

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 15239/TB-THADS.KV11

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 05 năm 2026

THÔNG BÁO

V/v Kết quả thẩm định giá tài sản đã kê biên, yêu cầu định giá lại tài sản và việc thỏa thuận tổ chức bán đấu giá tài sản đã được thẩm định

Căn cứ Điều 98, điểm b khoản 1 Điều 99, khoản 2 Điều 101 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014, năm 2025);

Căn cứ Bản án số 22/2025/DSST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định số 347/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 5011/QĐ-THADS ngày 13 tháng 02 năm 2026 của Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế kê biên và xử lý tài sản số 1058/QĐ-THADS ngày 07 tháng 5 năm 2026 của Chấp hành viên - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Biên bản về việc thỏa thuận thi hành án ngày 20 tháng 5 năm 2026 giữa người được thi hành án và người phải thi hành án

Căn cứ kết quả chứng thư thẩm định giá số 324/2026/187CT-TĐ.MDC.HCM ngày 28 tháng 6 năm 2026 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn bất động sản Mạnh Đạt, chi nhánh số 41, tổ 14, Ấp Hải Sơn, xã Long Hải, Thành phố Hồ Chí Minh;

Chấp hành viên: Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh thông báo cho:

Người được thi hành án: Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam, địa chỉ: Tầng 7, số 24 Lê Thánh Tôn, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người phải thi hành án: Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mai Dịch vụ Hồng Nguyên, địa chỉ: Ấp 1, xã Long Khê, huyện Cần Đước, tỉnh Long An (nay là ấp 1, xã Rạch Kiến, tỉnh Tây Ninh) người có tài sản bảo lãnh cho Công ty bà Lưu Ái Linh, địa chỉ 490/25 Phạm Văn Chí, phường 8, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Tiêm, Thành phố Hồ Chí Minh), ông Dương Thịnh Trung và bà Vương Muối, địa chỉ: 489 Bến Phú Lâm, phường 9, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh);

Kết quả thẩm định giá tài sản như sau: Nhà, đất địa chỉ số 38 và 42 đường La Văn Cầu, phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, (nay là phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

Về đất: Thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 35, diện tích thửa đất 207,4m² đất ở đô thị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 376346, số vào sổ cấp GCN CH 01433 do UBND Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 11/9/2014 cập nhật thay đổi và cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Lưu Ái Linh ngày 11/11/2021 và thửa đất số 23, tờ bản đồ số 35, diện tích đất 98,7m², đất ở đô thị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 376283, số vào sổ cấp GCN: CH01434 do UBND Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 11/9/2014 cập nhật thay đổi nội dung chuyển nhượng cho bà ông Dương Thịnh Trung và bà Vương Muối ngày 05/11/2021.

Công trình xây dựng trên thửa đất số 21, tờ bản đồ 35 như sau:

- * **Diện tích xây dựng:** 195,9m².
- * **Diện tích sàn xây dựng:** 1.182,9m².
- * **Pháp lý:** Đã cấp sở hữu công trình.
- **Hiện trạng:** căn nhà ở riêng lẻ (6 tầng) đã được cải tạo, đập bỏ các bức tường liên kề, tường phía trước và phía sau để nối thông sàn, khung bê tông cốt thép được giữ lại, hệ thống cầu thang đã bị đập bỏ không còn hiện trạng. Công trình xây dựng hiện tại trên 2 thửa đất là một khu khách sạn 6 tầng thi công dang dở.
- **Cấu trúc công trình thi công dang dở:** 01 trệt + 05 lầu + tum mái. Cụ thể:
 - Tầng trệt: 01 sảnh sàn thương mại + 01 hồ bơi kiêm hồ nước phòng cháy chữa cháy + 01 khu thang bộ hành phụ + 02 giếng thang máy + 01 sân khoan, cất thông lên lầu 5 để thi công thang bộ hành chính.
 - Tầng lầu 1: 01 sảnh sàn thương mại + 01 phòng kho + 01 phòng vệ sinh biệt lập có hướng cửa ra thửa liền kề 23.
 - Tầng lầu 2: Đang được xây tường ngăn làm 04 phòng mặt tiền + 03 phòng phía sau tiếp giáp giếng trời.
 - Tầng lầu 3,4,5: Tương tự tầng lầu 2.
 - Tum mái: 01 phòng vệ sinh khép kín phía sau, 03 phòng mặt tiền phía trước.
- * **Kết cấu chung:** Công trình đang được cải tạo sàn, tường, hệ thống cầu thang bộ hành phụ, hệ thống cửa, hệ thống tường ngăn đang thi công dang dở. Cụ thể:
 - Sàn bê tông chưa lát gạch;
 - Các tường ngăn phía trước dày 100, tô vữa xi măng, tường ngăn mặt tiền và tường ngăn phía trước phòng chưa thi công;
 - Các phòng phía sau tường xây gạch tô, vữa xi măng;
 - Hệ thống cửa chưa thi công;
 - Hệ thống điện nước đang thi công dang dở, tỷ lệ hoàn thành sơ bộ ước tính 10% trên khối lượng thi công điện, nước công trình;
 - Hệ thống mái phía trên xà gồ sắt, mái lợp tôn, phần mái phía sau bê tông cốt thép. Công trình đang thi công dở dang phần thô khối lượng ước tính đạt 40% trên toàn bộ công trình xây thô.

Tỷ lệ thi công: Công trình đang thi công dở dang phần thô, khối lượng ước tính đạt 40% trên toàn bộ công trình xây thô.

Công trình xây dựng trên thửa đất số 21, tờ bản đồ số 35 như sau:

* **Diện tích xây dựng:** 89,6m².

* **Diện tích sàn xây dựng:** 555,86m².

* **Pháp lý:** Đã cấp sổ hữu công trình.

Hiện trạng: căn nhà ở riêng lẻ (6 tầng) đã được cải tạo, đập bỏ các bức tường liền kề, tường phía trước và phía sau để nối thông sàn, khung bê tông cốt thép được giữ lại, hệ thống cầu thang đã bị đập bỏ không còn hiện trạng. Công trình xây dựng hiện tại trên 2 thửa đất là một khu khách sạn 6 tầng thi công dang dở.

Cấu trúc: 01 trệt + 5 lầu. Cụ thể:

- Tầng trệt, tầng lầu 1: 02 sảnh thương mại.

- Tầng lầu 2, 3, 4 được thiết kế 01 giếng trời, 01 kho liền kề bên cạnh, 01 phòng phía sau sát với khu giếng trời, 02 phòng phía trước.

* **Kết cấu chung:** Phần cải tạo thi công tương tự nhà ở trên thửa đất số 21, toàn bộ mái lợp tôn, không có tầng tum mái.

Tỷ lệ thi công: Công trình đang thi công dở dang phần thô, khối lượng ước tính đạt 40% trên toàn bộ công trình xây thô.

Công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ (6 tầng) gắn liền trên các thửa đất đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp sổ hữu công trình. Tại thời điểm thẩm định giá, theo ghi nhận hiện trạng thực tế của Tổ thẩm định như sau: Khoảng năm 2022, các căn nhà ở riêng lẻ (6 tầng) đã được cải tạo, đập bỏ các bức tường liền kề, tường phía trước và phía sau để nối thông sàn, khung bê tông cốt thép được giữ lại, hệ thống cầu thang đã bị đập bỏ không còn hiện trạng. Công trình xây dựng hiện tại trên 2 thửa đất là một khu khách sạn 6 tầng thi công dang dở, do 02 quyền sử dụng đất đứng tên sử dụng khác nhau, nên thẩm định viên về giá đề nghị tách riêng công trình xây dựng trên 2 thửa đất. Dựa trên Nguyên tắc “Sử dụng cao nhất và tốt nhất”, thẩm định viên về giá đề nghị xác định giá trị công trình là một khu khách sạn với giả định sẽ hoàn thiện các hạng mục còn lại được pháp luật chấp nhận, khả thi về tài chính và mang lại giá trị cao nhất cho tài sản. Khi xử lý tài sản theo hình thức bán đấu giá tài sản 2 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất không thể tách rời.

- Nhà và đất tại địa chỉ nêu trên được Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn bất động sản Mạnh Đạt, địa chỉ số 41, tổ 14, Ấp Hải Sơn, xã Long Hải, Thành phố Hồ Chí Minh thẩm định với giá khởi điểm là: **65.030.736.000 đồng** (Sáu mươi tỷ, không trăm ba mươi triệu bảy trăm ba mươi sáu ngàn đồng).

Nay, Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh thông báo cho người được thi hành án, người phải thi hành án trong thời hạn **05** (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo này, các bên đương sự: người được thi hành án, người phải thi hành án được quyền:

- Yêu cầu định giá lại tài sản đối với tài sản nêu trên và phải nộp ngay tạm ứng chi phí định giá lại.

- Có quyền thỏa thuận về tổ chức bán đấu giá để bán đấu giá tài sản kê nêu trên là nhà, đất tọa lạc tại số Nhà, đất địa chỉ số 38 và 42 đường La Văn Cầu, phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, (nay là phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh)

Hết thời hạn trên nếu các đương sự không yêu cầu thẩm định giá lại, không thỏa thuận được về tổ chức bán đấu giá thì Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh lựa chọn tổ chức bán đấu giá để ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản đối với các tài sản trên theo Điều 101 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014, năm 2025). Giá khởi điểm bán đấu giá là **65.030.736.000 đồng** (Sáu mươi tỷ, không trăm ba mươi triệu bảy trăm ba mươi sáu ngàn đồng) và ban hành thông báo công khai về việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá để bán đấu giá tài sản kê biên nói trên.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND khu vực 11, TP.HCM;
- Công TTĐiện tử, THADS TP.Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, HSTHA (CHV: Hà).

CHẤP HÀNH VIÊN



Phạm Mạnh Hà