

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC
TỈNH THANH HÓA

Số: 342/TB-THADS.KV8

Thanh Hóa, ngày 06 tháng 04 năm 2026

THÔNG BÁO
Thông báo về việc bán đấu giá tài sản (lần 7)

Căn cứ Điều 101 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 09.DS/QĐ-CCTHA ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số: 01/QĐ-CCTHA ngày 11 tháng 7 năm 2014 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ kết quả thẩm định giá tại chứng thư thẩm định giá số 429/2025/138-AMC ngày 02/6/2025 của Công ty TNHH quản lý và khai thác tài sản AMC, địa chỉ: số nhà 62, phố Trịnh Tùng, phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thạch), tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định giảm giá tài sản (lần 6) số: 31/QĐ-THADS ngày 25 tháng 3 năm 2026 của Chấp hành viên Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 - Thanh Hoá;

Căn cứ Thông báo bán mời tham gia đấu giá tài sản (lần 07) số: 70/TB-ĐGCP ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Công ty đấu giá hợp danh Cường Phát;

Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Thanh Hoá thông báo về việc tổ chức bán đấu giá tài sản như sau:

1. Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá tài sản: Công ty đấu giá hợp danh Cường Phát, địa chỉ: SN 26 Lạc Long Quân, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

2. Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:

Giá trị cơ sở hạ tầng gắn liền với đất và công trình xây dựng trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 473720 tại: Thửa đất số 01 (1), tờ bản đồ số 13. Địa chỉ: Thôn Cặng Thượng, xã Định Bình, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa (nay là thôn Cặng Lập, xã Định Hòa, tỉnh Thanh Hóa).Cụ thể:

Chứng nhận:

Hộ ông: Khương Văn Lưu

- + Sinh năm: 1969
- + Địa chỉ thường trú tại: Thôn Căng Thượng, xã Định Bình, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa
- + Được quyền sử dụng: Thừa đất số 01 (1), tờ bản đồ số 13. Địa chỉ: Thôn Căng Thượng, xã Định Bình, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa
- + Diện tích lô đất trên sổ: 5.647m²
- + Hình thức sử dụng:
 - Riêng: 5.647m
 - Chung: Không
- + Mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác (Đất làm kinh tế trang trại)
- + Thời gian sử dụng: 20 năm (Từ ngày 01/06/2012 đến ngày 01/06/2032)
- + Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm

Vị trí:

Tổng diện tích lô đất: 5.647m²

- Tổng diện tích lô đất kê biên: 5.647m²
- + Diện tích đất không vi phạm lộ giới: 5.647m²
- + Diện tích đất vi phạm lộ giới được công nhận: 0m²
- Hình dáng lô đất: Không vuông vức, nhiều góc cạnh
- Địa chỉ: Thôn Căng Thượng, xã Định Bình, huyện Yên Định, tỉnh Thanh

Hoá

- Vị trí địa lý:
- + Hướng Tây: Giáp đường giao thông
- + Hướng Đông: Giáp thửa đất phía sau
- + Hướng Nam: Giáp thửa đất bên cạnh
- + Hướng Bắc: Giáp thửa đất bên cạnh

Pháp lý:

- Số thửa: 01 (1)
- Số tờ bản đồ: 13
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác (Đất làm kinh tế trang trại)
- Thời hạn sử dụng: 20 năm (Từ ngày 01/06/2012 đến ngày 01/06/2032)
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm

Hiện trạng tài sản gắn liền trên đất:**Khu chăn nuôi:**

- Diện tích: 564,96 m² (64,2mx8,8m)
- Năm hoàn thành xây dựng: Năm 2012

Kết cấu: Trong nhà chăn nuôi có 40 vách ngăn chia khoang, mỗi vách có chăn nuôi chiều dài 2,55m, chiều cao 0,95m. Diện tích vách ngăn là 96,8 m². Toàn bộ vách ngăn, tường xây bằng gạch không nung, xây tường đơn, trát hồ xi

mãng, quét vôi; nền các khoang lát bằng gạch bát có tổng diện tích là 53,55m², còn lại là nền bê tông; Vỉ, kèo, xà gỗ bằng sắt V, đòn tay bằng luồng, mái lợp bằng proximang (trong đó có 75,38m² không còn mái).

Hiện trạng: Công trình chưa được chứng nhận quyền sở hữu, hiện do ông Khương Văn Lưu trông coi, quản lý.

Nhà quản lý:

- Diện tích: 28,24 m²
- Năm hoàn thành xây dựng: Năm 2012
- Kết cấu:
 - + Móng: Móng, tường móng bằng gạch và đá hộc
 - + Tường: Xây gạch không nung, trát vữa xi măng phẳng
 - + Mái: Lợp fibro xi măng
 - + Cửa đi: Cửa gỗ

Hiện trạng: Công trình chưa được chứng nhận quyền sở hữu, hiện do ông Khương Văn Lưu trông coi, quản lý.

Công:

Trụ công:

- 2 trụ công có kích thước mỗi trụ (0,45m x 0,45m x 2,7m). Khối lượng: 1,09 m³
- Kết cấu: Trụ hình chữ nhật, xây gạch, trát vữa xi măng, quét vôi ve

Cánh công:

- Kích thước: 3,1m x 2,1m. Diện tích: 6,5m²
- Kết cấu: Công bằng sắt

Hiện trạng: Công trình chưa được chứng nhận quyền sở hữu, hiện do ông Khương Văn Lưu trông coi, quản lý.

Tường rào xây bằng gạch không nung:

Tổng diện tích: 574,05m²

- + Đoạn tường rào bao quanh khu trang trại có kích thước 275,5m x 1,7m x 0,11m, diện tích 482m², Khối lượng xây tường 53,03 m³
- + Đoạn tường rào giáp đê sau nhà trang trại có kích thước 85,6m x 0,7m x 0,11m, diện tích 59,92m², khối lượng xây tường là 6,59m³.
- + Đoạn tường rào nối công với khu chuồng trại có kích thước 12,3m x 1,5m x 0,11m, diện tích: 18,45m², khối lượng xây tường là 2,02m³
- + Đoạn tường nối công với khu nhà quản lý có kích thước 16,1m x 0,86m x 0,11m, diện tích 13,68m², khối lượng xây tường là 1,5m³
- Kết cấu: Tường xây bằng gạch không nung, trát vữa kết hợp quét vôi ve mặt ngoài ở một số đoạn tường

Hiện trạng: Công trình chưa được chứng nhận quyền sở hữu, hiện do ông Khương Văn Lưu trông coi, quản lý.



Bể nước:

- Kích thước 3,25m x 2,05m x 2,16m x 0,11m.
- Khối lượng 1,25m³

Kết cấu: Xây bằng gạch không nung

Hiện trạng: Công trình chưa được chứng nhận quyền sở hữu, hiện do ông Khương Văn Lưu trông coi, quản lý.

Tường xây bao quanh ao: Kích thước: 214m x 2m x 0,15m

- Tổng diện tích: 428m² (trong đó có diện tích: 180m² - phần 90m dài còn nguyên vẹn)

- Khối lượng xây tường: 47,08m³

- Kết cấu: Tường xây bao quanh ao, xây bằng gạch không nung, khối lượng xây tường là 47,08m (trong đó còn khoảng 90m dài còn nguyên vẹn, phần còn lại đã bị sạt lở.)

Hiện trạng: Công trình chưa được chứng nhận quyền sở hữu, hiện do ông Khương Văn Lưu trông coi, quản lý. Hiện trạng ghi nhận có khoảng 90m dài còn nguyên vẹn, phần còn lại đã bị sạt lở.

Ao cá:

- Khối lượng đất đào ao: 1.530m² x 1.85m = 2.830,5m³

- Diện tích mặt nước: 1.530m²

+ Đáy lớn: 24,5m

+ Đáy bé: 11,5m

+ Chiều cao: 85m

- Hình dáng: Hình thang

Hiện trạng: Công trình chưa được chứng nhận quyền sở hữu, hiện do ông Khương Văn Lưu trông coi, quản lý.

Đường ống cấp nước cho nhà chuồng trại:

- Tổng chiều dài: 128,4m

- Đường kính: 27mm

- Kết cấu: Ống nhựa PVC 27

Hiện trạng: Công trình chưa được chứng nhận quyền sở hữu, hiện do ông Khương Văn Lưu trông coi, quản lý.

Cây cối hoa màu trên đất:

- Cây Ôi: 54 cây loại B;

- Cây Dừa: 07 cây loại A;

- Xoan: 01 cây loại D;

- Keo: 01 cây loại B;

- Lát: 10 cây loại E;

- Bưởi: 02 cây loại B;

- Nhãn: 03 cây loại E;

- Táo: 02 cây loại B;
- Na: 02 cây loại A.

* **Tình trạng pháp lý của tài sản:** Tài sản do Cơ quan thi hành án dân sự huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa kê biên, xử lý tài sản, kèm theo Biên bản ngày 17 tháng 07 năm 2014 tại trang trại ông Khương Văn Lưu, bà Trịnh Thị Cường – Căng Thượng 1, Định Bình và Biên bản xác minh hiện trạng, liệt kê và kiểm đếm tài sản ngày 27 tháng 02 năm 2025 tại khu trang trại của ông Khương Văn Lưu – thôn Căng Lập – Định Bình – Yên Định (*nay là thôn Căng Lập, xã Định Hòa, tỉnh Thanh Hóa*). Toàn bộ tài sản trên đã được Công ty TNHH quản lý và khai thác tài sản AMC thẩm định theo Chứng thư thẩm định giá số 429/2025/138-AMC ngày 02/06/2025.

* **Lưu ý:** Người mua được tài sản theo hiện trạng đo đạc thực tế.

3. Giá khởi điểm, bước giá:

- **Giá khởi điểm để tổ chức đấu giá:** 670.493.070 đồng (*Bằng chữ: Sáu trăm bảy mươi triệu, bốn trăm chín mươi ba nghìn, không 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 nêu trên theo quy định của pháp luật.

- **Bước giá:** Là 1% mức giá trả cao nhất của lần trả giá liền kề trước đó.

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

- **Tiền mua hồ sơ:** 200.000 đồng/01 bộ hồ sơ (*Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một bộ hồ sơ*).

- **Tiền đặt trước:** 130.000.000 đồng trên 1 bộ hồ sơ (*Bằng chữ: Một trăm ba mươi triệu đồng/ 01 bộ hồ sơ*).

5. Đối tượng, thành phần, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

5.1. Đối tượng tham gia đấu giá:

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện và năng lực đăng ký tham gia đấu giá theo đúng quy định của pháp luật.

5.2 Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (*đã điền đầy đủ thông tin theo Mẫu của Công ty*)
- Bản cam kết tự xem tài sản đấu giá (*đã điền đầy đủ thông tin theo Mẫu của Công ty*).

+ **Đối với cá nhân:** i) Bản sao Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu (còn thời hạn); ii) Hợp đồng ủy quyền có công chứng, chứng thực (trong trường hợp

HÀNG
 2/3

khách hàng không trực tiếp làm thủ tục đấu giá, tham gia đấu giá mà có ủy quyền).

+ *Đối với tổ chức:* i) Giấy đăng ký kinh doanh/Quyết định thành lập (bản photo chứng thực); ii) Bản sao Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu của người đại diện theo pháp luật (còn thời hạn); iii) Biên bản họp HĐQT về việc tham gia đấu giá (bản gốc); iv) Hợp đồng ủy quyền, Bản sao Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu của người nộp hồ sơ (trong trường hợp không phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức nộp hồ sơ và thực hiện thủ tục đăng ký đấu giá, tham gia đấu giá)

Người đăng ký tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá theo thời gian quy định tại Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, trường hợp ủy quyền phải có văn bản ủy quyền công chứng, chứng thực hợp pháp.

5.3. Điều kiện được tham gia đấu giá:

- a) Thuộc các đối tượng được tham gia đấu giá theo quy định;
- b) Phải nộp đầy đủ hồ sơ tham gia đấu giá và đảm bảo các nội dung quy định;
- c) Hồ sơ phải được thẩm định đủ điều kiện theo các tiêu chuẩn quy định;

d) Nộp đủ tiền theo quy định;

đ) Chứng minh là chủ thể đăng ký tham gia đấu giá. Đối với trường hợp người đăng ký không thể tham gia đấu giá được thì có thể ủy quyền, việc ủy quyền phải đảm bảo theo quy định của pháp luật.

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

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

6.2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

6.3. Cách thức trả giá hợp lệ:

- Giá trả mua tài sản ít nhất bằng giá khởi điểm trở lên. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả.

+ Lần trả giá thứ nhất: $\text{Giá trả} \geq \text{Giá khởi điểm của tài sản}$

+ Từ lần trả giá thứ 2 trở đi: $\text{Giá trả} = \text{Giá trả của lần trả giá trước đó} +$

Bước giá

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

7.1. Thời gian, địa điểm xem tài sản, giấy tờ về tài sản đấu giá: Từ ngày 06/04/2026 đến ngày 08/04/2026 (trong giờ hành chính), tại Thôn Căng Thượng, xã Định Bình, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa (nay là thôn Căng Lập, xã Định Hòa, tỉnh Thanh Hóa) và tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Thanh Hóa.

- Khách hàng tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa tài sản đấu giá và tham khảo thành phần hồ sơ, điều kiện, cách thức, quy chế đấu giá được niêm yết bằng thông báo bán đấu giá công khai tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Cường

Phát; tại nơi tổ chức cuộc đấu giá; UBND xã Định Bình (nay là xã Định Hòa) và Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Thanh Hóa.

7.2. Thời gian, địa điểm tham khảo hồ sơ, bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ: Từ 07 giờ 30 phút ngày 03/04/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 10/04/2026 (trong giờ hành chính), tại Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Cường Phát - Số 26 Lạc Long Quân, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

- Lưu ý: Hồ sơ đã mua không được trả lại, người tham gia đấu giá nghiên cứu kỹ tài sản và hồ sơ trước khi mua hồ sơ tham gia đấu giá.

7.3. Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 07 giờ 30 phút ngày 03/04/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 10/04/2026.

Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước bằng cách chuyển khoản hoặc gửi vào tài khoản của Công ty:

+ Đơn vị thụ hưởng: **CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH CƯỜNG PHÁT**

+ Số tài khoản: **35.000.5555.6666**

+ Tại: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn (Agribank) – Chi nhánh Thanh Hóa.

+ Nội dung: “Họ và tên người đăng ký tham gia đấu giá, số CCCD/CC/HC] nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá thửa đất số]”.



7.4. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá: 09 giờ 00 phút, ngày 14/04/2026, tại Hội trường Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Thanh Hóa – Địa chỉ: Xã Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa.

- Khi tham gia đấu giá phải mang theo CCCD/CC/HC bản chính, nếu thuộc trường hợp uỷ quyền phải có văn bản uỷ quyền theo đúng quy định của pháp luật và giấy nộp tiền bản gốc.

8. Quyền nhận lại tài sản của người thi hành án:

- Trước khi mở phiên 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 chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức bán đấu giá. Khách hàng tham gia đấu giá (nếu có) không được thắc mắc, khiếu nại về việc dừng phiên đấu giá.

Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thất 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.



Khách hàng có nhu cầu đấu giá tài sản trên liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Cường Phát, SN 26 Lạc Long Quân, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa (trong giờ hành chính); điện thoại: 0815.398.555;
Email: congydaugiacuongphat@gmail.com.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- UBND xã Định Hoà;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND khu vực 8 - Thanh Hóa;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Trang thông tin điện tử của Cục THADS;
- Lưu: VT, HSTHA .

CHẤP HÀNH VIÊN



Trần Tiến Dũng