

THÔNG BÁO
Thông báo về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 101 Luật THADS năm 2008 được sửa đổi bổ sung năm 2014 và 2022.

Căn cứ Quyết định số 131/2024/DSST ngày 10 tháng 12 năm 2024; Quyết định số 50/QĐST-DS ngày 20/8/2024 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 các Quyết định thi hành án số 990/QĐ-CCTHADS ngày 31/3/2025; số 339/QĐ-CCTHADS ngày 18/11/2024; số 268/QĐ-CCTHADS ngày 7/11/2024; số 582/QĐ-CCTHADS ngày 13/1/2025 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 cưỡng chế thi hành án số 17/QĐ-THADS(14) ngày 08 tháng 01 năm 2026 của Chấp hành viên 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 22/01/2026 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ biên bản thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản ngày 22/01/2026 của Phòng THADS khu vực 14 – TP Hồ Chí Minh.

Căn cứ việc nhận kết quả thẩm định giá ngày 30/01/2026 theo chứng thư thẩm định giá số 324/2026/32/CT-TĐG-MDC.BRVT ngày 27/01/2026 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn bất động sản Mạnh Đạt, chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ công văn số 33/2026/CV-OCB ngày 05/2/2026 của Ngân hàng TMCP Phương Đông về việc yêu cầu thẩm định giá lại;

Căn cứ việc nhận kết quả thẩm định giá ngày 02/3/2026 theo chứng thư thẩm định giá số 009/2026/022607 ngày 26/2/2026 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai, chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ biên bản thỏa thuận lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản ngày 06/2/2026 của Phòng THADS khu vực 14 – TP Hồ Chí Minh;

Căn cứ Hợp đồng hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 04-26/2026/HĐDV-ĐGTS.HCM ngày 06/3/2026 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam và Phòng THADS Khu vực 14 - Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quy chế bán đấu giá số: 06-26/2026/QC-DN-HCM ngày 06 tháng 03 năm 2026 của công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam về việc tổ chức bán đấu giá tài sản của ông Phạm Thanh Mến, sinh năm: 1989, địa chỉ: Thôn Tân Bình, xã Bàu Chinh, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã Kim Long, Thành phố Hồ Chí Minh) và bà Trần Thị Thu Thảo, sinh năm: 1990, địa chỉ: Tổ 27, thôn Trung Sơn, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức (nay là xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh).

1. Người có tài sản đấu giá: Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Khu vực 14). Địa chỉ: 372A, Nguyễn Văn Lượng, phường An Hội Đông, TP. Hồ Chí Minh.

2. Tổ chức đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam:
Địa chỉ: số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu: 11 Dương Bích Liên, phường Phú Mỹ, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại liên hệ: 0888.154.369 - 0251.6513.502.

3. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất có diện tích yêu cầu đấu giá là **2070,1m²** (trong đó có 60m² là đất ONT, 2010,1m² là đất CLN) thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 93 (tờ bản đồ cũ 44) tọa lạc tại xã Bàu Chinh, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Kim Long, Thành phố Hồ Chí Minh) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 646001 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 28/05/2021 đứng tên bà Bùi Thị Lệ Thi, cập nhật thay đổi cho ông Phạm Thanh Mến và bà Trần Thị Thu Thảo ngày 30/08/2023 và tài sản gắn liền trên đất.

4. 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 DC 646001 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 28/05/2021 đứng tên bà Bùi Thị Lệ Thi, cập nhật thay đổi cho ông Phạm Thanh Mến và bà Trần Thị Thu Thảo ngày 30/08/2023; Biên bản về việc kê biên xử lý tài sản ngày 22/01/2026; Chứng thư thẩm định giá số 009/2026/022607 ngày 26/02/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản có đặc điểm:

Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 87 Tờ bản đồ số: 44 (nay là tờ bản đồ số 93)

- Địa chỉ: xã Bàu Chinh, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Kim Long, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Diện tích: 2070,1m²

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng:
- Mục đích sử dụng: Đất ở: 60m²; Đất trồng cây lâu năm: 2010,1m².
- Thời hạn sử dụng: Đất ở lâu dài; Đất trồng cây lâu năm đến năm 2043.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 60m²; Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 2010,1m²;

Ghi chú: Thửa đất được cấp đổi theo bản đồ đo đạc năm 2020 từ thửa 205 tờ bản đồ 44 theo giấy chứng nhận số DA 135619 cấp ngày 23/12/2020.

Tài sản gắn liền trên đất:

Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
Nhà ở gia đình	<ul style="list-style-type: none"> - Cấu trúc: 1 tầng - Kết cấu: <ul style="list-style-type: none"> + Móng, cột gạch + Tường xây gạch dày 100mm, tô trát quét sơn. + Cửa chính, cửa sổ khung sắt kính, cửa sau khung sắt bọc tôn. + Nền gạch men + Mái tôn, xà gồ gỗ 	89,25m ²

Cây trồng trên đất:

tt	Tên tài sản	Đặc điểm	Số lượng
	Cây sầu riêng	<ul style="list-style-type: none"> - Đường kính gốc Ø20cm. - Cây trồng khoảng 7 năm tuổi, đang kém phát triển. 	43 cây
	Cây mận	<ul style="list-style-type: none"> - Đường kính gốc Ø20cm. - Cây trồng khoảng 8 năm tuổi, đang phát triển bình thường. 	01 cây

Lưu ý: 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

5. Nguồn gốc tài sản: Tài sản được kê biên, bán đấu giá để đảm bảo thi hành án.

6. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá của tài sản:

- Giá khởi điểm của tài sản: **3.492.655.000 đồng** (*Ba tỷ, bốn trăm chín mươi hai triệu, sáu trăm năm mươi lăm nghìn 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.

- **Tiền đặt trước: 698.531.000 đồng** (*Sáu trăm chín mươi tám triệu, năm trăm ba mươi một 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.

Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: **400.000 đồng** (*Bốn trăm nghìn đồng*)/*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. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá, phương thức trả giá lên.

8. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

Thời gian xem tài sản đấu giá từ ngày 02/04/2026, 03/04/2026 đến 17h00 ngày 06/04/2026 (trong giờ hành chính).

Địa điểm xem tài sản: xã Bàu Chinh, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Kim Long, Thành phố Hồ Chí Minh).

9. Thời gian, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký 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 11/03/2026 đến 17h00 ngày 06/04/2026 (trong giờ hành chính).

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 - số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh hoặc CN 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, TP. Hồ Chí Minh để đăng ký tham gia đấu giá.

10. Thời gian nộp tiền đặt trước:

Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 11/03/2026 đến 17h00 ngày 06/04/2026.

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 06/26/HDDV-ĐGTS.HCM1 TS xã Kim Long, 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 06/04/2026. Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

11. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

1 Thời gian tổ chức đấu giá tài sản: vào lúc **10h00 ngày 09/04/2026**.

1 Địa điểm: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam - chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu; địa chỉ: 11 Dương Bích Liên, phường Phú Mỹ, TP. Hồ Chí Minh.

2 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.

12. 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 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. Nếu khách hàng là tổ

chức thì phải đáp ứng đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp theo quy định của Luật đất đai.

Khách hàng tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ pháp lý, làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên và các pháp lý liên quan đến tài sản đấu giá.

Lưu ý:

Đây là tài sản bán đấu giá để đảm bảo cho việc thi hành án, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và văn bản bán đấu giá tài sản có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Trước khi mở cuộc đấu giá tài sản 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 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 phí tổn do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tài sản được bán đấu giá theo đề nghị của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Khu vực 14). Người tham gia đấu giá được tạo điều kiện tham khảo tất cả hồ sơ pháp lý của tài sản, xem tài sản và hoàn toàn chịu trách nhiệm khi quyết định mua tài sản, tự chịu mọi khoản thuế, phí, lệ phí, các chi phí phát sinh theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện về vấn đề này. Người mua trúng đấu giá tự liên hệ làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng sang tên đối với tài sản mua trúng đấu giá.

Việc đấu giá tài sản được tổ chức thực hiện liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng. Bất khả kháng là các sự kiện bao gồm nhưng không giới hạn các trường hợp như: văn bản chỉ đạo của cơ quan, cá nhân có thẩm quyền, thiên tai, hỏa hoạn, lũ lụt, chiến tranh, dịch bệnh... và các trường hợp tương tự theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015. Trong trường hợp việc tiến hành thủ tục đấu giá không thể thực hiện được do các trường hợp bất khả kháng thì tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá và khách hàng tham gia đấu giá phải thực hiện theo phương án thống nhất giữa tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá, đồng thời các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

Phòng THADS Khu vực 14 – Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh thông báo đến ông Phạm Thanh Mến và bà Trần Thị Thu Thảo được biết, 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 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 phí tổn do các bên thỏa thuận nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu tòa án giải quyết.

(Lưu ý: thông báo thay thế cho thư mời tham gia đấu giá)

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND xã Kim Long;
- Viện kiểm sát nhân dân Kv14;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của Cục THADS;
- Lưu: VT, HSTHA (CHV: Phạm Đức Trường).

CHẤP HÀNH VIÊN

Phạm Đức Trường