

Số: /TB-THADS (12)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2025

**THÔNG BÁO**  
**Về việc bán đấu giá tài sản (lần 2)**

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự và văn bản hướng dẫn thi hành.  
Căn cứ Quyết định số 33/2024/QĐST-KDTM ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (nay là: Tòa án nhân dân Khu vực 1, Đồng Nai).

Căn cứ Quyết định v/v uỷ thác thi hành án số 99 - 100/QĐ-CCTHADS ngày 19/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (nay là: Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1).

Căn cứ Quyết định thi hành án số 762 - 763/QĐ-CCTHADS ngày 04/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là: Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12).

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 19/QĐ-CCTHADS ngày 16/4/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa (nay là: Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12).

Căn cứ Quyết định về việc hoãn thi hành án số 09/QĐ-THADS (12) ngày 07/8/2025 Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Quyết định về việc tiếp tục thi hành án số 01/QĐ-THADS (12) ngày 02/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ kết quả thẩm định giá tài sản theo Chứng thư số: 324/2025/113/CT-TĐG.MDC.HCM ngày 14/10/2025 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Bất động sản Mạnh Đạt.

Căn cứ Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 22/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 về việc Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Khu công nghiệp Biên Hoà và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ tổng hợp Khánh Long lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản.

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 66.1/25/HĐDV-ĐGTS.VT ngày 15/12/2025 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam và Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12.

Căn cứ Thông báo đấu giá tài sản số 66.1/25/TB-ĐG ngày 15/12/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam.

Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 thông báo về việc tổ chức bán đấu giá tài sản như sau:

1/ Tên, địa chỉ, số điện thoại của tổ chức bán đấu giá tài sản:

Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam.

Địa chỉ: Số 56 Hiền Vương, Phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi nhánh Đồng Nai: Số 124/137 Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu: 11 Dương Bích Liên, Phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Số điện thoại: 0251.6513.502 – 08.88154369

2/ Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; nơi có tài sản đấu giá; pháp lý, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 4.411,1m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 1049, 1050, 1046, 1047, 1043, 1044, 991, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã Tân Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là: phường Long Hương, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 03/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa.

Theo Giấy chứng nhận	Theo Trích lục bản đồ địa chính
<p>Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 447101 do UBND thị xã Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 13/3/2012 đứng tên ông Vũ Văn Hoan, cập nhật thay đổi cho ông Ngô Hà Văn Tuệ ngày 04/3/2022:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thửa đất số: 991 Tờ bản đồ số: 13</li> <li>- Địa chỉ: xã Tân Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là phường Long Hương, Thành phố Hồ Chí Minh).</li> <li>- Diện tích: 761,4m<sup>2</sup></li> <li>- Hình thức sử dụng: riêng 761,4m<sup>2</sup>. Chung: không m<sup>2</sup></li> <li>- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị: 160m<sup>2</sup>; Đất trồng lúa 601,4m<sup>2</sup></li> <li>- Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất trồng lúa: đến năm 2068.</li> <li>- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ; Nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông (bà) Đặng Văn Khuynh - Vũ Thị Kim Hà;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thửa đất số: 991 Tờ bản đồ số: 13</li> <li>- Địa chỉ: xã Tân Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là phường Long Hương, Thành phố Hồ Chí Minh).</li> <li>- Diện tích: <b>764,5m<sup>2</sup></b></li> </ul>
<p>Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 194475 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 7/3/2022 đứng tên ông Ngô Hà Văn Tuệ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thửa đất số: 1046, 1047 Tờ bản đồ số: 13</li> <li>- Địa chỉ: xã Tân Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là phường Long Hương, Thành phố Hồ Chí Minh).</li> <li>- Diện tích: Thửa 1046 - 371,9m<sup>2</sup>; Thửa 1047 -</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thửa đất số: 1046, 1047 Tờ bản đồ số: 13</li> <li>- Địa chỉ: xã Tân Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là phường Long Hương, Thành phố Hồ Chí Minh).</li> <li>- Diện tích: <b>795,8m<sup>2</sup></b></li> </ul>

<p>423,9m<sup>2</sup> ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng</li> <li>- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm</li> <li>- Thời hạn sử dụng: đến năm 2067.</li> <li>- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.</li> </ul>	
<p>Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 194476 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 7/3/2022 đứng tên ông Ngô Hà Văn Tuệ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thửa đất số: 1043, 1044 Tờ bản đồ số: 13</li> <li>- Địa chỉ: xã Tân Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là phường Long Hương, Thành phố Hồ Chí Minh).</li> <li>- Diện tích: Thửa 1043 - 741,7m<sup>2</sup> ; Thửa 1044 - 321,1m<sup>2</sup> ;</li> <li>- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng</li> <li>- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm</li> <li>- Thời hạn sử dụng: đến năm 2067.</li> <li>- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thửa đất số: 1043, 1044 Tờ bản đồ số: 13</li> <li>- Địa chỉ: xã Tân Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là phường Long Hương, Thành phố Hồ Chí Minh).</li> <li>- Diện tích: <b>1.062,8m<sup>2</sup></b></li> </ul>
<p>Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 194474 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 7/3/2022 đứng tên ông Ngô Hà Văn Tuệ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thửa đất số: 1049, 1050 Tờ bản đồ số: 13</li> <li>- Địa chỉ: xã Tân Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là phường Long Hương, Thành phố Hồ Chí Minh).</li> <li>- Diện tích: Thửa 1049 - 1.027,2m<sup>2</sup> ; Thửa 1050 - 763,9m<sup>2</sup> ;</li> <li>- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng</li> <li>- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm</li> <li>- Thời hạn sử dụng: đến năm 2067.</li> <li>- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thửa đất số: 1049, 1050 Tờ bản đồ số: 13</li> <li>- Địa chỉ: xã Tân Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là phường Long Hương, Thành phố Hồ Chí Minh).</li> <li>- Diện tích: <b>1.791,1m<sup>2</sup></b></li> <li>- Đối với thửa 1050, tờ bản đồ số 13 (có diện tích 763,9m<sup>2</sup>) đã có Thông báo thu hồi đất số 455/TB-UBND của UBND thành phố Bà Rịa ngày 31/03/2025 để thực hiện dự án nâng cấp mở rộng tuyến đường Bà Rịa - Châu Pha - Hắc Dịch (ĐT 995B) - đoạn 1, đoạn qua xã Tân Hưng, thành phố Bà Rịa. Diện tích đất dự kiến thu hồi 497,6m<sup>2</sup> hiện tại chưa có Quyết định thu hồi đất, nếu không có thay</li> </ul>

tiền sử dụng đất.	đổi thì sau khi thực hiện thu hồi đất diện tích còn lại là 266,3m <sup>2</sup>
-------------------	--

### **Thông tin quy hoạch:**

Theo Văn bản cung cấp thông tin quy hoạch số 164/KTHTĐT ngày 04/4/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thành phố Bà Rịa.

\*Vị trí Thửa đất số: 991 (cũ 363), tờ bản đồ số: 31 (cũ 13), diện tích: 761,4m<sup>2</sup>, có một phần diện tích (khoảng 590m<sup>2</sup>) phía Đông thuộc quy hoạch là đất công trình Thương mại dịch vụ; phần diện tích còn lại thuộc quy hoạch là đất dân cư nhà phố.

\*Vị trí Thửa đất số: 1046, 1047, 1043, 1044, tờ bản đồ số: 13, diện tích: 1.858,6m<sup>2</sup> thuộc quy hoạch là đất công trình Thương mại dịch vụ.

\*Vị trí Thửa đất số: 1049, 1050, tờ bản đồ số: 13, diện tích: 1.791,1m<sup>2</sup> thuộc quy hoạch là đất công trình Thương mại dịch vụ và đất đường giao thông.

Tài sản tọa lạc tại: Xã Tân Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là: Phường Long Hương, Thành phố Hồ Chí Minh).

**Nguồn gốc tài sản:** Tài sản thế chấp đảm bảo khoản vay của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ tổng hợp Khánh Long tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Khu công nghiệp Biên Hoà; Thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Ngô Hà Văn Tuệ, sinh năm 1991, CCCD số 077091009172, địa chỉ: địa chỉ: Ấp Sông Xoài 1, Sông Xoài, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là: Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh) được đưa ra bán đấu giá để đảm bảo thi hành Quyết định số 33/2024/QĐST-KDTM ngày 23/8/2024 của Toà án nhân dân thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (nay là: Toà án nhân dân Khu vực 1, Đồng Nai); Quyết định thi hành án số 762 - 763/QĐ-CCTHADS ngày 04/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là: Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12).

Người mua trúng đấu giá phải thực hiện quy hoạch tại thời điểm mua được tài sản bán đấu giá, tự chịu các loại thuế, phí, lệ phí, chi phí liên quan đến tài sản đã mua.

3/ Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá, thời gian nộp tiền đặt trước, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Liên hệ SĐT: 0888.154.369 - 0251.6513.502 để được hướng dẫn.

-Thời gian bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Từ 07h30 ngày 17/12/2025 đến 17h00 ngày 14/01/2026 (Trong giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định).

-Thời gian và hình thức nộp tiền đặt trước: Từ 07h30 ngày 17/12/2025 đến 17h00 ngày 14/01/2026 (trừ các ngày nghỉ lễ). Khách hàng nộp tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của 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, đồng thời 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 17 giờ 00 phút ngày 21/11/2025.

+Nội dung: “**Tên khách hàng đăng ký tham gia**” nộp tiền đặt trước “**HĐ số 66.1/25.VT TS Phường Long Hương, Thành phố Hồ Chí Minh.**”

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

-Địa điểm bán hồ sơ: Khách hàng liên hệ trực tiếp Công ty đấu giá hợp danh Đông Nam, địa chỉ: 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, địa chỉ: 11 Dương Bích Liên, Phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Trường hợp không có khách hàng đăng ký, Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 sẽ có thông báo sau).

4/ Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

Tổng giá trị tài sản là: **33.438.908.700 đồng** (Ba mươi ba tỷ, bốn trăm ba mươi tám triệu, chín trăm linh tám nghìn bảy trăm 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.

5/ Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: **1.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một triệu đồng)/ 01 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).

Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): **6.687.781.000 đồng** (Sáu tỷ, sáu trăm tám mươi bảy triệu, bảy trăm tám mươi mốt nghìn 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.

6/ Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

Từ 07 giờ 30 phút ngày 12/01/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 14/01/2026 (Trong giờ hành chính) tại địa bàn Phường Long Hương, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:

Vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 19/01/2026 tại Công ty đấu giá hợp danh Đông Nam - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu, địa chỉ: 11 Dương Bích Liên, phường Phú Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá:

Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá, phương thức trả giá lên.

Bước giá: Tối thiểu **10.000.000 đồng** (Mười triệu đồng) / 01 bước giá.

9/ Thời hạn thanh toán tiền mua tài sản:

Thời hạn thanh toán: Người trúng đấu giá phải thanh toán toàn bộ giá trị tài sản đấu giá trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm. Nếu người mua được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn quy định thì xem như vi phạm nghĩa vụ

thanh toán và từ chối mua tài sản, cơ quan thi hành án dân sự căn cứ quy định của pháp luật hủy bỏ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc yêu cầu Tòa án hủy bỏ theo quy định của pháp luật, khoản tiền của người mua tài sản đã nộp được xử lý theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

Phương thức thanh toán: Người trúng đấu giá phải thanh toán 100% giá trị tài sản trúng đấu giá (trừ khoản tiền đặt trước đã nộp vào tài khoản Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam) bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh trong vòng 30 ngày, kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá và không được gia hạn thêm.

Số tài khoản của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh: 2025202512  
Mở tại: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) – Sài Gòn Chợ Lớn.

Nội dung: “Họ và tên khách hàng trúng đấu giá – Chuyển tiền bán đấu giá tài sản diện tích ..... đất, số tờ..., số thửa... ,vụ: Công ty Khánh Long, Ngô Hà Văn Tuệ tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12”.

10/ Thời hạn giao tài sản: Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày người mua tài sản bán đấu giá nộp đủ tiền, trường hợp khó khăn phức tạp thì không quá 60 ngày, kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng; trường hợp cưỡng chế thi hành án, cơ quan thi hành án dân sự sẽ có thông báo đến cá nhân, tổ chức liên quan và người mua trúng đấu giá tài sản được biết.

Căn cứ Khoản 5 Điều 101 Luật thi hành án dân sự: *Trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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.*

Việc niêm yết Thông báo này được đính kèm theo Quy chế đấu giá tài sản số 66.1/2025/QC-ĐN ngày 15/12/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam.

(Lưu ý: Thông báo này thay thư mời chứng kiến, tham gia đấu giá tài sản).

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (nếu có);
- Trưởng THADS TP. HCM (để b/cáo);
- Phó Trưởng THADS TP. HCM phụ trách KV 12 (để b/cáo);
- Viện KSND Khu vực 12, TP. HCM (để k/sát);
- UBND phường Long Hương (để n/yết);
- Trang thông tin điện tử của THADS TP. HCM (để đăng tải);
- Lưu: VT, HSTHA.

**CHẤP HÀNH VIÊN**

**Nguyễn Vũ Thái Bảo**