

Số: 18/TB-THADS.KV3

Đồng Nai, ngày 16 tháng 01 năm 2026

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, năm 2022 và năm 2024);

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 Bản án, Quyết định số 50/2024/KDTM-ST ngày 08 tháng 07 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định thi hành án số 113/QĐ-CCTHAS ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 05/QĐ-THADS.KV3 ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ kết quả đo đạc chính lý thửa đất số 2837/2025 ngày 31/10/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Thống Nhất.

Căn cứ kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá số 324/2025/238 ngày 22 tháng 12 năm 2025 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và tư vấn bất động sản Mạnh Đạt.

Xét việc các đương sự không thỏa thuận lựa chọn được tổ chức bán đấu giá tài sản đã kê biên.

Nay Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai thông báo công khai lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản đã kê biên như sau:

I. Người có tài sản cần bán đấu giá:

Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ: 63/2/1 đường Võ Thị Sáu, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai.

Tài sản cần bán đấu giá:

Quyền sử dụng đất có diện tích 16.692,0 m² thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 16 xã Trung Hòa, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Hưng

Thịnh, tỉnh Đồng Nai). Đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền đất số DG 085123 ngày 24/6/2022 đứng tên bà Nguyễn Thị Huệ (Theo kết quả đo đạc chính lý thửa đất số 2837/2025 ngày 31/10/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Thống Nhất. Diện tích thửa đất trên theo ranh giới hiện trạng thực tế là: 16.590,4 m²).

Công trình xây dựng trên đất:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
1	Nhà cấp 4	* Diện tích xây dựng: 120m² * Pháp lý công trình xây dựng: Công trình xây dựng không phép trên đất nông nghiệp. * Cấu trúc: 01 phòng khách + 02 phòng ngủ + 01 khu bếp + 01 nhà vệ sinh. * Kết cấu: - Móng, cột, đà bê tông cốt thép; - Tường xây gạch dày 100, quét vôi, sơn nước không bả matit; - Nền lát gạch ceramic; - Mái lợp tôn, xà gồ sắt; - Hệ thống cửa khung sắt bọc tôn; - Khu vệ sinh nội thất, thiết bị trung bình; - Hệ thống điện, nước hoạt động bình thường. * Hiện trạng: Công trình hiện đang sử dụng, các kết cấu chính đã xuống cấp. * Chất lượng còn lại: 40%	m ²	120
2	Nhà kho	* Diện tích: 12m² * Kết cấu: - Móng, cột gạch; - Tường xây gạch, quét vôi; - Nền xi măng; - Mái lợp tôn, xà gồ sắt; - Cửa khung sắt bọc tôn. * Chất lượng còn lại: 40%	m ²	12
3	Tường gạch taplo	* Chiều dài: 372m, chiều cao trung	m	372

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
		bình 2,2m. *Kết cấu: Móng, cột, đà bê tông cốt thép; Tường xây gạch taplo, trên lưới B40. *Chất lượng còn lại: 50%		
4	Hàng rào khung sắt + tôn	*Chiều dài: 21,6m, cao 2,5m. *Chất lượng còn lại: 50%	m	21,6
5	Nền chuồng heo	*Diện tích: 234m ² *Hiện trạng: Công trình đã hư hỏng hoàn toàn. *Chất lượng còn lại: 0%.	m ²	234
6	Sân xi măng	*Diện tích: 60m ² *Chất lượng còn lại: 30%	m ²	60
7	Giếng khoan	*02 giếng khoan Ø140, sâu khoảng 50m *Chất lượng còn lại: 60%	cái	2
8	Giếng đào	*01 giếng đào đường kính 1,2m, sâu khoảng 15m *Chất lượng còn lại: 60%	cái	1

Cây trồng trên đất:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
1	Sầu riêng lớn	* Cây khoảng 6 – 7 năm tuổi. *Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	cây	132
2	Sầu riêng nhỏ	* Cây khoảng 1 - 2 năm tuổi. *Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	cây	13
3	Chôm chôm	* Cây khoảng 7 năm tuổi. *Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	cây	3
4	Mận	* Cây khoảng 7 năm tuổi. *Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	cây	3
5	Cóc	* Cây khoảng 4 năm tuổi. *Hiện trạng: Cây phát triển bình	cây	2

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Đvt	Số lượng
		thường.		
6	Vú sữa	* Cây có hoành gốc khoảng 20cm, cao 2m. * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	cây	1
7	Dừa	* Cây khoảng 6 năm tuổi. * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	cây	2
8	Nguyệt quế	* Cây có đường kính tán khoảng 2m, cao 2m. * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	cây	2
9	Mít	* Cây khoảng 7 năm tuổi. * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	cây	5
10	Xoài	* Cây khoảng 8 năm tuổi. * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	cây	1
11	Mãng cụt	* Cây khoảng 10 năm tuổi. * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	cây	1
12	Cam	* Cây khoảng 4 - 5 năm tuổi. * Hiện trạng: Cây thiếu chăm sóc, còi cọc, phát triển kém.	cây	7
13	Bơ	* Cây khoảng 10 năm tuổi. * Hiện trạng: Cây phát triển bình thường.	cây	1

Chi tiết tài sản được liệt kê theo chứng thư thẩm định giá số 324/2025/238 ngày 22 tháng 12 năm 2025 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và tư vấn bất động sản Mạnh Đạt.

III. Giá khởi điểm: 22.010.628.000 đồng (Hai mươi hai tỷ, không trăm mười triệu, sáu trăm hai mươi tám nghìn đồng).

IV. 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	
1.1	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 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
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, dìm giá, 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) Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	7
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 Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	4
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	4

	theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản)	
	Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	
4.7.1	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 2023 và 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 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. Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai sẽ có văn bản thông báo cho tổ chức đấu giá được lựa chọn, những đơn vị không nhận được thông báo được hiểu là không được lựa chọn và sẽ không hoàn trả hồ sơ đối với những đơn vị không được lựa chọn.

V. 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 Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

- Địa điểm nộp hồ sơ đăng ký: Nộp trực tiếp tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3; địa chỉ: ấp 3 xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai thông báo công khai để các tổ chức đấu giá tài sản có đủ điều kiện biết và đăng ký tham gia.

Nơi nhận:

- Cổng TTĐTQG về ĐGTS;
- Trang TTĐT THADS tỉnh Đồng Nai;
- VKSND KV 3- Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA.



CHẤP HÀNH VIÊN

Nguyễn Thế Hưng

