

Mẫu số: D25-THADS
(Ban hành kèm theo Thông tư số 04/2023/TT-BTP
ngày 14/8/2023 của Bộ Tư pháp)

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
TỈNH THANH HÓA

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

Số: 704/TB-THADS

Thanh Hóa, ngày 26 tháng 05 năm 2026

THÔNG BÁO

Về việc bán đấu giá tài sản (lần 01)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Bản án số 04/2025/KDTM-ST ngày 10/04/2025 của Tòa án nhân dân Thành Phố Thanh Hóa, nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Thanh Hóa; Căn cứ Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án số 05/2025/QĐ-SCBSBA ngày 17/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 2176/QĐ-THADS ngày 27/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định thi hành án chủ động số 448/QĐ-THADS ngày 09/06/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoằng Hóa, nay là Phòng THADS khu vực 4- tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Thông báo bán đấu giá tài sản lần 01 số 143/TB- ĐA ngày 26/05/2026 của Công ty đấu giá Hợp danh Đức Anh;

Chấp hành viên 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 đấu giá tài sản: Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh - địa chỉ: Tầng 05 Toà nhà VCCI - số 91 Nguyễn Chí Thanh, phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa.

2. Tên người có tài sản: Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa (Phòng thi hành án dân sự khu vực 4), địa chỉ: Số 71 Bùi Khắc Nhất, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa

3. Thông tin về tài sản đấu giá:

3.1. Tài sản đấu giá là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 290, tờ bản đồ số 07 bản đồ địa chính xã năm 1996 (tương ứng với Thửa đất số 170 tờ bản đồ số 25 bản đồ địa chính xã Hoằng Thành đo đạc năm 2013); địa chỉ thửa đất: Thôn 2, xã Hoằng Thành, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa (Nay là Thôn 2, xã Hoằng Lộc, tỉnh Thanh Hóa), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, và tài sản khác gắn liền với đất số Đ 877814 do UBND huyện Hoằng Hóa cấp ngày 21/05/2004 cho ông Lương Xuân Hà và bà Nguyễn Thị Tâm, sổ vào sổ cấp GCN: 00309 QSDĐ/QĐ-UBND. Cụ thể:

Quyền sử dụng đất:

Thửa đất số 290, tờ bản đồ số 07 bản đồ địa chính xã năm 1996 (tương ứng với Thửa đất số 170 tờ bản đồ số 25 bản đồ địa chính xã Hoằng Thành đo đạc năm 2013). Địa chỉ thửa đất: Thôn 2, xã Hoằng Thành, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa (Nay là Thôn 2, xã Hoằng Lộc, tỉnh Thanh Hóa), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, và tài sản khác gắn liền với đất số Đ 877814 sổ vào sổ cấp giấy: 00309 do UBND

huyện Hoàng Hóa cấp ngày 21/05/2004 cho ông Lương Xuân Hà và bà Nguyễn Thị Tâm Diện tích: 576m², trong đó đất ở là 300m², đất KTGD 276m². Hình thức sử dụng đất: Lâu dài.

Cụ thể có tứ cạnh như sau:

Phía Đông: Giáp thửa đất số 285 tương ứng với thửa đất 171 hộ ông Lương Xuân Hải dài 12,99m + 5,93m + 14,13m.

Phía Tây: Giáp đường ĐH-HH16 dài 26,80m.

Phía Nam: Giáp ngõ xóm dài 20,72m.

Phía Bắc: Giáp thửa đất 289 tương ứng với Thửa đất số 156 hộ ông Lê Trọng Độ dài các đoạn: 5,06m + 6,40m + 3,13m + 1,19m + 2,78m.

Chỉ giới xây dựng thửa đất là: 255,4m².

Tài sản gắn liền với đất:

Nhà ở 2 tầng: Xây dựng năm 2021, một phần nhà nằm trong chỉ giới xây dựng.

Diện tích xây dựng: 106,1 m².

Diện tích sàn xây dựng: 212,2 m².

Kết cấu: Móng, khung cột, dầm, sàn BTCT. Tường xây gạch 220mm và 110mm, trát vữa xi măng, sơn màu, nền lát gạch ceramic 60x60cm, ốp chân tường đá cao 90cm. Cầu thang có tay vịn, khung chắn bằng gỗ, bậc lát đá granite. Cửa đi là cửa gỗ, cửa sổ bằng cửa gỗ và cửa nhôm kính. Mái đổ BTCT, lợp ngói chống nóng, hệ thống điện, nước đi âm tường, lắp đặt đồng bộ, hoàn chỉnh.

Công năng sử dụng:

Tầng 1 gồm: 1 phòng khách, 1 phòng ngủ, 1 phòng bếp, 1 nhà vệ sinh, 1 nhà tắm.

Tầng 2 gồm: 3 phòng ngủ, 1 nhà tắm, 1 nhà vệ sinh.

Kích thước các cửa Tầng 1:

Phòng khách: 01 cửa đi bằng gỗ 2 cánh: RxC: 3,3x3,2m, khung hộc đôi; 01 cửa đi bằng gỗ 1 cánh: 0,93x3,13m, khung hộc đơn; 01 cửa sổ 2 cánh: 1,45x2,33m, khung hộc đơn; 01 cửa sổ 2 cánh: 1,5x2,4m, khung hộc đôi; 01 cửa sổ 2 cánh: 1,95x2,4m, khung hộc đôi. Tất cả song cửa bằng gỗ.

Phòng ngủ: 01 cửa đi bằng gỗ 1 cánh: 1x2,94m, khung hộc đôi; 01 cửa sổ nhôm kính: 1,4x2,34m, song cửa bằng sắt.

Nhà tắm: 01 cửa đi bằng gỗ 1 cánh, khung hộc đơn: 0,87x2,47m; 01 cửa sổ nhôm kính: 0,6x0,45m, song sắt.

Nhà vệ sinh: 01 cửa đi bằng gỗ 1 cánh: 0,75x2,45m, khung hộc đơn; 01 cửa sổ nhôm kính: 0,6x0,45m, song sắt.

Phòng bếp: 02 cửa sổ nhôm kính: 0,6x0,5m, song bằng sắt.

Kích thước các cửa Tầng 2:

Phòng ngủ 1: 01 cửa gỗ đi: 0,99x2,9m, khung hộc đơn; 01 cửa sổ nhôm kính 2 cánh: 1,28x2,01m, song sắt.

Phòng ngủ 2: 01 cửa gỗ đi: 0,96x2,9m, khung hộc đơn; 01 cửa sổ nhôm kính 2 cánh: 1,39x2,13m; 01 cửa sổ nhôm kính 2 cánh: 1,38x2,13m. Tất cả song cửa sổ bằng sắt.

Phòng ngủ 3: 01 cửa đi bằng gỗ: 0,99x2,9m, khung hộc đơn; 01 Cửa gỗ 2 cánh: 1,46x2,86m, khung hộc đơn; 01 Cửa sổ nhôm kính 3 cánh: 1,7x2,13m, song cửa bằng sắt; 01 Cửa sổ nhôm kính: 1,44x2,12m, song cửa bằng sắt.

01 cửa sổ nhôm kính 2 cánh làn cầu thang tầng 02: 1,78x2,11m, song bằng sắt.

Nhà tắm: 01 cửa đi gỗ 1 cánh: 0,87x2,5m, khung hộc đơn; 01 cửa sổ nhôm kính: 0,67x0,45m, song bằng sắt.

Nhà vệ sinh: 01 cửa đi nhôm kính: 0,75x2,4m, song sắt;

01 Cửa sổ lùa nhôm kính: 1.1x1.57m; 01 cửa sổ lùa nhôm kính (2.12x1.58m). Tất cả song cửa bằng sắt.

Nhà cấp 4 mái tôn: Ở phía trước, xây dựng năm 2021.

Diện tích xây dựng: 35m², nằm trong chỉ giới xây dựng.

Kết cấu: Tường xây gạch, vách tôn, mái lợp tôn, nền lát gạch ceramic.

Kích thước các cửa: 01 Cửa cuốn: 2,8x3m.

Cổng sắt 2 cánh: Kích thước 2,85x2,5m.

02 Trụ cổng: Kích thước DxRxC: 0,48x0,48x2,75m, xây dựng năm 2021.

Bể nước: Kích thước DxRxC: 2,1x1,5x1,39m; phần bể lọc kích thước DxRxC: 1,4x1,5x0,65m xây gạch đỏ, dày 110mm, xây dựng năm 2021, nằm trong chỉ giới xây dựng.

Sân gạch đỏ: Diện tích 100,5m², xây dựng năm 2021, một phần nằm trong chỉ giới xây dựng.

Bán bình tôn thường (bên cạnh nhà cấp 4): Diện tích: 30,41m², nằm trong chỉ giới xây dựng.

Tường rào phía cổng (tường xây + lam bê tông): Xây dựng năm 2021, nằm trong chỉ giới xây dựng.

Kích thước đoạn 1 DxC: 0,85x2,3m.

Kích thước đoạn 2 DxC: 2.68x2.3m.

Kích thước đoạn 3 DxC: 2.5x2.5m (Tường xây cao 1,2m, lam bê tông cao 1,1m).

Cổng sắt 2: Kích thước RxC: 1,77 x 2,15m, xây dựng năm 2021.

Bán bình tôn thường: Diện tích 25,2m², nằm trong chỉ giới xây dựng.

Sân bê tông (dưới bán bình chuồng gà): Diện tích 25,2m², một phần nằm trong chỉ giới xây dựng.

Tường rào hướng nam: Đoạn tường xây kích thước DxC: 4,16x1,56m; Đoạn lưới B40 kích thước DxC: 4,16x1,7m. Nằm trong chỉ giới xây dựng.

Tường rào phía Tây: Đoạn tường xây kích thước DxC: 4,9x2,35m, nằm trong chỉ giới xây dựng.

Chuồng chăn nuôi: Diện tích: 175,6m², đã cũ sập sệ không xác định được năm xây dựng, một phần nằm trong chỉ giới xây dựng. Kết cấu: Tường xây gạch, mái lợp ngói và fibro, sàn lán vữa xi măng.

3.2. Cơ sở pháp lý của tài sản:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, và tài sản khác gắn liền với đất số Đ 877814 do UBND huyện Hoằng Hóa cấp ngày 21/05/2004 cho ông Lương Xuân Hà và bà Nguyễn Thị Tâm, số vào sổ cấp GCN: 00309 QSDĐ/QĐ-UBND;

Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 06 tháng 5 năm 2026 tại Số nhà 65 đường ĐH 16, thôn 2, xã Hoằng Lộc, tỉnh Thanh Hóa của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4);

Chứng thư thẩm định giá số 429/2026/2237- AMC ngày 15 tháng 5 năm 2026 của Công ty TNHH Quản lý và khai thác tài sản AMC.

3.3. Giá khởi điểm, Bước giá để tổ chức đấu giá:

- Giá khởi điểm tài sản là: 3.966.167.950 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, chín trăm sáu mươi sáu triệu, một trăm sáu mươi bảy nghìn, chín trăm năm mươi đồng).

- Bước giá tối thiểu là: 10.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười triệu đồng).

Giá khởi điểm của tài sản chưa bao gồm các khoản thuế, phí, lệ phí.

Người mua được tài sản có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với tài sản mua

trúng đấu giá; Các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí phát sinh liên quan đến tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Tính đến ngày 12/5/2026 Ông Lương Xuân Hà và bà Nguyễn Thị Tâm, không nợ đất phi nông nghiệp.

3.4. Tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đấu giá:

- **Tiền mua hồ sơ:** 400.000 đồng/01 bộ hồ sơ (Bằng chữ: Bốn trăm nghìn đồng trên một bộ hồ sơ).

- **Tiền đặt trước:** 793.000.000 đồng/01 hồ sơ (Bằng chữ: Bảy trăm chín mươi ba triệu đồng trên một hồ sơ).

4. Đối tượng, thành phần, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

4.1. Đối tượng tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện và năng lực đăng ký tham gia đấu giá và không thuộc trường hợp pháp luật quy định tại khoản 4, Điều 38 Luật đấu giá tài sản hiện hành.

4.2. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Theo mẫu của Công ty đấu giá Đức Anh);
- CCCD photo (Trường hợp người chưa có CCCD thì khi đăng ký tham gia đấu giá phải xin giấy xác nhận thông tin cư trú) (đối với cá nhân);
- Đăng ký kinh doanh; BB hợp HĐTV vv tham gia đấu giá (Bản gốc), CCCD người đại diện (đối với tổ chức).

Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá, văn bản ủy quyền phải được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng theo quy định của Pháp luật.

Lưu ý: Người mua, nộp hồ sơ là cá nhân cần xuất trình CCCD. Người mua, nộp hồ sơ là doanh nghiệp cần có giấy giới thiệu của doanh nghiệp đến mua, nộp hồ sơ, CCCD của người đi mua, nộp hồ sơ đấu giá. Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá không nộp hồ sơ trực tiếp được có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác đi nộp thay.

4.3. Điều kiện được tham gia đấu giá:

- a) Thuộc các đối tượng được tham gia đấu giá theo quy định.
- b) Phải nộp đầy đủ hồ sơ tham gia đấu giá và đảm bảo các nội dung quy định.
- c) Hồ sơ phải được thẩm định đủ điều kiện theo các tiêu chuẩn quy định.
- d) Nộp đủ tiền theo quy định.
- d) Chứng minh là người đăng ký tham gia đấu giá.

5. Hình thức, phương thức đấu giá, cách thức trả giá hợp lệ:

5.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá theo hình thức trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá.

5.2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên

5.3. Cách thức trả giá hợp lệ: Giá trả lần đầu tiên = Giá khởi điểm + tối thiểu 1 Bước giá trở lên (Tối thiểu 10.000.000 đồng trở lên)

Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá trả trước liền kề tối thiểu là 1 bước giá trở lên (Tối thiểu là 10.000.000 đồng trở lên)

6. Thời gian, địa điểm tổ chức thực hiện việc đấu giá:

6.1. Thời gian, địa điểm xem tài sản, giấy tờ về tài sản:

- Thời gian, địa điểm: Từ 07h30'' ngày 27/5/2026 đến hết 17h00'' ngày 02/6/2026 – trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh; Phòng THADS khu vực 4 – Thanh Hóa (trong giờ hành chính).

- Người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa tài sản đấu giá tại địa chỉ nêu trên. Thông tin tài sản đấu giá được niêm yết công khai tại Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh, Phòng THADS khu vực 4 – Thanh Hóa, tại UBND xã Hoằng Lộc.

Người đăng ký xem tài sản đảm bảo phải tự túc phương tiện và chịu các loại chi phí đi xem tài sản, nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

6.2. Thời gian, địa điểm bán, mua, nộp hồ sơ (đăng ký tham gia đấu giá): Từ 07h30'' ngày 27/5/2026 đến hết 17h00'' ngày 11/6/2026 (trong giờ hành chính) tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh.

Hồ sơ đã mua, nộp không được hoàn trả lại.

6.3. Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 07h30'' ngày 27/5/2026 đến hết 17h00'' ngày 11/6/2026 (trong giờ hành chính).

Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản công ty:

- Tên tài khoản: Công ty đấu giá Hợp danh Đức Anh

- Số tài khoản 3500201017988 - Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Thanh Hóa;

Nội dung nộp tiền đặt trước: [Họ tên]- nộp tiền đặt trước đấu giá tài sản Phòng THADS khu vực 4 – Thanh Hóa.

Lưu ý: Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được “PHÁT SINH CÓ” trong tài khoản Ngân hàng của Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh trong thời gian hợp lệ nêu trên.

6.4. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: 10h00 ngày 16/6/2026 tại Phòng THADS khu vực 4 – Thanh Hóa

Địa chỉ: Số 160 đường Lê Lợi, TDP Đài Trục, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Trước khi mở phiên đấu giá 01 (một) 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, thẩm định giá và tổ chức đấu giá.

Quý khách có nhu cầu xin liên hệ: Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh - địa chỉ: Tầng 05 Tòa nhà VCCI - số 91 Nguyễn Chí Thanh, phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa. Điện thoại: 0914.185.239.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND xã Hoàng Lộc;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của THADS Thanh Hóa;
- Trang TTĐT Cục quản lý THADS;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN



Nguyễn Thị Lưu