

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 76/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định ủy thác số 108/QĐ-CCTHADS ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định thi hành án số 1390/QĐ-CCTHADS ngày 04 tháng 6 năm 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 605/QĐ-THADS (14) ngày 27 tháng 02 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 17/3/2026 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ việc nhận kết quả thẩm định giá ngày 26/3/2026 theo chứng thư thẩm định giá số 324/2026/78/CT-TĐG-MDC.HCM ngày 23/3/2026 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 biên bản thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá, bán đấu giá tài sản ngày 17/3/2026 của Phòng THADS khu vực 14 – TP Hồ Chí Minh.

Căn cứ Hợp đồng hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 11/26//HĐDV-ĐGTS.HCM1 ngày 07/4/2026 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quy chế bán đấu giá số: 11-26/2026/QC-DN-HCM1 ngày 09 tháng 04 năm 2026 của công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam về việc tổ chức bán đấu

giá tài sản của bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp, sinh năm: 1967, địa chỉ: Tổ 3, khu phố 5, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh)

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.

1. 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 và tài sản gắn liền với diện tích 1926,2m² (ONT=150m² + CLN= 1776,2m²) tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 73, địa chỉ: xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Châu Đức, Thành phố Hồ Chí Minh). Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 452506 ngày 28/3/2022, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp ngày 27/7/2022 (theo trích lục bản đồ địa chính ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai số 36, Thành phố Hồ Chí Minh).

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 DE 452506 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 28/3/2022 đứng tên ông Nguyễn Ngây, cập nhật thay đổi cho bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp ngày 27/7/2022; Biên bản về việc kê biên xử lý tài sản ngày 17/3/2026; Chứng thư thẩm định giá số 324/2026/78/CT-TĐG.MDC.HCM ngày 23/03/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và tư vấn bất động sản Mạnh Đạt, tài sản có đặc điểm:

Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 42 Tờ bản đồ số: 73
- Địa chỉ: xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Châu Đức, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Diện tích: 1.926,2m²
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng:
- Mục đích sử dụng: Đất ở: 150m²; Đất trồng cây lâu năm: 1.776,2m².
- 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 150m²; Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ

như giao đất không thu tiền sử dụng đất 1.776,2m²;

Ghi chú: Thửa đất được cấp đổi theo bản đồ đo đạc năm 2020 từ thửa 171 tờ bản đồ 34 theo giấy chứng nhận số CY 117548 cấp ngày 06/44/2020.

Tài sản gắn liền trên đất:

Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
Nhà ở	<ul style="list-style-type: none"> * Diện tích xây dựng: 88,23m² * Pháp lý công trình xây dựng: Công trình không có giấy phép xây dựng. * Cấu trúc: 01 mái hiên, 01 phòng khách, 03 phòng ngủ, 01 phòng sinh hoạt chung. * Kết cấu: <ul style="list-style-type: none"> - Móng đá, cột gạch; - Kèo, xà gồ, cầu phong, li tô gỗ; - Mái lợp ngói; Sô nô bê tông cốt thép; - Tường xây gạch tô trát, sơn nước, phía trước ốp gạch; - Nền gạch men; - Hệ thống cửa gỗ, sắt kính, gỗ + kính đã bị hư hỏng; - Hệ thống điện, nước không hoạt động. * Hiện trạng: Nhà bỏ hoang đã lâu không sử dụng, các kết cấu chính xuống cấp và hư hỏng; Tường nứt, ẩm mốc; Nền gạch men hư hỏng; Kèo, xà gồ gỗ bị mối mọt. * Chất lượng còn lại: 10% 	88,23m ²
Bếp phía sau nhà	<ul style="list-style-type: none"> * Diện tích: 6,97m². * Kết cấu: Móng gạch, tường xây gạch không tô, xà gồ gỗ tạp, mái lợp tôn fibro xi măng, nền gạch tàu. * Hiện trạng: Các kết cấu chính đã xuống cấp và hư hỏng. * Chất lượng còn lại: 10% 	6,97m ²
Bể chứa nước	<ul style="list-style-type: none"> * Diện tích: 2,18m², cao 1,1m. * Kết cấu: Móng đá, tường xây gạch tô vữa xi măng bên trong, phía trên đậy tấm đan bê tông cốt thép, kích thước 1,3m x 1,15m. * Chất lượng còn lại: 10% 	2,18m ²
Nhà yếm	<ul style="list-style-type: none"> * Diện tích xây dựng: 91m². * Tổng diện tích sàn xây dựng: 227,93m² 	227,93m ²

	<p>* Kết cấu: Móng, cột, khung, dầm bê tông cốt thép; Tường xây gạch có tô trát bên ngoài, bên trong không tô; Mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp, phía dưới có lớp chông nóng; Nền bê tông xi măng; Cửa khung sắt bọc tôn; Cầu thang tay vịn sắt; Hệ thống vật tư nuôi yếm đã bị tháo dỡ, không còn hiện trạng.</p> <p>* Chất lượng còn lại: 50%</p>	
Nhà kho	<p>* Diện tích: 6m².</p> <p>* Kết cấu: Móng, mái bê tông cốt thép; Tường xây gạch có tô trát bên ngoài, bên trong không tô; Nền bê tông xi măng.</p> <p>* Chất lượng còn lại: 50%</p>	6m ²
Tháp nước	<p>- 01 tháp nước đặt phía trên nhà kho</p> <p>* Kết cấu: Khung đỡ sắt V, cao khoảng 2,5m, phía trên đặt bồn inox nằm ngang 5001.</p> <p>* Chất lượng còn lại: 50%</p>	1HT
Giếng khoan	<p>- Sâu khoảng 40m, đường kính 114mm.</p> <p>* Chất lượng còn lại: 55%</p>	1 cái
Cổng và hàng rào bao quanh	<p>* Chiều dài: 145m.</p> <p>* Kết cấu: Cửa cổng 02 cánh khung sắt, ngang 3,4m, cao 1,9m; 02 trụ cổng sắt phi 60mm; Hàng rào lưới B40 cao 1,4m, 08 trụ bê tông cao 1,4m, còn lại là trụ cây tự nhiên.</p> <p>* Chất lượng còn lại: 10%</p>	145m

Cây trồng trên đất:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm	Số lượng
1	Bơ	<p>- Cây khoảng 5 tuổi.</p> <p>- Hiện trạng: Cây không được chăm sóc, phát triển kém.</p>	15 cây
2	Mít	<p>- Cây khoảng 5 tuổi.</p> <p>- Hiện trạng: Cây không được chăm sóc, phát triển kém.</p>	28 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: 3.255.316.000 đồng (Ba tỷ, hai trăm năm mươi lăm triệu, ba trăm mười sáu 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 (20% giá khởi điểm): 651.063.000 đồng (Sáu trăm năm mươi một triệu, không trăm sáu mươi ba 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 08/5/2026, 11/5/2026 đến 17h00 ngày 12/5/2026 (trong giờ hành chính).

Địa điểm xem tài sản: xã Châu Đức, 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 13/4/2026 đến 17h00 ngày 12/5/2026 (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 13/4/2026 đến 17h00 ngày 12/5/2026.

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 **“HĐ số 06/26/HĐDV-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 12/5/2026. 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 **09h30 ngày 15/5/2026.**

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.

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.

Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh thông báo đến **bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp** 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 lí 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, Châu Đức;
- 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