

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH ĐỨC ANH**

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

Số: 315/TB – ĐA

Thanh Hoá, ngày 25 tháng 8 năm 2026

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN (Lần 04)

1. Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản: Công ty đấu giá Hợp danh Đức Anh, 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 Hoá (Phòng THADS KV4) - 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 416 (là thửa đất mới hình thành) tờ bản đồ số 24(196593-3-b), bản đồ địa chính xã Hoàng Tiến, lập năm 2015 (theo trích lục bản đồ số 45/TLBĐ ngày 28/01/2019 tại Văn Phòng Đăng Ký quyền sử dụng đất Thanh Hóa) tại thôn Phong Lan, xã Hoàng Tiến, tỉnh Thanh Hóa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CR901932, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 02174, do UBND huyện Hoàng Hóa (cũ) cấp cho bà Trần Thị Phượng ngày 02/7/2019 có diện tích là 1.999.7m².

Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 1.999.7m² ; Sử dụng chung: không

Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ (Khu dịch vụ thương mại tổng hợp)

Thời hạn thuê đất: 50 năm kể từ ngày 02/7/2019 đến ngày 02/7/2069.

Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo Hợp đồng thuê đất số 26/HĐ-TĐ ngày 13 tháng 8 năm 2019 của UBND huyện Hoàng Hóa.

Thửa đất có tứ cạnh cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp đất nông nghiệp dài 39,63m;
- Phía Tây giáp nương tiêu dài 40,39m;
- Phía Nam giáp đường giao thông dài 48,96m;
- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp dài 51,07m

3.2. Tài sản gắn liền trên đất gồm các tài sản sau:

3.2.1. Nhà ở cấp 4 mái ngói bao gồm:

- Gian phòng chính: + Diện tích xây dựng 67,76m².

+ Kết cấu: tường được sơn màu trắng kem, phần chân tường được ốp gạch trang trí, sàn ốp gạch ceramic, trần ốp nhựa trang trí. Trong đó có một phần phòng được sử dụng để bàn thờ có tường được sơn màu vàng nhạt. Phòng được trang bị hệ thống điện nước chiếu sáng đầy đủ.

+ Phòng bao gồm 02 cửa ra vào 2 cánh khung hệ nhôm kính có pano thoáng kính ở trên rộng 1,27m, cao 2,75m. 01 cửa ra vào 1 cánh khung hệ nhôm kính có pano thoáng kính ở trên rộng 0,8m, cao 2,75m. 01 cửa sổ 2 cánh khung hệ nhôm kính có pano thoáng kính ở trên rộng 1,2m, cao 1,9m.

- Gian phòng ngủ: Diện tích xây dựng 28,3m².

+ Kết cấu: tường được sơn màu trắng kem, phần chân tường được ốp gạch trang trí, sàn ốp gạch ceramic, trần ốp nhựa trang trí. Phòng được trang bị hệ thống điện nước chiếu sáng đầy đủ.

+ Phòng bao gồm 01 cửa ra vào 2 cánh khung hệ nhôm kính có pano thoáng kính ở trên rộng 1,2m, cao 2,75m. 01 cửa sổ 2 cánh khung hệ nhôm kính có pano thoáng kính ở trên rộng 1m, cao 1,9m .

- Phần hành lang đi bên ngoài gian phòng chính có phần chân tường được ốp gạch trang trí, sàn ốp gạch ceramic, trần ốp nhựa trang trí. Có 02 trụ cột BTCT, có tiết diện hình vuông, sơn màu be có kích thước 0,3mx0,3mx3m.

3.2.2. Nhà bếp mái tôn bao gồm:

+ Diện tích xây dựng 25,08m² .

+ Kết cấu: tường được sơn màu trắng, trần lợp mái tôn xộp, sàn ốp gạch đỏ, trong phòng có vách ngăn có diện tích 3,2m² làm bằng gạch đất nung đã sơn màu trắng .

+ Phòng bao gồm 01 cửa nhôm hệ có kích thước rộng 0,8m, cao 2,2m.

3.2.3. Phòng ngủ mái tôn:

+ Diện tích xây dựng 20m² .

+ Kết cấu: tường trát vữa xi măng, trần lợp mái tôn lạnh, sàn nhà bê tông.

+ Phòng bao gồm 01 cửa ra vào 1 cánh nhôm hệ phổ thông có kích thước rộng 0,8m, cao 2,16m.

3.2.4. Nhà vệ sinh:

+ Diện tích xây dựng 9,4m² .

+ Kết cấu: Tường được sơn màu trắng kem, sàn được ốp gạch chống trượt caro đen trắng.

+ Phòng bao gồm 02 cửa ra vào 1 cánh nhôm hệ phổ thông có kích thước rộng 0,7m, cao 2m .

3.2.5. Bán bình lợp mái tôn xộp:

+ Diện tích xây dựng 67,5m² .

+ Kết cấu: Cột kèo, xà bằng thép hộp .

3.2.6. Nhà kho mái tôn:

+ Diện tích xây dựng 60,32m² .

+ Kết cấu: Tường gạch trát vữa xi măng, phía cuối phòng có một phần tường chưa được trát xi măng, sàn nhà xi măng .

+ Phòng bao gồm 01 cửa sắt kéo sơn màu xanh ngọc kích thước rộng 5m, cao 2,8m.

3.2.7. Bán bình lợp mái tôn thường:

+ Diện tích xây dựng 25,42m² .

+ Kết cấu: Cột kèo, xà bằng thép hộp .

3.2.8. Tường rào phía Đông:

+ Diện tích xây dựng: 27m² (Dài 20m, cao trung bình 1,35m).

Kết cấu: Chân tường rào được đổ bê tông kiên cố, được trát xi măng phẳng, phần khung rào nổi bằng sắt ống chạy song song theo chiều ngang .

3.2.9. Tường rào phía Nam:

+ Diện tích xây dựng: 60,75m² (Dài 45m, cao trung bình 1,35m) .

+ Kết cấu: Chân tường rào được đổ bê tông kiên cố, được trát xi măng phẳng, phần khung rào nổi bằng sắt ống chạy song song theo chiều ngang .

3.2.10. Tường rào phía Tây:

+ Diện tích xây dựng: 22,4m² (Dài 16,6m, cao trung bình 1,35m) .

+ Kết cấu: Chân tường rào được đổ bê tông kiên cố, được trát xi măng phẳng, phần khung rào nổi bằng sắt ống chạy song song theo chiều ngang .

3.2.11. 02 Trụ cổng:

+ Kích thước 0,68mx0,68mx2,7m.

+ Kết cấu: có tiết diện hình vuông, được xây bằng bê tông cốt thép, trụ được sơn màu hồng nhạt kết hợp với các đường viền màu trắng.

3.2.12. 02 Cánh cổng:

+ Diện tích xây dựng 4,9m².

+ Kết cấu: được làm bằng khung sắt màu đen, họa tiết sơn màu trắng kết hợp hoa văn trang trí.

3.2.13. 01 Bể nước:

+ Kích thước 1,68x1,65x1,07.

+ Kết cấu: xây dựng bằng BTCT, bề ngoài trát vữa xi măng, có đường ống dẫn nước kết nối với 01 bồn nước nhựa và 01 bồn nước inox.

3.2.14 Cây cối trên đất: 23 cây dừa loại D; 1 cây xoài loại C; 01 cây măng cầu loại C; 48 cây cau loại B; 01 cây bưởi loại D; 01 cây nụ quân loại C; 07 cây bưởi loại B; 01 cây hồng loại C và 01 cây me.

3.3. Tình trạng pháp lý của tài sản:

- Quyết định số 3128/QĐ-UBND ngày 20/8/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hoá Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu dịch vụ thương mại tổng hợp tại xã Hoàng Tiến, huyện Hoàng Hoá.

- Văn bản số 1616/UBND-KT&HT ngày 12/10/2018 của UBND huyện Hoàng Hoá Về việc cung cấp thông tin quy hoạch dự án: Khu dịch vụ thương mại tổng hợp tại xã Hoàng Tiến, huyện Hoàng Hoá.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 901932, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 02174, do UBND huyện Hoàng Hóa cấp ngày 02/7/2019.

- Hợp đồng thuê đất số 26/HĐ-TĐ ngày 13 tháng 8 năm 2019 của UBND huyện Hoàng Hóa.

- Giấy phép xây dựng số 53/GPXD ngày 25/9/2019 do UBND huyện Hoàng Hoá cấp cho: Hộ bà Trần Thị Phụng.

- Công văn số 20/UBND-KT ngày 05/6/2026 của UBND xã Hoàng Tiến V/v tham vấn ý kiến về xây dựng công trình không đúng hạng mục dự án đã được UBND huyện Hoàng Hoá cấp phép xây dựng số 53/GPXD ngày 25/9/2019.

Qua kiểm tra mặt bằng bố trí công trình của dự án: Khu dịch vụ thương mại tổng hợp của bà Trần Thị Phụng, Phòng Kinh tế xã Hoàng Tiến có ý kiến như sau:

- Công trình số 1 - Nhà điều hành, chưa xây dựng.

- Công trình số 2 - Nhà kho, đã xây dựng đúng vị trí nhưng xây dựng chưa hết diện tích theo đăng ký của dự án.

- Công trình số 3 - Nhà trưng bày, giới thiệu sản phẩm, xây dựng chưa đúng vị trí, không đúng chức năng sử dụng của dự án (Hiện trạng đang sử dụng với chức năng là nhà ở).

- Công trình số 5 - Nhà bảo vệ, Chưa xây dựng.

- Công trình số 6 - Nhà vệ sinh, chưa xây dựng.

- Công trình số 7 - Trạm biến áp, chưa xây dựng.

- Công trình số 8 - Cổng, tường rào, đã xây dựng hoàn chỉnh.

- Công trình số 9 - Sân bãi, đường, cây xanh, đã thực hiện xong.

Đối với công trình chưa xây dựng, người trúng đấu giá tài sản thi hành án sẽ tiếp tục tiến hành xây dựng các hạng mục công trình theo hồ sơ đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đối với các hạng mục xây dựng không đúng quy định theo mặt bằng của dự án thì người sử dụng tiếp theo sẽ phải tuân thủ thực hiện theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

Người trúng đấu giá tài sản thi hành án phải có trách nhiệm liên hệ với cấp có thẩm quyền kê khai các nội dung thay đổi về chủ dự án để được hướng dẫn và thực hiện theo quy định của pháp luật.

3.4. Giá khởi điểm và bước giá để tổ chức đấu giá.

Giá khởi điểm tài sản là: **2.716.416.000** đồng (Hai tỷ, bảy trăm mười sáu triệu, bốn trăm mười sáu nghìn 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.

- Bước giá áp dụng được xác định là mức chênh lệch tối thiểu cho lần trả giá đầu tiên với giá khởi điểm và lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

Bước giá áp dụng là mức chênh lệch tối thiểu: 10.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười triệu đồng)

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

- Tiền mua hồ sơ: 400.000 đồng/01 bộ hồ sơ (Bốn trăm nghìn đồng trên một bộ hồ sơ). Hồ sơ đã mua không được hoàn trả lại.

- Tiền đặt trước: 543.000.000 đồng/01 hồ sơ (Năm trăm bốn 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: Cá nhân, tổ chức 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 năm 2016, Luật sửa đổi bổ sung Luật đấu giá tài sản năm 2024.

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 uỷ 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.
- đ) 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 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 27/8/2026 đến hết 17h00 ngày 03/9/2026**.

- Địa điểm xem tài sản: tại thôn Phong Lan, xã Hoàng Tiến, tỉnh Thanh Hóa.

- Địa điểm xem giấy tờ về tài sản: Tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh; Thị hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá – Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 (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 thi hành án dân sự khu vực 4, tại UBND xã Hoàng Tiến.

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 27/8/2026 đến hết 17h00 ngày 14/9/2026** (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 27/8/2026 đến hết 17h00 ngày 14/9/2026** (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** tại 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 thi hành án dân sự tại xã Hoàng Tiến.



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: **08h15 ngày 17/9/2026** tại phòng thi hành án dân sự khu vực 4, địa chỉ: 160 đường Lê Lợi, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

Lưu ý: 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 Toà nhà VCCI - số 91 Nguyễn Chí Thanh, phường Hàm Rồng tỉnh Thanh Hóa. Điện thoại: 0842326555.

Nơi nhận:

- Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá – Phòng thi hành án dân sự khu vực 4
- CTTĐT Quốc Gia về ĐGTS;
- CTTĐT UBND Tỉnh Thanh Hóa;
- UBND xã Hoàng Tiến ;
- Báo TH;
- Bên được thi hành án;
- Bên phải thi hành án;
- Niêm yết;
- Lưu Vp Cty.



Đấu giá viên: Nguyễn Anh Đức