

CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TP. HCM  
CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
QUẬN 12

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

Số: 105 /QĐ-CCTHADS

Quận 12, ngày 27 tháng 6 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc giảm giá tài sản (lần 02)**

**CHẤP HÀNH VIÊN**

Căn cứ khoản 1 Điều 20, khoản 1 Điều 104 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Bản án số 200/2023/DS-PT ngày 04 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 263/QĐ-CCTHADS ngày 06 tháng 02 năm 2025 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 71/QĐ-CCTHADS ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án chủ động số 1906/QĐ-CCTHADS ngày 07 tháng 6 năm 2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên xử lý tài sản số 70/QĐ-CCTHADS ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 373/2025/040/BC ngày 20/03/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Sao Việt;

Căn cứ Quyết định giảm giá tài sản (lần 1) số 84/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ Đấu giá tài sản số 137/HĐ-ĐG ngày 04/4/2024; Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 15/5/2025 được ký kết giữa Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh và Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;

Căn cứ Thông báo số 4477/TTĐG ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh về việc đấu giá không thành.

Căn cứ Thông báo về việc không có người tham gia đấu giá, trả giá số 1635/TB-CCTHADS ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét thấy, các bên đương sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thỏa thuận được mức giảm giá tài sản.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Giảm giá tài sản của: bà Trần Thị Ánh Hương, địa chỉ: Địa chỉ: Số 1321, đường Lê Đức Thọ, phường 13, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Tài sản giảm giá gồm:**

- Quyền sử dụng đất ở, 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 Hương.

**\* Diện tích nhà đất theo Giấy chứng nhận:**

+ Đất ở: 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: **335,6m<sup>2</sup>**, 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: 180,8m<sup>2</sup>; Diện tích sàn xây dựng: 990,4m<sup>2</sup>; Số tầng: 06 tầng; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng.

**\* Diện tích nhà đất theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 2131/HĐDD/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: **334.3m<sup>2</sup>**; sử dụng chung: 0.0m<sup>2</sup>; Trong đó: Diện tích không phù hợp quy hoạch: 71.9m<sup>2</sup>; Thuộc phạm vi lộ giới đường dự phóng 12m: 1.5m<sup>2</sup>; Diện tích trong giấy chứng nhận: 1.5m<sup>2</sup>; Thuộc phạm vi lộ giới 16m: 70.4m<sup>2</sup>; diện tích đất trong GCN: 70.4m<sup>2</sup>. Diện tích phù hợp quy hoạch: 262.4m<sup>2</sup>; trong đó: thuộc phạm vi đất dự cư hiện hữu chính trang: 262.4m<sup>2</sup>; Diện tích đất ở trong GCN: 262.4m<sup>2</sup>.

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

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

+ Diện tích sàn xây dựng không phù hợp quy hoạch, (thuộc vi phạm lộ giới đường dự phóng 12m): Tầng 1 (DTXD): 1.5m<sup>2</sup>; Lửng tầng 1: 1.4m<sup>2</sup>; Lửng tầng 2,3,4,5: 5.6m<sup>2</sup>; Tầng: 2,3,4,5,6: 7.5m<sup>2</sup>; Tổng cộng: **16.0m<sup>2</sup>**. Thuộc phạm vi lộ giới dự phóng 16m: Tầng 1 (DTXD): 60.6m<sup>2</sup>; Lửng tầng 1: 18.7m<sup>2</sup>; Tổng cộng: **79.3m<sup>2</sup>**. Diện tích xây dựng phù hợp quy hoạch, (thuộc phạm vi đất dân cư dự kiến): Tầng 1 (DTXD): 262.4m<sup>2</sup>; lửng tầng 1: 106.6m<sup>2</sup>; Lửng tầng 2,3,4,5: 378.8m<sup>2</sup>; Tầng 2,3,4,5,6: 1201.0m<sup>2</sup>; Tổng cộng: **1.948.8m<sup>2</sup>**. (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 45,3m<sup>2</sup>; khu vực nhà tường gạch lửng giả BTCT mái tôn có diện tích xây dựng là 30.6m<sup>2</sup>; Hiên có diện tích là 3.9m<sup>2</sup>; Diện tích sàn xây dựng của khu nhà 5 lầu + 5 lửng, mái BTCT là 1722,6m<sup>2</sup>; Diện tích xây dựng cột sắt mái tôn của

tầng 6 của khu nhà 5 lầu + lửng, mái BTCT + tôn là 156.1m<sup>2</sup>; Diện tích xây dựng của tầng 6 tại khu vực sàn BTCT, mái BTCT tại khu nhà 5 lầu + 5 lửng, mái BTCT là 85,6m<sup>2</sup>.

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.

Tại hầm trực (K – C của nhà đất trên) sử dụng chung cho 02 căn nhà liền kề nhau: 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).

Mức giảm giá của các tài sản trên là 10% trên giá khởi điểm của lần bán đấu giá liền kề trước đó, (23.976.111.600 đồng – 10 % = ).

Giá khởi điểm để tiếp tục đấu giá của các tài sản trên là: **21.578.500.440 đồng** (Hai mươi một tỷ, năm trăm bảy mươi tám triệu, năm trăm ngàn, bốn trăm bốn mươi đồng).

**Điều 2.** Người phải thi hành án, người được thi hành án và những người có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- Viện KSND Quận 12;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: VT, HSTHA.

**CHẤP HÀNH VIÊN**



**Nguyễn Như Việt**