

Khánh Hòa, ngày tháng 11 năm 2025

Số: /QĐ-THADS(1)

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giảm giá tài sản (lần 3)

CHẤP HÀNH VIÊN

Căn cứ khoản 1 Điều 20, Điều 104 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Quyết định số 15/2024/QĐST - KDTM ngày 02 tháng 08 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 281/QĐ - CCTHADS ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Khánh Hòa);

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 341/QĐ - CCTHADS ngày 19 tháng 11 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 33/2024/QĐST-DS ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 3291/QĐ - CCTHADS ngày 20 tháng 09 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Khánh Hòa);

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 195/QĐ - CCTHADS ngày 12 tháng 11 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Khánh Hòa);

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 288/2025/87 ngày 24/3/2025 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến - Chi nhánh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định về việc đưa tài sản ra bán đấu giá số: 08/QĐ-CCTHADS ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Khánh Hòa);

Căn cứ Văn bản số 756/CV-TL ngày 28/10/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Thiên Long về việc không có người đăng ký tham gia.

Căn cứ Thông báo số: 754/TB-THADS(1) ngày 10 tháng 11 năm 2024 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Khánh Hòa;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giảm giá tài sản của: Ông Nguyễn Thành Duy (Địa chỉ: Số 80B Nguyễn Thái Học, phường Vạn Thạnh, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa) và bà Bùi Thanh Nhân (Địa chỉ: Số 10 Hòa Mã, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội);

Tài sản giảm giá gồm:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 3197/2011/TĐ.BĐ, tọa lạc tại Lô số 2 đường C2, Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, xã Vĩnh Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 223234 ngày 14/02/2015 cho ông Nguyễn Tiến và bà Nguyễn Thị Kim Yến. Ngày 02/8/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố Nha Trang xác nhận chuyển nhượng cho bà Bùi Thanh Nhân.

Diện tích: 296m². Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản trên đất (Theo hồ sơ đo vẽ hiện trạng nhà và vật kiến trúc công trình trên khu đất hoàn thành tháng 02/2025), cụ thể như sau:

Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ. Diện tích xây dựng: 132,9m². Diện tích sàn: 396m². Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng. Cấp công trình: Cấp 3. Cấu trúc: Nhà 03 tầng. Sân thượng: Diện tích xây dựng: 132,9m². Diện tích vật kiến trúc trên khu đất: 480,8m².

Kết cấu:

+ Tầng 1. Diện tích: 132,9m². Kết cấu cột, dầm sàn Bê tông cốt thép, tường xây gạch, bao gồm: 1 phòng khách + 1 phòng ngủ + 1 phòng ăn + 1 khu Bếp + khu vệ sinh hoàn chỉnh + Khu Garage , cầu thang bộ khung sắt I, Bậc thang gỗ tự nhiên, lan can cầu thang sắt + tay vịn gỗ, Nền nhà lát gạch men; Sảnh đón và khu sảnh Hồ bơi lát gỗ nhựa, Phòng khách lát gỗ, Khu vệ sinh ốp lát gạch men; Trần phòng bếp và phòng ăn bằng lam nhựa, tường trần Sơn nước; Cửa cuốn CC1 (KT: 2,8m x 3,1m) KL 1 bộ); Cửa đi D1 Gỗ công nghiệp (KT: 4,5m x 2,96 m, KL 1 bộ); Cửa đi D2 Gỗ công nghiệp (KT: 1,2m x 2,4 m, KL 1 bộ); Cửa kính + vách kính D3 (KT: 4,3m x 2,8m, KL 1 bộ); Cửa đi D4 Gỗ công nghiệp (KT: 0,8m x 2,4 m, KL 1 bộ); Cửa đi D5 Gỗ công nghiệp (KT: 0,9m x 2,4 m, KL 1 bộ); Cửa đi D6 Nhôm kính (KT: 2,66m x 2,4 m, KL 1 bộ); Cửa đi D7 Nhôm kính (KT: 2,6m x 2,4 m, KL 1 bộ); Cửa sổ S1 nhôm kính (KT: 2,7m x 0,8 m, KL 1 bộ); Cửa sổ S2 nhôm kính (KT: 0,8m x 2,4m, KL 1 bộ); Cửa sổ S3 nhôm kính (KT: 0,8m x 1,6m, KL 1 bộ); Cửa sổ kho S4 nhôm kính (KT: 1,8m x 0,6m, KL 1 bộ); Cửa sổ S5 nhôm kính (KT: 0,8m x 1,6m, KL 1 bộ); Cửa kính + vách kính VK1 (KT: 1,8m x 2,0m, KL 1 bộ)

+ Tầng 2. Diện tích: 176,9m². Kết cấu cột, dầm sàn Bê tông cốt thép, tường xây gạch, bao gồm: 1 Khu sinh hoạt chung + 2 phòng ngủ + 2 khu vệ sinh WC2 và WC3 hoàn chỉnh, Khu WC 2 có bồn tắm nằm + Ban công + 1 ô thông tầng, cầu thang bộ khung sắt I, Bậc thang + chiếu nghỉ gỗ tự nhiên, lan can cầu thang sắt + tay vịn gỗ, Nền nhà lát gạch men; Nền Phòng ngủ 2 và 3 lát gỗ, Sàn Ban công phòng ngủ 3 lát nhựa giả gỗ, Lan can ban công phòng ngủ 3 kính, khung bảo vệ phía trước (KT: 8,7m x 3m); Lan can Ban công phòng ngủ 2 bằng sắt; 2 Khu vệ sinh ốp lát gạch men; Trần phòng ngủ thạch cao, trần Khu thông tầng và phòng sinh hoạt chung bằng gỗ nhựa và thạch cao, tường trần Sơn nước; Vách kính D8 nhôm kính (KT: 4,1m x 3,0 m, KL 1 bộ); Cửa đi + vách D9 nhôm kính (KT: 3,4m x 3,0m, KL 1 bộ); Cửa đi nhôm kính D10(KT: 2,8m x 3,0m, KL 1 bộ); Cửa đi D11 Gỗ công nghiệp (KT: 0,9m x 2,4 m, KL 2 bộ); Cửa đi D12 Gỗ kính (KT: 1,8m x 2,4 m, KL 1 bộ); Cửa đi nhôm kính + vách kính D13(KT: 1,6m x 2,3 m, KL 1 bộ); Cửa đi nhôm kính + vách kính D14 (KT: 1,15m x 2,3 m, KL 1 bộ); Cửa đi kính + vách kính D15 (KT: 1,1m x 2,4 m + 1,05m x 2,4m KL 1 bộ);); Cửa đi D16 Gỗ kính (KT: 0,9m x 2,4m, KL 1 bộ); Cửa đi nhôm kính D17(KT: 2,6m x 3,0m, KL 1 bộ); Vách kính S5 nhôm kính (KT: 2,7m x 0,8 m, KL 1 bộ); Vách kính S6 nhôm kính (KT: 2,0m x 2,4m, KL 1 bộ); Vách kính S7 nhôm kính (KT: 0,6m x 3,0m, KL 1 bộ); Cửa sổ S8 nhôm kính (KT: 1,36 m x 1,6m, KL 1 bộ); Cửa sổ S9 nhôm kính (KT: 2,5m x 2,7m, KL 1 bộ); Cửa sổ S10 nhôm kính (KT: 0,9m x 1,2m, KL 1 bộ); Cửa sổ S11 nhôm kính (KT: 1m x 2m, KL 1 bộ); Vách kính VK8 (KT: 1m x 2,4m, KL 1 bộ);

+ Tầng 3. Diện tích: 171m². Kết cấu cột, dầm sàn Bê tông cốt thép, tường xây gạch, bao gồm: 1 Phòng sinh hoạt chung + Phòng thờ + 1 phòng ngủ + 1 khu vệ sinh WC4 hoàn chỉnh, + Lan can Ban công phòng ngủ 4, phòng thờ phòng sinh hoạt chung bằng sắt, lan can kính khu sảnh thông tầng + Phòng kho + Khu giặt phơi + khu tiểu cảnh + 1 ô thông tầng, Nền nhà và phòng ngủ lát gạch men; Khu vệ sinh WC4 ốp lát gạch men; Trần phòng ngủ thạch cao, trần Khu thông tầng, phòng thờ và phòng sinh hoạt chung bằng gỗ nhựa và thạch cao, trần khu giặt phơi bê tông; tường trần còn lại Sơn nước; Cửa đi D18 gỗ công nghiệp (KT: 1,8m x 2,4 m, KL 1 bộ); Cửa đi D19 gỗ (KT: 0,9m x 2,4m, KL 2 bộ); Cửa đi nhôm kính D20(KT: 2,8m x 3,0m, KL 1 bộ); Cửa đi D21 Nhôm kính (KT: 1,8m x 3 m, KL 1 bộ); Cửa đi D22 Gỗ (KT: 0,8m x 2,4 m, KL 1 bộ); Cửa đi + vách kính D23(KT: 1,5m x 2,3 m, KL 1 bộ); Cửa đi nhôm kính D24(KT: 0,9m x 2,3 m, KL 1 bộ); Cửa + Vách kính D25 (KT: 2,1m x 2,6 m, KL 1 bộ); Cửa đi kính D26 (KT: 3,3m x 2,6 m, KL 1 bộ); Vách kính VK9 (KT: 4,4m x 3,2m, KL 1 bộ); Vách kính VK10 (KT: 4,1m x 0,9m, KL 1 bộ); Vách kính VK11 (KT: 2m x 2,4m, KL 1 bộ); Vách kính VK12 (KT: 3,4m x 2,6m, KL 1 bộ); Khung sắt bảo vệ 1(KT: 1,3m x 2,5m, KL 1 bộ); Khung sắt bảo vệ 2 (KT: 1,65m x 2,5m, KL 1 bộ) ; Khung sắt bảo vệ 3 (KT: 1,9m x 2,5m, KL 1 bộ); Khung sắt bảo vệ 4 (KT: 3,4m x 2,6m, KL 1 bộ); Cửa sổ S12 nhôm kính (KT: 0,3 m x 1,5m, KL 1 bộ); Cửa sổ S13 nhôm kính (KT: 1m x 1,5m, KL 1 bộ);

+ Tầng sân thượng: Nền sân thượng + Sê nô thoát nước Bê tông cốt thép (DT: 148m²); lát gạch Bát Tràng chống nóng; Tường sơn nước; Vách kính VK13 (KT: 4,2m x 0,9m, KL 2 bộ), Vách kính VK14 (KT: 3,3 m x 1,2m, KL 2 bộ), Mái sân thượng Bê tông cốt thép, Khung sắt I viên ngoài trang trí, Mái lát tấm nhựa Bi tum (DT: 96m²).

+ Khu công viên, hồ bơi, cảnh quan:

- Cổng chính sắt (1 bộ). Tường rào phía trước xây gạch + đá granite trang trí + vách kính + phía trên khung sắt bảo vệ cao 1m, tường rào phía sau xây gạch cao 2,1m + phía trên khung sắt bảo vệ cao 1m; tường rào 2 bên xây gạch cao 2,1 m + phía trên khung sắt bảo vệ cao 0,9m. Chiều dài: 63,45m.

- Khu sân vườn 02 bên và phía sau. Diện tích: 157,1 m.

- Hồ bơi: Thành BTCT, Ốp gạch men, mặt BTCT chống thấm, nền lát gạch men. Hệ thống lọc và xử lý nước. Diện tích: 29m.

- Sảnh đón mái kính + khung sắt bảo vệ (1 bộ). Khung sắt bảo vệ (03 bộ).

Giá khởi điểm để đưa ra bán đấu giá tài sản lần trước là: 25.155.365.400 đồng (Hai mươi lăm tỷ một trăm năm mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi lăm nghìn bốn trăm đồng).

Mức giảm giá là 5% tương ứng với số tiền là: 1.257.768.270 đồng (Một tỷ hai trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm bảy mươi đồng).

Giá khởi điểm để tiếp tục đưa tài sản ra bán đấu giá tài sản là: 23.897.597.130 đồng (Hai mươi ba tỷ tám trăm chín mươi bảy triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn một trăm ba mươi đồng).

Điều 2. Người phải thi hành án, người được thi hành án và những người có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Viện KSND Khu vực 1;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN

Nguyễn Hùng Thiên