

Biểu số 3

(Ban hành kèm theo Công văn số 2584/ CTHADS-NV1
ngày 10/12/2020 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
HUYỆN CỬ CHI**

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

Số: 827/TB-CCTHADS

Củ Chi, ngày 14 tháng 05 năm 2023

**THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản**

Căn cứ Bản án, Quyết định số: 481/2021/QĐST-DS ngày 22 tháng 04 năm 2021 Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ các Quyết định về việc ủy thác thi hành án số: 28/QĐ-CCTHADS ngày 04 tháng 11 năm 2021 và số: 29/QĐ-CCTHADS ngày 04 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ các Quyết định thi hành án số: 163/QĐ-CCTHADS ngày 16 tháng 11 năm 2021 và số 161/QĐ-CCTHADS ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định Về việc cưỡng chế kê biên Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 20/QĐ-CCTHADS ngày 09 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định Về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định về thi hành án số: 142/QĐ-CCTHADS ngày 22 tháng 08 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số: 22277/CT-EXIMVAS ngày 26 tháng 09 năm 2022 của Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định EXIMVAS;

Căn cứ Thông báo Về kết quả thẩm định giá tài sản và lựa chọn Tổ chức bán đấu giá số: 2316/TB-THADS ngày 05 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo Về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản số: 2352/TB-THADS ngày 12 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo Về kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản số: 2408/TB-THADS ngày 19 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo đấu giá tài sản số: 556/2023/TB-ĐG ngày 23 tháng 05 năm 2023 của Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam.



Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh thông báo công khai về việc tổ chức bán đấu giá tài sản sau:

1. Tên tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đất diện tích thực tế 1094,3m², thuộc thửa số 179 (thửa phân chiết 179-1), tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Đo đạc Phúc Toàn lập ngày 02/3/2022. (diện tích thực tế giảm so với giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 564192 số vào sổ cấp GCN: CS04761 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/7/2018 cho ông Nguyễn Thái Tân, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Vân ngày 02/11/2018 do mở rộng đường năm 2020).

Ghi chú: Việc mở rộng tuyến đường không có Quyết định thu hồi, không có đền bù do Nhà nước và nhân dân cùng làm. Phần đất nằm trong tuyến điện thuộc quy hoạch tuyến điện (chưa có văn bản giải tỏa đền bù, Quyết định thu hồi đất của các cơ quan chức năng).

2. Đặc điểm tài sản:

• Theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Đo đạc Phúc Toàn lập ngày 02/3/2022; Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản vào lúc 09 giờ 35 phút ngày 08/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh và Biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 05/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh, thì tài sản có đặc điểm:

- Thửa số 179 (thửa phân chiết 179-1), tờ bản đồ số 03 bộ địa chính xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 2003);

- Diện tích theo hiện trạng: 1094,3m² (sử dụng riêng 1094,3m², sử dụng chung 0m²;

- Loại đất: HNK;

- Diện tích không phù hợp quy hoạch:

+ Thuộc phạm vi lộ giới và chỉ giới: 216,9m²;

+ Ngoài phạm vi lộ giới và chỉ giới: 877,4m²;

Ghi chú:

- Lộ giới đường trải đá là 6m, căn cứ Bản đồ đính kèm Quyết định số 1087 ngày 05/5/2009 do QĐ-UB-QL-ĐT phê duyệt;

- Chỉ giới Kênh là 3m, căn cứ Bản đồ đính kèm Quyết định số 150 ngày 09/6/2004 do QĐ-UB-QL-ĐT phê duyệt;

- Diện tích thực tế giảm so với giấy chứng nhận do mở rộng đường năm 2020, việc mở rộng tuyến đường không có Quyết định thu hồi, không có đền bù do Nhà nước và nhân dân cùng làm.

- Phần đất nằm trong tuyến điện thuộc quy hoạch tuyến điện (chưa có văn bản giải tỏa đền bù, Quyết định thu hồi đất của các cơ quan chức năng).

• Theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 564192 số vào sổ cấp GCN: CS04761 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/7/2018 cho ông Nguyễn Thái Tân, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Vân 02/11/2018 thì tài sản có đặc điểm sau:

- Thửa đất số: 179 tờ bản đồ số 3;
- Địa chỉ: xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh;
- Diện tích: 1207,8m² (bằng chữ: Một nghìn hai trăm lẻ bảy phẩy tám mét vuông);
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác;
- Thời hạn sử dụng: 2065;
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

3. Giá khởi điểm của tài sản: 1.269.028.620 đồng (Viết bằng chữ: Một tỷ, hai trăm sáu mươi chín triệu, không trăm hai mươi tám nghìn, sáu trăm hai mươi đồng). Giá tài sản chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí và các chi phí khác (nếu có).

4. Thời gian, địa điểm liên hệ xem tài sản:

- + Thời gian xem tài sản: Từ 08 giờ 00 phút ngày 12/06/2023 đến 17 giờ 00 phút ngày 16/06/2023 (trong giờ hành chính).
- + Địa điểm xem tài sản: Tại nơi có tài sản.

5. Thời hạn, địa điểm đăng ký, mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút, ngày 25/05/2023 đến 17 giờ 00 phút, ngày 19/06/2023 (trong giờ hành chính) tại Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam, địa chỉ: số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh. Điện thoại: 08.8815.4369 – 08.8816.4369.

Tiền mua hồ sơ: 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng)/bộ.

6. Tiền đặt trước, thời gian nộp tiền đặt trước:

Tiền đặt trước tham gia đấu giá là 20% so với giá khởi điểm tương ứng **253.805.724 đồng** (Hai trăm năm mươi ba triệu, tám trăm lẻ năm nghìn, bảy trăm hai mươi bốn đồng).

Tiền đặt trước nộp vào tài khoản số 14010002133133 mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Sài Gòn của Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam.

Thời gian nộp tiền đặt trước các ngày 19/6/2023, ngày 20/6/2023 và ngày 21/6/2023 (trong giờ hành chính).

7. Đối tượng, điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật, có nhu cầu, có khả năng tài chính được tham gia đăng ký, ngoại trừ những trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản. Khách hàng tham gia đấu giá phải cung cấp đầy đủ chứng từ đã nộp tiền đặt trước đúng thời hạn theo quy định, là tiền các ngày 19/6/2023, ngày 20/6/2023 và ngày 21/6/2023 (trong giờ hành chính), nếu không cung cấp thì sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

8. Thời gian và địa điểm tổ chức bán đấu giá: Vào lúc 10 giờ 30 phút, ngày 22/06/2023 tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam, số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

9. Thời hạn thanh toán tiền mua tài sản: Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm, người mua được tài sản bán đấu giá phải nộp đủ tiền mua tài sản cho người có tài sản đấu giá.

10. Thời hạn bàn giao tài sản: Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền, trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá



60 ngày, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc người mua được tài sản, các bên đương sự và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có thỏa thuận khác.

11. Hình thức, phương thức đấu giá tài sản: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá, phương thức trả giá lên.

(Lưu ý: Đây là tài sản bán đấu giá để đảm bảo cho việc thi hành án, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và văn bản bán đấu giá tài sản có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Tài sản đấu giá là tài sản thi hành án, trước khi mở cuộc đấu giá tài sản 01 ngày làm việc, người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, thù lao dịch vụ đấu giá và chi phí khác (nếu có) cho tổ chức đấu giá. Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản (nếu người đăng ký mua tài sản đấu giá yêu cầu bồi thường thiệt hại). Mức phí tổn do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người mua trúng đấu giá tự liên hệ làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng sang tên đối với tài sản mua trúng đấu giá. Phần diện tích đất, diện tích xây dựng ngoài chủ quyền, trong quy hoạch lộ giới, người mua trúng đấu giá có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng để xin công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng nếu được cho phép, phải chấp hành khi Nhà nước thực hiện quy hoạch, đối diện tích đất hết thời hạn sử dụng đất người trúng đấu giá tự liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc gia hạn thời hạn sử dụng đất và chịu mọi chi phí phát sinh (nếu có).

Trường hợp xảy ra sự kiện Bất khả kháng như: thiên tai, hỏa hoạn, lũ lụt, chiến tranh, dịch bệnh, cơ quan, cá nhân có thẩm quyền có kháng nghị yêu cầu hoãn, tạm đình chỉ, đình chỉ thi hành án, yêu cầu hủy kết quả đấu giá thành, yêu cầu rút hồ sơ thi hành án để xem xét giải quyết khiếu nại hoặc yêu cầu tạm dừng thi hành án để giải quyết khiếu nại... và các trường hợp tương tự theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015, làm cho việc tiến hành thủ tục đấu giá không thể thực hiện được thì khách hàng tham gia đấu giá phải thực hiện theo phương án thống nhất giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi và Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam, đồng thời các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau).

(Lưu ý: Thông báo này thay cho Giấy mời tham gia, tham dự đấu giá).

Nơi nhận:

- Công 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);
- Đương sự;
- VKSND huyện Củ Chi;
- UBND xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi;
- Niêm yết trụ sở Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Lưu: VT; HSTHA (CHV Cảnh).



Củ Chi, ngày 23 tháng 5 năm 2023

BẢN LIỆT KÊ MÔ TẢ CHI TIẾT TÀI SẢN ĐẤU GIÁ

(Kèm theo Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản Thi hành án dân sự số 269.5/2022/ĐGTS-THADS ngày 23 tháng 5 năm 2023)

I. TÀI SẢN ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất diện tích thực tế 1094,3m², thuộc thửa đất số 179 (thửa phân chiết 179-1), tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Đo đạc Phúc Toàn lập ngày 02/3/2022. (diện tích thực tế giảm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 564192 số vào sổ cấp GCN: CS04761 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/7/2018 cho ông Nguyễn Thái Tân, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Vân ngày 02/11/2018 do mở rộng đường năm 2020).

Ghi chú: Việc mở rộng tuyến đường không có Quyết định thu hồi, không có đền bù do Nhà nước và nhân dân cùng làm. Phần đất nằm trọn trong tuyến điện thuộc quy hoạch tuyến điện (chưa có văn bản giải tỏa đền bù, Quyết định thu hồi đất của các cơ quan chức năng).

II. ĐẶC ĐIỂM

➤ Theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Đo đạc Phúc Toàn lập ngày 02/3/2022, Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản hồi 09 giờ 35 phút ngày 08/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án hồi 14 giờ 00 ngày 05/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi thì tài sản có đặc điểm:

- Thửa đất số: 179 (thửa phân chiết 179-1) tờ bản đồ số 03 bộ địa chính xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 2003);
- Diện tích theo hiện trạng: 1094,3m² (sử dụng riêng: 1094,3m²; sử dụng chung: 0m²)
- Loại đất: HNK
- Diện tích không phù hợp quy hoạch:
 - + Thuộc phạm vi lộ giới và chỉ giới: 216,9m²;
 - + Ngoài phạm vi lộ giới và chỉ giới: 877,4m²;



Ghi chú:

- Lộ giới đường Trãi Đá là 6m, căn cứ Bản đồ đính kèm Quyết định số 1087 ngày 05/5/2009 do QĐ-UB-QL-ĐT phê duyệt;

- Chỉ giới Kênh là 3m, căn cứ Bản đồ đính kèm Quyết định số 150 ngày 09/6/2004 do QĐ-UB-QL-ĐT phê duyệt;

- Diện tích thực tế giảm so với giấy chứng nhận do mở rộng đường năm 2020 việc mở rộng tuyến đường không có Quyết định thu hồi, không có đền bù do Nhà nước và nhân dân cùng làm.

- Phần đất nằm trọn trong tuyến điện thuộc quy hoạch tuyến điện (chưa có văn bản giải tỏa đền bù, Quyết định thu hồi đất của các cơ quan chức năng.

➤ Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 564192 số vào sổ cấp GCN: CS04761 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/7/2018 cho ông Nguyễn Thái Tân, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Vân ngày 02/11/2018 thì tài sản có đặc điểm sau:

- Thửa đất số 179, tờ bản đồ số 3;

- Địa chỉ: xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh ;

- Diện tích: 1207,8m² (bằng chữ : Một nghìn hai trăm lẻ bảy phẩy tám mét vuông)

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng ;

- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác;

- Thời hạn sử dụng : 2065;

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

III. TÌNH TRẠNG PHÁP LÝ TÀI SẢN

1. Hồ sơ pháp lý:

- Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 481/2021/QĐST-DS ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh;

- Quyết định thi hành án chủ động số 2460/QĐ-CCTHADS ngày 01/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh;

- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 83/QĐ-CCTHADS ngày 02/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh;

- Quyết định số 15/QĐ-CCTHADS ngày 04/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh về việc Thu hồi quyết định về thi hành án;

- Quyết định số 16/QĐ-CCTHADS ngày 04/11/2021 của Chi cục Thi hành án

dân sự quận Bình Thạnh về việc Thu hồi quyết định về thi hành án;

- Quyết định số 28/QĐ-CCTHADS ngày 04/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh về việc ủy thác thi hành án;

- Quyết định số 29/QĐ-CCTHADS ngày 04/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh về việc ủy thác thi hành án;

- Quyết định thi hành án chủ động số 161/QĐ-CCTHADS ngày 16/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi;

- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 163/QĐ-CCTHADS ngày 16/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi;

- Quyết định số 20/QĐ-CCTHADS ngày 09/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi về việc cưỡng chế kê biên Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án hồi 14 giờ 00 ngày 05/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi;

- Quyết định số 142/QĐ-CCTHADS ngày 22/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi về việc sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án;

- Thông báo số 2042/TB-CCTHADS ngày 22/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi về việc cưỡng chế thi hành án;

- Thông báo số 2094/TB-THADS ngày 30/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi về việc giao, nộp các giấy tờ liên quan đến Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã kê biên;

- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản hồi 09 giờ 35 phút ngày 08/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 564192 số vào sổ cấp GCN: CS04761 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/7/2018 cho ông Nguyễn Thái Tân, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Vân ngày 02/11/2018;

- Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Đo đạc Phúc Toàn lập ngày 02/3/2022;

- Chứng thư thẩm định giá số 22277/CT-EXIMVAS ngày 26/9/2022 của Công ty Cổ phần giám định và thẩm định EXIMVAS.

- Tranh chấp: Không

2. Thuế (chủ tài sản còn nợ thuế và tiền sử dụng đất hay không):

.....
.....

IV. GIÁ KHỞI ĐIỂM CỦA TÀI SẢN



Viết bằng số: **1.269.028.620 đồng**

Viết bằng chữ: *Một tỷ, hai trăm sáu mươi chín triệu, không trăm hai mươi tám nghìn, sáu trăm hai mươi đồng*

Giá tài sản chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí các chi phí khác (nếu có).



Nguyễn Hữu Cảnh