

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 12 năm 2025

BẢNG LIỆT KÊ MÔ TẢ CHI TIẾT TÀI SẢN ĐẤU GIÁ
(Kèm theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự
số: 569..../ĐGTS-THADS ngày 08/12/2025)

I. TÀI SẢN ĐẤU GIÁ.

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số BO 081293, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH05407 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 25/3/2013 cho bà Trần Thị Lước và Bản đồ hiện trạng vị trí - Áp ranh số hợp đồng: 1790/HĐ-HT/24 do Công ty TNHH MTV Thiết kế Xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh lập ngày 18/10/2024 và được Trung tâm Kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên môi trường thuộc Sở Tài Nguyên - Môi trường thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp ngày 15/4/2025.

II. ĐẶC ĐIỂM.

1. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BO 081293, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH05407, do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 25/3/2013 cho bà Trần Thị Lước thì tài sản có đặc điểm sau:

- Thửa đất số : 81; Tờ bản đồ số 5;
- Địa chỉ: xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh);
- Diện tích: 846,1 m²;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng: 2018;
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí - Áp ranh số hợp đồng: 1790/HĐ-HT/24 do Công ty TNHH MTV Thiết kế Xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh lập ngày 18/10/2024 và được Trung tâm Kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên môi trường thuộc Sở Tài Nguyên - Môi trường thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp ngày 15/4/2025 thì tài sản có đặc điểm sau:

- Diện tích: 846,1 m² thuộc số 81, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại địa chỉ xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh).



- Vị trí:

+ Phía Đông: giáp đường đất;

+ Phía Tây: giáp các thửa đất số 84, 1319 và 125, tờ bản đồ số 5;

+ Phía Nam: giáp thửa đất số 1214, tờ bản đồ số 5;

+ Phía Bắc: giáp thửa đất số 82, tờ bản đồ số 5;

- Loại đất: Đất trồng cây lâu năm.

Giá tài sản đã thẩm định: 3.388.630.500 đồng.

- Hiện trạng: trên đất có các công trình xây dựng như sau:

1. Công trình xây dựng 1 (tại vị trí số 2, 3): Diện tích xây dựng: 78,1m²; kết cấu xây dựng: Tường gạch, mái tôn (xây dựng không phép và hiện do bà Vũ Thị Kim Sa quản lý sử dụng). Giá tài sản đã thẩm định: 298.337.065 đồng.

2. Công trình xây dựng 2 (tại vị trí số 4, 5, 6): Diện tích xây dựng: 108m²; kết cấu xây dựng: Tường gạch, mái tôn, sân lát gạch tàu (xây dựng không phép và hiện do Trương Thị Nho quản lý, sử dụng). Giá tài sản đã thẩm định: 358.861.295 đồng.

3. Công trình xây dựng 3 (tại vị trí số 7, 8, 9): Diện tích xây dựng: 105,3m²; kết cấu xây dựng: Tường gạch, mái tôn (xây dựng không phép và hiện do ông Nguyễn Viết Thu quản lý, sử dụng). Giá tài sản đã thẩm định: 251.671.225 đồng.

4. Công trình xây dựng 4 (tại vị trí số 10, 11, 12): Diện tích xây dựng: 61,8m²; kết cấu xây dựng: Tường gạch, mái tôn (xây dựng không phép và hiện do bà Phạm Thị Thanh quản lý, sử dụng). Giá tài sản đã thẩm định: 213.070.650 đồng.

5. Công trình xây dựng 5 (tại vị trí số 13, 14, 15): Diện tích xây dựng: 61,4m²; kết cấu xây dựng: Tường gạch, mái tôn (xây dựng không phép và hiện do bà Nguyễn Thị Diễm Phượng quản lý, sử dụng). Giá tài sản đã thẩm định: 203.308.950 đồng.

6. Công trình xây dựng 6 (tại vị trí số 17, 18, 19): Diện tích xây dựng: 55,9m²; kết cấu xây dựng: Tường gạch, mái tôn (xây dựng không phép và hiện do Bùi Thị Xuân quản lý, sử dụng). Giá tài sản đã thẩm định: 110.249.645 đồng.

7. Công trình xây dựng 7 (tại vị trí số 21): Diện tích xây dựng: 7,7m²; kết cấu xây dựng: Vách tôn, mái tôn (xây dựng không phép và hiện do Trần Thị Bảy và ông Lê Hải quản lý, sử dụng). Giá tài sản đã thẩm định: 12.133.275 đồng.

8. Công trình xây dựng 8 (tại vị trí số 22, 23): Diện tích xây dựng: 164,6m²; kết cấu xây dựng: Tường gạch, mái BTCT + tôn (xây dựng không phép và hiện do bà Đào Thị Huyền quản lý, sử dụng). Giá tài sản đã thẩm định: 768.460.200 đồng.

9. Công trình xây dựng 9 (tại vị trí số 24): Diện tích xây dựng: 71,2m²; kết cấu xây dựng: Tường gạch, mái tôn (xây dựng không phép và hiện do ông Phạm Tấn Danh và bà Đặng Thị Lang quản lý, sử dụng). Giá tài sản đã thẩm định: 310.492.520 đồng.

3. Thông tin quy hoạch:

Theo Công văn số 3486/CNCC ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh: Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh) do bà Trần Thị Lược đứng tên không có đăng ký thế chấp tại Chi nhánh, không có quyết định thu hồi đất.

Lưu ý:

- Đối với phần diện tích đất nằm trong phạm vi quy hoạch, người mua phải chấp hành bàn giao khi nhà nước thực hiện quy hoạch.

- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Khách hàng phải tự xác minh về hiện trạng, tình trạng, các thông tin quy hoạch liên quan đến tài sản và tự chịu trách nhiệm về các vấn đề trên khi đăng ký tham gia đấu giá.

- Người trúng đấu giá phải chấp hành theo các quyết định về quy hoạch và phải tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng, gia hạn thời hạn sử dụng đất đối với tài sản mua trúng đấu giá, hợp thức hóa phần diện tích xây dựng trên đất (nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép) và chịu các chi phí phát sinh liên quan.

- Các công trình xây dựng trên đất nêu trên chưa được công nhận quyền sở hữu và không có giấy phép xây dựng. Do đó, người mua tài sản tự chịu trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục pháp lý liên quan theo quy định. Trường hợp các công trình xây dựng trên đất buộc phải tháo dỡ theo quy định thì người mua trúng đấu giá tài sản phải chấp hành theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

III. TÌNH TRẠNG PHÁP LÝ TÀI SẢN.

1. Hồ sơ pháp lý:

- Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 134/2013/QĐST-DS ngày 02 tháng 5 năm 2013 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định thi hành án chủ động số 1990/QĐ-CCTHADS ngày 27 tháng 5 năm 2013 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 51/QĐ-CCTHADS ngày 22 tháng 10 năm 2013 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nếu có) số 01/QĐ-CCTHADS ngày 05 tháng 10 năm 2022 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Công văn số 3486/CNCC ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;



- Thông báo về việc cưỡng chế thi hành án số 2072/TBTHADS ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Bản đồ hiện trạng vị trí - Áp ranh số hợp đồng: 1790/HĐ-HT/24 do Công ty TNHH MTV Thiết kế Xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh lập ngày 18/10/2024 và được Trung tâm Kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên môi trường thuộc Sở Tài Nguyên - Môi trường thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp ngày 15/4/2025;

- Chứng thư thẩm định giá tài sản số 373/2025/2012 ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Sao Việt;

- Biên bản thỏa thuận về tổ chức bán đấu giá ngày 27 tháng 8 năm 2025 giữa ông Đặng Văn Phong (người được thi hành án) với bà Trần Thị Lước (người phải thi hành án);

- Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 28 tháng 11 năm 2025 giữa ông Đặng Văn Phong (người được thi hành án) với bà Trần Thị Lước (người phải thi hành án);

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

III. GIÁ KHỞI ĐIỂM CỦA TÀI SẢN.

Giá khởi điểm: 5.915.215.325 đồng (bằng chữ: Năm tỷ chín trăm mười lăm triệu hai trăm mười lăm ngàn ba trăm hai mươi lăm đồng).

Giá tài sản chưa bao gồm các loại: thuế giá trị gia tăng (VAT), phí, lệ phí các chi phí khác (nếu có). Người mua trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng (nếu có) theo quy định./.



Nguyễn Văn Duẩn