

SỞ TƯ PHÁP THANH HOÁ
TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

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

Số: 362/TB-TTĐVĐG

Thanh Hoá, ngày 03 tháng 7 năm 2026

NIÊM YẾT VIỆC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN THI HÀNH ÁN

Tên, địa chỉ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa - Địa chỉ: Tầng 2, Trụ sở Hợp khối các đơn vị sự nghiệp tỉnh Thanh Hóa, đường Lý Nam Đế, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

Tên, địa chỉ của người có tài sản đấu giá: Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa (Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 4) - Địa chỉ: Số 71 đường Bùi Khắc Nhất, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

I. Tài sản đấu giá: là tài sản kê biên bảo đảm thi hành án của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa gồm:

1. Về đất:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 145, tờ bản đồ số 48, diện tích: 261,4m² địa chỉ thửa đất: Khu phố Nam Hải, phường Trung Sơn, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá (nay là: Tổ dân phố Nam Hải, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá). Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 736102, số vào sổ cấp GCN: CH01683 do ủy ban nhân dân thị xã Sầm Sơn cấp ngày 19/01/2016 mang tên ông Nguyễn Hữu Tiến. Theo đo đạc thực tế từ văn phòng đăng ký đất đai thì thửa đất số 145, tờ bản đồ số 48 có diện tích 258,1m².

Đất được xác định theo tứ cận như sau:

- Cận phía Nam giáp đường Lê Thánh Tông, dài 9,7m.
- Cận phía Đông giáp thửa 144, dài 16,1m.
- Cận phía Tây giáp thửa 146, dài 7,6m+13m+6,3m.
- Cận phía Bắc giáp thửa 131 và ngõ giao thông, dài 16,06m+0,67m.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 146, tờ bản đồ số 48, diện tích: 70m² địa chỉ thửa đất: Khu phố Nam Hải, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá (nay là: Tổ dân phố Nam Hải, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá). Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 252478, số vào sổ cấp GCN: CH03223 do ủy ban nhân dân thành phố Sầm Sơn cấp ngày 21/05/2019 mang tên ông Nguyễn Hữu Tiến. Theo đo đạc thực tế từ văn phòng đăng ký đất đai thì thửa đất số 146, tờ bản đồ số 48 có diện tích 60,6m².

Đất được xác định theo tứ cận như sau:

đủ.

nền và tường khu vệ sinh ốp, lát gạch ceramic, hệ thông điện nước và chiếu sáng đầy đủ.

Tầng 2: Nền lát gạch ceramic, trần thạch cao khung xương cứng, có giải cấp và

lắp đèn trang trí, tường xây gạch trát phẳng, hệ cửa đi và cửa sổ là cửa nhôm hệ. Cầu thang bộ bậc lát đá tự nhiên, cầu thang máy mặt ngoài ốp đá nhien. Nền khu lễ tân và phòng VIP lát gạch ceramic, trần ốp tấm nhựa thả. Nhà vệ sinh khép kín trong từng tầng, nền và tường khu vệ sinh ốp, lát gạch ceramic, hệ thông điện nước và chiếu sáng

Tầng 1: Nền lát gạch ceramic, trần thạch cao khung xương cứng, có giải cấp và

lắp đèn trang trí, tường xây gạch trát phẳng, hệ cửa đi và cửa sổ là cửa nhôm hệ. Cầu

thang bộ bậc lát đá tự nhiên, cầu thang máy mặt ngoài ốp đá nhien. Nền khu lễ tân và

phòng VIP lát gạch ceramic, trần ốp tấm nhựa thả. Nhà vệ sinh khép kín trong từng

tầng, nền và tường khu vệ sinh ốp, lát gạch ceramic, hệ thông điện nước và chiếu sáng

đủ.

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.

sản chịu lực, có lõi thang máy bê tông cốt thép.

Phần móng: Móng, giằng móng, đài móng bê tông cốt thép, hệ khung cột, dầm,

dùng là 205,6m², diện tích sàn xây dựng là 616,8m². Kết cấu:

1. Nhà 3 tầng bê tông cốt thép + tum: xây dựng năm 2022 có diện tích xây

2. Tài sản trên đất:

đã cung cấp tại Văn bản số 2218/UBND-KTHT&BT ngày 02/4/2026)

mở rộng đường theo quy hoạch được duyệt (Nội dung này UBND phường Sầm Sơn

nêu trên năm trong phạm vi quy hoạch mở rộng lộ giới đường Lê Thành Tông. Hiện

Theo cung cấp của UBND phường Sầm Sơn thì toàn bộ diện tích của 2 thửa đất

dịch, tranh chấp với các hộ giáp ranh.

trích lục đến hiện tại vẫn giữ nguyên trạng, không thay đổi, không có sự chồng lấn, xê

thời điểm có sự không trùng khớp về mặt số liệu. Diện tích đất trên từ khi được cấp

Lý do sai lệch diện tích đất giữa trích lục và thực tế là do kết quả đo đạc tại các

Thửa đất số 146 diện tích theo trích lục là 70m², diện tích đo thực tế là 60,6m².

Thửa đất số 145 diện tích theo trích lục là 264,1m², diện tích đo thực tế là 258,1m²;

có sự chênh lệch (diện tích đất thực tế ít hơn diện tích đất trong trích lục), cụ thể:

Theo kết quả đo đạc cho thấy diện tích đất thực tế và diện tích đất theo trích lục

- Cạnh phía Bắc giáp thửa 145, dài 6,3m+1,5m.

- Cạnh phía Tây giáp thửa 129, dài 7,5m.

- Cạnh phía Đông giáp thửa 145, dài 7,6m.

- Cạnh phía Nam giáp đường Lê Thành Tông, dài 8,16m.

Tầng 3: Nền lát gạch ceramic, trần thạch cao khung xương cứng, có giạt cáp và lắp đèn trang trí, tường xây gạch trát phẳng, hệ cửa đi và cửa sổ là cửa nhôm hệ. Cầu thang bộ bậc lát đá tự nhiên, cầu thang máy mặt ngoài ốp đá nhô. Nền khu lễ tân và phục vụ lát gạch ceramic, trần ốp tấm nhựa thả. Nhà vệ sinh khép kín trong từng tầng, nền và tường khu vệ sinh ốp, lát gạch ceramic, hệ thống điện nước và chiếu sáng đầy đủ.

Tầng Tum: Tường xây gạch chi, trát phẳng lăn sơn các màu, nền lát gạch ceramic, vì kèo xà gỗ thép hộp, mái lợp tôn xộp. Hệ thống cửa đi và cửa sổ là cửa nhôm hệ.

Hệ thống cầu thang:

- 01 Cầu thang bộ: Bậc xây gạch chi, trát vữa xi măng.

- Thang máy: Gồm 01 thang máy chờ khách, 01 thang tời mô tơ vận chuyển đồ ăn.

Hệ thống điện, chiếu sáng đã lắp đặt hoàn thiện

Hệ thống cấp – thoát nước đã hoàn thiện

* Công năng sử dụng:

Tầng 1: 01 Phòng ăn, 01 khu vệ sinh, 01 phòng thang máy, 01 phòng bếp + lễ tân.

Tầng 2: 01 Phòng ăn, 01 khu vệ sinh, 01 phòng thang máy, 01 phòng bếp + lễ tân.

Tầng 3: 04 Phòng ăn, 01 khu vệ sinh, 01 phòng thang máy, 01 phòng bếp + lễ tân.

Tầng Tum: 01 Phòng phơi đồ + kho, 01 ô thang máy.

2. Nhà 1 tầng khung thép jamin: xây dựng năm 2022, có diện tích 125,8m².

Kết cấu: Móng gạch đá, giằng bê tông cốt thép, hệ cột thép khung jamin, sàn bê tông cốt thép, tường xây gạch chi kích thước D220mm, trát phẳng lăn sơn các màu, nền lát gạch ceramic, trần nhựa thả, hệ thống cửa đi là 04 cửa cuốn.

3. Bán bình mái nhựa tầng 2: xây dựng năm 2022, có diện tích 125,8m².

Kết cấu: Cột, vì kèo, xà gỗ bằng thép hộp, mái lợp tấm nhựa, nền lát gạch ceramic, hệ thống lan can, tay vịn làm bằng inox.

Như vậy trên thực tế, công trình xây dựng trên đất vượt quá so với Giấy phép xây dựng được cấp. (Thực tế là công trình nhà 03 tầng, nhưng theo Giấy phép xây dựng số: 143/2022/GPXD ngày 12/10/2022 do UBND thành phố Sầm Sơn cấp phép là 02 tầng).

2. Nguồn gốc, tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá:

- Chứng thư thẩm định giá số 429/2026/2384-AMC ngày 15 tháng 5 năm 2026 của Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản AMC; Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 28 tháng 04 năm 2026 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 tỉnh Thanh Hóa;

- Giấy tờ của tài sản: Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 736102, số vào sổ cấp GCN: CH01683 do ủy ban nhân dân thị xã Sầm Sơn cấp ngày 19/01/2016 mang tên ông Nguyễn Hữu Tiến. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 252478, số vào sổ cấp GCN: CH03223 do ủy ban nhân dân thành phố Sầm Sơn cấp ngày 21/05/2019 mang tên ông Nguyễn Hữu Tiến.

* Nơi có tài sản: Khu phố Nam Hải, phường Trung Sơn, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá (nay là: Tổ dân phố Nam Hải, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá).

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

1. Thời gian xem tài sản đấu giá: Trong giờ hành chính từ ngày 06/7/2026 đến ngày 08/7/2026.

2. Địa điểm xem tài sản đấu giá: Thửa đất số 145, tờ bản đồ số 48, diện tích: 261,4m² địa chỉ thửa đất: Khu phố Nam Hải, phường Trung Sơn, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá (nay là: Tổ dân phố Nam Hải, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá). Thửa đất số 146, tờ bản đồ số 48, diện tích: 70m² địa chỉ thửa đất: Khu phố Nam Hải, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá (nay là: Tổ dân phố Nam Hải, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá).

III. Giá khởi điểm, bước giá, tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước:

1. Giá khởi điểm: **27.645.174.170 đồng** (Hai bảy tỷ, sáu trăm bốn lăm triệu, một trăm bảy tư nghìn, một trăm bảy mươi đồng).

Đơn giá trên 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 khác (nếu có).

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

2. Bước giá: **20.000.000 đồng** (Hai mươi triệu đồng), là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: **1.000.000 đồng/hồ sơ** (Một triệu đồng chẵn).

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá được thu khi khách hàng nhận hồ sơ tham gia đấu giá và không trả lại cho khách hàng.

4. Tiền đặt trước: 5.000.000.000 đồng/hồ sơ tham gia đấu giá (Năm tỷ đồng).

- Thời gian nộp tiền đặt trước: từ 08 giờ 00 phút ngày 06/7/2026 đến 18 giờ 00 phút ngày 21/7/2026.

- Khách hàng tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa số: 68689 mở tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Thanh Hóa (Vietbank).

- Người tham gia đấu giá ghi rõ phần nội dung chuyển tiền: *(Họ tên và Số CCCD của người đăng ký tham gia đấu giá; tổ chức tham gia đấu giá)* nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản kê biên bảo đảm thi hành án của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa - Khu vực 4).



IV. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

1. Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: từ 08h00 ngày 06/7/2026 đến 17h00 ngày 21/7/2026.

2. (Tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm: Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Trung tâm (đã điền đầy đủ thông tin, ký ghi rõ họ tên), Giấy đăng ký kinh doanh (đối với tổ chức) và Căn cước công dân của người tham gia đấu giá là cá nhân hoặc người đại diện pháp luật đối với tổ chức).

3. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa hoặc tại Trang thông tin đấu giá trực tuyến: lacvietauction.vn.

+ Trường hợp khách hàng mua hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tuyến thì thực hiện như sau: Truy cập vào trang đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn lựa chọn tài sản muốn tham gia đấu giá, vào phần "Tài liệu liên quan" để tải mẫu Phiếu đăng ký tham gia đấu giá và các tài liệu có liên quan. Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá qua Số tài khoản: 68689 mở tại Ngân hàng Việt Nam Thương Tín (Vietbank) của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa. Người tham gia đấu giá ghi rõ phần nội dung chuyển tiền: *"(Tên người tham gia đấu giá) nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản kê biên đảm bảo thi hành án của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa"*. Lưu ý: Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá phải báo "có" trong tài khoản Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa chậm nhất là 17h00 ngày 21/7/2026.

+ Trường hợp khách hàng nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tuyến thì thực hiện như sau: Khách hàng truy cập vào website lacvietauction.vn để đăng nhập tài khoản, Khách hàng scan Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Trung tâm (đã điền đầy đủ thông tin, ký ghi rõ họ tên) và Căn cước công dân của người tham gia đấu giá. Khách hàng lựa chọn tài sản muốn đăng ký tham gia đấu giá, sau đó vào phần "Tài lên hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá" ấn vào "Thêm tài liệu" để tải lên website. Khách hàng kích vào nút "Đăng ký tham gia đấu giá" để hoàn thành đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến. (Lưu ý: Khi đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến thành công sẽ có thư xác nhận gửi về địa chỉ Gmail mà khách hàng đã đăng ký).

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

1. Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá từ 08h00 ngày 06/7/2026 đến 17h00 ngày 21/7/2026 tại trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt: lacvietauction.vn.

2. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: 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.

3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Khách hàng truy cập vào trang thông tin đấu giá lacvietauction.vn để đăng ký tài 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.

VI. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá tài sản.

1. Đối tượng tham gia đấu giá.

- Tổ chức, cá nhân được đăng ký tham gia đấu giá, trừ những người không được tham gia đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 4, điều 38 Luật đấu giá tài sản 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016. Luật số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

- Trong một gói (hồ sơ) đấu giá thì một tổ chức chỉ được một đơn vị trong tổ chức đó tham gia đấu giá; trường hợp có 02 (hai) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp trong tổng công ty đó tham gia đấu giá; tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

2. 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.

VII. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá trực tuyến.

Người đủ điều kiện tham gia đấu giá có trách nhiệm truy cập tài khoản đã được cấp để điểm danh việc tham dự phiên đấu giá theo thời gian quy định trong Quy chế cuộc đấu giá. Người đủ điều kiện tham gia đấu giá trả giá theo mã số riêng.

Trường hợp người đủ điều kiện tham gia đấu giá không truy cập tài khoản đã được cấp để điểm danh theo thời gian quy định trong Quy chế cuộc đấu giá thì được coi là không tham dự phiên đấu giá quy định tại điểm a khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, trừ trường hợp bất khả kháng. **Thời gian điểm danh trùng với thời gian trả giá.**

1. Thời gian trả giá (thời gian điểm danh):

Từ 14 giờ 00 phút đến 14 giờ 40 phút, ngày 24/7/2026.

2. Tại địa điểm: Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn.

VIII. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá trực tuyến, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

1. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá trực tuyến: Đấu giá trực tuyến được tổ chức khi có từ 02 (hai) khách hàng đã đăng ký tham gia đấu giá trở lên, nộp tiền đặt trước hợp lệ và trả giá hợp lệ trong cùng một tài sản.

(Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 49 luật đấu giá tài sản).

2. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

- Hình thức đấu giá: **Đấu giá bằng hình thức trực tuyến**
- Phương thức đấu giá: **Trả giá lên.**

IX. Giá trả hợp lệ, giá trả không hợp lệ.

1. Giá trả hợp lệ: là giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm, giá trả sau phải cao hơn giá trả trước liền kề đã trả ít nhất một bước giá và phải là số tự nhiên lần bước giá. Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả một giá bằng nhau thì người trả giá sớm nhất được hệ thống trang thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận được coi là người có giá trả hợp lệ.

Công thức trả giá hợp lệ: = Giá khởi điểm + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5,6... vv).

2. Giá trả không hợp lệ: là giá trả không đúng công thức trả giá, giá trả thấp hơn giá khởi điểm hoặc thấp hơn giá cao nhất đang hiển thị trên màn hình, giá trả không đúng thời gian trả giá...

Mọi chi tiết xin liên hệ: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hoá - Tầng 2, Trụ sở Hợp khối các đơn vị sự nghiệp tỉnh Thanh Hóa, đường Lý Nam Đế, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hoá, ĐT: 0237 3859453./.

Nơi nhận:

- Trung tâm DVĐGTS Thanh Hóa (để niêm yết);
- Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 tỉnh Thanh Hóa (để niêm yết);
- UBND phường Sầm Sơn (để niêm yết);
- Đảng Cộng TTĐT Quốc gia về ĐGTS;
- Lưu: HS; VT.

GIÁM ĐỐC



Mai Văn Đông

