



CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH MINH PHÁP

151 Trần Huy Liệu, Phường. Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 028.38453169 – 38453249 Fax: 028.38453363

TB số: 1609/26/TB-ĐG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 09 năm 2026

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

- Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
- Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;
- Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 44/2024/QH15 ngày 27/06/2024;
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 406/26/HĐ-DVĐG ngày 11/09/2026 và Hợp đồng sửa đổi lần thứ nhất ngày 29/09/2026 giữa Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Tân Bình và Công ty đấu giá hợp danh Minh Pháp.

Công ty Đấu giá hợp danh Minh Pháp tổ chức đấu giá tài sản sau:

1. Người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá:

- Người có tài sản đấu giá: **NGÂN HÀNG TNHH INDOVINA – CHI NHÁNH TÂN BÌNH (INDOVINA TÂN BÌNH)**

- Địa chỉ: 19A Cộng Hoà, Phường Bảy Hiền, TP. Hồ Chí Minh.
- Tổ chức hành nghề đấu giá: **CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH MINH PHÁP**
- Địa chỉ: 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh.

2. Tài sản đấu giá, thông tin của tài sản đấu giá: Toàn bộ giá trị khoản nợ của các Khách hàng ông Lê Tiến Dũng – bà Đỗ Thu Hà và ông Đặng Thanh Điền – bà Lê Thị Thùy Dương tại Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Tân Bình, bao gồm toàn bộ dư nợ gốc, dư nợ lãi, lãi quá hạn phát sinh đến thời điểm thực hiện giao dịch mua bán nợ (sau đây được gọi tắt là “Khoản Nợ”).

2.1. Thông tin khoản nợ

a) Thông tin bên nợ:

- Tên khách hàng	:	Lê Tiến Dũng	Đặng Thanh Điền
- CMND/ CCCD	:	021747736 cấp ngày 24/07/2002 tại CA TP. HCM;	021535238 cấp ngày 15/07/1998 tại CA TP. HCM;
- Tên khách hàng	:	Đỗ Thu Hà	Lê Thị Thùy Dương
- CMND/ CCCD	:	022125832 cấp ngày 13/07/1994 tại CA TP. HCM;	021535216 cấp ngày 17/02/2006 tại CA TP. HCM;
- Cùng địa chỉ thường trú	:	368/19 ấp 1, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP. HCM (nay là xã Đông Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh).	3/22A ấp 1, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP. HCM (nay là xã Đông Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh).

b) Tổng nghĩa vụ nợ tạm tính đến hết ngày 07/09/2026 theo các Hợp đồng vay vốn số 618/1012/STLr/6279989 ngày 25/10/2012 ký kết giữa Ông Lê Tiến Dũng – Bà Đỗ Thu Hà và Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Tân Bình; Hợp đồng vay vốn số 621/1012/STLr/6279990 ngày 25/10/2012 ký kết giữa Ông Đặng Thanh Điền – Bà Lê Thị Thùy Dương và Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Tân Bình, các văn bản sửa đổi bổ



sung (nếu có) là 10.234.236.155 đồng, trong đó:

Khách hàng	Lê Tiến Dũng – Đỗ Thu Hà	Đặng Thanh Điền – Lê Thị Thùy Dương
Nợ gốc	500,000,000	2,000,000,000
Nợ lãi tính trên lãi chậm trả	8,770,665	8,770,665
Nợ lãi tính trên nợ gốc chậm trả	3.253.509.132	4.098.296.804
Nợ lãi trong hạn	182,444,444	182,444,444
Tổng cộng	3.944.724.242	6.289.511.913

(Tiền lãi sẽ tiếp tục phát sinh từ ngày 08/09/2026 cho đến khi Khách hàng thanh toán hết nợ gốc tiền vay tại Indovina Tân Bình).

c) Biện pháp bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán của bên nợ đối với Khoản Nợ:

STT	Tên tài sản	Giấy tờ về quyền sở hữu, sử dụng tài sản	Hợp đồng thế chấp
1	Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tọa lạc tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 31, địa chỉ tại 3/22A ấp 1, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP. HCM (nay là Xã Đông Thạnh, TP. HCM) thuộc sở hữu của Ông Đặng Thanh Điền và Bà Lê Thị Thùy Dương.	Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797842756800408, hồ sơ gốc số 2827/2009/UB-GCN do Ủy ban Nhân dân huyện Hóc Môn – Tp.HCM cấp ngày 22/09/2009. Giấy phép xây dựng số 2122/GPXD do Ủy ban Nhân dân huyện Hóc Môn – Tp.HCM cấp ngày 11/07/2011	01/12/HĐTC-TSHTTTL/0755 ngày 25/10/2012
2	Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 642-2, tờ bản đồ số 06, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP. HCM (nay là Xã Đông Thạnh, TP. HCM) thuộc sở hữu của Ông Đặng Thanh Điền và Bà Lê Thị Thùy Dương	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 901746, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3207/QSĐĐ do Ủy ban Nhân dân huyện Hóc Môn – Tp.HCM cấp ngày 31/12/2003.	02/12/HĐTC/0756 ngày 25/10/2012
3	Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 06 (TL-02), xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP. HCM (nay là Xã Đông Thạnh, TP. HCM) thuộc sở hữu của Ông Đặng Thanh Điền và Bà Lê Thị Thùy Dương	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 154693, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00163 do Ủy ban Nhân dân huyện Hóc Môn – Tp.HCM cấp ngày 26/04/2005	

d) Phương thức bán nợ: Bán nợ không/miễn truy đòi - theo đó bên Bán nợ không cam kết, không bảo đảm khả năng thanh toán của Bên nợ đối với Bên mua nợ; Bên mua nợ không có quyền truy đòi số tiền đã thanh toán cho khoản nợ đã mua.

e) Hiện trạng khoản nợ:

- Do khách hàng ông Lê Tiến Dũng – bà Đỗ Thu Hà và ông Đặng Thanh Điền – bà Lê Thị Thùy Dương đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ tại Indovina Tân Bình, vì vậy Indovina Tân Bình đã tiến hành khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh. Quá trình giải quyết như sau:

* Vụ kiện ông Lê Tiến Dũng – bà Đỗ Thu Hà:

- Ngày 30/07/2013, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, TP.Hồ Chí Minh đã có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 44/2013/QĐST-KDTM;

- Ngày 14/11/2013, Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn đã có Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 81/QĐ-CCTHA. Hiện vụ việc đang trong quá trình thi hành án.

* Vụ kiện ông Đặng Thanh Điền – bà Lê Thị Thùy Dương:

- Ngày 30/07/2013, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, TP.Hồ Chí Minh đã có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 45/2013/QĐST-KDTM;

- Ngày 25/10/2013, Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn đã có Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 62/QĐ-CCTHA;

- Ngày 14/11/2018, Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn đã có Quyết định về việc định chỉ thi hành án số 05/QĐ-CCTHADS.

- (Trường hợp có sự thay đổi về thông tin tranh chấp liên quan đến Khoản Nợ tại thời điểm tài sản được đưa ra đấu giá, Indovina Tân Bình sẽ cập nhật thông tin cho Công ty đấu giá hợp danh Minh Pháp để cung cấp cho người đăng ký tham gia đấu giá).

- Khoản nợ được đấu giá theo nguyên trạng (bao gồm khoản nợ, tình trạng pháp lý và mọi rủi ro, nếu có). Người tham gia đấu giá khoản nợ có trách nhiệm tìm hiểu, xem xét các thông tin từ hồ sơ khoản nợ, hiện trạng khoản nợ và mọi thông tin liên quan để tự đánh giá, xác định, quyết định tham gia đấu giá, mua nợ.

2.2. Hồ sơ khoản nợ:

a) Hồ sơ pháp lý của bên nợ, bên bảo đảm

b) Hồ sơ tín dụng

c) Hồ sơ biện pháp bảo đảm, tài sản bảo đảm

d) Hồ sơ khác liên quan đến Khoản Nợ

Chi tiết theo Phụ lục I đính kèm thông báo đấu giá này.

3. **Giá khởi điểm: 9.210.812.540 đồng** (Bằng chữ: Chín tỷ, hai trăm mười triệu, tám trăm mười hai nghìn, năm trăm bốn mươi đồng). Giá khởi điểm chưa bao gồm thuế, phí, lệ phí phát sinh và không bao gồm các chi phí liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu/sử dụng tài sản, phí đăng ký và các chi phí khác (nếu có) khi thực hiện mua Khoản Nợ, các chi phí này do người trúng đấu giá chịu. Việc mua, bán Khoản Nợ không thuộc đối tượng chịu thuế GTGT.

4. **Bước giá:** Tối thiểu 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

5. **Cách thức trả giá, giá trả hợp lệ, giá trả không lệ :**

5.1. Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản của mình và thực hiện việc trả giá theo phương thức, bước giá đã được công bố.

5.2. Người trả giá đầu tiên trả ít nhất bằng giá khởi điểm, người trả giá sau phải trả cao hơn giá trả của người trả liền kề trước đó và tuân thủ quy định về bước giá. Người tham gia đấu giá có thể trả giá ngay khi phiên đấu giá bắt đầu và trong suốt thời gian đấu giá. Mỗi khi người tham gia đấu giá trả giá, hệ thống sẽ ghi nhận và hiển thị liên tục các mức giá trả để người tham gia đấu giá theo dõi.

5.3. Giá trả

a) Công thức trả giá hợp lệ:

Giá hợp lệ = Giá khởi điểm + N x bước giá

*N là các số nguyên: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6 ...

b) Giá trả không hợp lệ: Là giá trả không đáp ứng các điều kiện trên. Trường hợp giá trả không hợp lệ, hệ thống thông báo cho người tham gia đấu giá lệnh trả giá không hợp lệ, người tham gia đấu giá cần trả giá hợp lệ theo quy định để tiếp tục đấu giá.

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

- Tiền đặt trước (10%): **921.081.254 đồng** (Bằng chữ: Chín trăm hai mươi một triệu, không trăm tám mươi một nghìn, hai trăm năm mươi bốn đồng).

- Tiền hồ sơ tham gia đấu giá: **500.000 đồng** (Năm trăm nghìn đồng)/ 01 bộ hồ sơ.

7. Thời gian, địa điểm xem hồ sơ khoản nợ:

- Thời gian xem tài sản (trong giờ hành chính): Từ 08 giờ 00 phút ngày 01/10/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 09/10/2026.

- Địa điểm xem hồ sơ khoản nợ và nơi lưu trữ hồ sơ khoản nợ: Ngân hàng TNHH Indovina

- Chi nhánh Tân Bình, số 19A Cộng Hoà, Phường Bảy Hiền, TP.Hồ Chí Minh.

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

- Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính): Từ 08 giờ 00 phút ngày 01/10/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 09/10/2026.

- Thời gian nhận tiền đặt trước: Từ 08 giờ 00 phút ngày 01/10/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 09/10/2026.

- Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, khả năng tài chính được tham gia đăng ký ngoại trừ những trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024.

- Địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

+ **Đối với cách thức đăng ký trực tiếp:** Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản mua và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Minh Pháp.

+ **Đối với cách thức đăng ký gián tiếp:** Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản truy cập vào trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <https://daugiavna.vn>) và làm theo hướng dẫn để tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá và tải hồ sơ mời tham gia đấu giá. Người đăng ký tham gia đấu giá hoàn thiện hồ sơ tham gia đấu giá (hồ sơ có đầy đủ các thành phần theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá của tài sản này), gửi hồ sơ bằng đường bưu chính (có báo phát) về địa chỉ trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp trong thời hạn quy định. Các trường hợp hồ sơ tham gia đấu giá chuyển tới sau 17 giờ 00 phút ngày 09/10/2026 được xem là hồ sơ không hợp lệ.

+ **Thông tin liên hệ và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Ông Đặng Thái Sơn: 0903216826.**

+ Ngoài việc mua và nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản, người đăng ký tham gia đấu giá truy cập vào trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <https://daugiavna.vn>) và làm theo hướng dẫn để đăng ký tham gia đấu giá tài sản.

Lưu ý: Việc đăng ký đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <https://daugiavna.vn>) phải được hệ thống ghi nhận đến 17 giờ 00 phút ngày 09/10/2026.

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

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá (trong giờ hành chính): Từ 14 giờ 30 phút đến 15 giờ 00 phút ngày 14/10/2026.
- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: tại Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ tên miền: <https://daugiavna.vn>).

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

- Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến.
- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

11. Địa chỉ liên hệ: Tổ chức, cá nhân có nhu cầu tìm hiểu, đăng ký tham gia đấu giá liên hệ trực tiếp tại địa chỉ:

Trụ sở: 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 028.38453169 - 38453249 Fax: 028.38453363.

(Thông báo này thay cho thư mời tham dự phiên đấu giá)

Nơi nhận:

- Tổ chức, cá nhân có nhu cầu;
- Người có tài sản đấu giá;
- Niêm yết, thông báo công khai theo quy định của pháp luật;
- Lưu.

TUQ. GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC NGHIỆP VỤ



Lê Thị Hồng Phụng

PHỤ LỤC 1: DANH MỤC HỒ SƠ PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN KHOẢN NỢ

TT	Tên hồ sơ	Số lượng	Hình thức tài liệu
I	Hồ sơ pháp lý		
1	Chứng minh nhân dân ông Lê Tiến Dũng	01	Bản photo
2	Chứng minh nhân dân bà Đỗ Thu Hà	01	Bản photo
3	Chứng minh nhân dân ông Đặng Thanh Điền	01	Bản photo
4	Chứng minh nhân dân bà Lê Thị Thùy Dương	01	Bản photo
5	Sổ hộ khẩu Lê Tiến Dũng – Đỗ Thu Hà	01	Bản photo
6	Sổ hộ khẩu Đặng Thanh Điền – Lê Thị Thùy Dương	01	Bản photo
II	Hồ sơ cấp tín dụng		
1	Hợp đồng vay vốn số 618/1012/STLr/6279989 ngày 25/10/2012	01	Bản chính
2	Hợp đồng vay vốn số 618/1012/STLr/6279990 ngày 25/10/2012	01	Bản chính
III	Hồ sơ tài sản bảo đảm		
1	Hợp đồng thế chấp số 01/12/HĐTC-TSHTTTL/0755 ngày 25/10/2012	01	Bản chính
2	Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797842756800408, hồ sơ gốc số 2827/2009/UB-GCN do Ủy ban Nhân dân huyện Hóc Môn – Tp.HCM cấp ngày 22/09/2009	01	Bản chính
3	Giấy phép xây dựng số 2122/GPXD do Ủy ban Nhân dân huyện Hóc Môn – Tp.HCM cấp ngày 11/07/2011	01	Bản chính
4	Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hóc Môn chứng nhận ngày 26/10/2012	01	Bản chính
5	Hợp đồng thế chấp số 02/12/HĐTC/0756 ngày 25/10/2012	01	Bản chính
6	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 901746, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3207/QSĐĐ do Ủy ban Nhân dân huyện Hóc Môn – Tp.HCM cấp ngày 31/12/2003	01	Bản chính
7	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 154693, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00163 do Ủy ban Nhân dân huyện Hóc Môn – Tp.HCM cấp ngày 26/04/2005	01	Bản chính
8	Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn	01	Bản chính

	liền với đất được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hóc Môn chứng nhận ngày 26/10/2012		
IV	Hồ sơ khởi kiện		
1	Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 44/2013/QĐST-KDTM ngày 30/07/2013	01	Bản chính
2	Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn đã có Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 81/QĐ-CCTHA ngày 14/11/2013	01	Bản chính
3	Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 45/2013/QĐST-KDTM ngày 30/07/2013	01	Bản chính
4	Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 62/QĐ-CCTHA ngày 25/10/2013	01	Bản chính
5	Quyết định về việc đình chỉ thi hành án số 05/QĐ-CCTHADS ngày 14/11/2018	01	Bản chính