Mẫu số: D25-THADS
(Ban hành kèm theo Thông tư số 04/2023/TT-BTP ngày 14/8/2023 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: 1895 /TB-THADS(15)	*TP. Hồ Chí Minh, ngày* 31 *tháng* 12 *năm* 2025

THÔNG BÁO(lần 04)
Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 25/2024/QĐST-DS ngày 27/02/2024; số 114/2024/QĐST-DS ngày 26/6/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 –Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định thi hành án chủ động số 1383/QĐ-CCTHADS ngày 13 tháng 5 năm 2024; số 69/QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (Nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 2229/QĐ-CCTHADS ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (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 30/QĐ-CCTHADS ngày 24 tháng 4 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (Nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số: Vc 330/2025/320 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Công ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Đầu Tư và Thẩm Định Giá LaHA;

Căn cứ Quyết định về việc giảm giá tài sản (lần 03) số 26/QĐ-THADS(15) ngày 30/12/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15);

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ Đấu giá tài sản số 81/2025/HĐ-CL ngày 23/07/2025 và Phụ lục Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 470 ngày 31/12/2025 giữa Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15) và Công ty đấu giá Hợp danh Công Lập;

Căn cứ Thông báo bán đấu giá tài sản số: 585/TB-CL ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Đấu giá hợp danh Công Lập.

Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15) thông báo đấu giá tài sản vụ ông Lê Điền Hữu Trung và bà Ngô Thị Bích Đào (Lần 4) như sau:

1) Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Công Lập; địa chỉ: Số 29, đường số 8, KDC Hiệp Thành 3, Khu phố Hiệp Thành 7, phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh. Điện thoại: 0274-3818801.

2) Tên tài sản; nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đối với khu đất có diện tích 189,5m^2 *(Trong đó có: 160m^2 đất ở tại đô thị; 29,5m^2 đất trồng cây lâu năm)* và một số tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà cấp III *(Kết cấu: Móng, cột, khung sàn bê tông cốt thép, tường gạch, nền gạch Ceramic, mái tole; Nhà đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sở hữu)* diện tích 227,96m^2 (Tầng 1 diện tích 128,33m^2, tầng 2 diện tích 99,63m^2); Mái che *(Kết cấu: Trụ cột khung xà gồ thép hộp, mái tôn, nền lát gạch bông)*; Tường rào bao quanh *(Kết cấu: Tường xây gạch cao 2m + trên khung rào thép hộp cao 1,5m)*; Trụ công *(Kết cấu: Trụ xây bê tông cốt thép ngoài ốp gạch giả đá; Kích thước: 0,5mx 0,5m x cao 2,5m x 2 trụ)*; Cửa cổng bằng sắt 04 cánh (*Kết cấu: bằng sắt, khung thép hình đơn giản; Kích thước: Ngang 4,1m x cao 2,5m)*; 01 cái đồng hồ nước *(Nhà máy nước cung cấp có đồng hồ)*; 01 cái giếng khoan có máy bơm; 01 cái đồng hồ điện kế; 01 bồn nước Inox dung tích 1.000 lít. Toàn bộ tài sản trên thuộc thửa đất số 942, tờ bản đồ địa chính số 15-2 *(tờ bản đồ địa chính mới số 152)*, tọa lạc tại số 26/23, đường số 1, Khu dân cư Hiệp Thành 1, Tổ 71, Khu phố Hiệp Thành 5, phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh *(địa chỉ cũ là: số 26/23, đường số 1, Khu dân cư Hiệp Thành 1, Tổ 71, Khu phố 5, phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương)*.

- Nguồn gốc tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng và tình trạng pháp lý của tài sản:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 991370, số vào sổ cấp GCN: CH07115 do Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/01/2016 cho ông Lê Điền Hữu Trung;

+ Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý -2025 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Thủ Dầu Một lập ngày 09/4/2025;

3) Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: từ ngày 28/01/2026 đến 17 giờ 00 phút, ngày 04/02/2026 *(trong giờ hành chính)* tại nơi tài sản tọa lạc;

- Thời gian địa điểm xem giấy tờ quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản: từ ngày 28/01/2026 đến 17 giờ 00 phút, ngày 04/02/2026 *(trong giờ hành chính)* tại Công ty Đấu giá Hợp danh Công Lập;

4) Ngày, giờ bắt đầu bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và ngày, giờ hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: **từ 07 giờ 30 phút ngày 09/01/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 02/02/2026** *(trong giờ hành chính);*

- Địa điểm, bán hồ sơ và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: tại Công ty Đấu giá Hợp danh Công Lập;

5) Giá khởi điểm của tài sản: 4.292.905.928 đồng *(Bốn tỷ hai trăm chín mươi hai triệu chín trăm lẻ năm ngàn chín trăm hai mươi tám đồng).* Người mua trúng đấu giá chịu trách nhiệm nộp tất cả các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu, Quyền sử dụng tài sản trúng đấu giá kể cả phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá *(Trừ thuế thu*

nhập cá nhân). Đồng thời Người mua trúng đấu giá có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản trúng đấu giá.

6) Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá; Tiền đặt trước; Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: **400.000 đồng/ 1 bộ hồ sơ;**
- Tiền đặt trước khi tham gia đấu giá: **20%** so với giá khởi điểm;
- Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Người đăng ký phải nộp khoản tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Công Lập: **từ 07 giờ 30 phút ngày 09/01/2026** đến **17 giờ 00 phút**, **ngày 02/02/2026**. Khoản tiền đặt trước của khách hàng đăng ký đủ điều kiện tham gia đấu giá phải ***"báo có"*** trong tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Công Lập chậm nhất là đến **17 giờ 00 phút ngày 02/02/2026**.
- Tiền đặt trước được nộp vào tài khoản số: **1001842635** tại **Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội chi nhánh Bình Dương, Phòng giao dịch Thủ Dầu Một của Công ty Đấu giá Hợp danh Công Lập;**

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

- Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: **từ 07 giờ 30 phút ngày 09/01/2026** đến **17 giờ 00 phút**, ngày **02/02/2026** *(trong giờ hành chính)* tại Công ty Đấu giá Hợp danh Công Lập;
- Điều kiện và Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Người đăng ký tham gia đấu giá hoặc Người được ủy quyền phải trực tiếp nộp hồ sơ cho Công ty Đấu giá Hợp danh Công Lập *(Trong giờ hành chính)* và không thuộc đối tượng qui định tại Khoản 4, Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024.

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

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: vào lúc **08 giờ 00 phút,** ngày **05/02/2026.**
- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: tại Công ty Đấu giá Hợp danh Công Lập;

a) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp; theo phương thức trả giá lên;

b) Bước giá: là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

- Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp không áp dụng bước giá.
- Chỉ áp dụng bước giá trong trường hợp có từ hai người trở lên cùng có phiếu trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất đối với tài sản đó, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Giá khởi điểm trong trường hợp này là giá có phiếu trả giá cao nhất ***(Bước giá được áp dụng thấp nhất là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và không khống chế mức tăng tối đa)***. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì Đấu giá viên tổ chức cho người đó trả giá; Đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó trả giá cao hơn. Nếu tất cả người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Phiếu trả giá hợp lệ:

+ Phiếu trả giá phải do Công ty Đấu giá Hợp danh Công Lập phát hành *(có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Công Lập bên góc trái của phiếu trả giá)* và nộp đúng thời gian quy định;

+ Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá ghi đầy đủ, chính xác thông tin;

+ Phiếu trả giá có giá trả ít nhất từ giá khởi điểm;

+ Số tiền ghi trên phiếu phải là tiền Việt Nam đồng;

+ Mỗi một phong bì chỉ đựng một phiếu trả giá *(Trường hợp có từ hai phiếu trở lên trong một phong bì thì các phiếu trả giá này đều không hợp lệ)*;

+ Phong bì đựng phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được dán kín và có chữ ký của người tham gia đấu giá tại các mép phong bì.

+ Chữ ký trong phiếu trả giá giống với chữ ký trong biên bản đấu giá và văn bản ủy quyền *(nếu là người nhận ủy quyền đấu giá)* và đơn đăng ký tham gia đấu giá *(nếu không ủy quyền đấu giá)*.

+ Phiếu không bị tẩy xóa, sửa chữa, rách nát không thể xem được thông tin.

+ Phiếu ghi số tiền bằng số và số tiền bằng chữ phải trùng khớp nhau. *(Trường hợp giá trả có sự khác nhau giữa số và chữ thì áp dụng giá trả bằng chữ)*.

+ Tên người tham gia đấu giá trên phiếu trả giá phải trùng với tên người tham gia đấu giá trên phong bì đựng phiếu trả giá.

- Phiếu trả giá không hợp lệ:

+ Phiếu trả giá không thuộc trường hợp phiếu trả giá hợp lệ.

+ Phiếu trả giá của người đã nộp phiếu trả giá nhưng không tham dự buổi công bố giá.

+ Phiếu trả giá đã nộp nhưng sau khi Công ty Đấu giá Hợp danh Công Lập kiểm tra báo có tại tài khoản ngân hàng nếu tiền đặt trước chưa ghi nhận có trong tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Công Lập theo đúng thời hạn trong Thông báo và Quy chế đấu giá.

- Sau khi Công ty Đấu giá Hợp danh Công Lập kiểm phiếu trả giá và phát hiện phiếu trả giá không hợp lệ thì phiếu trả giá đó không đựơc xét trúng đấu giá.

- Chỉ có phiếu trả giá hợp lệ mới được công bố giá trả để xét giá trúng đấu giá

c) Cách ghi phiếu trả giá:

- Phiếu trả giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Công Lập phát hành có đóng dấu treo bên góc trái, Người đăng ký tham gia đấu giá phải điền đấy đủ, rõ ràng, chính xác thông tin trên phiếu trả giá; Số tiền trả giá bằng số và số tiền trả giá bằng chữ phải trùng khớp nhau, không được tẩy xóa, sai lệch giữa bằng số và bằng chữ; đơn vị tính: Đồng; Số tiền ghi trên phiếu trả giá phải cao hơn hoặc bằng giá khởi điểm; phiếu trả giá không được tẩy xóa, rách nát.

- Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải có đầy đủ chữ ký và họ tên của người trả giá, chữ ký họ và tên trên phiếu trả giá phải trùng với các chữ ký và họ tên bên ngoài phong bì đựng phiếu trả giá và phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

- Phiếu trả giá phải được bỏ trong phong bì và được dán kín, có chữ ký chữ ký của người trả giá tại các mép phong bì đựng phiếu trả giá, trên phong bì phải ghi đầy đủ họ tên, chữ ký của người tham gia đấu giá.

- Thời hạn và địa điểm nộp phiếu trả giá: từ 07 giờ 30 phút ngày 09/01/2026 đến **17 giờ 00 phút**, ngày **02/02/2026** *(trong giờ hành chính)* tại Công ty Đấu giá Hợp danh Công Lập; Địa chỉ: Số 29, đường số 8, KDC Hiệp Thành 3, Khu phố Hiệp Thành 7, phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Trình tự thủ tục niêm phong thùng phiếu: Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá được bỏ vào thùng phiếu của Công ty Đấu giá Hợp danh Công Lập khi khách hàng nộp hồ sơ đăng ký, khi hết thời hạn nhận phiếu trả giá theo thời hạn thông báo đấu giá và Quy chế đấu giá này, Công ty Đấu giá Hợp danh Công Lập sẽ tiến hành niêm phong thùng phiếu, thùng phiếu được niêm phong phải có chữ ký của Giám đốc hoặc Phó giám đốc Công ty Đấu giá Hợp danh Công Lập và 01 Đấu giá viên. Công ty Đấu giá Hợp danh Công Lập quản lý thùng phiếu cho đến thời điểm công bố giá theo thời gian công bố giá tại Quy chế đấu giá này.

- Trình tự thủ tục mở niêm phong thùng phiếu:

- Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá thực hiện theo trình tự quy định tại các điểm a, b, c, d và e, khoản 1, Điều 41 *Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024.*

-Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ;

- Mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu;

- Mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá;

- Tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá, trừ phong bì đựng phiếu trả giá của người không tham gia buổi công bố giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá;

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

- Tổ chức, cá nhân, có nhu cầu mua đấu giá tài sản xin liên hệ và nộp hồ sơ tại Công ty Đấu giá Hợp danh Công Lập; địa chỉ: Số 29, đường số 8, KDC Hiệp Thành 3, Khu phố Hiệp Thành 7, phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh. Điện thoại: 0274-3818801.

9)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 cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh) bằng phương thức chuyển khoản vào tài khoản số **3949.0.1055245.00000** mở tại Kho bạc Nhà nước khu vực II của Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

Trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc, ông Lê Điền Hữu Trung và bà Ngô Thị Bích Đào 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.

Thông báo này thay giấy mời để Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam, ông Lê Điền Hữu Trung và bà Ngô Thị Bích Đào biết thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Trường hợp không có người đăng ký tham gia đấu giá thì Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh sẽ thông báo cho các bên đương sự biết sau để liên hệ Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh thực hiện thủ tục thỏa thuận giảm giá đối với tài sản bán đấu giá không thành để làm căn cứ tiếp tục đưa tài sản ra bán đấu giá để thi hành án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 15;
- UBND phường Phú Lợi;
- Trang TTĐT của THADS Tp HCM;
- Cổng TTĐT của Cục Quản lý THADS;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: VT, Hồ sơ THA.

CHẤP HÀNH VIÊN

Nguyễn Thanh Dương