

Số:09916/TB – LSSGTH

TP Hồ Chí Minh, Ngày 18 tháng 9 năm 2026

THÔNG BÁO ĐẦU GIÁ TÀI SẢN (Lần 03)

1.Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản: Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn; Địa chỉ: 111A Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.Tên người có tài sản: Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa (Phòng thi hành án dân sự khu vực 1), địa chỉ: Số 71 Bùi Khắc Nhất, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa

3. Thông tin về tài sản đấu giá:

3.1. Về Quyền sử dụng đất:

- Tại thửa đất số 437, tờ bản đồ số 03.
- Tại địa chỉ: Lô 22 MBQH số 22/XD-UB, phố Môi, phường Quảng Tâm, thành phố Thanh Hóa (nay là phố Tâm Thắng, phường Quảng Phú), tỉnh Thanh Hóa;
- Diện tích đất là: 85,7m² (*Bằng chữ: Tám mươi lăm phẩy bảy mét vuông*).
- Hình thức sử dụng: Riêng 85,7m²; chung: Không m².
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất có thu tiền sử dụng đất.

- Ranh giới thửa đất:

- + Phía Đông giáp đường khu dân cư rộng: 4,9m;
- + Phía Tây giáp rãnh nước rộng: 4,9m;
- + Phía Bắc giáp gia đình ông Duy dài 17,5m giáp;
- + Phía Nam giáp rãnh thoát nước dài 17,5m giáp.

(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 717369, số vào sổ cấp GCN:CH 02031/7652/QĐ-UBND do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 28/8/2019 mang tên ông Nguyễn Trần Ứng và bà Trần Thị Thúy theo xác nhận đăng ký biến động ngày 22/6/2021).

3.2. Về tài sản gắn liền với đất:

Hiện trạng tài sản gắn liền với đất kê biên, gồm: 01 Nhà cấp 4, 1 tầng + 01 gác xép, kết cấu nhà xây gạch, mái tôn.

- Kích thước: Chiều dài ngôi nhà (phía Bắc: 16,8m; phía Nam: 17,5m); dài rộng 5,3m; cao mái 3,6m.

Sàn gác xép Bê tông cốt thép mái tôn.

- + Diện tích xây dựng: $90,7 \text{ m}^2$. + Diện tích sàn: $126,7 \text{ m}^2$.
+ Diện tích gác xép: 36 m^2 .

+ Công năng: tầng 1 gồm: 01 phòng khách, 01 phòng ngủ, 01 phòng bếp, 01 phòng vệ sinh. Tầng 2: gác 02 phòng ngủ (gác xép).

+ Kết cấu: Móng, giằng móng bê tông cốt thép đổ tại chỗ; tường bao che và ngăn phòng xây gạch chỉ dày 0,11m, bể phốt, bể nước xây ngầm. Sàn gác xép Bê tông cốt thép đổ tại chỗ, mái tôn.

+ Hoàn thiện: Toàn bộ tường, cột được trát phẳng bằng vữa xi măng cát. Nền lát gạch Ceramic kích thước 0,6x0,6m + 0,5x0,5m. Phòng vệ sinh lát gạch trắng trơn trượt, tường bên trong ốp gạch men, trần phòng khách bằng pano nhựa.

+ Phần cửa: Cửa cổng cửa khung thép hộp sơn tĩnh điện. Cửa đi chính cửa gỗ pa nô kính. Cửa đi thông phòng cửa gỗ pa nô kính kết hợp cửa khung nhôm định hình pa nô kính.



+ Phần cầu thang: Bậc xây gạch, lát đá tự nhiên, trụ tay vịn bằng gỗ, lan can kính cường lực.

+ Phần điện, nước: Đường điện, đường ống cấp thoát nước, thiết bị điện và thiết bị vệ sinh lắp đặt hoàn thiện.

+ Hiện trạng: Phần móng: Kết cấu móng nguyên trạng; Phần thân: Lớp sơn ngoài ô mố, kết cấu thân nguyên trạng; Phần mái: Vì kèo xà gồ han gỉ một số vị trí, kết cấu mái nguyên trạng. - Phần nền: Kết cấu nền nguyên trạng.

Phần khác: Các phần khác nguyên trạng, đã xuống cấp một số thiết bị.

- *Tình trạng pháp lý của tài sản kê biên*: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 717369, số vào sổ cấp GCN:CH 02031/7652/QĐ-UBND do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 28/8/2019 mang tên ông Nguyễn Trần Ứng và bà Trần Thị Thúy theo xác nhận đăng ký biến động ngày 22/6/2021.

- Giấy chứng hiện tại đang được Phòng thi hành án khu vực I kê biên và lưu giữ theo quy định.

Hiện trạng ngôi nhà (Nhà cấp 4, 1 tầng + 01 gác xép, kết cấu nhà xây gạch, mái tôn) xây lấn sang phần đất của rãnh thoát nước về phía Nam của thửa đất (kích thước 0,4m x 17,5m = 7,0m²). Việc sử dụng phần diện tích đất tăng nêu trên không phù hợp quy hoạch, làm thay đổi, phá vỡ quy hoạch tại Mặt bằng số 22/XD-UB, phường Quảng Phú. Vì vậy, việc cấp ghép diện tích tăng 7.0 m² vào phần diện tích đã cấp giấy chứng nhận là không đủ điều kiện. (Chi tiết hiện trạng tài sản theo Trích đo hiện trạng thửa đất số 2446/TĐHT ngày 25/02/2026 của Chi nhánh VP Đăng ký đất đai Đông Sơn và Biên bản xác minh hiện trạng tài sản thi hành án ngày 31/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa)

Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá phải biết rõ tình trạng pháp lý của tài sản. Yêu cầu người trúng đấu giá sau khi nhận bàn giao tài sản bán đấu giá phải tháo dỡ những phần công trình xây dựng (phần Nhà cấp 4, 1 tầng + 01 gác xép xây lấn sang phần đất của rãnh thoát nước về phía Nam của thửa đất, với kích thước: Rộng trước 0,4m; sau 0,4m x dài: 17,5m = 7,0m²) nằm ngoài Giấy chứng nhận QSDĐ đã được cấp trước khi đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản đấu giá.

3.2. Cơ sở pháp lý của tài sản:

Căn cứ Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 717369, số vào sổ cấp GCN:CH 02031/7652/QĐ-UBND do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 28/8/2019 mang tên ông Nguyễn Trần Ứng và bà Trần Thị Thúy theo xác nhận đăng ký biến động ngày 22/6/2021).

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số: 019/2026/1405532/MBC ngày 16 tháng 6 năm 2026 của Công ty Cổ phần Giám định thẩm định Sài Gòn – Chi nhánh Miền Bắc.

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

3.3.1. Giá khởi điểm tài sản là: **1.231.898.220 đồng** (*Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm ba mươi một triệu, tám trăm chín mươi tám nghìn, hai trăm hai mươi đồng*).

Mức giá trên chưa bao gồm: Thuế giá trị gia tăng, Thuế sử dụng đất (nếu có), các khoản thuế, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất, lệ phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá, các khoản thuế, phí, lệ phí khác mà bên mua tài sản phải chịu (nếu có).

Người mua được tài sản trúng đấu giá phải nộp các khoản thuế, phí, lệ phí nêu trên. Trường hợp tài sản đấu giá phải chịu thuế giá trị gia tăng, thì người mua tài sản trúng đấu giá phải nộp theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

(Đối với các khoản thuế, lệ phí trực tiếp liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản bảo đảm, gồm thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ sẽ được thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu theo quy định tại Điều 199 và Điều 200 Luật Các tổ chức tín dụng).

3.3.2. Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá có mức chênh lệch tối thiểu là: 10.000.000 đồng (Bằng chữ: mười triệu đồng). Bước giá được làm tròn đến hàng chục triệu đồng. Cụ thể bước giá bằng 10.000.000 đồng nhân (x) với n (trong đó n là số tự nhiên từ 1,2,3,4,5,...,n).

3.3.3. Giá trả hợp lệ: Người đầu tiên được trả giá bằng giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm cộng thêm bước giá. Từ người thứ hai trở đi phải trả giá bằng giá khởi điểm của lần trả trước liền kề cộng thêm bước giá. Cách thức trả giá và bước giá được quy định cụ thể Trên trang thông tin đấu giá trực tuyến <http://lacvetauction.vn>.

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: 246.000.000 đồng/01 hồ sơ** (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi sáu 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://lacvetauction.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 hộ khẩu 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 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.

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

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến.
2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên
3. Cách thức trả giá hợp lệ: Là người tham gia đấu giá đầu tiên phải trả 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 ít nhất 01 bước giá.

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

1. Thời gian, địa điểm xem tài sản, giấy tờ về tài sản:
 - a) Thời gian, địa điểm xem giấy tờ về tài sản:
 - Thời gian, địa điểm: Từ **07h30** ngày **23/9/2026** đến hết **17h00** ngày **25/9/2026** tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn Chi nhánh Thanh Hóa; Phòng THADS khu vực 1 – Thanh Hóa (trong giờ hành chính).
 - b) Thời gian, địa điểm xem tài sản:

Từ **07h30** ngày **23/9/2026** đến hết **17h00** ngày **25/9/2026** (trong giờ làm việc) tại thửa đất số 437, tờ bản đồ số 03; Lô 22 MBQH số 22/XD-UB, phố Môi, phường Quảng Tâm, thành phố Thanh Hóa (nay là phố Tâm Thắng, phường Quảng Phú), tỉnh Thanh Hóa.

- 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 Lam Sơn Sài Gòn, Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa Phòng THADS khu vực 1 – Thanh Hóa, tại UBND phường Quảng Phú.

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).

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 **21/9/2026** đến hết **17h00** ngày **06/10/2026** tại Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn, Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa hoặc tại Trang thông tin đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn>;

6.3. Thời gian, hình thức nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước: Từ **07h30** ngày **21/9/2026** đến hết **17h00** ngày **06/10/2026**.

a) Tài khoản tiếp nhận tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá vào tài khoản sau:

- Tên tài khoản: Công ty đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn

- Tài khoản 301001060868686 tại Ngân hàng TMCP Bắc Á Chi nhánh Thanh Hóa;

Nội dung nộp tiền mua hồ sơ: [Họ tên]- nộp tiền mua hồ sơ đấu giá tài sản thi hành án dân sự khu vực 1



Lưu ý: Người tham gia đấu giá không gộp nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước trong cùng một chứng từ giao dịch.

b) Tài khoản tiếp nhận tiền đặt trước:

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

- Tên tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn

- Số tài khoản 3530566656666 tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh số 2 Nam Thanh Hóa;

Nội dung nộp tiền đặt trước: [Họ tên]- nộp tiền đặt trước đấu giá tài sản thi hành án dân sự khu vực 1



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 Lam Sơn Sài Gòn trong thời gian hợp lệ nêu trên.

6.4. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Từ lúc **09 giờ 40 phút** đến **10 giờ 10 phút** ngày **09/10/2026** 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.

Quý khách có nhu cầu xin liên hệ:

- Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn; Địa chỉ: 111A Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn Chi nhánh Thanh Hóa - địa chỉ: Tầng 05 Toà nhà VCCI - số 91 Nguyễn Chí Thanh, phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa.
- Điện thoại: 0353.001.135

Nơi nhận:

- Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa
(Phòng THADS KV 1) ;
- CTTĐT Quốc Gia về ĐGTS;
- Trang đấu giá trực tuyến <http://lacvietauction.vn>
- UBND phường Quảng Phú;
- Đăng báo;
- Bên được thi hành án;
- Bên phải thi hành án;
- Niêm yết;
- Lưu Vp Cty.



Nguyễn Chí Hiếu