

Số: 2157/TB-THADS(9)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

**THÔNG BÁO**  
**Về việc bán đấu giá tài sản**

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Bản án, Quyết định 31/2022/QĐST-KDTM ngày 03/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 2031/QĐ-CCTHADS ngày 11/7/2022 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (sau sát nhập là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định thi hành án số 2029/QĐ-CCTHADS ngày 11/7/2022 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (sau sát nhập là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 50/QĐ-CCTHADS ngày 05/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (sau sát nhập là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ kết quả thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá số 039.0524/CT-SAG ngày 22/5/2024 của Công ty TNHH thẩm định giá SAG;

Căn cứ thông báo về việc lựa chọn lại tổ chức bán đấu giá tài sản số 3494/TB-CCTHADS ngày 07/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (sau sát nhập là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ ý kiến của bên được thi hành án là Ngân hàng TMCP Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, người phải thi hành án là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xuất nhập khẩu Vĩnh Khương, ông Đỗ Công Vĩnh, bà Vũ Thị Hạnh, ông Nguyễn Vũ Yến Oanh, trẻ Đỗ Nam Khương, trẻ Đỗ Nam Tuấn không thoả thuận được việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản được ghi nhận tại Biên bản thoả thuận về tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá ngày 07/5/2024 của Chi cục

*Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (sau sát nhập là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);*

*Căn cứ Thông báo về việc không có người tham gia đấu giá, trả giá hoặc bán đấu giá không thành số 1546/TB-THADS(9) ngày 01/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;*

*Căn cứ Quyết định về việc giảm giá tài sản số 63/QĐ-THADS(9) ngày 27/10/2025 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 463/HĐ-ĐG ngày 18/12/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản (lần thứ 05) ngày 28/10/2025 giữa Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh.*

*Căn cứ Thông báo niêm yết, công khai bán đấu giá tài sản số 9501/TTĐG ngày 28/10/2025 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) Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá;

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 21 (TL-2005), tại địa chỉ: 85/37 Hồ Văn Long, khu phố 3, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 85/37 Hồ Văn Long, phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 907055, vào sổ cấp GCN: CH00608 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 01/06/2010, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 10/04/2019 và Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên - Môi trường TP. Hồ Chí Minh lập được kiểm tra nội nghiệp ngày 19/04/2023; Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên - Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06/04/2023.

2.1. Đặc điểm của tài sản:

### 2.1.1. Quyền sử dụng đất:

#### a. Theo Giấy chứng nhận:

- Thửa đất số: 42; Tờ bản đồ số: 21 (TL-2005)
- Địa chỉ: 85/37 Hồ Văn Long, khu phố 3, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 85/37 Hồ Văn Long, phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Diện tích: 148,40 m<sup>2</sup>
- Hình thức sử dụng: riêng: 148,40 m<sup>2</sup>
- Mục đích sử dụng. Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Diện tích đất trong phạm vi quy hoạch không được công nhận: 24,3m<sup>2</sup>

#### b. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí:

- Khu đất diện tích: 169,3 m<sup>2</sup>
- Nhầm: thửa số 42 (thửa phân chiết 42-1, 42-2, 42-3, 42-4, 42-5), đường
- Tờ bản đồ: số 21, Bộ địa chính phường Tân Tạo, quận Bình Tân (theo tài liệu năm 2005).
- Thuộc: phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh).

#### Lưu ý:

- Phần diện tích đất theo Giấy chứng nhận 148,4 m<sup>2</sup>, thừa 20,9 m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận; phần diện tích thừa này nằm trong quy hoạch tuyến điện 220KV theo Quyết định quy hoạch chung số 2960/QĐ-UBND ngày 27/06/2006, phần diện tích này không được công nhận theo Giấy chứng nhận.

- Phần đất đang bị nhà 85/37A Hồ Văn Long và hẻm xi măng lấn ranh tổng cộng 2,2 m<sup>2</sup>.

### 2.1.2. Nhà ở:

#### a) Theo Giấy chứng nhận:

- Địa chỉ: 85/37 Hồ Văn Long, khu phố 3, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 85/37 Hồ Văn Long, phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Diện tích xây dựng: 137,10 m<sup>2</sup>
- Diện tích sàn: 162,50 m<sup>2</sup>
- Kết cấu: Vách gạch, sàn gỗ, mái tôn
- Cấp (Hạng): Cấp 4
- Số tầng: 1 + lửng.
- Diện tích nhà trong phạm vi quy hoạch không được công nhận: 24,3m<sup>2</sup>

b) Theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất:

- Địa chỉ: 85/37 Hồ Văn Long, khu phố 3, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 85/37 Hồ Văn Long, phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Số tầng: 1 + lửng
- Cấp (hạng) nhà ở: 4
- Kết cấu nhà: tường gạch, cột BTCT, sàn BT giả, mái tôn
- Tổng diện tích sàn xây dựng theo hiện trạng: 271,8 m<sup>2</sup>
  - + Tầng 1: 161,2 m<sup>2</sup>
  - + Tầng lửng: 106,6 m<sup>2</sup>
  - + Ban công: 4,0 m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích sàn XD không phù hợp quy hoạch: 34,8 m<sup>2</sup>
  - + Tầng 1: 27,6 m<sup>2</sup>
  - + Tầng lửng: 3,2 m<sup>2</sup>
  - + Ban công: 4,0 m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích sàn XD hợp lệ: 237,0 m<sup>2</sup>
  - + Tầng 1: 133,6 m<sup>2</sup>
  - + Tầng lửng: 103,4 m<sup>2</sup>
  - + Ban công: 0 m<sup>2</sup>

*Lưu ý: Phần diện tích xây dựng: 137,10m<sup>2</sup>; diện tích sàn: 162,50m<sup>2</sup> (theo giấy chứng nhận) chênh lệch với diện tích thực tế là phần xây dựng không phép không nằm trong vị trí thực hiện cưỡng chế và xử phạt vi phạm hành chính. Người mua trúng đấu giá tự liên hệ với cơ quan chức năng để được hoàn công công nhận vào giấy chứng nhận hoặc sửa lại hiện trạng theo giấy chứng nhận.*

### 2.1.3. Quy hoạch:

- Nhà nằm trong khu vực quy hoạch: dân cư hiện hữu và ảnh hưởng bởi 1 phần cây xanh cách ly tuyến điện 220kv, theo QH chung số 2906/QĐ-UBND ngày 27/06/2006 của UBND quận Bình Tân.

- Người trúng đấu giá phải chấp hành theo các quyết định về quy hoạch và phải tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá, hợp thức hóa đối với phần diện tích đất và diện tích xây dựng chênh lệch (nếu có) hoặc phải tháo dỡ khi cơ quan có thẩm quyền yêu cầu và chịu các chi phí phát sinh liên quan nếu được phép.

#### 3) Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá;

Người tham gia đấu giá đăng ký xem tài sản đấu giá hoặc mẫu tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, sử dụng tài sản và tài liệu liên quan tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản – Sở Tư pháp 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, sử dụng tài sản trong giờ hành chính.

Thời gian: Trong 03 ngày làm việc, liên tục từ ngày 19/11/2025 đến hết ngày 21/11/2025.

Địa điểm: Nơi có tài sản.

#### 4) Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá;

Thời gian từ 07 giờ 30 ngày 30/11/2025 đến 17 giờ 00 ngày 01/12/2025, 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; Điện thoại liên hệ: 028.38115845.

#### 5) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

3.677.101.601 đồng (bằng chữ: Ba tỷ sáu trăm bảy mươi bảy triệu một trăm lẻ một ngàn sáu trăm lẻ một đồng).

Giá trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT), người mua trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng (nếu có) theo quy định.

6) Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước;

6.1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 400.000 đồng/hồ sơ

6.2. Tiền đặt trước: 735.420.000 đồng (Bảy trăm ba mươi năm triệu bốn trăm hai mươi ngàn đồng) tương đương 20% so với giá khởi điểm, được nộp vào tài khoản của Trung tâm số: 0721000666768 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) – Chi nhánh Kỳ Đồng.

Thời hạn nộp tiền đặt trước từ ngày 30/10/2025 và đến 17 giờ 00 phút ngày 01/12/2025.

7) Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá;

- Thời hạn mua và nộp hồ sơ đăng ký: Từ 7 giờ 30 ngày 30/10/2025 và đến 17 giờ 00 phút ngày 01/12/2025.

- Địa điểm mua hồ sơ và đăng ký 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.

- Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Cá nhân, tổ chức có đủ điều kiện mua tài sản theo đúng các quy định của pháp luật được đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, nộp tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá theo quy định. 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.

Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

+ Người 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.

+ Hồ sơ đăng ký 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 người đại diện theo pháp luật của tổ chức.

Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện tham gia đấu giá tài sản trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá tài sản.

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

8) Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá;

Lúc 15 giờ 00 phút ngày 04/12/2025, 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.

9) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá;

Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá, phương thức trả giá lên.

10) 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.

a.

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

- Bước giá được xác định: Là mức chênh lệch giữ 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 (ba mươi triệu đồng)/01 bước giá.

b.

- Việc áp dụng bước giá: Bước giá được áp dụng cho người tham gia đấu 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.

- Người trả giá không hợp lệ: Người tham gia đấu giá trả thấp hơn giá khởi điểm; người trả giá 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 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.

#### 11) Thời hạn thanh toán tiền mua tài sản;

Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm, người mua trúng đấu giá tài sản phải thanh toán toàn bộ giá trị tài sản trúng đấu giá (trừ tiền đặt trước đã nộp) bằng phương thức chuyển khoản vào tài khoản của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

#### 12) Trách nhiệm nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính có liên quan;

- Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản, lệ phí trước bạ, thuế giá trị gia tăng và các lệ phí khác (nếu có) phát sinh trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá theo thuế suất do Nhà nước quy định. Đối với công trình xây dựng trên đất và diện tích đất chưa được cấp giấy Chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng (nếu có): 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 và chịu toàn bộ các chi phí có liên quan theo quy định (thuế, phí, lệ phí...).

- Thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất liên quan đến tài sản bán đấu giá: Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản. Tiền nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính có liên quan được tính theo quy định của pháp luật hiện hành và được trừ vào tiền bán tài sản.

- Các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán cho Nhà nước như tiền sử dụng đất, tiền điện, tiền nước, cước điện thoại... (nếu có) phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá: Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản và được trừ vào tiền bán tài sản.

- Người mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế giá trị gia tăng trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng mà tài sản đấu giá thuộc diện phải chịu thuế giá trị gia tăng theo quy định.

#### 13) Quyền nhận lại tài sản;

Theo quy định tại Khoản 5 Điều 101 Luật thi hành án Dân sự số 12/VBHN-VPQH ngày 11/12/2014 thì 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. 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.

Tổ chức, cá nhân, có nhu cầu mua đấu giá tài sản xin liên hệ và nộp hồ sơ 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 hoặc Giám đốc Trung tâm ông Ngụy Cao Thắng: 0906.688.066.

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.

Mọi chi tiết phản ánh liên quan đến việc đấu giá tài sản liên hệ:

- Lãnh đạo Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Thanh Hà – Phó trưởng: 0909.352.282.

- Lãnh đạo Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Ngụy Cao Thắng – Giám đốc: 0906.688.066.

Thông báo này thay cho thư mời tham dự đấu giá, nếu không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước, Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh sẽ thông báo sau./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- UBND phường Bình Tân;
- VKSND TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân KV.9;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Công TTĐT quốc gia về ĐGTS (để đăng tải);
- Trang TTĐT Cục QLTHADS (để đăng tải);
- Trang TTĐT THADS TP.HCM (để đăng tải);
- Lưu: VT, HSTHA.



**CHẤP HÀNH VIÊN**

**Lê Bá Trung**

