

1
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
TỈNH ĐẮK LẮK
PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 5

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

Số: 267 /TB-THADS

Dray Bhăng, ngày 08 tháng 10 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ khoản 2, Điều 101 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; năm 2022;

Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 37/2023/QĐST-DS ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đắk Lắk),

Căn cứ Quyết định thi hành án số 59/QĐ-CCTHADS ngày 30/10/2023; Quyết định số 61/QĐ-CCTHADS ngày 30/10/2023 và 404/QĐ-CCTHADS ngày 31/7/2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 – Đắk Lắk);

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 07/QĐ-CCTHADS ngày 08/5/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 – Đắk Lắk),

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 46/2025/HĐ-DVĐG ngày 12/6/2025 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 46.3/2025/HĐSD-DVĐG ngày 06/10/2025 của Công ty Đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh;

Căn cứ Thông báo số 46.3/2025/ TB-ĐGTS ngày 07/10/2025 của Công ty Đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh; về việc thông báo bán đấu giá tài sản.

Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Đắk Lắk thông báo về việc bán đấu giá tài sản kê biên của ông Phùng Minh Chương và bà Nguyễn Thị Hương. Địa chỉ tài sản đấu giá tại: Xã Ea Bhook, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Xã Dray Bhăng, tỉnh Đắk Lắk) như sau:

1. Tổ chức đấu giá tài sản: Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh (Địa chỉ: Số 09 đường Ngô Thì Nhậm, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk).

Người có tài sản đấu giá: Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 5 – Đắk Lắk (Đ/c: Xã Dray Bhăng, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk).

2. Thông tin về tài sản đấu giá, giá khởi điểm và bước giá.

2.1 Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của ông Phùng Minh Chương và bà Nguyễn Thị Hương. Địa chỉ tài sản đấu giá tại: Xã Ea Bhook, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Xã Dray Bhăng, tỉnh Đắk Lắk), tài sản có đặc điểm như sau:

❖ **Quyền sử dụng đất 01:**



- + Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BH 094220**, số vào sổ cấp GCN: CH10066 do UBND huyện Cư Kuin cấp ngày 14/5/2013 cho ông Phùng Minh Chương và bà Nguyễn Thị Hương. Ngày 04/9/2013 đính chính số chứng minh nhân dân của bà Nguyễn Thị Hương và đính chính địa chỉ thường trú của chủ sử dụng đất.
 - + Vị trí lô đất: Lô đất nằm tại thửa đất số 6738, tờ bản đồ số 25. Các giới cận:
 - Phía Đông: Giáp thửa đất số 6456, cạnh dài 06 m.
 - Phía Tây: Giáp đường nội buôn, cạnh dài 06 m.
 - Phía Nam: Giáp thửa đất số 6739, cạnh dài 20,6 m.
 - Phía Bắc: Giáp thửa đất số 6706, cạnh dài 20,6 m.
 - + Địa chỉ thửa đất: Xã Ea Bó, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Xã Dray Bông, tỉnh Đắk Lắk).
 - + Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: **126 m²**.
 - + Hình thức sử dụng: riêng **126 m²**; Chung: Không m².
 - + Mục đích sử dụng: Đất ở **100 m²**; Đất trồng cây lâu năm **26 m²**.
 - + Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 2043.
 - + Nguồn gốc sử dụng: Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- *Ghi chú:** Diện tích 100 m² đất ở nông thôn được nhà nước công nhận QSDĐ không thu tiền; Thửa số 6738 diện tích 126 m² được tách từ thửa số 6707 diện tích 921 m² (Trong đó: 320 m² ONT và 601 m² CLN); Cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 643412.
- ❖ **Tài sản gắn liền với đất (chưa chứng nhận quyền sở hữu):**
- Nhà ở: Diện tích: 39 m². Năm xây dựng: 2013. Kết cấu: Móng xây đá hộc, Trụ và giằng bê tông cốt thép. Tường xây gạch. Xà gỗ gỗ. Mái lợp tôn. Gồm 01 phòng khách và 01 phòng ngủ.
 - + Phòng khách: Nền lát gạch Ceramic (60 x 60) cm. Chân tường ốp gạch Ceramic cao 87 cm, bên trên sơn nước. Trần tôn lạnh. Cửa đi bằng sắt + kính loại 04 cánh 01 bộ. Cửa sổ bằng sắt + kính loại 02 cánh 02 bộ, bên trong có song sắt bảo vệ. 01 cửa đi xuống nhà bếp bằng sắt + kính loại 01 cánh 01 bộ.
 - + Phòng ngủ: Nền lát gạch Ceramic (60 x 60) cm. Chân tường ốp gạch Ceramic cao 13 cm, bên trên sơn nước. Trần tôn lạnh. Cửa đi không có cánh, bên trên trần phòng ngủ có 01 cửa sắt loại 02 cánh 01 bộ.
 - Nhà bếp: Diện tích: 24 m². Kết cấu: Móng xây đá hộc. Nền lát gạch Ceramic (50 x 50) cm. Tường xây gạch, bên trong trát vữa xi măng, sơn nước, bên ngoài không trát vữa xi măng. Không đóng trần. Xà gỗ gỗ. Mái lợp tôn. Cửa đi bằng sắt + kính loại 01 cánh 01 bộ. Gồm 01 phòng bếp, 01 phòng vệ sinh và 01 phòng tắm. Kệ bếp, kích thước (3 x 0,6 x 0,8) m. Thành xây gạch, ốp gạch Ceramic. Mặt đồ bê tông, lát gạch Ceramic, bên dưới có 04 cánh cửa bằng nhôm. Phần tường phía trên kệ bếp, ốp gạch Ceramic cao 80 cm. Có 01 bồn rửa bằng Inox. Phòng vệ sinh và phòng tắm có cửa đi bằng nhựa loại 01 cánh 02 bộ. Thiết bị vệ sinh có 01 bồn cầu xí xôm.

- Mái che phía trước và bên hông: Diện tích: 33 m². Trụ sắt. Vỉ kèo sắt. Xà gồ sắt. Mái lợp tôn.
- Hàng rào phía trước: Kích thước: 06 m dài. Kết cấu: Móng xây đá hộc. Thành xây gạch, trát vữa xi măng cao 90 cm, bên trên gắn khung sắt cao 1,5 m. Trụ xây gạch, trát vữa xi măng, tiết diện (29 x 29) cm.
- Sân phía trước và bên hông: Diện tích: 21 m². Kết cấu: Nền đá (1 x 2) cm, trên lát gạch bát trắng (30 x 30) cm.
- Mái che phía sau: Diện tích: 13 m². Kết cấu: Trụ gỗ. Xà gồ gỗ. Mái lợp tôn.
- Sân sau: Diện tích: 38 m². Kết cấu: Nền đá (1 x 2) cm, trên láng xi măng. Có 01 phần tường xây gạch, trát vữa xi măng cao 70 cm.
- Tường rào phía sau: Kích thước: 06 m dài. Kết cấu: Móng xây đá hộc. Tường xây gạch, một phần trát vữa xi măng, một phần không trát vữa xi măng cao 2,55 m.
- Bồn nước Inox: Số lượng: 01 cái. Nhãn hiệu: Cao Nguyên. Loại: 2.000 L. Kết cấu: Có khung trụ đỡ bằng khung sắt, cao 5 m.
- Máy nước nóng năng lượng mặt trời: Số lượng: 01 cái. Loại: 15 ống.
- Giếng khoan: Số lượng: 01 cái. Đường kính: 16 cm. Sâu 55 m.
- Hầm rút: Số lượng: 02 cái. Đường kính: 1,2 m. Sâu 07 m. Có nắp đậy bằng bê tông.

❖ Quyền sử dụng đất 02:

+ Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BA 386248**, số vào sổ cấp GCN: CH02080 do UBND huyện Cư Kuin cấp ngày 07/12/2010 cho ông Hồ Sỹ Lĩnh. Ngày 17/11/2017 nội dung về chứng minh nhân dân chủ sử dụng đất có thay đổi. Ngày 30/11/2017 đính chính tên của người sử dụng. Ngày 17/8/2018 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hương theo hồ sơ số: 900.CN.007.

+ Vị trí lô đất: Lô đất nằm tại thửa đất số 6739, tờ bản đồ số 25. Các giới cận:

- Phía Đông: Giáp thửa đất số 6456, cạnh dài 06 m.
- Phía Tây: Giáp đường nội buôn, cạnh dài 06 m.
- Phía Nam: Giáp thửa đất số 6740, cạnh dài 20,6 m.
- Phía Bắc: Giáp thửa đất số 6738, cạnh dài 20,6 m.

+ Địa chỉ thửa đất: Xã Ea Bhók, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Xã Dray Bằng, tỉnh Đắk Lắk).

+ Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: **126 m²**.

+ Hình thức sử dụng: riêng **126 m²**; Chung: Không m².

+ Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn **100 m²**; Đất trồng cây lâu năm **26 m²**.

+ Thời hạn sử dụng: Lâu dài (ONT); 2043 (CLN).

+ Nguồn gốc sử dụng: Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

***Ghi chú:** Thửa số 6739 diện tích 126 m² được tách từ thửa số 6707 diện tích 921 m² (Trong đó: 320 m² ONT và 601 m² CLN); Cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BA 338887.

❖ **Tài sản gắn liền với đất (chưa chứng nhận quyền sở hữu):**

- Cổng phía trước: Kích thước: 06 m dài. Kết cấu: Móng xây đá hộc. Trụ xây gạch, trát vữa xi măng, ốp gạch Ceramic bên ngoài, tiết diện (40 x 40) cm, cao 2 m. Cánh cổng bằng khung sắt loại 02 cánh 01 bộ.
- Sân: Diện tích: 112 m². Kết cấu: Nền đá (1 x 2) cm, trên láng xi măng.
- Mái che: Diện tích: 68 m². Kết cấu: Trụ sắt. Vì kèo sắt. Xà gồ sắt. Mái lợp tôn. Có tấm cách nhiệt hai bên sát mái, có gắn khung sắt đóng tôn.
- Tường rào phía sau: Kích thước: 06 m dài. Kết cấu: Móng xây đá hộc. Tường xây gạch, trát vữa xi măng cao 4,5 m.
- Phòng ngủ: Diện tích: 13 m². Kết cấu: Nền lát gạch Ceramic. Khung sắt đóng tấm Cemboard Pro xi măng. Trần tôn lạnh. Một phần tường mượn tường rào. Cửa đi bằng nhôm + kính loại 01 cánh 01 bộ. Cửa sổ bằng nhôm + kính loại 01 cánh 01 bộ.
- Hầm rút: Số lượng 01 cái. Đường kính: 1,2 m. Sâu 07 m. Kết cấu: Có nắp đáy bằng bê tông.

(Chi tiết theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản vào hồi 08 giờ 45 phút ngày 15/5/2025 tại thửa đất số 6738, 6739, Buôn Ea Kmar, xã Ea Bhook, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk và Chứng thư thẩm định giá số 205/2025/THBM/205 ngày 28/5/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá Trung Hải Ban Mê).

Ghi chú: Bán chung hai tài sản trên, không bán tách rời từng tài sản.

*** Lưu ý:**

- Đối với các quyền sử dụng đất nêu trên đã kê biên có thể có sai số phát sinh trên thực tế, phần diện tích thực tế có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, người mua trúng đấu giá tài sản hoặc người được thi hành án có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động đất đai theo diện tích thực tế sử dụng và chịu các chi phí phát sinh có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Trong quá trình xử lý tài sản có thể sẽ có 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 đến khi cơ quan thi hành án giao tài sản.

2.2. Giá khởi điểm của tài sản: 1.139.833.675 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, một trăm ba mươi chín triệu, tám trăm ba mươi ba nghìn, sáu trăm bảy mươi lăm đồng).

2.3. Bước giá tối thiểu: 10.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười triệu đồng). Không hạn chế mức trả giá tối đa.

*** 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.

2.4. Nơi có tài sản đấu giá: Thửa đất số 6738 và 6739, tờ bản đồ số 25. Địa chỉ: Xã Ea Bhook, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Xã Dray Bhang, tỉnh Đắk Lắk).

3. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá.

Thời gian, địa điểm xem tài sản: Từ ngày 22/10/2025 đến ngày 24/10/2025 (trong giờ hành chính) tại nơi có tài sản đấu giá do Công ty phối hợp với người có tài sản tổ chức.

4. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, phiếu trả giá.

4.1. Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, phiếu trả giá: Bắt đầu từ lúc 07 giờ 30 phút ngày 07/10/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 28/10/2025 (trong giờ hành chính) bao gồm cả trường hợp người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá hoặc phiếu trả giá qua đường bưu chính.

4.2. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, phiếu trả giá: Tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh (Đ/c: Số 09 đường Ngô Thị Nhậm, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk).

5. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước.

5.1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000 đồng/01 hồ sơ.

Người đăng ký tham gia đấu giá có thể nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tiếp tại trụ sở Công ty hoặc chuyển khoản theo số tài khoản tại mục 4.2 Điều này.

5.2. Tiền đặt trước: 220.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm hai mươi triệu đồng).

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Bắt đầu từ lúc 08 giờ 00 phút ngày 07/10/2025 đến 23 giờ 59 phút ngày 28/10/2025.

- 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.

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

6.1. 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 28/10/2025 (trong giờ hành chính) tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh (Đ/c: Số 09 đường Ngô Thị Nhậm, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk).

6.2. 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.

6.3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: 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, phiếu trả giá 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).

7. Thời gian, địa điểm tổ chức buổi công bố giá (được coi là phiên đấu giá).

7.1. Thời gian tổ chức: Vào lúc 09 giờ 30 phút ngày 31/10/2025.

7.2. Địa điểm tổ chức: Tại trụ sở của Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh (Đ/c: Số 09 đường Ngô Thì Nhậm, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk).

8. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

8.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá.

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

* **Lưu ý:** Thông báo này được Công ty tiến hành niêm yết liên tục từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến ngày tổ chức phiên đấu giá và thay cho thư mời người tham gia đấu giá, người tham dự chứng kiến.

Yêu cầu người phải thi hành án, người được thi hành án và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt vào lúc 09 giờ 15 ngày 31/10/2025 tại Công ty Đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh để chứng kiến cuộc đấu giá tài sản (nếu có người tham gia đấu giá).

Trước khi mở cuộc đấu giá 01 ngày ông Phùng Minh Chương và bà Nguyễn Thị Hương có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các khoản chi phí phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức bán đấu giá.

Vậy Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 – Đắk Lắk thông báo để người phải thi hành án, người được thi hành án và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan biết.

Nơi nhận:

- Trang thông tin điện tử THADS tỉnh Đắk Lắk (để đăng tải);
- Các đương sự;
- VKSND huyện khu vực 5;
- UBND xã Dray Bhăng (để niêm yết)
- Lưu: VT, HSTHADS;

CHÁP HÀNH VIÊN



Trịnh Bích Vân