

Mẫu số 05

(Ban hành kèm theo Công văn số 1146/CTHADS-NVI ngày 07/02/2025 của Cục THADS TP. Hồ Chí Minh)

CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
QUẬN 12

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

Số: 7.76/TB-CCTHADS

Quận 12, ngày 04 tháng 4 năm 2025.

THÔNG BÁO

Kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

I. KẾT QUẢ LỰA CHỌN

1. Tài sản đấu giá:

* Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 930, tờ bản đồ số 4, Địa chỉ: MP nhà 71, khu phố 4, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH12652 do UBND Quận 12 cấp ngày 15/8/2018 thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Trần Thị Ánh Hường.

* Diện tích nhà đất theo Giấy chứng nhận:

+ Thửa đất: Thửa đất số 930, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Mp nhà 71, khu phố 4, (nay là khu phố 35), phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Diện tích đất: **335,6m²**, hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

+ Nhà ở: Nhà ở riêng lẻ; Diện tích xây dựng: 180,8m²; Diện tích sàn xây dựng: 990,4m²; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng.

* Diện tích nhà đất theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 2131/HĐĐĐ/MC ngày 28/6/2023 Công ty cổ phần xây dựng đầu tư Minh Cát và được Trung Tâm kiểm định bản đồ và tư vấn Tài nguyên Môi trường – Sở TN & MT Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp ngày 07/9/2023:

- Diện tích đất theo hiện trạng:

Sử dụng riêng: **334.3m²**; sử dụng chung: 0.0m²; Trong đó: Diện tích không phù hợp quy hoạch: 71.9m²; Thuộc phạm vi lộ giới đường dự phóng 12m: 1.5m²; Diện tích trong giấy chứng nhận: 1.5m²; Thuộc phạm vi lộ giới 16m: 70.4m²; diện tích đất trong GCN: 70.4m². Diện tích phù hợp quy hoạch: 262.4m²; trong đó: thuộc phạm vi đất dự cư hiện hữu chỉnh trang: 262.4m²; Diện tích đất ở trong GCN: 262.4m².

- Tổng diện tích xây dựng, sàn xây dựng theo hiện trạng:

Tầng 1 (DTXD): 324.5m^2 ; trong đó: Lửng tầng 1: 126.7m^2 ; Lửng tầng 2,3,4,5: 384.4m^2 ; tầng 2,3,4,5,6: 1208.5m^2 ; Tổng cộng: **2044.1m^2** .

+ Diện tích sàn xây dựng không phù hợp quy hoạch, (thuộc vi phạm lộ giới đường dự phóng 12m): Tầng 1 (DTXD): 1.5m^2 ; Lửng tầng 1: 1.4m^2 ; Lửng tầng 2,3,4,5: 5.6m^2 ; Tầng: 2,3,4,5,6: 7.5m^2 ; Tổng cộng: **16.0m^2** . Thuộc phạm vi lộ giới dự phóng 16m: Tầng 1 (DTXD): 60.6m^2 ; Lửng tầng 1: 18.7m^2 ; Tổng cộng: **79.3m^2** . Diện tích xây dựng phù hợp quy hoạch, (thuộc phạm vi đất dân cư dự kiến): Tầng 1 (DTXD): 262.4m^2 ; lửng tầng 1: 106.6m^2 ; Lửng tầng 2,3,4,5: 378.8m^2 ; Tầng 2,3,4,5,6: 1201.0m^2 ; Tổng cộng: **$1.948.8\text{m}^2$** . (theo Công văn số 02/CVGT-MC ngày 19/03/2025 của Công ty cổ phần xây dựng đầu tư Minh Cát về việc giải trình số liệu thể hiện trong bản vẽ như sau: Khu vực nhà tường gạch mái tôn có diện tích xây dựng là $45,3\text{m}^2$; khu vực nhà tường gạch lửng giả BTCT mái tôn có diện tích xây dựng là 30.6m^2 ; Hiên có diện tích là 3.9m^2 ; Diện tích sàn xây dựng của khu nhà 5 lầu + 5 lửng, mái BTCT là $1722,6\text{m}^2$; Diện tích xây dựng cột sắt mái tôn của tầng 6 của khu nhà 5 lầu + lửng, mái BTCT + tôn là 156.1m^2 ; Diện tích xây dựng của tầng 6 tại khu vực sàn BTCT, mái BTCT tại khu nhà 5 lầu + 5 lửng, mái BTCT là $85,6\text{m}^2$.

Nhà có trang bị hệ thống 01 thang máy hiệu TD, do Công ty TNHH – CN-TN thang máy Thái Dương; tải trọng 480Kg, 06 người.

Căn cứ Văn bản số 1238/QLĐT ngày 03/8/2023 của Phòng quản lý Đô thị Quận 12: Nhà đất nêu trên phần lớn thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu chính trang, phần còn lại thuộc quy hoạch giao thông (đường dự phóng phía Tây lộ giới 16m và phía Đông Nam lộ giới 12m), hành lang an toàn điện cao thế 6m (tính từ mép dây ngoài cùng ra mỗi bên).

Lưu ý 1: Tại hầm trực (K – C của nhà đất trên) sử dụng chung cho 02 căn nhà liền kề nhau: Sử dụng chung với nhà đất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của người khác tại số 71 khu phố 4, (nay là khu phố 35), phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, (Trường mầm non Minh Quang).

Lưu ý 2:

- Phần diện tích xây dựng, sàn xây dựng theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 2131/HĐĐĐ/MC ngày 28/6/2023 Công ty cổ phần xây dựng đầu tư Minh Cát và được Trung Tâm kiểm định bản đồ và tư vấn Tài nguyên Môi trường – Sở TN & MT Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp ngày 07/9/2023 khác (tăng lớn hơn nhiều) so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH12652 do UBND Quận 12 cấp ngày 15/8/2018. UBND phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12 phối hợp các đơn vị xác minh xử lý theo quy định, (theo ý kiến của UBND phường tại biên bản xác minh ngày 06/03/2025).

- Phần diện tích xây dựng, sàn xây dựng tăng thêm so với Giấy chứng nhận nêu trên do chủ cũ của tài sản tư xây dựng, coi như không xin phép xây dựng, không được cấp phép xây dựng nên chưa được công nhận quyền sở hữu.

2. Giá khởi điểm: 26.640.124.000 đồng, Bằng chữ: (Hai mươi sáu tỷ, sáu trăm bốn mươi triệu, một trăm hai mươi bốn ngàn đồng).

3. Tên, địa chỉ tổ chức hành nghề đấu giá tài sản được lựa chọn:

Trung tâm Dịch vụ Bán đấu giá tài sản – Sở Tư pháp TP. HCM. Tổng số điểm: 91/100;

4. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không được đánh giá, chấm điểm kèm theo lý do (nếu có): Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam;

5. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản bị từ chối xem xét, đánh giá hồ sơ kèm theo lý do từ chối (nếu có): Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam.

II. KẾT QUẢ CHẤM ĐIỂM (bao gồm cả tổ chức hành nghề đấu giá tài sản được lựa chọn)

TT	NỘI DUNG	Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản 1 Trung tâm Dịch vụ Bán đấu giá tài sản – Sở Tư pháp TP. HCM	Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản 2 Công ty đấu giá hợp danh Đông Nam
I	Có tên trong danh sách các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố		
1.	Có tên trong danh sách tổ chức hành nghề đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố	Đủ điều kiện	Đủ điều kiện
2.	Không có tên trong danh sách tổ chức hành nghề đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố		
II	Cơ sở vật chất, trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá đối với loại tài sản đấu giá	18,0	19,0
1.	Cơ sở vật chất bảo đảm cho việc đấu giá	10,0	10,0
1.1	Có địa chỉ trụ sở ổn định, rõ ràng (số điện thoại, địa chỉ thư điện tử...), trụ	5,0	5,0

	sở có đủ diện tích làm việc		
1.2	Địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá công khai, thuận tiện	5,0	5,0
2.	Trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá	5,0	5,0
2.1	Có hệ thống camera giám sát hoặc thiết bị ghi hình tại trụ sở tổ chức hành nghề đấu giá tài sản khi bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (có thể được trích xuất, lưu theo hồ sơ đấu giá)	2,0	2,0
2.2	Có hệ thống camera giám sát hoặc thiết bị ghi hình tại nơi tổ chức phiên đấu giá (được trích xuất, lưu theo hồ sơ đấu giá)	3,0	3,0
3.	Có trang thông tin điện tử của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đang hoạt động ổn định, được cập nhật thường xuyên Đối với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thì dùng Trang thông tin điện tử độc lập hoặc Trang thông tin thuộc Cổng thông tin điện tử của Sở Tư pháp	2,0	2,0
4.	Có Trang thông tin đấu giá trực tuyến được phê duyệt hoặc trong năm trước liền kề đã thực hiện ít nhất 01 cuộc đấu giá bằng hình thức trực tuyến	00	1,0
5.	Có nơi lưu trữ hồ sơ đấu giá	1	1
III	Phương án đấu giá khả thi, hiệu quả	16,0	16,0
1.	Phương án đấu giá đề xuất được hình thức đấu giá, bước giá, số vòng đấu giá có tính khả thi và hiệu quả cao	4,0	4,0
1.1	Hình thức đấu giá khả thi, hiệu quả	2,0	2,0
1.2	Bước giá, số vòng đấu giá khả thi, hiệu quả	2,0	2,0

2.	Phương án đấu giá đề xuất việc bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá công khai, khả thi, thuận tiện (địa điểm, phương thức bán, tiếp nhận hồ sơ)	4,0	4,0
3.	Phương án đấu giá đề xuất được đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá phù hợp với tài sản đấu giá	4,0	4,0
3.1	Đối tượng theo đúng quy định của pháp luật	2,0	2,0
3.2	Điều kiện tham gia đấu giá phù hợp với quy định pháp luật áp dụng đối với tài sản đấu giá	2,0	2,0
4.	Phương án đấu giá đề xuất giải pháp giám sát việc tổ chức đấu giá hiệu quả; chống thông đồng, đùm giá, bảo đảm an toàn, an ninh trật tự của phiên đấu giá	4,0	4,0
IV	Năng lực, kinh nghiệm và uy tín của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản	57,0	57,0
1.	Tổng số cuộc đấu giá đã tổ chức trong năm trước liền kề (bao gồm cả cuộc đấu giá thành và cuộc đấu giá không thành)	15,0	15,0
1.1	Dưới 20 cuộc đấu giá		
1.2	Từ 20 cuộc đấu giá đến dưới 40 cuộc đấu giá		
1.3	Từ 40 cuộc đấu giá đến dưới 70 cuộc đấu giá		
1.4	Từ 70 cuộc đấu giá trở lên	15,0	15,0
2.	Tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề	7,0	7,0
2.1	Dưới 10 cuộc đấu giá thành (bao gồm cả trường hợp không có cuộc đấu giá thành nào)		
2.2	Từ 10 cuộc đấu giá thành đến dưới 30 cuộc đấu giá thành		
2.3	Từ 30 cuộc đấu giá thành đến dưới 50		

	<i>cuộc đấu giá thành</i>		
2.4	<i>Từ 50 cuộc đấu giá thành trở lên</i>	7,0	7,0
3.	<i>Tổng số cuộc đấu giá thành có chênh lệch giữa giá trúng so với giá khởi điểm trong năm trước liền kề</i>	7,0	7,0
3.1	<i>Dưới 10 cuộc (bao gồm cả trường hợp không có chênh lệch)</i>		
3.2	<i>Từ 10 cuộc đến dưới 30 cuộc</i>		
3.3	<i>Từ 30 cuộc đến dưới 50 cuộc</i>		
3.4	<i>Từ 50 cuộc trở lên</i>	7,0	7,0
4.	<i>Tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên</i>	3,0	3,0
4.1	<i>Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên nhiều nhất</i>	3,0	3,0
4.2	<i>Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên thấp hơn liền kề</i>		
4.3	<i>Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên thấp hơn liền kề tiếp theo</i>		
5.	<i>Thời gian hoạt động trong lĩnh vực đấu giá tài sản tính từ thời điểm có Quyết định thành lập hoặc được cấp Giấy đăng ký hoạt động</i>	7,0	5,0
5.1	<i>Có thời gian hoạt động dưới 5 năm</i>		
5.2	<i>Có thời gian hoạt động từ 05 năm đến dưới 10 năm</i>		5,0
5.3	<i>Có thời gian hoạt động từ 10 năm đến dưới 15 năm</i>		
5.4	<i>Có thời gian hoạt động từ 15 năm trở lên</i>	7,0	
6.	<i>Số lượng đấu giá viên của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản</i>	4,0	4,0
6.1	<i>01 đấu giá viên</i>		
6.2	<i>Từ 02 đến dưới 05 đấu giá viên</i>		

6.3	Từ 05 đấu giá viên trở lên	4,0	4,0
7.	Kinh nghiệm hành nghề của đấu giá viên là Giám đốc Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản, Tổng giám đốc hoặc Giám đốc của Công ty đấu giá hợp danh, Giám đốc doanh nghiệp đấu giá tư nhân	4,0	3,0
7.1	Dưới 05 năm		
7.2	Từ 05 năm đến dưới 10 năm		3,0
7.3	Từ 10 năm trở lên	4,0	
8.	Kinh nghiệm của đấu giá viên hành nghề	5,0	5,0
8.1	Không có đấu giá viên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên		
8.2	Có từ 01 đến 03 đấu giá viên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên		
8.3	Có từ 04 đấu giá viên trở lên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên	5,0	5,0
9.	Số thuế thu nhập doanh nghiệp hoặc khoản tiền nộp vào ngân sách Nhà nước trong năm trước liền kề đối với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản, trừ thuế giá trị gia tăng	5,0	5,0
9.1	Dưới 50 triệu đồng		
9.2	Từ 50 triệu đồng đến dưới 100 triệu đồng		
9.3	Từ 100 triệu đồng trở lên	5,0	5,0
V	Tiêu chí khác phù hợp với tài sản đấu giá do người có tài sản đấu giá quyết định	x	x
1.	Đã tổ chức đấu giá thành tài sản cùng loại với tài sản đưa ra đấu giá	x	x
2.	Đã từng ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với người có tài sản đấu giá và đã tổ chức cuộc đấu giá thành theo hợp đồng đó	x	x
3.	Trụ sở chính của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong phạm vi tỉnh, thành phố nơi có tài sản đấu giá, không bao gồm trụ sở chi nhánh.	x	x

4.	Tiêu chí khác	x	x
	Tổng	91	89

Nơi nhận:

- Cổng TT điện tử quốc gia về đấu giá tài sản (để đăng tải);
- Trang Thông tin điện tử của Cục THADS TP. HCM (để đăng tải);
- Cổng TTĐT của Tổng Cục THADS (để đăng tải);
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 12;
- Đương sự (để biết);
- Lưu: VT; HSTHA (CHV Nguyễn Như Việt).

CHẤP HÀNH VIÊN



(Handwritten signature)

Nguyễn Như Việt