

Mẫu số: D25-THADS

(Ban hành kèm theo Thông tư số 04/2023/TT-BTP  
ngày 14/8/2023 của Bộ Tư pháp)

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 22 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 01/2023/QĐST-KDTM ngày 27/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 368/QĐ-CCTHADS ngày 30/01/2023 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 Quyết định rút hồ sơ thi hành án số 02/QĐ-CTHADS ngày 04/10/2023 của Cục trưởng 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 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 12/QĐ-CTHADS ngày 31/5/2024 của Chấp hành viên 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 phân công Chấp hành viên tổ chức thi hành án số 105/QĐ-THADS(14) ngày 02/12/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Thông báo bán đấu giá tài sản số 16.5/25/TB-ĐG ngày 18/12/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam.

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá số 16.5/2025/QC-ĐN ngày 18/12/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam.

Chấp hành viên Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 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. Địa chỉ: 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ Chi nhánh: Số 11, Dương Bích Liên, phường Phú Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh; Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

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 đất có diện tích là **20.504,3m<sup>2</sup>** (đất khu công nghiệp) thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 10A tọa lạc tại xã Suối Nghé, huyện Châu

Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã Ngãi Giao, TP. 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 830084 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 31/5/2018 đứng tên Công ty TNHH LTP Global ViNa và tài sản gắn liền với đất.

### 2.1. Đặc điểm tài sản:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 830084 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 31/5/2018 đứng tên Công ty TNHH LTP Global ViNa; Biên bản về việc kê biên xử lý tài sản ngày 20/6/2024 tại nơi có tài sản của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh); Chứng thư thẩm định giá số 324/2024/129/CT-TĐG.MDC.BRVT ngày 20/12/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn bất động sản Mạnh Đạt, tài sản có đặc điểm :

### 2.2. Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 46 Tờ bản đồ số: 10A
- Địa chỉ: xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã Ngãi Giao, TP. Hồ Chí Minh).
- Diện tích: **20.504,3m<sup>2</sup>**
- Hình thức sử dụng: riêng 20.504,3m<sup>2</sup> Chung: không
- Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp.
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 16/10/2058
- Nguồn gốc sử dụng: Thuê đất trả tiền một lần của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.

### 2.3. Tài sản gắn liền với đất:

#### Công trình xây dựng dang dở gắn liền trên đất:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
* Pháp lý công trình xây dựng: Công trình đã được Ban quản lý các KCN tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy phép xây dựng số 05/GPXD, ngày 09/01/2019, hiện tại các công trình xây dựng dang dở, chưa hoàn thiện, chưa được nghiệm thu; Các hạng mục công trình trên phải được Sở Xây dựng hoặc Ban quản lý Các khu công nghiệp kiểm tra nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng theo quy định về xây dựng trước khi lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình theo quy định của pháp luật hiện hành.				
1	Khu văn phòng	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Diện tích xây dựng: 1.110 m<sup>2</sup> (74m x 15m)</li> <li>* Tổng diện tích sàn xây dựng: 2.220m</li> <li>* Cấu trúc: Gồm 01 trệt, 01 lầu.</li> <li>* Kết cấu:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tường vách ngăn, bên trong 2 tầng xây gạch nhưng chưa tô;</li> <li>- Các tường bên ngoài và tường ngăn trần 1 đã tô và phủ matit, trong tường đã đi sẵn các</li> </ul> </li> </ul>	m <sup>2</sup>	2.220

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
		<p>ống dẫn cho hệ thống điện nước (âm tường).            - Tường bao bên ngoài có biểu hiện bị thấm nước, rong rêu; 02 nhà vệ sinh đã ốp gạch men (phát sinh thêm);            - Sàn tôn chịu lực + bê tông cốt thép.            - Công trình đã hoàn thành khoảng 50%; hệ thống cầu thang đang dang dở;            * Hiện trạng: Công trình xây dựng dở dang, hiện bỏ hoang không sử dụng, các kết cấu chính của công trình có dấu hiệu xuống cấp trầm trọng: Tường thấm, ẩm mốc; nền trũng, đọng nước; mái rỉ sét, dột; sàn thấm nước, ...  <input type="checkbox"/> Chất lượng còn lại: 60%</p>		
2	Khu nhà xưởng	<p>* Diện tích xây dựng: 11.026m<sup>2</sup> (74m x 149m)            * Kết cấu:            - Khung giàn vì kèo Zamil, mái lợp tôn, tường bao xây gạch dày 200, cao 5m; bao gồm các hạng mục phòng ngăn;            - Nhà vệ sinh bên trong đã đi sẵn hệ thống điện nước;            - Tường bao bên ngoài và tường ngăn bên trong đã được tô trát xi măng, có biểu hiện thấm nước, rong rêu ở tường bao bên ngoài;            - Hệ thống phòng cháy chữa cháy: Chỉ còn các ống dẫn nước phòng cháy chữa cháy (âm tường), còn các hạng mục khác không có; - Hệ thống điện (MEP): Đã đi sẵn các ống dẫn cho hệ thống điện.            * Hiện trạng: Công trình xây dựng dở dang, hiện bỏ hoang không sử dụng, các kết cấu chính của công trình có dấu hiệu xuống cấp trầm trọng: Tường thấm, ẩm mốc; nền trũng, đọng nước; mái rỉ sét, dột, ...  <input type="checkbox"/> Chất lượng còn lại: 60%</p>	m <sup>2</sup>	11.026
3	Khu nhà bảo vệ	<p>* Tổng diện tích xây dựng: 59,6m<sup>2</sup>            * Kết cấu: - Gồm 02 căn nhà lợp tôn ở hai khu vực khác nhau (đã hoàn thành lợp mái), đã lắp kính nhưng bị tháo rời, hư hỏng chưa xác định; - Tường đã được tô, trét matit;            - Nền lát gạch men;</p>	m <sup>2</sup>	59,6

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
		- Phòng vệ sinh đã ốp gạch men và lắp sẵn hệ thống nước, đã đi sẵn các ống cho hệ thống điện. * Hiện trạng: Công trình xây dựng dở dang, hiện bỏ hoang không sử dụng, các kết cấu chính có dấu hiệu xuống cấp trầm trọng. <input type="checkbox"/> Chất lượng còn lại: 60%		
4	Nhà xe máy và ô tô	* Diện tích: 396m <sup>2</sup> * Kết cấu: Đã làm móng, nền đá, lắp sẵn các bu lông neo chò. <input type="checkbox"/> Chất lượng còn lại: 60%	m2	396
5	Nhà điện và trạm điện	* Diện tích: 43m <sup>2</sup> * Kết cấu: - Mái lợp tôn; - Đã lắp kính nhưng bị tháo, hư hỏng chưa xác định; - Tường đã được tô, trét bột matit, đã đi sẵn các ống dẫn cho hệ thống điện . * Hiện trạng: Công trình xây dựng dở dang, hiện bỏ hoang không sử dụng, các kết cấu chính có dấu hiệu xuống cấp trầm trọng <input type="checkbox"/> Chất lượng còn lại: 60%	m2	43
6	Nhà rác	* Diện tích: 31,2m <sup>2</sup> * Kết cấu: Đã lắp cửa nhưng bị tháo, hư hỏng chưa xác định; tường đã được tô trát xi măng, đã đi sẵn ống dẫn hệ thống điện. * Hiện trạng: Công trình xây dựng dở dang, hiện bỏ hoang không sử dụng, các kết cấu chính có dấu hiệu xuống cấp trầm trọng. <input type="checkbox"/> Chất lượng còn lại: 60%	m2	31,2
7	Bể nước ngầm	* Thể tích: 581m <sup>3</sup> * Kết cấu: Công trình xây dựng ngầm, Đáy, khung, nắp bể bê tông cốt thép, thành xây gạch dày 200, tô vữa xi măng, xử lý chống thấm. * Chất lượng còn lại: 60%	m3	581
8	Bể phốt (hầm tự hoại)	* Số lượng: 05 bể * Kết cấu: Công trình phụ trợ xây dựng ngầm. Gồm 05 bể phốt đã xây dựng xong (03 cho nhà xưởng, 02 nhà bảo vệ): Đáy, khung, nắp bể bê tông cốt thép, thành xây gạch dày 200, tô vữa xi măng, xử lý chống thấm.	BỂ	05

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
		* Chất lượng còn lại: 60%		
9	Hàng rào	* Chiều dài: 590m * Kết cấu: Xây bao phủ toàn bộ diện tích dự án, tường đã được tô, trét bột matit, cao khoảng 2m, đã lắp đặt khung thép cho hàng rào trước, sau, hai bên tường vây, còn phần cổng chưa hoàn thiện. * Chất lượng còn lại: 60%	m	590
10	Đường nội bộ	* Diện tích: 4.818m <sup>2</sup> * Kết cấu: Đường nội bộ rải đá 4x6, chèn đá 04. * Chất lượng còn lại: 60%	m <sup>2</sup>	4.818
11	Hệ thống thoát nước mưa	* Hệ thống thoát nước mưa: Đã xây dựng hoàn thành đường cống thoát nước, hệ Hệ thống thoát thông hồ ga, đã có các ống dẫn từ mái tôn xuống mương nước. * Chất lượng còn lại: 60%	HT	1
12	Hệ thống phòng cháy chữa cháy	* Công trình xây dựng dở dang, chưa hoàn thiện, đã được thể hiện trong bản dự toán thi công xây dựng nhà xưởng của Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Nhà thép Khang Thịnh. Vì vậy, đề nghị tính gộp giá trị của hệ thống trên vào trong suất vốn đầu tư xây dựng của nhà xưởng.	HT	1
13	Hệ thống điện (MEP)	Công trình xây dựng dở dang, chưa hoàn thiện, đã được thể hiện trong bản dự toán thi công xây dựng nhà xưởng của Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Nhà thép Khang Thịnh. Vì vậy, đề nghị tính gộp giá trị của hệ thống trên vào trong suất vốn đầu tư xây dựng của nhà xưởng	HT	1

**Lưu ý:**

- Tài sản bán đấu giá không thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người mua phải chịu trách nhiệm trong việc làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Công trình xây dựng gắn liền đất chưa được hoàn công và cập nhật vào giấy chứng nhận: Trường hợp đấu giá thành người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu theo quy định. Các khoản tiền liên quan đến việc cấp giấy Chứng nhận quyền sở hữu và các chi phí liên quan (nếu có) do người mua được tài sản đấu giá nộp. Nếu không được cấp giấy chứng nhận thì người mua được tài sản phải thực hiện theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Thi

*hành án và Công ty đấu giá Hợp danh Đông Nam không chịu trách nhiệm và không giải quyết các khiếu nại liên quan đến nội dung này.*

**2.4. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản:** Tài sản được kê biên, bán đấu giá để đảm bảo thi hành án.

**3. Giá khởi điểm: 69.801.206.376 đồng** (Sáu mươi chín tỷ, tám trăm lẻ một triệu, hai trăm lẻ sáu nghìn, ba trăm bảy mươi sáu đồng).

**4. Tiền đặt trước (20%): 13.960.241.000 đồng** (Mười ba tỷ, chín trăm sáu mươi triệu, hai trăm bốn mươi một nghìn đồng)

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

**Bước giá:** Tối thiểu **30.000.000 đồng** (Ba mươi triệu đồng)

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

**5. Thời gian, địa điểm xem tài sản:** Từ 07h30 ngày 12/01/2026 đến 17h00 ngày 14/01/2026 (trong giờ hành chính) tại nơi có tài sản.

**6. 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 22/12/2025 đến 17h00 ngày 14/01/2026 (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, địa chỉ: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai hoặc Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu, địa chỉ: số 11 Dương Bích Liên, phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh để đăng ký tham gia đấu giá.

**7. Thời gian nộp tiền đặt trước:** Từ 07h30 ngày 22/12/2025 đến 17h00 ngày 14/01/2026 (trong giờ hành chính).

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 **“HD số 16.4/25.VT TS xã Ngãi Giao, 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 CÓ”** trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam đã cung cấp cho khách hàng đến 17h00 ngày 21/11/2025 Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

**8. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá tài sản:** Vào lúc **10 giờ 00 phút ngày 19/01/2026** tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu, địa chỉ: số 11 Dương Bích Liên, phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.

**9. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:**

*Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính; phải sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã*

*được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt 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.*

*Phù hợp với ngành nghề đăng ký kinh doanh theo Văn bản số 858.2024/SZC-KD ngày 18/7/2024 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức và Văn bản số 593/BQL-ĐT ngày 7/3/2025 của Ban quản lý các khu công nghiệp về việc phối hợp công tác thi hành án;*

*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.*

Trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc, Công ty TNHH LTP Global Vina 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 và bán đấu giá tài sản nêu trên.

Chấp hành viên Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh thông báo để Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Nhà thép Khang Thịnh, Công ty TNHH LTP Global Vina biết, thực hiện quyền, lợi ích hợp pháp của mình theo quy định của pháp luật và tham dự buổi đấu giá theo thời gian, địa điểm nêu trên./.

**Nơi nhận:**

- Thi hành án dân sự t.p HCM;
- Viện KSND KV 14 (để k/s);
- UBND xã Ngãi Giao (Để niêm yết);
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSTA (Sỹ).

**CHẤP HÀNH VIÊN**

**Hoàng Quang Sỹ**