

CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
QUẬN BÌNH TÂN

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

Số: M21/TB-CCTHADS

Bình Tân, ngày 07 tháng 5 năm 2024

**THÔNG BÁO**  
**Về việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản**

Căn cứ khoản 2 Điều 98 Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ Bản án, Quyết định 31/2022/QĐST-KDTM ngày 03/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 2031/QĐ-CCTHADS ngày 11/7/2022 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 2029/QĐ-CCTHADS ngày 11/7/2022 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 50/QĐ-CCTHADS ngày 05/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 07/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh;

Do các bên đương sự không thỏa thuận được về giá tài sản kê biên và không thỏa thuận được việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 426 Hồ Học Lãm, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh cần lựa chọn tổ chức thẩm định giá để ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá các tài sản đã kê biên để bảo đảm thi hành án, như sau:

**1. Tài sản thẩm định giá là:**

Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại số 85/37 đường Hồ Văn Long, khu phố 3, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 42, tờ bản đồ số 21 (TL-2005) đã được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 907055, số vào sổ cấp



GCN CH00608 ngày 01/6/2010, cập nhật chuyển nhượng cho ông Đỗ Công Vinh, bà Vũ Thị Hạnh ngày 10/4/2019.

- Đất ở:

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 19/4/2023 thì Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 21 (TL-2005), tổng diện tích đất 169,3 m<sup>2</sup>.

Diện tích đất theo Giấy chứng nhận là 148 m<sup>2</sup>, chênh lệch giữa Giấy chứng nhận và diện tích thực tế là 20.9 m<sup>2</sup>) phần diện tích chênh lệch 20.9 m<sup>2</sup> không được công nhận trong Giấy chứng nhận và nằm trong quy hoạch tuyến điện 220 Kw theo Quyết định quy hoạch chung số 5960/QĐ-UBND ngày 27/6/2006 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân nhưng vẫn do hộ ông Đỗ Công Vinh, bà Đỗ Công Vĩnh quản lý sử dụng nên vẫn kê biên, thẩm định giá, đấu giá phần diện tích chênh lệch 20.9 m<sup>2</sup> nêu trên.

+ Có một phần đất đang bị nhà đất số 85/37 Hồ Văn Long, phường Tân Tạo, quận Bình Tân và hẻm xi măng lấn ranh diện tích 2,2 m<sup>2</sup> (thiếu so với Giấy chứng nhận) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 19/4/2023, các bên đương sự đều đồng ý kê biên, thẩm định giá theo diện tích thực tế theo Bản đồ hiện trạng vị trí nêu trên.

+ Mục đích đất ở: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

- Tài sản trên đất: Nhà ở số 85/37 đường Hồ Văn Long, khu phố 3, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Thông tin tài sản trên đất theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 06/4/2023 gồm:

Số tầng 1 + lửng, cấp hạng nhà ở: 4.

Kết cấu: Tường gạch, Cột: Bê tông cốt thép, Sàn: Bê tông giả, Mái: Tôn.

Tổng diện tích sàn xây dựng theo hiện trạng: Tổng cộng 271.8 m<sup>2</sup> (trong đó: Tầng 1: 161.2 m<sup>2</sup>, Tầng lửng: 106.6 m<sup>2</sup>, Ban công tầng 2: 4.0 m<sup>2</sup>).

Tổng diện tích sàn xây dựng không phù hợp quy hoạch: 34.8 m<sup>2</sup> (trong đó: Tầng 1: 27.6 m<sup>2</sup>, Tầng lửng: 3.2 m<sup>2</sup>, Ban công tầng 2: 4.0 m<sup>2</sup>).

Tổng diện tích sàn xây dựng hợp lệ: 237.0 m<sup>2</sup> (trong đó: Tầng 1: 133.6 m<sup>2</sup>, Tầng lửng: 103.4 m<sup>2</sup>, Ban công tầng 2: 0.0 m<sup>2</sup>).

+ Phần diện tích xây dựng theo Giấy chứng nhận: 137.10 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng theo Giấy chứng nhận: 162.50 m<sup>2</sup>.

Chênh lệch diện tích xây dựng giữa Giấy chứng nhận và thực tế là 134.7 m<sup>2</sup>.

Phần diện tích xây dựng chênh lệch 134.7 m<sup>2</sup> không nằm trong vị trí thực hiện cưỡng chế và xử phạt vi phạm hành chính.

Khi bán đấu giá thành, người mua trúng đấu giá tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được giải quyết phần diện tích chênh lệch về đất và diện tích chênh lệch xây dựng.

Vậy, thông báo để các tổ chức thẩm định giá trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh biết, đăng ký.

## **2. Các yêu cầu đối với các tổ chức thẩm định giá:**

2.1. Là tổ chức thẩm định giá được Bộ Tài chính cấp giấy chứng đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá, có đủ cơ sở vật chất đáp ứng điều kiện cho việc thẩm định giá.

2.2. Thời gian thành lập của tổ chức thẩm định giá, kinh nghiệm thẩm định giá các tài sản tương tự; Có thẩm định viên về giá đủ năng lực thẩm định giá loại tài sản cần thẩm định, có các tài sản thẩm định giá tương tự với tài sản thẩm định.

2.3. Mức giá dịch vụ thẩm định giá rõ ràng, công khai được nêu rõ khi nộp hồ sơ tham gia thẩm định (*Kèm theo giá dịch vụ thẩm định giá của Doanh nghiệp đã được niêm yết công khai theo quy định*).

2.4. Có kế hoạch để tổ chức thẩm định giá (*Thời gian thực hiện, ban hành chứng thư*).

2.5. Có phương án giải quyết khiếu nại, tố cáo về giá; giải trình và chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định giá và các thông tin cần thiết khác; Chịu trách nhiệm bồi thường trong trường hợp có lỗi, thẩm định sai.

2.6. Có bảng tự chấm điểm các tiêu chí theo quy trình lựa chọn tổ chức thẩm định giá do Tổng cục Thi hành án dân sự - Bộ Tư pháp ban hành kèm theo Quyết định số 1079/QĐ-TCTHADS ngày 25/12/2020.

## **3. Thành phần hồ sơ:**

- Văn bản đăng ký tham gia cung cấp dịch vụ thẩm định giá; Hồ sơ năng lực (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá; Dịch vụ Công ty cung cấp; Mô hình, quy trình thực hiện; Nhân sự; Giấy tờ pháp lý; Dự án tiêu biểu ...)

- Tổ chức thẩm định giá cung cấp bản chính hoặc bản sao y các giấy tờ, tài liệu do tổ chức mình ban hành; cung cấp bản sao chứng thực các giấy tờ, tài liệu khác không do tổ chức mình ban hành.



**4. Thời hạn nộp hồ sơ:** Chậm nhất là 03 ngày làm việc kể từ ngày đăng thông tin trên thông tin điện tử của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá.

**5. Hình thức nộp hồ sơ:** Nộp trực tiếp tại bộ phận tiếp nhận hồ sơ của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 426 Hồ Học Lãm, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Lưu ý:** Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh sẽ không hoàn trả lại hồ sơ đối với Tổ chức thẩm định giá không được lựa chọn.

Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thông báo để các Tổ chức thẩm định giá tài sản đáp ứng đủ yêu cầu được biết và nộp hồ sơ đăng ký theo quy định ./.

**Nơi nhận:**

- Trang thông tin điện tử của Cục THADS TP. HCM (để đăng tải);
- Chi cục THADS quận Bình Tân (để niêm yết);
- Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân.
- Lưu: VT, HSTHA.



**Lều Bá Trung**