

Số: 2307/TB-THADS(4)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 10 năm 2025

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

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Bản án số 276/2024/DS-PT ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 38/QĐ-CCTHADS ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình;

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 15/QĐ-THADS(4) ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 452/HĐ-DG ngày 13 tháng 10 năm 2025 giữa Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh với Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo công khai đấu giá tài sản số 8767/TTĐG ngày 13 tháng 10 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, địa chỉ của tổ chức bán 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.

2. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 28/1A Ba Vì, phường 4, quận Tân Bình (nay là phường Tân Sơn Nhất), Thành phố Hồ Chí Minh

a) Quyền sử dụng đất ở:

- Vị trí: thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20

- Diện tích đất: 118.31 m²

+ Diện tích phạm lộ giới: 5.51 m²

+ Diện tích không phạm lộ giới: 112.8 m²

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (103.8 m²)

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài

b) Quyền sở hữu nhà ở:

- Địa chỉ: số 28/1A Ba Vì, phường 4, quận Tân Bình (nay là phường Tân Sơn Nhất), Thành phố Hồ Chí Minh

- Diện tích sàn xây dựng: 789.5 m², trong đó:

- | | |
|--|------------------------------------|
| + Tầng 1: 89 m ² | + Hầm: 89 m ² |
| + Lửng: 94 m ² | + Tầng 2+3+4: 334.8 m ² |
| + Tầng 5: 93.8 m ² | + Sân thượng: 71.1 m ² |
| + Sân thượng tầng 5: 17.8 m ² | |

- Kết cấu: tường gạch, cột BTCT, sàn BTCT, mái BTCT + tôn

- Số tầng: 5 + hầm + lửng + sân thượng

- Cấp (Hạng): 2

*** Quy hoạch:**

- Thuộc quy hoạch một phần đất ở hiện hữu và một phần đất giao thông

- Hẻm 28 đường Ba Vì lộ giới 6m

- Đường Kênh A41 lộ giới 20m

*** Ghi chú:**

- Diện tích đất được công nhận theo GCN 107 m², trong đó có 3.14 m² đã được thu hồi theo Quyết định số 973/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 và số 882/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình.

- Diện tích đất chưa được công nhận 14.51 m² (trong đó có 5.51 m² phạm lộ giới). Người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ cơ quan chức năng đề hợp thức hóa xin được công nhận (nếu đủ điều kiện) theo quy định Luật Đất đai, hoặc không được công nhận. Trong trường hợp này người mua được tài sản đấu giá phải chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc công nhận phần đất ngoài GCN bao gồm cả tiền sử dụng đất (nếu có) và phải chấp hành theo quy định khi nhà nước thực hiện quy hoạch.

- Quyền sở hữu nhà ở có Giấy phép xây dựng số 10.0246/UBND-GPXD ngày 05/02/2010 nhưng chưa được công nhận Quyền sở hữu nhà ở trong GCN (do chưa làm thủ tục hoàn công). Người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ cơ quan chức năng để được công nhận hoặc buộc tháo dỡ theo quy định. Chi phí do người mua được tài sản đấu giá chịu.

3. Giấy tờ quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá, giấy tờ chứng minh quyền được bán tài sản:

- Bản án sơ thẩm số 542/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận Tân Bình;

- Bản án phúc thẩm số 276/2024/DS-PT ngày 03/4/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định số 973/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình về việc thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình cải tạo kênh A41 (kênh từ sân bay Tân Sơn Nhất ra đường Cộng Hòa), Phường 4, quận Tân Bình;

- Quyết định số 1113/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của Ông/Bà: Vũ Hoài Tô Giang – Vũ Mai Diễm Trang để thực hiện dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng xây dựng kênh A41 (kênh từ sân bay Tân Sơn Nhất ra đường Cộng Hòa), phường 4, quận Tân Bình;

- Quyết định số 882/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1113/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình và phê duyệt Phương án điều chỉnh, bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình cải tạo kênh A41 (kênh từ sân bay Tân Sơn Nhất ra đường Cộng Hòa), phường 4, quận Tân Bình;

- Văn bản số 68-2/GXN-UBND ngày 12/12/2024 của Ủy ban nhân dân Phường 4;

- Công văn số 309/CNTB ngày 05/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình về việc cung cấp thông tin;

- Công văn số 1640/QLĐT-QHKT ngày 13/11/2024 của Phòng Quản lý đô thị về việc cung cấp thông tin;

- Công văn số 1901/QLĐT-CPXD ngày 20/12/2024 của Phòng Quản lý đô thị về việc cung cấp thông tin;

- Công văn số 153/CNTB ngày 25/7/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình về việc cung cấp thông tin;

- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 38/QĐ-CCTHADS ngày 02/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Tân Bình;

- Giấy chứng nhận Quyền quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 14493/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/11/1998;

- Hợp đồng mua bán nhà số 3059/HĐ-MBN ngày 14/4/2000 và Tờ khai lệ phí trước bạ;

- Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 28/4/2025, được Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn Tài nguyên – Môi trường kiểm tra nội nghiệp ngày 29/4/2025;

- Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 28/4/2025;

- Quyết định số 15/QĐ-THADS(4) ngày 21/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế, xử lý tài sản;

- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 09/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

- Chứng thư thẩm định giá số 373/2025/281 ngày 19/9/2025 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Sao Việt;

- Thông báo số 2120/TB-THADS(4) ngày 06/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thi hành án dân sự;

- Công văn số 2201/THADS(4)-NV1 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc thông báo bước giá.

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, giấy tờ về quyền sở hữu, 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 **12/11/2025** đến hết ngày **14/11/2025**.

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 và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Thời gian: Từ 07 giờ 30 phút ngày **14/10/2025** đến 17 giờ 00 phút ngày **17/11/2025**

- Địa điểm: 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.

6. Giá khởi điểm: 22.998.633.000 đồng (Viết bằng chữ: Hai mươi hai tỷ, chín trăm chín mươi tám triệu, sáu trăm ba mươi ba ngàn đồng).

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

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

- Tiền đặt trước: **4.599.726.600 đồng** (20% giá khởi điểm).

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ ngày **14/10/2025** và đến 17 giờ 00 phút ngày **17/11/2025**.

- 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 mở 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 07 giờ 30 phút ngày **14/10/2025** đến 17 giờ 00 phút ngày **17/11/2025**.

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ đăng ký: 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 định khác của 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



đều 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 người 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 quy định tại điểm c khoản này;

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

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản gồm có:

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Trung tâm) (bản chính);

- Đối với cá nhân: Bản sao CCCD/Hộ chiếu còn hiệu lực hoặc bản chụp kèm bản chính để đối chiếu;

- Đối với tổ chức: Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/Quyết định thành lập còn hiệu lực hoặc bản chụp kèm bản chính để đối chiếu; CCCD/Hộ chiếu của người đại diện theo pháp luật của tổ chức;

- Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá;

- Giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật trong trường hợp đăng ký thay.

Người đến đăng ký tham gia đấu giá phải đúng đối tượng, khi đăng ký đấu giá phải xuất trình Giấy CCCD (bản chính) hoặc Hộ chiếu để kiểm tra. Trường hợp đăng ký thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

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

- Thời gian: Vào lúc **09 giờ 00 phút ngày 20/11/2025**

- Địa điểm: 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.

10. Hình thức, phương thức đấu giá:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá;
- 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 giá từ lần thứ hai trở đi trong phiên đấu giá.
- 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.
- 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 trước liền kề đã trả ít nhất 01 bước giá.
- Người trúng đấu giá: Là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với 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 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. Mọi phản ánh liên quan đến việc 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; Ông Nguyễn Cao Thắng, Giám đốc – ĐT: 0906.688.066.
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 – Địa chỉ: 144/5 Âu Cơ, phường Tân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh; Ông Nguyễn Văn Minh, Trưởng phòng – ĐT: 0939.393.378.

13. 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 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 trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định.



- Theo quy định tại Khoản 5 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự hiện hành thì trước khi mở cuộc đấu giá 01 (một) 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. 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.

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

Nơi nhận:

- Công TTĐT Cục QLTHADS;
- Trang TTĐT của THADS
- Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;
- Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 4;
- UBND phường Tân Sơn Nhất;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN



Nguyễn Xuân Mai