

Thanh Hóa, ngày 28 tháng 5 năm 2026

Số: 217/TB-LS

V/v: “Đấu giá khoản nợ”

THÔNG BÁO ĐẦU GIÁ KHOẢN NỢ (Lần 01)

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn; Địa chỉ: 111A Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, TP Hồ Chí Minh.

Đơn vị được giao thực hiện tổ chức đấu giá: Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa; Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà VCCI, số 91 Nguyễn Chí Thanh, phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa.

2. Người có khoản nợ đấu giá: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank)- Chi nhánh Thanh Hóa; Địa chỉ: Số 12 Phan Chu Trinh, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

3. Khoản nợ đấu giá: Bán toàn bộ khoản nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Xây dựng Đức Minh tại Agibank Chi nhánh Đông Sơn Thanh Hoá.

3.1. Thông tin về khoản nợ:

Bán toàn bộ khoản nợ (nợ gốc, nợ lãi) theo Hợp đồng tín dụng số 3517-LAV-202300027 ngày 06/01/2023.

Giá trị ghi sổ của khoản nợ đến ngày 31/3/2026: 15.286.095.456 đồng, trong đó:

- Dư nợ gốc: 11.155.375.021 đồng.

- Dư nợ lãi: 4.130.720.435 đồng; gồm: Lãi trong hạn 3.399.008.848 đồng, lãi quá hạn 731.711.587 đồng.

3.2. Tài sản đảm bảo của khoản nợ:

- Khoản nợ được bán với điều kiện tài sản bảo đảm của khoản nợ được chuyển giao quyền và nghĩa vụ cho bên mua nợ không bao gồm các tài sản bảo đảm thuộc Hợp đồng thế chấp tài sản số 3517/182/01/2019 ngày 08/11/2019 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 3517/201/01/2020 ngày 14/8/2020.

- Các tài sản bảo đảm được chuyển giao quyền và nghĩa vụ cho bên mua nợ là các tài sản bảo đảm thuộc các hợp đồng bảo đảm tiền vay sau đây:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3517/185/01/2019 ngày 08/11/2019.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3517/188/01/2019 ngày 08/11/2019

Hiện trạng pháp lý của tài sản đang được Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá (Phòng THADS khu vực 1) bán đấu giá tài sản lần 04.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 3517/135/01/2023 ngày 02/10/2023.

3.2.1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3517/185/01/2019 ngày 08/11/2019, thông tin tài sản thế chấp như sau:

* Quyền sử dụng đất:

- Thừa đất số: 1164; Tờ bản đồ số: 01;

- Địa chỉ: Tân Lợi xã Đông Tân, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá (nay là phường Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa);

- Diện tích: 138,0 m²;

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 138,0 m²

Sử dụng chung: không

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn;

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận quyền sử dụng đất do thừa kế quyền sử dụng

đất.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 508533 cấp ngày 30/8/2011 do UBND huyện Đông Sơn cấp, số vào sổ cấp GCN: CH00528.

3.2.2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3517/188/01/2019 ngày 08/11/2019, thông tin tài sản thế chấp như sau:

*** Quyền sử dụng đất:**

- Thừa đất số: 585; Tờ bản đồ số: 04;
- Địa chỉ: phố Cao Sơn, phường An Hoạch, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá (nay là phường Đông Quang, tỉnh Thanh Hóa);
- Diện tích: 393,0 m²;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 393 m²
Sử dụng chung: không
- Mục đích sử dụng: Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (Cửa hàng xăng dầu);
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng: nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 044708 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 08/7/2011, số vào sổ cấp GCN: CT00160.

3.2.3. Hợp đồng thế chấp tài sản 3517/135/01/2023 ngày 02/10/2023, thông tin tài sản thế chấp: theo Giấy phép khai thác khoáng sản UBND tỉnh Thanh Hoá số 35/GP-UBND cấp ngày 28/01/2022, cụ thể như sau:

- Diện tích mỏ: 7,2ha được giới hạn bởi các điểm góc 1,2,3,và 4 có toạ độ xác định tại Phụ lục 1 và trên bản đồ khu vực mỏ kèm theo.
- Mức sâu khai thác thấp nhất: +60m
- Trữ lượng địa chất cấp 122:2.394.11m³; Trữ lượng khai thác: 2.336.305m³.
- Công suất khai thác:
 - + Năm thứ 1: 456.305m³/năm
 - + Năm thứ 2: 480.000 m³/năm
 - + Năm thứ 3 đến năm thứ 10: 175.000 m³/năm
- Phương pháp khai thác: Lộ thiên
- Thời hạn khai thác: 10 năm kể từ ngày ký giáp phép.
- Mục đích sử dụng khoáng sản: Cung cấp nguồn vật liệu xây dựng thông thường phục vụ các công trình sử dụng ngân sách nhà nước; công trình khắc phục thiên tai; công trình hạ tầng giao thông, công trình phúc lợi thuộc chương trình xây dựng nông thôn mới.

3.3. Các thông tin khác về khoản nợ: Tham khảo hồ sơ của khoản nợ.

- Toàn bộ khoản nợ được đấu giá theo nguyên trạng (bao gồm khoản nợ, tình trạng pháp lý và các rủi ro tiềm ẩn) và theo phương thức “**có sao bán vậy**”. Người tham gia đấu giá được tạo điều kiện tự xem xét, đánh giá hồ sơ khoản nợ, tham khảo tất cả các hồ sơ pháp lý có liên quan đến khoản nợ, tài sản bảo đảm của khoản nợ và Người mua khoản nợ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm khi quyết định mua khoản nợ đấu giá. Người tham gia đấu giá khoản nợ xem xét, đánh giá khoản nợ, tài sản bảo đảm của khoản nợ và tự xác định chất lượng, số lượng, tình trạng pháp lý của khoản nợ đấu giá theo hiện trạng thực tế. Agribank Chi nhánh Thanh Hóa và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm về chất lượng, số lượng, tình trạng pháp lý của khoản nợ đấu giá. Người trúng đấu giá nhận bàn giao khoản nợ theo hiện trạng thực tế. Diện tích, khối lượng, số lượng, kích thước, chủng loại thực tế của tài sản bảo đảm của khoản nợ

có thể chênh lệch, sai biệt so với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, giấy chứng nhận công trình... (gọi chung là giấy tờ pháp lý của tài sản bảo đảm) thì người trúng đấu giá cũng phải đồng ý chấp thuận mua khoản nợ với giá đã trúng đấu giá và nhận bàn giao (“có sao nhận bàn giao vậy”) thực tế khoản nợ và tài sản bảo đảm của khoản nợ.

- Trường hợp khoản nợ hoặc tài sản bảo đảm của khoản nợ chưa hoàn thiện pháp lý, người mua khoản nợ đấu giá có trách nhiệm tự liên hệ với chủ sở hữu tài sản (cũ) và các cơ quan, đơn vị có chức năng hoàn thiện hồ sơ pháp lý. Người trúng đấu giá khoản nợ phải tự thực hiện các thủ tục cập nhật bảo đảm, cập nhật lại bên nhận thế chấp sau khi Agribank Chi nhánh Thanh Hóa bàn giao hồ sơ khoản nợ/giấy tờ tài sản bảo đảm. Bên trúng đấu giá khoản nợ có thể yêu cầu Agribank Chi nhánh Thanh Hóa hỗ trợ ký các biên bản liên quan đến các thủ tục cập nhật hoặc xóa thế chấp để Người trúng đấu giá tự thực hiện các công việc trên (nếu có). Trường hợp đồng ý tham gia đấu giá có nghĩa là người tham gia đấu giá đã xem xét, đánh giá khoản nợ, tài sản bảo đảm của khoản nợ và chấp nhận chất lượng, số lượng, tình trạng pháp lý của khoản nợ đấu giá theo hiện trạng thực tế cũng như chấp nhận mọi rủi ro đối với việc mua khoản nợ đấu giá. Người tham gia đấu giá cam kết không khiếu nại, khiếu kiện và không có các hình thức pháp lý tương tự đối với việc đấu giá khoản nợ cũng như đối với các nội dung khác có liên quan đến đấu giá.

- Căn cứ Quyết định công nhận kết quả hoà giải thành tại toà án số 01/2023/QĐCNHGT-KDTM ngày 30/11/2023 của Toà án nhân dân huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hoá. Agribank Chi nhánh Thanh Hóa đã làm đơn yêu cầu thi hành án ngày 16/9/2024, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa đã ra quyết định thi hành án theo yêu cầu số 53/QĐ-CCTHADS ngày 30/12/2024.

4. Giá khởi điểm: **15.300.000.000 đồng** (Bằng chữ: Mười lăm tỷ, ba trăm triệu đồng)

- Người mua khoản nợ đấu giá là người trúng đấu giá có nghĩa vụ thanh toán lệ phí công chứng Hợp đồng mua bán khoản nợ đấu giá và tự liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch đảm bảo đối với tài sản thế chấp của khoản nợ và tài sản khác liên quan đến khoản nợ theo quy định pháp luật.

- Người mua được khoản nợ đấu giá tự liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục kê khai và có nghĩa vụ nộp các loại thuế, phí, nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

- Người mua được khoản nợ 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 khoản nợ bán đấu giá thuộc diện phải chịu thuế.

- Thuế thu nhập doanh nghiệp: theo quy định của pháp luật.

- Các khoản thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác phải nộp theo quy định liên quan đến việc bán khoản nợ chuyển quyền sở hữu khoản nợ. Bên mua và bên bán sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

- Tiền mua hồ sơ: 1.000.000 đồng/01 bộ hồ sơ (Bằng chữ: Một triệu đồng/một bộ hồ sơ).

- Tiền đặt trước tham gia đấu giá: 1.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ năm trăm triệu đồng).

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

6.1. Đối tượng tham gia đấu giá: Là cá nhân, tổ chức theo quy định. Có nhu cầu, có đủ điều kiện và năng lực đăng ký tham gia đấu giá đến đúng thời gian, địa điểm bán hồ sơ, nhận đăng ký tham gia đấu giá theo như thông báo để mua hồ sơ, đăng ký tham gia đấu giá.

6.2. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá:

Cá nhân, tổ chức theo quy định, đăng ký tham gia đấu giá đến đúng thời gian, địa điểm bán hồ sơ, mua hồ sơ, nộp hồ sơ và nộp kèm những giấy tờ sau:

Đối với tổ chức:

- ✓ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (*bản phô tô chứng thực*).
- ✓ Biên bản họp HĐQT/HĐQT thống nhất v/v mua khoản nợ đấu giá (*Bản gốc*).
- ✓ Giấy ủy quyền làm thủ tục đăng ký tham gia đấu giá khoản nợ trong trường hợp ủy quyền cho người khác làm thủ tục đăng ký tham gia đấu giá (*bản chính*) và CCCD của người nhận ủy quyền (nếu có).
- ✓ Giấy ủy quyền tham gia đấu giá khoản nợ trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá (*bản chính*) CCCD của người nhận ủy quyền (*bản phô tô*), (nếu có).
- ✓ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá khoản nợ (*Theo mẫu của Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa*).
- ✓ Chứng từ đã nộp tiền đặt trước (phải bổ sung trong thời hạn nộp tiền đặt trước).
- ✓ Đơn cam kết về việc sử dụng, mua bán khoản nợ
- ✓ Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua khoản nợ bán đấu giá theo quy định pháp luật.

Đối với cá nhân:

- ✓ CCCD của người tham gia đấu giá (*bản phô tô*).
- ✓ Trường hợp người chưa có CCCD thì khi đăng ký tham gia đấu giá phải xin giấy xác nhận thông tin cư trú.
- ✓ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá khoản nợ (*Theo mẫu của Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa*).
- ✓ Chứng từ đã nộp tiền đặt trước (bổ sung trong thời hạn nộp tiền đặt trước).
- ✓ Đơn cam kết về việc sử dụng, mua bán khoản nợ.
- ✓ Hợp đồng ủy quyền được thực hiện tại các tổ chức công chứng theo đúng quy định của pháp luật (nếu có).

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, việc ủy quyền phải đúng quy định.

6.3. Điều kiện được tham gia đấu giá:

- Những người không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 4, Điều 38 của Luật đấu giá tài sản hiện hành đều được đăng ký tham gia đấu.
- Phải nộp đầy đủ hồ sơ tham gia đấu giá và đảm bảo các nội dung quy định.
- Hồ sơ phải được thẩm định đủ điều kiện theo các tiêu chuẩn quy định.
- Nộp đủ tiền theo quy định.
- Chứng minh là chủ thể đăng ký tham gia đấu giá.

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

7.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp.

7.2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên

7.3. Bước giá: Bước giá được áp dụng tại vòng đấu bổ sung, trong trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất đối với tài sản đó, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Bước giá áp dụng là mức chênh lệch cố định là 1% của giá trả cao nhất bằng nhau.

7.4. Quy định về phiếu trả giá:

- **Phiếu trả giá hợp lệ:**

+ Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu phải ghi đầy đủ thông tin, chính xác vào phiếu trả giá do Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa phát hành.

+ Trong phiếu trả giá, người tham gia đấu giá ghi giá trả bằng số hoặc bằng chữ vào phiếu trả giá. Trường hợp người tham gia đấu giá trả giá ghi số tiền bằng số và bằng chữ trong phiếu trả giá thì phải giống nhau. Trường hợp số tiền ghi bằng số và ghi bằng chữ trong phiếu trả giá khác nhau thì số tiền ghi bằng chữ là căn cứ để xác định số tiền người tham gia đấu giá đã trả giá của tài sản đó. Trường hợp số tiền bằng số không rõ ràng, không có nghĩa thì căn cứ số tiền bằng chữ và ngược lại. Trường hợp cả số tiền bằng số và số tiền bằng chữ đều không rõ, không xác định được thì phiếu trả giá bị loại.

- Phiếu trả giá không hợp lệ:

+ Phiếu trả giá không phải do Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa, không đóng dấu treo của Công ty.

+ Giá trả ghi trong phiếu trả giá thấp hơn giá khởi điểm.

+ Giá trả bằng số hoặc bằng chữ không rõ ràng, không đọc được giá đã trả; Phiếu trả giá để trống không ghi giá trả.

+ Phiếu không còn nguyên vẹn, rách nát.

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

8.1. Thời gian, địa điểm xem tài sản, giấy tờ về tài sản đấu giá:

- Thời gian, địa điểm: Từ ngày **01/6/2026**, ngày **02/6/2026** và đến 17h00 ngày **03/6/2026** - Tại 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 (*trong giờ hành chính*).

- Người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa tài sản đảm bảo cho khoản nợ và tham khảo thành phần hồ sơ, điều kiện, cách thức, quy chế đấu giá được niêm yết trên bảng Thông báo công khai đấu giá tại Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn Chi nhánh Thanh Hóa, tại nơi tổ chức cuộc đấu giá, tại UBND phường Sầm Sơn và tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Thanh Hóa.

8.2. Thời gian, địa điểm tham khảo hồ sơ, bán, mua, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Từ **7h30** ngày **01/6/2026** đến **17h00** ngày **16/6/2026** (*giờ hành chính*)

- Tại Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn; Địa chỉ: 111A Tân Sơn Nhì, Phường Tân Sơn Nhì, Tp.Hồ Chí Minh.

- Tại 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 Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

8.3. Thời gian, địa điểm nộp phiếu trả giá: Từ **7h30** ngày **01/6/2026** đến **17h00** ngày **16/6/2026** (*giờ hành chính*).

- Tại 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 Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Ghi chú:

- *Mỗi cá nhân, tổ chức chỉ được mua 01 bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.*

- *Phiếu trả giá được bỏ vào phong bì được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Người trả giá hợp lệ là những người đã nộp hồ sơ và tiền đặt trước đúng theo quy định.*

8.4. Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ **7h30** ngày **01/6/2026** đến **17h00** ngày **16/6/2026**. Người tham gia đấu giá nộp khoản tiền đặt trước theo thông tin như sau:

- Tên tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa
- Số tài khoản: 3500797987979 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) Chi nhánh Thanh Hóa.
- Nội dung ghi: Họ và tên người có đơn tham gia đấu giá nộp (chuyên) tiền đặt trước tham gia đấu giá: “Khoản nợ của Công ty CPĐT BĐS XD Đức Minh”.



9. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá (buổi công bố giá): Vào lúc 08h30 ngày 19/6/2026 tại Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn Chi nhánh Thanh Hóa; Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà VCCI số 91 Nguyễn Chí Thanh, phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa.

Mọi chi tiết khách hàng liên hệ trong giờ hành chính tại:

- Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn: 111A Tân Sơn Nhì, P. Tân Sơn Nhì, Tp.HCM. ĐT: 02822455120.

- Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa; địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà VCCI, số 91 Nguyễn Chí Thanh, phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa, số điện thoại: 0947.556.236

Nơi nhận:

- Agribank Chi nhánh Thanh Hóa;
- Công TTĐT Văn phòng UBND tỉnh Thanh Hóa;
- Công TTĐTQG về ĐG tài sản –BTP;
- Báo Thanh Hóa;
- Người tham gia đấu giá;
- Bên thế chấp; Bên được đảm bảo;
- Lưu Vp Cty

TUQ. GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



HOÀNG VĂN THẮNG