

Số: /TB-THADS(KV14)

Lâm Đồng, ngày 13 tháng 10 năm 2025

## THÔNG BÁO

### Về việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự

Căn cứ khoản 2 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014, năm 2018, năm 2020, năm 2022, năm 2025);

Căn cứ Điều 56 Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Bản án số 08/DSST ngày 08 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong (nay là Tòa án nhân dân khu vực 14, tỉnh Lâm Đồng);

Căn cứ Quyết định thi hành án số 1191/QĐ-CCTHADS ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14, tỉnh Lâm Đồng);

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 02/QĐ-THADS(KV14) ngày 13 tháng 8 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng – Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14;

Căn cứ kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 219/2025/46/BĐS-BTh ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá Sao Việt;

Căn cứ Thông báo kết quả thẩm định giá tài sản số 06/TB-THADS(KV14) ngày 02 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;

Do đương sự không thỏa thuận được việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá,

Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng – Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 14 (địa chỉ: đường 17/4, xã Liên Hương, tỉnh Lâm Đồng) cần lựa chọn tổ chức bán đấu giá để ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá các tài sản thi hành án dân sự như sau:

#### **1. Tên tài sản, địa chỉ tài sản, giá khởi điểm của tài sản đấu giá:**

**1.1.** Quyền sử dụng đất ở đô thị diện tích 324,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 39, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Liên Hương, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn 5 Liên Hương, xã Liên Hương, tỉnh Lâm Đồng). Đất ở đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 822717, số vào sổ cấp GCN: CH-01995 ngày 24/12/2014 cấp cho ông Võ Anh Tuấn, bà Nguyễn Thị Diệu. Diện tích đo đạc thực tế không thay đổi so với giấy chứng nhận đã cấp.

Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: **2.003.262.100 đồng** (*Hai tỷ, không trăm linh ba triệu, hai trăm sáu mươi hai nghìn, một trăm đồng*)

Tài sản gắn liền với đất (*chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu*) là toàn bộ phần diện tích công trình xây dựng, cụ thể dãy nhà trọ, có lối đi chung giữa các phòng gồm: 17 phòng trọ (4m x 4m/phòng, tổng diện tích 272m<sup>2</sup>) có nhà vệ sinh bên trong các phòng trọ; 01 (*một*) cái kho; 01 (*một*) nhà vệ sinh (điện nước đầy đủ). Công trình xây dựng nêu trên có kết cấu như sau: mái lợp tôn, trần thạch cao, tường xây gạch sơn nước, nền ốp gạch ceramic, cửa bằng sắt kính và nhôm kính. Nhà có hệ thống điện, nước.

Giá khởi điểm của công trình xây dựng đấu giá: **901.710.420 đồng** (*Chín trăm linh một triệu, bảy trăm mười nghìn, bốn trăm hai mươi đồng*).

**1.2.** Quyền sử dụng đất ở đô thị diện tích 247,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 39A, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Liên Hương, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận (*nay là thôn 5 Liên Hương, xã Liên Hương, tỉnh Lâm Đồng*). Đất ở đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 236794, số vào sổ cấp GCN: CH-01595 ngày 04/6/2013 cấp cho ông Võ Anh Tuấn, bà Nguyễn Thị Diệu. Diện tích đo đạc thực tế không thay đổi so với giấy chứng nhận đã cấp.

Hiện trạng trên thửa đất: Đất trống

Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: **4.896.537.600 đồng** (*Bốn tỷ, tám trăm chín mươi sáu triệu, năm trăm ba mươi bảy nghìn, sáu trăm đồng*)

**1.3.** Quyền sử dụng đất ở đô thị diện tích 299,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 39B, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Liên Hương, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận (*nay là thôn 5 Liên Hương, xã Liên Hương, tỉnh Lâm Đồng*). Đất ở đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 822716, số vào sổ cấp GCN: CH-02025 ngày 27/01/2015 cấp cho bà Đỗ Thị Xuân Đào cập nhật chỉnh lý biến động ngày 10/02/2015 cho ông Võ Anh Tuấn Diện tích đo đạc thực tế không thay đổi so với giấy chứng nhận đã cấp.

Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: **1.852.445.700 đồng** (*Một tỷ, tám trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm bốn mươi lăm nghìn, bảy trăm đồng*)

Tài sản gắn liền trên đất (*chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu*) là căn nhà ở cấp 4, diện tích xây dựng 100 m<sup>2</sup> (5m x 20m) có kết cấu như sau: mái lợp tôn kẽm, trần bằng nhựa, tường xây gạch sơn nước, nền ốp gạch hoa ceramic, cửa bằng gỗ + sắt kính, có nhà vệ sinh điện nước đầy đủ. Nhà ở được xây dựng khoảng năm 1993 đã qua sử dụng có nhiều chỗ bong tróc ẩm mốc, xuống cấp. Đối với phần lối đi vào thửa đất số 39B đã làm mái hiên có diện tích 24 m<sup>2</sup> (1,2m x 20m), bằng tôn fibrô xi măng dạng sóng và kèo bằng gỗ.

Giá khởi điểm của công trình xây dựng đấu giá: **189.827.202 đồng** (*Một trăm tám mươi chín triệu, tám trăm hai mươi bảy nghìn, hai trăm linh hai đồng*)

Tổng cộng giá trị các tài sản tại mục 1.1 + mục 1.2 + mục 1.3 làm tròn: **9.843.783.000 đồng** (*Chín tỷ, tám trăm bốn mươi ba triệu, bảy trăm tám mươi ba nghìn đồng*)

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

Các Tổ chức Đấu giá tham gia tổ chức đấu giá phải hội đủ điều kiện, tiêu chí theo quy định tại khoản 4, Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 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, gồm các tiêu chí sau:

TT	NỘI DUNG	MỨC TỐI ĐA
<b>I</b>	<b>Có tên trong danh sách các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố</b>	
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
<b>II</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>19,0</b>
<b>1.</b>	<b><i>Cơ sở vật chất bảo đảm cho việc đấu giá</i></b>	<b>10,0</b>
1.1	<i>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</i>	5,0
1.2	<i>Địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá công khai, thuận tiện</i>	5,0
<b>2.</b>	<b><i>Trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá</i></b>	<b>5,0</b>
2.1	<i>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)</i>	2,0
2.2	<i>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)</i>	3,0
<b>3.</b>	<b><i>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</i></b>	<b>2,0</b>

	<b>thông tin điện tử của Sở Tư pháp</b>	
4.	<b>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</b>	<b>1,0</b>
5.	<b>Có nơi lưu trữ hồ sơ đấu giá</b>	<b>1,0</b>
<b>III</b>	<b>Phương án đấu giá khả thi, hiệu quả (Thuyết minh đầy đủ các nội dung trong phương án)</b>	<b>16,0</b>
1.	<b>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</b>	<b>4,0</b>
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.	<b>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)</b>	<b>4,0</b>
3.	<b>Phương án đấu giá đề xuất được đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá phù hợp với tài sản đấu giá</b>	<b>4,0</b>
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.	<b>Phương án đấu giá đề xuất giải pháp giám sát việc tổ chức đấu giá hiệu quả; chống thông đồng, đùm giá, bảo đảm an toàn, an ninh trật tự của phiên đấu giá</b>	<b>4,0</b>
<b>IV</b>	<b>Năng lực, kinh nghiệm và uy tín của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản</b>	<b>57,0</b>
1.	<b>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)</b> Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	<b>15,0</b>
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.	<b>Tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề</b> Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	<b>7,0</b>
2.1	Dưới 10 cuộc đấu giá thành (bao gồm cả trường hợp không có cuộc đấu giá thành nào)	4,0

2.2	<i>Từ 10 cuộc đấu giá thành đến dưới 30 cuộc đấu giá thành</i>	5,0
2.3	<i>Từ 30 cuộc đấu giá thành đến dưới 50 cuộc đấu giá thành</i>	6,0
2.4	<i>Từ 50 cuộc đấu giá thành trở lên</i>	7,0
3.	<b>Tổng số cuộc đấu giá thành có chênh lệch giữa giá trúng so với giá khởi điểm trong năm trước liền kề</b> (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.	<b>7,0</b>
3.1	<i>Dưới 10 cuộc (bao gồm cả trường hợp không có chênh lệch)</i>	4,0
3.2	<i>Từ 10 cuộc đến dưới 30 cuộc</i>	5,0
3.3	<i>Từ 30 cuộc đến dưới 50 cuộc</i>	6,0
3.4	<i>Từ 50 cuộc trở lên</i>	7,0
4.	<b>Tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên</b> (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.	<b>3,0</b>
4.1	<i>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</i>	3,0
4.2	<i>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</i>	
4.3	<i>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</i>	
5.	<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)</b> Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	<b>7,0</b>

5.1	<i>Có thời gian hoạt động dưới 05 năm</i>	4,0
5.2	<i>Có thời gian hoạt động từ 05 năm đến dưới 10 năm</i>	5,0
5.3	<i>Có thời gian hoạt động từ 10 năm đến dưới 15 năm</i>	6,0
5.4	<i>Có thời gian hoạt động từ 15 năm trở lên</i>	7,0
6.	<b>Số lượng đấu giá viên của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản</b> Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	<b>4,0</b>
6.1	<i>01 đấu giá viên</i>	2,0
6.2	<i>Từ 02 đến dưới 05 đấu giá viên</i>	3,0
6.3	<i>Từ 05 đấu giá viên trở lên</i>	4,0
7.	<b>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 <u>05/2005/NĐ-CP</u> 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 <u>17/2010/NĐ-CP</u> 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)</b> Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	<b>4,0</b>
7.1	<i>Dưới 05 năm</i>	2,0
7.2	<i>Từ 05 năm đến dưới 10 năm</i>	3,0
7.3	<i>Từ 10 năm trở lên</i>	4,0
8.	<b>Kinh nghiệm của đấu giá viên hành nghề</b> Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	<b>5,0</b>
8.1	<i>Không có đấu giá viên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên</i>	3,0
8.2	<i>Có từ 01 đến 03 đấu giá viên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên</i>	4,0
8.3	<i>Có từ 4 đấu giá viên trở lên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên</i>	5,0
9.	<b>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</b>	<b>5,0</b>

	<i>thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp trong báo cáo tài chính và sổ 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)</i> Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	
9.1	<i>Dưới 50 triệu đồng</i>	3,0
9.2	<i>Từ 50 triệu đồng đến dưới 100 triệu đồng</i>	4,0
9.3	<i>Từ 100 triệu đồng trở lên</i>	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> (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)	<b>8,0</b>
1.	Đã tổ chức đấu giá thành tài sản cùng loại với tài sản đưa ra đấu giá - Tài sản cùng loại được phân theo cùng một điểm quy định tại khoản 1 Điều 4 Luật Đấu giá tài sản được sửa đổi bổ sung theo khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản - Người có tài sản đấu giá phải công khai các tiêu chí thành phần kèm theo số điểm đối với tiêu chí này (nếu có)	3,0
2.	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	3,0
3.	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
4.	Tiêu chí khác (trừ tiêu chí giá dịch vụ đấu giá tài sản, chi phí đấu giá tài sản và các tiêu chí đã quy định tại Phụ lục này)	3,0
<b>Tổng số điểm</b>		<b>100</b>

**Hồ sơ đăng ký bao gồm:**

- Văn bản đăng ký tham gia cung cấp dịch vụ đấu giá;

- Hồ sơ năng lực và bảng chấm điểm của tổ chức bán đấu giá tài sản theo Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ Tư pháp;
- Giấy phép đăng ký kinh doanh và các giấy tờ khác có liên quan, phương án đấu giá tài sản, bảng chi tiết tính tạm thời thù lao dịch vụ bán đấu giá và chi phí khác trong việc tổ chức bán đấu giá tài sản;
- Danh mục tài liệu được đánh số thứ tự từ 01 đến hết;
- Biên nhận hồ sơ (2 liên)

**3. Thời gian nộp hồ sơ đăng ký tổ chức đấu giá: 03 ngày làm việc**, kể từ ngày đăng thông báo trên Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản.

Hình thức nộp hồ sơ: Nộp trực tiếp tại bộ phận tiếp nhận hồ sơ (hoặc qua đường bưu điện) tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14, tỉnh Lâm Đồng, địa chỉ: đường 17/4, xã Liên Hương, tỉnh Lâm Đồng.

Số điện thoại liên hệ: 0912.520.044 (CHV Thiện).

Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng – Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 thông báo để các tổ chức đấu giá tài sản đáp ứng yêu cầu được biết và nộp hồ sơ đăng ký theo quy định.

**Lưu ý:**

- Hồ sơ năng lực phải được sắp xếp theo đúng trình tự của Bảng tiêu chí đánh giá, chấm điểm (Phụ lục I) ban hành kèm theo Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ Tư pháp, được đánh số thứ tự từ 01 đến hết và kèm theo bảng danh mục tài liệu.

- Đối với các tiêu chí không có trong tài liệu hoặc hình ảnh chứng minh thì sẽ không chấm điểm.

- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14, tỉnh Lâm Đồng sẽ không hoàn trả lại hồ sơ đối với tổ chức bán đấu giá không được lựa chọn./.

***Nơi nhận:***

- Công TTĐT quốc gia về ĐGTS;
- Công TTĐT của Cục QLTHADS;
- Trang TTĐT của THADS Lâm Đồng;
- Viện KSND khu vực 14 – LĐ ;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSTHA.

**CHẤP HÀNH VIÊN**

**Qua Đình Thiện**