CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐỨC ANH	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 488/TB – ĐA	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
	Thanh Hoá, ngày 02 tháng 11 năm 2026

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN (Lần 01)

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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 210, tờ bản đồ số 35 bản đồ địa chính xã Hoằng Tiến lập năm 2015. Có diện tích là: 822,6m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN459082, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN04160 do Chi nhánh Văn Phòng Đăng ký đất đai Hoằng Hóa cấp ngày 21/12/2023 cho ông Trương Quốc Phong. Ngày 06/02/2024 đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Trần Trọng Quỳnh và bà Phạm Thị Xinh.

Địa chỉ thửa đất: Thôn Tiền Thôn, xã Hoằng Tiến, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Nay là: Xã Hoằng Tiến, tỉnh Thanh Hóa.

Thửa đất có tứ cạnh cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp hộ ông Trương Quốc Hậu có cạnh 28,58m;
- Phía Tây giáp hộ ông Lê Văn Nam và đất UBND xã có cạnh dài 54,39m;
- Phía Nam giáp đất ở nhà ông Nguyễn Văn Dũng có cạnh rộng 21,75m;
- Phía Bắc giáp lưu không đường tỉnh lộ 510B rộng 10,33m và giáp hộ ông Trương Quốc Hậu có cạnh 5,87m + 5,15m.

3.2. Tài sản xây dựng trên đất gồm:

2.1. 01 Nhà ở 1: Nhà hàng 2 tầng có diện tích xây dựng là 412,5m2 và diện tích sàn là 825m2.

+ Tầng 1: Đổ trần khung bê tông cốt thép, tường xây gạch chỉ, lăn sơn các màu, sàn nhà kết hợp ốp gạch đỏ và gạch ceramic, phòng ăn và hành lang được ngăn cách bởi các vách kính chống ồn; phòng khách được ốp trần nhựa trang trí, tường kết hợp ốp gỗ nhựa, gạch ceramic và gạch chỉ lăn sơn màu trắng. Cầu thang có tay cầm gỗ khung thép, sàn ốp gạch ceramic.

- Cửa cuốn D1 có chiều rộng 3,2m, cao 2,8m
- Cửa cuốn D2 có chiều rộng 3,2m, cao 2,8m
- Cửa ra vào D3 có chiều rộng 0,9m, cao 2,2m khung hộc nhôm kính
- Cửa ra vào D4 có chiều rộng 0,9m, cao 2,2m khung hộc nhôm kính
- Cửa sổ 2 cánh S1 có chiều rộng 0,8m, cao 1,2m, khung hộc nhôm kính, có pano ô thoáng ở trên

- Cửa sổ 2 cánh S2 có chiều rộng 0,8m, cao 1,2m, khung hộc nhôm kính, có pano ô thoáng ở trên

+ Tầng 2: Đổ trần bê tông cốt thép kết hợp ốp gỗ nhựa trang trí, tường xây gạch chỉ, lăn sơn các màu kết hợp ốp gỗ nhựa trang trí, sàn nhà ốp gạch ceramic, phòng ăn và hành lang được ngăn cách bởi các vách kính chống ồn.

- Cửa sổ 4 cánh S3 có chiều rộng 1,6m, cao 1,8m, khung hộc nhôm kính, có pano ô thoáng ở trên

- Cửa sổ 4 cánh S4 có chiều rộng 1,6m, cao 1,8m, khung hộc nhôm kính, có pano ô thoáng ở trên

- Cửa sổ 4 cánh S5 có chiều rộng 1,6m, cao 1,8m, khung hộc nhôm kính, có pano ô thoáng ở trên

- Cửa sổ 4 cánh S6 có chiều rộng 1,6m, cao 1,8m, khung hộc nhôm kính, có pano ô thoáng ở trên

- Cửa sổ 2 cánh S7 có chiều rộng 1,8m, cao 0,6m, khung sắt.

- Cửa ra vào nhà vệ sinh D5 rộng 0,7m, cao 2m, khung hộc nhôm kính.

2.2. Nhà ở 2: 01 nhà ở 2 gồm 2 tầng có diện tích xây dựng là 159,3m2 và diện tích sàn là 318,6m2.

+ Tầng 1: Bao gồm gian phòng khách và phòng bếp, đổ trần khung bê tông cốt thép kết hợp ốp gỗ nhựa trang trí, tường xây gạch chỉ, lăn sơn các màu, sàn nhà ốp gạch ceramic.

- Cửa ra vào chính D6 có chiều rộng 2,5m, cao 2,8m, khung hộc gỗ.

- Cửa ra vào D7 có chiều rộng 1,2m, cao 2,2m, khung nhôm kính

- Cửa ra vào D8 có chiều rộng 1m, cao 2,2m, khung hộc nhôm kính

- Cửa ra vào D9 có chiều rộng 2m, cao 2,8m, khung hộc gỗ

- Cửa sổ 2 cánh S8 có chiều rộng 1,2m, cao 2m, khung hộc gỗ, có pano ô thoáng ở trên

- Cửa sổ 2 cánh S9 có chiều rộng 1,2m, cao 2m, khung hộc gỗ, có pano ô thoáng ở trên

- Cửa sổ 2 cánh S10 có chiều rộng 1,2m, cao 2m, khung hộc gỗ, có pano ô thoáng ở trên

- Cửa sổ 2 cánh S11 có chiều rộng 1,2m, cao 2m, khung hộc gỗ, có pano ô thoáng ở trên

- Cửa sổ 2 cánh S12 có chiều rộng 1m, cao 1,6m, khung hộc nhôm kính, có pano ô thoáng ở trên

+ Tầng 2: Bao gồm gian phòng thờ và các gian phòng ngủ, đổ trần khung bê tông cốt thép, tường xây gạch chỉ, lăn sơn các màu, sàn nhà ốp gạch ceramic.

- Cửa ra vào D10 có chiều rộng 1,8m, cao 2,2m, khung hộc gỗ, có pano ô thoáng ở trên.

- Cửa ra vào D11 có chiều rộng 0,9m, cao 2,2m, khung hộc gỗ, có pano ô thoáng ở trên

- Cửa ra vào D12 có chiều rộng 0,9m, cao 2,2m, khung hộc gỗ, có pano ô thoáng ở trên

- Cửa ra vào D13 có chiều rộng 0,9m, cao 2,2m, khung hộc gỗ, có pano ô thoáng ở trên

- Cửa ra vào D14 có chiều rộng 1,8m, cao 2,2m, khung hộc gỗ, có pano ô thoáng ở trên

- Cửa sổ 2 cánh S12 có chiều rộng 1,2m, cao 2m, khung hộc gỗ, có pano ô thoáng ở trên

- Cửa sổ 2 cánh S13 có chiều rộng 1,2m, cao 2m, khung hộc gỗ, có pano ô thoáng ở trên

- Cửa sổ 2 cánh S14 có chiều rộng 1,2m, cao 2m, khung hộc gỗ, có pano ô thoáng ở trên

- Cửa sổ 2 cánh S15 có chiều rộng 1,2m, cao 2m, khung hộc gỗ, có pano ô thoáng ở trên

- Cửa sổ 2 cánh S16 có chiều rộng 1,2m, cao 2m, khung hộc gỗ, có pano ô thoáng ở trên

- 01 bán bình tôn khu vực bếp có diện tích 36,92m2 có kết cấu vì kèo thép hộp mạ kẽm.

- 01 sân đường có diện tích 164,06m2 được ốp gạch trang trí.

- 01 tường bao phía sau nhà hướng Nam có chiều dài 8,3m, cao trung bình 0,9m có kết cấu tường gạch không nung, trát vữa xi măng.

- 01 tường bao phía bên hông hướng Tây có chiều dài 14,3m, cao trung bình 0,75m, trong đó có 6 trụ có kích thước là 0,25 x 0,25 x 1,1m có kết cấu tường gạch nung, trát vữa xi măng.

Hiện trạng: Công trình hiện đang được sử dụng bình thường, đã được chứng nhận quyền sở hữu.

3.3. Tình trạng 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 DN459082, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN04160 do Chi nhánh Văn Phòng Đăng ký đất đai Hoằng Hóa cấp ngày 21/12/2023 cho ông Trương Quốc Phong. Ngày 06/02/2024 đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Trần Trọng Quỳnh và bà Phạm Thị Xinh.

Chứng thư thẩm định giá số 429/2026/4915-AMC ngày 16 tháng 10 năm 2026 của Công ty TNHH Quản lý và khai thác tài sản AMC

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

Giá khởi điểm tài sản là: Tổng cộng giá trị tài sản thẩm định là: 21.314.814.632 đồng (Hai mươi mốt tỷ, ba trăm mười bốn triệu, tám trăm mười bốn nghìn, sáu trăm ba mươi hai đồng).

Làm tròn: 21.314.814.000 đồng ***(Hai mươi mốt tỷ, ba trăm mười bốn triệu, tám trăm mười bốn nghìn đồng)***

Giá khởi điểm của tài sản chưa bao gồm thuế TNCN, 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 khác (nếu có). Người mua được tài sản trúng đấu giá không phải nộp các khoản thuế TNCN, lệ phí trước bạ.

Bước giá là: là mức chênh lệch giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

Bước giá có mức chênh lệch cố định là 5**0.000.000** đồng *(Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng).* Bước giá được làm tròn đến hàng chục triệu đồng. Cụ thể bước giá bằng 50.000.000 đồng nhân với n (trong đó n là số tự nhiên từ 1,2,3,4,5,...,n).

Giá trả hợp lệ: Lần trả giá đầu tiên ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc hơn giá khởi điểm theo từng bước giá. Những lần trả giá sau phải cao hơn người trả giá trước liền kề theo từng bước giá. Cách thức trả giá và bước giá được quy định cụ thể Trên trang thông tin đấu giá trực tuyến http://lacvietauction.vn.

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

***- Tiền mua hồ sơ*: 1.000.000** đồng/01 bộ hồ sơ *(Bằng chữ: Một triệu đồng trên một bộ hồ sơ).*

- 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 mua hồ sơ tham gia đấu giá tài sản Quỳnh Xinh



***- Tiền đặt trước*: 4.262.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Bốn tỷ hai trăm sáu mươi hai triệu đồng)*

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:

Cá nhân, tổ chức tạo tài khoản truy cập và đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến ***http://lacvietauction.vn*** phải hoàn thiện đầy đủ các thông tin theo hướng dẫn, cụ thể như sau:

a) Đối với cá nhân:

✓ Họ và tên;

✓ Tên đăng nhập; Mật khẩu;

✓ Số điện thoại liên hệ;

✓ Địa chỉ email liên hệ;

✓ Ngày tháng năm sinh;

✓ Địa chỉ theo nơi thường trú;

✓ Giới tính;

✓ Căn cước công dân/Căn cước/hộ chiếu; ngày cấp; nơi cấp

✓ Tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến ảnh mặt trước và sau căn cước/căn cước công dân/hộ chiếu;

✓ Thông tin tài khoản ngân hàng nhận lại tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong trường hợp không trúng đấu giá.

b) Đối với tổ chức:

✓ Tên tổ chức;

✓ Tên đăng nhập; Mật khẩu;

✓ Số điện thoại liên hệ;

✓ Địa chỉ email liên hệ;

✓ Tên người đại diện theo pháp luật của tổ chức; Chức vụ;

✓ Mã số doanh nghiệp/Mã số thuế; ngày cấp (lần đầu); nơi cấp (lần đầu) Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;

✓ Địa chỉ trụ sở;

✓ Tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến văn bản (định dạng đuôi .PDF; .DOC; .DOCX) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương của tổ chức; Căn cước/Căn cước công dân/Hộ Chiếu của người đại diện theo pháp luật của tổ chức;

✓ Thông tin tài khoản ngân hàng nhận lại tiền đặt trước của tổ chức tham gia đấu giá trong trường hợp không trúng đấu giá.

c) Lưu ý:

✓ *Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin đã đăng ký, tài liệu đăng tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến* ***http://lacvietauction.vn****. Trường hợp cá nhân, tổ chức cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tài khoản, tham dự phiên đấu giá thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.*

✓ *Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về việc quản lý, sử dụng và bảo mật tài khoản, mật khẩu truy cập trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến* ***http://lacvietauction.vn****. Trường hợp bị mất hoặc phát hiện tài khoản của mình đang bị sử dụng trái phép thì phải thông báo ngay cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.*

✓ *Mọi sự điều chỉnh giấy tờ, hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết nếu thời hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá chưa kết thúc.*

4.3. Điều kiện tham gia đấu giá trực tuyến.

- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật. - Khách hàng được tham gia đấu giá trực tuyến khi:

+ Nộp đủ tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá.

+ Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ.

+ Đã đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến thành công.

+ Nộp đủ tiền đặt trước, đúng thời gian quy định.

4.4. Cách thức đăng ký tham gia.

- Tổ chức, cá nhân đủ năng lực hành vi dân sự và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 9, Khoản 4 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản được đăng ký tham gia đấu giá.

- Khách hàng truy cập vào trang thông tin đấu giá http://lacvietauction.vn để đăng ký tải khoản và đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến.

- Mỗi cá nhân, tổ chức chỉ được sử dụng duy nhất một tài khoản để đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến.

- Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản truy cập để nhấn nút "Đăng ký tham gia đấu giá" trong thời gian quy định.

- Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến Từ **07h30** ngày **03/11/2026** đến **16h30** ngày **17/11/2026** tại trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt: http://lacvietauction.vn

4.5. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá khi tham gia đấu giá trực tuyến

- Bảo đảm trang thiết bị của mình khi tham gia đấu giá; chịu trách nhiệm trong trường hợp hệ thống mạng của mình gặp sự cố dẫn đến không thể tham gia đấu giá, trả giá.

- Quản lý và bảo mật tài khoản, mật khẩu được cấp. Trường hợp bị mất hoặc phát hiện tài khoản của mình đang bị sử dụng trái phép thì phải thông báo ngay cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và trung thực của các thông tin đã đăng ký, đăng tải khi đăng nhập bằng tài khoản được cấp.

- Tuân thủ quy định của Luật Đấu giá tài sản, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, quy định khác của pháp luật có liên quan và Quy chế cuộc đấu giá.

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

5.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến

5.2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên

5.3. Cách thức trả giá hợp lệ: Lần trả giá đầu tiên ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc hơn giá khởi điểm theo từng bước giá. Những lần trả giá sau phải cao hơn người trả giá trước liền kề theo từng bước giá. Cách thức trả giá và bước giá được quy định cụ thể Trên trang thông tin đấu giá trực tuyến http://lacvietauction.vn.

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 7h30 ngày **03/11/2026 đến hết 16h30 ngày 05/11/2026** – 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 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): Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: Từ 07h30 ngày **03/11/2026** đến 16h30 ngày **17/11/2026** tại Trang thông tin đấu giá trực tuyến ***http://lacvietauction.vn***;

6.3. Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 07h30 ngày **03/11/2026** đến 16h30 ngày **17/11/2026** *(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 Quỳnh Xinh



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: Từ lúc **08 giờ 30 phút đến 09 giờ 00 phút ngày 20/11/2026** tại địa chỉ Trang đấu giá trực tuyến ***http://lacvietauction.vn*.**

Lưu ý: Trước khi mở cuộc đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án nộp đủ tiền để 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 đấu giá thì được nhận lại tài sản thi hành án.

Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người tham gia đấu giá 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 Hóa (Phòng THADS KV 4) ;
- CTTĐT Quốc Gia về ĐGTS;
- CTTĐT UBND Tỉnh Thanh Hóa;
-http://lacvietauction.vn
- UBND xã Hoằng Tiến;
- Đăng báo;
- Bên được thi hành án;
- Bên phải thi hành án;
- Niêm yết;
- Lưu Vp Cty.

GIÁM ĐỐC

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐỨC ANH

Đấu giá viên: Nguyễn Anh Đức