

Mẫu số: D23-THADS

(Ban hành kèm theo Thông tư số 04/2023/TT-BTP
ngày 14/8/2023 của Bộ Tư pháp)

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 2683/TB-THADS.KV5

Đồng Nai, ngày 14 tháng 8 năm 2025

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 các Bản án, Quyết định số 192/2024/DS-ST; 194/2024/DS-ST cùng ngày 26 tháng 9 năm 2024 của TAND thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ các Quyết định thi hành án số 56/QĐ-CCTHADS, 55/QĐ-CCTHADS, cùng ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai (Nay là Thi hành án dân sự khu vực 5 - tỉnh Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 18/QĐ-CCTHADS; số 19/QĐ-CCTHADS, cùng ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai (Nay là Thi hành án dân sự khu vực 5 - tỉnh Đồng Nai);

Căn cứ kết quả thẩm định giá tại chứng thư thẩm định giá số: 317/2025/144/CT ngày 28/5/2025, số: 317/2025/145/CT ngày 28/5/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Minh Phát;

Do các đương sự không thỏa thuận được về tổ chức bán đấu giá đối với tài sản kê biên, Chấp hành viên Thi hành án dân sự khu vực 5 – Đồng Nai, cần lựa chọn tổ chức bán đấu giá để ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá các tài sản đã kê biên, như sau:

Tài sản bán đấu giá gồm:

1. Theo chứng thư thẩm định giá số: 317/2025/144/CT ngày 28/5/2025;

Quyền sử dụng đất tại thửa số: 333, tờ bản đồ số: 41, diện tích: 9.141,2 m² mục đích sử dụng đất HNK và tài sản gắn liền trên đất địa chỉ: ấp 3, xã Sông Ray, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai, (Nay xã Sông Ray, tỉnh Đồng Nai) có giá: 4.201.000.000 đ (Bốn tỷ hai trăm lẻ một triệu đồng);

2. Theo chứng thư thẩm định giá số: 317/2025/145/CT ngày 28/5/2025:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 173, tờ bản đồ số: 46, có diện tích 4.907,2 m² mục đích sử dụng đất ONT + CLN địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai (Nay xã Xuân Đông, tỉnh Đồng Nai) có giá: 3.006.032.000 đ (Ba tỷ, không trăm lẻ sáu triệu, không trăm ba mươi ngàn đồng);

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 210, tờ bản đồ số: 46, có diện tích 660,5 m² mục đích sử dụng đất BHK địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai (Nay xã Xuân Đông, tỉnh Đồng Nai) có giá: 237.780.000 đ (Hai trăm ba mươi bảy triệu, bảy trăm tám mươi ngàn đồng);

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 2, tờ bản đồ số: 53, có diện tích 1.743,6 m² mục đích sử dụng đất BHK địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ,



tỉnh Đồng Nai (Nay xã Xuân Đông, tỉnh Đồng Nai) có giá: 592.824.000 đ (Năm trăm chín mươi hai triệu, tám trăm hai mươi bốn ngàn đồng);

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 3, tờ bản đồ số: 53, có diện tích 1.448,3 m² mục đích sử dụng đất HNK địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai (Nay xã Xuân Đông, tỉnh Đồng Nai) có giá: 492.422.000 đ (Bốn trăm chín mươi hai, bốn trăm hai mươi hai ngàn đồng);

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 4, tờ bản đồ số: 53, có diện tích 1.322,6m² mục đích sử dụng đất BHK, địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai (Nay xã Xuân Đông, tỉnh Đồng Nai) có giá: 449.684.000 đ (Bốn trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm tám mươi bốn ngàn đồng);

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 4, tờ bản đồ số: 53, có diện tích 1.322,6m² mục đích sử dụng đất BHK, địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai (Nay xã Xuân Đông, tỉnh Đồng Nai) có giá: 449.684.000 đ (Bốn trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm tám mươi bốn ngàn đồng);

- Công trình xây dựng trên đất: 144.787.000 đồng;

- Cây trồng trên đất: 6.450.000 đồng;

Tổng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có giá: 4.930.000.000 đ (Bốn tỷ chín trăm ba mươi triệu đồng);

Chấp hành viên phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 – Đồng Nai thông báo đề các tổ chức bán đấu giá biết, đăng ký.

Tiêu chí lựa chọn tổ chức tổ chức đấu giá tài sản:

Quy định tại khoản 4 Điều 56 Luật đấu giá tài sản và Điều 3 Thông tư 19/TT-BTP ngày 31/12/2024 về hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản và Phụ lục 1 ban hành kèm theo Thông tư.

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, 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	57,0

10/10/2024

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 x 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 x 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.	7,0
5.1	Có thời gian hoạt động dưới 5 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 5 năm trở lên	3,0
8.2	Có từ 1 đến 3 đấu giá viên có thời gian hành nghề từ 5 năm trở lên	4,0
8.3	Có từ 4 đấu giá viên trở lên có thời gian hành nghề từ 5 năm trở lên	5,0
9.	Số thuế thu nhập doanh nghiệp hoặc khoản tiền nộp vào ngân sách Nhà nước 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) 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	Tiêu chí khác phù hợp với tài sản đấu giá do người có tài sản đấu giá quyết định (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 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	1,0
2.	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), không bao gồm trụ sở chi nhánh.	4,0
3.	Tiêu chí khác (Ưu tiên tổ chức hành nghề đấu giá có Lãnh đạo công ty từng công tác trong cơ quan nhà nước về quản lý, thanh kiểm tra và hướng dẫn nghiệp vụ đấu giá tài sản có kinh nghiệm từ 05 năm trở lên) (Có giấy tờ để chứng minh)	3,0
Tổng số điểm		100

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 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 THADS không hoàn trả hồ sơ đối với tổ chức đấu giá tài sản không được lựa chọn.

Thời gian nộp hồ sơ: từ ngày 14 tháng 8 năm 2025 đến hết ngày 15 tháng 8 năm 2025

Hình thức nộp hồ sơ: Trực tiếp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ nộp hồ sơ: Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5, xã Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai

Nơi nhận:

- Trang thông tin điện tử Cục THADS Đồng Nai;
- Cổng thông tin điện tử quốc gia về ĐGTS;
- Dương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA.



Phan Quang Huy

