

TỔNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 6 năm 2025

Số: 4384/TB-CTHADS

THÔNG BÁO

Về việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản thi hành án dân sự

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 98 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Bản án số 41/2022/HSPT ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; Bản án số 470/2020/HS-ST ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 2496/QĐ-CTHADS ngày 13/7/2022 của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 200/QĐ-CTHADS ngày 06/12/2024 của Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đương sự không thỏa thuận được về giá và không thỏa thuận được việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá, Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ: số 372A Nguyễn Văn Lượng, Phường 16, quận Gò Vấp, 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 đảm bảo thi hành án, như sau:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 368B Trần Văn Quang, Phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ mới là 102 Trần Văn Quang, Phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1689/2002 ngày 03/6/2002, thuộc thửa đất số 1533, tờ bản đồ số 02 (sơ đồ nền) nhằm thửa 70, tờ bản đồ 74, Bộ địa chính Phường 10, quận Tân Bình (Theo tài liệu năm 2002).

(kèm theo bảng mô tả chi tiết tài sản)

2. Các yêu cầu đối với các tổ chức thẩm định giá *(khi nộp hồ sơ đăng ký cung cấp dịch vụ thẩm định giá)*:

2.1. Là tổ chức thẩm định giá được Bộ Tài chính cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá *(kèm theo Thông báo danh sách doanh nghiệp thẩm định giá đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá, thẩm định viên về giá mới nhất của Bộ Tài chính đối với Công ty)*.

2.2. Cung cấp danh sách hợp đồng thẩm định giá đã thực hiện đối với tài sản cùng loại trong năm trước liền kề *(gồm các thông tin: tên loại tài sản; tên cơ*

quan THA/CHV; Số - ngày tháng năm của Hợp đồng; Số - ngày tháng năm của chứng thư; thời gian từ ngày 01/01 đến ngày 31/12).

2.3. Phí dịch vụ thẩm định giá trọn gói (kèm theo thông tin công khai biểu phí dịch vụ của đơn vị).

2.4. Thời gian thực hiện, ban hành Chứng thư thẩm định giá (là khoảng thời gian từ khi ký Hợp đồng dịch vụ đến khi ban hành Chứng thư).

3. Thời hạn nộp hồ sơ: **02** ngày làm việc (kể từ ngày đăng thông tin trên Trang 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).

4. Thành phần hồ sơ: văn bản đề nghị cung cấp dịch vụ thẩm định giá; hồ sơ năng lực của Tổ chức thẩm định giá; danh sách tài sản cùng loại với tài sản kê biên, biểu phí thẩm định kèm theo danh mục tài liệu được đánh số thứ tự từ 01 đến hết, biên nhận hồ sơ (2 liên).

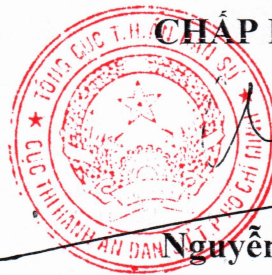
5. Hình thức nộp hồ sơ: nộp trực tiếp tại bộ phận tiếp nhận hồ sơ (Văn thư) của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: số 372A Nguyễn Văn Lượng, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Lưu ý: Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh sẽ không hoàn trả lại hồ sơ đối với Tổ chức thẩm định giá không được lựa chọn.

Cục Thi hành án dân sự 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);
- Công TTĐT của Tổng Cục THADS (đăng tải);
- VKSND TP.HCM (để kiểm sát);
- Đương sự (để biết);
- Lưu: VT; HSTHA.



CHẤP HÀNH VIÊN

Nguyễn Hữu Phước



BẢNG LIỆT KÊ MÔ TẢ CHI TIẾT BẤT ĐỘNG SẢN BÁN ĐẤU GIÁ
(Kèm theo Thông báo về việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản thi hành án
dân sự số 4384/TB-CTHADS ngày 17/6/2025)

I. Tài sản thẩm định giá:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 368B Trần Văn Quang, Phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ mới là 102 Trần Văn Quang, Phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1689/2002 ngày 03/6/2002, thuộc thửa đất số 1533, tờ bản đồ số 02 (sơ đồ nền) nhằm thửa 70, tờ bản đồ 74, Bộ địa chính Phường 10, quận Tân Bình (Theo tài liệu năm 2002).

(Hiện trạng tài sản theo Bản đồ hiện trạng vị trí và Bản vẽ sơ đồ nhà – đất do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 21/9/2023 trừ phần diện tích đất: @ 8,6m² [ký hiệu (1) theo Bản đồ hiện trạng vị trí] - lấn chiếm năm 2019: xác định là diện tích đất thuộc quản lý Nhà nước và phần diện tích 3,4m² là lối đi (lối thoát hiểm, hiện do nhà 106 Trần Văn Quang sử dụng) [ký hiệu (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí] và phần công trình xây dựng trên diện tích đất @ 8,6m² [ký hiệu (1) theo Bản đồ hiện trạng vị trí] có diện tích sàn xây dựng: 11,5m²).

- Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1689/2002 ngày 03/6/2002 cấp cho ông (bà) Huỳnh Bá Thành, Vũ Thị Liên.

a/ Nhà ở:

Địa chỉ: 368B Trần Văn Quang Phường 10 Quận Tân Bình

Tổng diện tích sử dụng: 379,0m²

Diện tích xây dựng: 314,0m²

Kết cấu nhà: tường gạch, sàn gỗ, mái tole

Số tầng: 1 + lửng

b/ Đất ở

Thửa đất số: 1533

Tờ bản đồ số: 02 (sơ đồ nền)



Diện tích: 341,2m²

Hình thức sử dụng:

Riêng: 341,2m²

Chung: 0m²

- Bản đồ hiện trạng vị trí và Bản vẽ sơ đồ nhà – đất ngày 21/9/2023 của Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh:

Khu đất diện tích 372,9m² (theo hiện trạng)

Nhằm thửa 70, tờ bản đồ 74, Bộ địa chính Phường 10, quận Tân Bình (Theo tài liệu năm 2002).

Số tầng: 4 + lửng mái tôn

Cấp (hạng) nhà ở: 3

Kết cấu nhà:

Tường: gạch

Cột: BTCT

Sân: BTCT

Mái: tôn

Tổng diện tích sàn XD theo hiện trạng (A): 1361,5m²

- Tầng 1: 364,2m²

- Tầng lửng: 20,8m²

- Tầng 2: 325,5m²

- Tầng 3: 325,5m²

- Tầng 4: 325,5m²

1361,5m²

(Diện tích hiện trạng có thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1689/2002 ngày 03/6/2002).

Về diện tích đất:

- Diện tích đất: @ 8,6m² [ký hiệu (1) theo Bản đồ hiện trạng vị trí] - lần chiếm năm 2019: xác định là diện tích đất thuộc quản lý Nhà nước và phần diện tích 3,4m² là lối đi (lối thoát hiểm, hiện do nhà 106 Trần Văn Quang sử dụng) [ký hiệu (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí]: thuộc thửa cũ là 73 – thửa phân chiết 73-1 (chưa được cấp Giấy chứng nhận - xác định là diện tích đất thuộc quản lý Nhà nước). Quá trình kê biên, xử lý tài sản Cục Thi hành án dân sự Thành phố sẽ không thực hiện kê biên, định giá.

- Diện tích đất: vị trí (5) có diện tích 0,1m², vị trí (6) có diện tích 6,3m² Bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 21/9/2023 là sai số đo đạc (Văn bản số 1597/CNTB ngày 24/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Tân Bình).

- Diện tích đất: vị trí (8), có diện tích $8,3\text{m}^2$, vị trí (10) có diện tích $1,5\text{m}^2$, vị trí (11) có diện tích $13,5\text{m}^2$, vị trí (13) có diện tích $0,3\text{m}^2$ và vị trí (15) có diện tích $0,7\text{m}^2$: không thuộc đất công. Cục Thi hành án dân sự Thành phố thực hiện kê biên, định giá và người mua được tài sản đấu giá tự kê khai, đăng ký phần diện tích đất chưa được cấp giấy và nộp thuế theo quy định.

Công trình nhà ở trên đất:

- Phần công trình xây dựng trên diện tích đất @ $8,6\text{m}^2$ [ký hiệu (1) theo Bản đồ hiện trạng vị trí] có diện tích sàn xây dựng: $11,5\text{m}^2$, Cục Thi hành án dân sự Thành phố sẽ không thực hiện kê biên, định giá đối công trình xây dựng trên đất.

- Đối với phần công trình xây dựng còn lại chưa phù hợp với Giấy chứng nhận số 1689/2002 ngày 03/6/2002, Giấy phép xây dựng số 1240/UB/GPXD ngày 15/10/2002 đã được Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp:

Thời điểm xây dựng công trình: tháng 11/2002, căn cứ Điều 2 và điểm b khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 3 Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28/02/2005 của Thủ tướng Chính phủ hướng dẫn thi hành Điều 121 Luật Xây dựng năm 2003: trường hợp Công trình vi phạm trật tự xây dựng trước ngày 01/7/2004 thì diện tích vi phạm nằm trong khuôn viên đất được công nhận thì được phép tồn tại theo hiện trạng. Người mua được tài sản đấu giá có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng điều chỉnh Giấy chứng nhận Quyền sử dụng nhà ở và Quyền sử dụng đất ở, hợp thức hóa công trình xây dựng hoặc tháo dỡ theo yêu cầu của cơ quan chức năng.

* Tứ cận:

Bắc giáp: nhà số 100 đường Trần Văn Quang, Phường 10, quận Tân Bình (thửa đất số 62, tờ bản đồ số 74, Bộ địa chính Phường 10, quận Tân Bình, nay thuộc Phường 10, quận Tân Bình).

Nam giáp: nhà số 104, 106, 108 đường Trần Văn Quang, Phường 10, quận Tân Bình (thửa đất số 71, 72, 73 tờ bản đồ số 74, Bộ địa chính Phường 10, quận Tân Bình, nay thuộc Phường 10, quận Tân Bình).

Đông giáp: đường Trần Văn Quang

Tây giáp: Đường

II. Qui hoạch:

Căn cứ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 10 được Ủy ban nhân dân quận Tân Bình phê duyệt tại Quyết định số 1643/QĐ-UBND ngày 03/10/2008, vị trí nhà đất trên thuộc quy hoạch:

- Sử dụng đất: khu vực 1 phần đất ở + 1 phần đất giao thông (một phần nhà nằm trong quy hoạch lộ giới đường Trần Văn Quang).

- Giao thông:

+ Đường Trần Văn Quang lộ giới 16m.

+ Hẻm 108 Trần Văn Quang lộ giới 5m.

+ Lối đi hướng Tây Bắc chưa có quy hoạch lộ giới.

* Lưu ý: Nhà, đất có phần diện tích xây dựng chưa được công nhận, người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ cơ quan chức năng để kê khai, đăng ký, hợp thức hóa công nhận hoặc buộc tháo dỡ theo quy định, chi phí, thuế do người mua tài sản đấu giá chịu.