

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số: 681 /TB-THADS(11)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 01 năm 2026

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (Lần 7)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Quyết định số 08/2023/QĐST-KDTM ngày 24 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định số 29/2023/QĐST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Bản án số 14/2024/DSST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Bản án số 229/2024/DS-PT ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1893/QĐ-CCTHADS ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1487/QĐ-CCTHADS ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 161/QĐ-CCTHADS ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định thi hành án chủ động số 1484/QĐ-CCTHADS ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);



Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 32/QĐ-CCTHADS ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 324/2025/33/CT-TĐG.MDC.BRVT ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Bất động sản Mạnh Đạt;

Căn cứ Thông báo về kết quả lựa chọn tổ chức bán đấu giá số 518/TB-THADS ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 07/HĐ-DVĐG ngày 23 tháng 4 năm 2025 giữa Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh) và Công ty Đấu giá Hợp danh Thái Bình Hưng;

Căn cứ Phụ lục Hợp đồng ngày 24/7/2025 về việc bổ sung, thay đổi một số nội dung theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 07/HĐ-DVĐG ngày 23/4/2025 giữa Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Đấu giá Hợp danh Thái Bình Hưng;

Căn cứ Thông báo sửa đổi, bổ sung lần 2 ngày 25/7/2025 giữa Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Đấu giá Hợp danh Thái Bình Hưng;

Căn cứ Quyết định về việc giám giá tài sản (Lần 6) số 57/QĐ-THADS(11) ngày 06 tháng 01 năm 2026 của Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần 6 ngày 06 tháng 01 năm 2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Thái Bình Hưng (Ban hành kèm theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 07/HĐ-DVĐG ngày 23/4/2025);

Căn cứ Thông báo bán đấu giá tài sản số 07/TB-TBH ngày 07 tháng 01 năm 2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Thái Bình Hưng,

Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Thi hành án dân sự 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 Thái Bình Hưng, địa chỉ trụ sở: 412/21 Trương Công Định, phường Tam Thắng, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tài sản đưa ra bán đấu giá:

- Quyền sử dụng đất có diện tích 174,1m² thuộc thửa đất số 114, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại số 142 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là 142 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Vũng Tàu, 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 CA 053675 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 17/9/2015, cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn Xuân Nam, bà Nguyễn Ngọc Thương ngày 16/4/2018.

Đất có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông Bắc giáp thửa đất số 112; 113 tờ bản đồ số 09
- + Hướng Đông Nam giáp thửa đất số 111; 116 tờ bản đồ số 09
- + Hướng Tây Nam giáp thửa đất số 115 tờ bản đồ số 09
- + Hướng Tây Bắc giáp đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa

- Tài sản gắn liền trên đất:

+ 01 (một) căn nhà cấp II; Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ, 04 tầng diện tích xây dựng 169,1m² (Trong đó diện tích xây dựng theo giấy phép là 112,5m², diện tích xây dựng không giấy phép là 56,6m²), tổng diện tích sàn theo hiện trạng là 635,8m² (Trong đó diện tích sàn theo giấy phép là 504m²).

- Cấu trúc nhà:

+ Tầng trệt: Diện tích xây dựng 169,1m² gồm: 01 khu vực bán hàng, 01 khu vực ăn uống, 01 khu sảnh cầu thang, 01 khu bếp, 02 khu nhà vệ sinh khép kín, 01 khu xây dựng thêm phía sau (Khu bếp phụ và giao đồ ăn).

+ Tầng lầu 1: Diện tích xây dựng 169,1m² gồm : 01 khu vực ăn uống, 01 khu sảnh cầu thang, 01 phòng ngủ, 01 khu vệ sinh, 01 khu bếp phụ phía sau, 01 khu cầu thang giao đồ ăn.

+ Tầng lầu 2: Diện tích xây dựng 169,1m² gồm: 01 khu vực ăn uống, 01 khu sảnh cầu thang, 01 phòng ngủ, 01 khu vực vệ sinh, 01 khu bếp phụ phía sau, 01 khu cầu thang giao đồ ăn.

+ Tầng lầu 3: Diện tích xây dựng 128,5m² gồm: 01 phòng ngủ quản lý, 01 phòng ngủ vệ sinh khép kín, 01 sảnh cầu thang, 01 khu vực xây thêm phía sau (Khu bếp phụ + cầu thang).

+ Sân thượng trên cùng có lắp ghép 01 nhà tiền chế bằng tôn.

- Kết cấu chung: Móng, cột, dầm, đà, sàn bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 100 + 200, sơn nước + ốp gạch Ceramic, nền gạch Ceramic, hệ thống cửa. Tầng trệt có 01 bộ cửa cuốn, 01 bộ cửa khung kính cường lực, các cửa còn lại bằng nhôm



kính. Tầng lầu 1-2-3 cửa kính cường lực + nhôm kính. Cầu thang bản bê tông cốt thép, ốp đá Granic, lan can tay vịn gỗ, hệ thống điện, nước hoạt động bình thường.

3. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

- Từ ngày 14/01/2026 đến hết ngày 16/01/2026 (Trong giờ hành chính). Tại Thửa đất số 114, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại số 142 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Tam Thắng, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là 142 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Vũng Tàu, thành phố Hồ Chí Minh).

4. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá:

- Từ 07 giờ 30 phút, ngày 07/01/2026 đến 17 giờ 00 phút, ngày 02/02/2026 (Trong giờ hành chính), tại Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Thái Bình Hưng, địa chỉ: Số 1 Lô R, đường Lương Thế Vinh, phường Tam Thắng, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

- Tài sản có giá khởi điểm là: **19.066.018.173 đồng (Mười chín tỷ không trăm sáu mươi sáu triệu không trăm mười tám ngàn một trăm bảy mươi ba đồng).**

6. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá 1.000.000 đồng/hồ sơ.
- Tiền đặt trước tham gia đấu giá: Bằng 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá tương ứng với số tiền là 3.813.203.634 đồng (Ba tỷ tám trăm mười ba triệu hai trăm lẻ ba ngàn sáu trăm ba mươi bốn đồng).

- Thời gian đóng tiền đặt trước tham gia đấu giá: Từ 07 giờ 30 phút, ngày 07/01/2026 đến 17 giờ 00 phút, ngày 02/02/2026.

- Tiền đặt trước được nộp vào Tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Thái Bình Hưng, số tài khoản: **7660063856** tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu - Côn Đảo.

7. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Từ ngày 07/01/2026 đến hết ngày 02/02/2026 (Trong giờ hành chính) tại Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Thái Bình Hưng, địa chỉ: Số 1 Lô R, đường Lương Thế Vinh, phường Tam Thắng, thành phố Hồ Chí Minh.

- Tổ chức, cá nhân được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật hiện hành. Trừ các đối tượng không được tham gia đấu giá quy định tại Khoản 4 Điều 38, Luật đấu giá tài sản năm 2016 (Luật sửa đổi bổ sung năm 2024).

- Các đối tượng đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định, khi tham gia đấu giá phải thực hiện đầy đủ các thủ tục sau:

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Theo mẫu của Công ty đấu giá hợp danh Thái Bình Hưng phát hành).

+ Nếu là cá nhân: Bản sao y CCCD hoặc bản photo mang bản chính để đối chiếu, giấy xác nhận nơi cư trú.

+ Nếu là tổ chức: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, CCCD của người đại diện (bản sao y hoặc photo mang bản chính để đối chiếu).

- Người tham gia đấu giá có thể uỷ quyền cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

- Văn bản uỷ quyền tham gia đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá tại Chi nhánh Công ty đấu giá hợp danh Thái Bình Hưng, địa chỉ: Số 01 Lô R đường Lương Thế Vinh, phường Tam Thắng, thành phố Hồ Chí Minh.

8. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:

- **Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: 14 giờ 00 phút, ngày 05/02/2026**

- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Tại Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Thái Bình Hưng, địa chỉ: Số 1 Lô R, đường Lương Thế Vinh, phường Tam Thắng, thành phố Hồ Chí Minh.

9. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

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

- Bước giá: Được xác định là giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề, bước giá được áp dụng mức chênh lệch tối thiểu. Bước giá quy định là 10.000.000 đồng/01 bước giá.

Tổ chức, cá nhân, có nhu cầu mua đấu giá tài sản xin liên hệ và nộp hồ sơ tại Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Thái Bình Hưng, địa chỉ: Số 1 Lô R, đường Lương Thế Vinh, phường Tam Thắng, thành phố Hồ Chí Minh, số điện thoại: 0254.3573968.

Trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 (một) ngày làm việc, người phải thi hành án là ông Nguyễn Xuân Nam, sinh năm: 1969 và bà Nguyễn Ngọc Thương, sinh năm: 1977, địa chỉ: Số 81 Mạc Đĩnh Chi, phường 4, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Số 81 Mạc Đĩnh Chi, phường Vũng Tàu, thành phố Hồ Chí Minh) 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 là ông Nguyễn Xuân Nam, bà Nguyễn Ngọc Thương 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.

Vậy, Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh thông báo cho người phải thi hành án là ông Nguyễn Xuân Nam, bà

Nguyễn Ngọc Thương, người được thi hành án là Ngân hàng TMCP Á Châu và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Nguyệt Nga, ông Phan Tuấn Ngọc được biết việc đưa tài sản ra bán đấu giá để thi hành án.

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thực hiện);
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (để biết);
- UBND phường Vũng Tàu (để niêm yết);
- Viện KSND Khu vực 11-TPHCM;
- Trang thông tin điện tử THADS TPHCM;
- Cổng thông tin điện tử Cục Quản Lý THADS;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN



Trần Chung