

CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
TỈNH ĐỒNG NAI
CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

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

Số: 148.../TB-THADS

Biên Hòa, ngày 07 tháng 11 năm 2024

THÔNG BÁO
Về việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản

Căn cứ điểm 2 khoản 2 Điều 98 Luật Thi hành án dân sự
Căn cứ Quyết định số 1079/QĐ-TCTHADS ngày 25 tháng 12 năm 2020
của Tổng cục Thi hành án dân sự về việc ban hành Quy trình lựa chọn Tổ chức
thẩm định giá, đấu giá tài sản để thi hành án.

Căn cứ Phụ lục 1 Bảng tiêu chí đánh giá, chấm điểm các tổ chức thẩm
định giá Ban hành kèm theo Quy trình lựa chọn Tổ chức thẩm định giá, đấu giá
tài sản để thi hành án.

Căn cứ Hướng dẫn số 3580/CTHADS-NV ngày 24 tháng 9 năm 2024 của
Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai về việc xác định tiêu chí lựa chọn tổ
chức TĐG, BĐG do người có tài sản quyết định (tiêu chí khác).

Căn cứ Quyết định số 78/2024/QĐST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2024 của
Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Căn cứ Quyết định thi hành án số 22/QĐ-CCTHADS ngày 11 tháng 9
năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Căn cứ Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 07/QĐ-
CCTHADS ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành
án dân sự thành phố Biên Hòa.

Tại buổi kê biên tài sản ông Trần Mạnh Cường, bà Nguyễn Thanh Xuân
vắng mặt nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giá trị của tài
sản kê biên hoặc về tổ chức thẩm định giá tài sản.

Vì vậy, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa
cần lựa chọn tổ chức thẩm định giá để ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá các
tài sản đã kê biên để bảo đảm thi hành án, như sau:

Quyền sử dụng thửa đất số 279 tờ bản đồ địa chính số 11 có diện tích
77,2m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, tọa lạc tại phường Hòa Bình (nay là
phường Quang Vinh), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng
nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số
DA 397451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày
06/02/2021. Hiện trạng tài sản gắn liền trên đất: đất trống. Vị trí thửa đất số 279
tiếp giáp mặt tiền đường Quang Trung.

Vậy, thông báo để các tổ chức thẩm định giá trên địa bàn tỉnh Đồng Nai biết, đăng ký.

Hồ sơ đăng ký bao gồm:

Hồ sơ năng lực (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá, dịch vụ công ty cung cấp, mô hình, quy trình thực hiện; nhân sự, giấy tờ pháp lý; dự án tiêu biểu...) và các tài liệu khác có liên quan.

Thời gian nộp hồ sơ: Ngày 08 tháng 11 năm 2024 và ngày 11 tháng 11 năm 2024

Hình thức nộp hồ sơ: Nộp trực tiếp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Địa chỉ nộp hồ sơ: Số 2A, đường N4, KDC Bửu Long, KP1, Bửu Long, Biên Hòa, Đồng Nai.

(Đính kèm Phụ lục 1 Bảng tiêu chí đánh giá, chấm điểm các tổ chức thẩm định giá Ban hành kèm theo Quy trình lựa chọn Tổ chức thẩm định giá, đấu giá tài sản để thi hành án; Hướng dẫn số 3580/CTHADS-NV ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai về việc xác định tiêu chí lựa chọn tổ chức TĐG, BĐG do người có tài sản quyết định (tiêu chí khác))

Nơi nhận:

- Trang TTĐT Cục THADS T Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân TP Biên Hòa.;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN



Cao Minh Hoài



BỘ TƯ PHÁP
TỔNG CỤC THỊ HÀNH AN DÂN SỰ

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


Hà Nội, ngày 25 tháng 12 năm 2020

PHỤ LỤC 1
BẢNG TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ, CHẤM ĐIỂM CÁC TỔ CHỨC THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN
(Ban hành kèm theo Quy trình lựa chọn tổ chức thẩm định giá, đấu giá tài sản để thi hành án)
Tiêu chí có dấu (*) là tiêu chí bắt buộc cần đạt được

STT	NỘI DUNG	TIÊU CHÍ LỰA CHỌN	ĐIỂM CHUẨN	ĐIỂM ĐẠT ĐƯỢC	GHI CHÚ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	TỔNG		100		
I	Năng lực pháp lý (tối đa 15 điểm)*		15		
1	Là doanh nghiệp thẩm định giá được đăng ký hoạt động theo Luật doanh nghiệp và thuộc danh sách công bố của Bộ Tài chính đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá tài sản	Có 02 chi nhánh trở lên	5		- Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp;
		Chỉ có 01 chi nhánh	4		- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá
		Không có chi nhánh	3		
		Trên 07 thẩm định viên	5		
2	Doanh nghiệp có thẩm định viên hành nghề tại doanh nghiệp, được doanh nghiệp đóng Bảo hiểm xã hội và được Bộ	Từ 05 đến 07 thẩm định viên	4		



	Tài chính thông báo đủ điều kiện hành nghề.	Dưới 05 thẩm định viên	3	- Thông báo của Bộ Tài chính về việc điều chỉnh Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá và danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá tài sản hàng năm.
3	Thời gian hoạt động của doanh nghiệp thẩm định giá	Trên 05 năm	05	
		Từ 03 đến 05 năm	5	
		Dưới 03 năm	4	
II	Năng lực kinh nghiệm (tối đa 60 điểm)		60	
1	Hồ sơ đã thẩm định giá trong thời hạn 06 tháng gần nhất tương tự với tài sản kê biên, đã phát hành báo cáo Thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá.	Trên 30 hồ sơ	15	
		Từ 20 đến 30 hồ sơ	14	
		Dưới 20 hồ sơ	13	
2	Mức độ tuân thủ pháp luật trong lĩnh vực thẩm định giá	Không bị xử phạt vi phạm hành chính	10	
		Có kết luận vi phạm nhưng chưa đến mức bị xử phạt vi phạm hành chính	9	
		Bị xử phạt vi phạm hành chính nhưng đã chấp hành, khắc phục xong	8	
		Đang trong thời hạn bị xử phạt vi phạm hành chính	0	

3	Thời gian cam kết báo cáo kết quả thẩm định giá, cấp chứng thư thẩm định giá	<i>Trước 07 ngày, từ thời điểm ký kết hợp đồng dịch vụ thẩm định giá.</i>	5		
4	Thời gian cam kết giải trình khiếu nại, thắc mắc liên quan đến kết quả thẩm định giá	<i>Tối đa 03 ngày làm việc, tính từ khi nhận được yêu cầu giải trình.</i>	10		
5	Ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý hoạt động thẩm định giá	<p><i>Trong thời gian 03 đến 05 ngày làm việc</i></p> <p><i>Trên 05 ngày làm việc</i></p> <p><i>Có hệ thống phần mềm quản lý giá đang hoạt động, có thể trích xuất dữ liệu</i></p> <p><i>Không có phần mềm nhưng có hệ thống quản lý tập trung cơ sở dữ liệu</i></p> <p><i>Không có phần mềm</i></p>	9		
6	Kết quả đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá năm liền kề của doanh nghiệp thẩm định giá do Bộ Tài chính công bố	<p><i>Từ 80 điểm trở lên</i></p> <p><i>Từ 70 đến dưới 80 điểm</i></p> <p><i>Từ 60 đến dưới 70 điểm</i></p>	10		
III	Năng lực tài chính		15		

1	Có biểu giá dịch vụ có định được ban hành công khai trên Website của Công ty		5		
2	Có cam kết về biểu phí thẩm định giá theo các tiêu chí dưới đây	Thấp nhất trong số các hồ sơ đăng ký	5		
		Thấp thứ 2	4		
		Thấp thứ 3	3		
		Thấp thứ 4	2		
		Thấp thứ 5 trở đi	1		
3	Doanh thu bình quân từ dịch vụ Thẩm định giá của doanh nghiệp Thẩm định giá trên Báo cáo tài chính 03 năm gần nhất	Trên 5 tỷ/năm	5		
		Từ 3- 5 tỷ/năm	4		
		Từ 1-3 tỷ/năm	3		
		Dưới 1 tỷ/năm	2		
IV	Tiêu chí khác (doanh nghiệp mới khởi nghiệp; vai trò đóng góp xã hội của doanh nghiệp; điều kiện đặc thù của địa phương;)		10		

Lưu ý: Đối với mục V "tiêu chí khác", căn cứ khung tiêu chí này, Cục trưởng Cục THADS xem xét, quyết định và chịu trách nhiệm xây dựng tiêu chí cụ thể cho việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá phù hợp với tính chất, đặc điểm của từng loại tài sản, đặc thù từng địa phương (nếu có).



TỔNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC
TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 3580/CTHADS-NV
V/v xác định tiêu chí lựa chọn tổ chức
TĐG, BĐG do người có tài sản quyết định
(Tiêu chí khác)

Đồng Nai, ngày 24 tháng 9 năm 2024

Kính gửi:

- Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Cục,
- Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa.

Ngày 25/12/2020, Tổng cục Thi hành án dân sự đã ban hành Quyết định 1079/QĐ-TCTHADS về việc ban hành quy trình lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản để thi hành án để áp dụng thống nhất trong hệ thống cơ quan THADS kể từ ngày 01/01/2021. Đồng thời, tại khoản 1 Điều 4 của Quy trình có quy định nhiệm vụ, quyền hạn của Cục trưởng Cục THADS như sau: “*Xem xét, quyết định và chịu trách nhiệm đối với nội dung “Tiêu chí khác” trong Bảng tiêu chí*”.

Tại mục V “*Tiêu chí khác*” Phụ lục 1 của Bảng tiêu chí đánh giá, chấm điểm các tổ chức thẩm định giá tài sản ban hành kèm theo Quy trình Tổng cục có lưu ý: “*căn cứ khung tiêu chí này, Cục trưởng Cục THADS xem xét, quyết định và chịu trách nhiệm xây dựng tiêu chí cụ thể cho việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá phù hợp với tính chất, đặc điểm của từng loại tài sản, đặc thù từng địa phương (nếu có)*”.

Ngày 08/02/2022, Bộ Tư pháp đã ban hành Thông tư số 02/2022/TT-BTP hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

Tại mục V “*Tiêu chí khác*” Phụ lục của Bảng tiêu chí đánh giá, chấm điểm các tổ chức đấu giá tài sản có nội dung: “*Tiêu chí khác phù hợp với tài sản đấu giá do người có tài sản đấu giá quyết định*”

Cục Thi hành án dân sự tỉnh đã triển khai đến các Phòng chuyên môn thuộc Cục, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa nghiên cứu, góp ý.

Cục Thi hành án dân sự tỉnh tổng hợp và xây dựng các tiêu chí theo Mục V “*Tiêu chí khác*” như sau:

1. Tổ chức thẩm định giá:

Tiêu chí lựa chọn	Nếu có – Điểm đạt	Nếu không có – Điểm đạt	Lý do
-------------------	-------------------	-------------------------	-------

<i>Tổng</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	
Công ty có trụ sở chính hoặc chi nhánh tại Đồng Nai	4	0	- Có sự quản lý của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên địa bàn, khi xảy ra các tranh chấp, vi phạm sẽ thuận lợi cho cơ quan THADS trong việc phối hợp xử lý. - Thuận lợi trong việc giám sát quá trình thẩm định giá. Theo dõi tình hình hoạt động, sự minh bạch, khách quan của công ty được thuận lợi hơn. Việc trao đổi, nắm rõ thông tin giữa Chấp hành viên với Công ty sẽ thuận lợi hơn. - Tạo sự yên tâm cho các bên đương sự.
Thống kê 10 hợp đồng tiêu biểu đã thẩm định TS tương tự tại ĐN	3	0	- Tiêu chí phù hợp với tài sản thẩm định giá.
Doanh nghiệp mới khởi nghiệp tại địa phương	2	0	- Nhằm khuyến khích doanh nghiệp mới khởi nghiệp theo tinh thần khởi nghiệp quốc gia của Chính phủ.
Vai trò đóng góp xã hội của Doanh nghiệp tại địa phương	1	0	Ghi nhận đóng góp của doanh nghiệp cho địa phương.

2. Tổ chức bán đấu giá:

Tiêu chí lựa chọn	Nếu có – Điểm đạt	Nếu không có - Điểm đạt	Lý do
<i>Tổng</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	
Công ty có trụ sở chính hoặc chi	2	0	- Có sự quản lý của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên địa bàn, khi xảy ra các tranh chấp, vi phạm sẽ thuận lợi cho

nhánh tại Đồng Nai			<p>ơ quan THADS trong việc phối hợp xử lý.</p> <p>- Thuận lợi trong việc giám sát quá trình bán đấu giá. Theo dõi tình hình hoạt động, sự minh bạch, khách quan của công ty được thuận lợi hơn. Việc trao đổi, nắm rõ thông tin giữa Chấp hành viên với Công ty sẽ thuận lợi hơn.</p> <p>- Tạo sự yên tâm cho các bên đương sự.</p>
Thống kê 10 hợp đồng tiêu biểu đã bán ĐG thành công TS tương tự tại ĐN	1,5	0	- Tiêu chí phù hợp với tài sản đấu giá
Doanh nghiệp mới khởi nghiệp tại địa phương	1	0	- Nhằm khuyến khích doanh nghiệp mới khởi nghiệp theo tinh thần khởi nghiệp quốc gia của Chính phủ.
Vai trò đóng góp xã hội của Doanh nghiệp tại địa phương	0.5	0	Ghi nhận đóng góp của doanh nghiệp cho địa phương.

Nhận được Văn bản này đề nghị Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Cục, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa triển khai thực hiện trong quá trình lựa chọn tổ chức thẩm định giá, bán đấu giá tài sản do người có tài sản quyết định (Tiêu chí khác)./. *mv*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục trưởng (báo cáo);
- Lưu: VT, PNV (04b-Hqp)

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

Nguyễn Hoàng Trung

