CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ **THI HÀNH ÁN DÂN SỰ** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3373/TB-THADS(9)	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2026*

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (lần 4)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Bản án số: 44/2024/KDTM-ST ngày 27/3/2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực I, Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 3085/QĐ-CCTHADS và Quyết định thi hành án chủ động số: 3086/QĐ-CCTHADS cùng ngày 16/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (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: 48/QĐ-CCTHADS ngày 28/5/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (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 019/2025/1407125/HCM và số 019/2025/1407129/HCM ngày 26/8/2025 của Công ty Cổ phần Giám định Thẩm định Sài Gòn;

Căn cứ Thông báo số: 1052/TB-THADS (9) ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thi hành án dân sự;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản Thi hành án dân sự số: 433/HĐ-ĐG ngày 29/9/2025 được ký kết giữa Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản (lần 3) ngày 24/02/2026 được ký kết giữa Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo (niêm yết, công khai bán việc đấu giá tài sản) số: 1562/TTĐG ngày 24/02/2026 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, Thành phố Hồ Chí Minh.

2) Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:

2.1. Tên tài sản đấu giá: Bán riêng 02 tài sản:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 307 Lê Văn Quới, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân (nay là phường Bình Trị Đông), Thành phố Hồ Chí Minh.

a/ Đất ở:

- Thửa đất số: 684, tờ bản đồ số: 1 BĐĐC (theo tài liệu năm 2005), phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân (nay là phường Bình Trị Đông), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Diện tích: 1214,2m^2. Trong đó:

+ Diện tích không phạm lộ giới: 893,3m^2.

+ Diện tích phạm lộ giới: 320,9m^2.

- Hình thức sử dụng: Chung.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 873,1m^2, đất trồng cây lâu năm 377,1m^2.

- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 15/7/2046.

- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: 873,1m^2, Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 377,1m^2.

b/ Nhà ở:

- Địa chỉ: 307 Lê Văn Quới, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân (nay là phường Bình Trị Đông), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo hiện trạng: 5285,7m^2. Trong đó:

+ Tổng diện tích sàn xây dựng không công nhận: 896,3m^2 (tầng hầm:103.4m^2, tầng 1 (DTXD): 217.9m^2, tầng 2: 58.1m^2, tầng 3,4,5: 219.9m^2, tầng 6: 248.9m^2, sân thượng: 48.1m^2)

+ Tổng diện tích sàn xây dựng công nhận: 4389,4m^2 (Theo GCN: 4456,7m^2)

- Hình thức sở hữu: Chung.

- Cấp: 3

- Kết cấu: Nhà 6 tầng+hầm+sân thượng; Tường gạch, khung, sàn, mái đúc bê tông cốt thép.

- Móng: BTCT, chưa có dấu hiệu lún nứt, khả năng chịu lực khá.

- Nền – sàn: Sàn BTCT, thô chưa lát gạch.

- Mái: BTCT, thấm ố nhiều.

c/ Ghi chú: Nhà có phần diện tích xây dựng không được công nhận là 896,3m^2. Người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ cơ quan chức năng để xin được công nhận hoặc buộc tháo dỡ theo quy định. Chi phí liên quan do người mua được tài sản đấu giá chịu.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 309 Lê Văn Quới, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân (nay là phường Bình Trị Đông), Thành phố Hồ Chí Minh.

a/ Đất ở:

- Thửa đất số: 501, tờ bản đồ số: 1 BĐĐC (theo tài liệu năm 2005), phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân (nay là phường Bình Trị Đông), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Diện tích: 845,4m^2. Trong đó:

+ Diện tích đất ở nằm trong GCN: 842,3m^2.

+ Diện tích đất ở nằm ngoài GCN: 3,1m^2.

- Hình thức sử dụng: Riêng.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

b/ Nhà ở:

- Địa chỉ: 309 Lê Văn Quới, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân (nay là phường Bình Trị Đông), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo hiện trạng: 5434,7m^2. Trong đó:

+ Tổng diện tích sàn xây dựng không công nhận: 1476,3m^2 (tầng hầm: 268,7m^2, tầng 1 (DTXD): 304m^2, tầng 2: 160.5m^2, tầng 3,4,5: 488.7m^2, tầng 6: 155.8m^2, sân thượng: 98.6m^2)

+ Tổng diện tích sàn xây dựng công nhận: 3958,4m^2.

- Hình thức sở hữu: Riêng.

- Cấp: 3

- Kết cấu: Nhà 6 tầng+hầm+sân thượng; Tường gạch, khung, sàn, mái đúc bê tông cốt thép.

- Móng: BTCT, chưa có dấu hiệu lún nứt, khả năng chịu lực khá.

- Tường: Xây gạch, hoàn thiện bên ngoài, bên trong thô chưa tô trét.

- Nền – sàn: Sàn BTCT, thô chưa lát gạch.

- Mái: BTCT, thấm ố nhiều.

c/ Ghi chú:

- Quyền sử dụng đất có 3,1m^2 ngoài GCN không đủ điều kiện để được công nhận và không định giá. Người mua được tài sản đấu giá sử dụng và thực hiện theo quy định pháp luật.

- Nhà có phần diện tích xây dựng không được công nhận là 1436,3m^2. Người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ cơ quan chức năng để xin được công nhận hoặc buộc tháo dỡ theo quy định. Chi phí liên quan do người mua được tài sản đấu giá chịu.

*** Ghi chú chung:**

- Quy hoạch: Lộ giới đường phía Bắc: 30.0m, phía Đông: 16.0m, vạt góc theo quy định theo Quyết định số 4188/QĐ-UBND ngày 03/10/2019 của UBND TP.HCM (nêu tại Công văn số: 4004/QLĐT ngày 09/8/2024 của Phòng Quản lý đô thi quận Bình Tân, kèm sơ đồ trang 03 trên GCN và file quy hoạch).

- Tài sản bán theo hiện trạng. Người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với các cơ quan chức năng làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận cho 02 tài sản nêu trên theo hiện trạng đã kê biên theo quy định của pháp luật và theo hướng dẫn tại Công văn số 449/CNBT ngày 29/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân.

- Tại thời điểm kê biên giữa 02 tài sản trên không có tường ngăn, người mua được tài sản đấu giá phải tự thực hiện xây tường ngăn giữa 02 tài sản nêu trên.

3) 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 Thành phố Hồ Chí Minh - Số 19/5 Hoàng Việt, phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh. Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh 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 18/03/2026 đến hết ngày 20/03/2026.

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

Thời gian từ 7 giờ 30 phút ngày 25/02/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 24/3/2026, tại: 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 liên hệ: 028.38115845.

5) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

Tài sản 1: 115.667.291.791 đồng (Một trăm mười lăm tỷ, sáu trăm sáu mươi bảy triệu, hai trăm chín mươi mốt ngàn, bảy trăm chín mươi mốt đồng).

Tài sản 2: 105.634.461.016 đồng (Một trăm lẻ năm tỷ, sáu trăm ba mươi tư triệu, bốn trăm sáu mươi mốt ngàn, không trăm mười sáu đồng).

Giá trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT), người mua trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng (nếu có) theo quy định.

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

6.1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: **1.000.000 đồng/hồ sơ**

6.2. Tiền đặt trước:

Tài sản 1: 23.133.458.358 đồng (20% giá khởi điểm).

Tài sản 2: 21.126.892.203 đồng (20% giá khởi điểm).

Tiền đặt trước được nộp 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.

Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 07 giờ 30 phút ngày 25/02/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 24/3/2026.

**** 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.*

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

- Thời gian đăng ký tham gia đấu giá: Từ 07 giờ 30 phút **ngày 25/02/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 24/3/2026**.

- Địa điểm mua hồ sơ và đăng ký tham gia đấu giá: 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.

8) Điều kiện, cách thức 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.

c) 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 số 19/5 Hoàng Việt, phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Thời gian tổ chức phiên đấu giá:

- Tài sản 1: Vào lúc 15 giờ 00 phút ngày 27/3/2026.
- Tài sản 2: Vào lúc 15 giờ 30 phút ngày 27/3/2026.

Địa điểm tổ chức phiên đấu giá tại: 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.

10) Hình thức đấu giá, phương thức đấu 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.

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:

- Bước giá: Cuộc đấu giá có áp dụng bước giá.

- Bước giá được xác định: Là mức chênh lệch giữ 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: 100.000.000 (Một trăm triệu đồng)/01 bước giá.

- Việc áp dụng bước giá: Bước giá được áp dụng cho người tham gia đấu giá trừ 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 cáo hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả ít nhất 01 bước giá.

- Người trả giá không hợp lệ: Người tham gia đấu giá trả thấp hơn giá khởi điểm; người trả giá sau trả thấp hơn giá mà người trả 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.

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 trúng đấu giá tài sản phải thanh toán toàn bộ giá trị tài sản trúng đấu giá (trừ tiền đặt trước đã nộp) bằng phương thức chuyển khoản vào tài khoản của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

13) Trách nhiệm nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính có liên quan:

- Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản, lệ phí trước bạ, thuế giá trị gia tăng 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. Người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy Chứng nhận và chịu toàn bộ các chi phí có liên quan theo quy định (thuế, phí, lệ phí...).

- Thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất liên quan đến tài sản bán đấu giá: Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản. 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.

- Các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán cho Nhà nước như tiền sử dụng đất, 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: Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản và được trừ vào tiền bán tài sản.

- 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.

14) Quyền nhận lại tài sản:

Theo quy định tại Khoản 5 Điều 101 Luật thi hành án Dân sự số 12/VBHN-VPQH ngày 11/12/2014 thì 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.

Tổ chức, cá nhân, có nhu cầu mua đấu giá tài sản xin liên hệ và nộp hồ sơ tại tại 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 hoặc Giám đốc Trung tâm ông Ngụy Cao Thắng: 0906.688.066.

Lưu ý: tài sản bán theo hiện trạng thực tế, người mua cần liên hệ xem kỹ trước khi tham gia đấu tránh mọi khiếu nại, khiếu kiện về sau.

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

- Lãnh đạo Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Trưởng phòng Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9): Ông Nguyễn Hồng Quang – Điện thoại: 0918.872.678.

- Lãnh đạo Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Ngụy Cao Thắng – Giám đốc, Điện thoại: 0906.688.066.

(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.)

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- UBND phường Bình Trị Đông;
- VKSND KV9-TP.HCM;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang TTĐT Cục Quản lý THADS (để đăng tải);
- Trang TTĐT THADS TP.HCM (để đăng tải);
- Lưu: VT, HSTHA (CHV H.Tú).

CHẤP HÀNH VIÊN

Hoàng Tuấn Tú