

Mẫu số: D25-THA

(Ban hành kèm theo Thông tư số 04/2023/TT-BTP
ngày 14/08/2023 của Bộ Tư pháp)

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2534 /TB-THADS(8)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 11 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 20, Điều 101 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Bản án số 537/2022/DS-ST ngày 27 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ các Quyết định thi hành án số 740/QĐ-CCTHADS ngày 10 tháng 11 năm 2022 và số 1090/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, 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 38/QĐ-CCTHADS ngày 21 tháng 03 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 279/HĐ-ĐG ngày 20 tháng 06 năm 2025 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản (lần 3) ngày 14 tháng 11 năm 2025 được ký kết 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 niêm yết, công khai việc đấu giá tài sản số 10299/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 thông báo về việc tổ chức bán đấu giá tài sản sau:

1/ Tên, địa chỉ Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:

Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ trụ sở chính: 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, cụ thể:

Tên tài sản bán đấu giá:

Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 805, thuộc tờ bản đồ số 46, diện tích 1183,8 m² đất tọa lạc tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BO 095459, số vào sổ cấp GCN: CH04080 ngày 05/04/2013 do UBND huyện Củ Chi cấp cho ông Võ Văn Minh (là tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông Võ Minh Hiếu).

Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 805 (thửa phân chiết: 805-1, 805-2, 805-3 và 805-4), tờ bản đồ số: 46 tọa lạc tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Diện tích: 1.183,8 m².

+ Đất ở: 149,3 m².

+ Đất trồng cây hàng năm khác: 1.034,5 m².

Trong đó: không phạm lộ giới: 962,2 m². Phạm lộ giới: 72,3 m².

- Hình thức sử dụng: Riêng.

- Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài. Đất trồng cây hàng năm khác: 2032.

- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền đất.

Công trình xây dựng trên đất:

- Tên công trình: Nhà ở, địa chỉ: 210 đường Lê Minh Nhựt, tổ 8, Ấp Trung, xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 658,8 m² (chưa được công nhận trong Giấy chứng nhận), trong đó:

+ Công trình xây dựng: 240 m². Kết cấu: Nhà 03 tầng, tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT + tôn.

+ Công trình xây dựng: 96,6 m². Kết cấu: Nhà 01 tầng, tường gạch, nền lát gạch, mái tôn.

+ Công trình xây dựng: 322,2 m². Kết cấu: Sân trồng, tường gạch bao quanh, mái tôn.

* **Ghi chú:** Công trình xây dựng có Giấy phép xây dựng tạm thời số 335/GPXDT ngày 02/04/2013 và số 484/GPXDT ngày 10/05/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng chưa được công nhận quyền sở hữu nhà ở trong giấy chứng nhận. Người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với cơ quan chức năng để được công nhận về quyền sở hữu nhà ở hoặc buộc tháo dỡ theo quy định. Chi phí do người mua tài sản chịu.

* **Quy hoạch:** Theo Công văn số 1609/UBND-TNMT ngày 28/02/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh về việc cung cấp

thông tin theo đề nghị của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi tại Công văn số 171/CCTHADS ngày 16/01/2025: "...vị trí thửa đất nêu trên có chức năng quy hoạch là đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo..."

Nơi có tài sản đấu giá: Tại số 210 đường Lê Minh Nhựt, tổ 8, Ấp Trung, xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh).

Lưu ý:

- Đối với phần diện tích đất nằm trong phạm vi quy hoạch, người mua phải chấp hành bàn giao khi nhà nước thực hiện quy hoạch.
- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
- Khách hàng phải tự xác minh về hiện trạng, tình trạng, các thông tin quy hoạch và các thông tin liên quan khác đến tài sản và tự chịu trách nhiệm về các vấn đề trên khi đăng ký tham gia đấu giá.

3/ Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và giấy tờ 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 phát hành BO 095459, số vào sổ cấp GCN: CH04080 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Tp.Hồ Chí Minh cấp ngày 05/04/2013.
- Bản vẽ xin phép xây dựng: Nhà ở ngày 20/03/2013 của Công ty TNHH Do đạc và Tư vấn Yên Định, đã được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Tp.Hồ Chí Minh duyệt ngày 10/05/2013.
- Căn cứ Bản án số 260/2024/DS-ST ngày 24 tháng 05 năm 2024 và Quyết định sửa đổi, bổ sung Bản án sơ thẩm số 86/2024/QĐ-SCBSBA ngày 18 tháng 09 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Tp.Hồ Chí Minh.
- Giấy phép xây dựng tạm số 484/GPXDT ngày 10/05/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Tp.Hồ Chí Minh.
- Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 1777/HĐ-HT/2024 ngày 11/11/2024 của Công ty TNHH MTV Thiết kế Xây dựng đo đạc Hoàng Thịnh lập ngày 18/03/2025 được Trung tâm kiểm định Bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Tp.Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp ngày 20/11/2024.
- Công văn số 0397/CNCC ngày 10/02/2023 của CN – Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi về việc phúc đáp Công văn số 116/THADS ngày 06/02/2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.



- Công văn số 3532/PQLĐT ngày 16/05/2024 của Phòng Quản lý Đô thị huyện Củ Chi về việc xác minh thi hành án tại căn nhà số 210 đường Lê Minh Nhựt, tổ 8, ấp Trung, xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, Tp.Hồ Chí Minh.

- Công văn số 1570/BBT ngày 26/08/2024 của Ban bồi thường – Giải phóng mặt bằng huyện Củ Chi về việc phúc đáp Công văn số 2195/CCTHADS ngày 19/08/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

- Công văn số 34/CNCC ngày 03/01/2025 của CN – Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi về việc phúc đáp Công văn số 3030/CCTHADS ngày 04/11/2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

- Công văn số 1609/UBND-TNMT ngày 28/02/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Tp.Hồ Chí Minh về việc cung cấp thông tin theo đề nghị của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi tại Công văn số 171/CCTHADS ngày 16/01/2025.

- Bản án số 537/2022/DS-ST ngày 27 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Tp.Hồ Chí Minh.

- Các Quyết định thi hành án số 740/QĐ-CCTHADS ngày 10 tháng 11 năm 2022 và số 1090/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Tp.Hồ Chí Minh.

- Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 38/QĐ-CCTHADS ngày 21 tháng 03 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Tp.Hồ Chí Minh.

- Bản vẽ hiện trạng vị trí của Công ty TNHH MTV Thiết kế Xây dựng đo đạc Hoàng Thịnh lập ngày 18/03/2025 được Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn tài nguyên môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Tp.Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp ngày 29/04/2025.

- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 21/05/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Tp.Hồ Chí Minh.

- Chứng thư Thẩm định giá số 019/2025/1404979/HCM ngày 06/6/2025 của Công ty Cổ phần Giám định Thẩm định Sài Gòn (Sagonap).

- Quyết định về việc giảm giá tài sản số 110/QĐ-THADS(8) ngày 13/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

- Công văn về việc quy định về bước giá số 2366/THADS (8) ngày 13/11/2025 của Cấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Thời gian, địa điểm liên hệ xem tài sản:

+ Địa điểm xem tài sản: Người tham gia đấu giá 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 Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Số 19/5

Hoàng Việt, Phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh. Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh sẽ phối hợp với Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh 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 và tài liệu liên quan trong giờ hành chính.

+ Thời gian xem tài sản: trong 03 ngày làm việc, liên tục từ ngày 08/12/2025 đến hết ngày 10/12/2025 (trong giờ hành chính).

+ Địa điểm: Tại nơi có tài sản.

5/ Thời gian và địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

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

- Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: 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 – Điện thoại liên hệ: 028.38115845.

6/ Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 6.934.001.638 đồng (Viết bằng chữ: Sáu tỷ, chín trăm ba mươi bốn triệu, không trăm lẻ một nghìn, sáu trăm ba mươi tám đồng).

7/ Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá là: 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng)/01 bộ hồ sơ.

- Tiền đặt trước tham gia đấu giá là: 1.386.800.327 đồng (tương đương 20% so với giá khởi điểm).

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Thời gian từ 07 giờ 30 phút ngày 18/11/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 11/12/2025.

- Phương thức thanh toán tiền đặt trước: chuyển khoản vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản Tp.Hồ Chí Minh số: 0721000666768 tại: Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank) – CN.Kỳ Đồng.

Ghi chú: (Khách hàng tham gia đấu giá phải nộp đủ tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản Tp.Hồ Chí Minh 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 tham gia đấu giá:

8.1/ Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian từ 07 giờ 30 phút ngày 18/11/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 11/12/2025.

- Địa điểm: Tại Trụ sở chính Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản Tp.Hồ Chí Minh, địa chỉ: Số 19/5 đường Hoàng Việt, Phường Tân Sơn Nhất, Tp.Hồ Chí Minh.

8.2/ Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

- Người 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, 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 tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó.

- Người tham gia đấu giá có thể uỷ 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 đúng 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.

- Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

a/ Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc 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.

b/ 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.

c/ Người được chủ sở hữu tài sản uỷ 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.

d/ Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này.

đ/ Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với tài sản đó.

8.3/ Cách thức tham gia đấu giá: Người đăng ký tham gia đấu giá nộp trực tiếp hồ sơ tham gia đấu giá tại trụ sở chính Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản Tp.Hồ Chí Minh, địa chỉ: Số 19/5 đường Hoàng Việt, Phường Tân Sơn Nhất, Tp.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 nhu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng nhu 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 CCCD (bản chính) hoặc Hộ chiếu để kiểm tra. Trường hợp đăng ký thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

9/ Thời gian và địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

9.1/ Thời gian tổ chức phiên đấu giá: Vào lúc **15 giờ 00 phút ngày 16/12/2025**.

9.2/ Địa điểm tổ chức đấu giá: Tại Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản Tp.Hồ Chí Minh, địa chỉ: Số 19/5 đường Hoàng Việt, Phường Tân Sơn Nhất, Tp.Hồ Chí Minh.

10/ Hình thức, phương thức đấu giá tài sản:

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 **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 từ lần thứ hai trở đi trong phiên đấu giá.

11.3/ Giá hợp lệ: Người tham gia đấu giá phải trả ít nhất bằng giá khởi điểm; Người trả giá sau phải trả giá cao hơn mà người trả giá trước liền kề đã trả ít nhất 01 bước giá.

11.4/ Giá 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.

Ghi chú:

- Trước khi mở cuộc 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 đã 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.

- 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 làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá và chịu các chi phí phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng sang tên đối với tài sản mua trúng đấu giá.

Lưu ý: *Thông báo này thay cho Thư mời tham gia, tham dự đấu giá và được thông báo cho người được thi hành án, người phải thi hành án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định./.*

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 8-TPHCM;
- Trang Thông tin điện tử của THADS TPHCM (để đăng tải);
- UBND xã Củ Chi, TP.HCM;
- Niêm yết tại Thi hành án dân sự TP.HCM (Phòng THADS Khu vực 8);
- Lưu: VT; HSTHA (Hường, 10b)

