

Số:/TB-THADS(4)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 12 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (lần 3)

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

Căn cứ Bản án số 773/2023/HNGĐ-PT ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Bản án số 925/2022/HNGĐ-ST ngày 05/10/2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 2351/QĐ-CCTHADS ngày 15/8/2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình;

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 14/QĐ-CCTHADS ngày 02/11/2023 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình;

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 373/2025/243 ngày 25/8/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sao Việt;

Căn cứ Quyết định về việc giảm giá tài sản (lần 2) số 135/QĐ-THADS(4) ngày 11/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Khu vực 4);

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 419/HĐ-ĐG ngày 15/9/2025 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung (lần 2) ngày 12/12/2025 giữa Chấp hành viên Lê Văn Kiệt - Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Khu vực 4) với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo số 11414/TTĐG ngày 12/12/2025 của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh;

Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Khu vực 4) 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 và quyền sở hữu nhà ở tại số 17-19 đường B3 Cộng Hòa, Phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 17-19 đường B3 Cộng Hòa, phường Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đặc điểm tài sản:

a) Quyền sử dụng đất:

- Vị trí: Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 54, bộ địa chính Phường 13, quận Tân Bình (Theo tài liệu năm 2005)

- Diện tích đất theo hiện trạng: 709,9 m². Trong đó:

+ Diện tích đất được công nhận theo GCN: 705 m²

+ Diện tích đất ngoài GCN: 3 m²

+ Diện tích đường + diện tích đất thuộc thửa 34-1: 1,9 m²

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 705 m²

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài

b) Quyền sở hữu nhà ở:

- Địa chỉ: 17-19 đường B3 Cộng Hòa, Phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 17-19 đường B3 Cộng Hòa, phường Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh)

- Diện tích sàn xây dựng theo hiện trạng: 1251,2 m². Trong đó:

+ Tầng 1: 531,5 m²

+ Tầng 2: 177,3 m²

+ Tầng 3: 192,0 m²

+ Tầng 4: 79,0 m²

+ Cầu thang đúc: 15,3 m²

+ Lửng: 57,8 m²

+ Ban công: 25,8 m²

+ Sân thượng: 172,5 m²

- Số tầng: 4 tầng + lửng

- Cấp (hạng) nhà ở: 3

- Kết cấu: Tường gạch, Sàn BTCT, Cột BTCT, Mái BTCT + tôn

c) Quy hoạch: Vị trí nhà đất trên thuộc quy hoạch một phần đất ở và một phần đất giao thông (một phần nhà nằm trong quy hoạch lộ giới hẻm 406/58 quy định 5m, hẻm 406/10/1 quy định 10m và đường giao thông mở mới lộ giới 14m).

d) Ghi chú:

Phần diện tích đường + diện tích đất thuộc thửa 34-1: 1,9 m² không định giá; phần diện tích 3 m² ngoài GCN, người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục công nhận hoặc theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, chi phí do người mua được tài sản đấu giá chịu.

Nhà có Giấy phép xây dựng số 10.1472/UBND-GPXD ngày 07/7/2010 với tổng diện tích sàn xây dựng: 1022,98 m² nhưng chưa được công nhận quyền sở hữu trong Giấy chứng nhận.

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 xin cấp Giấy chứng nhận và chịu toàn bộ các chi phí liên quan theo quy định. Khi nhà nước thực hiện quy hoạch thì người mua phải chấp hành theo quy định. Khu vực chưa xác định chính xác ranh quy hoạch lộ giới, tìm đường được xác định theo chiều rộng lòng đường hiện trạng, tìm đường này có thể thay đổi theo dự án được duyệt.

3. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá

51.222.883.830 đồng (Bằng chữ: Năm mươi một tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, tám trăm tám mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi đồng).

4. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá, xem hồ sơ tài sản

- Từ ngày 07/01/2026 đến hết ngày 09/01/2026 (trong giờ hành chính) 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.

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

- Thời gian: Từ 07 giờ 30 phút ngày 15/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 12/01/2026 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm: 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.

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

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá 1.000.000 đồng/01 bộ hồ sơ;

- Tiền đặt trước: Khoản tiền đặt trước mà người tham gia đấu giá phải nộp là 10.244.576.766 đồng (20% giá khởi điểm), được nộp 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.

Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày 07 giờ 30 phút ngày 15/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 12/01/2026.

Lưu ý: 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.

7. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

- **Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:** Tổ chức/cá nhân có nhu cầu và không thuộc các đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và các quy định pháp luật khác có liên quan (nếu có).

- **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. 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.

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;
- 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.

8. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá

- Lúc 10 giờ 00 phút ngày 15/01/2026 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, bước giá

- **Hình thức đấu giá:** Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá.
- **Phương thức đấu giá:** Đấu giá theo phương thức trả giá lên.
- **Bước giá quy định là:** 50.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng).

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

Đợt 1: Ngay khi 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 và 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 trừ số tiền đã nộp Đợt 1. Toàn bộ số tiền thanh toán Đợt 2 chuyển vào tài khoản số **2025202504** của Thi hành án dân sự

Thành phố Hồ Chí Minh mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam 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.

11. Thời hạn bàn giao tài sản:

Trong thời hạn không quá 30 ngày, trường hợp có khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày, kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc người mua được tài sản, các bên đương sự, người có liên quan (nếu có) có thỏa thuận khác.

12. Quyền nhận lại tài sản

Theo quy định tại khoản 5 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự 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.

13. Trách nhiệm nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính có liên quan

- Lệ phí trước bạ, 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), các lệ phí và chi phí khác (nếu có) người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp. Thuế suất, mức phí, mức lệ phí theo quy định của pháp luật.

- Lệ phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Người trúng đấu giá nộp.

- 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 phí và chi phí có liên quan theo quy định (thuế, phí, lệ phí...) nếu cơ quan có thẩm quyền cho phép, trường hợp không được giải quyết thì phải chấp hành quyết định xử lý của cơ quan có thẩm quyền.

- Thuế thu nhập cá nhân hoặc 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 đấu giá (nếu có): Bên A có trách nhiệm thông báo, yêu cầu chủ cũ tài sản kê khai và nộp thuế theo quy định của Luật thuế. Trường hợp chủ cũ tài sản không kê khai nộp thuế thì Bên B chịu trách nhiệm kê khai thay chủ cũ. Tiền nộp thuế có liên quan được tính theo quy định của pháp luật hiện hành và được trừ vào tiền bán tài sản.

- Thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá: Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Khu vực 4) có trách nhiệm thông báo, yêu cầu chủ tài sản kê khai và nộp thuế theo quy định của Luật Thuế. Trường hợp chủ tài sản không kê khai nộp thuế, Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Khu vực 4) kê khai và trích từ tiền bán tài sản nộp thay cho chủ cũ.

Các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán như tiền điện, tiền nước (nếu có) phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá: Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Khu vực 4) nộp thay chủ cũ và được trừ vào tiền đấu giá 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.

Đây là tài sản bán đấu giá để đảm bảo cho việc thi hành án, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và văn bản bán đấu giá tài sản có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy vì bất cứ lý do gì thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận và trong mọi trường hợp các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau (nếu có).

Tổ chức, cá nhân có nhu cầu đăng ký tham gia đấu giá tài sản xin liên hệ khi cần:

1. Ông Nguyễn Văn Minh – Lãnh đạo Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Số điện thoại: 0939.393.378.

- Địa chỉ: Số 144/5 Âu Cơ, phường Tân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguy Cao Thắng - Giám đốc Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh. Số điện thoại: 0906.688.066.

- Địa chỉ: 19/5 Hoàng Việt, phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Khu vực 4) thông báo cho người được thi hành án, người phải thi hành án và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được biết, theo dõi việc tổ chức đấu giá tài sản./.

(Thông báo này thay cho Thư mời tham gia đấu giá).

Nơi nhận:

- Dương sự;
- UBND phường Tân Bình;
- VKSND Khu vực 4;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang Thông tin điện tử của THADS TP.HCM;
- Lưu: VT, HSTHA (8b).

CHẤP HÀNH VIÊN

Lê Văn Kiệt