CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH TÀI CHÍNH VÀ GIÁ CẢ VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 2904/QĐ-QTC	*Đà Nẵng, ngày 27 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế cuộc đấu giá đối với tài sản là: Quyền sử dụng đất của thửa đất số: Lô số 15, tờ bản đồ số: 01 (764554), diện tích: 40.020 m2 đất khu công nghiệp (xây dựng nhà máy sản xuất thép ống các loại); thời hạn sử dụng: Đến ngày 08/09/2055; nguồn gốc sử dụng: Thuế đất trả tiền một lần của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp; tại địa chỉ: KCN Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Nam Bắc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng).

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH
CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH TÀI CHÍNH VÀ GIÁ CẢ VIỆT NAM

- Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024);

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự số 106/2025/QH15 ngày 05/12/2025;

- Căn cứ Nghị định 152/2026/NĐ-CP ngày 13/05/2026 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều và Biện pháp thi hành luật thi hành án dân sự;

- 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 theo luật số 37/2024/QH15;

- 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 Thông tư 19/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư Pháp về việc 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 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư Pháp về quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

- Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/04/2025 của Bộ Tư Pháp quy định khung giá dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty Hợp danh số: 4001138343 do Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/10/2026 cho Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Việt Nam;

- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá số: 14/HĐDV-ĐGTS ngày 27/01/2026 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 437-14-11/HĐSĐBS-ĐGTS ngày 27/10/2026 được ký kết giữa Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng (Khu vực 10) với Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Việt Nam;

Quy chế này đã được Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng (Khu vực 10) và Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Việt Nam trao đổi, bàn bạc thống nhất.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế cuộc đấu giá đối với tài sản là: Quyền sử dụng đất của thửa đất số: Lô số 15, tờ bản đồ số: 01 (764554), diện tích: 40.020 m2 đất khu công nghiệp (xây dựng nhà máy sản xuất thép ống các loại); thời hạn sử dụng: Đến ngày 08/09/2055; nguồn gốc sử dụng: Thuế đất trả tiền một lần của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp; tại địa chỉ: KCN Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Nam Bắc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng).

Điều 2. Đấu giá viên, các thành viên giúp việc cho phiên đấu giá tài sản, Trưởng, phó phòng, bộ phận, khách hàng và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như điều 2;
- Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng (khu vực 10) (phối hợp);
- Khách mời tham dự phiên đấu giá;
- Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (đăng tin);
- Lưu: VT, HSĐG.

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



Hồ Ngọc Đồng

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH TÀI CHÍNH VÀ GIÁ CẢ VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

QUY CHẾ

Cuộc đấu giá tài sản là *Quyền sử dụng đất của thửa đất số: Lô số 15, tờ bản đồ số: 01 (764554), diện tích: 40.020 m2 đất khu công nghiệp (xây dựng nhà máy sản xuất thép ống các loại); thời hạn sử dụng: Đến ngày 08/09/2055; nguồn gốc sử dụng: Thuế đất trả tiền một lần của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp; tại địa chỉ: KCN Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Nam Bắc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng).*

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2904/QĐ-QTC ngày 27/10/2026 của Giám đốc điều hành Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Việt Nam)

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng:

1. Phạm vi áp dụng: Quy chế này áp dụng cho việc đấu giá đối với tài sản: Quyền sử dụng đất của thửa đất số: Lô số 15, tờ bản đồ số: 01 (764554), diện tích: 40.020 m2 đất khu công nghiệp (xây dựng nhà máy sản xuất thép ống các loại); thời hạn sử dụng: Đến ngày 08/09/2055; nguồn gốc sử dụng: Thuế đất trả tiền một lần của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp; tại địa chỉ: KCN Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Nam Bắc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng).

2. Đối với các tổ chức, cá nhân gồm:

a) Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Việt Nam, Đấu giá viên, Thành viên tổ giúp việc cho phiên đấu giá;

b) Các cá nhân, tổ chức có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật *(gọi chung là người hoặc khách hàng)* tham gia đấu giá;

c) Các cá nhân khác có liên quan tại phiên đấu giá.

Điều 2. Đối tượng được tham gia và không được tham gia đấu giá tài sản

1. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá:

Khách hàng không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này, phải từ đủ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự và có đủ năng lực tài chính để thực hiện nghĩa vụ sau khi trúng đấu giá đều có quyền đăng ký tham gia đấu giá.

2. Đối tượng không được phép đăng ký 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;

đ) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

3. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá:

Có từ hai khách hàng trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định tại Quy chế này và pháp luật về đấu giá tài sản.

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 thì thực hiện theo quy định tại Điều 49, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024).

Chương II
NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, bước giá và hồ sơ pháp lý của tài sản:

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất của thửa đất số: Lô số 15, tờ bản đồ số: 01 (764554), diện tích: 40.020 m^2 đất khu công nghiệp (xây dựng nhà máy sản xuất thép ống các loại); thời hạn sử dụng: Đến ngày 08/09/2055; nguồn gốc sử dụng: Thuế đất trả tiền một lần của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp; tại địa chỉ: KCN Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Nam Bắc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 136283, số vào sổ cấp GCN: CT 20291 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 18/05/2020 cho Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thép Hùng Vĩ và Toàn bộ tài sản là máy móc, thiết

bị, dây chuyền sản xuất tại nhà máy thép Hùng Vĩ của Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại Thép Hùng Vĩ. *Trong đó:*

+ Tài sản là Nhà cửa, vật kiến trúc, sân, đường nội bộ, hệ thống thoát nước

+ Máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất

+ Hệ thống đường dây 22kV và điện hạ thế trong nhà máy

+ Cây trồng trên đất các loại

(Chi tiết theo Chứng thư thẩm định giá số 167/2025/0855-PD-2/CT ngày 30/11/2025 của Công ty CP Giám định và Thẩm định giá Phương Đông và theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 21/08/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng (Khu vực 10)).

Lưu ý: Người mua trúng đấu giá tài sản tiếp tục cho Công ty TNHH BCG EVER 5,6,7 tiếp tục duy trì hợp đồng thuê mái lắp đặt hệ thống năng lượng mặt trời và phải tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng đã được ký kết giữa Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thép Hùng Vĩ với Công ty TNHH BCG EVER 5,6,7 theo đúng nội dung của hợp đồng.

2. Tổng giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 159.008.110.594 đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi chín tỷ, không trăm lẻ tám triệu, một trăm mười nghìn, năm trăm chín mươi bốn đồng), trong đó:*

+ Giá trị tài sản quyền sử dụng đất: 49.060.088.876 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi chín tỷ, không trăm sáu mươi triệu, không trăm tám mươi tám nghìn, tám trăm bảy mươi sáu đồng).

+ Giá trị toàn bộ tài sản là máy móc, thiết bị, dây chuyền sản xuất: 109.948.021.718 đồng (Bằng chữ: Một trăm lẻ chín tỷ, chín trăm bốn mươi tám triệu, không trăm hai mươi mốt nghìn, bảy trăm mười tám đồng).

***Tổng giá khởi điểm đã bao gồm thuế VAT 10%: 174.908.921.653 đồng** (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi bốn tỷ, chín trăm lẻ tám triệu, chín trăm hai mươi mốt nghìn, sáu trăm năm mươi ba đồng) (đã bao gồm VAT 10%: 15.900.811.059 đồng)*

(Giá trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng VAT 10%, chưa bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp, phí, lệ phí công chứng, lệ phí trước bạ và các khoản thuế, chi phí khác để chuyển quyền sở hữu tài sản theo quy định và người mua trúng tài sản đấu giá phải chịu).

***Lưu ý:** Đây là tài sản bán để đảm bảo cho việc thi hành án, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và văn bản đấu giá tài sản có thể bị huỷ hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị huỷ thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường cho nhau (nếu có).*

3. Bước giá: 50.000.000 đồng là mức chênh lệch tối thiểu giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

Giá trả hợp lệ: Người trả giá đầu tiên, giá mà khách hàng trả tối thiểu phải bằng giá khởi điểm; Người trả giá tiếp theo (thứ hai) trở đi, giá mà khách hàng trả phải bằng hoặc cao hơn giá đã trả của người trả giá liền kề trước đó cộng bước giá.

4. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản bán đấu giá:

Tài sản kê biên thi hành án để bán đấu giá theo các văn bản sau:

- Quyết định số 04/2024/QĐST-KDTM ngày 04/04/2024 của Toà án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam về việc công nhận sự thoả thuận của các đương sự;

- Quyết định số 15/QĐ-CCTHADS ngày 01/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng (Khu vực 10)) về việc thi hành án theo yêu cầu;

- Quyết định số 15/QĐ-CCTHADS ngày 29/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng (Khu vực 10)) về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản;

- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản lập hồi 08h00 ngày 21/08/2025;

- Biên bản thoả thuận về tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá ngày 21/08/2025;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 136283, số vào sổ cấp GCN: CT 20291 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 18/05/2020 cho Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thép Hùng Vĩ.

- Chứng thư thẩm định giá số 167/2025/0855-PD-2/CT ngày 30/11/2025 của Công ty CP Giám định và Thẩm định giá Phương Đông;

- Quyết định số 603/QĐ-THADS.KV10 ngày 26/10/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng (khu vực 10) về việc giảm giá tài sản (lần 10);

- Công văn số 9445/THADS.KV10 ngày 26/10/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng (khu vực 10) về việc đề nghị ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng bán đấu giá tài sản theo thủ tục rút gọn.

Điều 4. Thời gian, địa điểm xem tài sản, mẫu tài sản (nếu có), hồ sơ liên quan:

- Thời gian xem tài sản, mẫu tài sản (nếu có), hồ sơ liên quan: Trong giờ hành chính từ ngày 30/10/2026 đến ngày 03/11/2026.

- Địa điểm xem tài sản: KCN Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Nam Bắc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng)

Điều 5. Thời hạn bán, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, thời hạn kết thúc đăng ký trên trang trực tuyến:

1. Thời hạn bán, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá: Bắt đầu lúc: 07h30 ngày 28/10/2026; hết hạn lúc: 17h00 ngày 04/11/2026 *(Trong giờ hành chính).*

2. Thời hạn kết thúc đăng ký tài khoản và đăng ký tham gia đấu giá trên trang taichinhqnamqtc: 17h00 ngày 04/11/2026 *(Trong giờ hành chính).*

3. Địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá: Tại trụ sở làm việc của Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Việt Nam *(Địa chỉ: Số 108 Lê Lợi, phường Tam Kỳ, thành phố Đà Nẵng)*.

Điều 6. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; thời hạn nộp tiền đặt trước:

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ.

Số tiền này không hoàn trả lại cho người tham gia đấu giá (kể cả người trúng đấu giá và không trúng đấu giá) hoặc người đã mua hồ sơ nhưng không đăng ký đấu giá. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá thuộc về tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

- Tiền đặt trước: 30.000.000.000 đồng *(Ba mươi tỷ đồng)*

2. Thời hạn nộp tiền đặt trước: Từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến 17h00 ngày 04/11/2026.

- Khách hàng tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản sau của Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Việt Nam:

+ Số tài khoản: 112635707777 tại Ngân hàng TMCP Vietinbank – Chi nhánh Hội An, Quảng Nam.

+ Số tài khoản: 66667686868 tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Á Châu (ACB) - PGD Hội An, Quảng Nam

- Trước ngày tổ chức phiên đấu giá, khách hàng phải nộp lại chứng từ nộp tiền đặt trước cho Công ty. Khoản tiền đặt trước hợp lệ là khoản tiền báo "Có" trong tài khoản Công ty đến **17h00 ngày 04/11/2026**.

- Nội dung chuyển tiền đặt trước: Họ và tên khách hàng tham gia đấu giá tài sản + nộp tiền đặt trước + tên tài sản đấu giá.

- Sau khi khách hàng nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và nộp đủ tiền đặt trước theo quy định tại Quy chế này, khách hàng sẽ được hướng dẫn cách sử dụng tài khoản, cách trả giá và các nội dung cần thiết khác trên Trang thông tin

điện tử đấu giá trực tuyến: **taichinhqnamqtc.vn** để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

**** Lưu ý:***

+ Mỗi tài khoản đăng ký trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến: https://taichinhqnamqtc.vn/ chỉ chấp nhận 01 gmail;

+ Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin, tài liệu cung cấp trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến: https://https://taichinhqnamqtc.vn/ Trường hợp khách hàng cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá bị xử lý theo quy định của pháp luật;

+ Khách hàng chịu trách nhiệm về việc bảo mật và sử dụng tài khoản người dùng đã được cấp.

+ Khách hàng phải tự trang bị máy móc, thiết bị, đường truyền ổn định để đảm bảo tham gia đấu giá trực tuyến đúng thời gian quy định.

+ Đối với tài khoản đã đăng ký THAM GIA ĐẤU GIÁ nhưng cập nhật lại thông tin tài khoản thì người tham gia đấu giá phải báo lại với Công ty để cập nhập thông tin kịp thời, tránh trường hợp không được tham gia trả giá. Nếu các khách hàng tự ý cập nhật lại thông tin tài khoản mà không báo với Công ty thì mọi trách nhiệm khách hàng tự chịu.

*** Xử lý khoản tiền đặt trước:**

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và được trừ vào tiền mua tài sản.

- Mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước (nếu có) do khách hàng chịu.

- Nếu không trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được trả lại cho khách hàng trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 14 tại Quy chế này.

Điều 7. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân, tổ chức có đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024) và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty phát hành (có đóng dấu treo của Công ty, không được sử dụng phiếu phô tô). Khách hàng ghi đầy đủ, cụ thể, chi tiết các nội dung nêu trong phiếu và nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho Công ty theo quy định.

*** Hồ sơ tham gia đấu giá phải đảm bảo như sau:**

- Đối với tổ chức:

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Chi nhánh Công ty).

+ Đăng ký tài khoản trên trang trực tuyến taichinhqnamqtc.vn.

+ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (01 bản sao y).

+ Biên bản họp HĐTV/HĐQT thống nhất v/v mua tài sản đấu giá (bản chính).

+ Bản sao có chứng thực Căn cước công dân/Căn cước và giấy ủy quyền đối với người được cử đến làm thủ tục đăng ký tham gia phiên đấu giá trong trường hợp không phải là đại diện theo pháp luật doanh nghiệp.

+ Bản chụp căn cước điện tử trên VneID đã định danh mức độ 2.

+ Chứng từ nộp tiền đặt trước (phải bổ sung trước ngày tổ chức phiên đấu giá).

+ Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản đấu giá theo quy định pháp luật (nếu có).

- Đối với cá nhân:

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Chi nhánh Công ty).

+ Đăng ký tài khoản trên trang trực tuyến taichinhqnamqtc.vn.

+ Căn cước công dân/Căn cước của người tham gia đấu giá.

+ Bản chụp căn cước điện tử trên VneID đã định danh mức độ 2.

+ Giấy ủy quyền theo quy định kèm Căn cước công dân/Căn cước của người được ủy quyền (nếu có).

+ Chứng từ nộp tiền đặt trước (phải bổ sung trước ngày tổ chức phiên đấu giá).

Điều 8. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Từ 15h00 đến 15h30 ngày 06/11/2026 trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: **taichinhqnamqtc.vn**

Điều 9. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước:

1. Người tham gia đấu giá có một trong những hành vi vi phạm sau đây bị truất quyền tham gia đấu giá:

a) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;

b) 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, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

c) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

d) Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

d) 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;

đ) 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 giá đấu giá đối với tài sản đó;

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

2. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

* ***Lưu ý:*** *Thuật ngữ* ***"không tham dự phiên đấu giá"*** *được hiểu là người tham gia đấu giá không truy cập vào phiên đấu giá hiển thị trên Trang đấu giá trực tuyến* **taichinhqnamqtc.vn** *trong thời gian đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá.*

- Từ chối ký biên bản đấu giá *(khoản 3, Điều 44, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024));*

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận *(Điều 50, Luật Đấu giá tài sản năm2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024))*;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá *(Điều 51, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024));*

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 Điều này.

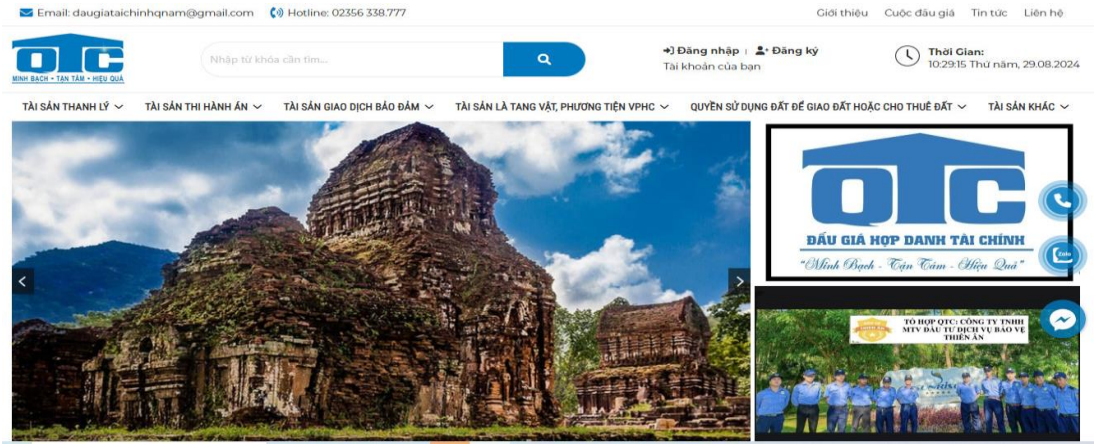
Điều 10. Hình thức, phương thức, trình tự tiến hành tham gia đấu giá, biên bản đấu giá:

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: **taichinhqnamqtc.vn** *(Đấu giá theo thủ tục rút gọn)*

2. Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên.

3. Trình tự tiến hành tham gia đấu giá:

- Khi hồ sơ tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá đầy đủ, hợp lệ, người tham gia đấu giá truy cập vào trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: **taichinhqnamqtc.vn** để đăng ký tài khoản tham gia đấu giá.



- Hướng dẫn chi tiết xem tại mục "**Tài liệu hướng dẫn sử dụng**". Khách hàng tham gia xem và thực hiện các thao tác theo hướng dẫn.

- Đấu giá viên được Công ty phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện phiên đấu giá trực tuyến căn cứ kết quả xác định người trúng đấu giá công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến ngay sau khi cuộc đấu giá kết thúc.

- Người trúng đấu giá là người có mức trả giá cao nhất được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc việc trả giá.

- Kết quả phiên đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên trang thông tin đấu giá trực tuyến và được gửi vào địa chỉ email của người tham gia đấu giá đã đăng ký với Công ty ngay sau khi công bố người trúng đấu giá trên trang thông tin đấu giá trực tuyến.

Điều 11. Thông báo kết quả cuộc đấu giá

1. Ngay sau khi có kết quả đấu giá trực tuyến, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo kết quả đấu giá cho người trúng đấu giá đến địa chỉ email người trúng đấu giá.

2. Thông báo ghi rõ các thông tin về tài sản đấu giá, thời điểm bắt đầu và kết thúc việc trả giá, thời điểm hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận giá trúng đấu giá.

Điều 12. Biên bản đấu giá

1. Biên bản phiên đấu giá trực tuyến ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá, thời điểm kết thúc phiên đấu giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá. Diễn biến của phiên đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận và được trích xuất từ hệ thống Trang thông tin đấu giá trực tuyến **taichinhqnamqtc.vn**

2. Biên bản đấu giá phải được lập tại thời điểm kết thúc việc trả giá và có chữ ký của đấu giá viên chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trực tuyến, người ghi biên bản, người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá.

3. Biên bản đấu giá được gửi vào địa chỉ email của người trúng đấu giá sau khi kết thúc phiên đấu giá. Người trúng đấu giá có trách nhiệm in biên bản đấu

giá, ký ghi rõ họ tên và gửi về Công ty trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

4. Người trúng đấu giá không ký biên bản đấu giá hoặc không nộp lại biên bản đấu giá đã ký cho Công ty trong thời hạn nêu trên được xem là từ chối kết quả trúng đấu giá và coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Khoản tiền đặt trước của người này không được hoàn trả và được xử lý theo quy định pháp luật.

Điều 13. Trả giá cao nhất nhưng rút lại giá đã trả:

- Trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá), nếu khách hàng đã chấp nhận giá đã trả (bấm nút **"Đồng ý"**) nhưng sau đó rút lại giá đã trả (bấm nút 

), hệ thống sẽ hiển thị thông báo xác nhận về việc rút lại giá đã trả, nếu người tham gia đấu giá bấm nút **"Xác nhận hủy"** thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và hệ thống bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

- Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả sẽ bị hệ thống truất quyền tham gia đấu giá và bị mất khoản tiền đặt trước.

- Thời gian trả giá của phiên đấu giá là 30 phút. Trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trong khoảng thời gian 01 phút trước thời điểm kết thúc phiên đấu giá thì thời gian trả giá được gia hạn thêm 03 phút sau thời điểm kết thúc phiên đấu giá.

Điều 14 Chấp nhận hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá:

1. Xác định kết quả đấu giá

- Người trúng đấu giá là người có mức trả giá cao nhất được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc phiên đấu.

- Kết quả cuộc đấu giá (gồm mã khách hàng và giá trúng) được đăng công khai trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến taichinhqnamqtc.vn và được gửi vào địa chỉ thư điện tử của người trúng.

2. Từ chối kết quả trúng đấu giá

- Tại phiên đấu giá, sau khi đấu giá viên, hệ thống đã công bố người trúng đấu giá. Trường hợp người trúng đấu giá từ chối kết quả 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.

- Người từ chối kết quả không được trả lại khoản tiền đặt trước.

Điều 15: Đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá

Khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia 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, (theoquy định tại Điều 49 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024)).

Điều 16. Xử lý trường hợp phát sinh do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến:

- Trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của Công ty dẫn đến phiên đấu giá không bắt đầu được, Công ty sẽ dừng phiên đấu giá trực tuyến và thông báo ngay cho người có tài sản quyết định thời gian đấu giá lại.

- Trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến dẫn đến người tham gia đấu giá không trả giá được hoặc không tiếp tục trả giá được trong thời gian trả giá thì Công ty sẽ hủy phiên đấu giá trực tuyến và thông báo cho người có tài sản biết để quyết định thời gian đấu giá lại.

- Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì người đăng ký tham gia đấu giá được hoàn trả tiền hồ sơ, tiền đặt trước đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá.

Điều 17. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá:

- Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá (theo quy định tại Khoản 4, Điều 12 tại Quy chế này) hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là văn bản có giá trị xác nhận việc mua bán tài sản, là một trong những cơ sở pháp lý để chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá.

- Căn cứ biên bản đấu giá tài sản, tổ chức hành nghề đấu giá, người trúng đấu giá và người có tài sản đấu giá sẽ ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 18. Quy định việc nộp tiền trúng đấu giá, xử lý tiền đặt cọc và bàn giao tài sản trúng đấu giá:

- Khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Số tiền này được Công ty chuyển lại cho bên có tài sản trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành.

- Số tiền còn lại người trúng đấu giá phải nộp vào tài khoản của bên có tài sản trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đấu giá thành. Trường hợp đương sự và người trúng đấu giá tài sản thỏa thuận về việc gia hạn thì thời hạn nộp tiền có thể kéo dài nhưng không quá 60 ngày kể từ ngày đấu giá thành. Quá thời hạn trên người trúng đấu giá không nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá thì bị mất khoản tiền đặt cọc theo quy định.

- Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn nêu trên thì cơ quan thi hành án dân sự căn cứ quy định của pháp luật hủy bỏ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc yêu cầu Tòa án hủy bỏ theo quy định của pháp luật. Khoản tiền đặt cọc trong trường hợp này sẽ được xử lý theo quy định pháp luật.

*** Phương thức thanh toán:** Các bên thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản sau:

- Chủ tài khoản: **Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng**

- Số Tài khoản: **3949.0.1054137.00000** tại Kho bạc nhà nước khu vực XIII – Phòng Kế toán nhà nước (Mã Kho bạc: 0161)

2. Thời hạn, địa điểm giao tài sản:

- Thời hạn giao tài sản cho người mua: Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền, cơ quan thi hành án dân sự phối hợp với các cơ quan chức năng tổ chức việc giao tài sản và các hồ sơ pháp lý liên quan cho người mua được tài sản đấu giá, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Tổ chức, cá nhân cản trở, can thiệp trái pháp luật dẫn đến việc chậm giao tài sản bán đấu giá thành mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

- Địa điểm giao tài sản: Tại nơi có tài sản.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 19. Trách nhiệm của Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Việt Nam:

- Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Quy chế này và quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản;

- Phối hợp với người có tài sản đấu giá tổ chức cho người tham gia đấu giá được trực tiếp xem tài sản hoặc mẫu tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan (nếu có) trước khi tổ chức phiên đấu giá;

- Tổ chức phiên đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng;

- Giải thích rõ Quy chế cuộc đấu giá, cử Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá và giải quyết các vấn đề có liên quan đến phiên đấu giá theo đúng Quy chế này;

- Truất quyền tham gia đấu giá, dừng phiên đấu giá nếu khách hàng vi phạm nội quy, Quy chế cuộc đấu giá đã được Đấu giá viên nhắc nhở, cảnh cáo nhưng vẫn tiếp tục vi phạm.

Điều 20. Trách nhiệm của bên có tài sản đấu giá

- Chịu trách nhiệm về nguồn gốc, chất lượng, số lượng, hiện trạng tài sản, tính pháp lý của tài sản đấu giá không tranh chấp quyền sở hữu, quyền sử dụng, giá khởi điểm của tài sản đấu giá hoặc quyền được bán tài sản theo quy định của pháp luật.

- Yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tạm dừng việc tổ chức đấu giá theo quy định tại khoản 1, Điều 84 Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15 ngày 05/12/2025.

- Yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá dừng việc tổ chức đấu giá tài sản; Đấu giá viên dừng phiên đấu giá theo quy định tại khoản 2, Điều 84 Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15 ngày 05/12/2025.

- Giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Có trách nhiệm thông báo, yêu cầu chủ cũ tài sản kê khai và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất liên quan đến tài sản đấu giá theo quy định của Luật thuế. Trường hợp chủ cũ của tài sản không kê khai nộp thuế thì Bên có tài sản kê khai thay, tiền thuế được trừ vào tiền đấu giá tài sản.

- Có trách nhiệm nộp thay cho chủ sở hữu cũ của tài sản đối với các khoản sau: Thuế thu nhập cá nhân từ việc bán đấu giá tài sản, các nghĩa vụ tài chính khác.... (nếu có) phát sinh trước khi bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá (số tiền này được trừ vào tiền bán đấu giá tài sản).

Điều 21. Quyền lợi và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá và người trúng đấu giá:

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

a) Quyền lợi:

- Được Công ty giải thích cụ thể mọi thắc mắc về Quy chế cuộc đấu giá trước khi tiến hành phiên đấu giá.

- Được ủy quyền cho người khác thay mặt mình đăng ký tham gia đấu giá *(nhưng phải có giấy ủy quyền theo quy định).*

- Được xem tài sản hoặc mẫu tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan đối với tài sản mà mình muốn đăng ký.

b) Nghĩa vụ:

- Người tham gia đấu giá phải nghiên cứu kỹ Quy chế cuộc đấu giá trước khi nộp phiếu đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước. Khi đã nộp phiếu đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước và tham dự phiên đấu giá là đồng nghĩa với việc chấp thuận và tuân thủ các quy định tại Quy chế này;

- Người tham gia đấu giá cần chuẩn bị máy tính, các thiết bị thông minh có kết nối mạng và đường truyền kết nối ổn định để truy cập vào website trực tuyến trong thời gian trả giá. Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Việt Nam không chịu trách nhiệm trong những trường hợp lỗi không phải do hệ thống đấu giá trực tuyến gây ra.

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

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

a) Quyền lợi:

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

- Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

- Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

b) Nghĩa vụ:

- Ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

- Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan;

- Người trúng đấu giá tự làm thủ tục đăng ký, kê khai đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản; nộp các khoản phí và lệ phí (nếu có) theo quy định hiện hành của Nhà nước và được giao tài sản trúng đấu giá;

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

Điều 22. Xử lý vi phạm:

1. Đối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và thành viên giúp việc: Đấu giá viên, Công ty có hành vi vi phạm trong quá trình tổ chức thực hiện đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan: Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức liên quan có hành vi vi phạm nội quy, quy chế cuộc đấu giá này và theo quy định của Luật Đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị cơ quan chức năng xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 23. Điều khoản thi hành:

1. Các nội dung khác không quy định trong Quy chế cuộc đấu giá này nếu có phát sinh thì căn cứ theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản hướng dẫn có liên quan để thực hiện.

2. Quy chế này và phiếu đăng ký tham gia đấu giá của khách hàng được xem như một Hợp đồng giao dịch dân sự giữa khách hàng với Công ty trong việc đấu giá tài sản đã nêu trên. Mọi vướng mắc, khiếu nại của khách hàng được hai bên thống nhất xử lý theo Quy chế này.

3. Đấu giá viên, nhân viên Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Việt Nam và người tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế cuộc đấu giá này.

Trong quá trình thực hiện Quy chế nếu có gì trở ngại, vướng mắc phải phản ánh kịp thời cho Giám đốc điều hành để xem xét giải quyết.

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH TÀI CHÍNH VÀ GIÁ CẢ VIỆT NAM

Hồ Ngọc Đồng