

Hà Nội, ngày 03 tháng 07 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ
Số: 35/2025/QCĐG

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật số 37/2024/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản 2016;

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản 2016;

Căn cứ Thông tư số 09/2015/TT-NHNN ngày 17/7/2015 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động mua, bán nợ của Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài;

Căn cứ Thông tư số 18/2022/TT-NHNN ngày 26/12/2022 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 09/2015/TT-NHNN ngày 17/7/2015 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động mua, bán nợ của Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài;

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 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;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định về cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 35/2025/HĐĐG-HC ngày 01/7/2025 giữa Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản và Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: Số 2 phố Quang Trung, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội (**Trung tâm**) ban hành Quy chế cuộc đấu giá đối với tài sản của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hòa Bình, địa chỉ: Số 994, đường Cù Chính Lan, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ (**Agribank CN Hòa Bình**) với đại diện ủy quyền là Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, địa chỉ: Tầng 8, tầng 9, số nhà 135 đường Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội (**Agribank AMC**) gồm các điều khoản sau:

Điều 1: Tài sản đấu giá và các thông tin liên quan.

1. Tài sản đấu giá:



1.1. Tài sản đấu giá: Toàn bộ khoản nợ của bà Nguyễn Thị Tô Xuân tại Agribank Chi nhánh huyện Mai Châu theo hợp đồng tín dụng số 3004-LAV-202101367 ngày 29/4/2021 và các phụ lục hợp đồng tín dụng kèm theo (nếu có) ký giữa Agribank Chi nhánh huyện Mai Châu và bà Nguyễn Thị Tô Xuân. Giá trị ghi sổ khoản nợ tạm tính đến hết ngày 31/3/2025: 4.697.465.753 đồng. Cụ thể:

+ Dư nợ gốc: 3.000.000.000 đồng.

+ Nợ lãi tạm tính đến 31/3/2025: 1.697.465.753 đồng.

Lưu ý: Tiền lãi tiếp tục phát sinh cho đến khi bà Nguyễn Thị Tô Xuân thanh toán hết nợ gốc tại Agribank Chi nhánh huyện Mai Châu.

1.2. Tài sản bảo đảm của khoản nợ:

Quyền sử dụng đất thửa đất số 96, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ 34 Võ Thị Sáu, phường Quang Trung, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là quận Hà Đông, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 813509, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H-0670 do UBND thị xã Hà Đông, tỉnh Hà tây (cũ) cấp ngày 10/11/2005. Diện tích 31,7m², mục đích sử dụng đất: đất ở, thời hạn sử dụng đất: lâu dài.

1.3. Các thông tin liên quan: Thực trạng của các tài sản bảo đảm: Nguyên trạng.

2. Cách thức bán: Bán cả lô, không bán lẻ.

3. Nơi có tài sản đấu giá: Agribank CN Hòa Bình, địa chỉ: Số 994, đường Cù Chính Lan, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ.

4. Giá khởi điểm: 4.697.465.753đ (Bốn tỷ, sáu trăm chín mươi bảy triệu, bốn trăm sáu mươi lăm nghìn, bảy trăm năm mươi ba đồng).

Giá khởi điểm chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác phải nộp theo quy định liên quan đến việc chuyển giao quyền sử dụng, quyền sở hữu khoản nợ và thuế GTGT trong trường hợp khoản nợ đấu giá thuộc diện phải chịu thuế GTGT theo quy định của pháp luật. Người trúng đấu giá có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan chức năng và thanh toán các loại thuế, phí, lệ phí và nghĩa vụ tài chính nêu trên kể cả các chi phí liên quan đến tài sản bảo đảm.

5. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng). Tiền bán hồ sơ không trả lại trong mọi trường hợp.

6. Tiền đặt trước: 469.746.575đ (Bốn trăm sáu mươi chín triệu, bảy trăm bốn mươi sáu nghìn, năm trăm bảy mươi lăm đồng).

7. Bước giá: Bước giá tối thiểu là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

8. Nguồn gốc tài sản: Là khoản nợ của bà Nguyễn Thị Tô Xuân tại Agribank Chi nhánh huyện Mai Châu theo hợp đồng tín dụng số 3004-LAV-202101367 ngày 29/4/2021 ký giữa Agribank Chi nhánh huyện Mai Châu và bà Nguyễn Thị Tô Xuân được đưa ra đấu giá theo quy định của pháp luật, quy định nội bộ của Agribank và Ngân hàng Nhà nước.

9. Hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá:

+ Hợp đồng tín dụng số 3004LAV202101367 ngày 29/4/2021 giữa Agribank Chi nhánh huyện Mai Châu và bà Nguyễn Thị Tô Xuân;

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2935HĐ/TC ngày 25/12/2019 giữa Agribank Chi nhánh huyện Mai Châu với ông Đào Quang Thanh và bà Nguyễn Thị Tô Xuân;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 813509 do UBND thị xã Hà Đông cấp ngày 10/11/2005 cho ông Đào Quang Thanh và bà Nguyễn Thị Tô Xuân;

+ Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận Hà Đông;

+ Và các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan đến khoản nợ.

Lưu ý: *Khoản nợ được đấu giá theo nguyên trạng (bao gồm hiện trạng, tình trạng pháp lý và các rủi ro tiềm ẩn) và theo phương thức có sao bán vậy. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ pháp lý khoản nợ, tìm hiểu kỹ về thực trạng pháp lý của tài sản bảo đảm và chấp nhận mọi rủi ro tiềm ẩn liên quan khoản nợ. Agribank CN Hòa Bình và Agribank AMC chỉ có trách nhiệm bàn giao hồ sơ pháp lý khoản nợ cho người trúng đấu giá.*

10. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

11. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá nhiều vòng.

Điều 2. Kế hoạch tổ chức đấu giá:

- **Thời gian, địa điểm tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá:** Từ ngày 04/7/2025 đến 17h00' ngày 15/7/2025 tại trụ sở Trung tâm.

- **Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:**

+ Tại trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: Số 2 phố Quang Trung, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội: Bắt đầu từ 8h00' ngày 04/7/2025, kết thúc 17h00' ngày 15/7/2025.

+ Tại trụ sở Agribank CN Hòa Bình, địa chỉ: Số 994, đường Cù Chính Lan, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ:: Bắt đầu từ 8h00' ngày 04/7/2025, kết thúc 17h00' ngày 15/7/2025.

- **Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:**

+ Tại trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: Số 2 phố Quang Trung, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội: Bắt đầu từ 8h00' ngày 04/7/2025, kết thúc 17h00' ngày 15/7/2025.

+ Tại trụ sở Agribank CN Hòa Bình, địa chỉ: Số 994, đường Cù Chính Lan, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ:: Bắt đầu từ 8h00' ngày 04/7/2025, kết thúc 17h00' ngày 15/7/2025.

- **Thời gian nộp tiền đặt trước:** Bắt đầu từ 8h00' ngày 04/7/2025, kết thúc 17h00' ngày 15/7/2025.

- **Thời gian thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá:** Ngày 16/7/2025.

- **Thời gian, địa điểm xem hồ sơ pháp lý khoản nợ:** Ngày 09, 10, 11/7/2025 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: Số 2 phố Quang Trung, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội.

- **Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:** 16h00' ngày 18/7/2025 tại Hội trường tầng 5 trụ sở Trung tâm, địa chỉ: Số 2 phố Quang Trung, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội. Người tham gia đấu giá có mặt tại Hội trường trước 16h00' để làm thủ tục vào phòng đấu giá. Khi đi đấu giá mang theo CCCD (bản chính) để kiểm tra tư cách.

- **Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:** Người tham gia đấu giá là cá nhân, tổ chức đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước đúng quy định và không thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản.

Điều 3: Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá.

Trung tâm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục các ngày làm việc trong thời gian quy định. Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

- + Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (có đóng dấu treo của Trung tâm);
- + Mẫu Giấy cung cấp thông tin nhận lại tiền đặt trước nếu không trúng đấu giá.
- + Quy chế cuộc đấu giá;
- + Hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá.

Khi bán hồ sơ, Trung tâm thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá nộp tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tiếp hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Trung tâm như sau:

Đơn vị hưởng : Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

Tài khoản số : 1000920833 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, Chi nhánh Thăng Long – PGD Nguyễn Huệ.

Nội dung : (Tên người tham gia đấu giá), (số điện thoại), tiền mua HS quy chế 35/2025.

Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá không trả lại, trừ trường hợp không tổ chức phiên đấu giá.



Điều 4: Tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

Trung tâm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục các ngày làm việc trong thời gian quy định.

Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, đủ điều kiện tham gia đấu giá gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (bản chính, có dấu treo của Trung tâm).
- Giấy cung cấp thông tin nhận lại tiền đặt trước nếu không trúng đấu giá (bản chính).

+ Đối với tổ chức:

- Giấy đăng ký kinh doanh (bản sao).
- CMND/CCCD của người đại diện theo pháp luật (bản sao).
- Giấy tờ chứng nhận đã nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước đúng quy định (bản sao).

+ Đối với cá nhân:

- CMND/CCCD của người đăng ký tham gia đấu giá (bản sao).
- Giấy tờ chứng nhận đã nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước đúng quy định (bản sao).

+ **Nếu thuộc trường hợp ủy quyền thì nộp thêm:**

- Văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật (bản chính).
- CMND/CCCD của người được ủy quyền (bản sao).

Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp tại các địa điểm quy định hoặc gửi qua đường bưu chính tới trụ sở Trung tâm theo đúng thời gian quy định. Nếu người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá qua đường bưu chính tới trụ sở Trung tâm thì thời gian Trung tâm nhận được hồ sơ từ đơn vị bưu chính là thời gian tiếp nhận hồ sơ. Mọi hồ sơ tham gia đấu giá Trung tâm tiếp nhận được sau thời gian nộp hồ sơ quy định trên đều không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

Điều 5: Đăng ký tham gia đấu giá.

Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và nộp tiền đặt trước đúng quy định. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

Trung tâm sẽ thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Điều 6: Tiền đặt trước.

1. Nộp tiền đặt trước.

Khi đăng ký tham gia đấu giá, ngoài việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá, cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm như sau:

Đơn vị hưởng : Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

Tài khoản số : 1506201041816 mở tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ.

Nội dung : (Tên người tham gia đấu giá), (số điện thoại), tiền ĐT quy chế 35/2025.

Tiền đặt trước phải được báo “Có” trong tài khoản của Trung tâm chậm nhất là 17h00 ngày cuối cùng của thời gian nộp tiền đặt trước theo quy định (thời gian được xác định theo sổ phụ ngân hàng). Tất cả các khoản tiền đặt trước báo “Có” trong tài khoản của Trung tâm sau 17h00 ngày cuối cùng của thời gian nộp tiền đặt trước theo quy định đều coi là không hợp lệ, không được xem xét đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

2. Xử lý tiền đặt trước.

Lãi suất phát sinh của khoản tiền đặt trước khi ở trong tài khoản của Trung tâm (nếu có) thuộc về người tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá chịu chi phí quản lý, giao dịch của ngân hàng (nếu có) đối với khoản tiền đặt trước của mình khi nhận lại tiền ở tài khoản của Trung tâm.

Trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá; đã nộp tiền đặt trước nhưng không đủ điều kiện tham gia đấu giá; từ chối tham gia đấu giá trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai; không vi phạm Quy chế cuộc đấu giá thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản thì Trung tâm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trung tâm sẽ chuyển tiền đặt cọc cho Agribank CN Hòa Bình trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. Tài khoản nhận tiền đặt trước của Agribank CN Hòa Bình:

Chủ tài khoản: Agribank Chi nhánh Hòa Bình.

Số tài khoản: 459101

Mở tại: Agribank Chi nhánh Hòa Bình

Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước theo quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản thuộc về Người có tài sản. Trung tâm sẽ chuyển tiền đặt trước của những người tham gia đấu giá này cho Agribank CN Hòa Bình trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

Điều 7: Xem hồ sơ pháp lý khoản nợ.

Cá nhân, tổ chức có nhu cầu đi xem hồ sơ pháp lý khoản nợ phải liên hệ với Trung tâm để được xem hồ sơ pháp lý khoản nợ. Người đi xem tài sản tự lo phương tiện đi lại và tự thanh toán các chi phí phát sinh.

Trường hợp cá nhân, tổ chức không xem hồ sơ pháp lý khoản nợ nhưng vẫn đăng ký tham gia đấu giá thì coi như cá nhân, tổ chức đó đã hiểu rõ về hồ sơ pháp lý khoản nợ, thực trạng pháp lý của tài sản bảo đảm (nếu có) và chấp nhận mọi rủi ro tiềm ẩn liên quan đến khoản nợ; nếu tham gia đấu giá và trúng đấu giá thì không được khiếu nại, khiếu kiện gì Agribank CN Hòa Bình, Agribank AMC và Trung tâm.

Điều 8. Đối tượng được tham gia đấu giá, không được tham gia đấu giá.

1. Đối tượng được tham gia đấu giá:

Các cá nhân, tổ chức đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước đúng quy định và không thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản.

Trường hợp ủy quyền tham gia đấu giá thì một người chỉ được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của một người. Người đã tham gia đấu giá thì không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người khác. Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật.

2. Đối tượng không được tham gia đấu giá:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

b) Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật.

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này.

d) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.

Điều 9: Cách thức đấu giá.

1. Điều hành phiên đấu giá.

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; đọc quy chế cuộc đấu giá; giới thiệu từng tài sản đấu giá; nhắc lại mức giá khởi điểm; thông báo bước giá và cách áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá; phát số cho người tham gia đấu giá; hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá; nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu.

Tại mỗi vòng đấu giá, người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá để ghi giá trả. Thời gian ghi phiếu là 05 phút kể từ khi đấu giá viên tuyên bố bắt đầu thời gian ghi phiếu. Hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu. Thời gian bỏ phiếu là 05 phút kể từ khi hết thời gian ghi phiếu. Hết thời gian bỏ phiếu hoặc khi tất cả người tham gia đấu giá đã bỏ phiếu vào thùng phiếu, đấu giá viên sẽ cho mở thùng phiếu để kiểm đếm phiếu, công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá và đại diện người có tài sản.

Tại một vòng đấu bất kỳ, nếu người tham gia đấu giá không muốn trả giá thì viết vào phiếu trả giá là “*Không trả giá*”. Người tham gia đấu giá đã không trả giá tại vòng trước thì bị truất quyền tham gia đấu giá tại các vòng đấu tiếp theo.

2. Giá khởi điểm của các vòng đấu.

- Giá khởi điểm của Vòng 1 là giá khởi điểm của tài sản đấu giá đã được thông báo công khai.
- Giá khởi điểm của Vòng 2 và các vòng tiếp theo là giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề.

3. Cách trả giá, áp dụng bước giá và xử lý giá trả.

Bước giá được sử dụng để người tham gia đấu giá thực hiện trả giá hợp lệ. Tại mỗi vòng đấu giá, người tham gia đấu giá phải trả giá cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu ít nhất bằng mức tối thiểu của bước giá (20.000.000đ); nếu trả nhiều hơn mức tối thiểu của bước giá thì phần cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu phải là bội số của 20.000.000đ. Công thức trả giá hợp lệ như sau:

$$\text{Giá trả hợp lệ} = \text{Giá khởi điểm} + N \times \text{Mức tối thiểu của bước giá.}$$

Trong đó:

- N là các số tự nhiên 1, 2, 3, 4.....
- Mức tối thiểu của bước giá là 20.000.000đ.

Tất cả giá trả không đúng quy định trên đều là giá trả không hợp lệ. Người có giá trả không hợp lệ bị truất quyền tham gia đấu giá. Giá trả bằng số và chữ không thống nhất với nhau thì lấy giá trả bằng chữ để xét giá.

4. Phiếu trả giá hợp lệ và không hợp lệ.

Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu trả giá do Trung tâm ban hành, có dấu treo của Trung tâm trên phiếu, phiếu được điền đầy đủ giá trả bằng số, giá trả bằng chữ, đã ký và ghi rõ họ tên của người tham gia đấu giá; phiếu không bị rách ròi; giá trả bằng số và

bằng chữ phải đọc được có nghĩa Tiếng Việt; có giá trả hợp lệ; không viết bằng bút có mực màu đỏ; được bỏ vào thùng phiếu đúng thời gian quy định.

Phiếu trả giá không đáp ứng đầy đủ các yêu cầu trên là phiếu trả giá không hợp lệ. Chỉ có phiếu trả giá hợp lệ mới được xét giá trúng đấu giá.

5. Xác định người trúng đấu giá.

Người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng đấu cuối cùng được người điều hành cuộc đấu giá công bố là người trúng đấu giá. Việc xác định vòng đấu giá cuối cùng và người trúng đấu giá như sau:

- Trường hợp tại một vòng đấu giá chỉ có duy nhất một người trả giá hợp lệ thì vòng đấu giá đó là vòng đấu giá cuối cùng và người trả giá duy nhất hợp lệ tại vòng đấu đó là người trúng đấu giá.

- Trường hợp tại một vòng đấu giá mà không có người nào trả giá (không có phiếu trả giá hợp lệ hay tất cả các phiếu trả giá đều ghi **“Không trả giá”**) thì vòng đấu giá trước liền kề là vòng đấu giá cuối cùng. Người trả giá cao nhất tại vòng đấu giá trước liền kề là người trúng đấu giá. Nếu tại vòng đấu giá trước liền kề có hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất bằng nhau thì đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Việc đấu giá tiếp thực hiện như vòng đấu giá chính. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Điều 10: Rút lại giá đã trả.

Tại phiên đấu giá, người trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Nếu không có ai trả giá tiếp thì phiên đấu giá không thành.

Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của người rút lại giá trả thuộc về Người có tài sản đấu giá.

Điều 11: Từ chối kết quả trúng đấu giá.

Sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

Điều 12: Đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá.

Khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người

trả giá hợp lệ hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó.

Điều 13: Các trường hợp người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước.

1. Các trường hợp người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá trong các trường hợp sau:

- Không đến tham gia phiên đấu giá.
- Không nộp phiếu trả giá đúng thời gian quy định.
- Không trả giá.
- Phiếu trả giá không hợp lệ, giá trả không hợp lệ.
- Rút lại giá đã trả.
- Gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá.
- Không tuân theo sự hướng dẫn của đấu giá viên tại phiên đấu giá.
- Vi phạm các quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng (trường hợp bất khả kháng được hiểu theo quy định tại Khoản 1 Điều 156 Bộ Luật Dân sự 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành).

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản. Cụ thể như sau:

- + Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá;
- + Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- + Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;
- + Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- + Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.
- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản.

- Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản.

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản.

Tiền đặt trước của những người tham gia đấu giá trong các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước nói trên thuộc về Người có tài sản đấu giá.

Điều 14: Biên bản đấu giá, chuyển hồ sơ phiên đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

1. Biên bản đấu giá.

Biên bản đấu giá do Trung tâm lập tại phiên đấu giá sau khi phiên đấu giá kết thúc để ghi lại diễn biến phiên đấu giá. Biên bản đấu giá có chữ ký của đấu giá viên

điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá. Biên bản đấu giá được đóng dấu của Trung tâm.

2. Chuyển hồ sơ đấu giá.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Bên B chuyển hồ sơ kết quả phiên đấu giá tài sản gồm biên bản đấu giá và thông tin chi tiết của người trúng đấu giá cho Bên A để làm cơ sở ký hợp đồng mua bán khoản nợ.

3. Hợp đồng mua bán khoản nợ.

Kết quả đấu giá tài sản được ghi nhận tại biên bản đấu giá và quy chế cuộc đấu giá là căn cứ để ký kết hợp đồng mua bán khoản nợ.

Hợp đồng mua bán khoản nợ được ký kết giữa Agribank CN Hòa Bình với người trúng đấu giá trong vòng 05 ngày làm việc kể từ khi kết thúc phiên đấu giá (Theo mẫu hợp đồng mua bán khoản nợ của Agribank). Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán khoản nợ kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá. Kể từ thời điểm này, tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán khoản nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Người trúng đấu giá nếu không ký kết hợp đồng mua bán khoản nợ đúng thời gian quy định nêu trên thì coi như vi phạm giao kết hợp đồng mua bán khoản nợ, không được nhận lại tiền đặt cọc (là tiền đặt trước chuyển thành).

Điều 15: Thanh toán tiền mua khoản nợ, bàn giao hồ sơ pháp lý khoản nợ.

1. Thanh toán tiền mua khoản nợ.

Trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày hợp đồng mua bán khoản nợ có hiệu lực, người mua được tài sản phải thanh toán tối thiểu 30% số tiền mua tài sản cho Agribank CN Hòa Bình (bao gồm cả tiền đặt trước tham gia đấu giá chuyển thành tiền đặt cọc).

Trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày hợp đồng mua bán khoản nợ có hiệu lực, người mua được tài sản phải thanh toán đủ 100% số tiền mua tài sản cho Agribank CN Hòa Bình.

Nếu người mua được tài sản không thanh toán tiền mua tài sản đúng thời gian quy định thì coi như vi phạm hợp đồng mua bán khoản nợ và sẽ mất toàn bộ khoản tiền đã thanh toán (bao gồm cả tiền đặt cọc và số tiền đã nộp trước đó) và số tiền này sẽ thuộc về Agribank CN Hòa Bình.

2. Bàn giao hồ sơ pháp lý khoản nợ.

Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Agribank CN Hòa Bình nhận đủ tiền mua tài sản, Agribank CN Hòa Bình sẽ tiến hành bàn giao hồ sơ pháp lý của khoản nợ như đã nêu tại khoản 9 Điều 1 Quy chế này và các giấy tờ liên cho người mua được tài sản theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán khoản nợ. Việc bàn giao tài sản được lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của Agribank CN Hòa Bình và người mua được tài sản. Người mua được tài sản có trách nhiệm bảo quản hồ sơ khoản nợ kể từ khi được bàn giao.

Địa điểm bàn giao hồ sơ pháp lý khoản nợ: Trụ sở Agribank CN Hòa Bình, địa chỉ: Số 994, đường Cù Chính Lan, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ.

Điều 16: Nội quy phòng đấu giá.

- Chỉ những người có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia đấu giá mới được tham gia phiên đấu giá; Khi tham gia phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải xuất trình CMND/CCCD/HC bản chính để Trung tâm kiểm tra tư cách khách hàng tham gia đấu giá. Trường hợp ủy quyền phải có văn bản ủy quyền hợp lệ.

- Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham gia phiên đấu giá.
- Không mang vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức phiên đấu giá.
- Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá.
- Ngồi đúng vị trí được ban tổ chức hướng dẫn, không đi lại trong phòng đấu giá.

- Không ra khỏi phòng đấu giá khi không được sự đồng ý của đấu giá viên.
- Không nói chuyện trao đổi bàn bạc giữa những người tham gia đấu giá.
- Không được chụp ảnh, ghi hình trong phòng đấu giá (nếu không được phép của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá).

Điều 17: Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, những hành vi bị nghiêm cấm đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá.

1. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.

- Được tham gia phiên đấu giá khi được xác định là đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Tự tham khảo, tìm hiểu kỹ các quy định của pháp luật liên quan đến tài sản đấu giá, hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, hiện trạng tài sản đấu giá, chấp nhận mọi nội dung của quy chế cuộc đấu giá do Trung tâm ban hành trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

- Tuân thủ mọi quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và quy định của Quy chế cuộc đấu giá này.

- Khi đã tham gia đấu giá được hiểu là người tham gia đấu giá đã chấp nhận hiện trạng, chất lượng của tài sản đấu giá, chấp nhận mọi nội dung của Quy chế cuộc đấu giá này và không có khiếu kiện, khiếu nại gì.

- *Khi tham gia đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá cam kết chấp thuận và đồng ý với các nội dung sau:*

+ *Người tham gia/người trúng đấu giá cam kết đã tự tìm hiểu và nắm kỹ hiện trạng/thực trạng tài sản và hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá đồng thời đã đọc và khẳng định đã nghiên cứu kỹ nguồn gốc giấy tờ và cơ sở pháp lý liên quan đến tài sản đấu giá và đồng ý mua tài sản theo nguyên trạng “Có sao mua vậy”, người trúng đấu giá chấp nhận rủi ro trong mọi trường hợp và cam đoan không có bất cứ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp, khởi kiện sau khi trúng đấu giá.*

+ Tài sản được bán đấu giá theo nguyên trạng (bao gồm tài sản, tình trạng pháp lý và các rủi ro tiềm ẩn) và theo phương thức “**Có sao bán vậy**” như người tham gia đấu giá đã được xem/giám định. Agribank CN Hòa Bình, Agribank AMC và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm về chất lượng, số lượng và các rủi ro tiềm ẩn của tài sản đấu giá. Mọi thắc mắc hay có sự sai lệch về thông tin và hiện trạng tài sản, người tham gia đấu giá phải thông báo bằng văn bản cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản ít nhất 01 (một) ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá. Nếu không có khiếu nại thì người tham gia đấu giá được coi là đã chấp nhận toàn bộ với các thông tin, đặc điểm, tình trạng tài sản đấu giá. Mọi khiếu nại trong phiên đấu giá hoặc sau khi phiên đấu giá kết thúc sẽ không được giải quyết.

+ Người tham gia/người trúng đấu giá chịu trách nhiệm tự liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và chịu toàn bộ rủi ro về các vấn đề pháp lý có liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng nêu trên.

+ Trường hợp Ngân hàng đã thực hiện xong trách nhiệm, nghĩa vụ của mình theo hợp đồng mua bán khoản nợ nhưng người trúng đấu giá không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ của mình theo hợp đồng mua bán khoản nợ (như không nhận giấy tờ gốc, không nhận hiện trạng, làm thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản...) thì xử lý theo quy định của pháp luật và các quy định khác có liên quan và người trúng đấu giá hoàn toàn chịu trách nhiệm về hành vi của mình.

2. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá.

- Ký biên bản đấu giá.
- Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán khoản nợ.
- Thanh toán đầy đủ tiền mua khoản nợ cho người có tài sản đấu giá theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này và thỏa thuận trong hợp đồng mua bán khoản nợ.
- Được nhận tài sản đấu giá theo quy định trong hợp đồng mua bán khoản nợ.
- Có quyền sở hữu đối với khoản nợ theo quy định của pháp luật.
- Tự bảo quản hồ sơ pháp lý khoản nợ kể từ khi được bàn giao.
- Các quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán khoản nợ và theo quy định của pháp luật.

3. Những điều nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá:

Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá không được vi phạm những điều nghiêm cấm dưới đây; nếu vi phạm thì hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và bị xử lý theo quy định.

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;
- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đìu giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;
- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

- *Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;*

- *Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;*

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Điều 18: Trách nhiệm của Người có tài sản đấu giá.

- Kiểm tra, giám sát Trung tâm về việc tổ chức đấu giá tài sản theo đúng quy định pháp luật.

- Chịu trách nhiệm về tính pháp lý của tài sản đấu giá (khoản nợ). Cam kết tài sản đấu giá được đảm bảo về mặt pháp luật, hoàn toàn đủ điều kiện bán nợ, chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

- Cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu cần thiết để thực hiện công việc đấu giá tài sản. Cam kết và chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác, hợp pháp của các tài liệu, thông tin cung cấp cho Bên B.

- Phối hợp với Trung tâm thực hiện niêm yết công khai việc đấu giá tài sản theo kế hoạch đề ra.

- Tham dự phiên đấu giá do Trung tâm tổ chức.

- Ký biên bản đấu giá.

- Ký hợp đồng mua bán khoản nợ với người trúng đấu giá.

- Bảo quản hồ sơ pháp lý khoản nợ.

- Bàn giao hồ sơ pháp lý khoản nợ cùng tài liệu, giấy tờ liên quan tới khoản nợ cho người trúng đấu giá sau khi người trúng đấu giá thanh toán đủ tiền mua khoản nợ;

- Cung cấp hóa đơn bán nợ cho khách hàng trúng đấu giá.

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 19: Trách nhiệm của Trung tâm.

- Thực hiện theo đúng các quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này và pháp luật về đấu giá tài sản.

- Thực hiện đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản, Luật sửa đổi, bổ sung Luật Đấu giá tài sản, các văn bản hướng dẫn thi hành luật và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 20: Trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá.

- Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ pháp lý khoản nợ, tìm hiểu kỹ về thực trạng pháp lý của tài sản bảo đảm (nếu có) và chấp nhận mọi rủi ro tiềm ẩn liên quan khoản nợ.

- Trung tâm không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá và không có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại liên quan đến tài sản và việc đăng ký quyền sở hữu và sử dụng tài sản nêu trên.

- Người có tài sản đấu giá chỉ chịu trách nhiệm bàn giao hồ sơ pháp lý khoản nợ; giải thích rõ cho khách hàng về hiện trạng hồ sơ pháp lý và các vấn đề liên quan đến khoản nợ.

Điều 21: Tổ chức thực hiện.

Những điều không quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này thì áp dụng theo Luật Đấu giá tài sản, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan đến đấu giá tài sản.

Cán bộ, viên chức, người lao động của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản, Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá và các cá nhân, tổ chức liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế cuộc đấu giá này./.

PHÓ GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH



Nguyễn Huy Hoàng