

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 09 tháng 12 năm 2025

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

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và 2022);

Căn cứ Quyết định số 106/2024/QĐST-DS ngày 12/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định thi hành án số 438/QĐ-CCTHADS ngày 22/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh); Quyết định rút hồ sơ thi hành án số 42/QĐ-CTHADS ngày 11/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định thi hành án số 1102/QĐ-CCTHADS ngày 12/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Thành phố Hồ Chí Minh); Quyết định rút hồ sơ thi hành án số 52/QĐ-CTHADS ngày 16/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Thông báo bán đấu giá tài sản số 46.4/25/TB-ĐG ngày 05/12/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam;

Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh thông báo về việc tổ chức bán đấu giá tài sản như sau:

**1. Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá tài sản:**

Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam, trụ sở chính: Số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc Chi nhánh Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai hoặc Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu: số 11 Dương Bích Liên, phường Phú Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh để đăng ký tham gia đấu giá.

**2. 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 sử dụng thửa đất số 149 (nay là thửa 189), tờ bản đồ số 33 (nay là tờ bản đồ số 92), diện tích 101,4 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và tài sản gắn liền với đất (trên đất có nhà ở độc lập được công nhận diện tích sử dụng 36 m<sup>2</sup>) và toàn bộ các tài sản khác gắn liền với đất, tọa lạc tại xã Bình Ba, huyện Châu Đức,

tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BB-568839** ngày 23/6/2010 cho bà Trần Thị Kim Liên và ông Phan Văn Nhu, chuyển nhượng cho ông Hồ Khang Thọ và bà Nguyễn Thị Liễu ngày 01/12/2022 (được Sở TN&MT tỉnh cấp đổi sang tên ông Hồ Khang Thọ và bà Nguyễn Thị Liễu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số **AA-00623767** ngày 28/02/2025).

- Vị trí, kích thước, tứ cận, diện tích của Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu trên được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 24/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Đức.

- Tài sản gắn liền với đất: 01 căn nhà cấp 4 (được công nhận diện tích sử dụng 36 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số **AA-00623767** ngày 28/02/2025) và một số công trình vật kiến trúc khác theo Biên bản kê biên ngày 20/5/2025.

Chi tiết về chất lượng của tài sản được thể hiện tại: Chứng thư thẩm định giá số 009/2025/053013 ngày 30/5/2025 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai, Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu và các giấy tờ tài liệu khác có liên quan.

### **3. Tình trạng pháp lý, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:**

Tài sản đứng tên chủ sở hữu là ông Hồ Khang Thọ và bà Nguyễn Thị Liễu, tọa lạc tại số nhà 10 đường Đức Trung 4, tổ 3, ấp Đức Trung, xã Bình Ba, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Tài sản được kê biên để đảm bảo thi hành án cho ông Lê Văn Anh và bà Nguyễn Duy Hồng Thủy theo Quyết định rút hồ sơ thi hành án số 42/QĐ-CTHADS ngày 11/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

#### **4. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:**

- Thời gian xem tài sản đấu giá: **từ 07h30 ngày 29/12/2025 đến 17h00 ngày 31/12/2025** (trong giờ hành chính).

- Địa điểm xem tài sản: tại nơi có tài sản, số nhà 10, đường Đức Trung 4, tổ 3, ấp Đức Trung, xã Bình Ba, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Ngã Giao, thành phố Hồ Chí Minh).

#### **5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ 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 09/12/2025 đến 17h00 ngày 02/01/2026** (trong giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định).

- 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, trụ sở chính: Số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc Chi nhánh Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai hoặc Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu: Số 11 Dương Bích Liên, phường Phú Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh để đăng ký tham gia đấu giá.

#### **6. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:**

- Giá khởi điểm của tài sản: toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên có giá khởi điểm là **925.488.099 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.

### **7. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước:**

7.1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: **400.000 đồng** (Bốn trăm nghìn đồng) / 1 bộ hồ sơ.

Khách hàng đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá không được hoàn trả lại tiền trong bất kỳ trường hợp nào.

7.2. Tiền đặt trước : **(20% giá khởi điểm): 185.097.000 đồng.**

- Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển khoản nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, Người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024, Người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá và không thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024 sẽ được hoàn trả tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận.

Việc thu, nộp, xử lý tiền hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

7.3. Thời gian, hình thức nộp tiền đặt trước:

- Thời gian: nộp tiền đặt trước: **từ 07h30 ngày 09/12/2025 đến 17h00 ngày 02/01/2026.**

- Hình thức: tiền đặt trước tham gia đấu giá được nộp bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản sau:

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 **“HD số 46.3/25.VT TS** xã Bình Ba, Thành phố Hồ Chí Minh.”

*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 CỐ”** trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam đã cung cấp cho khách hàng đến 17h00 ngày **02/01/2026**; phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

### **8. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

8.1. Điều kiện 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.

### 8.2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Đối với cá nhân: Mang theo CMND/CCCD.
- Đối với tổ chức: Giấy đăng ký kinh doanh; CMND/CCCD của người đại diện theo pháp luật, Giấy ủy quyền (trường hợp không phải người đại diện theo pháp luật) và Biên bản họp hội đồng (tùy loại hình công ty). Các giấy tờ trên khi đến đăng ký tham gia đấu giá (tổ chức / cá nhân) phải mang theo bản chính để đối chiếu hoặc bản sao y chứng thực gần nhất.
  - Người đăng ký tham gia đấu giá điền các thông tin, ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có) vào mẫu phiếu đăng ký tham gia đấu giá do Trung tâm phát hành.
  - Nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước theo quy định.
  - Người tham gia đấu giá tài sản có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá (văn bản ủy quyền theo đúng quy định).
  - Người đến đăng ký tham gia đấu giá phải đúng đối tượng, xuất trình giấy CMND/CCCD hoặc hộ chiếu để kiểm tra, trong trường hợp đăng ký thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.
  - Người đăng ký tham gia đấu giá phải đến đúng giờ, khi tham gia cuộc đấu giá phải mang theo giấy CMND/CCCD hoặc hộ chiếu; giấy ủy quyền theo đúng quy định của pháp luật (nếu có) và Giấy nộp tiền đặt trước.
  - Đối với người đăng ký tham gia đấu giá là tổ chức: Người tham gia cuộc đấu giá là người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó hoặc người được tổ chức đó ủy quyền, người đi kèm phải là người làm việc trong tổ chức đó.
  - Mỗi tổ chức, cá nhân đã đăng ký tham gia đấu giá, được tham dự tại cuộc đấu giá tối đa không quá 02 người; Người cùng đơn vị được trao đổi nội bộ, không được trao đổi với tổ chức, cá nhân khác. Phải giữ trật tự, vệ sinh chung, không được sử dụng điện thoại di động trong phòng 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. Còn nếu khách hàng là tổ chức thì phải đáp ứng đủ điều kiện về kinh doanh bất động sản và kế hoạch sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.
  - Khách hàng tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ pháp lý,

thủ tục chuyển nhượng, sang tên và các pháp lý liên quan đến tài sản đấu giá.

### **9. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá**

- Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: vào lúc **10h30 ngày 07/01/2026**.

- Địa điểm: trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu, Số 11 Dương Bích Liên, phường Phú Mỹ, thành phố 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.

### **10. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá**

- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

- Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá.

Tổ chức, cá nhân, có nhu cầu mua đấu giá tài sản xin liên hệ và nộp hồ sơ tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam, trụ sở chính: Số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc Chi nhánh Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai hoặc Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu: số 11 Dương Bích Liên, phường Phú Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh để đăng ký tham gia đấu giá, điện thoại: 0888.154.369 - 0251.6513.502.

#### **Lưu ý:**

- Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ, thuế giá trị gia tăng và các loại thuế, lệ phí khác (nếu có) phát sinh trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá theo thuế suất do Nhà nước quy định.

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 người đăng ký mua tài sản. Mức tổn phí do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thông báo đến bà ông Hồ Khang Thọ, bà Nguyễn Thị Liễu; ông Lê Văn Anh và bà Nguyễn Duy Hồng Thủy biết để thực hiện quyền và nghĩa vụ và tham dự cuộc đấu giá tài sản.

Thông báo này thay cho thư mời tham gia đấu giá./.

#### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- UBND xã Ngãi Giao (để niêm yết);
- Viện KSND khu vực 14;
- Trang thông tin điện tử THADS TPHCM (đăng tải);
- Lưu: VT, HSTHA.

**CHẤP HÀNH VIÊN**

**Hoàng Quang Sỹ**

