

Số: 44/TB-THADS(14)

Đồng Nai, ngày 21 tháng 10 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 Bản án dân sự phúc thẩm số 204/2024/DS-PT ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 01/QĐ-CCTHADS ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 23/QĐ-THADS(14) ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 - Đồng Nai;

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 324/2025/186/CT-TĐG.MDC ngày 14 tháng 10 năm 2025 của công ty cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Bất động sản Mạnh Đạt;

Do Người được thi hành án, người phải thi hành án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan không thỏa thuận được tổ chức bán đấu giá tài sản, không lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản.

Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 - Đồng Nai.

Địa chỉ: số 336, quốc lộ 13, thôn Ninh Thái, xã Lộc Ninh, tỉnh 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 sau:

Quyền sử dụng diện tích 548,0 m² (năm trăm bốn mươi tám phết không mét vuông) đất, thuộc thửa đất số 411, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thửa đất tại ấp 2, xã Lộc Hưng, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (nay là xã Lộc Hưng, tỉnh Đồng Nai). Mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn 200 m²; đất trồng cây lâu năm 348 m², thời hạn sử dụng đất ở tại nông thôn lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến ngày 22/9/2047.

Đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 978616 vào sổ cấp GCN số VP 09100 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 7 năm 2023 cho bà Trần Thị Bích Đào.

Qua đo đạc thực tế tại thời điểm kê biên thửa đất trên có chiều ngang phía đường liên xã là 10 m, chiều dài còn lại 53,6 m giảm 3,5 m so với giấy chứng nhận diện tích giảm 35 m² (ba mươi lăm mét vuông) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp, thuộc thửa đất số 411, tờ bản đồ số 04, trong đó có 85,8 m² (tám mươi lăm phết tám mét vuông) đất thuộc hành lang bảo vệ đường bộ).



Được định giá là 884.894.000 đ (tám trăm tám mươi tư triệu tám trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 - Đồng Nai thông báo để các tổ chức bán đấu giá biết, đăng ký.

Tiêu chí lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản:

- Các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đăng ký tham gia phải đáp ứng các tiêu chí, điều kiện theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024; Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của 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 cụ thể:

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	
1.1	Có tên trong danh sách tổ chức hành nghề đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố	Đủ điều kiện
1.2	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
2.1	Cơ sở vật chất bảo đảm cho việc đấu giá	10
2.1.1	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
2.1.2	Địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá công khai, thuận tiện	5
2.2	Trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá	5
2.2.1	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
2.2.2	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
2.3	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	

2.4	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
2.5	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
3.1	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
3.1.1	Hình thức đấu giá khả thi, hiệu quả	2
3.1.2	Bước giá, số vòng đấu giá khả thi, hiệu quả	2
3.2	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
3.3	Phương án đấu giá đề xuất được đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá phù hợp với tài sản đấu giá	4
3.3.1	Đối tượng theo đúng quy định của pháp luật	2
3.3.2	Điều kiện tham gia đấu giá phù hợp với quy định pháp luật áp dụng đối với tài sản đấu giá	2
3.4	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
IV	Năng lực, kinh nghiệm và uy tín của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản	57
4.1	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.	
4.1.1	Dưới 20 cuộc đấu giá	12
4.1.2	Từ 20 cuộc đấu giá đến dưới 40 cuộc đấu giá	13
4.1.3	Từ 40 cuộc đấu giá đến dưới 70 cuộc đấu giá	14
4.1.4	Từ 70 cuộc đấu giá trở lên	15
4.2	Tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề	7
	Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	
4.2.1	Dưới 10 cuộc đấu giá thành (bao gồm cả trường hợp không có cuộc đấu giá thành nào)	4
4.2.2	Từ 10 cuộc đấu giá thành đến dưới 30 cuộc đấu giá thành	5
4.2.3	Từ 30 cuộc đấu giá thành đến dưới 50 cuộc đấu giá thành	6
4.2.4	Từ 50 cuộc đấu giá thành trở lên	7



4.3	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)	7
	Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	
4.3.1	Dưới 10 cuộc (bao gồm cả trường hợp không có chênh lệch)	4
4.3.2	Từ 10 cuộc đến dưới 30 cuộc	5
4.3.3	Từ 30 cuộc đến dưới 50 cuộc	6
4.3.4	Từ 50 cuộc trở lên	7
4.4	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)	3
	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.	
4.4.1	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
4.4.2	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 = $(U \times 3)/Y$	
4.4.3	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 = $(V \times 3)/Y$	
4.5	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)	7
	Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	
4.5.1	Có thời gian hoạt động dưới 05 năm	4
4.5.2	Có thời gian hoạt động từ 05 năm đến dưới 10 năm	5
4.5.3	Có thời gian hoạt động từ 10 năm đến dưới 15 năm	6
4.5.4	Có thời gian hoạt động từ 15 năm trở lên	7

4.6	Số lượng đấu giá viên của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản	4
	Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	
4.6.1	01 đấu giá viên	2
4.6.2	Từ 02 đến dưới 05 đấu giá viên	3
4.6.3	Từ 05 đấu giá viên trở lên	4
4.7	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)	4
	Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	
4.7.1	Dưới 05 năm	2
4.7.2	Từ 05 năm đến dưới 10 năm	3
4.7.3	Từ 10 năm trở lên	4
4.8	Kinh nghiệm của đấu giá viên hành nghề	5
	Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	
4.8.1	Không có đấu giá viên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên	3
4.8.2	Có từ 01 đến 03 đấu giá viên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên	4
4.8.3	Có từ 4 đấu giá viên trở lên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên	5
4.9	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 tâm dịch vụ đấu giá tài sản thì có văn bản về việc thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách Nhà nước)	5
	Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	

4.9.1	Dưới 50 triệu đồng	3
4.9.2	Từ 50 triệu đồng đến dưới 100 triệu đồng	4
4.9.3	Từ 100 triệu đồng trở lên	5
V	Tiêu chí khác phù hợp với tài sản đấu giá do người có tài sản đấu giá quyết định	3
5.1	Tổ chức đấu giá có số lượng đấu giá thành công nhiều loại tài sản năm 2024 nhất. (Cung cấp tài liệu chứng minh)	3
5.1.1	Số lượng nhiều nhất	3
5.1.2	Trường hợp còn lại	0
Tổng số điểm		95

Hồ sơ đăng ký bao gồm:

1. Văn bản đăng ký tham gia cung cấp dịch vụ bán đấu giá; hồ sơ năng lực (Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp; Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ bán đấu 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.

2 Tổ chức bán đấu giá giá 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.

Thời gian nộp hồ sơ: từ ngày 22 tháng 10 năm 2025 đến hết ngày 24 tháng 10 năm 2025.

Hình thức nộp hồ sơ: Nộp trực tiếp tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 - Đồng Nai.

Địa chỉ nộp hồ sơ: số 336, quốc lộ 13, thôn Ninh Thái, xã Lộc Ninh, tỉnh Đồng Nai.

Lưu ý: Cơ quan THADS không hoàn trả hồ sơ đối với các tổ chức thẩm định giá tài sản không được lựa chọn.

Nơi nhận:

- Trang thông tin điện tử THADS tỉnh Đồng Nai;
- Cổng thông tin điện tử quốc gia về ĐGTS;
- Đường sự;
- VKSND khu vực 14 - Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA.



Trần Tuấn Anh