

CỤC THADS TỈNH ĐỒNG NAI  
CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
HUYỆN TRẮNG BOM

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

Số: 236/TB-THADS

Trảng Bom, ngày 09 tháng 5 năm 2024.

## 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 năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Quyết định số 81/2022/DSST ngày 23 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; số 60/2023/DSPT ngày 07 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 356/QĐ-CCTHA ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định ủy thác xử lý tài sản số: 01/QĐ-CCTHA ngày 14 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định xử lý tài sản ủy thác số: 01/QĐ-CCTHA ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số: 22/QĐ-CCTHA ngày 28 tháng 03 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom;

Căn cứ Thông Báo về việc kê biên tài sản thi hành án số: 189/QĐ-CCTHA ngày 28 tháng 03 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom.

Căn cứ Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 10/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom;

Căn cứ thông báo số 212/TB-CCTHADS ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom về việc công khai lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản thi hành án và gửi đăng công khai trên trang thông tin điện tử của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai và Cổng thông tin điện tử Tổng cục Thi hành án dân sự - Bộ Tư Pháp. Từ ngày 15/12/2023 đến hết ngày 22/12/2023;

Căn cứ Thông Báo Kết quả lựa chọn tổ chức thẩm định tài sản số: 217/QĐ-CCTHA ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom;

Căn cứ thông báo kết thẩm định giá tài sản số 224/TB-THADS ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom;

Căn cứ biên bản về việc thỏa thuận bán đấu tài sản ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom.

Do các đương sự không thỏa thuận được tổ chức bán đấu giá tài sản của: ông Nguyễn Khắc Tuấn sinh năm 1980, bà Trần Thụy Ngọc Diễm sinh năm 1980 địa



chỉ tại: C26B( số mới 50) Phạm Thị Nghĩa) tổ 7, Kp 5, P Tân Hiệp, Tp Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Vì vậy, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Kp 3, TT Trảng Bom, huyện Trảng Bom, 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:

### 1. Quyền sử dụng đất:

- Quyền sử dụng thửa đất số 176, tờ bản đồ số 8 diện tích 10709.5m<sup>2</sup> ( 9000m<sup>2</sup> SKC còn lại 1709.5m<sup>2</sup> CLN) tại địa chỉ: Xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 591074, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08000 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/10/2018 cho ông Nguyễn Khắc Tuấn và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

- Quyền sử dụng tại thửa 178, tờ bản đồ số 8 diện tích 1497.0m<sup>2</sup> đất LUK) tại địa chỉ: xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 746010, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 3925 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/10/2016 cho bà Nguyễn Thị Kim Phi, cập nhật chuyển quyền sử dụng trang 4 cho ông Nguyễn Khắc Tuấn ngày 15/10/2018 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

Tên tài sản	Mục đích sử dụng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá	Thành Tiền
Quyền sử dụng đất	SKC	9.000,0	1.500.000	13.500.000.000
	CLN	1.709,5	1.400.000	2.393.300.000
	LUK	1.497,0	1.400.000	2.095.800.000
<b>Tổng cộng:</b>		12.206,5		<b>17.989.100.000</b>

Kết quả thẩm định giá quyền sử dụng đất là: **17.989.100.000đ ( Mười bảy tỷ, chín trăm tám mươi chín triệu, một trăm ngàn đồng).**

**2. Tài sản trên đất:** Công trình xây dựng trên đất, nhà xưởng diện tích xây dựng gồm:

*Đvt: Đồng.*

Stt	Tên tài sản	Đvt	Số lượng	CLCL (%)	Đơn giá	Thành Tiền
1	Nhà xưởng	m <sup>2</sup>	2.381,2	60	1.300.000	1.857.336.000
2	Nhà vệ sinh	m <sup>2</sup>	15,9	60	2.200.000	20.988.000
3	Nhà 1	m <sup>2</sup>	147,3	60	2.400.000	212.112.000
4	Mái che sau nhà 1	m <sup>2</sup>	76,7	60	600.000	27.612.000
5	Nhà Bảo vệ	m <sup>2</sup>	23,6	60	3.500.000	49.560.000
6	Cổng + tường rào	m	480,2	60	1.000.000	288.120.000
7	Cột điện	cái	4,0	80	5.500.000	17.600.000
8	Trạm biến áp 320kva	cái	1,0	60	537.456.000	322.473.600
9	Trạm biến áp	cái	1,0	60	697.122.000	418.273.200

	560kva					
10	Móng + tường nhà xưởng	m <sup>2</sup>	3.960,0	60	100.000	237.600.000
11	Móng nhà cạnh nhà 1.	m <sup>2</sup>	165,0	60	250.000	24.750.000
12	Giếng nước	cái	1,0	60	20.000.000	12.000.000
	<b>Tổng cộng:</b>					<b>3.488.424.800</b>

Kết quả thẩm định giá tài sản trên đất là: **3.488.424.800đ** ( Ba tỷ, bốn trăm tám mươi tám triệu, bốn trăm hai mươi bốn ngàn, tám trăm đồng).

### 3. Tổng giá trị tài sản thẩm định giá:

Đvt: Đồng

Stt	Tên tài sản	Giá trị thẩm định
1	Quyền sử dụng đất.	17.989.100.000
2	Nhà cửa, vật kiến trúc	3.488.424.800
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>21.477.524.800</b>
	<b>Làm tròn:</b>	<b>21.477.525.000</b>

(Bảng chữ: Hai mươi một tỷ, bốn trăm bảy mươi bảy triệu, năm trăm hai mươi lăm ngàn đồng.)

Tổng kết quả thẩm định giá và đưa ra bán đấu giá khởi điểm là: **21.477.525.000đ** ( Hai mươi một tỷ, bốn trăm bảy mươi bảy triệu, năm trăm hai mươi lăm 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.

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

1. Tiêu chí lựa chọn tổ chức 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 02/2022 ngày 8/2/2022 của Bộ tư pháp, cụ thể như sau:

TT	NỘI DUNG	MỨC TỐI ĐA
<b>I</b>	<b>Cơ sở vật chất, trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá đối với loại tài sản đấu giá</b>	<b>23,0</b>
<b>1</b>	<b>Cơ sở vật chất bảo đảm cho việc đấu giá</b>	<b>11,0</b>
1.1	Có trụ sở ổn định, địa chỉ rõ ràng kèm theo thông tin liên hệ (số điện thoại, fax, địa chỉ thư điện tử...)	6,0
1.2	Địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá được bố trí ở vị trí công khai, thuận tiện	5,0
<b>2</b>	<b>Trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá</b>	<b>8,0</b>
2.1	Có máy in, máy vi tính, máy chiếu, thùng đựng phiếu trả giá	4,0



	<i>bảo đảm an toàn, bảo mật và các phương tiện khác bảo đảm cho việc đấu giá</i>	
2.2	<i>Có hệ thống camera giám sát hoặc thiết bị ghi hình tại nơi bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; nơi tổ chức cuộc đấu giá</i>	4,0
3	<b>Có trang thông tin điện tử đang hoạt động</b>	2,0
4	<b>Đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đủ điều kiện thực hiện hình thức đấu giá trực tuyến</b>	1,0
5	<b>Có nơi lưu trữ hồ sơ đấu giá</b>	1,0
<b>II</b>	<b>Phương án đấu giá khả thi, hiệu quả (Thuyết minh đầy đủ các nội dung trong phương án)</b>	<b>22,0</b>
1	Phương án đấu giá đề xuất việc tổ chức đấu giá đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tính công khai, minh bạch, khách quan	4,0
2	Phương án đấu giá đề xuất thời gian, địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá, buổi công bố giá thuận lợi cho người tham gia đấu giá; hình thức đấu giá, bước giá, số vòng đấu giá có tính khả thi và hiệu quả cao	4,0
3	Phương án đấu giá đề xuất cách thức bảo mật thông tin, chống thông đồng, dìm giá	4,0
4	Phương án đấu giá đề xuất thêm các địa điểm, hình thức niêm yết, thông báo công khai khác nhằm tăng mức độ phổ biến thông tin đấu giá	4,0
5	Phương án đấu giá đề xuất giải pháp bảo đảm an toàn, an ninh trật tự cho việc tổ chức thực hiện đấu giá	3,0
6	Phương án đấu giá đề xuất các giải pháp giải quyết các tình huống phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá	3,0
<b>III</b>	<b>Năng lực, kinh nghiệm và uy tín của tổ chức đấu giá tài sản</b>	<b>45,0</b>
1	<i>Trong năm trước liền kề đã thực hiện hợp đồng dịch vụ đấu giá cùng loại tài sản với tài sản dự kiến đưa ra đấu giá (Tổ chức đấu giá tài sản liệt kê tất cả các cuộc đấu giá tài sản đã thực hiện. Người có tài sản không yêu cầu nộp bản chính hoặc bản sao hợp đồng) Chỉ chọn chấm điểm</i>	6,0

	<b>một trong các tiêu chí 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 hoặc 1.5</b>	
1.1	<i>Dưới 03 hợp đồng (bao gồm trường hợp không thực hiện hợp đồng nào)</i>	2,0
1.2	<i>Từ 03 hợp đồng đến dưới 10 hợp đồng</i>	3,0
1.3	<i>Từ 10 hợp đồng đến dưới 20 hợp đồng</i>	4,0
1.4	<i>Từ 20 hợp đồng đến dưới 30 hợp đồng</i>	5,0
1.5	<i>Từ 30 hợp đồng trở lên</i>	6,0
2	<b>Trong năm trước liền kề đã tổ chức đấu giá thành các cuộc đấu giá cùng loại tài sản với tài sản dự kiến đưa ra đấu giá có mức chênh lệch trung bình giữa giá trúng đấu giá so với giá khởi điểm (Tổ chức đấu giá tài sản liệt kê tất cả các cuộc đấu giá tài sản đã thực hiện. Người có tài sản không yêu cầu nộp bản chính hoặc bản sao hợp đồng) Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 hoặc 2.5</b>	18,0
2.1	<i>Dưới 20% (bao gồm trường hợp không có chênh lệch)</i>	10,0
2.2	<i>Từ 20% đến dưới 40%</i>	12,0
2.3	<i>Từ 40% đến dưới 70%</i>	14,0
2.4	<i>Từ 70% đến dưới 100%</i>	16,0
2.5	<i>Từ 100% trở lên</i>	18,0
3	<b>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 3.1, 3.2 hoặc 3.3</b>	5,0
3.1	<i>Dưới 03 năm</i>	3,0
3.2	<i>Từ 03 năm đến dưới 05 năm</i>	4,0
3.3	<i>Từ 05 năm trở lên</i>	5,0
4	<b>So lượng đấu giá viên của tổ chức đấu giá tài sản Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí 4.1, 4.2 hoặc</b>	3,0



	<b>4.3</b>	
4.1	01 đấu giá viên	1,0
4.2	Từ 02 đến dưới 05 đấu giá viên	2,0
4.3	Từ 05 đấu giá viên trở lên	3,0
5	<b>Kinh nghiệm hành nghề của đấu giá viên của tổ chức đấu giá tài sản (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)</b> <b>Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí 5.1, 5.2 hoặc 5.3</b>	4,0
5.1	Không có đấu giá viên có thời gian hành nghề từ 03 năm trở lên	2,0
5.2	Từ 01 đến 02 đấu giá viên có thời gian hành nghề từ 03 năm trở lên	3,0
5.3	Từ 03 đấu giá viên trở lên có thời gian hành nghề từ 03 năm trở lên	4,0
6	<b>Nộp thuế thu nhập doanh nghiệp hoặc đóng góp vào ngân sách Nhà nước trong năm trước liền kề, trừ thuế giá trị gia tăng</b> <b>Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí 6.1, 6.2, 6.3 hoặc 6.4</b>	5,0
6.1	Dưới 50 triệu đồng	2,0
6.2	Từ 50 triệu đồng đến dưới 100 triệu đồng	3,0
6.3	Từ 100 triệu đồng đến dưới 200 triệu đồng	4,0
6.4	Từ 200 triệu đồng trở lên	5,0
7	<b>Đội ngũ nhân viên làm việc theo hợp đồng lao động</b> <b>Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí 7.1 hoặc 7.2</b>	3,0
7.1	Dưới 03 nhân viên (bao gồm trường hợp không có nhân viên nào)	2,0

7.2	Từ 03 nhân viên trở lên	3,0
8	Có người tập sự hành nghề trong tổ chức đấu giá tài sản trong năm trước liền kề hoặc năm nộp hồ sơ đăng ký tham gia lựa chọn	1,0
<b>IV</b>	<b>Thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản phù hợp</b> <b>Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí 1, 2 hoặc 3</b>	<b>5,0</b>
1	Bằng mức thù lao dịch vụ đấu giá theo quy định của Bộ Tài chính	3,0
2	Giảm dưới 20% mức tối đa thù lao dịch vụ đấu giá (không áp dụng đối với mức thù lao phần trăm trên phần chênh lệch giá trị tài sản theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm theo quy định của Bộ Tài chính)	4,0
3	Giảm từ 20% trở lên mức tối đa thù lao dịch vụ đấu giá (không áp dụng đối với mức thù lao phần trăm trên phần chênh lệch giá trị tài sản theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm theo quy định của Bộ Tài chính)	5,0
<b>V</b>	<b>Tiêu chí khác phù hợp với tài sản đấu giá do người có tài sản đấu giá quyết định</b>	<b>5,0</b>
1	Tổ chức đấu giá có số lượng Đấu giá viên nhiều nhất	2,0
2	Tổ chức đấu giá có trụ sở và nhiều chi nhánh nhất	3,0
<b>Tổng số điểm</b>		<b>100</b>
<b>VI</b>	<b>Có tên trong danh sách các tổ chức đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố</b>	
1	Có tên trong danh sách tổ chức đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố	<b>Đủ điều kiện</b>
2	Không có tên trong danh sách tổ chức đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố	<b>Không đủ điều kiện</b>

Tổ chức đấu giá tài sản được lựa chọn là tổ chức có tổng số điểm cao nhất của tất cả các tiêu chí cộng lại. Trường hợp có từ hai tổ chức đấu giá tài sản trở lên có tổng số điểm cao nhất bằng nhau thì đơn vị có tài sản đấu giá xem xét, quyết định lựa chọn một trong những tổ chức đó.

Hồ sơ đăng ký tham gia của tổ chức đấu giá tài sản do tổ chức đấu giá tài sản chuẩn bị, có dấu xác nhận của tổ chức đấu giá tài sản. Tổ chức đấu giá tài sản chịu trách nhiệm đối với các giấy tờ, tài liệu chứng minh các tiêu chí trong hồ sơ đăng ký tham gia của đơn vị.

**2. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia tổ chức đấu giá:**

- Thời gian nhận hồ sơ là 03 ngày làm việc kể từ ngày đăng thông báo.
- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Địa chỉ: Kp 3, TT Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai..

**Lưu ý:** Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom 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.

Vậy, thông báo để các tổ chức bán đấu giá có đủ điều kiện biết và đăng ký tham gia./.

**Nơi nhận:**

- Trang thông tin điện tử Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Cổng thông tin điện tử quốc gia về ĐGTS;
- Đương sự;
- Người có QNVLQ;
- VKSND H. Trảng Bom;
- Lưu: HSTHA, VT.

**CHẤP HÀNH VIÊN**



*[Handwritten signature]*  
**Nguyễn Đình Thành**