Lê Hồng Phong, phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh..

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.

Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 14 thông báo đến ông Đỗ Thiện Tuấn và bà Võ Thị Lộc 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 lí đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức bán đấu giá.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND xã Ngã Giao;
- Viện KSND Tp.HCM;
- Viện KSND KV 14;
- Vptha.hcm@moj.gov.vn;
- Lưu: VT, HSTHA.(07)



CHẤP HÀNH VIÊN

Nguyễn Duy Quang

