

**BỘ TƯ PHÁP****BỘ TƯ PHÁP****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 18/2014/TT-BTP

Hà Nội, ngày 08 tháng 9 năm 2014

**THÔNG TƯ****Hướng dẫn việc bán đấu giá tài sản quy định tại Nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18/5/2013 của Chính phủ về thành lập, tổ chức và hoạt động của Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam**

*Căn cứ Nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 5 năm 2013 của Chính phủ về thành lập, tổ chức và hoạt động của Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam;*

*Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;*

*Căn cứ Nghị định số 22/2013/NĐ-CP ngày 13 tháng 3 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tư pháp;*

*Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Bổ trợ tư pháp, Bộ Tư pháp;*

*Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành Thông tư hướng dẫn việc bán đấu giá tài sản quy định tại Nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 5 năm 2013 của Chính phủ về thành lập, tổ chức và hoạt động của Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (sau đây gọi là Công ty Quản lý tài sản).*

**Chương I**  
**QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này hướng dẫn về trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản là khoản nợ xấu và tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được Công ty Quản lý tài sản mua của các tổ chức tín dụng Việt Nam theo quy định tại Nghị định số 53/2013/NĐ-CP (sau đây gọi là tài sản bán đấu giá).

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Công ty Quản lý tài sản.
2. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.
3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

**Điều 3. Thực hiện việc bán đấu giá**

1. Công ty Quản lý tài sản lựa chọn, quyết định phương thức bán đấu giá tài sản mà Công ty Quản lý tài sản đã mua theo quy định tại Nghị định số 53/2013/NĐ-CP.

2. Việc bán đấu giá tài sản của Công ty Quản lý tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản và quy định tại Thông tư này.

**Chương II  
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC BÁN ĐẤU GIÁ****Điều 4. Xác định giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá**

1. Giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá được xác định trước khi ký kết hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện việc bán đấu giá hoặc trước khi Công ty Quản lý tài sản thực hiện việc bán đấu giá. Công ty Quản lý tài sản quyết định và chịu trách nhiệm về giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá.

2. Việc xác định giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá là khoản nợ xấu được thực hiện như sau:

a) Trong trường hợp Công ty Quản lý tài sản đã mua khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng theo giá trị thị trường thì Công ty Quản lý tài sản thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá hoặc tự định giá để xác định giá khởi điểm;

b) Trong trường hợp Công ty Quản lý tài sản mua khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng theo giá trị ghi sổ bằng trái phiếu đặc biệt thì Công ty Quản lý tài sản thỏa thuận với tổ chức tín dụng đó về giá khởi điểm.

3. Trong trường hợp Công ty Quản lý tài sản tổ chức bán đấu giá tài sản bảo đảm đối với khoản nợ xấu thì thỏa thuận với chủ sở hữu tài sản bảo đảm đó về giá khởi điểm của tài sản để bán đấu giá; trường hợp bán đấu giá quyền sử dụng đất thì Công ty Quản lý tài sản thỏa thuận với bên thế chấp quyền sử dụng đất đó về giá khởi điểm.

4. Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày có quyết định bán đấu giá tài sản mà các bên không thỏa thuận được giá khởi điểm theo quy định tại điểm b khoản 2, khoản 3 Điều này, thì Công ty Quản lý tài sản thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá hoặc tự xác định giá khởi điểm để bán đấu giá.

**Điều 5. Lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện bán đấu giá**

1. Công ty Quản lý tài sản thông báo công khai về việc thuê tổ chức bán đấu giá trong thời hạn năm (05) ngày làm việc trên Cổng thông tin điện tử của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, trang thông tin điện tử của Công ty Quản lý tài sản để các tổ chức đấu giá chuyên nghiệp đăng ký tham gia việc lựa chọn.

2. Công ty Quản lý tài sản ban hành, thực hiện và chịu trách nhiệm về quy trình xem xét, quyết định lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện việc bán đấu giá. Việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp dựa trên các tiêu chí về năng lực, kinh nghiệm, uy tín, thời gian hoạt động, số lượng đấu giá viên, số lượng hợp đồng đã bán đấu giá thành, phương án bán đấu giá, quy mô và cơ sở vật chất của tổ chức bán đấu giá.

### **Điều 6. Hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp**

Trong trường hợp Công ty Quản lý tài sản thuê tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện bán đấu giá thì ký hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp. Hợp đồng gồm những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên, địa chỉ của các bên.
2. Tài sản bán đấu giá (có phụ lục hồ sơ chi tiết kèm theo).
3. Giá khởi điểm đấu giá.
4. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc bán đấu giá.
5. Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá.
6. Mức phí đấu giá, chi phí thực hiện cuộc bán đấu giá; phí tham gia đấu giá, tiền đặt trước và phương thức thu, phương thức thanh toán.
7. Thời hạn, địa điểm và phương thức bàn giao hồ sơ cuộc bán đấu giá.
8. Quyền và nghĩa vụ của các bên, trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trong việc thực hiện hợp đồng.

### **Điều 7. Trường hợp tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện bán đấu giá theo hợp đồng**

1. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá, thu phí tham gia đấu giá và tiền đặt trước, ban hành quy chế của cuộc bán đấu giá, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá và chịu trách nhiệm về cuộc bán đấu giá.

2. Công ty Quản lý tài sản tạo điều kiện và giám sát việc bán đấu giá do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện; ký hợp đồng bán tài sản bán đấu giá theo quy định tại Điều 11 của Thông tư này; giao tài sản bán đấu giá kèm theo các giấy tờ liên quan cho người mua được tài sản bán đấu giá.

3. Việc bán đấu giá của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản và quy định tại Thông tư này.

### **Điều 8. Trường hợp Công ty Quản lý tài sản thực hiện bán đấu giá**

1. Trong trường hợp Công ty Quản lý tài sản thực hiện bán đấu giá thì một (01) đại diện lãnh đạo Công ty Quản lý tài sản chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện việc

bán đấu giá. Tham gia giúp việc cho lãnh đạo Công ty Quản lý tài sản để tổ chức thực hiện bán đấu giá gồm đại diện các ban chức năng có liên quan của Công ty Quản lý tài sản; đại diện tổ chức tín dụng bán nợ trong trường hợp bán đấu giá tài sản được mua theo giá trị ghi sổ bằng trái phiếu đặc biệt; có thể mời đấu giá viên tham gia giúp việc.

2. Đại diện lãnh đạo Công ty Quản lý tài sản tổ chức thực hiện bán đấu giá chịu trách nhiệm ban hành Quy chế của cuộc bán đấu giá phù hợp với nội dung pháp luật về bán đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan, bao gồm nội dung chủ yếu sau đây:

a) Điều kiện, thời hạn, cách thức đăng ký tham gia đấu giá;

b) Quy định về phí tham gia đấu giá, tiền đặt trước;

c) Quy định về hình thức đấu giá;

d) Nguyên tắc xác định bước giá;

đ) Quy định về việc rút lại đăng ký tham gia đấu giá, xử lý khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá khi rút lại đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký tham gia đấu giá;

e) Các trường hợp không được tiếp tục tham gia đấu giá.

3. Việc bán đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản và quy định tại Thông tư này.

4. Đại diện lãnh đạo Công ty Quản lý tài sản tổ chức thực hiện việc bán đấu giá trực tiếp điều hành và chịu trách nhiệm về cuộc bán đấu giá.

### **Điều 9. Rút ngắn thời hạn niêm yết, thông báo công khai**

1. Trong trường hợp bán đấu giá khoản nợ xấu thì thời hạn niêm yết, thông báo công khai được xác định như sau:

a) Trong trường hợp Công ty Quản lý tài sản mua nợ xấu của tổ chức tín dụng theo giá trị thị trường thì Công ty Quản lý tài sản quyết định việc rút ngắn thời hạn niêm yết, thông báo công khai;

b) Trong trường hợp Công ty Quản lý tài sản mua nợ xấu của tổ chức tín dụng theo giá trị ghi sổ bằng trái phiếu đặc biệt thì Công ty Quản lý tài sản thỏa thuận với tổ chức tín dụng bán nợ về việc rút ngắn thời hạn niêm yết, thông báo công khai.

2. Trong trường hợp Công ty Quản lý tài sản tổ chức bán đấu giá tài sản bảo đảm đối với khoản nợ xấu thì Công ty Quản lý tài sản thỏa thuận với chủ sở hữu tài sản bảo đảm đó về việc rút ngắn thời hạn niêm yết, thông báo công khai; trong trường hợp bán đấu giá quyền sử dụng đất thì thỏa thuận với bên thế chấp quyền sử dụng đất đó.

3. Thời hạn niêm yết, thông báo công khai quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này đối với tài sản là động sản không được ít hơn bốn (04) ngày làm việc, đối với tài sản là bất động sản không được ít hơn mười lăm (15) ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá.

**Điều 10. Bán đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người tham gia đấu giá**

1. Trong trường hợp đã hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá tài sản mà chỉ có một người đăng ký mua tài sản bán đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham gia cuộc bán đấu giá và trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó.

2. Công ty Quản lý tài sản chỉ được bán tài sản trong trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này sau khi đã thực hiện đầy đủ các quy định về niêm yết, thông báo công khai và không có khiếu nại về trình tự, thủ tục cho đến khi kết thúc cuộc bán đấu giá.

**Điều 11. Hợp đồng bán tài sản bán đấu giá**

1. Trong thời hạn hai (02) ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong cuộc bán đấu giá, đại diện lãnh đạo Công ty Quản lý tài sản có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc bán đấu giá hoặc tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phải chuyển toàn bộ hồ sơ và biên bản cuộc bán đấu giá, tiền đặt trước của người mua được tài sản cho Công ty Quản lý tài sản.

2. Công ty Quản lý tài sản ký hợp đồng bán tài sản với bên mua tài sản. Hợp đồng bán tài sản được ký kết và thực hiện theo quy định của pháp luật.

**Điều 12. Xử lý tài sản bán đấu giá trong trường hợp bán đấu giá không thành, không có người đăng ký tham gia đấu giá**

1. Trong trường hợp bán đấu giá không thành hoặc không có người đăng ký tham gia đấu giá đối với khoản nợ xấu thì Công ty Quản lý tài sản lựa chọn phương thức xử lý khác theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn Nghị định số 53/2013/NĐ-CP.

2. Trong trường hợp bán đấu giá không thành hoặc không có người đăng ký tham gia đấu giá đối với tài sản bảo đảm khoản nợ xấu thì trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, Công ty Quản lý tài sản có trách nhiệm thỏa thuận với chủ sở hữu tài sản bảo đảm đó về phương thức xử lý tài sản; trường hợp bán đấu giá quyền sử dụng đất thế chấp, thì thỏa thuận với bên thế chấp quyền sử dụng đất về phương thức xử lý quyền sử dụng đất; trường hợp không thỏa thuận được thì Công ty Quản lý tài sản lựa chọn phương thức xử lý khác theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn Nghị định số 53/2013/NĐ-CP.

**Điều 13. Hủy kết quả bán đấu giá**

Việc hủy kết quả bán đấu giá theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 48 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP được thực hiện như sau:

1. Đối với tài sản bán đấu giá được Công ty Quản lý tài sản mua của tổ chức tín dụng theo giá trị ghi sổ bằng trái phiếu đặc biệt mà cuộc bán đấu giá do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện thì việc hủy kết quả bán đấu giá phải có văn bản thỏa thuận giữa Công ty Quản lý tài sản, tổ chức tín dụng bán nợ, người mua được tài sản bán đấu giá và tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện việc bán đấu giá; trường hợp Công ty Quản lý tài sản thực hiện bán đấu giá tài sản thì việc hủy kết quả bán đấu giá phải có văn bản thỏa thuận giữa Công ty Quản lý tài sản, tổ chức tín dụng bán nợ và người mua được tài sản bán đấu giá.

2. Đối với tài sản bán đấu giá được Công ty Quản lý tài sản mua theo giá trị thị trường mà cuộc bán đấu giá do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện thì việc hủy kết quả bán đấu giá phải có văn bản thỏa thuận giữa Công ty Quản lý tài sản, người mua được tài sản bán đấu giá và tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện việc bán đấu giá; trường hợp Công ty Quản lý tài sản thực hiện bán đấu giá thì việc hủy kết quả bán đấu giá phải có văn bản thỏa thuận giữa Công ty Quản lý tài sản và người mua được tài sản bán đấu giá.

#### **Điều 14. Phí, chi phí bán đấu giá**

Phí bán đấu giá và chi phí thực tế cho việc bán đấu giá tài sản thực hiện theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 15. Trách nhiệm của Công ty Quản lý tài sản**

1. Thông báo bằng văn bản về việc bán đấu giá tài sản cho chủ sở hữu tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 53/2013/NĐ-CP; trường hợp bán đấu giá quyền sử dụng đất thế chấp thì thông báo bằng văn bản cho bên thế chấp quyền sử dụng đất.

2. Báo cáo Bộ Tư pháp về hoạt động bán đấu giá tài sản hàng năm hoặc khi có yêu cầu; cung cấp thông tin, tài liệu cho Bộ Tư pháp về hoạt động bán đấu giá tài sản khi có yêu cầu.

3. Lập Sổ theo dõi bán đấu giá tài sản, Sổ đăng ký bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

4. Thực hiện trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

### **Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 16. Trách nhiệm của Bộ Tư pháp**

1. Kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm pháp luật về hoạt động bán đấu giá tài sản theo thẩm quyền.

2. Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 17. Hiệu lực thi hành**

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2014.

**Điều 18. Tổ chức thực hiện**

1. Công ty Quản lý tài sản, tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Thông tư này.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, Công ty Quản lý tài sản phản ánh kịp thời về Bộ Tư pháp, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các Bộ, ngành liên quan để phối hợp hướng dẫn./.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Đinh Trung Tụng**