

Số: 1098/TB-THADS.KV6

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 01 năm 2026

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2025);

Căn cứ Bản án số 488/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 743/QĐ-CCTHADS ngày 26/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án chủ động số 278/QĐ-CCTHADS ngày 12/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên số 26/QĐ-THADS(6) ngày 11/11/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 22/HĐ-ĐG ngày 15/01/2026 được ký kết giữa Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh và Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo số 529/TB-TTĐG ngày 19/01/2026 của Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản TP. 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. Tổ chức bán đấu giá tài sản: 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.

2. Tài sản bán đấu giá:

2.1. Tên tài sản đấu giá: Chuyển nhượng Quyền phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số N10717-2017/NSG/MBN-SSR ngày 29/9/2017 giữa Công ty TNHH Nam Sài Gòn Residences với ông Lim Tuấn Hòa và các Phục lục sửa đổi kèm theo.

1.1/ Đất ở:

- Vị trí: Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 05, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Diện tích đất sử dụng chung: 32.902,4m².

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

* Quyền sử dụng đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số CT13229 ngày 14/5/2012.

1.2/ Căn hộ chung cư:

- Địa chỉ: Số E2.05, Khối E tại tầng 3 thuộc Chung cư Nam Sài Gòn Residences, Ấp 5, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Diện tích sử dụng thông thủy: 68,47m².

- Diện tích sàn xây dựng: 74,77m² (được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ).

*** Ghi chú:**

- Hiện trạng tài sản căn hộ dạng thô, chưa có người sử dụng.

- Người mua đã thanh toán 95% giá bán căn hộ (bao gồm thuế giá trị gia tăng và quỹ bảo trì), tổng cộng 2.338.823.900 đồng. Số tiền còn lại phải thanh toán theo hợp đồng mua căn hộ là 5% giá trị căn hộ (phần chưa thanh toán), tương đương 109.587.100 đồng - Khoản tiền này sẽ được trừ vào tiền đầu giá tài sản.

- Căn hộ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu: Người mua được tài sản đầu giá tự liên hệ với chủ đầu tư căn hộ và cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu theo quy định. Mọi lệ phí, chi phí liên quan do người trúng đầu giá chịu.

- Tài sản đang ở dạng thô, chưa có người sử dụng.

2.2. Nơi có tài sản đầu giá: Căn hộ E2.05, Khối E tại tầng 3 thuộc Chung cư Nam Sài Gòn Residences, Ấp 5, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Giá khởi điểm của tài sản: 5.653.186.000 đồng (Năm tỷ, sáu trăm năm mươi ba triệu, một trăm tám mươi sáu ngàn đồng).

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.

7.2. 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 CCCD (bản chính) hoặc Hộ chiếu để kiểm tra. Trường hợp đăng ký thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

Cá nhân và tổ chức 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 đấu giá tài sản theo quy định của Luật này 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.

7.3. Thời gian và địa điểm dự kiến tổ chức cuộc bán đấu giá:

Vào lúc **14 giờ 00 phút ngày 27/02/2026** 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, thành phố Hồ Chí Minh.



Hình thức, phương thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói. Đấu giá theo phương thức trả giá lên, theo đó người tham gia đấu giá trả giá từ thấp đến cao cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm là người mua trúng đấu giá.

8. Thời hạn 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 để đảm bảo giao kết, thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong 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 đã trừ số tiền đã nộp Đợt 1 vào tài khoản Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh - Số tài khoản: 2025.2025.06 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.

9. Thời hạn giao tài sản:

Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền, cơ quan thi hành án dân sự tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Tổ chức, cá nhân cản trở, can thiệp trái pháp luật dẫn đến việc chậm giao tài sản bán đấu giá thành mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

10. 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:

10.1. 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 tài sản liên quan đến tài sản đấu giá: Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản. 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 của tài sản không kê khai nộp thuế thì người mua được tài sản đấu giá kê khai và nộp thay. Tiền thuế sẽ hoàn trả lại cho người mua được tài sản đấu giá và 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.

10.2. 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.

10.3. 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 gởi 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.

Trong trường hợp không giao được tài sản, Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh sẽ hoàn trả lại số tiền đã nhận và lãi suất phát sinh cho người mua trúng đấu giá.

Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh 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.

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

a. Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh:

- Đại diện : Ông Ngụy Cao Thắng - Giám đốc
- Số điện thoại : 0906.688.066
- Địa chỉ : Số 19/5 Hoàng Việt, Phường Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ

Chí Minh.

b. Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh:

- Đại diện : Ông Đỗ Phong Hóa – Phó Trưởng thi hành án.
- Số điện thoại : 0935.597.878
- Địa chỉ : 372A Nguyễn Văn Lượng, phường An Hội Đông, TP.HCM.

Trước khi mở cuộc bán đấu giá 01(một) 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./.

(Lưu ý: Thông báo này thay Giấy mời tham gia đấu giá và chứng kiến việc bán đấu giá. Trường hợp hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá mà không có người đăng ký thì sẽ có 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;
- UBND xã Nhà Bè;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của THADS TPHCM;
- Lưu: VT, HSTHA (CHV: NGUYỄN THỊ THU THẢO).

CHẤP HÀNH VIÊN



NGUYỄN THỊ THU THẢO