

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số:4009/TB-THADS(7)

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 3 năm 2026.

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (lần 5)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Bản án số 15/2023/DS-PT ngày 05 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Bản án số 250/2022/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận 10, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 162/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 3 năm 2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15/QĐ – CCTHADS ngày 11 tháng 11 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự quận 12, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ kết quả Chứng thư thẩm định giá số 373/2025/023 ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sao Việt.

Căn cứ Thông báo số 598/TB-CCTHADS ngày 17 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 về kết quả 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 147/HĐ-ĐG ngày 10/4/2025 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản lần 05 ngày 25/02/2026 giữa Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo số 1640/TTĐG ngày 25 tháng 02 năm 2026 của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh (Niêm yết, công khai việc đấu giá tài sản).

Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (KV7) 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.

Điện thoại: 028.38115845 - Fax: 028 38113220.

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 hoặc danh mục tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá:

Tên tài sản của 02 tài sản đấu giá, gồm: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại số 111/4 khu phố 2 (nay là khu phố 17) đường Tân Chánh Hiệp 34, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12 (nay là phường Trung Mỹ Tây), Thành phố Hồ Chí Minh và Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 58 (tài liệu 2005), phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12 (nay là phường Trung Mỹ Tây), Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1.1. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại số 111/4 khu phố 2 (nay là khu phố 17) đường Tân Chánh Hiệp 34, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12 (nay là phường Trung Mỹ Tây), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11253 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 06/11/2003.

a. Quyền sử dụng đất:

- Vị trí: Thuộc thửa đất số 1044-22, tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền)
- Diện tích đất: 181.8 m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài

b. Quyền sở hữu Nhà ở:

- Địa chỉ: Số 111/4 khu phố 2 (nay là khu phố 17) đường Tân Chánh Hiệp 34, Phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12 (nay là phường Trung Mỹ Tây), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Diện tích xây dựng: 181.8 m²

2.1.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 58 (tài liệu 2005), phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12 (nay là phường Trung Mỹ Tây), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02442/09 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 04/12/2008.

- Vị trí: Thuộc thửa đất số 204, tờ bản đồ số 58 (tài liệu 2005)
- Diện tích: 184.5 m², trong đó: đất ở tại đô thị 181 m²; đất trồng cây hàng năm khác 3.5 m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; đất trồng cây hàng năm khác 11/01/2021

* **Quy hoạch:** Nhà đất nêu trên phần lớn thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu chỉnh trang, phần còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông (đường phía Tây Nam lộ giới 12m).

* **Ghi chú:**

- Nhà đất có giấy phép xây dựng nhưng xây dựng không đúng vị trí xin phép và chưa làm thủ tục hoàn công; có một phần diện tích xây dựng không có giấy phép, đối với diện tích xây dựng có giấy phép xây dựng và không có giấy phép xây dựng chưa được công nhận, người mua trúng đấu giá có nghĩa vụ 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 và phải chịu chi phí tháo dỡ (nếu có).

- Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Cổ phần xây dựng đầu tư Minh Cát lập ngày 03/7/2023 thì diện tích khuôn viên đất theo hiện trạng là: 405.1 m². Trong đó:

+ Theo GCN số 11253: Diện tích đất ở đô thị: 179.2 m²; Diện tích sàn xây dựng của nhà ở lửng + 3 lầu đúc là 355,7m²; Diện tích xây dựng cột sắt mái tôn là 56,9m².

+ Theo GCN số H02442/09: Diện tích đất: 172.8 m² (Trong đó: Diện tích đất ở đô thị: 169.6 m²; Đất hàng năm khác: 3.2 m²); Diện tích sàn xây dựng cột sắt mái tôn là 142,6m².

+ Diện tích đất nằm ngoài GCN quyền sử dụng đất gồm các vị trí số (3), (5), (13), (14) theo bản vẽ hiện trạng nằm trong quy hoạch khu dân cư không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận: 41.6 m²

+ Diện tích đất nằm ngoài GCN quyền sử dụng đất gồm các vị trí số (1), (2) theo bản vẽ hiện trạng nằm trong quy hoạch lộ giới dự phóng không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận: 11.5 m²

- Diện tích sàn xây dựng cột sắt mái tôn ngoài GCN: 20.5 m².

- Diện tích nhà tạm cột sắt mái tôn là 15m² (phát sinh sau khi đo vẽ).

- Tài sản được bàn giao cho người mua trúng đấu giá theo hiện trạng ghi nhận tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Cổ phần xây dựng đầu tư Minh Cát lập ngày 03/7/2023.

- **Tình trạng pháp lý tài sản:** Tài sản được kê biên đưa ra bán đấu giá để đảm bảo thi hành án.

- **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.

2.2. Nơi có tài sản đấu giá: Phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12 (nay là phường Trung Mỹ Tây), Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Bản án số 250/2022/DS-ST ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận 10;
- Bản án số 15/2023/DS-PT ngày 05/01/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 162/QĐ-CCTHADS ngày 15/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;
- Công văn số 2123/UBND ngày 24/5/2023 của Ủy ban nhân dân phường Tân Chánh Hiệp;
- Công văn số 1233/QLĐT ngày 02/8/2023 của Phòng Quản lý đô thị Quận 12;
- Biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án ngày 15/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;
- Công văn số 1595/UBND ngày 10/4/2024 của Ủy ban nhân dân phường Tân Chánh Hiệp;
- Công văn số 588/QLĐT ngày 15/4/2024 của Phòng Quản lý đô thị Quận 12;
- Công văn số 11605/CNQ12- ĐK ngày 06/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 12;
- Công văn số 1088/QLĐT ngày 17/6/2024 của Phòng Quản lý đô thị Quận 12;
- Quyết định số 15/QĐ-CCTHADS ngày 11/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;
- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 21/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;
- Chứng thư thẩm định giá số 373/2025/023 ngày 27/02/2025 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Sao Việt;
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 11253 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 06/11/2003;
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số H02442/09 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 04/12/2008;
- Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Cổ phần xây dựng đầu tư Minh Cát lập ngày 03/7/2023;

- Bản đồ hiện trạng vị trí để lập thủ tục cấp GCN do Công ty Cổ phần xây dựng đầu tư Minh Cát lập ngày 03/7/2023 đã được Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn Tài nguyên - Môi trường kiểm tra nội nghiệp ngày 07/9/2023;

- Giấy phép xây dựng số 2321/GP-UBND ngày 08/6/2010 của Ủy ban nhân dân Quận 12;

- Bản vẽ xin phép xây dựng do Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và xây dựng Lạc Gia lập ngày 14/4/2010 đã được Phòng Quản lý đô thị duyệt ngày 08/6/2010 theo Giấy phép xây dựng số 2321/GP-UBND ngày 08/6/2010;

- Thông báo số 597/TB-THADS ngày 17/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 12 về việc kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

- Thông báo số 598/TB-THADS ngày 17/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 12 về việc kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

- Công văn số 842/CCTHADS ngày 24/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 về việc đấu giá tài sản thi hành án;

- Công văn số 944/CCTHADS ngày 01/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 về việc phúc đáp công văn số 1922/TTĐG ngày 27/3/2025 của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản.

- Quyết định giảm giá tài sản (lần 5) số 277/QĐ-THADS(7) ngày 10/02/2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (KV7).

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

- **Thời gian:** 03 ngày làm việc, liên tục từ ngày 25/3/2026 đến hết ngày 27/3/2026.

- **Địa điểm:** Tại nơi có tài sản.

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

Thời gian: Từ 7 giờ 30 phút ngày 27/02/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 31/3/2026.

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 : 028.38115845.

5. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 16.216.098.075 đồng (*mười sáu tỷ hai trăm mười sáu triệu không trăm chín mươi tám ngàn không trăm bảy mươi lăm đồng*).

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

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

Tiền đặt trước: 3.243.219.000 đồng (*tương đương 20% giá khởi điểm*).

Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 7 giờ 30 phút ngày 27/02/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 31/3/2026.

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.

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 27/02/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 31/3/2026.

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ đăng ký: 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.

7.2. Đối tượng và điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

Cá nhân, tổ chức có đủ điều kiện mua tài sản theo đúng các quy định của pháp luật được đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, nộp tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản theo quy định. 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.

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 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.

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

- Thời gian: vào lúc 15 giờ 00 phút ngày 03/4/2026.

- Địa điểm: 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.

9. 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.**

10. 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 20.000.000 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.

Tổ chức, cá nhân, có nhu cầu mua đấu giá tài sản xin liên hệ và nộp hồ sơ tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản 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.

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.

** Ghi chú: Thông báo này thay thư mời đấu giá./.*

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND phường Trung Mỹ Tây;
- Viện kiểm sát nhân dân KV7;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của THADS Tp.HCM;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN



Huỳnh Hoàng Sơn