

Số: MM/TB-CCTHADS

Tràng Bom, ngày 17 tháng 03 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc công khai lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 20, Điều 101 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014;

Căn cứ Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ Trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức bán đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 442/QĐ-TCTHADS ngày 01 tháng 06 năm 2022 của Tổng Cục Thi hành án dân sự về việc ban hành Quy trình tổ chức thi hành án trong nội bộ cơ quan thi hành án dân sự;

Căn cứ Bản án số 112/2024/QĐST-KDTM ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định về việc ủy thác thi hành án số 441/QĐ-CCTHADS ngày 01 tháng 08 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 10/2024/QĐ-CCTHADS ngày 01 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất số 06/2024/QĐ-CCTHADS ngày 02 tháng 12 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 324/2025/26/CT-TĐG.MDC ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn bất động sản Mạnh Đạt;

Căn cứ Thông báo về kết quả thẩm định giá tài sản số 101/TB-CCTHADS ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Do các đương sự không thỏa thuận được với nhau về lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản đã kê biên của ông Nguyễn Thế Vang, sinh năm 1982, địa chỉ: Tổ 4, ấp 4, xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai thông báo công khai lựa chọn tổ chức bán đấu giá để ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá các tài sản đã kê biên sau:

I. Người có tài sản cần bán đấu giá: Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom - Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.



II. Tài sản cần bán đấu giá:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất có diện tích 2000m² thuộc thửa 912, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đã được ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL 663540 ngày 27/3/2008 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – chi nhánh Trảng Bom xác nhận sang tên trên giấy chứng nhận đứng tên ông Nguyễn Thế Vang ngày 29/6/2015.

Theo Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 241/2025 ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom thì Quyền sử dụng đất có diện tích thực tế là 1995.0 m².

a) Quyền sử dụng đất:

Đvt: đồng

Tên tài sản	MĐSD	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền
Quyền sử dụng đất	ONT	200	7.200.000	1.440.000.000
	CLN	1.795	3.190.000	5.726.050.000
Cộng:	ONT + CLN	1.995		7.166.050.000

b) Công trình xây dựng trên đất:

Đvt: đồng

Stt	Tên tài sản	Đvt	Số lượng	Đơn giá	CLCL (%)	Thành tiền
1	Nhà ở gia đình cấp 3	m ²	294,75	7.500.000	60%	1.326.375.000
2	Hồ nước	m ²	39	1.500.000	50%	29.250.000
3	Chòi	m ²	19,8	3.500.000	50%	34.650.000
4	Mái che	m ²	83,6	800.000	50%	33.440.000
5	Nhà bếp phía ngoài	m ²	26	3.500.000	50%	45.500.000
6	Nhà vệ sinh biệt lập	m ²	12,7	4.000.000	50%	25.400.000
7	Tháp nước	HT	1	80.000.000	50%	40.000.000
8	Giếng khoan	cái	1	20.000.000	60%	12.000.000
9	Cổng	m	6,5	4.000.000	60%	15.600.000
10	Tường rào	m	94,3	1.500.000	60%	84.870.000

Stt	Tên tài sản	Đvt	Số lượng	Đơn giá	CLCL (%)	Thành tiền
11	Sân gạch terrazzo	m ²	518	400.000	50%	103.600.000
12	Tường khu tiểu cảnh	m	44,3	350.000	50%	7.752.500
13	Nhà cấp 4	m ²	54,3	1.500.000	10%	8.145.000
14	Tường rào + lưới B40	m	107,6	800.000	50%	43.040.000
15	Sân nền bê tông	m ²	615	350.000	50%	107.625.000
	Cộng:					1.917.247.500

c) Cây trồng trên đất:

vt: đồng

Stt	Tên tài sản	Đvt	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
1	Sung (hoành gốc 2m)	cây	1	10.000.000	10.000.000
2	Sung (hoành gốc 110cm)	cây	1	2.000.000	2.000.000
3	Sung (hoành gốc 8-10cm)	cây	10	50.000	500.000
4	Mít	cây	3	500.000	1.500.000
5	Sapoche	cây	2	450.000	900.000
6	Ổi	cây	2	200.000	400.000
7	Mận (khoảng 04 năm tuổi)	cây	3	350.000	1.050.000
8	Mận (hoành gốc 60cm)	cây	1	700.000	700.000
9	Xoài	cây	3	600.000	1.800.000
10	Lộc vùng (hoành gốc 40cm)	cây	2	1.000.000	2.000.000
11	Lộc vùng (hoành gốc 70cm)	cây	2	1.500.000	3.000.000
12	Vối	cây	2	250.000	500.000
13	Chanh	cây	1	100.000	100.000
	Cộng:				24.450.000

d) Tổng cộng:

Đvt: đồng

Stt	Tên tài sản	Giá trị thẩm định
1	Quyền sử dụng đất	7.166.050.000

2	Công trình xây dựng trên đất	1.917.247.500
3	Cây trồng trên đất	24.450.000
	Tổng cộng (1+2+3):	9.107.747.500
	Làm tròn:	9.107.748.000

Tổng giá trị tài sản được thẩm định với giá là: **9.107.748.000 đồng** (Chín tỷ, một trăm lẻ bảy triệu, bảy trăm bốn mươi tám ngàn đồng).

(Chi tiết tài sản theo biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 241/2025 ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom và chứng thư thẩm định giá số 324/2025/26/CT-TĐG.MDC ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn bất động sản Mạnh Đạt).

Giá khởi điểm đưa bán đấu giá tài sản: **9.107.748.000 đồng** (Chín tỷ, một trăm lẻ bảy triệu, bảy trăm bốn mươi tám ngàn đồng)

Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai thông báo để các tổ chức bán đấu giá biết, đăng ký.

III. Tiêu chí lựa chọn tổ chức bán đấu giá: Các tổ chức đấu giá tài sản phải đáp ứng các tiêu chí tại khoản 4 Điều 56 Luật Đấu giá tài sản và Thông tư 19/2024 ngày 31/12/2024 của Bộ tư pháp, cụ thể như sau:

TT	NỘI DUNG	MỨC TỐI ĐA
I	Có tên trong danh sách các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố	
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
II	Cơ sở vật chất, trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá đối với loại tài sản đấu giá	19
1.	Cơ sở vật chất bảo đảm cho việc đấu giá	10
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
1.2	Địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá công khai, thuận tiện	5
2.	Trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá	5
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
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

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	2
	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	
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 thức trực tuyến	1
5.	Có nơi lưu trữ hồ sơ đấu giá	1
III	Phương án đấu giá khả thi, hiệu quả (Thuyết minh đầy đủ các nội dung trong phương án)	16
1.	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	4,0
1.1	Hình thức đấu giá khả thi, hiệu quả	2,0
1.2	Bước giá, số vòng đấu giá khả thi, hiệu quả	2,0
2.	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)	4,0
3.	Phương án đấu giá đề xuất được đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá phù hợp với tài sản đấu giá	4,0
3.1	Đối tượng theo đúng quy định của pháp luật	2,0
3.2	Điều kiện tham gia đấu giá phù hợp với quy định pháp luật áp dụng đối với tài sản đấu giá	2,0
4.	Phương án đấu giá đề xuất giải pháp giám sát việc tổ chức đấu giá hiệu quả; chống thông đồng, đùm giã, bảo đảm an toàn, an ninh trật tự của phiên đấu giá	4,0
IV	Năng lực, kinh nghiệm và uy tín của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản	57
1.	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)	15
	Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	
1.1	Dưới 20 cuộc đấu giá	12
1.2	Từ 20 cuộc đấu giá đến dưới 40 cuộc đấu giá	13
1.3	Từ 40 cuộc đấu giá đến dưới 70 cuộc đấu giá	14
1.4	Từ 70 cuộc đấu giá trở lên	15
2.	Tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề	7
	Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	
2.1	Dưới 10 cuộc đấu giá thành (bao gồm cả trường hợp không có cuộc đấu giá thành nào)	4
2.2	Từ 10 cuộc đấu giá thành đến dưới 30 cuộc đấu giá thành	5
2.3	Từ 30 cuộc đấu giá thành đến dưới 50 cuộc đấu giá thành	6
2.4	Từ 50 cuộc đấu giá thành trở lên	7
3.	Tổng số cuộc đấu giá thành có chênh lệch giữa giá trúng so với giá khởi điểm trong năm trước liền kề (Người có tài	7



	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.	
3.1	Dưới 10 cuộc (bao gồm cả trường hợp không có chênh lệch)	4
3.2	Từ 10 cuộc đến dưới 30 cuộc	5
3.3	Từ 30 cuộc đến dưới 50 cuộc	6
3.4	Từ 50 cuộc trở lên	7
4.	Tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên (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
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
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.	Thời gian hoạt động trong lĩnh vực đấu giá tài sản tính từ thời 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) Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	7
5.1	Có thời gian hoạt động dưới 05 năm	4
5.2	Có thời gian hoạt động từ 05 năm đến dưới 10 năm	5
5.3	Có thời gian hoạt động từ 10 năm đến dưới 15 năm	6
5.4	Có thời gian hoạt động từ 15 năm trở lên	7
6.	Số lượng đấu giá viên của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	4
6.1	01 đấu giá viên	2
6.2	Từ 02 đến dưới 05 đấu giá viên	3
6.3	Từ 05 đấu giá viên trở lên	4
7.	Kinh nghiệm hành nghề của đấu giá viên là Giám đốc	4

	<i>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)</i>	
	Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	
7.1	<i>Dưới 05 năm</i>	2
7.2	<i>Từ 05 năm đến dưới 10 năm</i>	3
7.3	<i>Từ 10 năm trở lên</i>	4
8.	<i>Kinh nghiệm của đấu giá viên hành nghề</i> Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	5
8.1	<i>Không có đấu giá viên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên</i>	3
8.2	<i>Có từ 01 đến 03 đấu giá viên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên</i>	4
8.3	<i>Có từ 4 đấu giá viên trở lên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên</i>	5
9.	<i>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)</i>	5
	Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	
9.1	<i>Dưới 50 triệu đồng</i>	3
9.2	<i>Từ 50 triệu đồng đến dưới 100 triệu đồng</i>	4
9.3	<i>Từ 100 triệu đồng trở lên</i>	5
V	Tiêu chí khác phù hợp với tài sản đấu giá do người có tài sản đấu giá quyết định	3
1	Tổ chức đấu giá có số lượng đấu giá thành tài sản thi hành án năm 2023-2024 nhiều nhất.	3
Tổng số điểm		95

Hồ sơ của tổ chức bán đấu giá gồm: Văn bản đăng ký tham gia cung cấp dịch vụ đấu giá tài sản, hồ sơ năng lực và các tài liệu liên quan. Cơ quan thi hành án dân sự không hoàn trả hồ sơ đối với tổ chức đấu giá không được lựa chọn.

IV. Thời gian địa điểm nộp hồ sơ đăng ký:

- Thời gian: Chậm nhất 03 ngày làm việc (trong giờ hành chính) kể từ ngày đăng thông tin trên Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản; Trang thông tin điện tử Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

- Địa điểm nộp hồ sơ đăng ký: Nộp trực tiếp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom - khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Nơi nhận:

- Cổng TTĐTQG về ĐGTS;
- Trang TTĐT Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Trảng Bom (để kiểm sát);
- Lưu: HSTHA, VT.



CHẤP HÀNH VIÊN


Nguyễn Thế Hưng