

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản (Lần 1)

Căn cứ Quyết định số 43/2024/QĐST-DS ngày 31/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 342/QĐ-CCTHADS ngày 05/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 343/QĐ-CCTHADS ngày 05/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 3087/QĐ-THADS ngày 25/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 31/2024/QĐST-DS ngày 23/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định về việc xử lý tài sản ủy thác số 02/QĐ-CCTHADS ngày 27/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên xử lý tài sản số 137/QĐ-THADS ngày 15/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ kết quả thẩm định giá tại Chứng thư thẩm định số 429/2026/2383-AMC ngày 09 tháng 6 năm 2026 của Công ty TNHH Quản lý và khai thác tài sản AMC.

Căn cứ Thông báo bán đấu giá tài sản số 1107/2026/TBĐG-SV-TH ngày 07 tháng 7 năm 2026 của Công ty Đấu giá hợp danh Sao Việt.

Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 Thanh Hóa thông báo về việc tổ chức bán đấu giá tài sản như sau:

1. Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá tài sản.

Công ty đấu giá hợp danh Sao Việt

Địa chỉ: Tầng 1 nhà chữ U, Số 6 Nguyễn Công Trứ, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

2. Tên tài sản, số lượng, chất lượng, nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 46, địa chỉ: Tổ dân phố Bắc Kỳ, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh

Thanh Hóa (nay là Tổ dân phố Liên Minh, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá). Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 127746, số vào sổ cấp GCN: CH02081 QĐ: 69/QĐ-UBND do UBND thị xã Sầm Sơn cấp ngày 12/01/2017, ngày 11/5/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sầm Sơn đã xác nhận chuyển nhượng cho bà Lê Thị Lý. Diện tích theo giấy chứng nhận: 197 m², Diện tích theo đo đạc thực tế: 194,2m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (đất xây dựng khách sạn dịch vụ).

*** Đất được xác định theo tứ cận như sau:**

- + Cạnh phía Bắc giáp đường giao thông, dài 7,17m;
- + Cạnh phía Đông giáp thửa 51+54, dài 15,46m+11,73m;
- + Cạnh phía Tây giáp thửa 49, dài 26,60m;
- + Cạnh phía Nam giáp thửa 56, dài 7,3m.

*** Tài sản gắn liền với đất:** Nhà 10 tầng BTCT + Tum, cụ thể kết cấu và kiến trúc như sau:

Tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng: 1985,3 m²; bao gồm:

- Diện tích mặt bằng sàn xây dựng tầng 1 đến tầng 10: 1942,0 m² (194,2 m²/sàn).

- Diện tích mặt bằng sàn xây dựng tầng Tum: 43,3 m².

+ Phần móng: Móng, giằng móng, đài móng bê tông cốt thép, hệ khung cột, dầm, sàn chịu lực, có lõi thang máy bê tông cốt thép.

+ Phần thân: Tường bao che và ngăn phòng bằng gạch chỉ 220mm, trát vữa xi măng phẳng, sơn màu. Tường mặt ngoài trát vữa xi măng, sơn màu.

+ Tầng 1: Khu sảnh đón tiếp và lễ tân nền lát gạch ceramic kích thước 600x600mm, trần thạch cao khung xương cứng, có giạt cấp và lắp đèn trang trí, tường xây gạch trát phẳng, trụ cột ốp đá tự nhiên, hệ thống cửa đi là khung nhôm hệ, vách kính cường lực. Cầu thang bộ bậc lát đá tự nhiên, lan can, tay vịn bằng gỗ, cầu thang máy mặt ngoài ốp đá tự nhiên. Hệ thống điều hòa không khí và phòng cháy chữa cháy âm trần. Khu vệ sinh nền lát gạch ceramic kích thước 300x300mm, tường ốp gạch ceramic kích thước 300x600mm, trần nhựa thả. Khu bếp nền lát gạch ceramic kích thước 600x600mm, tường ốp gạch ceramic kích thước 300x600mm, trần nhựa thả, hệ thống cửa đi và cửa sổ là cửa nhôm hệ.

+ Tầng 2: Khu hành lang và phòng ăn nền lát gạch ceramic kích thước 800x800mm, trần thạch cao khung xương cứng, lắp đèn trang trí, tường xây gạch trát phẳng, cầu thang bộ bậc lát đá tự nhiên, lan can, tay vịn bằng gỗ, cầu thang máy mặt ngoài ốp đá tự nhiên. Hệ thống phòng cháy chữa cháy âm trần. Khu ban công lan can tay vịn thép hình phun sơn chống gỉ, khu vệ sinh nền lát gạch

ceramic kích thước 300x300mm, tường ốp gạch ceramic kích thước 300x600mm, trần nhựa thả.

+ Tầng 3 đến tầng 10: Khu hành lang nền lát gạch ceramic kích thước 600x600mm, trần thạch cao khung xương cứng, lắp đèn trang trí, tường xây gạch trát phẳng, cầu thang bộ bậc lát đá tự nhiên, lan can thép hình, tay vịn bằng gỗ, cầu thang máy mặt ngoài ốp đá tự nhiên. Hệ thống phòng cháy chữa cháy âm trần. Khu ban công lan can tay vịn thép hình phun sơn chống gỉ. Các phòng nghỉ nền lát gạch ceramic kích thước 600x600mm, trần trát phẳng lăn sơn, hệ thống cửa đi và cửa sổ là cửa sổ khung học gỗ, khu vệ sinh khép kín nền lát gạch ceramic kích thước 300x300mm, tường ốp gạch ceramic kích thước 300x600mm, trần nhựa thả.

+ Tầng Tum: Khu hành lang nền lát gạch ceramic kích thước 600x600mm, trần trát phẳng lăn sơn, tường xây gạch trát phẳng, cầu thang bộ bậc lát đá tự nhiên, lan can thép hình, tay vịn bằng gỗ. Khu sân phơi nền lát gạch bát đỏ, vì kèo xà gỗ thép hộp mái lợp tôn thường (hiện trạng đã xuống cấp).

- Phần mái: Mái đổ BTCT.

- Trần: Đổ bê tông, trát vữa xi măng sơn màu.

- Sàn: Đổ bê tông, chống thấm các khu vực nhà vệ sinh của các tầng, lát gạch ceramic.

- Hệ thống cầu thang: 01 Cầu thang bộ: Bậc xây gạch chỉ, trát vữa xi măng, lan can thép hình các loại, tay vịn gỗ tự nhiên.

Thang máy: Gồm 01 thang máy chở khách. 01 thang hàng lên tầng 2.

- Hệ thống điện, chiếu sáng đã lắp đặt hoàn thiện.

- Hệ thống cấp – thoát nước đã hoàn thiện.

- Hệ thống phòng cháy chữa cháy, báo cháy theo quy định đã hoàn thiện.

* **Hiện trạng:** Công trình hiện đang được gia đình bà Lê Thị Lý sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ khách sạn (Khách sạn Hương Lý 2)

(Chi tiết theo hồ sơ tài sản).

- **Giá khởi điểm: 23.009.042.263 đồng** (Bằng chữ: Hai mươi ba tỷ, không trăm linh chín triệu, không trăm bốn mươi hai nghìn, hai trăm sáu mươi ba đồng). Trong đó:

+ Giá trị quyền sử dụng đất là: 12.914.300.000 đồng

+ Giá trị tài sản gắn liền với đất là: 10.094.742.263 đồng.

Giá khởi điểm chưa bao gồm thuế thu nhập cá nhân, thuế sử dụng đất (nếu có); lệ phí trước bạ; các khoản thuế, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lệ phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá; các khoản thuế, phí, lệ phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).

Người mua được tài sản đấu giá và người có tài sản phải chịu trách nhiệm nộp các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

- Bước giá: 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng).

Giá trị tăng lên so với giá khởi điểm được chia đều cho giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền với đất nêu trên.

- Tiền đặt trước tham gia đấu giá: 4.600.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ, sáu trăm triệu đồng).

3. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Người đăng ký tham gia đấu giá không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024 tiến hành mua hồ sơ, nộp hồ sơ, nộp tiền đặt trước theo quy định:

a) Tiền mua hồ sơ mời; Cách thức nộp tiền mua hồ sơ; Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: **1.000.000 đồng / 01 hồ sơ (Bằng chữ: Một triệu đồng trên một hồ sơ).**

- Cách thức nộp tiền mua hồ sơ: Khách hàng mua hồ sơ mời nộp tiền mặt trực tiếp hoặc chuyển khoản theo thông tin và mã QR dưới đây:



Số tài khoản: 138988889999
Tên tài khoản: SAOVIET AUCTION

- Thời gian: Trong giờ hành chính, Bắt đầu từ **08h00** ngày **08/7/2026** đến **17h00** ngày **22/7/2026**.

- Địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ:

+ Số 6 Nguyễn Công Trứ, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (Phòng 105).

+ Công ty đấu giá hợp danh Sao Việt – Chi nhánh Thanh Hóa - Địa chỉ: Số nhà 786 đường Nguyễn Trãi, phố Tây Sơn 1, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

+ Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Thanh Hóa - Địa chỉ: Số 160 Đường Lê Lợi, TDP Đài Trục (nay là TDP Hòa Chúng), phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

** Mỗi cá nhân, tổ chức chỉ được nộp 01 (một) bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đối với tài sản đấu giá.*

** Người tham gia đấu giá phải đăng ký tham gia đối với tài sản đấu giá trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến trong thời gian tiếp nhận hồ sơ nêu trên và có trách nhiệm quản lý và bảo mật tài khoản, mật khẩu.*

b) Thời gian, cách thức nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá:

- Thời gian: Bắt đầu từ **08h00** ngày **08/7/2026** đến **17h00** ngày **22/7/2026**.
- Cách thức nộp tiền đặt trước: Nộp tiền vào tài khoản nhận tiền đặt trước của Công ty đấu giá hợp danh Sao Việt, thông tin tài khoản đặt trước như sau:
 - ✓ Tên tài khoản: **CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH SAO VIỆT**
 - ✓ Số tài khoản: **19132945670023**
 - ✓ Mở tại: **Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam (TechcomBank) – Chi nhánh Hội sở chính**
 - ✓ Nội dung chuyển khoản: **[Họ và tên người đăng ký tham gia đấu giá] nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản là thửa đất số 50, tờ bản đồ số 171, địa chỉ: Tổ dân phố Liên Minh, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá.**

4. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

- Thời gian: Trong giờ hành chính, kể từ ngày **15/7/2026** đến ngày **17/7/2026**.
- Địa điểm: Tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 46 (nay là tờ bản đồ số 171), địa chỉ: Tổ dân phố Bắc Kỳ, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa (nay là Tổ dân phố Liên Minh, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá). Hoặc tham khảo hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: **<https://daugiaso5.vn>** hoặc **<https://daugiaviet.vn>**.

5. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Thời gian diễn danh người tham gia đấu giá và tổ chức phiên đấu giá: Từ **09h00** đến **10h00** ngày **27/7/2026**.
- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: **<https://daugiaso5.vn>** hoặc **<https://daugiaviet.vn>**.

6. Hình thức, phương thức đấu giá:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến
- Phương thức đấu giá: Đấu giá theo phương thức trả giá lên.

7. Giá trả hợp lệ, giá trả không hợp lệ:

- Giá trả hợp lệ: Giá trả hợp lệ phải ít nhất bằng giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả.
- Giá trả không hợp lệ: Giá trả không đáp ứng quy định về giá trả hợp lệ.

8. Lưu ý:

- Tài khoản nhận tiền đặt trước của Công ty phải báo có trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc. Trường hợp báo có sau thời hạn nêu trên là không hợp lệ.

- Việc bán tài sản theo hiện trạng thực tế, là những tài sản đã kê biên theo Biên bản kê biên ngày 06/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa:

(1) Diện tích theo giấy chứng nhận: 197m², Diện tích theo đo đạc thực tế: 194,2m², Theo cung cấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Sầm Sơn, UBND phường Sầm Sơn thì lý do sai lệch diện tích đất giữa giấy chứng nhận và thực tế là do kết quả đo đạc tại các thời điểm có sự không trùng khớp về mặt số liệu. Diện tích đất trên từ khi được cấp trích lục đến hiện tại vẫn giữ nguyên trạng, không thay đổi, không có sự chồng lấn, xê dịch, tranh chấp với các hộ giáp ranh;

(2) Diện tích đất xây dựng lớn hơn so với diện tích xây dựng được cấp phép (Thực tế là nhà xây 10 tầng + tum, nhưng Giấy phép xây dựng được cấp là 09 tầng + tum).

- Người tham gia đấu giá cần tự tìm hiểu và cam kết đã hiểu rõ hồ sơ pháp lý, hiện trạng tài sản (kể cả thông tin về quy hoạch, diện tích....; các giao dịch, tranh chấp... (nếu có)); hiểu rõ quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm và rủi ro phát sinh của việc mua tài sản đấu giá, khi đăng ký tham gia đấu giá được xem như đã hiểu và cam kết không khiếu nại, không tranh chấp, không khởi kiện sau khi trúng đấu giá và hoàn toàn tự chịu trách nhiệm khi quyết định mua tài sản.

Trước khi mở cuộc bán đấu giá 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, tổ chức bán đấu giá./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND phường Sầm Sơn;
- Viện kiểm sát nhân dân Thanh Hóa;
- Viện kiểm sát nhân dân KV4;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: VT, HSTHA (CHV: Lê Võ Hồng Hạnh).

CHẤP HÀNH VIÊN

Lê Võ Hồng Hạnh