

Số: 220 /TB-THADS.KV7

Ea Kar, ngày 12 tháng 9 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Bản án số: 34/2024/HNGĐ-ST ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar;

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 1069/QĐ-CCTHADS ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thi hành án số: 30 /QĐ-CCTHADS ngày 18 tháng 03 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định giảm giá (lần 4) số: 09/QĐ-CCTHADS ngày 11/9/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 38/2025/HĐ-DVĐG ngày 26/04/2025; Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung (lần 3) số: 38.4/2025/HĐSD-DVĐG ngày 11/9/2025 và Thông báo bán đấu giá tài sản số: 38.4/2025/TB-ĐGTS ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh.

Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Đắk Lắk thông báo cho: ông Trần Ngọc Cần và bà Trần Thị Hoan, địa chỉ: TDP 5, xã Ea Kar, (cũ thị trấn Ea Kar), tỉnh Đắk Lắk về việc tổ chức bán đấu giá tài sản như sau:

a) Tổ chức bán đấu giá tài sản: Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh; Địa chỉ: 09, Ngô Thị Nhậm, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk

b) Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của ông Trần Ngọc Cần; Địa chỉ tại: Tổ dân phố 5, xã Ea Kar, (cũ thị trấn Ea Kar) tỉnh Đắk Lắk, tài sản có đặc điểm như sau:

❖ **Quyền sử dụng đất:**

+ Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 240140, số vào sổ cấp giấy GCN: CS 000018, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/03/2021 cho ông Trần Ngọc Cần và bà Trần Thị Hoan. Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 19/10/2023.

+ Vị trí lô đất: Lô đất nằm tại thửa đất số 137 (tách từ thửa 122), tờ bản đồ số 124. Các giới cận theo đo đạc thực tế:

- Phía Đông: Giáp đường Ngô Gia Tự, có cạnh dài 10,63m.

- Phía Tây: Giáp thửa 113 và thửa 121, có cạnh dài 3,12m + 6,9m.

- Phía Nam: Giáp thửa 61, có cạnh dài 2,15m + 29,10m + 7,58m.

- Phía Bắc: Giáp thửa 136, có cạnh dài 35,61m.

- + Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 5, thị trấn Ea Kar, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.
- + Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 369,3 m².
- + Diện tích kê biên và thẩm định: 348,0 m².
- + Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- + Mục đích sử dụng: Đất ở 50 m²; Đất trồng cây hàng năm khác 319,3 m².
- + Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: 15/10/2063.
- + Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 50 m²; Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 319,3 m².
- ❖ Công trình xây dựng trên đất (chưa chứng nhận quyền sở hữu):
- + Nhà cấp 4: Năm xây dựng 2007. Kết cấu: Móng xây đá hộc, tường xây gạch, tô trát bả matit, sơn nước, nền ceramic 50 x 50cm, mái lợp tôn, trần tôn lạnh. Diện tích 78,85 m². Gồm:
 - Phòng khách: Cửa đi sắt + kính, kích thước 2,4 x 1,1m; cửa đi sắt + kính, kích thước 2,4 x 2,4m; cửa sổ sắt + kính, kích thước 1,33 x 0,9m.
 - Phòng ngủ 01: Cửa đi gỗ (không xác định loại) kích thước 0,8 x 2m, cửa sổ gỗ kích thước 0,97 x 0,77m + khung sắt, song cửa sắt.
 - Phòng ngủ 02: Tương tự phòng ngủ 01.
 - Phòng luồng: Có 01 cửa sổ gỗ kích thước 1,35 x 0,95m có gắn song sắt.
 - Phòng bếp: Gồm bộ bếp kích thước 2,2m, cao 0,8m, chiều rộng 0,6m, xây gạch + mặt bếp ốp gạch ceramic. Cửa đi có 02 cửa gồm: Cửa đi 01 bằng gỗ kích thước 0,8 x 2m; Cửa đi 02 bằng gỗ kích thước 0,92 x 1,98m. Cửa sổ có 02 cửa sổ gồm: 01 bằng gỗ kích thước 1,35 x 0,95m, cửa sổ 02 tương tự cửa sổ 01 + song sắt.
 - Nhà vệ sinh: Gồm cửa gỗ kích thước 1,97 x 0,67m + thiết bị vệ sinh xí bệt.
 - Nhà tắm: Cửa đi bằng nhôm kích thước 1,97 x 0,67m.
 - Hiên nhà: Mái hiên + cửa kéo. Kết cấu: Cột sắt + khung sắt + xà gỗ sắt, mái tôn, có 02 cửa kéo sắt gồm: Cửa kéo 01 kích thước 5,55m x 2,63m. Cửa kéo 02 kích thước 3,1 x 2,5m. Diện tích mái hiên 22,8m². Phía trên cửa sắt có khung sắt hộp diện tích 8,6 m².
 - Mái che 01: Cột phi 60, khung sắt + xà gỗ sắt, mái lợp tôn, nền xi măng, diện tích 24,8 m².
 - Mái che 02 (gắn bếp): Cột khung sắt phi 60 (03 cột) xà gỗ sắt + mái tôn, diện tích 11,3 m², nền xi măng.
 - Tường rào xây: Móng xây đá, tường xây gạch dày 10cm, tô trát xi măng dài 5,2m, cao 1,9m.
 - Trụ cổng: Gồm 02 trụ tiết diện 0,4 x 0,4 x 2,2m, tô trát, sơn nước.
 - Cửa cổng bằng sắt 02 cánh mở, kích thước 1,9 x 2,2m.
 - Giếng đào: Đường kính 1,2m, sâu 12m, có thành giếng và nắp đậy bê tông.
 - Hệ thống hầm Biogas: Gồm 03 hầm xây xi măng, nắp bê tông. Trong đó có 01 hầm bị hư hỏng. Hầm không sử dụng.
 - Chuồng heo: Bằng gạch bị hư hỏng, không sử dụng được, bị sụp mái, không có khả năng sử dụng.
 - Bồn nước Đại Thành INOX 1m³ (1000 lít), khung đỡ bằng sắt V3, cao 2m, dưới chân có xây 04 trụ xi măng cao 0,6 x 0,3 x 0,3m.
 - Tại phòng bếp có 01 cánh cửa lùa trượt ray, khung sắt + tôn (ray kéo) có kích thước 2,2m x 1,2m.
 - Riêng phòng tắm + phòng nhà vệ sinh + một phần bếp có tường ốp gạch men Ceramic cao 1,5m.

- Phần tài sản nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có mái che 01, có diện tích 17,4m² + mái hiên có diện tích 18,4m² + 0,6m² nhà xây.

❖ **Cây trồng trên đất (chưa chứng nhận quyền sở hữu):**

- + Cây Phát tài: 01 bụi cây, cao 4m.
- + Cây Đinh Lăng: 01 bụi, cao 1,5 m.
- + Cây Chuối: 15 bụi.
- + Cây Nhàu: 02 cây. Trong đó: 01 cây cao 4m; 01 cây cao 1m.

(Chi tiết theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản vào hồi 08 giờ 35 phút, ngày 03/04/2025 tại nhà ông Trần Ngọc Cần. Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn Ea Kar, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk và Chứng thư thẩm định giá số 028/2025/102/BĐS ngày 18/4/2025 của Công ty Cổ phần tư vấn và thẩm định giá Trung Tín).

Trong quá trình xử lý tài sản có thể sẽ có một số loại cây trồng chết do thời tiết khô hạn, sâu bệnh... và một số tài sản sẽ xuống cấp trong quá trình sử dụng nên người mua tài sản hoặc người nhận tài sản có trách nhiệm xem hiện trạng tài sản trước khi nhận tài sản và chỉ nhận tài sản theo hiện trạng thực tế còn lại khi cơ quan thi hành án giao tài sản.

*** Ghi chú:**

- Người mua được tài sản bán đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế giá trị gia tăng trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng mà tài sản đấu giá thuộc diện phải chịu thuế giá trị gia tăng theo quy định.

- Người mua được tài sản đấu giá có trách nhiệm tự thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu/quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá, phải nộp phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, lệ phí trước bạ và toàn bộ các chi phí khác liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản. Người có tài sản đấu giá có trách nhiệm chi trả thuế thu nhập cá nhân mức 2% giá trị tài sản trúng đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá theo quy định. Trường hợp phát sinh thêm thuế thu nhập cá nhân thì người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp theo quy định.

- Trong trường hợp khi người mua được tài sản đấu giá thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu/quyền sử dụng đối với tài sản trúng đấu giá mà cơ quan có thẩm quyền yêu cầu phải đo đạc lại (trích lục thửa đất) thì người mua được tài sản đấu giá phải thực hiện theo quy định và tự chịu mọi chi phí phát sinh có liên quan. Sau khi đo đạc lại mà diện tích có sự chênh lệch với diện tích đã nhận bàn giao từ Cơ quan thi hành án dân sự thì người mua được tài sản đấu giá chấp nhận diện tích đã đo đạc lại và không có quyền khiếu nại, khiếu kiện đối với phần diện tích chênh lệch.

c) Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

1. Thời gian địa điểm xem tài sản: Từ ngày 24/9/2025 đến ngày 26/9/2025 (trong giờ hành chính) tại nơi có tài sản đấu giá do Công ty phối hợp với người có tài sản tổ chức.

Tại nơi có tài sản đấu giá do Công ty phối hợp với Bên có tài sản tổ chức hoặc người đăng ký tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu và xem hiện trạng của tài sản.

2.2. Thời gian địa điểm tham khảo hồ sơ: Trong giờ hành chính, Bắt đầu Bắt đầu từ lúc 07 giờ 30 phút ngày 12/9/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 30/9/2025 (trong giờ hành chính) bao gồm cả trường hợp người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá qua đường bưu chính.

Tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh; Địa chỉ: 09, Ngô Thị Nhậm, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk

d) Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá:

1. Thời gian bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Bắt đầu Bắt đầu từ lúc 07 giờ 30 phút ngày 12/9/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 30/9/2025 (trong giờ hành chính) bao gồm cả trường hợp người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá qua đường bưu chính.

2. Địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ: Khách hàng liên hệ trực tiếp tại Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh; Địa chỉ: 09, Ngô Thì Nhậm, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk.

đ) Giá khởi điểm: **2.707.569.205 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ, bảy trăm lẻ bảy triệu, năm trăm sáu mươi chín nghìn, hai trăm lẻ năm đồng).

*** Lưu ý:**

- Đối với tài sản đấu giá thành mà pháp luật quy định phải làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản thì Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh; Địa chỉ: 09, Ngô Thì Nhậm, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk và Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Đắk Lắk có trách nhiệm cung cấp hồ sơ có liên quan đến tài sản để người mua tài sản làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản. Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Đắk Lắk chi trả trực tiếp tiền thuế thu nhập cá nhân cho người mua trúng đấu giá tài sản theo khoản 2 Điều 22 của Nghị định số 65/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ với mức 2% giá trị tài sản trúng đấu giá để người mua tài sản đấu giá tự nộp thuế thu nhập cá nhân vào ngân sách Nhà nước, nếu tiền thuế thu nhập cá nhân có phát sinh người mua trúng đấu giá phải chịu.

- Người mua được tài sản đấu giá chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản, nộp lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính và các chi phí khác liên quan. Thời hạn người mua được tài sản đấu giá làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu là 05 ngày kể từ ngày các bên tiến hành giao nhận hồ sơ và tài sản đấu giá; trường hợp cần bổ sung trích lục mới hoặc yêu cầu đo đạc lại thửa đất thì người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm trích lục thửa đất và chịu mọi chi phí phát sinh theo quy định pháp luật, trường hợp khi trích lục lại thửa đất mà phần diện tích có thay đổi (số liệu diện tích ít hơn hoặc lớn hơn) thì người mua được tài sản cũng cam kết đồng ý nhận như theo trích lục mới không thắc mắc, không có bất kỳ yêu cầu gì thêm. Bên cạnh đó còn phải chịu trách nhiệm nộp thuế giá trị gia tăng trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng mà tài sản đấu giá thuộc diện phải chịu thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật.

e) Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000 đồng/01 hồ sơ
2. Tiền đặt trước: **500.000.000 đồng** (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng).
3. Bước giá tối thiểu: **40.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng). Không hạn chế mức trả giá tối đa.

g) 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: Từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến 17 giờ 00 phút ngày 30/9/2025 (trong giờ hành chính) tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh (Đ/c: Số 09 đường Ngô Thì Nhậm, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk).

2. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

+ Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và đáp ứng các yêu cầu, điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan. Trong trường hợp người tham gia đấu giá không trực tiếp đăng ký tham gia đấu giá mà ủy quyền cho người khác thì phải có Giấy ủy quyền theo quy định.

+ Cách thức đăng ký: Người đăng ký tham gia đấu giá liên hệ trực tiếp tại trụ sở

Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh mua hồ sơ, đăng ký tham gia đấu giá. Người đăng ký điền đầy đủ thông tin trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo mẫu và tự chịu trách nhiệm về điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá. Chi tiết liên hệ số điện thoại 02623.688.788 (trong giờ hành chính).

*** Lưu ý:** Về thời gian, phương thức nộp tiền đặt trước: Bắt đầu từ lúc 08 giờ 00 phút ngày 12/9/2025 đến 23 giờ 59 phút ngày 30/9/2025.

Khách hàng có thể nộp tiền mua hồ sơ trực tiếp tại Chi nhánh Công ty hoặc chuyển khoản tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước vào một trong các tài khoản sau:

Tên tài khoản: Chi nhánh Công ty đấu giá hợp danh Gia Lai Kon Tum tại tỉnh Đắk Lắk.

Tên tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh.

- Số tài khoản: 111002925641 tại Ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh Đắk Lắk.

- Nội dung: “*Họ và tên cá nhân/tổ chức*” chuyển tiền đặt trước tham gia đấu giá.

*** Ghi chú:**

- Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước theo đúng quy định và phải được hệ thống Ngân hàng “báo có” vào tài khoản của Công ty. Sau khi nộp tiền đặt trước tại Ngân hàng theo quy định người đăng ký tham gia đấu giá nộp lại chứng từ (nếu có) tại Công ty. Mọi chi phí phát sinh từ việc nộp hoặc hoàn trả tiền đặt trước (nếu có) người tham gia đấu giá chịu.

- Trường hợp số tài khoản trên gặp sự cố thì số tiền đặt trước được nộp vào số tài khoản khác mà Công ty mở tại Ngân hàng thương mại, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam, khách hàng liên hệ với Công ty để được cung cấp.

- Người tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

- Công ty không hoàn trả tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá đối với các trường hợp khách hàng mua hồ sơ nhưng không đăng ký tham gia đấu giá hoặc đã đăng ký nhưng không tham gia đấu giá trừ trường hợp được quy định tại Quy chế cuộc đấu giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá ủy quyền cho người khác nộp thay thì tự chịu trách nhiệm về nội dung và thời hạn nộp tiền.

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, Công ty có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

- Những người được nhận lại tiền đặt trước theo quy định mà không cung cấp số tài khoản hoặc không liên hệ với Công ty để nhận lại tiền đặt trước thì Công ty không chịu trách nhiệm về việc chậm trả lại khoản tiền đặt trước.

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

h) Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:

1. Thời gian tổ chức cuộc đấu giá đấu giá: Vào lúc **14 giờ 30 phút ngày 03/10/2025.**

- Địa điểm tổ chức: Tại Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh; Địa chỉ: 09, Ngõ Thị Nhậm, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk

i). Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá;

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá.

2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

Tổ chức, cá nhân, có nhu cầu mua đấu giá tài sản xin liên hệ và nộp hồ sơ tại Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh; Địa chỉ: 09, Ngô Thị Nhậm, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk

Trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 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, tổ chức bán đấu giá.

Lưu ý: Thông báo này được Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Đắk Lắk thông báo và thay cho Giấy báo tham gia đấu giá cho người được thi hành án, người phải thi hành án và người liên quan biết tham gia.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND xã Ea Kar;
- Viện KSND khu vực 7;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN

Hồ Thị Thanh Lý