

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TỈNH TÂY NINH

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

Số: /TB-THADS

Tây Ninh, ngày tháng 11 năm 2025

THÔNG BÁO
Về kết quả thẩm định giá tài sản

Căn cứ Điều 98, Điều 99 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Bản án số 3736/2022/KDTM – ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 1019/QĐ-CCTHADS ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Tây Ninh);

Căn cứ Quyết định thi hành án số 1020/QĐ-CCTHADS ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Tây Ninh);

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05/QĐ – THADSKV1 ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Tây Ninh);

Căn cứ Thông báo về việc thoả thuận giá hoặc thoả thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản kê biên số 612/TB – THADS ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Thông báo kết quả lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản số 136/TB – THADS ngày 15 tháng 10 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ kết quả thẩm định giá số 260/2025/1956 ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Công ty TNHH thẩm định giá NOVA (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Tây Ninh nhận số Công văn đến số 1111 ngày 05/11/2025);

Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Tây Ninh) thông báo cho:

Người được thi hành án: Ngân hàng TMCP Nam Á, địa chỉ: 201-203 Cách Mạng Tháng Tám, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh (ủy quyền cho Công ty TNHH MTV quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Nam Á); địa chỉ: tầng 6 số 489 Lý Thường Kiệt, phường Tân Hoà, thành phố Hồ Chí Minh.

Người phải thi hành án:

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một Thành Viên Xuất Nhập Khẩu Thương Mại Sản Xuất Dịch Vụ Quang Thắng (tên mới Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu Thương mại Sản xuất Dịch vụ Quang Thắng); địa chỉ: số 54 đường số 4, phường Linh Tây, Thành phố Thủ Đức (nay là số 54 đường số 4, phường Linh Xuân, thành phố Hồ Chí Minh).

2. Ông Võ Hoàng Giang, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: Tổ 11, ấp Phước Lợi 2, xã Suối Đá, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ hiện nay: số 196 Nguyễn Cửu Vân, khu phố Bình Quân 3, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An (nay là số 196 Nguyễn Cửu Vân, phường Long An, tỉnh Tây Ninh) là người có tài sản bảo lãnh thế chấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu Thương mại Sản xuất Dịch vụ Quang Thắng.

Kết quả thẩm định giá tài sản kê biên như sau:

1/ Quyền sử dụng đất:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 2-31a, diện tích đo đạc thực tế là 705,3m² (diện tích giảm 10,7m² so với diện tích theo GCN QSD đất (diện tích theo GCN là 716m²), trong đó diện tích chỉ giới đường đỏ Quốc lộ 1A là 238,1m², diện tích chỉ giới xây dựng Quốc lộ 1A là 238,1m²); địa chỉ thửa đất: Phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An (nay là phường Long An, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BB 060683, số vào sổ cấp GCN: CH 00395 do Ủy ban nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An cấp ngày 09/7/2010, cập nhật gần nhất ngày 13/12/2016 thuộc quyền sử dụng của ông Võ Hoàng Giang.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 1348-2023 của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 22/8/2023 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tân An duyệt ngày 29/8/2023).

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 60, diện tích đo đạc thực tế là 1688 m² (diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất là 1688m²) trong đó diện tích chỉ giới đường đỏ đường Nguyễn Cửu Vân là 266,9m², diện tích chỉ giới xây dựng đường Nguyễn Cửu Vân là 266,9m²; địa chỉ thửa đất: Phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An (nay là phường Long An, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BU 342086, số vào sổ cấp GCN: CH 03832 do Ủy ban nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An cấp ngày 27/10/2014, cập nhật gần nhất ngày 02/02/2018 thuộc quyền sử dụng của ông Võ Hoàng Giang.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 1522-2023 của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 22/8/2023 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tân An duyệt ngày 29/8/2023).

2/ Các hạng mục công trình kiến trúc và tài sản khác gắn liền với đất:

2.1 Các hạng mục công trình kiến trúc và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 60 (chưa được ghi nhận trong giấy chứng nhận) cụ thể như sau:

- Sảnh 1 (trong sảnh 01 ngăn cách gồm có 13 phòng): Nhà kiên cố, cấp 4, diện tích 813,2 m². Kết cấu: móng, cột, đà bê tông cốt thép, tường xây gạch tô hai mặt tường sơn nước, tường bao quanh bên ngoài là tường 20cm, tường các phòng bên trong là tường 10cm, nền lát gạch ceramic, xà gồ sắt, mái tôn thiếc, trần prima + trần thạch cao đóng giạt cấp, không có cửa chính, cửa phụ làm bằng kính cường lực (số lượng 2 cửa mỗi cửa kích thước ngang 2,2m x cao 3m), tất cả các phòng bên trong sảnh có khung cửa bằng gỗ nhưng không có cánh cửa, tất cả thiết bị nhà vệ sinh bên trong mỗi phòng đã bị tháo dỡ. Không có hệ thống điện nước, không có trang thiết bị điện nước.

Hiện trạng tại thời điểm kê biên: công trình xây dựng trên đất ngoại quan công trình hao mòn do thời gian và đang xuống cấp, trần prima + trần thạch cao đã hư hỏng, tường có một vài vết rạn nứt, thấm mốc vài vị trí, khung thép bị rỉ sét vài vị trí,....

- Sảnh 2 (nhà bếp): Nhà kiên cố, cấp 4, diện tích 109,8 m². Kết cấu: móng, cột, đà bê tông cốt thép, tường xây gạch tô hai (có 1 vách tường 20cm các vách còn lại xây tường 10cm) mặt tường sơn nước, nền lát gạch men, xà gồ sắt, mái tôn thiếc, không có cửa chính và cửa phụ không có nhà vệ sinh bên trong. Không có hệ thống điện nước, không có trang thiết bị điện nước.

Hiện trạng tại thời điểm kê biên: công trình xây dựng trên đất ngoại quan công trình hao mòn do thời gian và đang xuống cấp, tường có một vài vết rạn nứt, thấm mốc vài vị trí, khung thép bị rỉ sét vài vị trí,....

- Sảnh 3: Nhà kiên cố, cấp 4, diện tích 125,5 m². Kết cấu: móng, cột, đà bê tông cốt thép, tường xây gạch tô hai mặt tường sơn nước, nền lát gạch ceramic, xà gồ sắt, mái tôn thiếc, trần prima + trần thạch cao đóng giạt cấp, có cửa chính làm bằng kính cường lực kích thước cao 2,9m x dài 3,8m, bên trong sảnh chia làm 02 phòng đều không có cửa, khu nhà vệ sinh (sảnh 3) tường ốp gạch cao 1m và tất cả thiết bị nhà vệ sinh bên trong đã bị tháo dỡ. Không có hệ thống điện nước, không có trang thiết bị điện, nước.

Hiện trạng tại thời điểm kê biên: công trình xây dựng trên đất ngoại quan công trình hao mòn do thời gian và đang xuống cấp, trần prima + trần thạch cao đã hư hỏng, tường có một vài vết rạn nứt,....

- Khu trưng bày: Nhà liên kế, cấp 4, diện tích 23,6 m². Kết cấu: móng, cột, đà bê tông cốt thép, liền kề với sảnh 2, tường xây gạch tô hai mặt tường sơn nước, nền lát gạch men, xà gồ sắt, mái tôn thiếc, trần thạch cao đóng giạt cấp, không có cửa, không có nhà vệ sinh bên trong. Không có hệ thống điện nước, không có trang thiết bị điện, nước.

Hiện trạng tại thời điểm kê biên: công trình xây dựng trên đất ngoại quan công trình hao mòn do thời gian và đang xuống cấp, trần prima + trần thạch cao đã hư hỏng, tường có một vài vết rạn nứt,....

- Hồ trưng bày: Kết cấu BTCT đáy hồ có gia cố bằng cừ tràm, các mặt có ốp gạch men không có nắp BTCT, kích thước (dài x rộng x cao): 5,03m x 1,74m x 0,7m.

- Hồ nước (trong sảnh 2): Kết cấu BTCT đáy hồ có gia cố bằng cừ tràm, các mặt có ốp gạch men có nắp BTCT, kích thước (dài x rộng x cao): 1,65m x 3,25m x 1,4m.

- Tường rào (phía trước): Kết cấu: móng cột BTCT, tường xây gạch dày 20cm tô hai mặt (móng có gia cố cọc BTCT). Kích thước: 2,25m x 14,65m (cao x dài).

Hiện trạng tại thời điểm kê biên: công trình xây dựng trên đất ngoại quan công trình hao mòn do thời gian và đang xuống cấp, hư hỏng, tường có một vài vết rạn nứt,....

- Sân: nền lát gạch men có lót bê tông đá 4 x 6, diện tích: 570,7m².

Hiện trạng tại thời điểm kê biên: công trình xây dựng trên đất ngoại quan công trình hao mòn do thời gian và đang xuống cấp, hư hỏng có một vài vết rạn nứt,....

- Nhà vệ sinh: kết cấu: móng, cột, đà BTCT, tường bao che xây gạch dày 10cm tô hai mặt bên trong có ốp gạch men cao khoảng 1,6m, nền lát gạch men, trần thạch cao đóng phẳng, xà gồ sắt, mái tôn thiếc. Diện tích: 31,4m².

Hiện trạng tại thời điểm kê biên: công trình xây dựng đang xuống cấp và hư hỏng, tường có một vài vết rạn nứt,....

- Hành lang 1 (bên hông sảnh 1): diện tích 170,4m², nền ceramic, mái tôn, xà gồ sắt, cột bê tông cốt thép.

- Hành lang 2 (phía sau sảnh 1): diện tích 46,4m², nền ceramic, không mái che, không cột.

2.2 Các hạng mục công trình kiến trúc và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 2-31a (chưa được ghi nhận trong giấy chứng nhận) cụ thể như sau:

- Cửa cổng: Kết cấu: cửa cổng làm bằng cửa sắt kéo (Kích thước: 5,0m x 3,5m (ngang x cao)). Hiện trạng tại thời điểm kê biên: đã rỉ sét toàn bộ cửa, có vài chỗ bị hư hỏng (lủng lỗ), do hao mòn theo thời gian.

- Cột BTCT: số lượng 4 cột

+ Cột 1 và cột 3 có kết cấu: cột BTCT (kích thước: 0,18m x 0,18m x 4,3m).

+ Cột 2 có kết cấu: cột BTCT (kích thước: 0,18m x 0,18m x 4,8m).

+ Cột 4 có kết cấu: cột BTCT (kích thước: 0,18m x 0,18m x 3,3m).

- Nhà tạm (nhà kho): Kết cấu: Móng, cột bê tông cốt thép, vách tường xây gạch tô hai mặt, nền xi măng, không mái, nhà không có cửa chính và cửa sổ. Kích thước: ngang 3,1m x dài 7m (diện tích 21,7m²).

- Nhà vệ sinh: Kết cấu: Móng, cột BTCT, tường bao che xây gạch tô hai mặt, nền xi măng, mái tôn thiếc, xà gồ gỗ, không có cửa. Diện tích 3,9m².

- Sân: nền bê tông đá 1x2 không cốt thép, dày 5-10cm, không láng vữa xi măng. Diện tích: 679,8m² hiện trạng đã hư hỏng nhiều chỗ.

- Tường rào phía trước: Kết cấu: móng cột BTCT, tường xây gạch tô hai mặt (móng có gia cố cọc BTCT). Kích thước: 3,9m x 36,8m (cao x dài).

- Tường rào phía sau: Kết cấu: móng cột BTCT, tường xây gạch tô hai mặt (móng gia cố cọc BTCT). Kích thước: 3,4m x 84,2 m (cao x dài).

STT	HẠNG MỤC	Diện tích (m ²)	Đơn vị tính	Tỷ lệ hao mòn (%)	Đơn giá (đ/m ²)	Giá trị (đồng)
I	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 60					26.902.408.980
1	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 60, loại đất ODT	1.688	m ²		14.181.023	23.937.566.824
2	Công trình xây dựng (trên thửa đất số 15, tờ bản đồ số 60)					2.964.842.156
2.1	Sảnh 1	813,2	m ²	55%	5.786.000	2.117.328.840
2.2	Ssarnh 2	109,8	m ²	60%	5.547.000	243.624.240
2.3	Sảnh 3	125,5	m ²	55%	5.786.000	326.764.350
2.4	Khu trung bày	23,6	m ²	55%	4.168.000	44.264.160
2.5	Hồ trung bày	6,127	m ³	50%	1.163.000	3.562.850
2.6	Hồ nước(trong sảnh 2)	7,508	m ³	55%	1.403.000	4.740.176
2.7	Tường rào phía trước	32,963	m ²	55%	1.215.000	18.022.520
2.8	Sân	570.7	m ²	60%	324.000	73.962.720
2.9	Nhà vệ sinh	31,4	m ²	55%	4.382.000	61.917.660
2.10	Hành lang 1 (bên hông sảnh 1)	170,4	m ²	55%	648.000	49.688.640
2.11	Hành lang 2 (phía sau sảnh 1)	46,4	m ²	60%	400.000	7.424.000
2.12	Cửa kính cường lực (trong sảnh 1)	13,2	m ²	65%	1.5000.000	6.930.000
2.13	Cửa kính cường lực (trong sảnh 3)	11,02	m ²	60%	1.500.000	6.612.000
II	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 2-31a					8.526.101.198
1	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 2-31a, loại đất ODT	705,3	m ²		11.716.400	8.263.576.920

2	Công trình xây dựng (trên thửa đất số 12, tờ bản đồ số 2-31a)					262.524.278
2.1	Cửa cổng	17,50	m ²	65%	276.000	1.690.500
2.2	Cột 1 và cột 3	0,279	m ³	60%	2.660.000	296.856
2.3	Cột 2	0,156	m ³	60%	2.660.000	265.984
2.4	Cột 4	0,107	m ³	60%	2.660.000	113.848
2.5	Nhà tạm (nhà kho)	21,7	m ²	65%	647.000	4.913.965
2.6	Nhà vệ sinh	3,9	m ²	65%	769.000	1.049.685
2.7	Sân	679,8	m ²	60%	167.000	45.410.640
2.8	Tường rào phía trước	143,52	m ²	60%	1.245.000	69.750.720
2.9	Tường rào phía sau	286,28	m ²	60%	1.215.000	139.132.080
	TỔNG I + II					35.428.510.178

Tổng giá trị thẩm định giá tài sản (làm tròn) là: 35.428.510.000 đồng (ba mươi lăm tỷ, bốn trăm hai mươi tám triệu, năm trăm mười nghìn đồng).

Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Thông báo này, người được thi hành án, người phải thi hành án được quyền gửi đơn yêu cầu định giá lại tài sản một lần và phải nộp ngay tạm ứng chi phí định giá lại tài sản, khi có chứng thư thẩm định giá được quyết toán theo thực tế phát sinh hoá đơn của Công ty thẩm định giá theo qui định.

Chi phí thẩm định giá: 136.080.000 đồng (một trăm ba mươi sáu triệu, không trăm tám mươi nghìn đồng).

Vậy, thông báo để người được thi hành án, người phải thi hành án và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết./.

Nơi nhận:

- Đường sự;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Tây Ninh;
- UBND phường Long An, Tây Ninh;
- UBND phường Linh Xuân;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN

Nguyễn Ngọc Hồng Trang