

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

Biên Hòa, ngày 12 tháng 5 năm 2025

Số: 822 /TB-THADS

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

Căn cứ khoản 2 Điều 101 Luật thi hành án dân sự;
Căn cứ Bản án, Quyết định số 12/2024/KDTM-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 05/QĐ-CCTHADS ngày 11/9/2024 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số: 79/QĐ-CCTHADS ngày 10/3/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ kết quả thẩm định giá số: 288/2025/210 ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Công ty cổ phần Đồng Tiến;

Căn cứ Biên bản thỏa thuận tổ chức bán đấu giá ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai,

Do các đương sự không thỏa thuận được tổ chức bán đấu giá tài sản. Vì vậy, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, địa chỉ: số 2A, đường N4, khu phố 1, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cần lựa chọn tổ chức bán đấu giá để ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá là tài sản đã kê biên như sau:

*** Quyền sử dụng đất 1:**

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 199, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: số 9/1C, đường Liên tỉnh lộ 24, khu phố 3, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trương Văn Nhân, bà Trần Kim Hà.

Vị trí: Thửa đất tiếp giáp đường Huỳnh Văn Nghệ, cách uỷ ban nhân dân phường Bửu Long khoảng 100m về hướng đi cầu Hóa An. Nằm trong khu dân cư đông đúc.

- Mục đích sử dụng: ODT.

- Hình dáng: Vuông vức

- Hiện trạng: Nền bằng phẳng, trên đất có công trình xây dựng.

Cấu trúc: 01 trệt + gác.

Diện tích xây dựng: 44,5m².

Diện tích sàn xây dựng: 60,37m².

Kết cấu:

Móng, cột gạch + bê tông cốt thép; Xà gồ sắt, mái tôn; Trần nhựa; Tường gạch sơn nước; Nền gạch ceramic; Cửa chính sắt cuốn, cửa phòng nhôm kính.

+ Gác: sàn gỗ, lót simili.

Cầu thang gỗ + xây gạch, mặt bậc gỗ + ốp gạch ceramic.

Khu bếp: Thành gạch ốp ceramic, kệ đan bê tông cốt thép ốp gạch ceramic.

+ Khu vệ sinh:

Trần bê tông cốt thép, tường gạch, ốp gạch ceramic trên sơn nước.

Nền gạch ceramic, cửa nhôm kính, xí bệt.

* Chất lượng còn lại: 35%.

Tổng giá trị tài sản nhà và đất quyền sử dụng đất 1 là 3.195.292.100 đồng (Ba tỷ, một trăm chín mươi năm triệu, hai trăm chín mươi hai ngàn, một trăm đồng).

*** Quyền sử dụng đất 2:**

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 75, thuộc tờ bản đồ số 28, địa chỉ: Số 9/5, khu phố 3, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Kim Bông.

Vị trí: Thửa đất tiếp giáp đường Huỳnh Văn Nghệ, bên hông giáp hẻm bê tông xi măng khoảng 2m, cách uỷ ban nhân dân phường Bửu Long khoảng 150m về hướng đi cầu Hóa An. Nằm trong khu dân cư đông đúc.

- Mục đích sử dụng: ODT.

- Hình dáng: Không vuông vức

- Hiện trạng: Nền bằng phẳng, trên đất có công trình xây dựng.

Cấu trúc: 01 trệt + gác.

Diện tích xây dựng: 151,37m².

Diện tích sàn xây dựng: 180,87m².

Kết cấu:

Móng, cột gạch + bê tông cốt thép; Xà gỗ sắt, mái tôn; Trần nhựa; Tường gạch sơn nước; Nền gạch ceramic; Cửa chính sắt kéo, cửa sau sắt bọc tôn.

+ Gác: sàn gỗ, lót simili, cửa gỗ.

Cầu thang gỗ + xây gạch, mặt bậc gỗ + ốp gạch ceramic.

Khu bếp: Thành gạch ốp đá ceramic, đan kệ bê tông cốt thép, ốp gạch ceramic.

+ Khu vệ sinh:

Trần nhựa, tường gạch, ốp gạch ceramic trên sơn nước.

Nền gạch ceramic, cửa nhôm kính, xí bệt.

* *Chất lượng còn lại:* 40%.

Tổng giá trị tài sản nhà và đất quyền sử dụng đất 2 là 7.078.361.600 đồng (Bảy tỷ, không trăm bảy mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi ngàn, sáu trăm đồng).

Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa thông báo để các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản biết, đăng ký.

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/TT-BTP 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	19,0
1.	Cơ sở vật chất bảo đảm cho việc đấu giá	10,0
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.	Trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá	5,0
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 thức trực tuyến	1,0
5.	Có nơi lưu trữ hồ sơ đấu giá	1,0
III	Phương án đấu giá khả thi, hiệu quả (Thuyết minh đầy đủ các nội dung trong phương án)	16,0
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, dìm giá, 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	57,0
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) Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	15,0
1.1	Dưới 20 cuộc đấu giá	12,0
1.2	Từ 20 cuộc đấu giá đến dưới 40 cuộc đấu giá	13,0



1.3	Từ 40 cuộc đấu giá đến dưới 70 cuộc đấu giá	14,0
1.4	Từ 70 cuộc đấu giá trở lên	15,0
2.	Tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	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.	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 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.	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.	3,0
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.	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	7,0

	ng 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.	
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.	Số lượng đấu giá viên của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản 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.	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) 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.	Kinh nghiệm của đấu giá viên hành nghề 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.	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	5,0

	tâm dịch vụ đấu giá tài sản thì có văn bản về việc thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách Nhà nước) Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	
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	Tiêu chí khác phù hợp với tài sản đấu giá do người có tài sản đấu giá quyết định	8,0
Tổng số điểm		100

IV/ Thời gian nộp hồ sơ đăng ký tham gia tổ chức đấu giá:

1. Hồ sơ đăng ký bao gồm:

Văn bản đăng ký tham gia cung cấp dịch vụ đấu giá tài sản, hồ sơ năng lực và các tài liệu khác có liên quan.

Tổ chức 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. Cơ quan thi hành án dân sự không hoàn trả hồ sơ đối với các tổ chức đấu giá tài sản không được lựa chọn.

Thời gian nhận hồ sơ: 07 giờ 00 phút, ngày 13 tháng 5 năm 2025 đến hết 16 giờ 30 phút ngày 15 tháng 5 năm 2025.

Hình thức nộp hồ sơ: Trực tiếp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, địa chỉ: Số 2A, đường N4, khu phố 1, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (không nhận qua đường bưu điện).

Nơi nhận:

- Trang thông tin điện tử Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Cổng thông tin điện tử quốc gia về ĐGTS;
- Đường sự;
- VKSND TP. Biên Hòa;
- Lưu: VT, HSTHA185.



CHẤP HÀNH VIÊN

Nguyễn Đình Trường