

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15;

Căn cứ Luật Giá số 16/2023/QH15;

Căn cứ Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015; Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 và Nghị định số 152/2024/NĐ-CP ngày 15/11/2024 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP và Nghị định số 33/2020/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp và Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp;

Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 135/2024/QĐST-KDTM ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án chủ động số 557/QĐ-CCTHADS ngày 22/11/2024 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 758/QĐ-CCTHADS ngày 02/01/2025 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4);

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 61/QĐ-CCTHADS ngày 17/3/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4);

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 373/2025/375 ngày 18/11/2025 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Sao Việt;

Căn cứ Quyết định về việc giảm giá tài sản lần 1 số 59/QĐ-THADS ngày 19/01/2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 548/HĐ-ĐG ngày 28/11/2025, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng dịch vụ đấu giá Tài sản lần thứ 1 ngày 19/01/2026 giữa Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá số 541/QC-TTĐG ngày 19/01/2026 của 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 542/TB-TTĐG ngày 19/01/2026 của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh;

Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 thông báo công khai 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: Số 19/5 Hoàng Việt, phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh. Điện thoại: 028.38115845 - Fax: 028 38113220.

2. 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:

2.1. Tên tài sản đấu giá: Số 135 Xuân Hồng, Phường 12, quận Tân Bình (nay là phường Bảy Hiền), Thành phố Hồ Chí Minh.

a) Quyền sử dụng đất ở:

- Vị trí: thửa đất số 105, tờ bản đồ số 39 (BĐDC)
- Diện tích đất theo hiện trạng: 76.22 m², trong đó:
 - + Diện tích đất được công nhận theo GCN: 75.4 m²
 - + Diện tích đất vi phạm lộ giới không được công nhận: 0.79 m²
 - + Diện tích đất ngoài GCN không phạm lộ giới: 0.03 m²
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài

b) Quyền sở hữu nhà ở:

- Địa chỉ: số 135 Xuân Hồng, Phường 12, quận Tân Bình (nay là phường Bảy Hiền), Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích xây dựng: 76.22 m²; Diện tích xây dựng theo GCN: 75.4 m²

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo hiện trạng: 442.45 m², trong đó:
 - + Tầng 1: 76.22 m²
 - + Tầng lửng: 55.10 m²
 - + Tầng 2+3+4: 208.19 m²
 - + Tầng 5: 66.42 m²
 - + Ban công: 36.52 m²
- Kết cấu: tường gạch, sàn BTCT, cột BTCT, mái BTCT + Tôn
- Số tầng: 5 tầng + Lửng
- Cấp (Hạng): 3

*** Quy hoạch:**

- Vị trí thửa đất một phần thuộc khu quy hoạch dân cư hiện hữu, một phần thuộc lộ giới đường giao thông.
- Lộ giới đường Xuân Hồng quy định 22 m.

*** Ghi chú:**

- Thửa đất trên có 0.79 m² nằm trong quy hoạch lộ giới, không được công nhận, người mua trúng đấu giá tài sản được sử dụng đến khi nhà nước thu hồi theo quy định.

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo hiện trạng là 442.45 m², tăng 0.75 m² so với giấy chứng nhận do chủ nhà đã cải tạo sân thượng thành phòng nên thay đổi từ sân thượng trong giấy chứng nhận thành tầng 5 trong bản vẽ dẫn đến việc chênh lệch diện tích sàn xây dựng.

- Đối với phần diện tích xây dựng tăng thêm, người mua trúng đấu giá tự liên hệ các cơ quan chức năng để hợp thức hóa nếu được cho phép và chịu mọi chi phí phát sinh (nếu có) hoặc phải chấp hành tháo dỡ theo Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền..

2.2. Nơi có tài sản đấu giá: Số 135 Xuân Hồng, Phường 12, quận Tân Bình (nay là phường Bảy Hiền), Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:

- Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70127235661, hồ sơ gốc số 4934/2004 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/11/2004;

- Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH TKXD DVTM Ngôi sao Quốc tế lập ngày 20/2/2025, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình duyệt ngày 04/3/2025;

3. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

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, 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 23/02/2026 đến hết ngày 25/02/2026.

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

- 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 **21/01/2026** đến 17 giờ 00 phút ngày **25/02/2026**.

- Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, 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, Thành phố Hồ Chí Minh - điện thoại liên hệ: 028.38115845;

5. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

Viết bằng số: 22.363.758.720 đồng

Viết bằng chữ: Hai mươi hai tỷ, ba trăm sáu mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi tám ngàn, bảy trăm hai mươi đồng.

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

- **Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:** 1.000.000 đồng/hồ sơ

- **Tiền đặt trước:** 4.472.751.744 đồng (20% giá khởi điểm)

- **Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:** Từ 7 giờ 30 phút ngày **21/01/2026** đến 17 giờ 00 phút ngày **25/02/2026**.

- **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.

6.5. Phương thức thanh toán tiền mua tài sản. Người trúng đấu giá phải nộp số tiền mua tài sản còn lại (sau khi trừ đi số tiền đã đặt cọc) trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm vào tài khoản của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - số tài khoản: **2025202504**.

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

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

- Thời gian: Từ 7 giờ 30 phút ngày **21/01/2026** đến 17 giờ 00 phút ngày **25/02/2026**.

- Địa điểm: 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.

7.2. 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 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.

7.3. 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 tham gia đấu giá 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.

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

- **Thời gian tổ chức phiên đấu giá: 15 giờ 00 phút ngày 02/03/2026.**
- **Địa điểm tổ chức đấu giá: :** Tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản - Số 19/5 Hoàng Việt, Phường Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ Chí Minh.

9. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước 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.
- **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 30.000.000 đồng/01 bước giá

- 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.

- 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.

- 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.

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.

10. Chuộc lại tài sản: Trước khi mở phiên 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.

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

a. Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, lệ phí trước bạ 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.

b. Các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán cho Nhà nước như tiền sử dụng đất, tiền xử phạt vi phạm hành chính, 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 và thuế thu nhập từ việc chuyển nhượng tài sản bán đấu giá: Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản. Trường hợp chủ cũ của tài sản không thực hiện thì cơ quan

thi hành án trích từ tiền bán đấu giá để nộp thay. 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.

12. Tổ chức/cá nhân có nhu cầu đăng ký tham gia đấu giá liên hệ khi cần:

- **Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông Nguyễn 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.

- **Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4:** Ông Nguyễn Văn Minh - Trưởng phòng, số điện thoại: 0939.393.378, địa chỉ: Số 144/5 Âu Cơ, phường Tân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ghi chú: Thông báo này thay Giấy mời chứng kiến và tham gia đấu giá)

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;
- Người đang quản lý tài sản;
- Công TTĐT của Cục Quản lý THADS;
- Trang thông tin THADS TP.HCM;
- UBND phường Bảy Hiền, TP.HCM;
- VKSND KV4 TP.HCM;
- Trưởng phòng Phòng THADS KV4, TP.HCM;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN

Nguyễn Thị Kim Dung