

Số:.....3198...../TB-THADS(9)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 12 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Quyết định số: 66/2023/QĐST-KT ngày 11/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân Khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 1671/QĐ-CCTHADS ngày 10/01/2025 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 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: 21/QĐ-CCTHADS ngày 12/02/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số: 295/2025/272/CT-SAG ngày 15/7/2025 của công ty TNHH Thẩm định giá SAG;

Căn cứ Thông báo số: 304/TB-THADS (9) ngày 01 tháng 8 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thi hành án dân sự;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản Thi hành án dân sự số 377/HĐ-ĐG ngày 15/8/2025 được ký kết giữa Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản (lần 3) ngày 12/12/2025 được ký kết giữa Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo niêm yết, công khai bán đấu giá tài sản số: 11455/TTĐG ngày 15/12/2025 của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh;

Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh 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:

2.1. Tên tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 4373B Nguyễn Cửu Phú, Khu phố 4, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân (nay là 4373B Nguyễn Cửu Phú, phường Tân Tạo), Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1.1/ Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 559, tờ bản đồ số: 38 (TL 2005).
- Địa chỉ: 4373B Nguyễn Cửu Phú, Khu phố 4, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân (nay là 4373B Nguyễn Cửu Phú, phường Tân Tạo), Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích đất hiện trạng: 754,2m², trong đó:
 - + Diện tích được công nhận theo GCN: 739m².
 - + Diện tích ngoài GCN: 15,2m².
- Hình thức sử dụng: Riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 665,5m², đất trồng lúa nước còn lại 73,5m².
- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; đất trồng lúa nước còn lại: Đến năm 2066.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: 665,5m²; Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 73,5m².

2.1.2/ Nhà ở:

- Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ.
- Địa chỉ: 4373B Nguyễn Cửu Phú, Khu phố 4, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân (nay là 4373B Nguyễn Cửu Phú, phường Tân Tạo), Thành phố Hồ Chí Minh.
- Tổng diện tích sàn theo hiện trạng: 929,3m² (gồm có: 454,8m² trong GCN và 474,5m² ngoài GCN), trong đó:
 - + Tầng 1 (I): 60,1m², trong đó: DTXD trong GCN: 46,7m² và DTXD ngoài GCN: 13,4m².
 - + Tầng 1 (II): 311,5m².
 - + Tầng 1 (III): 123,1m².
 - + Tầng 2 (II): 311,5m².
 - + Tầng 2 (III): 123,1m².
- Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng.
- Số tầng: 02.

- Cấp (hạng) nhà ở: 3.

- Kết cấu nhà: Tường gạch, cột BTCT + gạch, sàn BT giả + firo xi măng, mái tôn.

2.1.3/ Quy hoạch: Theo Công văn số 5705/QLĐT ngày 28/11/2023 của Phòng Quản lý Đô thị quận Bình Tân về thông tin liên quan đến nội dung đề nghị tại Công văn số 2588/CCTHADS ngày 21/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân: “...*Chức năng sử dụng đất: Vị trí khu đất có một phần thuộc quy hoạch đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang và một phần thuộc quy hoạch đất giao thông. Lộ giới: Đường phía Đông 40m*”.

*** Ghi chú:**

- Diện tích đất vi phạm lộ giới: 73,5m² (trồng lúa nước còn lại).

- Phần đất ngoài GCN: 15,2m² do lấn chiếm sử dụng từ năm 2018 không đủ điều kiện cấp GCN (Công văn số 280/CNBT ngày 21/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Bình Tân).

- Nhà có phần diện tích xây dựng chưa được công nhận là 474,5m²: Người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ cơ quan chức năng để được công nhận hoặc buộc tháo dỡ theo quy định. Mọi chi phí liên quan do người mua chịu.

3) 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 Thành phố Hồ Chí Minh - 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 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 **29/12/2025** đến hết ngày **31/12/2025**.

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

Thời gian từ **7 giờ 30 phút ngày 15/12/2025** đến **17 giờ 00 phút ngày 09/01/2026**, 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; Điện thoại liên hệ: 028.38115845.

5) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

Viết bằng số: 31.981.826.185 đồng (Ba mươi một tỷ, chín trăm tám mươi một triệu, tám trăm hai mươi sáu nghìn, một trăm tám mươi lăm đồng).

Giá trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT), người mua trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng (nếu có) theo quy định.

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

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

6.2. Tiền đặt trước: **6.396.365.237 đồng** (Sáu tỷ, ba trăm chín mươi sáu triệu, ba trăm sáu mươi lăm nghìn, hai trăm ba mươi bảy đồng) tương đương 20% so với giá khởi điểm, được nộp 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.

Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 07 giờ 30 phút ngày 15/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 09/01/2026.

** 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.*

7) Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian đăng ký tham gia đấu giá: **Từ 07 giờ 30 phút ngày 15/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 09/01/2026.**

- Địa điểm mua hồ sơ và đăng ký tham gia đấu giá: 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.

8) Điều kiện, cách thức 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.

c) 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 số 19/5 Hoàng Việt, phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Vào lúc **15 giờ 30 ngày 14/01/2026**, 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.

10) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

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

- 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:

- 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 (Một trăm triệu đồng)/01 bước giá.

- Việc áp dụng bước giá: Bước giá được áp dụng cho người tham gia đấu giá từ lần thứ hai trở đi trong phiên đấu giá.

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

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

- 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) Thời hạn thanh toán tiền mua tài sản:

Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm, người mua trúng đấu giá tài sản phải thanh toán toàn bộ giá trị tài sản trúng đấu giá (trừ tiền đặt trước đã nộp) bằng phương thức chuyển khoản vào tài khoản của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

13) 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, 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. 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 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.

- 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 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.

14) Quyền nhận lại tài sản:

Theo quy định tại Khoản 5 Điều 101 Luật thi hành án Dân sự số 12/VBHN-VPQH ngày 11/12/2014 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.

Tổ chức, cá nhân, có nhu cầu mua đấu giá tài sản xin liên hệ và nộp hồ sơ tại 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 hoặc Giám đốc Trung tâm ông Nguyễn Cao Thắng: 0906.688.066.

Lưu ý: tài sản bán theo hiện trạng thực tế, người mua cần liên hệ xem kỹ trước khi tham gia đấu tránh mọi khiếu nại, khiếu kiện về sau.

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

- Lãnh đạo Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Trưởng Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9): Ông Nguyễn Hồng Quang – Trưởng phòng: 0918 872 678.

- Lãnh đạo Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Cao Thắng – Giám đốc: 0906.688.066.

(Thông báo này thay cho thư mời tham dự đấu giá, nếu không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước, Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh sẽ thông báo sau.)

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND phường Tân Tạo;
- VKSND KV9-TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang TTĐT THADS TP.HCM (để đăng tải);
- Lưu: VT, HSTHA (CHV Tú)



