

Số: /TB-THADS(1)

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 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 238/2016/QĐST-DS ngày 30/9/2016 của Tòa án nhân dân Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 257/QĐ-CCTHADS ngày 16/10/2017 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 04/QĐ-CCTHADS ngày 10/10/2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, TP. Hồ Chí Minh;

Căn cứ kết quả thẩm định giá ngày 05 tháng 4 năm 2025 (Chứng thư thẩm định giá gửi đến Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4 ngày 10/4/2025 kèm Biên bản thanh lý) của Công ty Cổ Phần Giám Định Thẩm Định Sài Gòn (SAGONAP);

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 170/HĐ-ĐG ngày 23/4/2025 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản (lần 05) ngày 19/12/2025 được ký kết giữa Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh (Trung tâm) với Chấp hành viên Trịnh Thị Thanh Tuyên - Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo số 11731/TTĐG ngày 22/12/2025 (Công văn đến ngày 23/12/2025) của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh.

Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1, 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, TP. Hồ Chí Minh.

2. Tên tài sản bán đấu giá:

Quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: 460/60 (Số cũ là: 458/448/2) Nguyễn Tất Thành, phường 18, Quận 4 (nay là phường Xóm Chiếu), Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 41, tờ bản đồ số 10 thuộc sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Lâm Xuân Thảo theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 424/2002 được Ủy ban nhân dân Quận 4 TPHCM cấp ngày 11/9/2002.

3. Đặc điểm tài sản:

Quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: 460/60 (Số cũ là: 458/448/2) Nguyễn Tất Thành, phường Xóm Chiếu, Tp. Hồ Chí Minh, thửa đất số 41, tờ bản đồ số 10 thuộc sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Lâm Xuân Thảo theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 424/2002 được Ủy ban nhân dân Quận 4 TPHCM cấp ngày 11/9/2002 và Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Công Hữu lập ngày 18/5/2021, đã được Trung tâm Kiểm định Bản đồ và Tư vấn Tài nguyên - Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp ngày 24/5/2021, cụ thể:

Thửa đất:

- Theo hiện trạng: Nhầm (lô, thửa, BK): một phần thửa 21, 22, 41, tờ bản đồ số: 10, phường Xóm Chiếu, Quận 4 (Theo tài liệu năm 2001).

Theo GCN: Thửa đất số: 41 (BĐĐC), tờ bản đồ số: 10 (BĐĐC).

- Diện tích theo hiện trạng: 192,1m² (nằm hoàn toàn trong lộ giới), trong đó:

+ Theo GCN: 188,4m².

+ Tăng so với GCN: 3,7m².

- Hình thức sử dụng: Riêng: 188,4m².

Nhà ở:

- Địa chỉ: 460/60 Nguyễn Tất Thành, phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo hiện trạng: 405,9m², trong đó:

+ Tầng 1: 120m².

+ Lửng: 60,2m².

+ Tầng 2: 144,1m².

+ Góc gỗ tại tầng 2: 40,6m².

+ Tầng 3: 41m².

Tổng diện tích sử dụng theo GCN: 69,9m².

- Kết cấu nhà: sàn BTCT + BTCT giả + gỗ, mái BTCT + tôn.

- Số tầng: 01.

Nhà đất này hiện nay được chia làm 02 phần:

- Phần nhà đất gần mặt tiền Đoàn Văn Bơ: hiện trạng là trệt, 01 lầu; kết cấu: tường gạch, sàn giả BTCT, mái tôn, đang sử dụng làm nhà trọ, tổng cộng có 08 phòng, trong mỗi phòng có gác lửng gỗ.

- Phần nhà đất còn lại bên phía trong: hiện trạng là trệt, lửng, 02 lầu, sàn BTCT, mái tôn, hiện đang sử dụng để ở.

- Nhà có Giấy phép xây dựng tạm số 86/GPXDT ngày 28/01/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 4 nhưng Ủy ban nhân dân Quận 4 sẽ không xem xét giải quyết việc cho tồn tại công trình tại địa chỉ nêu trên (theo Công văn số 3338/UBND-ĐT ngày 19/12/2024 của Phòng Quản lý Đô thị Quận 4 về việc liên quan hỗ trợ xác minh tại nhà đất địa chỉ 460/60 Nguyễn Tất Thành, phường Xóm Chiếu, thành phố Hồ Chí Minh theo đề nghị của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4).

Lưu ý:

- Quyền sử dụng đất có 3,7m² tăng thêm so với với GCN không định giá người mua sử dụng theo hiện trạng cho đến khi Nhà nước thu hồi.

- Nhà đất nằm toàn bộ trong lộ giới, người trúng đấu giá tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá, diện tích xây dựng chênh nếu được phép hoặc chấp hành theo các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi Nhà nước thực hiện quy hoạch, buộc tháo dỡ theo quy định, đồng thời chịu mọi chi phí phát sinh nếu có. Mọi thắc mắc hoặc khiếu nại liên quan đến tài sản của người trúng đấu giá sẽ không được Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh và Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1, thành phố Hồ Chí Minh giải quyết giải quyết.

4. Giá khởi điểm: 15.860.739.061 đồng (Mười lăm tỷ tám trăm sáu mươi triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn không trăm sáu mươi một đồng). Giá trên chưa bao gồm thuế GTGT, người mua trúng đấu giá có trách nhiệm nộp thuế GTGT (nếu có).

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

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

5. 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, TP. 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 **07/01/2026 đến hết ngày 09/01/2026.**

6. 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 và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

6.1. 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:

Thời gian: Từ 07 giờ 30 phút ngày 23/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 12/01/2026.

6.2. Địa điểm bán và 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, TP. Hồ Chí Minh - Điện thoại liên hệ: 028 38115845.

7. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:

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

7.2. Tiền đặt trước: 3.172.147.812 đồng (tương đương 20% giá khởi điểm).

7.3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 7 giờ 30 phút ngày 23/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 12/01/2026.

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:** 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.*

8. Thời gian và địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Vào lúc 16 giờ 30 ngày 15/01/2026 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, TP. Hồ Chí Minh.

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

- Thời gian: Từ 07 giờ 30 phút ngày 23/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 12/01/2026.

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ đăng ký: 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, TP. Hồ Chí Minh.

9. Bước giá: Cuộc đấu giá có áp dụng bước giá

Bước giá quy định là 50.000.000 đồng/01 bước giá.

10. 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 được tài sản bán đấu giá phải nộp đủ tiền mua tài sản

cho người có tài sản đấu giá (trừ tiền đặt trước đã nộp cho Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh) bằng phương thức chuyển khoản vào tài khoản sau:

Số tài khoản: **3949.0.1055245.00000**

Chủ tài khoản: **Thị hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh**

Mở tại: Kho bạc Nhà nước khu vực II

Hoặc

Số tài khoản: **2025202501**

Chủ tài khoản: **Thị hành án dân sự TP.HCM**

Mở tại: Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.

11. Thời hạn giao tài sản:

Trong thời hạn không quá 30 ngày, trường hợp 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.

12. Một số nội dung liên quan theo quy định của Luật thi hành án dân sự và các pháp luật có liên quan đến tài sản đấu giá:

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

- Thuế Giá trị gia tăng: 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.

- Lệ phí trước bạ, và các lệ 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;

- 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: Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản, tiền thuế được trừ vào tiền đấu giá tài sản.

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

- Các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán như tiền điện, tiền nước,... do người phải thi hành án sử dụng (nếu có) phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá sẽ được trừ vào tiền đấu giá tài sản.

12.2. Bảo vệ quyền của người mua tài sản bán đấu giá:

- Người mua được tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để thi hành án được bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó.

- Trường hợp người mua được tài sản bán đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản bán đấu giá nhưng bản án, quyết định bị kháng nghị, sửa đổi hoặc bị hủy thì cơ quan thi hành án dân sự tiếp tục giao tài sản, kể cả thực hiện việc cưỡng chế thi hành án để giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, trừ trường hợp kết quả bán đấu giá bị hủy theo quy định của pháp luật hoặc đương sự có thỏa thuận khác.

12.3. Đây là tài sản thi hành án, hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá 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 thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải trả bằng tiền và không phải bồi thường thiệt hại theo quy định.

Trường hợp hết thời hạn giao tài sản theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà không giao được tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá thì người này có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng. Người mua sẽ được hoàn trả lại tiền mua tài sản cùng khoản tiền lãi gửi tiết kiệm phát sinh (nếu có) sau khi các bên thực hiện thủ tục hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản theo quy định của pháp luật.

***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.

13. 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.

14. Chuộc lại tài sản: Căn cứ khoản 5 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014, 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.

Văn bản này thay thế cho thư mời đối với các bên đương sự về việc tham dự buổi đấu giá được tổ chức vào lúc 16 giờ 30 ngày 15/01/2026 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, TP. Hồ Chí Minh.

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.

Vậy, Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh thông báo để các bên đương sự được biết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Trang TT điện tử của THADS TP HCM (để đăng tải);
- Viện KSND khu vực 1 (để kiểm sát);
- UBND P.Xóm Chiếu;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN

Trịnh Thị Thanh Tuyền