

Số: 6021/TB-THADS.KV3

Đồng Nai, ngày 30 tháng 07 năm 2026

THÔNG BÁO
Về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

Căn cứ khoản 1 Điều 59/khoản 2 Điều 81/khoản 2 Điều 83/điểm a khoản 3 Điều 90 Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15; Điều 35 Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng 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;

Căn cứ Bản án số 71/2025/DS-ST ngày 03 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 12061/QĐ-THADS ngày 19 tháng 01 năm 2026 của Thi hành án dân sự Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 668/QĐ-THADS ngày 19 tháng 06 năm 2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai;

Căn cứ kết quả thẩm định giá ngày 10 tháng 07 năm 2026 của Công ty CP Thẩm định giá Đồng Tiến;

Căn cứ Thông báo về kết quả thẩm định giá, xác định giá tài sản/kết quả thẩm định giá, xác định giá lại tài sản số 5421/TB-THADS.KV3 ngày 14 tháng 07 năm 2026 của Chấp hành viên thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai;

Căn cứ biên bản làm việc ngày 15 tháng 07 năm 2026 của Chấp hành viên thi hành án dân sự với đương sự;

Chấp hành viên Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai; địa chỉ Đường 30/4, Phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai cần lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá các tài sản sau:

1. Quyền sử dụng đất:

-Diện tích đất yêu cầu thẩm định giá: 219,4m² thuộc thửa đất số 407, tờ bản đồ số 47, xã Hưng Thịnh, thành phố Đồng Nai (cũ là thửa đất số 407, tờ bản đồ số 20 xã Tây Hòa, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).

Vị trí: Thửa đất tiếp giáp đường bê tông xi măng rộng 3m; cách đường Tây Hòa

Trung Hòa khoảng 60m và cách đường quốc lộ 1A khoảng 300m. Nằm trong khu vực đông dân cư.

Mục đích sử dụng: ONT (100m²) + CLN (119,4m²).

Hiện trạng: Nền bằng phẳng, trên đất có công trình xây dựng.

2. Công trình xây dựng đã qua sử dụng:

2.1. Nhà ở 1 (xây dựng năm 2022).

Móng, cột gạch. 1 Nhà ở. Xà gỗ sắt, mái tôn, trần thạch cao, 97,6 m² Tường



gạch dày 100 + 200 (mm), ốp gạch ceramic + sơn nước.

Nền gạch ceramic.

Cửa đi sắt cuốn + sắt kính, cửa phòng sắt kính.

Khu bếp:

+ Thành gạch dày 100 (mm), ốp gạch ceramic.

+ Khung sắt, mặt bếp ốp đá granite.

+ Cửa học tủ nhôm.

- Khu vệ sinh:

+ Tường ốp gạch ceramic, sơn nước.

+ Nền gạch ceramic.

+ Cửa nhôm kính.

+ Xí bột.

Cổng, tường rào và mái che.

* Kết cấu:

Cổng:

+ 02 trụ cổng, ốp gạch ceramic; kích thước 0,4 x 0,4 x 2,45(m)

+ Cổng 04 cánh khung song sắt ngang 3,4m; cao 2,1m.

Tường rào: dài 3,65m; xây gạch dày 100 (mm), ốp gạch ceramic, sơn nước.

Mái che:

+ Cột, xà gỗ sắt, mái tôn.

+ Nền gạch ceramic.

2.Nhà ở 2 (xây dựng năm

2018). Nhà ở

Móng, cột gạch.

Xà gỗ sắt, mái tôn, trần tôn lạnh.

Tường gạch dày 100 + 200 (mm), ốp gạch ceramic, sơn nước.

Nền gạch ceramic.

Cửa đi khung sắt kính.

Gác: Sàn đồ giả (4m x 4,2m), lót ván gỗ.

Khu bếp

Khu vệ sinh.

Cổng, tường rào và mái che.

* Kết cấu:

Cổng:

+ 02 trụ cổng xây gạch, ốp gạch ceramic; kích thước 0,4 x 0,4 x 2,45 (m).

+ Cổng 02 cánh khung song sắt ngang 2,85m; cao 2,5m.

Hàng rào: dài 5,2m; tường gạch dày 100 (mm), tô trát cao 0,8m, phía trên hàng rào khung song sắt cao 1,3m.

Tường gạch dày 100 (mm), tô trát dài 3,8m; cao 3,8 m

Mái che:

+ Cột, xà gỗ sắt, mái tôn.

+ Nền gạch ceramic + xi măng.

Giếng khoan. Sâu 25m, đường kính ống phi 114mm, thả bơm hỏa tiễn. 02 giếng. Giá trị Quyền sử dụng đất: 1.746.660.000 đồng;

Giá trị công trình xây dựng trên đất: 496.292.000 đồng;

Tổng giá trị tài sản được thẩm định giá là: 2.242.952.000 đồng (Hai tỷ, hai trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm năm mươi hai nghìn đồng).

(ghi rõ số lượng, chủng loại, chất lượng và giá khởi điểm)

Chấp hành viên Thi hành án dân sự Đồng Nai thông báo để các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản biết, đăng ký.

Tiêu chí lựa chọn thực hiện theo Điều 35 Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp.

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 (cấp độ 3)	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	4
	tài sản 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 2024 và năm 2025 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

II. Hồ sơ đăng ký của tổ chức bán đấu giá gồm:

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 thành phố Đồng Nai (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3) 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.

III. 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 Cục Quản lý Thi hành án dân sự và Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai.

- Địa điểm nộp hồ sơ đăng ký: Nộp trực tiếp tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Tp. Đồng Nai; địa chỉ: Đường 30/4, Khu phố 3, Phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3) 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.

Nơi nhận:

- Trang thông tin điện tử THADS Đồng Nai;
- Cổng đấu giá tài sản Quốc gia;
- Đường sự;
- Viện KSND Khu vực 3 - Đồng Nai;
- Lưu: VT, HSTHA (CHV: Phan Ngọc Quý).

CHẤP HÀNH VIÊN



Phan Ngọc Quý



