CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ **THI HÀNH ÁN DÂN SỰ** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:2381/TB-THADS(9)	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 11 năm 2025*

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (lần 05)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Quyết định số 147/2023/QĐST-KDTM ngày 01 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 7 (nay là Toà án nhân dân Khu vực 6), Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 262/QĐ-CCTHADS ngày 04/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 26/QĐ-CCTHADS ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định về việc giảm giá tài sản (lần 4) số 75/QĐ-THADS(9) ngày 31/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 199/HĐĐG ngày 09/5/2025 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung (lần 04) ngày 04/11/2025 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 Thông báo niêm yết, công khai việc đấu giá tài sản số 9778/TTĐG và Quy chế cuộc đấu giá tài sản số 9777/TTĐG cùng ngày 04/11/2025 của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phô 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:

a. 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.

b. Tên tài sản, nơi có tài sản đấu giá:

b.1. Tên tài sản đấu giá: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại 260/2/72 Phan Anh, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú (nay là phường Phú Thạnh), Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 237/32/38/7 Hòa Bình, Phường 20, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh).

b.1.1). Quyền sử dụng đất

- Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 64 (ĐCCQ 2005).

- Địa chỉ: 260/2/72 Phan Anh, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú (nay là phường Phú Thạnh), Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 237/32/38/7 Hòa Bình, Phường 20, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Diện tích đất theo hiện trạng: 106,1 m^2, trong đó:

+ Diện tích phạm lộ giới: 8,8 m^2.

+ Diện tích không phạm lộ giới: 97,3 m^2.

- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng: 110,4 m^2.

- Mục đích sử dụng đất ở: Đất ở tại đô thị.

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

b.1.2). Nhà ở

- Địa chỉ: 260/2/72 Phan Anh, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú (nay là phường Phú Thạnh), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Diện tích sàn xây dựng: 342,5 m^2, trong đó: Tầng 1: 83,1 m^2; Tầng 2: 84,5 m^2; Tầng 3: 84,5 m^2; Tầng 4: 56,5 m^2; Sân thượng: 30 m^2; Ban công: 3,9 m^2.

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

- Số tầng: 4 + sân thượng + mái che thang.

- Cấp (hạng) nhà ở: 3.

***Ghi chú:**

- Phần diện tích đất theo giấy chứng nhận được cấp là 110,4 m^2, tuy nhiên diện tích đất theo hiện trạng là 106,1 m^2, đã giảm 4,3 m^2 so với thời điểm cấp giấy chứng nhận. Đối với phần diện tích đất không phù hợp quy hoạch, người trúng đấu giá được quản lý, sử dụng, tuy nhiên khi Nhà nước thực hiện quy hoạch phải chấp hành theo các quyết định về quy hoạch.

- Hiện nay, nhà đất đang thế chấp tài sản đảm bảo tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn theo hợp đồng thế chấp số 01.20.2017.0171 ngày 04/01/2018, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Tân Phú cập nhật ngày 24/01/2018 trên trang bổ sung của Giấy chứng nhận.

***Quy hoạch:**

- Lộ giới hẻm 260/2 đường Phan Anh là 10 m theo Quyết định số 3242/QĐ-UBND ngày 30/6/2017 của UBND quận Tân Phú (cũ).

- Căn cứ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, khu 3, quận Tân Phú (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5341/QĐ-UBND ngày 26/9/2013 và Quyết định số 3242/QĐ-UBND ngày 30/6/2017 của UBND quận Tân Phú về việc điều chỉnh, bổ sung danh mục lộ giới các tuyến đường, hẻm từ 12m trở xuống trên địa bàn quận Tân Phú (cũ), khu đất thuộc một phần ô phố ký hiệu III.30.1 với chức năng đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo.

b.2. Nơi có tài sản đấu giá*:* Tại 260/2/72 Phan Anh, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú (nay là phường Phú Thạnh), Thành phố Hồ Chí Minh.

c). Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá; xem 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, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản - Số 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 **03/12/2025** đến hết ngày **05/12/2025.**

d). Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá:

d.1. Thời gian: **Từ 7 giờ 30 phút ngày 06/11/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 08/12/2025**.

d.2. Địa điểm: Tại Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh, số 19/5 Hoàng Việt, phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh-Điện thoại liên hệ: 028.38115845.

đ). Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

Viết bằng số: **11.075.105.684 đồng (Mười một tỷ không trăm bảy mươi lăm triệu một trăm lẻ năm nghìn sáu trăm tám mươi tư đồng).**

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

e.1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ

e.2. Tiền đặt trước: **2.215.021.136 đồng** *(tương đương 20% giá khởi điểm).*

e.3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 7 giờ 30 phút ngày 06/11/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 08/12/2025.

e.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.*

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

g.1). Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian: Từ 7 giờ 30 phút ngày **06/11/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 08/12/2025**.

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ đăng ký: Tại trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh - số 19/5 Hoàng Việt, Phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh.

g.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 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.

g.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 Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hồ sơ tham gia đấu giá gồm có:

- Phiếu 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.

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

h.1. Thời gian tổ chức phiên đấu giá: Vào lúc 15 giờ 30 phút ngày 11/12/2025.

h.2. Địa điểm tổ chức đấu giá: Tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh - Số 19/5 Hoàng Việt, Phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh.

h.3. Hình thức, phương thức đấu giá:

h.3.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá.

h.3.2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

h.4. 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:

h.4.1. 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 **50.000.000 đồng**/01 bước giá

h.4.2. 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.

h.4.3. 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.

h.4.4. 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.

h.4.5. 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.

k). Thời hạn thanh toán tiền mua tài sản: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành và **không được gia hạn thêm**, người trúng đấu giá tài sản phải thanh toán đủ số tiền mua tài sản đấu giá cho Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh sau khi trừ đi khoản tiền đặt trước như sau:

- Tài khoản số: **2025202509.**
- Tại: **Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.**

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.

(Lưu ý: Thông báo này thay cho Giấy mời tham gia đấu giá)

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- UBND phường Phú Thạnh;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của THADS TP.HCM và Cục Quản lý THADS để đăng tải;
- Niêm yết trụ sở Phòng THADS KV 9;
- Lưu:VT; (6); CHV Lam

CHẤP HÀNH VIÊN

Phạm Thị Lam

.