

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: /TB-THADS(18) Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 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 Quyết định số 31/2024/QĐST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định số 04/2024/QĐ-SCBSQĐ ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định thi hành án số 1503/QĐ-CCTHADS và số 1601/QĐ-CCTHADS cùng ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 30/QĐ-CCTHADS ngày 05 tháng 11 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Biên bản về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản thi hành án ngày 11/11/2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo kết quả lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản thi hành án dân sự số 1393/TB-THADS(18) ngày 24 tháng 11 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh – Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18;

Căn cứ Kết quả thẩm định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 019/2025/1410870/BDG ngày 16 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần giám định thẩm định Sài Gòn.

Căn cứ kết quả thẩm định giá 1645/TB-THADS(18) ngày 18 tháng 12 năm 2025 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

Do hết thời gian theo thông báo nhưng các bên đương sự không thỏa thuận về tổ chức bán đấu giá tài sản, Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18. Địa chỉ trực sở chính: Số 372A, đường Nguyễn Văn Lượng, phường An Hội Đông, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ: Phòng THADS khu vực 18: Khu phố 2, phường Bến Cát, thành phố Hồ Chí Minh) cần lựa chọn tổ chức bán đấu giá để ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá các tài sản đã kê biên của ông Lê Văn Trắng, sinh năm 1989; CMND số: 074089002005. Địa chỉ: Khu phố 8, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Khu phố 8, phường Chánh Phú Hòa, thành phố Hồ Chí Minh), như sau:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 195388, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS21279, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp ngày 02/11/2022 đứng tên ông Lê Văn Trắng thửa đất số 323, tờ bản đồ số 8, diện tích 370,60m<sup>2</sup> đo đạc thực tế (trong đó: HLATĐB: 111 m<sup>2</sup> (trong đó có 40,4m<sup>2</sup> ODT), diện tích còn lại 259,6m<sup>2</sup> ODT), khu đất tọa lạc tại phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Phú Hòa, thành phố Hồ Chí Minh), do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/11/2022 cho Lê Văn Trắng.

Tài sản gắn liền trên đất:

- Căn nhà cấp 4 kết cấu xây dựng: cột bằng bê tông cốt thép, tường gạch xây tô quét vôi, mái tôn nền lát gạch men, có diện tích xây dựng 180 m<sup>2</sup>;
- Sân xi măng có diện tích xây dựng 203,87 m<sup>2</sup>;
- Tường rào chân xây gạch cao 5cm, bên trên là lưới cao 2m x 39,77m = 79,54m<sup>2</sup>;
- Phần mái che phía trước căn nhà có diện tích 192,87 m<sup>2</sup>;
- 01 cổng bằng sắt;
- 01 (một) bồn chứa nước Inox 500l.

\* Giá trị tài sản trên có giá thẩm định sau khi làm tròn là: **4.551.089.000 đồng** (Bốn tỷ, năm trăm năm mươi một triệu, không trăm tám mươi chín ngàn đồng).

Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh thông báo đề các tổ chức bán đấu giá biết, đăng ký.

**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 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 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:

TT	NỘI DUNG	MỨC TỐI ĐA
I	<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>Cơ sở vật chất bảo đảm cho việc đấu giá</b>	<b>10,0</b>
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
<b>2.</b>	<b>Trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá</b>	<b>5,0</b>
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
<b>3.</b>	<b>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</b>	<b>2,0</b>
<b>4.</b>	<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>
<b>5.</b>	<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>
<b>1.</b>	<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
<b>2.</b>	<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>
<b>3.</b>	<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
<b>4.</b>	<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>
<b>1.</b>	<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) Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.</b>	<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	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.	<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	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.	<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	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 = $(U \times 3)/Y$	
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 = $(V \times 3)/Y$	
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	Có thời gian hoạt động dưới 05 năm	4,0
5.2	Có thời gian hoạt động từ 05 năm đến dưới 10 năm	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 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)</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 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)</b> Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	<b>5,0</b>
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

V	<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 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 (Trong năm trước liền kề tổ chức đấu giá có số lượng Hợp đồng dịch vụ đấu giá, Hợp đồng sửa đổi bổ sung ( <i>phụ lục hợp đồng</i> ) bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Bình Dương nhiều nhất và đồng thời có trụ sở chính tại tỉnh Bình Dương có kinh nghiệm hoạt động từ 10 năm trở lên)	3,0
<b>Tổng số điểm</b>		<b>100</b>

**Hồ sơ đăng ký bao gồm:**

- Văn bản đăng ký tham gia thực hiện cuộc bán đấu giá tài sản;
- 01 bộ hồ sơ pháp lý, hồ sơ năng lực (đóng quyển) chứng minh đủ năng lực thực hiện các tiêu chí nêu trên;
- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tham gia nộp hồ sơ phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực của các thông tin trong hồ sơ đăng ký tham gia lựa chọn.

**Thời gian nộp hồ sơ:** từ ngày 25 tháng 12 năm 2025 đến hết ngày 29 tháng 12 năm 2025.

**Hình thức nộp hồ sơ:** Nộp trực tiếp.

**Địa chỉ nộp hồ sơ:** Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Phòng THADS khu vực 18: Khu phố 2, phường Bến Cát, thành phố Hồ Chí Minh; Điện thoại liên lạc: 02743.564724./.

**Nơi nhận:**

- Trang thông tin điện tử THADS TP.HCM;
- Cổng thông tin điện tử quốc gia về ĐGTS;
- Viện kiểm sát nhân dân KV18 - TP.CHM;
- Trưởng THADS TP.HCM (để b/c);
- Trưởng Phòng THADS KV18 - P.HCM (để b/c);
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSTHA.

**CHẤP HÀNH VIÊN**

**Vũ Thụy Bảo Vân**