

Thanh Hoá, ngày 03 tháng 02 năm 2025

## QUY CHẾ ĐẦU GIÁ TÀI SẢN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-ĐA ngày 03/02/2025  
của Công ty đầu giá Hợp danh Đức Anh)

### Điều 1. Thông tin về tài sản đấu giá:

#### 1. Tài sản đấu giá:

**Tài sản 01:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 445, tờ bản đồ số 7, tờ bản đồ địa chính xã Phùng Minh, địa chỉ thửa đất: Làng Hạ, xã Phùng Minh, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CQ 739952 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 01051 do UBND huyện Ngọc Lặc cấp ngày 09/9/2019 cho ông Lê Văn Lịch và bà Hà Thị Hiền, cụ thể:

- Diện tích là: 5.459,4m<sup>2</sup> (Trong đó đất ở là 600m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm là 4.859,4m<sup>2</sup>).

- Hình thức sử dụng: Riêng 5.459,4m<sup>2</sup>; Chung không m<sup>2</sup>.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; đất trồng cây lâu năm.

- Thời hạn sử dụng: đất ở lâu dài; đất trồng cây lâu năm đến 15/10/2063.

- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

\* Thửa đất có các hướng tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp đường giao thông.

- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp.

- Các phía còn lại: Giáp các thửa đất khác.

\* Tài sản trên thửa đất số 445:

(1). Có 01 (một) nhà cấp 4: Diện tích xây dựng: 68 m<sup>2</sup>; mái lợp ngói kết hợp mái đồ bằng, tường xây gạch đất nung, tường trát vữa, quét vôi các màu, nền lát gạch ceramic kết hợp gạch đỏ, lắp đặt chiếu sáng hoàn chỉnh; Hệ thống cửa chính và cửa sổ làm bằng gỗ và nhôm kính, bên trong nhà có một cầu thang, nền láng xi măng, lan can bằng bê tông, công trình được xây dựng năm 1994.

Kết cấu công trình gồm: 01 gian chính (phòng khách) diện tích xây dựng: 27 m<sup>2</sup>; mái lợp ngói; 01 phòng ngủ, một gian lòi và một mái hiên đồ bằng có tổng diện tích xây dựng 41 m<sup>2</sup>;

(2). 01 Nhà bếp mái ngói (cạnh bên hông nhà chính): có diện tích xây dựng 23m<sup>2</sup>; nền xi măng, tường xây gạch, trát vữa, cửa làm bằng gỗ.

(3). 01 nhà tắm và nhà vệ sinh (tự hoại có bể phốt): có diện tích xây dựng 9,5 m<sup>2</sup>; mái đồ bằng, nền lát gạch ceramic, bên trong tường ốp gạch ceramic.

(4). Sân trước (nhà chính + nhà bếp): có tổng diện tích xây dựng 72 m<sup>2</sup>.

(5). Khu chuồng chăn nuôi (phía sau giáp nhà chính): có diện tích xây dựng 30 m<sup>2</sup>, mái lợp fiprô, tường bao, xây gạch.





(6). Khu trang trại (trên dốc phía sau nhà chính): có diện tích xây dựng 520 m<sup>2</sup>, không lợp mái, tường hai bên hông xây bằng gạch, nền xi măng, hệ thống cột chống dựng bằng bê tông, hệ thống xà, kèo bằng luồng

(7). 01 (một) giếng khoan.

(8). Cây trồng trên đất:

- Cây Cau: số lượng 14 cây, vanh: 35cm/cây.
- Cây Nhân: Số lượng: 04 cây, trong đó có 01 cây Vanh: 1,2m/cây; 03 cây vanh 35cm/cây.
- Cây Xoài: Số lượng: 03 cây, trong đó có 01 cây vanh: 60cm/cây; 02 cây vanh 37cm/cây.
- Cây Hồng Xiêm: Số lượng: 02 cây, vanh: 34cm/cây.
- Cây Ổi: Số lượng: 01 cây, vanh: 26cm/cây.
- Cây Bưởi: Số lượng: 01 cây, vanh: 20cm/cây.
- Cây Vải: Số lượng: 03 cây, vanh: 70cm/cây.
- Cây Trứng Gà: Số lượng: 01 cây, vanh: 70cm/cây.
- Cây Mít: Số lượng: 01 cây, vanh: 90cm/cây.
- Cây Kè: Số lượng: 10 cây, vanh: 1,2m/cây.

**Lưu ý:**

- Trên thửa đất số 445 có một số công trình xây dựng là nhà ở, hệ thống mái tôn, khu chuồng trại nuôi gà thuộc thửa đất 901 của ông Lê Văn Sự và bà Lê Thị Oanh xây dựng lẫn sang, cụ thể: Nhà ở xây dựng lẫn sang 6,7m<sup>2</sup>, hệ thống mái tôn xây dựng lẫn sang 10,6 m<sup>2</sup>, khu chuồng trại nuôi gà xây dựng lẫn sang 40,7 m<sup>2</sup>.

- Người mua được tài sản theo hiện trạng đo đạc thực tế.

**Tài sản 02:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 901, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Làng Hạ, xã Phùng Minh, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CL 169689 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00939 do UBND huyện Ngọc Lặc cấp ngày 17/5/2018 cho ông Lê Văn Sự và bà Lê Thị Oanh, Cụ thể:

- Diện tích là: 477 m<sup>2</sup> (Trong đó đất ở là 400m<sup>2</sup>; đất trồng cây hàng năm là 77m<sup>2</sup>).
- Hình thức sử dụng: Riêng 477 m<sup>2</sup>; Chung không m<sup>2</sup>
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; đất trồng cây hàng năm.
- Thời hạn sử dụng: đất ở lâu dài; đất trồng cây hàng năm đến 17/5/2068.
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

\* Thửa đất có các hướng tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp đường giao thông;
- Các phía còn lại: Giáp các thửa đất khác

\* **Tài sản trên thửa đất số 901:**

(1). 01 (một) Nhà cấp 4: có diện tích xây dựng: 139,5 m<sup>2</sup> (trong đó có 6,7 m<sup>2</sup> phần diện tích bán bình phía sau (bếp + phòng ngủ) xây dựng lẫn sang thửa đất số 445 của ông Lê Văn Lịch và bà Hà Thị Hiền), nhà mái lợp tôn, kết hợp mái đỏ bằng, tường xây gạch



đất nung, khung, cột móng đá bê tông cốt thép chịu lực, tường trát vữa, lăn sơn các màu, nền lát gạch ceramic, lắp điện chiếu sáng hoàn chỉnh, hệ thống cửa chính và cửa sổ bằng nhôm kính; bên hông nhà có một cầu thang từ tầng một lên gác xép, nền lát gạch ceramic, tay vịn bằng inox, công trình xây dựng năm 2011.

- Kết cấu gồm: một gian chính (phòng khách) diện tích xây dựng:  $41,76 \text{ m}^2$ , khung bao quanh, trần bằng bê tông, mái lợp tôn; *Gác xép*: Có diện tích xây dựng  $16,8 \text{ m}^2$ , đồ bằng, lan can bằng khung inox; *Mái hiên bên hông (mái đổ bằng)*: Diện tích xây dựng  $10,44 \text{ m}^2$ , Bán bình trước diện tích xây dựng  $25,8 \text{ m}^2$ , mái lợp tôn, trần nhựa, nền lát gạch ceramic; có 01 cửa sắt kéo lùa diện tích  $12,5 \text{ m}^2$ ; Bán bình sau (bếp + phòng ngủ) có diện tích xây dựng  $48,5 \text{ m}^2$  (trong đó có  $6,7 \text{ m}^2$  xây dựng lấn sang thửa đất số 445 của ông Lê Văn Lịch và bà Hà Thị Hiền), nhà tắm và nhà vệ sinh có diện tích xây dựng  $13 \text{ m}^2$ , mái lợp tôn, nền lát gạch ceramic, bên trong tường ốp gạch ceramic.

(2). *Hệ thống mái tôn (sân bên hông và trước nhà)*: có diện tích xây dựng  $87,1 \text{ m}^2$  khung, cột, xà gồ bằng sắt hộp (trong đó có  $10,6 \text{ m}^2$  xây dựng lấn sang thửa đất số 445 của ông Lê Văn Lịch và bà Hà Thị Hiền).

(3). *Cổng*: sắt hộp kết hợp lưới b40, diện tích  $7 \text{ m}^2$ , 02 trụ cổng xây bê tông, mỗi trụ có diện tích xây dựng  $0,32 \text{ m}^3$  kết hợp hàng rào trước bằng sắt hộp, kết hợp bê tông, diện tích  $5 \text{ m}^2$ .

Cụ thể như sau:

+ Hệ thống cửa cổng bằng sắt hộp kết hợp lưới b40 (diện tích  $7 \text{ m}^2$ ) và hàng rào trước bằng sắt hộp, kết hợp bê tông (diện tích  $5 \text{ m}^2$ ) có tổng diện tích xây dựng  $12 \text{ m}^2$ ,

+ Trụ cổng: 02 trụ mỗi trụ xây bê tông có diện tích xây dựng  $0,32 \text{ m}^3$  (tổng diện tích  $0,64 \text{ m}^2$ ).

(4). *Khu chuồng nuôi gà phía sau nhà chính*: mái lợp tôn, tường bao, xây bằng gạch, nền xi măng, hệ thống cột, xà làm bằng luồng, diện tích xây dựng  $183,6 \text{ m}^2$  (trong đó có  $40,7 \text{ m}^2$  xây dựng lấn sang thửa đất số 445 của ông Lê Văn Lịch và bà Hà Thị Hiền).

(5). *Cây trồng trên đất*:

- Cây Mít: Số lượng: 01 cây, Vành:  $1,2 \text{ m/cây}$ .

- Cây Xoan: Số lượng: 01 cây, Vành:  $70 \text{ cm/cây}$ .

#### Lưu ý:

- Đối với phần diện tích tài sản là nhà ở, hệ thống mái tôn, khu chuồng trại nuôi gà xây dựng lấn sang thửa đất số 445 của ông Lê Văn Lịch và bà Hà Thị Hiền (nhà ở xây dựng lấn sang  $6,7 \text{ m}^2$ , hệ thống mái tôn xây dựng lấn sang  $10,6 \text{ m}^2$ , khu chuồng trại nuôi gà xây dựng lấn sang  $40,7 \text{ m}^2$ ). Người mua trúng đấu giá tài sản phải có trách nhiệm tự tháo dỡ, di dời phần tài sản xây dựng lấn sang nêu trên, phải tự chịu mọi chi phí liên quan đến việc tháo dỡ, di dời tài sản và phải tự chịu những thiệt hại, tổn thất liên quan do việc tháo dỡ, di dời tài sản nêu trên gây ra.

- Người mua được tài sản theo hiện trạng đo đạc thực tế.

### **3. Tình trạng pháp lý của tài sản:**

- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.



- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CQ 739952 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01051 do UBND huyện Ngọc Lặc cấp ngày 09/9/2019 cho ông Lê Văn Lịch và bà Hà Thị Hiền.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 169689, số vào sổ cấp GCN CH00939 do UBND huyện Ngọc Lặc cấp ngày 17/5/2018 mang tên ông Lê Văn Sự và bà Lê Thị Oanh;

- Chứng thư thẩm định giá số: 266/2024/224/CT-TPV ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và giám định Tiên Phong – Chi nhánh Thanh Hóa.

**Điều 2. Thời gian, địa điểm xem tài sản, giấy tờ về tài sản đấu giá.**

1. Thời gian: Từ ngày **05/02/2025 đến hết 16h30 ngày 10/02/2025** – trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh; Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Lặc (*trong giờ hành chính*).

- Người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa tài sản đấu giá tại địa chỉ của tài sản nêu trên và tham khảo thành phần hồ sơ, điều kiện, cách thức, quy chế đấu giá được niêm yết bằng thông báo đấu giá công khai tại Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh, tại nơi tổ chức phiên đấu giá và tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Lặc, tại UBND xã Phùng Minh.

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).

**Điều 3. Thời gian, địa điểm tham khảo hồ sơ, bán, mua, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:**

1. Thời gian: Từ ngày **05/02/2025 đến hết 16h30 ngày 24/02/2025** (*giờ hành chính*)

2. Địa điểm: tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh.

**Điều 4. Giá khởi điểm, Bước giá.**

- Giá khởi điểm tài sản 01 là: **791.982.247 đồng** (*Bằng chữ: Bảy trăm chín mươi một triệu chín trăm tám mươi hai ngàn hai trăm bốn mươi bảy đồng*).

- Bước giá là: **7.000.000 đồng** (*Bảy triệu đồng*).

- Giá khởi điểm tài sản 02 là: **443.641.698 đồng** (*Bằng chữ: Bốn trăm bốn mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi một ngàn sáu trăm chín mươi tám đồng*).

- Bước giá là: **4.000.000 đồng** (*Bốn triệu đồng*).

*Giá khởi điểm chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, người mua được tài sản bán đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế giá trị gia tăng trong trường hợp tài sản đấu giá thuộc diện phải nộp thuế giá trị gia tăng theo quy định pháp luật.*

*Người mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá và nộp các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí phát sinh liên quan đến việc đăng ký quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.*

**Điều 5. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước**

- **Tiền mua hồ sơ:** Tài sản 01 là **500.000 đồng/01 hồ sơ**; Tài sản 02 là **200.000 đồng/01 hồ sơ**



- **Tiền đặt trước:** + **Tài sản 01:** 150.000.000 đồng/01 hồ sơ (Một trăm năm mươi triệu đồng trên một hồ sơ).

+ **Tài sản 02:** 80.000.000 đồng/01 hồ sơ (Tám mươi triệu đồng trên một hồ sơ).

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày 05/02/2025 đến hết 16h30 ngày 24/02/2025.

Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước bằng cách chuyển khoản hoặc gửi vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh, Số tài khoản 3500201017988 tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Thanh Hóa;

**Nội dung nộp tiền đặt trước:**

+ **Tài sản 1:** [Họ tên]- nộp tiền đặt trước đấu giá tài sản thi hành án dân sự huyện Ngọc Lặc mang tên ông Lê Văn Lịch và bà Hà Thị Hiền.

+ **Tài sản 2:** [Họ tên]- nộp tiền đặt trước đấu giá tài sản thi hành án dân sự huyện Ngọc Lặc mang tên ông Lê Văn Sự và bà Lê Thị Oanh.

**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 Đức Anh trong thời gian hợp lệ nêu trên.

#### **Điều 6. Đối tượng, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.**

1. Đối tượng tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện và năng lực đăng ký tham gia đấu giá.

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

- Thuộc các đối tượng quy định tại mục 1 điều này;

- Có hồ sơ quy định tại mục 3 điều này.

- Nộp đủ tiền theo quy định.

- Chứng minh là chủ thể đăng ký tham gia đấu giá.

3. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Theo mẫu của Công ty đấu giá Đức Anh);

- Đơn cam kết về việc đã kiểm tra tình trạng của tài sản (Theo mẫu của Công ty đấu giá Đức Anh);

- CCCD photo (Nếu người đăng ký tham gia đấu giá chưa có căn cước công dân thì khi đăng ký tham gia đấu giá phải xin giấy xác nhận thông tin cư trú) (đối với cá nhân);

- Đăng ký kinh doanh; BB hợp HĐTV vv tham gia đấu giá (Bản gốc), CCCD người đại diện (đối với tổ chức).

Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá, văn bản ủy quyền phải được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng theo quy định của Pháp luật.

**Lưu ý:** Người mua, nộp hồ sơ là cá nhân cần xuất trình CCCD. Người mua, nộp hồ sơ là doanh nghiệp cần có giấy giới thiệu của doanh nghiệp đến mua, nộp hồ sơ, CCCD của người đi mua, nộp hồ sơ đấu giá. Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá không nộp hồ sơ trực tiếp được có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác đi nộp thay.

4. Điều kiện được tham gia đấu giá:

- Phải nộp đầy đủ hồ sơ tham gia đấu giá và đảm bảo các nội dung theo quy định

ON  
AU  
P  
UC