

Số: 4067/TB-THADS (7)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 11 năm 2025

THÔNG BÁO
Bán đấu giá tài sản (Lần thứ 5)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi bổ sung năm 2014; 2022;

Căn cứ Bản án số 220/2024/KDTM-PT ngày 11 tháng 9 năm 2024 của tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Bản án số 151/2023/KDTM-ST ngày 22/11/2023 của Tòa án nhân dân, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 832/QĐ-CTHADS ngày 13 tháng 01 năm 2025 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức;

Căn cứ Quyết định xử lý tài sản ủy thác số 02/QĐ-CCTHADS ngày 01 tháng 04 năm 2025 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất (bổ sung) số 144/QĐ-CCTHADS ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; Biên bản kê biên ngày 25/06/2025 của Chấp hành viên.

Căn cứ kết quả chứng thư thẩm định giá số: 341/2025/020/CTTDG-PVALUE ngày 02 tháng 7 năm 2025 của Công ty TNHH Kiểm Toán và thẩm định giá P-Value;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 338/HĐ-ĐG ngày 24/7/2025 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần thứ 4 ngày 12/11/2025 giữa Chấp hành viên Trần Thị Thúy Hằng - Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (KV7) với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh.

Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh thông báo công khai về việc tổ chức bán đấu giá tài sản 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:

Bà: Trần Thị Thúy Hằng - Chức vụ: Chấp hành viên

Đơn vị: Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (KV7)

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

3. Tên tài sản đấu giá, nơi có tài sản đấu giá, giấy tờ quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:

3.1. Tên tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 617, tờ bản đồ số 51 tại địa chỉ phường An Phú Đông, Quận 12 (nay là phường An Phú Đông), Thành phố Hồ Chí Minh.

a) Quyền sử dụng đất:



- Vị trí: Thửa đất số 617, tờ bản đồ số 51, bản đồ địa chính phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo tài liệu năm 2005)

- Diện tích đất theo hiện trạng: 721,4 m²; trong đó:

+ Đất ở tại đô thị: 688,1 m²; thời hạn sử dụng: lâu dài

+ Đất trồng cây hàng năm khác: 33,3 m²; thời hạn sử dụng: đến ngày 12/6/2069

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

b) Quy hoạch:

- Khu đất trên phần lớn thuộc quy hoạch đất nhà vườn mật độ thấp (kết hợp phát triển du lịch), phần còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông (lộ giới đường phía Đông Nam 20m); ranh dự án Nâng cấp, gia cố cấp bách hệ thống thủy lợi bờ hữu ven sông Sài Gòn theo ranh giải tỏa thực tế, hành lang bảo vệ sông Sài Gòn 30m, hành lang bảo vệ đê điều 5m.

- Diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ đê điều: 72 m²

- Diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ đê điều + lộ giới dự phóng: 2,4 m²

c) Ghi chú:

- Diện tích đất theo hiện trạng giảm 48,4 m² so với GCN.

- Hiện trạng đất trồng, không tiếp giáp đường hay hẻm (thực tế không có lối đi); ở giữa thửa đất có thửa đất số 100 cũng là đất trồng, diện tích 200 m² (ngang 10m, dài 20m), được đặt cọc gỗ xác định.

- Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch, người mua được tài sản đấu giá được quản lý, sử dụng đến khi nhà nước thực hiện quy hoạch.

3.2. Nơi có tài sản đấu giá: tại thửa đất số 617, tờ bản đồ số 51 tại địa chỉ phường An Phú Đông, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 007452, số vào sổ cấp GCN: CS15100 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/02/2021;

- Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư Minh Cát lập ngày 28/5/2025, đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 12/6/2025;

- Bản án sơ thẩm số 151/2023/KDTM-ST ngày 22/11/2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Bản án phúc thẩm số 220/2024/KDTM-PT ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định xử lý tài sản ủy thác số 02/QĐ-CCTHADS ngày 01/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;

- Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất (nếu có) số 97/QĐ-CCTHADS ngày 11/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;

- Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất (bổ sung) số 144/QĐ-CCTHADS ngày 13/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;

- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 25/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;

- Biên bản thỏa thuận về giá tài sản kê biên ngày 25/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;

- Biên bản thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá ngày 25/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;
- Công văn số 319/KTHTĐT ngày 17/4/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc cung cấp thông tin quy hoạch theo đề nghị của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, khu đất tại phường An Phú Đông, Quận 12;
- Công văn số 9836/CNQ12-LT ngày 29/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 về việc phúc đáp Công văn số 969/CV-CCTHADS ngày 02 tháng 04 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;
- Chứng thư thẩm định giá số 341/2025/020/CTTDG-PVALUE ngày 02/7/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá P-VALUE;
- Thông báo kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản số 157/TB-CCTHADS ngày 22/7/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng THADS Khu vực 7);
- Thông báo kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 161/TB-THADS ngày 22/7/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng THADS Khu vực 7);
- Công văn số 166/CV-CCTHADS ngày 23/7/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng THADS Khu vực 7) về việc đề nghị ký hợp đồng dịch vụ đấu giá;
- Quyết định số 163/QĐ-THADS(7) ngày 11/11/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng THADS Khu vực 7) về việc giảm giá tài sản (lần 4).

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 - 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 19/11/2025 đến hết ngày 21/11/2025 (trong giờ hành chính).

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: Từ 07 giờ 30 phút ngày 13/11/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 24/11/2025 (trong giờ hành chính).

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 - số 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: 21.029.973.300 đồng (Hai mươi một tỷ, không trăm hai mươi chín triệu, chín trăm bảy mươi ba nghìn, ba trăm 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: 4.205.994.660 đồng (20% giá khởi điểm)

7.3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 07 giờ 30 phút ngày 13/11/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 24/11/2025.

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: Người 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 13/11/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 24/11/2025 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm: 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.

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 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.

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

9.1. Thời gian tổ chức phiên đấu giá: 15 giờ 30 phút ngày 26/11/2025.

9.2. 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.

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 100.000.000 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 thực hiện

12.1. Niêm yết, công khai việc đấu giá tài sản này được Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện tại:

- Trụ sở chính 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 ngày 13/11/2025 đến hết ngày 25/11/2025;
- Nơi tổ chức đấu giá: 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;
- Công Đấu giá tài sản quốc gia ngày 13/11/2025 và ngày 17/11/2025;
- Trụ sở của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - số 372A Nguyễn Văn Lượng, phường An Hội Đông, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Trụ sở của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7 - 548 Nguyễn Thái Sơn, phường An Nhơn, Thành phố Hồ Chí Minh (để hỗ trợ niêm yết);
- Ủy ban nhân dân phường/xã nơi có bất động sản đấu giá;
- Thông báo đấu giá trên báo Pháp luật Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/11/2025.

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

- Lãnh đạo Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Thanh Hà, số điện thoại: 0909.352.282;
- Lãnh đạo Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Cao Thắng - Giám đốc: 0906.688.066..

(Lưu ý: Thông báo này thay Thư mời chứng kiến và tham gia đấu giá)./.

Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh thông báo cho các bên đương sự biết để theo dõi việc tổ chức bán đấu giá tài sản.

Người được thi hành án: Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam; địa chỉ: Tầng 3, Tháp West - Lumiere Riverside, 275 Võ Nguyên Giáp, (phường An Phú), Thủ Đức, TP HCM (TRẦN VŨ QUỲNH SDT 0908612167).

Người phải thi hành án: Phạm Vĩnh Đức, Đinh Thị Thu Thảo, cùng địa chỉ (địa giới hành chính cũ) số 2-4 Sông Nhuệ, phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (Thảo 0932758515 - Đức 098 8135789).

Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức Long An; (Nay là Thi hành án khu vực 4, địa chỉ: Võ Công Tôn, ấp Bến Lức 3, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh) Địa chỉ theo đơn vị hành chính cũ., Khu phố 3, Võ Công Tôn, TT. Bến Lức, Bến Lức, Long An (CHV Phạm Minh Tấn - 090 2632011).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 7;
- Lưu: VT, Hồ sơ THA.



Trần Thị Thúy Hằng