

Số: 1385 /TB-CCTHADS

Dĩ An, ngày 07 tháng 5 năm 2025

**THÔNG BÁO**  
**Về việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản thi hành án**

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

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp Quy định chi tiết và Hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 22/02/2023, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2025/QĐST-DS ngày 15/01/2025, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 25/2025/QĐST-DS ngày 27/02/2025 cùng của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Bản án dân sự phúc thẩm số 297/2023/DS-PT ngày 26 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án phúc thẩm số 58/QĐ-SCBS ngày 26 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 65/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2023, Quyết định thi hành án số: 1996/QĐ-CCTHADS ngày 04/5/2024, Quyết định thi hành án số: 1365/QĐ-CCTHADS ngày 23/01/2025, Quyết định thi hành án số: 1538/QĐ-CCTHADS ngày 21/02/2025, Quyết định thi hành án số: 1698/QĐ-CCTHADS ngày 12/3/2025 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số: 23/QĐ-CCTHADS ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 08/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ kết quả thẩm định giá theo nội dung Chứng thư thẩm định giá số: Vc 330/2025/37 ngày 19/02/2025 của Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn đầu tư và Thẩm định giá LaHa;

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 13/3/2025 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Do các đương sự không thỏa thuận được việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: đường số 10, Khu trung tâm hành chính thành phố Dĩ An, khu phố Nhị Đồng 2, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cần lựa

chọn tổ chức bán đấu giá để ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản đã kê biên sau:

Toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền đất thuộc thửa số 8171, tờ bản đồ số 5, diện tích 946.2 m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS 10214 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/07/2015, cập nhật biến động chuyên nhượng cho ông Hồ Sỹ Hóa ngày 08/07/2021. Hiện tọa lạc tại khu phố Tây A, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

1/ Phần đất: Có hiện trạng là đất trống, có tổng diện tích 946.2 m<sup>2</sup>, trong đó bao gồm:

+ Đất ở tại đô thị (ODT) có diện tích 500 m<sup>2</sup>.

+ Đất trồng cây hàng năm khác (BHK) có diện tích 446.2 m<sup>2</sup> (trong đó có diện tích thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông là 59,1 m<sup>2</sup>).

Có tứ cận cụ thể như sau:

+ Phía đông giáp: các thửa 8332, 2354, 2355, 8331.

+ Phía tây giáp: các thửa 2354, 8033.

+ Phía nam giáp: đường đất.

+ Phía bắc giáp: thửa 2354.

Toàn bộ phần đất nêu trên có vị trí tứ cận, loại đất, diện tích đất hiện trạng cụ thể theo Trích lục bản đồ địa chính mảnh trích lục địa chính không có đo đạc chỉnh lý ngày 02/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An thực hiện (đã được kiểm tra đo đạc xác minh thực tế tại phần đất và tài sản trên đất nêu trên).

2/ Phần tài sản trên đất: có tường rào móng xây gạch + phía trên ốp tôn thiếc có cột sắt, mặt giáp đường có 02 cánh cổng lưới B40 không khóa cửa.

+ Tường rào: có kết cấu: móng xây gạch cao 0,7 m + phía trên ốp tôn thiếc cao 2 m, có cột sắt; có tổng diện tích: 81,74 m x 2,7 m = 220,7 m<sup>2</sup>.

+ 02 Cánh cổng: có kết cấu: khung thép chữ V + lưới B40; có tổng diện tích: 11 m x 2,5 m = 27,5 m<sup>2</sup>.

**Tổng giá khởi điểm của tài sản là: 28.564.585.000 đồng** (Hai mươi tám tỷ năm trăm sáu mươi bốn triệu năm trăm tám mươi năm nghìn đồng).

Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương thông báo để các tổ chức bán đấu giá biết, đăng ký.

**1. Tiêu chí lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản:** Các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tuân thủ đúng quy định của pháp luật, có đủ các điều kiện bảo đảm theo đúng tiêu chí quy định tại khoản 4 Điều 56 của Luật Đấu giá tài sản được sửa đổi, bổ sung theo khoản 36, các điểm a, b, e, i khoản 45, điểm h khoản 46 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, Điều 33 của Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về việc hướng dẫn tiêu chí đánh giá, chấm điểm, lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này. Bảo đảm tính chính xác, độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách

quan. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin trong hồ sơ tham gia lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Cụ thể như sau:

### PHỤ LỤC I

BẢNG TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ, CHẤM ĐIỂM TỔ CHỨC HÀNH NGHỀ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN  
(kèm theo Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp).

TT	NỘI DUNG	MỨC TỐI ĐA
<b>I</b>	<b>Có tên trong danh sách các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố:</b>	
1.	Có tên trong danh sách tổ chức hành nghề đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố	Đủ điều kiện
2.	Không có tên trong danh sách tổ chức hành nghề đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố	Không đủ điều kiện
<b>II</b>	<b>Cơ sở vật chất, trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá đối với loại tài sản đấu giá:</b>	<b>19,0</b>
1.	<b>Cơ sở vật chất bảo đảm cho việc đấu giá:</b>	<b>10,0</b>
1.1	Có địa chỉ trụ sở ổn định, rõ ràng (số điện thoại, địa chỉ thư điện tử...), trụ sở có đủ diện tích làm việc.	5,0
1.2	Địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá công khai, thuận tiện.	5,0
2.	<b>Trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá:</b>	<b>5,0</b>
2.1	Có hệ thống camera giám sát hoặc thiết bị ghi hình tại trụ sở tổ chức hành nghề đấu giá tài sản khi bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (có thể được trích xuất, lưu theo hồ sơ đấu giá).	2,0
2.2	Có hệ thống camera giám sát hoặc thiết bị ghi hình tại nơi tổ chức phiên đấu giá (được trích xuất, lưu theo hồ sơ đấu giá).	3,0
3.	Có trang thông tin điện tử của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đang hoạt động ổn định, được cập nhật thường xuyên. Đối với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thì dùng Trang thông tin điện tử độc lập hoặc Trang thông tin thuộc Cổng Thông tin điện tử của Sở Tư pháp.	2,0
4.	Có Trang thông tin đấu giá trực tuyến được phê duyệt hoặc trong năm trước liền kề đã thực hiện ít nhất 01 cuộc đấu giá bằng hình	1,0

	<i>thức trực tuyến.</i>	
5.	<i>Có nơi lưu trữ hồ sơ đấu giá.</i>	1,0
III	<b>Phương án đấu giá khả thi, hiệu quả</b> ( <i>Thuyết minh đầy đủ các nội dung trong phương án</i> ):	16,0
1.	<i>Phương án đấu giá đề xuất được hình thức đấu giá, bước giá, số vòng đấu giá có tính khả thi và hiệu quả cao:</i>	4,0
1.1	<i>Hình thức đấu giá khả thi, hiệu quả.</i>	2,0
1.2	<i>Bước giá, số vòng đấu giá khả thi, hiệu quả.</i>	2,0
2.	<i>Phương án đấu giá đề xuất việc bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá công khai, khả thi, thuận tiện (địa điểm, phương thức bán, tiếp nhận hồ sơ).</i>	4,0
3.	<i>Phương án đấu giá đề xuất được đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá phù hợp với tài sản đấu giá.</i>	4,0
3.1	<i>Đối tượng theo đúng quy định của pháp luật.</i>	2,0
3.2	<i>Điều kiện tham gia đấu giá phù hợp với quy định pháp luật áp dụng đối với tài sản đấu giá.</i>	2,0
4.	<i>Phương án đấu giá đề xuất giải pháp giám sát việc tổ chức đấu giá hiệu quả; chống thông đồng, đùm giá, bảo đảm an toàn, an ninh trật tự của phiên đấu giá.</i>	4,0
IV	<b>Năng lực, kinh nghiệm và uy tín của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:</b>	57,0
1.	<i>Tổng số cuộc đấu giá đã tổ chức trong năm trước liền kề (bao gồm cả cuộc đấu giá thành và cuộc đấu giá không thành). Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.</i>	15,0
1.1	<i>Dưới 20 cuộc đấu giá.</i>	12,0
1.2	<i>Từ 20 cuộc đấu giá đến dưới 40 cuộc đấu giá.</i>	13,0
1.3	<i>Từ 40 cuộc đấu giá đến dưới 70 cuộc đấu giá.</i>	14,0
1.4	<i>Từ 70 cuộc đấu giá trở lên.</i>	15,0
2.	<i>Tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề. Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.</i>	7,0

2.1	Dưới 10 cuộc đấu giá thành (bao gồm cả trường hợp không có cuộc đấu giá thành nào).	4,0
2.2	Từ 10 cuộc đấu giá thành đến dưới 30 cuộc đấu giá thành.	5,0
2.3	Từ 30 cuộc đấu giá thành đến dưới 50 cuộc đấu giá thành.	6,0
2.4	Từ 50 cuộc đấu giá thành trở lên.	7,0
3.	<b>Tổng số cuộc đấu giá thành có chênh lệch giữa giá trúng so với giá khởi điểm trong năm trước liền kề</b> (Người có tài sản không yêu cầu nộp hoặc cung cấp bản chính hoặc bản sao hợp đồng, quy chế cuộc đấu giá và các tài liệu có liên quan). Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	7,0
3.1	Dưới 10 cuộc (bao gồm cả trường hợp không có chênh lệch).	4,0
3.2	Từ 10 cuộc đến dưới 30 cuộc.	5,0
3.3	Từ 30 cuộc đến dưới 50 cuộc.	6,0
3.4	Từ 50 cuộc trở lên.	7,0
4.	<b>Tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên</b> (Người có tài sản đấu giá không yêu cầu nộp bản chính hoặc bản sao hợp đồng). Người có tài sản chấm điểm theo cách thức dưới đây. Trường hợp kết quả điểm là số thập phân thì được làm tròn đến hàng phần trăm. Trường hợp số điểm của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dưới 1 điểm (bao gồm cả trường hợp 0 điểm) thì được tính là 1 điểm.	3,0
4.1	Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (A) có tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên nhiều nhất (Y cuộc) thì được tối đa 3 điểm.	3,0
4.2	Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (B) có tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên thấp hơn liền kề (U cuộc) thì số điểm được tính theo công thức: Số điểm của B = $(U \times 3)/Y$	
4.3	Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (C) có tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên thấp hơn liền kề tiếp theo (V cuộc) thì số điểm được tính tương tự theo công thức nêu trên: Số điểm của C = $(V \times 3)/Y$ .	
5.	<b>Thời gian hoạt động trong lĩnh vực đấu giá tài sản tính từ thời</b>	7,0



	<b>điểm có Quyết định thành lập hoặc được cấp Giấy đăng ký hoạt động (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đối với doanh nghiệp đấu giá tài sản được thành lập trước ngày Luật đấu giá tài sản có hiệu lực):</b> Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	
5.1	Có thời gian hoạt động dưới 05 năm.	4,0
5.2	Có thời gian hoạt động từ 05 năm đến dưới 10 năm.	5,0
5.3	Có thời gian hoạt động từ 10 năm đến dưới 15 năm.	6,0
5.4	Có thời gian hoạt động từ 15 năm trở lên.	7,0
6.	<b>Số lượng đấu giá viên của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:</b> Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	4,0
6.1	01 đấu giá viên.	2,0
6.2	Từ 02 đến dưới 05 đấu giá viên.	3,0
6.3	Từ 05 đấu giá viên trở lên.	4,0
7.	<b>Kinh nghiệm hành nghề của đấu giá viên là Giám đốc Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản, Tổng giám đốc hoặc Giám đốc của Công ty đấu giá hợp danh, Giám đốc doanh nghiệp tư nhân (Tính từ thời điểm được cấp Thẻ đấu giá viên theo Nghị định số 05/2005/NĐ-CP ngày 18/01/2005 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản hoặc đăng ký danh sách đấu giá viên tại Sở Tư pháp theo Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản hoặc Thẻ đấu giá viên theo Luật đấu giá tài sản hoặc thông tin về danh sách đấu giá viên trong Giấy đăng ký hoạt động của doanh nghiệp đấu giá tài sản theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản):</b> Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	4,0
7.1	Dưới 05 năm.	2,0
7.2	Từ 05 năm đến dưới 10 năm.	3,0
7.3	Từ 10 năm trở lên.	4,0
8.	<b>Kinh nghiệm của đấu giá viên hành nghề:</b> Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	5,0
8.1	Không có đấu giá viên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên.	3,0

8.2	Có từ 01 đến 03 đấu giá viên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên.	4,0
8.3	Có từ 4 đấu giá viên trở lên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên.	5,0
9.	<b>Số thuế thu nhập doanh nghiệp hoặc khoản tiền nộp vào ngân sách Nhà nước đối với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản trong năm trước liền kề, trừ thuế giá trị gia tăng (Số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp trong báo cáo tài chính và số thuế thực nộp được cơ quan thuế xác nhận bằng chứng từ điện tử; đối với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thì có văn bản về việc thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách Nhà nước):</b> Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	5,0
9.1	Dưới 50 triệu đồng.	3,0
9.2	Từ 50 triệu đồng đến dưới 100 triệu đồng.	4,0
9.3	Từ 100 triệu đồng trở lên.	5,0
V	<b>Tiêu chí khác phù hợp với tài sản đấu giá do người có tài sản đấu giá quyết định</b> (Người có tài sản có thể chọn hoặc không chọn tiêu chí tại mục này để đánh giá chấm điểm. Trường hợp chọn tiêu chí tại mục này thì người có tài sản chọn một hoặc nhiều tiêu chí sau đây nhưng số điểm không được vượt quá mức tối đa của từng tiêu chí và tổng số điểm không được vượt quá mức tối đa của mục này):	8,0
1.	Đã tổ chức đấu giá thành tài sản cùng loại với tài sản đưa ra đấu giá - Tài sản cùng loại được phân theo cùng một điểm quy định tại khoản 1 Điều 4 Luật đấu giá tài sản được sửa đổi bổ sung theo khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản. - Người có tài sản đấu giá phải công khai các tiêu chí thành phần kèm theo số điểm đối với tiêu chí này (nếu có).	3,0
2.	Đã từng ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với người có tài sản đấu giá và đã tổ chức cuộc đấu giá thành theo hợp đồng đó.	3,0
3.	Trụ sở chính của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong phạm vi tỉnh, thành phố nơi có tài sản đấu giá (trường hợp có nhiều tài sản đấu giá ở nhiều tỉnh, thành phố khác nhau thì chỉ cần trụ sở chính của tổ chức hành nghề đấu giá ở một trong số tỉnh, thành phố đó).	4,0



	không bao gồm trụ sở chi nhánh.	
4.	Tiêu chí khác (trừ tiêu chí giá dịch vụ đấu giá tài sản, chi phí đấu giá tài sản và các tiêu chí đã quy định tại Phụ lục này).	3,0
<b>Tổng số điểm</b>		<b>100</b>

**Hồ sơ đăng ký bao gồm:**

Văn bản đăng ký tham gia cung cấp dịch vụ thẩm định giá; Hồ sơ năng lực của tổ chức bán đấu giá tài sản (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các giấy tờ khác có liên quan), phương án bán đấu giá tài sản...

Tổ chức bán đấu giá tài sản cung cấp bản chính hoặc bản sao y bản chính các giấy tờ, tài liệu do tổ chức mình ban hành; cung cấp bản sao có chứng thực các giấy tờ tài liệu khác không do tổ chức mình ban hành.

**Thời gian nộp hồ sơ:** Từ ngày 07 tháng 5 năm 2025 đến hết ngày 13 tháng 5 năm 2025.

**Hình thức nộp hồ sơ:** Nộp trực tiếp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

**Địa chỉ nộp hồ sơ:** Tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An; Địa chỉ: đường số 10, Khu trung tâm hành chính thành phố Dĩ An, khu phố Nhị Đồng 2, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- Trang TTĐT Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Trang TTĐT Tổng cục Thi hành án;
- Trang TTĐT Quốc gia về ĐGTS;
- Viện KSND TP. Dĩ An;
- Chi cục trưởng (đề b/c);
- Lưu: VT, HSTHA (16).

**CHẤP HÀNH VIÊN**



**Phạm Văn Bình**