

Số: 8076/TB-THADS.KV3

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 4 năm 2026

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (Lần 2)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2022);

Căn cứ Bản án số 26/2024/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án chủ động số 915/QĐ-CCTHADS ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án chủ động số 916/QĐ-CCTHADS ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1229/QĐ-CCTHADS ngày 07 tháng 6 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 39/QĐ-CCTHADS ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Biên bản về việc thỏa thuận giá tài sản kê biên ngày 22 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo về kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 445/TB-THADS(3) ngày 30 tháng 01 năm 2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ Đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 76/2026/HĐĐG ngày 03 tháng 02 năm 2026 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh VNA và Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh – Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3;

Căn cứ Quyết định về việc giảm giá tài sản (lần 1) số 697/QĐ-THADS ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 231/2026/HĐSD.01 ngày 02 tháng 4 năm 2026 giữa Công ty Đấu giá Hợp



đanh VNA và Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh – Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3;

Căn cứ Thông báo đấu giá số 231.4/2026/TB-VNA ngày 06 tháng 4 năm 2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh VNA,

Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh – Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 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, Liên kè 3, KĐT Đại Thanh, xã Đại Thanh, Thành phố Hà Nội; Địa chỉ chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh: Số 81-83 đường số 11, khu dân cư Him Lam 6A, xã Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tên tài sản, số lượng, chất lượng, nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng:

- Tên tài sản: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại số 92 Lý Nam Đế, Phường 7, Quận 11 (nay là phường Minh Phụng), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1270/2002 do UBND Quận 11 cấp ngày 26/11/2002).

- Nhà ở:

Tổng diện tích sử dụng: 116,8 m²

Diện tích xây dựng: 40 m²

Kết cấu nhà: Tường gạch, sàn BTCT + gỗ, mái BTCT

Số tầng: 2 + lửng.

- Đất ở:

Thửa đất số: 39

Tờ bản đồ số: 14

Diện tích: 40 m²

Hình thức sử dụng:

* Riêng: 40 m²

* Chung: 0 m²

+ Theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất của Công ty TNHH Đo đạc Địa ốc Xây dựng Dịch vụ nhà đất Kiến Điền Land ngày 10/7/2024 đã được Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp ngày 06/8/2024 có hiện trạng:

- Nhà ở:

Số tầng 03 tầng + lửng tầng 3 + Sân thượng

Kết cấu nhà: Tường gạch, cột BTCT; Sàn BTCT + gỗ; Mái tôn

Tổng diện tích sàn xây dựng: 172,9 m²

Cụ thể: Tầng 1: 39,6 m²; Tầng 2: 39,6 m²; Tầng 3: 56,3 m²; Lửng tầng 3: 18,4 m²; Tầng 4: 19,0 m².

- Đất ở:

Thửa đất số: thửa cũ: 39; thửa phân chiết: 39-1, 39-2

Tờ bản đồ số: 14 (BĐDC), Phường 7, Quận 11 theo tài liệu năm 2000

Diện tích theo hiện trạng: 39,6 m²

Sử dụng riêng: 39,6 m²

Sử dụng chung: 0 m²

Trong đó phần diện tích sàn xây dựng chênh lệch giữa Giấy chứng nhận Quyền sử hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1270/2002 do UBND Quận 11 cấp ngày 26/11/2002 và Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Đo đạc Địa ốc Xây dựng Dịch vụ nhà đất Kiến Điền Land lập ngày 10/7/2024 (đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 06/8/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích là 56,1 m².

Lưu ý:

Việc cấp phép xây dựng liên quan đến phần diện tích sàn xây dựng chênh lệch có diện tích là 56,1 m² thì được giải quyết theo các văn bản sau:

- Công văn số 158/TNMT ngày 13/02/2025 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 197/QLĐT ngày 17/02/2025 của Phòng Quản lý đô thị Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 1617/CNQ11-ĐK ngày 02/4/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 1404/UBND ngày 17/6/2025 của Ủy ban nhân dân Phường 7, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cụ thể:

- Kể từ sau thời điểm Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1270/2002 ngày 26/11/2002, căn nhà số 92 đường Lý Nam Đế, Phường 7, Quận 11 chưa được Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp giấy phép xây dựng.

- Qua rà soát hồ sơ lưu của Ủy ban nhân dân phường Phường 7, Quận 11 không tìm thấy hồ sơ đăng ký sửa chữa, hồ sơ đăng ký xây dựng của căn nhà số 92 Lý Nam Đế, Phường 7, Quận 11.

- Trường hợp có giấy phép nhưng xây dựng sai phép thì tùy thuộc thời điểm vi phạm xây dựng mà áp dụng quy định tại thời điểm đó để xử lý vi phạm xây dựng theo quy định.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 11, nhà đất tại địa chỉ số 92 Lý Nam Đế, Phường 07, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh chưa được tiếp nhận, xử lý và thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận do thay đổi thông tin tài sản theo quy định.



- Trường hợp Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức bán đấu giá tài sản là căn nhà, đất tại số 92 Lý Nam Đế, Phường 7, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh với hiện trạng thực tế theo Bản vẽ Sơ đồ nhà đất và Bản vẽ hiện trạng vị trí - Áp ranh ngày 10/7/2024 của Công ty TNHH Đo đạc địa ốc xây dựng dịch vụ nhà đất Kiến Điền Land thì người mua trúng đấu giá tài sản sẽ được xem xét, giải quyết và thực hiện các nghĩa vụ (nếu có) theo quy định của Luật Đất đai 2024; các Nghị định, thông tư và văn bản hướng dẫn thi hành.

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.

Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh – Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 chưa thu hồi được Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1270/2002 do UBND Quận 11 cấp ngày 26/11/2002.

- Giấy tờ 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 hồ sơ gốc số 1270/2002 do UBND Quận 11 cấp ngày 26/11/2002 (Bản sao).
- + Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh và Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 10/7/2024 của Công ty TNHH Đo đạc địa ốc xây dựng dịch vụ nhà đất Kiến Điền Land;
- + Công văn số 158/TNMT ngày 13 tháng 02 năm 2025 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh;
- + Công văn số 197/QLĐT ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Phòng Quản lý đô thị Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh;
- + Công văn số 1617/CNQ11-ĐK ngày 02 tháng 4 năm 2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh;
- + Công văn số 1404/UBND ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Phường 7, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.
- + Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 39/QĐ-CCTHADS ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh;
- + Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh;
- + Biên bản về việc thỏa thuận giá tài sản kê biên ngày 22 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- + Các Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 19/12/2025 và ngày 23/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Từ 08h00' ngày 13/4/2026 đến 17h00' ngày 15/4/2026 tại: Số 92 Lý Nam Đế, Phường 7, Quận 11 (nay là phường Minh Phụng), 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.

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

Từ 08h00' ngày 06/4/2026 đến 17h00' ngày 21/4/2026 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>.

5. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 12.350.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười hai tỷ ba trăm năm mươi triệu 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.

6. Tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước:

- Tiền mua hồ sơ: **1.000.000 đồng/hồ sơ.**

- Tiền đặt trước: **1.235.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ hai trăm ba mươi lăm triệu đồng).**

Khách hàng nộp tiền đặt trước bằng hình thức nộp tiền vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh VNA từ 08h00' ngày 06/4/2026 đến 17h00' ngày 21/4/2026.

Tính đến thời điểm 17h00' ngày 21/4/2026, tiền đặt trước của khách hàng nộp phải báo có về tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh VNA.

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

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>

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 231.3.

+ Nộp tiền đặt trước: [Tên khách hàng] nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá theo Quy chế số 231.3.

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

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

Từ 08h00' ngày 06/4/2026 đến 17h00' ngày 21/4/2026/2026 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>.

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 quy định tại điểm c khoản này;

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

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.

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

- Thời gian: Từ 09 giờ 30 phút đến 10 giờ 00 phút ngày 24/4/2026.

- Địa điểm: Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến:

<https://daugiavna.vn>

9. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến.

- Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên.

- Bước giá quy định: **20.000.000** đồng/01 bước giá (*Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng*).

Tổ chức, cá nhân có nhu cầu xin liên hệ tại:

- Công ty Đấu giá Hợp danh VNA, địa chỉ: Nhà số 50, Liên kề 3, KĐT Đại Thanh, xã Đại Thanh, Thành phố Hà Nội; Địa chỉ chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh: Số 81-83 đường số 11, khu dân cư Him Lam 6A, xã Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian làm việc trong giờ hành chính. Liên hệ ĐT: 024.85856595/1900.355.589.

- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh – Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3, địa chỉ: số 02 đường Phan Phú Tiên, phường Chợ Lớn, Thành phố Hồ Chí Minh, Chấp hành viên Vương Minh, số điện thoại: 0938.464.618.

Thông tin phản ánh liên quan đến việc đấu giá tài sản:

- Lãnh đạo THADS Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Thanh Hà, Phó Trưởng THADS; điện thoại: 0909352282;

- Lãnh đạo Công ty Đấu giá Hợp danh VNA: Ông Nguyễn Huy Hoàng, Phó Giám đốc; điện thoại: 0986268968.

Lưu ý:

- Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (nếu có), lệ phí trước bạ và các chi phí, 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 liên quan và chịu toàn bộ các chi phí có liên quan theo quy định.

- 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.

- Đây là tài sản bán để đảm bảo cho việc thi hành án, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và văn bản bán đấu giá tài sản có thể bị huỷ hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị huỷ 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 hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

- 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.

(Thông báo này thay cho Giấy mời tham gia đấu giá)

Nơi nhận:

- Dương sự;
- Viện KSND TP. HCM;
- Viện KSND KV3;
- UBND phường Minh Phụng;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của THADS TP. HCM;
- Cổng thông tin điện tử của Cục QLCTHADS;
- Lưu: VT, HSTHA (CHV Vương Minh).



CHẤP HÀNH VIÊN

Vương Minh