

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Số: 25/TB- THADS-KV2

Thái Nguyên, ngày 14 tháng 10 năm 2025

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

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 98 và điểm b khoản 1 Điều 99 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Bản án số 10/2021/KDTM-ST ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Bản án số 69/2022/KDTM-PT, ngày 16 tháng 05 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Công văn số 267/CV-TKT, ngày 25 tháng 10 năm 2022 về việc giải thích Bản án của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 493/QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Thái Nguyên);

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 07/QĐ-CCTHADS ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Thái Nguyên);

Căn cứ kết quả thẩm định giá ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Chi nhánh Thẩm định giá và đấu giá Việt Bắc - Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá doanh nghiệp.

Do người được thi hành án Ngân hàng AgriBank - Chi nhánh Mê linh không đồng ý với kết quả thẩm định giá ngày 05/9/2025, (đã nộp đơn đề nghị thẩm định giá lại và nộp tạm ứng chi phí thẩm định giá). Chấp hành viên Chi Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2- Thái Nguyên; địa chỉ: TDP 4, phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên cần lựa chọn tổ chức thẩm định giá (thẩm định giá lại) để ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá các tài sản đã kê biên như sau:

**Tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1941, tờ bản đồ số 14, đất được cấp Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 267847 do Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 16/03/2015 cho Công ty Cổ phần thương mại Quốc tế D&S (nay là Công ty Cổ**

phần tập đoàn Tây Thiên Minh), địa chỉ nơi có tài sản: TDP Trại, phường Tân Hương, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên (nay là TDP Trại, phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên), cụ thể như sau:

### **1. Tài sản đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng**

Toàn bộ các tài sản gồm các công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 1941, tờ bản đồ số 14, đất được cấp Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 267847 do Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 16/03/2015 cho Công ty Cổ phần thương mại Quốc tế D&S (nay là Công ty Cổ phần tập đoàn Tây Thiên Minh) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất gồm:

**\* Nhà bảo tàng:** Kết cấu nhà gỗ kiểu đại đình chữ nhất đã được cải biên một phần, nhà gồm 6 gian và 2 chái, lợp ngói mũi hài, kết cấu gỗ liên kết bằng mộng gồm: Cột, xà, kẻ, bẩy và bộ vì kèo chồng giường. Nhà hiện có 7 hàng cột lớn gỗ lim đặt trên các kê tảng bằng đá xanh chạm khắc, Mái nhà được lợp ngói 2 lớp gồm ngói lót và ngói mũi, tuy nhiên có một số diện tích mái được lợp bằng tôn cán sóng ngói, tường xây gạch, nền lát gạch đất nung.

Phần lớn kết cấu nhà được làm từ gỗ lim có tuổi đời nhiều năm, có 19 đoạn hoành (đòn tay) được thay thế bằng gỗ keo xẻ thanh.

+ Kích thước lòng nhà: 29,4m x 11,2m

+ Cột cái: Cao 4,7m có đường kính trung bình khoảng 37cm

+ Bước gian chính: 3,6m.

+ Hành lang xung quanh nhà có kết cấu cuốn vòm bằng bê tông

+ Tường xây gạch chỉ, mặt trong trát vữa xi măng, mặt ngoài không trát.

+ Nền lát gạch đất nung 30x30cm

+ Bậc thềm 5 cấp lát gạch đất nung rộng 40cm, cao 17cm

- Diện tích theo Giấy CNQSD đất 547,2 m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc bằng thiết bị toàn đạc 558,9m<sup>2</sup>).

Tình trạng: Công trình có kết cấu chính đã qua sử dụng nhiều năm, có lịch sử tháo dỡ và di chuyển, lắp đặt lại, đã có cải tạo, sửa chữa, giá cổ, có một số thay đổi sai khác với kết cấu ban đầu. Hiện công trình ít được sử dụng, không gian ẩm mốc, bụi bẩn, xuống cấp, một số vị trí có dấu hiệu hư hỏng nhẹ.

#### **\* Nhà nổi trên hồ:**

- Kết cấu bê tông cốt thép với hệ cột bê tông và các dầm bê tông cốt thép nâng đỡ phần sân chính. Sân có kết cấu bê tông cốt thép, xung quanh được lắp đặt hệ lan can với phù điêu bằng xi măng. Trên sân có nhà ngói nghỉ hình lục giác. Có cầu dẫn đến bờ bằng bê tông cốt thép. Nhà đã đưa vào sử dụng nhiều năm.

- Kích thước (DxRxH): 18m x 10m

- Diện tích theo Giấy CNQSD đất 182 m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc bằng thiết bị toàn đạc 360m<sup>2</sup>).

*So sánh: diện tích theo hiện trạng biến động tăng so với diện tích được ghi tại Giấy CNQSD đất: 178 m<sup>2</sup>.*

- Diện tích nhà lục giác: 20,25 m<sup>2</sup>
- Cầu dẫn BTCT: 2,4m x 7,5m
- Phù điều cầu dẫn hình rồng bằng xi măng: dài 7,5m, cao 1,05m
- Phù điều tường bao bằng xi măng: dài 2,7m, cao 0,6m
- Cột đỡ BTCT đường kính 200mm; dầm đỡ, dầm khóa BTCT 200x200(mm).
- Tình trạng: Công trình đã qua sử dụng nhiều năm, kết cấu xuống cấp, hư hỏng, bám bụi, xuống cấp, hư hỏng một số vị trí.

#### **\* Nhà thương mại**

- Quy mô gồm 03 tầng và 02 tum cho nhà thương mại với 02 cầu thang bộ và 02 hệ thống nhà WC ở 2 đầu nhà, Trên nóc nhà có hành lang đi lại có mái che. Kết cấu bê tông cốt thép, tường xây gạch, trát vữa xi măng, nền láng xi măng, nhà chưa hoàn thiện, cầu thang đã xây bậc gạch, chưa có hệ thống cửa, điện nước, vệ sinh,...

- Kích thước 26,5m x 10,2m x 14,6m
- Diện tích theo Giấy CNQSD đất 262,8 m<sup>2</sup> xây dựng, diện tích sàn 1.051.2m<sup>2</sup> (theo kết luận giám định 1.014.3m<sup>2</sup>)

*So sánh: diện tích theo hiện trạng biến động giảm so với diện tích được ghi tại Giấy CNQSD đất: 36.9 m<sup>2</sup>.*

- Tình trạng: Công trình đang trong quá trình xây dựng, đã dừng thi công nhiều năm, các hạng mục chưa hoàn thiện, bậc thang xây gạch, chưa làm nền, chưa có cửa, chưa có hệ thống điện nước, vệ sinh, lan can,... Nhà có dấu hiệu xuống cấp, tường ẩm mốc, thấm nước, ẩm mốc, mất vệ sinh,...

## **2. Các tài sản khác gắn liền với thửa đất số 1491 gồm:**

#### **\* Nhà hàng ăn uống (nhà hàng vườn bia sinh thái)**

- Kết cấu thép hình, vì kèo thép hộp, cột thép ống, xà gồ thép hộp, mái lợp tôn cán sóng ngói, nền lát gạch đất nung 30x30, một phần tường bao quanh xây gạch cao 0,8m, phía trên được lắp đặt vách tre nghệ thuật, cửa nhôm kính, hệ thống điện nước, vệ sinh đơn giản.

- Trong nhà có phân chia thành 1 số phòng chức năng phục vụ bếp, ăn uống, nghỉ ngơi,... tường xây gạch cao 3,05m, không có trần.

- Diện tích nhà: 658,0 m<sup>2</sup>
- Diện tích các phòng chức năng: 108,7 m<sup>2</sup>



- Tình trạng: Công trình đã qua sử dụng nhiều năm, kết cấu rỉ sét, hư hỏng nhẹ, một số vị trí bị bong dộp, hở cốt liệu, đọng cặn bẩn, đọng bùn đất, nền nhà mòn, nứt vỡ,...

**\* Sân gạch trước và đầu nhà bảo tàng**

- Sân lát gạch chỉ nằm, xung quanh có bó bờ gạch chỉ, có trát.
- Diện tích xây dựng sân trước nhà:  $431,2m^2$
- Diện tích xây dựng sân đầu nhà:  $104m^2$
- Công trình đã qua sử dụng nhiều năm, đã có dấu hiệu xuống cấp, đọng nước, mọc rêu...

**\* Cầu qua hồ nước**

- Kết cấu bê tông cốt thép, đúc tại chỗ, uốn cong liên khối rộng 5,6m, dài 50,1m, lan can bằng đá xanh điêu khắc nghệ thuật lắp ghép theo modul cao 75cm. Dầm chính BTCT 300x500(mm), mặt cầu BTCT dày 200mm.

- Tình trạng: Công trình đã qua sử dụng nhiều năm, một số chi tiết xuống cấp, hư hỏng nhẹ, khả năng hoạt động tốt.

**\* Nhà vệ sinh (cuối nhà hàng ăn uống)**

- Kết cấu tường xây gạch bỏ trụ, trát vữa xi măng cát, tường cao trung bình 2,25m dày trung bình 11cm, xà gồ thép, mái tôn, có các cửa ngăn bằng lưới thép B40.

- Diện tích:  $30,0m^2$

- Tình trạng: Công trình đã qua sử dụng, kết cấu rỉ sét, xuống cấp, công thép rỉ sét, hiện đang sử dụng chứa đồ cũ và nuôi gia cầm.

**\* Công trình xây dựng bên phải cầu qua hồ.**

- Công trình nổi, kết cấu BTCT xây dựng bên cạnh cầu qua hồ gồm các trụ bê tông dưới nước, một phần tường xây gạch chỉ không trát và một phần sàn bê tông cốt thép. Thống kê chi tiết như sau:

- + 01 Sàn bê tông cốt thép dày 15cm, Kích thước 7m x 20m ( $140m^2$ )
- + 24 Trụ bê tông ngập nước 35 x 50 (cm), sâu khoảng 5m.
- + 02 Trụ bê tông ngập nước 20 x 20 (cm), sâu khoảng 5m
- + 168 m dầm bê tông cốt thép 20 x 20 (cm).
- + 21,4m tường xây gạch chỉ dày 20cm, không trát, ngập nước, cao khoảng 5m

- Tình trạng: Công trình xây dựng dở dang, đã dừng thi công nhiều năm, thép kết cấu rỉ sét, hư hỏng, không được bảo quản, bê tông rêu mốc, rạn nứt nhẹ, tường gạch ngập nước, rêu...

**\* Công trình xây dựng bên trái cầu qua hồ.**

- Công trình nổi, kết cấu BTCT xây dựng bên cạnh cầu qua hồ gồm các trụ bê tông dưới nước, một phần tường xây gạch chỉ không trát. Thống kê chi tiết như sau:

- + 54 Trụ bê tông ngập nước 35 x 50 (cm), sâu khoảng 5m.
- + 02 Trụ bê tông ngập nước 20 x 20 (cm), sâu khoảng 5m
- + 168 m dầm bê tông cốt thép 20 x 20 (cm).
- + 33,8m tường xây gạch chỉ dày 20cm, không trát, ngập nước, cao khoảng 5m

- Tình trạng: Công trình xây dựng dở dang, đã dùng thi công nhiều năm, thép kết cấu rỉ sét, hư hỏng, không được bảo quản, bê tông rêu mốc, rạn nứt nhẹ, tường gạch ngập nước, rêu...

#### **\* Tường rào**

- Kết cấu tường xây gạch bỏ trụ, chủ yếu được trát vữa xi măng cát một mặt, tường cao trung bình 2,4m dày trung bình 11cm, trụ gạch 22x22cm. móng gạch không trát.

- Chiều dài: 228,05 m

- Tình trạng: Công trình đã qua sử dụng nhiều năm, nhiều vị trí tường bị bong tróc, hở cốt liệu, rêu mốc, xuống cấp,...

#### **\* Đường bê tông nội bộ và sân bê tông khu vực cổng vào**

- Đường bê tông nội bộ không có cốt thép, đổ bê tông tại chỗ, có chiều rộng trung bình 5,5m đường có bó vỉa bê tông và lát gạch tự chèn rộng 2,1m.

+ Chiều dài đường bê tông: 221,3m

+ Chiều dài vỉa hè lát gạch tự chèn: 5,7m

+ Sân bê tông khu vực cổng vào: 622,45 m<sup>2</sup>

- Công trình đã qua sử dụng nhiều năm, đã có dấu hiệu xuống cấp, đọng nước, đọng bùn bẩn, một số vị trí bị gãy, vỡ, bong tróc, hở cốt liệu...

#### **\* Cổng vào khu sinh thái (Không bao gồm phần sân bê tông)**

+ Cụm cổng phù điêu linh vật

- Công trình đã qua sử dụng nhiều năm, chưa xây dựng hoàn thiện, đã có dấu hiệu xuống cấp, rêu mốc, một số vị trí bị gãy, vỡ, bong tróc, hở cốt liệu...

- Chất lượng còn lại: Không xác định được

#### **\* Hệ thống chiếu sáng đường nội bộ**

- Cột thép bát giác cân đơn Hapulico, loại cột BGC07, chiều cao 7m, độ vươn 1,5m, chụp đèn cao áp thủy ngân.

+ Số lượng: 04 cái



- Tài sản đã qua sử dụng nhiều năm, thân cột xỉ màu, rỉ sét một số vị trí, các bộ đèn, chao chụp hư hỏng, vỡ, không hoạt động,...

**\* Hồ nước trong khu sinh thái**

- Hồ nước sinh thái, có kè bê tông xi măng quanh hồ. Hồ có 1 phần nằm trên thửa đất khác, có chu vi khoảng 510m.

+ Chiều dài kè hồ: 385m

- Tài sản được cải tạo từ hồ tự nhiên, đã qua sử dụng nhiều năm, nhiều vị trí bờ kè đã xuống cấp, hư hỏng, sụt lún,...

**\* Móng công trình:**

- Móng nhà số 1 bê tông cốt thép có ép cọc bê tông diện tích khoảng 240m<sup>2</sup>.

- Móng nhà số 1 bê tông cốt thép có ép cọc bê tông diện tích khoảng 240m<sup>2</sup>.

**\* Cột đèn chiếu sáng:** có 28 cột đèn Led, không kiểm tra tình trạng hoạt động.

**3. Cây trồng trên đất :**

**\* Cây chuối cảnh**

- Số lượng: 02 khóm

- Cây xanh tốt, phát triển bình thường.

**\* Cây hoa sữa**

- Số lượng: 01 cây

- Đường kính thân: 65cm

- Cây xanh tốt, phát triển bình thường.

**\* Cây tùng**

- Số lượng: 53 cây

- Đường kính thân: 15 - 18 (cm)

- Cây xanh tốt, phát triển bình thường.

**\* Cây tùng**

- Số lượng: 11 cây

- Đường kính thân: 10 - 15 (cm)

- Cây xanh tốt, phát triển bình thường

**\* Cây đa**

- Số lượng: 3 cây

- Đường kính thân: 100 cm

- Cây xanh tốt, phát triển bình thường

**\* Cây cau cảnh**

- Số lượng: 07 khóm

- Đường kính thân: 4-7 (cm)

- Cây xanh tốt, phát triển bình thường

**\* Cây khế**

- Số lượng: 01 cây

- Đường kính thân: 4-7 (cm)

- Cây xanh tốt, phát triển bình thường

**\* Cây si**

- Số lượng: 01 cây

- Chiều cao cây: < 5 m

- Cây xanh tốt, phát triển bình thường

**\* Cây bông gòn**

- Số lượng: 06 cây

- Đường kính thân cây: 50 - 65 (cm)

- Cây xanh tốt, phát triển bình thường

**\* Cây hoa sữa**

- Số lượng: 17 cây

- Đường kính thân cây: 30 - 40 (cm)

- Cây xanh tốt, phát triển bình thường

**\* Cây dừa**

- Số lượng: 29 cây

- Chiều cao cây: 3,0 – 4,0 (m)

- Cây xanh tốt, phát triển bình thường

**\* Cây dương liễu**

- Số lượng: 8 cây

- Đường kính thân cây: 10 - 20 (cm)

- Cây xanh tốt, phát triển bình thường

**\* Cây bằng lăng**

- Số lượng: 8 cây

- Đường kính thân cây: 25 - 50 (cm)



- Cây xanh tốt, phát triển bình thường

**\* Cây trúc**

- Số lượng: 24 khóm

- Cây xanh tốt, phát triển bình thường

**\* Cây bàng Đài Loan**

- Số lượng: 2 cây

- Đường kính thân cây: 30 - 40 (cm)

- Cây xanh tốt, phát triển bình thường

Vậy, thông báo để các tổ chức thẩm định giá trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên biết, đăng ký.

**Hồ sơ đăng ký bao gồm:**

1. Văn bản đăng ký tham gia cung cấp dịch vụ thẩm định giá tài sản.

2. Bảng thù lao thẩm định giá, chi phí thẩm định giá.

3. Hồ sơ năng lực thẩm định giá ( Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp; 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...) và các tài liệu khác liên quan.

Tổ chức thẩm định giá cung cấp bản chính hoặc sao y bản chính các giấy tờ do tổ chức mình ban hành; cung cấp bản sao có chứng thực các giấy tờ, tài liệu khác không do tổ chức mình ban hành và chịu trách nhiệm về tính chính xác đối với thông tin hồ sơ đã cung cấp. Cơ quan thi hành án dân sự không hoàn trả hồ sơ đối với tổ chức thẩm định giá tài sản không được lựa chọn.

**Thời gian nộp hồ sơ:** Từ ngày 15 tháng 10 năm 2025 đến 17 giờ 00' ngày 17 tháng 10 năm 2025 (trong giờ hành chính).

**Hình thức nộp hồ sơ:** Nộp trực tiếp tại Văn thư Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2- Thái Nguyên - Điện thoại liên hệ: 0982.735.496

**Địa chỉ nộp hồ sơ:** TDP 4, phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

**Nơi nhận:**

- Trang TTĐT Cục THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Đường sự;
- Viện KSND tỉnh Thái Nguyên;
- Viện KSND khu vực 2 - Thái Nguyên;
- Lưu: VT, HSTHA.

**CHẤP HÀNH VIÊN**



**Hoàng Nguyên Khang**