

Số:117...../TB-THADS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 11 năm 2025

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

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

Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 1836/QĐST-DS ngày 23/10/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 2400/QĐ-CTHADS ngày 19/5/2021 của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 541/QĐ-CTHADS ngày 16/8/2024 của Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 526/HĐ-ĐG ngày 14/11/2025 được ký kết giữa Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh với Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo số 10307/TTĐG ngày 17/11/2025 của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (THADS Thành phố) 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: số 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:

2.1 Nhà và khuôn viên đất tọa lạc tại địa chỉ: số 76/2/12 Phùng Tá Chu, phường An Lạc A - quận Bình Tân (nay là phường An Lạc), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 1146/2004 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 10/8/2004 và Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 10/6/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, được kiểm tra nội nghiệp ngày 25/8/2022. Cụ thể:

- Theo Giấy chứng nhận nêu trên: Đất ở: thuộc thửa 703; tờ bản đồ 07; diện tích: 342,1 m². Nhà ở: diện tích sử dụng: 110,1 m²; diện tích xây dựng: 73,9 m²; kết cấu nhà: vách gạch, sàn gỗ, mái tôn; số tầng: 01 + lửng.

- Theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 11/8/2022 của Công ty TNHH Đo đạc tư vấn Kiến Ốc, được kiểm tra nội nghiệp ngày 25/8/2022: Đất ở: diện tích: 374,7 m², trong đó phần diện tích phạm lộ giới là 5.8 m², một phần diện tích đã cấp cho nhà 473/21A Tỉnh lộ 10, phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh là 1.2 m², phần diện tích tăng thêm so với Giấy chứng nhận là 25.6 m². Nhà ở là: 139,8 m² diện



tích sàn xây dựng, trong đó diện tích sàn đã được cấp Giấy chứng nhận là 110,2 m² và diện tích xây dựng ngoài Giấy chứng nhận là 29,7 m² (bao gồm tầng 1 là 17 m² (có 3,3 m² phạm lộ giới và 13,7 m² không phạm lộ giới) và tầng lửng là 12,7 m² (có 3,3 m² phạm lộ giới và 9,4 m² không phạm lộ giới).

Lưu ý:

- Đối với phần diện tích đất tăng thêm so với Giấy chứng nhận của tài sản đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận; không nằm trong quy hoạch, chưa có Quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền. Phần diện tích tăng thêm của tài sản nêu trên được thể hiện tại Công văn số 696/CNBT ngày 15/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân, người mua trúng đấu giá tài sản có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hợp thức hóa đối với phần diện tích này.

- Đối với phần diện tích sàn tăng thêm so với Giấy chứng nhận được xây dựng vào khoảng năm 2007, đến nay chưa có Quyết định xử phạt vi phạm hành chính nào liên quan đến phần diện tích tăng thêm này.

Nơi có tài sản đấu giá: số 76/2/12 Phùng Tá Chu, phường An Lạc A - quận Bình Tân (nay là phường An Lạc), Thành phố Hồ Chí Minh.

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

+ Quyết định số 1836/2020/QĐST-DS ngày 23/10/2020 Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Quyết định số 2400/QĐ-CTHADS ngày 19/05/2021 Quyết định Thi hành án theo yêu cầu của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Quyết định số 541/QĐ-CTHADS ngày 16/08/2024 Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 18/08/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 1146/2004 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 10/8/2004;

+ Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 10/6/2022, được kiểm tra nội nghiệp ngày 25/8/2022 và Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 30/8/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Công văn số 447/UBND ngày 10/12/2022 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân.

+ Công văn số 696/CNBT ngày 15/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân.

+ Công văn số 1009/QLĐT ngày 25/3/2022 và Công văn số 5449/QLĐT ngày 10/11/2023 cùng của Phòng Quản lý đô thị quận Bình Tân.

+ Công văn số 1845/SQHKT-QHKV2 ngày 01/6/2022 của Sở Quy hoạch – kiến trúc.

+ Chứng thư thẩm định giá số 373/2025/331 ngày 22/10/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sao Việt.

3. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

- Thời gian xem tài sản: 03 ngày làm việc, liên tục từ ngày 10/12/2025 đến hết ngày 12/12/2025.

- Địa điểm: Tại nơi có tài sản đấu giá. Liên hệ: Chấp hành viên Nguyễn Minh Anh, số điện thoại: 0973400825 hoặc Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh, số điện thoại: 028 38115845.

4. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá và xem giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan:

- Thời gian: Từ 07 giờ 30 phút ngày 18/11/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 15/12/2025 (trong giờ hành chính).

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

5. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

Giá khởi điểm là: **18.104.897.000 đồng** (Mười tám tỷ, một trăm lẻ bốn triệu, tám trăm chín mươi bảy ngàn đồng).

6. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

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

- Tiền đặt trước: Khoản tiền đặt trước mà người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp là 20% so với giá khởi điểm, cụ thể: **3.620.979.400 đồng** (Ba tỷ, sáu trăm hai mươi triệu, chín trăm bảy mươi chín ngàn, bốn trăm đồng).

- Thời hạn nộp tiền đặt trước: Từ 7 giờ 30 phút ngày 18/11/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 15/12/2025.

- 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.

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

- Thời gian: từ 07 giờ 30 phút ngày 18/11/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 15/12/2025 (trong giờ hành chính)

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

- Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân, tổ chức không thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản tham khảo hồ sơ và nộp hồ sơ và đăng ký trực tiếp tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp không tự mình mua/nộp hồ sơ thì có thể ủy quyền cho người khác đến mua/nộp hồ sơ và/hoặc tham gia đấu giá theo đúng thời hạn quy định tại thông báo này

Điều kiện: Cá nhân, tổ chức 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 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.

Cách thức: 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.

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;
- Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện tham gia đấu giá tài sản đấu 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:

- Thời gian: 10 giờ 00 phút ngày 18/12/2025.
- Địa điểm: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh - địa chỉ: số 19/5 Hoàng Việt, phường Tân Sơn Nhất, TP. Hồ Chí Minh.

9. Hình thức đấu giá, 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.

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:

10.1 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 200.000.000 đồng/01 bước giá.

10.2 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.

10.3 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.

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

10.5 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 giá mà không có người trả giá cao hơn.

11. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản:

Đợt 1: Ngay khi tổ chức tổ chức đấu giá thành, khoản tiền đặt trước của khách hàng trúng đấu giá sẽ được chuyển thành tiền cọc đảm bảo giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Đợt 2: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành, người mua phải nộp đủ 100% tiền mua tài sản sau khi đã trừ số tiền đã nộp Đợt 1 vào tài khoản số 3949.0.1055245.00000 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh mở tại Kho bạc Nhà nước Khu vực II và không được gia hạn thêm.

Nếu quá thời hạn 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành, người mua được tài sản đấu giá không thanh toán đủ tiền mua tài sản thì xem như vi phạm nghĩa vụ thanh toán và thuộc trường hợp từ chối mua tài sản, khoản tiền của người mua tài sản đã nộp sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật.

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 đấu, 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, thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

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, do Thị hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh nộp thay 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.

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 thư mời tham dự đấu giá của đương sự, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và người có liên quan, nếu không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước chúng tôi sẽ thông báo sau)/.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND phường An Lạc;
- Viện KSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của THADS Thành phố Hồ Chí Minh (để đăng tải);
- Cổng thông tin điện tử Cục QLTHADS (để đăng tải);
- Lưu: VT, HSTHA (7b).

CHẤP HÀNH VIÊN



Nguyễn Minh Anh

