

Mẫu số: D25-THADS  
(Ban hành kèm theo Thông tư số 04/2023/TT-BTP  
ngày 14/8/2023 của Bộ Tư pháp)

CỤC THADS TP. HỒ CHÍ MINH  
CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
QUẬN 12

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 370/TB-CCTHADS

Quận 12, ngày 11 tháng 03 năm 2024

## THÔNG BÁO Bán đấu giá tài sản (Lần thứ 5)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi bổ sung năm 2014;  
2022;

Căn cứ Quyết định số 310/2021/QĐST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định về việc ủy thác thi hành án số 55/QĐ-CCTHADS ngày 21 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 113/QĐ-CCTHADS ngày 01 tháng 7 năm 2022 của 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 98/QĐ-CCTHADS ngày 24 tháng 8 năm 2022; Biên bản kê biên, biên bản thỏa thuận giá và Biên bản thỏa thuận tổ chức bán đấu giá ngày 22/9/2023.

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 62/23/DGTS-THADS ngày 26 tháng 09 năm 2023 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Nam Giang và Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, TP. Hồ Chí Minh;

Căn cứ quyết định về việc giảm giá tài sản (lần 4) số: 25 /QĐ-CCTHADS ngày 11 tháng 03 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự quận 12, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo bán đấu giá tài sản số: 332/24/TBDG-NG ngày 11 tháng 03 năm 2024 của Công ty Đấu giá Hợp danh Nam Giang;

**Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 thông báo công khai về việc tổ chức bán đấu giá tài sản sau:**

**1. Tổ chức đấu giá tài sản:** Công ty Đấu giá Hợp danh Nam Giang – Trụ sở: 197 Linh Trung, P. Linh Trung, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

**2. Người có tài sản:** Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 - số 49/94 Khu phố 3, P. Tân Thới Hiệp, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh.

**3. Tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: 142/10 Đường TX 14, KP1, Phường Thạnh Xuân, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số hồ sơ gốc: 255 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 16/01/2004, cập nhật thay đổi diện tích đất ngày 31/03/2005 và Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06/04/2023.

**4. Đặc điểm của tài sản:**

**4.1. Thửa đất:**

4.1.1. Theo Giấy chứng nhận:

- Thửa đất số: 492-1, 493-1
- Tờ bản đồ số: 08K (sơ đồ nền)
- Diện tích: 96,2 m<sup>2</sup>



- Hình thức sử dụng: Riêng: 96,2 m<sup>2</sup>; Chung: 0 m<sup>2</sup>

#### 4.1.2. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh:

- Khu đất diện tích: 99,1 m<sup>2</sup>.
- Nhầm thửa: 63 (thửa phân chiết: 63-1, 63-2, 63-3).
- Tờ bản đồ: số 65, Bộ địa chính phường Thạnh Xuân, Quận 12 (theo tài liệu năm 2005).
- Nhầm thửa: 492 (thửa phân chiết 492-1, 492-2), 493 (thửa phân chiết: 493-1, 493-2).
- Tờ bản đồ: thứ 8, Bộ địa chính xã Thạnh Lộc, huyện Hóc Môn ( theo tài liệu 02/CT-UB).
- Nay thuộc: Phường Thạnh Xuân, Quận 12.

#### 4.2. Nhà ở:

##### 4.2.1. Theo giấy chứng nhận:

- Địa chỉ: 142/10 đường TX 14 – KP 1, phường Thạnh Xuân, Quận 12.
- Tổng diện tích sử dụng: 144,8 m<sup>2</sup>.
- Diện tích xây dựng: 72,4 m<sup>2</sup>.
- Kết cấu nhà: tường gạch, sàn BTCT, mái tôn.
- Số tầng: 02

##### 4.2.2. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh:

- Hiện trạng tài sản bên trên: 1 lầu mái tôn, hiên, mái ngói, mái tôn, sân.
- Diện tích xây dựng: 88,3 m<sup>2</sup>.
- Diện tích sàn xây dựng: 163,5 m<sup>2</sup>.

#### 4.3. Quy hoạch:

- Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 2 - phía Nam phường Thạnh Xuân, Quận 12 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5134/QĐ-UBND ngày 20/9/2013: Nhà đất nêu trên thuộc quy hoạch ga Depot Thạnh Xuân.

- 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.

#### 5. Hồ sơ pháp lý:

- Quyết định công nhận sự thảo thuận của các đương sự số 310/2021/QĐST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định về việc ủy thác thi hành án số 55/QĐ-CCTHADS ngày 21 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 113/QĐ-CCTHADS ngày 01 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận 12, thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 98/QĐ-CCTHADS ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự quận 12, thành phố Hồ Chí Minh;
- Căn cứ Biên bản kê biên ngày 22/9/2023; Biên bản thỏa thuận giá ngày

22/9/2023; Biên bản thỏa thuận lựa chọn tổ chức bán đấu giá ngày 22/9/2023 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự quận 12

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số hồ sơ gốc: 255 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 16/01/2004, cập nhật thay đổi diện tích đất ngày 31/03/2005.

- Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06/04/2023.

- Công văn số 412/QLĐT ngày 23/03/2023 của Phòng Quản lý Đô thị Quận 12.

**6. Thời gian, địa điểm xem tài sản:** trong giờ hành chính các ngày 05/04/2024 đến 17h00 ngày 08/04/2024, xem tại địa chỉ 142/10 Đường TX 14, KP1, Phường Thạnh Xuân, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.

**7. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá:** Trong giờ hành chính từ ngày 12/03/2024 đến 17h00 ngày 08/04/2024, tại Công ty Đấu giá Hợp danh Nam Giang – Trụ sở: số 197 Linh Trung, P. Linh Trung, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

**8. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 4.072.531.250 đồng** (Viết bằng chữ: Bốn tỷ, không trăm bảy mươi hai triệu, năm trăm ba mươi mốt nghìn, hai trăm năm mươi 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.

**9. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá:** 500.000 đồng/hồ sơ

**10. Tiền đặt trước:** 20% so với giá khởi điểm.

Thời gian đóng tiền đặt trước trong giờ hành chính các ngày 08/04/2024; ngày 09/04/2024 và ngày 10/04/2024 (trừ trường hợp Công ty Đấu giá Hợp danh Nam Giang và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác), nộp bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản Công ty Đấu giá Hợp danh Nam Giang, số tài khoản 173704079797979 mở tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Phòng giao dịch Khu Nam.

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

- Thời hạn mua và nộp hồ sơ đăng ký: trong giờ hành chính từ ngày 12/03/2024 đến 17h00 ngày 08/04/2024.

- Địa điểm mua hồ sơ và đăng ký tham gia đấu giá: tại Công ty Đấu giá Hợp danh Nam Giang – Trụ sở: số 197 Linh Trung, P. Linh Trung, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

- Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân, tổ chức không thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản tham khảo hồ sơ và nộp hồ sơ và đăng ký trực tiếp tại Công ty Đấu giá Hợp danh Nam Giang. Trường hợp không tự mình mua/nộp hồ sơ thì có thể ủy quyền cho người khác đến mua/nộp hồ sơ và/hoặc tham gia đấu giá theo đúng thời hạn quy định tại thông báo này.

**12. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:** lúc 14h00 ngày 11/04/2024 tại số 197 Linh Trung, P. Linh Trung, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

**13. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:** Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá theo phương thức trả giá lên.

**14. 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 cho Công ty Đấu giá Hợp danh Nam Giang) bằng phương thức chuyển khoản vào tài khoản số: 3949.0.1054649.00000 mở tại Kho bạc nhà nước Quận 12 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

**15. 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 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. Đối với công trình xây dựng trên đất và diện tích đất chưa được cấp giấy Chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng (nếu có): 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...).

b. 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. Trường hợp chủ cũ của tài sản không thực hiện thì Công ty đấu giá hợp danh Nam Giang có trách nhiệm kê khai 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.

c. 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.

d. 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. Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm thu thuế giá trị gia tăng và xuất hóa đơn bán tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá (nếu có).

**16. 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.

#### **17. Địa chỉ liên hệ:**

- Công ty Đấu giá Hợp danh Nam Giang - Trụ sở: 197 Linh Trung, P. Linh Trung, TP. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh. Điện thoại: 028 39100057 hoặc Giám đốc công ty ông Nguyễn Văn Sĩ: 0906726722.

- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh - số 49/94 Khu phố 3, P. Tân Thới Hiệp, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh. Điện thoại: 028 62561368 hoặc Chấp hành viên bà Trần Thị Thúy Hằng: 0969979643.

**Nay, Chi cục Thi hành án dân sự quận 12 thông báo cho các bên đương sự biết để theo dõi việc tổ chức bán đấu giá tài sản.**

**Bên được thi hành án:** Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Phan Đình Phùng; địa chỉ: 55-55A Phan Đình Phùng, phường 17, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh.

**Bên phải thi hành án:** Bà Văn Thị Oanh, ông Lâm Hữu Lộc; Địa chỉ: 142/10 Đường TX 14, KP1, Phường Thạnh Xuân, Quận 12, TP.HCM;

(\*\*\*)Lưu ý: Đây là tài sản bán đấu giá 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 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 hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Tài sản đấu giá là tài sản thi hành án, trước khi mở cuộc đấu giá tài sản 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, thù lao dịch vụ đấu giá và chi phí khác (nếu có) cho tổ chức 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 (nếu người đăng ký mua tài sản đấu giá yêu cầu bồi thường thiệt hại). Mức phí tổn do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người mua trúng đấu giá tự liên hệ làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng sang tên đối với tài sản mua trúng đấu giá. Đối với diện tích đất và công trình xây dựng trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng (nếu có): người mua trúng đấu giá tài sản tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận, cập nhật biến động và chịu toàn bộ các chi phí liên quan theo quy định (thuế, phí, lệ phí...);

Trường hợp phát sinh yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền tháo dỡ phần diện tích công trình chưa được công nhận thì người mua trúng đấu giá tài sản phải chấp hành và chịu các chi phí phát sinh;

Trường hợp xảy ra sự kiện Bất khả kháng như: thiên tai, hỏa hoạn, lũ lụt, chiến tranh, dịch bệnh, cơ quan, cá nhân có thẩm quyền có kháng nghị yêu cầu hoãn, tạm đình chỉ, đình chỉ thi hành án, yêu cầu hủy kết quả đấu giá thành, yêu cầu rút hồ sơ thi hành án để xem xét giải quyết khiếu nại hoặc yêu cầu tạm dừng thi hành án để giải quyết khiếu nại... và các trường hợp tương tự theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015, làm cho việc tiến hành thủ tục đấu giá không thể thực hiện được thì khách hàng tham gia đấu giá phải thực hiện theo phương án thống nhất giữa Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 và Công ty Đấu giá Hợp danh Nam Giang, đồng thời các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau).

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND quận 12;
- Lưu: VT, Hồ sơ THA.



**CHẤP HÀNH VIÊN**

**Trần Thị Thúy Hằng**