

CỤC QUẢN LÝ HÀNH AN DÂN SỰ  
THI HÀNH DÂN SỰ  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 21/QĐ-THADS(9)

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 7 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc giảm giá tài sản (lần 1)**

**CHẤP HÀNH VIÊN**

Căn cứ khoản 1 Điều 20, Điều 104 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và năm 2022);

Căn cứ Bản án, Quyết định số 51/2024/QĐST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9);

Căn cứ Quyết định thi hành án số 2160/QĐ-CCTHADS ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (nay là Trưởng phòng Thi hành án dân sự khu vực 9);

Căn cứ biên bản thỏa thuận giảm giá tài sản không thành ngày 30/7/2025;

Xét thời hạn thỏa thuận về mức giảm giá tài sản đã hết mà đương sự không thỏa thuận hoặc thỏa thuận không được về mức giảm giá.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Giảm giá tài sản của: Ông Lê Thái Bình Nguyên, bà Tô Phương Thảo

Địa chỉ: 77 Huỳnh Văn Một, Phường Hiệp Tân, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh

Tài sản giảm giá gồm:

Quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: 77 Huỳnh Văn Một, Phường Hiệp Tân, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Lê Hoàng Sơn và bà Văn Thị Trinh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số CG 980152, số vào sổ GCN: CS01753 do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp ngày 27/02/2017, cập nhật chủ sở hữu ngày 08/5/2017.

Giá khởi điểm của lần bán đấu giá liền kề 17.000.000.000 đồng

Mức giảm giá là 5% tương đương số tiền 850.000.000 đồng (Tám trăm năm mươi triệu đồng)

Giá khởi điểm để tiếp tục bán đấu giá lần thứ 2 là 16.150.000.000 đồng (Mười sáu tỷ một trăm năm mươi triệu đồng)

**Điều 2.** Người phải thi hành án, người được thi hành án và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Cơ quan, tổ chức tại Điều 2;
- Lưu: VT, HSTHA.



**CHẤP HÀNH VIÊN**

**Trần Quốc Học**

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số: 426/QĐ-THADS (9)

Mẫu số: D25-THADS  
(Ban hành theo Thông tư số 04/2023/TT-BTP  
ngày 14/8/2023 của Bộ Tư pháp)  
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 8 năm 2025

## THÔNG BÁO (lần 1) Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 51/2024/QĐST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 2160/QĐ-CCTHADS ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 52/QĐ-CCTHADS ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 240/HĐ-ĐG ngày 03/6/2025 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung (lần 01) ngày 05/8/2025 được ký kết giữa Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh (Trung tâm) với Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định về việc giảm giá tài sản lần 01 số 21/QĐ-THADS (9) ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự Khu vực 9-Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo Công khai bán đấu giá tài sản số 6216/TTĐG ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh.

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 tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 19/5 Hoàng Việt, phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 028.38115845 - Fax: 028 38113220

### 2. Người có tài sản đấu giá:

Ông: Trần Quốc Học – Chấp hành viên.

Đơn vị: Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 372A Nguyễn Văn Lượng, phường An Hội Đông Thành phố Hồ Chí Minh

**3. Tên tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 77 Huỳnh Văn Một, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là địa chỉ: 77 Huỳnh Văn Một, phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh)

**a. Quyền sử dụng đất:**

- Thừa đất số 7, tờ bản đồ số 18, Bản đồ địa chính phường Hiệp Tân, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo tài liệu năm 2005).

- Địa chỉ: 77 Huỳnh Văn Một, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú, TP.HCM (nay là địa chỉ: 77 Huỳnh Văn Một, phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Diện tích: 80,2 m<sup>2</sup>.

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

**b. Quyền sở hữu nhà ở:**

- Địa chỉ: 77 Huỳnh Văn Một, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú, TP.HCM (nay là địa chỉ: 77 Huỳnh Văn Một, phường Phú Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Diện tích sàn xây dựng theo hiện trạng: 441,2 m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Diện tích sàn xây dựng được công nhận theo giấy chứng nhận: 430,4 m<sup>2</sup>.

+ Diện tích sàn xây dựng ngoài giấy chứng nhận: 10,8 m<sup>2</sup>.

- Diện tích xây dựng: 70,8 m<sup>2</sup>.

- Kết cấu: Tường gạch, cột BTCT, sàn BTCT, mái BTCT.

- Số tầng: 4 + lửng + sân thượng.

- Cấp (hạng) nhà ở: 3.

**\*Ghi chú:**

- Hiện trạng nhà, đất được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số hợp đồng 16750/TTĐDBĐ-VPĐD và Bản vẽ sơ đồ nhà đất số hợp đồng 16750/TTĐDBĐ-VPĐD do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 25/2/2025;

- Hiện nay, nhà đất đang được thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Phú theo hợp đồng thế chấp số 6460-LCL-202200294 ngày 08/06/2022, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Tân Phú cập nhật ngày 08/06/2022 trên trang bổ sung số 02 của Giấy chứng nhận.

**4. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá hoặc mẫu tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan:**

Người tham gia đấu giá đăng ký xem tài sản đấu giá hoặc mẫu tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 19/5 Hoàng Việt, phường Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ Chí Minh. Trung tâm sẽ phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự để tổ chức cho

người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá hoặc mẫu tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan trong giờ hành chính.

Thời gian: 03 ngày làm việc, liên tục từ ngày 03/9/2025 đến hết ngày 05/9/2025.

**5. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:**

5.1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

Thời gian: Từ 7 giờ 30 phút, ngày 06/8/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 08/9/2025.

5.2. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 19/5 Hoàng Việt, phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh- Điện thoại liên hệ: 028.38115845.

**6. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:** 16.150.000.000 đồng (*Mười sáu tỷ một trăm năm mươi triệu đồng*).

**7. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:**

7.1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ.

7.2. Tiền đặt trước: 3.230.000.000 đồng (*tương đương 20% giá khởi điểm*)

7.3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ ngày 06/8/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 08/9/2025.

7.4. Phương thức thanh toán tiền đặt trước: Chuyển khoản vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh số: 0721000666768 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) – chi nhánh Kỳ Đồng.

*Ghi chú: Khách hàng tham gia đấu giá phải nộp đủ tiền đặt trước vào đúng số tài khoản nêu trên trong thời hạn quy định. Trường hợp người tham gia đấu giá nộp không đúng số tài khoản, không đúng số tiền đặt trước hoặc quá thời hạn quy định thì không đủ điều kiện tham gia đấu giá.*

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

8.1. Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian: Từ 7 giờ 30 phút ngày 06/8/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 08/9/2025.

- Địa điểm: Tại trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 19/5 Hoàng Việt, phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh.

8.2. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

a) *Người được đăng ký tham gia đấu giá:*

Là Cá nhân, tổ chức không bị pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan cấm và đủ điều kiện để đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản trong trường hợp tài sản đấu giá phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng.

Người đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. Trong trường hợp pháp luật có quy

định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó.

Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

Người đăng ký đấu giá hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định pháp luật trong trường hợp không đáp ứng điều kiện về đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá.

*b) Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:*

- Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

- Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

- Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

- Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

8.3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Người đăng ký tham gia đấu giá nộp trực tiếp hồ sơ tham gia đấu giá tại trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh - Số 19/5 Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình, TP.HCM.

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

9.1. Thời gian tổ chức phiên đấu giá: Vào lúc 14 giờ 30 phút ngày 11/9/2025.

9.2. Địa điểm tổ chức đấu giá: Tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 19/5 Hoàng Việt, phường Tân Sơn Nhất, TP.Hồ Chí Minh.

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

10.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá.

10.2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

## **11. Bước giá, việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá trong trường hợp cuộc đấu giá có bước giá và các vòng đấu giá**

11.1. Bước giá: Cuộc đấu giá có áp dụng bước giá.

- Bước giá được xác định: Là mức chênh lệch 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 30.000.000 đồng/01 bước giá.

11.2. Việc áp dụng bước giá: Bước giá được áp dụng cho người tham gia đấu giá trả từ lần thứ hai trở đi trong phiên đấu giá.

11.3. Giá trả hợp lệ: Người tham gia đấu giá phải trả ít nhất bằng giá khởi điểm, Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả ít nhất 01 bước giá.

11.4. Giá trả không hợp lệ: Người tham gia đấu giá trả thấp hơn giá khởi điểm; người trả sau trả thấp hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả ít nhất 01 bước giá.

11.5. Người trúng đấu giá: Là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên; Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại 03 lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn

## 12. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua đấu giá tài sản xin liên hệ, nộp hồ sơ.

- Tại trụ sở Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 372A Nguyễn Văn Lượng, phường An Hội Đông, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Tại trụ sở Phòng thi hành án dân sự Khu vực 9-Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 426 Hồ Học Lãm, phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Tại trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 19/5 Hoàng Việt, phường Tân Sơn Nhất, Thành Phố Hồ Chí Minh.

### Quyền nhận lại tài sản:

Trước khi mở cuộc bán đấu giá 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 bán đấu giá.

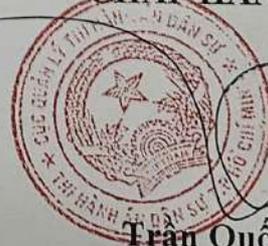
Nay, Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh thông báo để các bên đương sự, bên có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, các cá nhân, tổ chức được biết, có mặt đúng thời gian và địa điểm nêu trên để chứng kiến việc bán đấu giá tài sản hoặc ủy quyền cho người khác theo quy định của pháp luật. Trường hợp không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá, trả giá Chỉ cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú sẽ thông báo sau.

**Lưu ý:** Thông báo này thay thư mời đấu giá (nếu có người đăng ký tham gia đấu giá).

### Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND phường Phú Thạnh;
- Viện KSND KV9-TP.HCM;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang TT điện tử của Cục THADS.TP HCM;
- Niêm yết tại trụ sở THADS KV9;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN



Trần Quốc Học