

**THÔNG BÁO**  
**Thông báo về việc bán đấu giá tài sản**

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

*Căn cứ Quyết định số 207/2023/QĐST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh;*

*Căn cứ Quyết định thi hành án số 504/QĐ-CCTHADS ngày 12/01/2024 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 169/QĐ-CCTHADS ngày 22/10/2024 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 26/QĐ-CCTHADS ngày 10/4/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, TP. Hồ Chí Minh;*

*Căn cứ Chứng thư thẩm định giá ngày 08/5/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá SAG;*

*Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 404/HĐ-ĐG ngày 04/9/2025 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản (lần 02) ngày 30/01/2026 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 Tuyền - Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh;*

*Căn cứ Thông báo số 1044/TTĐG ngày 30/01/2026 (Công văn đến ngày 02/02/2026) 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 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:**

Toàn bộ Nhà và đất tại địa chỉ 241/54 Bến Vân Đồn, Phường 2 (nay là phường Vĩnh Hội), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 15, diện tích 109,2m<sup>2</sup> do ông Phạm Văn Khánh là đại diện thừa kế của ông Phạm Văn Sà, bà Phạm Thị Vĩnh đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và

quyền sử dụng đất ở số 1582/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 03/7/2003 và bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh được xác nhận nội nghiệp ngày 21/01/2025.

### **3. Đặc điểm tài sản:**

#### **3.1/ Quyền sử dụng đất:**

- Thửa đất số: 41 (BĐĐC), tờ bản đồ số 15 (BĐĐC).
- Diện tích: 109,2m<sup>2</sup>, trong đó:
  - + Không phạm lộ giới: 105,9m<sup>2</sup>.
  - + Phạm lộ giới: 3,3m<sup>2</sup>.
- Hình thức sử dụng: Riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

#### **3.2/ Nhà ở:**

- Địa chỉ: 241/54 Bến Vân Đồn, phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích sàn xây dựng theo hiện trạng: 109,2m<sup>2</sup> (được công nhận theo GCN: 105,6m<sup>2</sup> và chưa được công nhận: 3,6m<sup>2</sup>), trong đó:
  - + Không phạm lộ giới: 105,9m<sup>2</sup>.
  - + Phạm lộ giới: 3,3m<sup>2</sup>.
- Số tầng: 01 tầng + lửng.
- Kết cấu nhà: Vách gạch, sàn gỗ, mái tôn.

**Quy hoạch:** Theo Công văn số 3629/QLĐT ngày 29/11/2024 của Phòng Quản lý Đô thị Quận 4 về việc cung cấp thông tin quy hoạch đối với nhà đất tại số 241/54 đường Bến Vân Đồn, Phường 2, Quận 4: *“...nhà, đất trên thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp xây dựng mới...hẻm giới trên địa bàn Quận 4: Hẻm giới quy hoạch 3,5m”*.

\* **Lưu ý:** Nhà có phần diện tích xây dựng chưa được công nhận là 3,6m<sup>2</sup>: Người mua được tài sản đấu giá sử dụng theo hiện trạng, tự liên hệ cơ quan chức năng để được công nhận hoặc buộc tháo dỡ theo quy định. Mọi chi phí liên quan do người mua chịu.

- Người trúng đấu giá phải chấp hành theo các quyết định về quy hoạch và phải 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, hợp thức hóa đối với phần diện tích đất và diện tích xây dựng chênh lệch (nếu có) và chịu các chi phí phát sinh liên quan 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 và 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.

**4. Giá khởi điểm:** Giá khởi điểm: 7.188.649.858 đồng (Bảy tỷ một trăm tám mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn tám trăm năm mươi tám 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, Thành phố Hồ Chí Minh. Trung tâm sẽ phối hợp với người có tài sản đấu giá 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 **25/02/2026** đến hết ngày **27/02/2026**.

**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** ngày **02/02/2026** đến **17 giờ 00** phút ngày **06/3/2026**.

**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, Thành phố Hồ Chí Minh - Điện thoại liên hệ: 02838115845.

**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:** 600.000 đồng/hồ sơ.

**7.2. Tiền đặt trước:** 1.437.729.971 đồng (20% giá khởi điểm).

**7.3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:** Từ **07 giờ 30** ngày **02/02/2026** đến **17 giờ 00** phút ngày **06/3/2026**.

**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 **14 giờ 30 phút ngày 11/3/2026** 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.

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

**Từ 07 giờ 30 ngày 02/02/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 06/3/2026.**

- Địa điểm: 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.

**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:

b.1. 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;

b.2. 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;

b.3. 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;

b.4. 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;

b.5. Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

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

Bước giá quy định là 30.000.000 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 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.

**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 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.

### **\*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 14 giờ 30 phút ngày 11/3/2026 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.**

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, chấp hành viên 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.Vĩnh Hội;  
- Kế toán nghiệp vụ;  
- Lưu: VT, HSTHA.

**CHẤP HÀNH VIÊN**

**Trịnh Thị Thanh Tuyền**