

**THÔNG BÁO**  
**Về việc bán đấu giá tài sản**

*Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;*

*Căn cứ Quyết định số 155/2023/QĐST-DS ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh;*

*Căn cứ Quyết định thi hành án số 658/QĐ-CCTHADS ngày 19/02/2025 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh;*

*Căn cứ Quyết định thi hành án số 23905/QĐ-THADS ngày 04/12/2025 của Trưởng Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;*

*Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 489/2025/43812/CT-TV ngày 24/12/2025 của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng;*

*Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 10/HĐ-ĐG ngày 09/01/2026 giữa Chấp hành viên Đỗ Phú Sinh - Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (KVI) 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 379/TB-TTĐG ngày 13/01/2026 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 công khai về việc tổ chức bán đấu giá tài sản như sau:*

**1. Tên tổ chức hành nghề 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.*

*Điện thoại: 028 38115845 - Fax: 028 38113220.*

**2. Người có tài sản đấu giá:**

*Ông: Đỗ Phú Sinh – Chấp hành viên.*

*Đơn vị: Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.*

Địa chỉ: 372A Nguyễn Văn Lương, phường An Hội Đông, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 028 38264943 - Fax: 028 36201060.

**3. Tên tài sản đấu giá, nơi có tài sản đấu giá, giấy tờ quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:**

3.1. Tài sản đấu giá: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số B155 Xóm Chiếu, Phường 16, Quận 4 (nay là phường Xóm Chiếu), Thành phố Hồ Chí Minh.

a) Quyền sử dụng đất:

- Vị trí: thửa đất số 8, tờ bản đồ số 7, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2002)

- Diện tích đất theo hiện trạng: 111,7 m<sup>2</sup>. Trong đó:

+ Diện tích đất không phạm lộ giới: 88,2 m<sup>2</sup>

+ Diện tích đất phạm lộ giới: 23,5 m<sup>2</sup>

- Diện tích đất được công nhận theo GCN: 98 m<sup>2</sup>

+ Hình thức sử dụng: riêng

+ Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

+ Thời hạn sử dụng: Lâu dài

b) Nhà ở:

- Địa chỉ: B155 Xóm Chiếu, Phường 16, Quận 4 (nay là phường Xóm Chiếu), Thành phố Hồ Chí Minh

- Số tầng: 4 + lửng

- Kết cấu: tường gạch, cột BTCT, sàn BTCT + giả BTCT, mái BTCT + tôn + ngói

- Diện tích xây dựng theo hiện trạng: 99,4 m<sup>2</sup> (diện tích xây dựng được công nhận theo GCN là 72,8 m<sup>2</sup>)

- Diện tích sàn xây dựng theo hiện trạng: 386,7 m<sup>2</sup> (tổng diện tích sử dụng theo GCN là 325,8 m<sup>2</sup>)

c) Quy hoạch:

Theo Công văn số 1174/KTHTĐT ngày 16/4/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị Quận 4, nhà đất trên có một phần thuộc đất giao thông (lộ giới đường Xóm Chiếu dự kiến mở 25m), phần còn lại thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp xây dựng mới.

d) Ghi chú:

- Phần diện tích đất tăng 13,7 m<sup>2</sup> so với GCN, người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ cơ quan chức năng để được công nhận nếu đủ điều kiện. Chi phí liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận và tiền sử dụng đất do người mua được tài sản đấu giá chịu.

- Phần diện tích nhà tăng 60,9 m<sup>2</sup> so với GCN do tự xây dựng, không được công nhận, người mua được tài sản đấu giá phải tự tháo dỡ khi cơ quan có thẩm quyền yêu cầu và chịu toàn bộ các chi phí liên quan.

3.2 Nơi có tài sản đấu giá: tại B155 Xóm Chiếu, phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá, giấy tờ chứng minh quyền được bán tài sản gồm:

- Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số: 115/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/01/1997;

- Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 18/6/2025 của Công ty TNHH Đo đạc - Địa ốc - Xây dựng - Dịch vụ Nhà đất Kiến Điền Land, đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 18/6/2025;

- Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 18/6/2025 của Công ty TNHH Đo đạc - Địa ốc - Xây dựng - Dịch vụ Nhà đất Kiến Điền Land, đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 18/6/2025;

- Chứng thư thẩm định giá số 489/2025/43812/CT-TV ngày 24/12/2025 của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thịnh Vương;

- Quyết định số 155/2023/QĐST-DS ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định thi hành án số 658/QĐ-CCTHADS ngày 19/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4;

- Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 20/QĐ-CCTHADS ngày 13/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4;

- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 16/12/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng THADS Khu vực 1);

- Biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 08/01/2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng THADS Khu vực 1);

- Công văn số 182/THADS(1) ngày 09/01/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc xác định bước giá tài sản.

**4. 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 Trụ sở chính Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản - Số 19/5 Hoàng Việt, phường Tân Sơn Nhất, Thành phố 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 28/01/2026 đến hết ngày 30/01/2026 (trong giờ hành chính).

**5. 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:**

**5.1. 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 7 giờ 30 phút ngày 14/01/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 03/02/2026 (trong giờ hành chính).

**5.2. 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 bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp tại Trụ sở chính Trung tâm - 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:** 24.621.468.000 đồng (Hai mươi bốn tỷ, sáu trăm hai mươi một triệu, bốn trăm sáu mươi tám nghìn đồng). Giá tài sản chưa bao gồm phí trước bạ, các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản, xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng theo quy định pháp luật và người mua phải chịu.

**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:** 4.924.293.600 đồng (20% giá khởi điểm).

**7.3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:** Từ 7 giờ 30 phút ngày 14/01/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 03/02/2026.

**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, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

### **8.1. Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:**

- Thời gian: Từ 7 giờ 30 phút ngày 14/01/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 03/02/2026 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ đăng ký: Tại trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, số 19/5 Hoàng Việt, phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **8.2. Điều kiện 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 quy định tại điểm c khoản này;

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

**8.3. 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.

**Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản 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 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.

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

**9.1. Thời gian tổ chức phiên đấu giá:** Vào lúc 10 giờ 30 phút ngày 06/02/2026.

**9.2. Địa điểm tổ chức đấu giá:** 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.

**10. Hình thức, phương thức đấu giá:**

**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 **50.000.000 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 trả hợp lệ:** Người tham gia đấu giá phải trả ít nhất bằng giá khởi điểm, Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả ít nhất 01 bước giá.

**11.4. Giá trả 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.

**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 được tài sản bán đấu giá phải nộp đủ tiền tiền mua tài sản cho người có tài sản đấu giá (sau khi trừ đi 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 2025202501 của Thị hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

**13. Thời hạn giao tài sản:** Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

**14. Thời hạn chuộc lại tài sản bán đấu giá:**

Căn cứ khoản 5 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự: Trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 (một) ngày làm việc, ông Lâm Hùng và bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung 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 và phải có trách nhiệm 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./.

(Lưu ý: 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)

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.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1;
- Trang TTĐT THADS TPHCM (để đăng tải);
- Trang TTĐT Cục Quản lý THADS (để đăng tải);
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: VT, HSTHA (CHV: Đỗ Phú Sinh).

**CHẤP HÀNH VIÊN**

**Đỗ Phú Sinh**