

Số: 6081/TB-THADS(9)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2026

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (lần 1)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Bản án số: 2312/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định về việc xử lý tài sản ủy thác số: 01/QĐ-CCTHADS ngày 01 tháng 4 năm 2025 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: 41/QĐ-THADS(9) ngày 10/12/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Kết quả Thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số: 295/2026/048/CT-SAG ngày 23/02/2026 của Công ty TNHH Thẩm định giá SAG.

Căn cứ Thông báo về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 4481/TB-THADS (9) ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo số: 5083/TB-THADS (9) ngày 12 tháng 3 năm 2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 182/2026/HĐĐG ngày 17/3/2026 được ký kết giữa Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Đấu giá hợp danh VNA;

Căn cứ Thông báo đấu giá tài sản số: 182.4/2026/TB-VNA ngày 20/3/2026 của Công ty Đấu giá hợp danh VNA,

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:

Công ty Đấu giá hợp danh VNA; Địa chỉ: Nhà số 50, liền kề 3, khu đô thị Đại Thanh, xã Đại Thanh, Hà Nội.

2) Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; nơi có tài sản đấu giá:

2.1. Tên tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 538, tờ bản đồ số 25 (TL 2005) tại phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BE529963, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02832 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 12 năm 2011, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 20 tháng 04 năm 2021 cho bà Nguyễn Thị Thanh Hoa, cụ thể:

a) Thửa đất:

- Thửa đất số 538, tờ bản đồ số: 25 (TL-2005).
- Địa chỉ: phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích: 1500,00 m² (Bằng chữ: Một nghìn năm trăm phẩy không mét vuông).
- Hình thức sử dụng: Riêng: 1500,00 m²; chung: không.
- Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa – LUK
- Thời hạn sử dụng: Đến năm 2016
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

b) Nhà ở: Chưa chứng nhận quyền sở hữu

c) Ghi chú:

+ Thuộc thửa 639, tờ bản đồ 01 Bộ Địa chính xã Tân Tạo (theo tài liệu TL 02/CT-UB). Nay thuộc thửa 538, tờ bản đồ 25, Bộ Địa chính phường Tân Tạo, quận Bình Tân (theo TL-2005).

+ Nhận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận số 3602/QSĐĐ do UBND quận Bình Tân cấp ngày 13/5/2004; được Phòng Công Chứng số 4 chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 031650/HĐ-CNĐ Quyền số 7 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2010.

+ Đính kèm bản đồ hiện trạng vị trí số 307/2010Đ do Công ty TNHH đo đạc – thiết kế - xây dựng An Lạc lập và kiểm định ngày 01/7/2011.

Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

- Ngày 02/08/2013: Chuyển nhượng cho Bà Đỗ Thị Nhẫn, sinh năm: 1932, CMND số: 024300366, địa chỉ thường trú: 93/6/34 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 27454.043093.CN.CVP tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) có chứng nhận của Công chứng viên Phòng công chứng số 7 Tp. HCM, số công chứng 14110, quyền số 06 ngày 24/06/2013.

- Ngày 10/11/2016: Tặng cho Ông Lê Đắc Minh, CMND số: 023652042, địa chỉ thường trú: 5A Hậu Giang, Phường 02, Quận 6, Tp. Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 119728.TA.001.

- Ngày 23/12/2016: Tiếp tục sử dụng đến ngày 12/12/2066.

- Ngày 03/01/2018:

+ Chuyển mục đích sử dụng 1.436,1m² từ Đất trồng lúa nước còn lại thành Đất ở tại đô thị; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Thời hạn sử dụng: Lâu dài theo hồ sơ số 119728.CM.002. Phần diện tích đất nông nghiệp thuộc phạm vi lộ giới: 63,9 m². Ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số: 12412/TTĐĐBĐ do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 15/11/2017.

+ Nợ nghĩa vụ tài chính theo Phiếu chuyển đơn ghi nợ số: 1113/PC-CCT-TB&TK ngày 18/12/2017 của Chi cục thuế quận Bình Tân.

- Ngày 24/03/2021: Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo Công văn số 951/CCT-TB&TK ngày 12/03/2021 của Chi cục Thuế quận Bình Tân.

- Ngày 20/04/2021: Chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa, sinh năm 1978, CCCD số: 075178000130, địa chỉ thường trú: 27/41A1 Trần Khắc Chân, Phường Tân Định, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, theo hồ sơ số 119728.CN.003.

- Ngày 23/04/2021: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – CN Tp. Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 173589.TC.001.

Theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất và Bản đồ hiện trạng vị trí của Công ty Cổ phần Khảo sát và đo đạc Hà Đông – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh đã được Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn Tài nguyên – Môi trường kiểm tra nội nghiệp ngày 19/6/2025, cụ thể:

a) Thông tin về thửa đất:

- Trọn thửa: 538, tờ bản đồ số: 25 (TL 2005), phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Diện tích theo hiện trạng: 1500,0 m²; Hình thức sử dụng: Riêng: 1500,0 m²; chung: không.

+ Thuộc phạm vi lộ giới: 108,0 m²

+ Ngoài phạm vi lộ giới: 1392,0 m²

- Diện tích được công nhận: 1500,0 m²

+ Thuộc phạm vi lộ giới: 108,0 m²

+ Ngoài phạm vi lộ giới: 1392,0 m²

- Diện tích không được công nhận: 00,0 m²

+ Thuộc phạm vi lộ giới: 00,0 m²



+ Ngoài phạm vi lộ giới: 00,0 m²

b) Thông tin về nhà ở:

- Số tầng: 01 tầng

Cấp (Hạng) nhà ở: 3

- Kết cấu nhà: Tường gạch + tôn Cột: gạch; Mái: tôn;

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo hiện trạng (A): Tầng 1 (DTxD): $\frac{566.4m^2}{566.4m^2}$

Lưu ý:

- Phần diện tích công trình xây dựng trên đất chưa có thông tin xử phạt và buộc thực hiện tháo dỡ, chưa được công nhận. Người mua được tài sản đấu giá phải tự liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận theo văn bản số 775/CN9 ngày 18/11/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tại Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh số 9 và chịu mọi chi phí liên quan.

- Tài sản được bàn giao cho người mua được tài sản đấu giá theo hiện trạng ghi nhận tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất và Bản đồ hiện trạng vị trí của Công ty Cổ phần Khảo sát và đo đạc Hà Đông – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh đã được Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn Tài nguyên – Môi trường kiểm tra nội nghiệp ngày 19/6/2025;

- Khách hàng phải tự xác minh về hiện trạng, tình trạng, các thông tin quy hoạch liên quan đến tài sản và tự chịu trách nhiệm về các vấn đề trên khi đăng ký tham gia đấu giá.

2.2/ Quy hoạch:

+ Chức năng sử dụng đất: vị trí khu đất có một phần thuộc quy hoạch đất dân cư xây dựng mới, phần còn lại thuộc lộ giới hẻm.

+ Lộ giới: Hẻm tiếp giáp phía nam khu đất 8,0m.

2.3/ Nơi có tài sản đấu giá: thửa đất số 538, tờ bản đồ số 25 (TL 2005) tại phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh)

3. Giá khởi điểm: 40.324.420.000 đồng (Bốn mươi tỷ, ba trăm hai mươi bốn triệu, bốn trăm hai mươi ngàn đồng).

Giá tài sản chưa bao gồm các loại: thuế giá trị gia tăng (VAT), phí, lệ phí các chi phí khác (nếu có). Người mua trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng (nếu có) theo quy định.

4. Tiền đặt trước: 8.064.884.000 đồng.

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

6. Người có tài sản đấu giá: Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9); Địa chỉ: 320/21 đường Độc Lập, phường Phú Thọ Hòa, thành phố Hồ Chí Minh.

7. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08h00' ngày 20/3/2026 đến 17h00' ngày 09/4/2026 tại: Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá Hợp danh VNA. Cụ thể như sau:

- Khách hàng đăng ký tài khoản và sử dụng tài khoản truy cập để đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá hợp danh VNA: <https://daugiavna.vn>.

- Khách hàng có thể tham khảo hồ sơ tham gia đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn>.

8. Xem tài sản: Người tham gia đấu giá có thể xem tài sản đấu giá trực tuyến (các hình ảnh/video đính kèm) hoặc xem tài sản trực tiếp như sau:

- Thời gian xem tài sản: Từ 08h00' ngày 25/3/2026 đến 17h00' ngày 27/3/2026 tại: thửa đất số 538, tờ bản đồ số 25 (TL 2005) tại phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty đấu giá hợp danh VNA cấp giấy giới thiệu, khách hàng chịu mọi chi phí liên quan đến việc xem tài sản. Các khách hàng không đi xem tài sản được coi là chấp nhận hiện trạng tài sản, không có quyền khiếu nại, khiếu kiện về tài sản.

9. Nộp tiền đặt trước: Khách hàng nộp tiền đặt trước bằng hình thức nộp tiền vào tài khoản của Công ty từ 08h00' ngày 20/3/2026 đến 17h00' ngày 09/4/2026.

Tính đến thời điểm 17h00' ngày 09/4/2026, tiền đặt trước của khách hàng nộp phải báo có về tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh VNA.

10. Phương thức nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước:

(a) Khách hàng nộp tiền bằng cách quét mã QR theo các bước hướng dẫn ở mục “Hướng dẫn sử dụng” trên trang đấu giá trực tuyến <https://daugiavna.vn>

(b) Khách hàng nộp tiền vào tài khoản của Công ty, chi tiết như sau:

Tên người nhận: Công ty Đấu giá hợp danh VNA;

Tài khoản: 8688222222

Mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ.

- Nội dung nộp:

• Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: [Tên khách hàng] nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo Quy chế số 182.3.

• Nộp tiền đặt trước: [Tên khách hàng] nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá theo Quy chế số 182.3.

11. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng mua hồ sơ, đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước theo đúng thời gian, địa điểm nêu trên và có đủ điều kiện theo Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.



12. Hình thức và phương thức đấu giá: Đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến theo phương thức trả giá lên.

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

- Thời gian: Từ 09 giờ 30 phút đến 10 giờ 00 phút ngày 14/4/2026.

- Địa điểm: Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn>

14. Bước giá: 100.000.000 đồng/01 bước giá.

15. Giá trả hợp lệ:

+ Là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên lần bước giá được hệ thống ghi nhận: Giá hợp lệ = (Giá khởi điểm) + (n) x (bước giá).

(n là các số tự nhiên: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6 ...)

+ Người trả giá sau phải trả cao hơn giá mà người trả giá trước liên kê tối thiểu một bước giá.

16. Giá trả không hợp lệ: Trả giá không đúng so với quy định trên.

17. 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 Thị hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

18. 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.

19. 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.

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 Thi hành án dân sự Khu vực 9): Ông Nguyễn Hồng Quang, liên hệ ĐT: 0918.872.678.

- Giám đốc Công ty Đấu giá hợp danh VNA, liên hệ ĐT: 024.85856595/1900355589.

(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 Tân;
- VKSND KV9-TP.HCM;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang TTĐT Cục QL THADS (để đăng tải);
- Trang TTĐT THADS TP.HCM (để đăng tải);
- Lưu: VT, HSTHA (CHV H.Tú)

CHẤP HÀNH VIÊN



Hoàng Tuấn Tú



