

THÔNG BÁO
Về việc thi hành án

Căn cứ khoản 1 Điều 25, Điều 83 Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15; Điều 65 Nghị định số 152/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 233/2024/QĐST-DS ngày 10 tháng 05 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 2924/QĐ-CCTHADS ngày 10 tháng 07 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 2913/QĐ-CCTHADS ngày 09 tháng 07 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 80/HĐ-ĐG ngày 04/03/2026 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự (lần 03) ngày 12/8/2026 được ký kết giữa Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh với Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo niêm yết, công khai việc đấu giá tài sản số 10158/TB-TTĐG ngày 12 tháng 8 năm 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 (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8) thông báo cho:

- Người được thi hành án:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam, địa chỉ: số 6 phố Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm (nay là phường Cửa Nam), Thành phố Hà Nội.

- Người phải thi hành án:

Ông Lê Hữu Nghĩa và bà Võ Thị Ngọc Châu, cùng địa chỉ: Số 1260 Tỉnh lộ 15, xã Trung An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên lạc: 68/12 đường 130, ấp 6, xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Phú Hòa Đông, Thành

phố Hồ Chí Minh). Nơi cư trú hiện nay: Số 72/17 Tỉnh lộ 7, xã Thái Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Thái Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh).

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Tất cả những người hiện đang cư trú tại thửa đất số 718, 709, 100 tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại xã Trung An, huyện Củ Chi (nay là xã Bình Mỹ), thành phố Hồ Chí Minh.

Về việc:

1. Để đảm bảo thi hành án, thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 80/HĐ-ĐG ngày 04/03/2026 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự (lần 03) ngày 12/8/2026 của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh. Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quy chế cuộc đấu giá số 10157/QC-TTĐG ngày 12/8/2026 và Thông báo niêm yết, công khai việc đấu giá tài sản số 10158/TB-TTĐG ngày 12/8/2026 để bán đấu giá đối với tài sản kê biên sau:

Bán chung 03 Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở liền kề tại xã Trung An, huyện Củ Chi (nay là xã Bình Mỹ), Thành phố Hồ Chí Minh, gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 10 tại xã Trung An, huyện Củ Chi (nay là xã Bình Mỹ), Thành phố Hồ Chí Minh.

a. Quyền sử dụng đất

- Thửa đất số: 100, tờ bản đồ số: 10
- Địa chỉ: xã Trung An, huyện Củ Chi (nay là xã Bình Mỹ), Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích: 312,2 m²
- Hình thức sử dụng: Riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 219,2 m², đất trồng cây hàng năm khác 93 m²
- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: 2065
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: 219,2 m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 93 m².

b. Nhà ở

- Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
- Diện tích xây dựng: 80,46 m²
- Diện tích sàn: 80,46 m²
- Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
- Cấp (hạng): Cấp 4.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất thuộc thửa 709, tờ bản đồ số 10 tại xã Trung An, huyện Củ Chi (nay là xã Bình Mỹ), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thửa đất số: 709, tờ bản đồ số: 10
- Địa chỉ: xã Trung An, huyện Củ Chi (nay là xã Bình Mỹ), Thành phố Hồ Chí Minh

- Diện tích: 547,4 m²
- Hình thức sử dụng: Riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 524,3 m², đất trồng cây hàng năm khác 23,1 m²
- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: 01/7/2070
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: 524,3 m², Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 23,1 m².

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 718, tờ bản đồ số 10 tại xã Trung An, huyện Củ Chi (nay là xã Bình Mỹ), Thành phố Hồ Chí Minh.

a. Quyền sử dụng đất

- Thửa đất số: 718, tờ bản đồ số: 10
- Địa chỉ: xã Trung An, huyện Củ Chi (nay là xã Bình Mỹ), Thành phố Hồ Chí Minh
- Diện tích: 294,8 m²
- Hình thức sử dụng: Riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 200,2 m², đất trồng cây hàng năm khác 94,6 m²
- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: 2065
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: 200,2 m², Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 94,6 m²

b. Nhà ở

- Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
- Diện tích xây dựng: 145,8 m²
- Diện tích sàn: 271,5 m²
- Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
- Cấp (hạng): Cấp 4.

Ghi chú:

- Về Quy hoạch của cả 3 Thửa đất:
 - + Quy hoạch xây dựng: Căn cứ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu làng nghề hoa – cây kiểng – cá cảnh liên xã Trung An, xã Phú Hòa Đông, được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5390/QĐ-UBND ngày 30/9/2013, phân khu chức năng: Đất nhóm nhà ở nông thôn hiện hữu chỉnh trang.
 - + Quy hoạch sử dụng đất: Căn cứ Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu huyện Củ Chi được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 421/QĐ-UBND ngày 05/02/2025, vị trí khu đất thuộc chức năng quy hoạch là Đất ở nông thôn.

- Hiện trạng thực tế theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 09/12/2025 có tường rào bằng xi măng bao quanh và các công trình xây dựng không được công nhận trong Giấy chứng nhận. Hiện trạng thực tế công trình xây dựng trên đất cụ thể như sau:

+ Tài sản 1 (tại thửa 100, tờ bản đồ số 10): 01 căn phòng có kết cấu vách kính, tường gạch mái ngói có diện tích $20,7m^2$ và 05 căn phòng trọ xây tường gạch mái tôn có tổng diện tích khoảng $82,7m^2$, sân bê tông có diện tích $143,4m^2$, mái tôn che tạm có diện tích $65,4m^2$

+ Tài sản 2 (tại thửa 709, tờ bản đồ số 10): Trên đất có xây dựng 01 chòi lợp mái ngói có diện tích $21,9m^2$, sân bê tông có diện tích $463,4m^2$, sân gạch có diện tích $38,2m^2$

+ Tài sản 3 (tại thửa 718, tờ bản đồ số 10): có diện tích công trình xây dựng trên đất là $188,5m^2$ chia thành 09 căn phòng trọ có kết cấu tường gạch mái tôn, sân bê tông có diện tích $90m^2$, cổng sắt ngang $4,32m$ cao khoảng $2m$, mái tôn $13,5m^2$.

Phần diện tích xây dựng không được công nhận không định giá, người mua được tài sản đấu giá tự chịu trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục pháp lý liên quan theo quy định. Trường hợp các công trình xây dựng trên đất buộc phải tháo dỡ theo quy định thì người mua được tài sản phải chấp hành theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tự thực hiện việc tháo dỡ, di dời và tự chịu mọi chi phí phát sinh, lệ phí, phí, thuế, tiền sử dụng đất liên quan đến tài sản đã mua.

- Hiện tại ông Lê Hữu Nghĩa và bà Võ Thị Ngọc Châu đang cho người khác thuê quản lý, sử dụng đối với các công trình xây dựng trên đất. Người mua được tài sản có quyền thỏa thuận tiếp tục hoặc chấm dứt thuê theo quy định của pháp luật.

- Người mua được tài sản 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 làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng, gia hạn thời hạn sử dụng đất đối với tài sản mua trúng đấu giá, và chịu các chi phí phát sinh liên quan.

- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, phải tự xác minh về hiện trạng, tình trạng, các thông tin quy hoạch khác có liên quan đến tài sản và tự chịu trách nhiệm về các vấn đề trên khi đăng ký tham gia đấu giá.

2. Giá khởi điểm của tài sản: 15.731.794.876 đồng (Bằng chữ: Mười lăm tỷ, bảy trăm ba mươi một triệu, bảy trăm chín mươi bốn nghìn, tám trăm bảy mươi sáu đồng).

3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:

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

3.2. Tiền đặt trước: 3.146.358.975 đồng.

3.3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 7 giờ 30 ngày 14/8/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 11/9/2026.

3.4. 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.*

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

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

- Thời gian: Từ 7 giờ 30 ngày 14/8/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 11/9/2026.

- Địa điểm: Tại trụ sở chính 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.

4.2. 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 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.

4.3. 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 chính 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 tham gia đấu giá 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.

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

5.1. Thời gian tổ chức phiên đấu giá: 10 giờ 00 phút, ngày 16/9/2026 (thứ 4).

5.2. Địa điểm tổ chức đấu giá: 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.

- Trước khi mở cuộc đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án nộp đủ tiền để 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 đấu giá thì được nhận lại tài sản thi hành án.

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.

- Từ sau lần giảm giá thứ hai trở đi mà tài sản đấu giá không thành thì người được thi hành án có quyền nhận tài sản để trừ vào tiền được thi hành án theo giá đã giảm lần sau cùng.

- Người mua được tài sản đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của cơ quan thi hành án dân sự trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành; trường hợp đương sự và người mua trúng đấu giá tài sản thỏa thuận về việc gia hạn thì thời hạn nộp tiền có thể kéo dài nhưng không quá 60 ngày kể từ ngày đấu giá thành. Thời điểm người mua được tài sản đấu giá hoàn thành việc nộp tiền trực tiếp tại cơ quan thi hành án dân sự hoặc hoàn thành thủ tục nộp tiền qua tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoặc phương tiện thanh toán khác theo quy định của pháp luật là thời điểm nộp tiền hợp lệ.

- Ngoài các nội dung chính nêu trên, đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo Luật Thi hành án dân sự; người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá; cá nhân, tổ chức khác (nếu có) liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo Luật Thi hành án dân sự, Luật đấu giá tài sản, các văn bản hướng dẫn thi hành và Quy chế cuộc đấu giá số 10157/QC-TTĐG ngày 12/8/2026, và Thông báo niêm yết, công khai việc đấu giá tài sản số 10158/TB-TTĐG ngày 12/8/2026 của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, HSTHA (CHV: Võ Liễu Nguyên).

CHẤP HÀNH VIÊN

Võ Liễu Nguyên