- **Số chứng thư:** 012/2025/**A.043** (**Số hợp đồng**: **A.048/25**/SaigonPA/HĐ)
- **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10**
- **Địa chỉ:** Số 326 Nguyễn Chí Thanh, Phường 05, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh
- **Tài sản thẩm định giá**: Giá trị khoản nợ của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Viên Phương.
- **Địa chỉ tài sản thẩm định**: Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.
- **Ngày phát hành chứng thư**: 10/04/2025.

SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM
Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596
Website: www.thamdinhgiasaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

Số : 012/2025/A.043

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2025

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

***Kính gửi*: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.048/25/SaigonPA/HĐ ngày 08/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.043 ngày 10/04/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/A.043 ngày 10/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10
- Mã số thuế : 0100686174-011
- Địa chỉ : Số 326 Nguyễn Chí Thanh, Phường 05, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh
- Đại diện : Ông Nguyễn Phương Huấn Chức vụ: Giám đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA).

Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- **Giá trị khoản nợ** của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Viên Phương tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 căn cứ theo:
  - Hợp đồng tín dụng số 6420-LAV-201900532 ngày 17/10/2019 giữa Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Viên Phương và Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
  - Hợp đồng thế chấp tài sản số 6420-LCP-201900433 ngày 20/11/2019 giữa ông Phan Gia Luật và Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
  - **Tài sản bảo đảm bao gồm**:
    + Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 891, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2025.
- Thời điểm khảo sát hiện trạng 08/04/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.

Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.

Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.

Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.

Giả thiết đặc biệt: Không có

8. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Danh mục	Giá trị thẩm định (VND)
1	**Tổng dư nợ đến ngày 03/04/2025**	**9.804.739.727**
2	**Nguồn thu từ xử lý tài sản bảo đảm**	**6.177.705.722**
2.1	*Giá trị tài sản bảo đảm*	6.590.808.900
2.2	*Chi phí có thể sẽ phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm*	413.103.178
3	**Giá trị khoản nợ**	**6.177.705.722**
4	Chi phí có thể sẽ phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ	46.450.000
5	**Giá trị khoản nợ đã xem xét đến chi phí xử lý khoản nợ**	**6.131.255.722**

Kết luận tổng giá trị khoản nợ *(làm tròn)*: **6.131.256.000 VND.**

***Bằng chữ*: Sáu tỷ một trăm ba mươi mốt triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn đồng.**

10. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

11. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.048/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.

Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.

Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định giá khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.

Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định giá không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và tổ thẩm thẩm định giá giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.

Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.

Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN	THẨM ĐỊNH VIÊN	GIÁM ĐỐC
Mai Thanh Bình	ThS. Lê Lực Quang Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821	Nguyễn Thị Diệu Vi Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số: 012/2025/A.043

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA).
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2024.
- Điện thoại : 028.3993.6939 Hotline: 0909.186.779
- Email : info@thamdinhgiasaigon.com Website: http://saigonpa.vn

2. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ CUỘC THẨM ĐỊNH GIÁ:

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10
- Mã số thuế : 0100686174-011
- Địa chỉ : Số 326 Nguyễn Chí Thanh, Phường 05, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh
- Đại diện : Ông Nguyễn Phương Huấn Chức vụ: Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

➢ **Giá trị khoản nợ** của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Viên Phương tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 căn cứ theo:

- Hợp đồng tín dụng số 6420-LAV-201900532 ngày 17/10/2019 giữa Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Viên Phương và Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
- Hợp đồng thế chấp tài sản số 6420-LCP-201900433 ngày 20/11/2019 giữa ông Phan Gia Luật và Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
- **Tài sản bảo đảm bao gồm**:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 891, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xử lý nợ

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 04/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 08/04/2025.

2.6. Nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

- Thông tin do khách hàng cung cấp;

- Thông tin thu thập trực tiếp từ kết quả khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch bất động sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:

- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 do Uỷ ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành quy định bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 -2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương;
- Quyết định 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 do Bộ Xây Dựng ban hành công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phần kết cấu công trình năm 2023;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2024 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2024;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.047/25/SaigonPA/HĐ ngày 22/11/2024 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân hàng Nông nghiệp và Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10;
- Hợp đồng tín dụng số 6420-LAV-201900532 ngày 17/10/2019 giữa Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Viên Phương và Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10;
- Hợp đồng thế chấp tài sản số 6420-LCP-201900433 ngày 20/11/2019 giữa ông Phan Gia Luật và Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10;
- Bảng kê tính lãi Hợp đồng tín dụng số 6420-LAV-201900532 của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Viên Phương tính đến ngày 03/04/2025;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Thông tin về khách hàng vay

- Tên công ty : Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Viên Phương.
- Mã số doanh nghiệp số: 033124773, đăng ký lần đầu ngày 10/11/2003, đăng ký lần 8 ngày 08/03/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.
- Trụ sở chính tại : 331-333 đường Phan Văn Hớn, Phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.
- Người đại diện : Bà Nguyễn Thị Bảo Trân Chức vụ: Giám đốc
- Giấy chứng nhận ĐKKD số: 0311776589 do sở KHĐT Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 09/05/2012 (cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 07/12/2016)

3.2. Thông tin về khoản nợ

- Khoản nợ của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Viên Phương tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 theo theo Hợp đồng tín dụng số 6420-LAV-201900532 ký ngày 17/10/2019. Theo số liệu cung cấp của Ngân hàng, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Viên Phương (bên nợ) đang nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 tổng số tiền tính đến ngày 03/04/2025 là 9.804.739.727 VND. Trong đó:
  + Số tiền gốc tính đến ngày 03/04/2025: 6.000.000.000 VND
  + Lãi trong hạn tính đến ngày 03/04/2025: 2.691.123.288 VND
  + Lãi quá hạn tính đến ngày 03/04/2025: 1.113.616.438 VND

3.3. Thông tin về tài sản đảm bảo

3.3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 891, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 891, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định có 2 mặt tiếp giáp hẻm ra đường Ngô Chí Quốc (hẻm nhựa; rộng khoảng 4,5m; đường vào đoạn hẹp nhất rộng khoảng 4m); Vị trí tài sản cách đường Ngô Chí Quốc khoảng 400m, cách giao lộ Ngô Chí Quốc – Tô Ngọc Vân khoảng 500m.

3.3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất được công nhận theo kích thước trong Giấy chứng nhận là: 129,3m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 13,47m
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
- Hiện trạng khu đất: Đất trống.

3.3.1.3. Quy hoạch

- Tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch: đất nhóm nhà ở hiện trạng (đất nhóm nhà ở hiện hữu), căn cứ theo Đồ án quy hoạch phân khu (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Tam Bình 3, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo Quyết định số 3047/QĐ-UBND ngày 21/08/2020.

4. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG, CÁC THÔNG TIN VỀ THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH CỦA NHÓM (LOẠI) TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản khá dồi dào đối với tài sản có quy mô diện tích nhỏ và vừa.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ các chuyên viên môi giới bất động sản, chủ tài sản, các website rao bán bất động sản. Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

4.2. Thông tin về các yếu tố kinh tế, xã hội và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung tương đối đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người cao.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả thiết đặc biệt: Không có

6. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

6.1. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
- Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh
  + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*

6.2. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

6.2.1. Xác định giá trị tài sản đảm bảo (quyền sử dụng đất tại thửa đất số 891, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh)

❖ **Thông tin giao dịch thị trường và các yếu tố so sánh**

Tiến hành khảo sát thị trường, Saigon PA thu thập được thông tin về 3 giao dịch/mua bán tài sản tương đồng nhất với tài sản thẩm định:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 3/2025	Rao bán tháng 3/2025	Rao bán tháng 3/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Hẻm 4,5m; đoạn hẹp nhất rộng khoảng 4m ra đường Ngô Chí Quốc, Phường Bình Chiểu, TP. Thủ Đức	Hẻm 4-4,5m đường Ngô Chí Quốc, Phường Bình Chiểu, TP. Thủ Đức	Hẻm 5-6m; đoạn hẹp nhất rộng khoảng 4m ra đường Ngô Chí Quốc, Phường Bình Chiểu, TP. Thủ Đức	Hẻm 4-4,5m đường Ngô Chí Quốc, Phường Bình Chiểu, TP. Thủ Đức

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Chiều rộng mặt tiền	13,47m	4,0m	4,0m	4,42m
7	Quy mô diện tích	129,30m2	70,9m2	53,8m2	55,3m2
8	Cơ sở hạ tầng	Hẻm nhựa, 2 mặt hẻm	Hẻm nhựa, 1 mặt hẻm	Hẻm nhựa, 2 mặt hẻm	Hẻm nhựa, 2 mặt hẻm
9	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		3.600.000.000	3.300.000.000	3.200.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		3.420.000.000	2.970.000.000	3.040.000.000
14	Đơn giá QSDĐ (VND/m^2)		48.237.000	55.204.000	54.973.000
15	Thông tin tham chiếu		Chị Trinh: 0931490249	Anh Việt: 0987.466.630	Anh Khoa: 0933.080.413

❖ **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chỉ dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m^2)		48.237.000	55.204.000	54.973.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		48.237.000	55.204.000	54.973.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		48.237.000	55.204.000	54.973.000
3	Vị trí	Hẻm 4,5m; đoạn hẹp nhất rộng khoảng 4m ra đường Ngô Chí Quốc, Phường Bình Chiểu, TP. Thủ Đức	Hẻm 4-4,5m đường Ngô Chí Quốc, Phường Bình Chiểu, TP. Thủ Đức	Hẻm 5-6m; đoạn hẹp nhất rộng khoảng 4m ra đường Ngô Chí Quốc, Phường Bình Chiểu, TP. Thủ Đức	Hẻm 4-4,5m đường Ngô Chí Quốc, Phường Bình Chiểu, TP. Thủ Đức
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		48.237.000	55.204.000	54.973.000
4	Chiều rộng mặt tiền	13,47m	4,0m	4,0m	4,42m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*3,79%*	*3,79%*	*3,62%*
	Mức điều chỉnh		1.828.182	2.092.232	1.990.023
	Giá trị sau điều chỉnh		50.065.182	57.296.232	56.963.023
5	Quy mô diện tích	129,3m2	70,9m2	53,8m2	55,3m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-7,30%*	*-9,44%*	*-9,25%*
	Mức điều chỉnh		-3.521.301	-5.211.258	-5.085.003
	Giá trị sau điều chỉnh		46.543.881	52.084.974	51.878.020
6	Cơ sở hạ tầng	Hẻm nhựa, 2 mặt hẻm	Hẻm nhựa, 1 mặt hẻm	Hẻm nhựa, 2 mặt hẻm	Hẻm nhựa, 2 mặt hẻm
	Tỷ lệ điều chỉnh		*5,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		2.411.850	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		48.955.731	52.084.974	51.878.020
7	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		48.955.731	52.084.974	51.878.020
8	Phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		48.955.731	52.084.974	51.878.020

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		48.955.731	52.084.974	51.878.020
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		50.972.908		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-4%	2%	2%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**50.973.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		7.761.333	7.303.489	7.075.025
	Số lần điều chỉnh		3	2	2
	Biên độ điều chỉnh		3,8% - 7,3%	3,8% - 9,4%	3,6% - 9,3%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		718.731	-3.119.026	-3.094.980

❖ **Phân tích và điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các tài sản so sánh và tài sản thẩm định giá**

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt chủ yếu về các yếu tố chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng so với tài sản cần thẩm định:

- *Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 13,47m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 4m; 4m; 4,43m kém thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 3,79%; 3,79%; 3,62% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*
- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 129,3m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 70,9m²; 53,8m²; 55,3m² lợi thế hơn so vơi tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 7,3%; 9,44%; 9,25% về yếu tố quy mô diện tích.*
- *Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá có 2 mặt giáp đường. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có 1 mặt giáp đường kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1 khoảng 5% về yếu tố cơ sở hạ tầng.*

❖ **Thống nhất mức giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định giá:**

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **50.973.000 VND/m²**.
- Thửa thửa đất số 891, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh có tổng diện tích đất là: 129,3m².

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 129,3 m² x 50.973.000 VND/m²
= **6.590.808.900 VND.**

6.2.2. Xác định giá trị khoản nợ

- Tài sản thẩm định giá là khoản nợ (nợ gốc và nợ lãi) của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Viên Phương. Khoản nợ này được đảm bảo bằng các tài sản trình bày ở trên. Tuy nhiên, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Viên Phương hiện không thể thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10. Saigon PA xác định giá trị khoản nợ trên cơ sở nguồn thu từ xử lý tài sản bảo đảm.
- Áp dụng với trường hợp giả định khoản nợ của bên nợ theo hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp được đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ (nợ gốc và lãi). Theo số liệu cung cấp của Ngân hàng, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Viên Phương (bên nợ) đang nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 tổng số tiền tính đến ngày 03/04/2025 là **9.804.739.727 VND**. Trong đó:
  + Số tiền gốc tính đến ngày 03/04/2025: 6.000.000.000 VND
  + Lãi trong hạn tính đến ngày 03/04/2025: 2.691.123.288 VND
  + Lãi quá hạn tính đến ngày 03/04/2025: 1.113.616.438 VNDD

+ Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm và chi phí có thể phát sinh liên quan đến việc xử lý khoản nợ

- Saigon PA đề xuất một số chi phí có khả năng phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm, xử lý khoản nợ và các giả định gắn liền với cách tính như sau:

STT	Tên danh mục	Giá trị (VND)	Căn cứ pháp lý
1	***Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm***		
1.1	Lệ phí	300.000	Tính trong điều kiện giả định có khởi kiện tại tòa án. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chi phí tạm tính dựa trên giá trị tài sản tranh chấp (giá trị tổng dư nợ theo sổ sách) tại phiên tòa sơ thẩm, chưa xem xét đến chi phí tại phiên tòa phúc thẩm (nếu có).
1.2	Án phí	117.805.000	
1.3	Chi phí thi hành án dân sự	163.182.000	Tính trong điều kiện giả định có yêu cầu thi hành án Căn cứ Thông tư số 216/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính về việc quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thi hành án dân sự. Chi phí tạm tính dựa trên giá trị thực nhận theo bản án (giá trị nhỏ hơn giữa tổng dư nợ theo sổ sách và tổng giá trị tài sản bảo đảm).
1.4	Thuế TNCN	131.816.178	Tính trong trường hợp tài sản bảo đảm là bất động sản và chủ tài sản là cá nhân. Căn cứ Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 hướng dẫn thực hiện thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế số 71/2014/QH13 và nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính Phủ. Chi phí được ước tính bằng 2% trên giá trị bất động sản.
2	***Chi phí có thể phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ***		
2.1	Chi phí thẩm định giá	14.000.000	Tạm tính theo phí dịch vụ thẩm định của Saigon PA, chưa xem xét đến phí thẩm định của đơn vị khác trong trường hợp khách hàng thuê nhiều đơn vị tư vấn.

STT	Tên danh mục	Giá trị (VND)	Căn cứ pháp lý
2.2	Chi phí đấu giá tài sản	32.450.000	Căn cứ Thông tư 108/2020 /TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 45/2017/tt-btc ngày 12 tháng 5 năm 2017 của bộ trưởng bộ tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản. Chi phí được tạm tính dựa trên mức giá khởi điểm của khoản nợ (chưa xem xét đến chi phí xử lý khoản nợ) và giả định không có chênh lệch giữa giá trúng đấu giá với giá khởi điểm.

- Tổng giá trị nguồn thu từ việc xử lý tài sản bảo đảm (giá trị tài sản bảo đảm trừ đi chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm) là **6.177.705.772 VND**, nhỏ hơn số tiền bên nợ đang nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 là **9.804.739.727 VND**. Phần chênh lệch giữa số tiền mà bên nợ đang nợ và nguồn thu từ việc xử lý tài sản bảo đảm sẽ được coi là khoản nợ không có tài sản bảo đảm. Trường hợp này, giá trị khoản nợ đúng bằng nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo sau khi trừ chi phí có thể phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ.

⇨ **Kết luận**: Tổng giá trị khoản nợ của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Viên Phương tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 tại thời điểm ngày 03/04/2025 là: **6.131.255.722 VND**.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Danh mục	Giá trị thẩm định (VND)
1	**Tổng dư nợ đến ngày 03/04/2025**	**9.804.739.727**
2	**Nguồn thu từ xử lý tài sản bảo đảm**	**6.177.705.722**
2.1	*Giá trị tài sản bảo đảm*	6.590.808.900
2.2	*Chi phí có thể sẽ phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm*	413.103.178
3	**Giá trị khoản nợ**	**6.177.705.722**
4	Chi phí có thể sẽ phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ	46.450.000
5	**Giá trị khoản nợ đã xem xét đến chi phí xử lý khoản nợ**	**6.131.255.722**

Kết luận tổng giá trị khoản nợ *(làm tròn)*: **6.131.256.000 VND.**

***Bằng chữ*: Sáu tỷ một trăm ba mươi mốt triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn đồng.**

8. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành báo cáo thẩm định giá này.

9. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.048/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định giá khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định giá không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và tổ thẩm thẩm định giá giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Thẩm định viên về giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN	THẨM ĐỊNH VIÊN	GIÁM ĐỐC
Mai Thanh Bình	ThS. Lê Lực Quang	Nguyễn Thị Diệu Vi
	Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821	Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

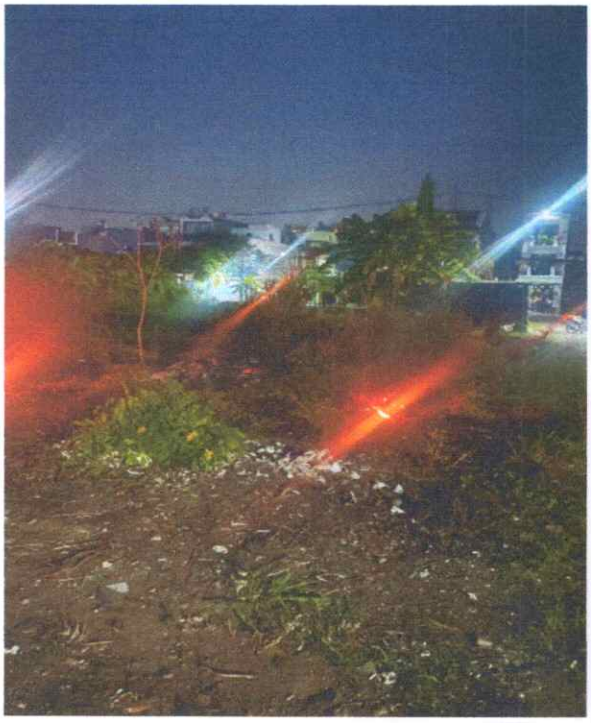
MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



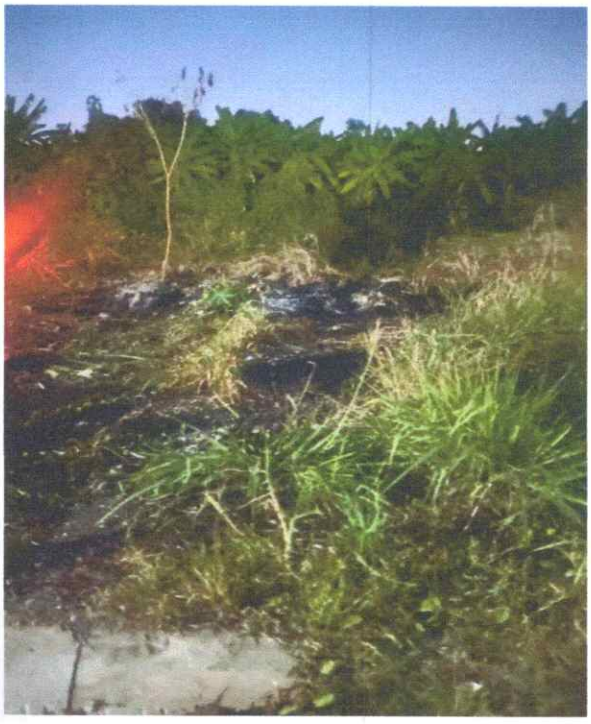
Mặt tiền tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



MS: 07A/HĐTD-PN

(Áp dụng cho vay theo hạn mức)

AGRIBANK

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

Số: 6420-LAV-2019.00.532

- Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;
- Theo thỏa thuận của các bên.

Hôm nay, ngày 17 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thông Việt Nam-Chi nhánh 10 (Agribank Chi nhánh 10), chúng tôi gồm:

BÊN CHO VAY: NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH 10

- Mã số thuế: 0100686174-011
- Trụ sở tại: 326 Nguyễn Chí Thanh, Phường 5, Quận 10, Tp.Hồ Chí Minh.
- Điện thoại: 028.38534441 Fax: 028.38534340
- Người đại diện là: Ông **NGUYỄN VĂN CÔNG** Chức vụ: Giám đốc (Theo Quyết định ủy quyền số 509/QD9-HĐTV-PC ngày 19/6/2014).

(Sau đây gọi là "Ngân hàng").

BÊN VAY: CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI VIÊN PHƯƠNG

- Mã số doanh nghiệp số: 0303124773, đăng ký lần đầu ngày 10/11/2003, đăng ký lần 8 ngày 08/03/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.
- Địa chỉ trụ sở chính: 331-333 đường Phan Văn Hớn, Phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Người đại diện là Bà: **NGUYỄN THỊ BẢO TRÂN** Chức vụ: Giám đốc
- CMND số 285142412 do CA Tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/06/2018.
- Tài khoản thanh toán VND số : **6420.201.013.299** tại Agribank Chi nhánh 10
- Tài khoản thanh toán ngoại tệ (USD/HKD/JPN.....) số:..... tại .....

(Sau đây gọi là "Khách hàng").

Ngân hàng và Khách hàng thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng này với các điều khoản sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ và nguyên tắc giải thích hợp đồng

1. **Giải thích từ ngữ:** Trong hợp đồng này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

a) *Hợp đồng*: là Hợp đồng tín dụng được thỏa thuận và giao kết giữa Ngân hàng và Khách hàng, bao gồm: các Giấy nhận nợ, phụ lục Hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng và các văn bản, tài liệu khác có liên quan đến Hợp đồng;

b) *Giấy nhận nợ*: là văn bản thỏa thuận cho vay do Khách hàng và Ngân hàng cùng lập, ký trên cơ sở Hợp đồng nhằm xác nhận những giao dịch cụ thể và là bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng;

c) *Thời hạn cho vay:* là khoảng thời gian tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay cho đến hết ngày cuối cùng của từng lần giải ngân được ghi trong Giấy nhận

nợ; trường hợp ngày cuối cùng của thời hạn cho vay là ngày lễ hoặc ngày nghỉ hàng tuần thì chuyển sang ngày làm việc tiếp theo;

d) *Khoản nợ:* là số tiền vay được Ngân hàng giải ngân cho Khách hàng và ghi trong từng Giấy nhận nợ;

đ) *Hạn mức cho vay:* Ngân hàng xác định và thỏa thuận với Khách hàng một mức dư nợ cho vay tối đa được duy trì trong một khoảng thời gian nhất định;

e) *Hạn mức cấp tín dụng:* bao gồm hạn mức cho vay, hạn mức mở L/C, hạn mức bảo lãnh, ...;

g) *Lãi tiền vay:* bao gồm lãi trên dư nợ gốc trong hạn, lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn, lãi chậm trả quy định tại khoản 2 Điều 6 Hợp đồng này;

h) *Ngân hàng chủ động trích tiền*: là việc Ngân hàng chủ động trích tiền trên tài khoản thanh toán, tài khoản tiền gửi và các tài khoản khác của Khách hàng và/hoặc đơn vị phụ thuộc của Khách hàng mở tại Ngân hàng để thu hồi nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có);

i) *Thay đổi bất lợi đáng kể:* là bất kỳ sự kiện, hành vi, điều kiện, văn bản hoặc thay đổi nào mà theo xác định của Ngân hàng có thể ảnh hưởng bất lợi đến: Hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, khả năng thực hiện nghĩa vụ hoặc tài sản của Khách hàng; Khả năng trả nợ gốc, lãi tiền vay và các loại phí khác của Khách hàng theo Văn bản tín dụng; hoặc hiệu lực và khả năng thi hành của bất kỳ Văn bản tín dụng nào;

k) *Văn bản tín dụng:* bao gồm và không giới hạn các văn bản sau: Hợp đồng này; Hợp đồng đảm bảo; Phương án sử dụng vốn vay và các tài liệu chứng minh Khách hàng đủ điều kiện vay vốn; Thông báo chuyển nợ quá hạn; Các cam kết đơn phương của khách hàng, bên đảm bảo và các văn bản thỏa thuận khác liên quan và/hoặc vì mục đích của Hợp đồng này;

n) *Sự kiện biến động thị trường*: là sự kiện, hành vi, điều kiện, văn bản hoặc sự thay đổi mà theo xác định của Ngân hàng có thể dẫn đến:

(i) Ngân hàng không thể giải ngân khoản vay theo yêu cầu của Khách hàng mặc dù Ngân hàng đã áp dụng các biện pháp trong khả năng của mình nhưng do nguyên nhân khách quan không thể giải ngân bằng loại tiền tệ tương ứng với loại tiền tệ của khoản vay;

(ii) Mức lãi suất để giải ngân khoản vay theo tính toán của Ngân hàng vượt quá quy định của luật pháp Việt Nam cho phép;

(iii) Ngân hàng không có khả năng giải ngân khoản vay theo yêu cầu của Khách hàng do việc áp dụng các quy định của luật pháp Việt Nam;

m) *Các từ ngữ khác* không được giải thích tại Hợp đồng này mà pháp luật có quy định được hiểu theo quy định của pháp luật Việt Nam.

2. Nguyên tắc giải thích hợp đồng

a) Tiêu đề các điều trong Hợp đồng này chỉ nhằm mục đích thuận tiện cho việc theo dõi Hợp đồng, không ảnh hưởng đến việc giải thích nội dung các điều trong Hợp đồng;

b) Dẫn chiếu tới bất kỳ văn bản hoặc thỏa thuận nào sẽ bao gồm cả bất kỳ sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc gia hạn đối với văn bản hoặc thỏa thuận đó;

c) Dẫn chiếu tới bất kỳ bên nào sẽ được hiểu là dẫn chiếu tới cả bên kế thừa hoặc bên nhận chuyển nhượng được phép hoặc bên nhận chuyển giao được phép của bên đó;

d) Các trường hợp khác việc giải thích Hợp đồng được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Hạn mức cấp tín dụng, đồng tiền cho vay, đồng tiền trả nợ và mục đích vay vốn

1. Hạn mức cấp tín dụng: **45.000.000.000VND** *(Bằng chữ: Bốn mươi lăm tỷ đồng chẵn).*

a) Hạn mức cấp tín dụng trên bao gồm: hạn mức cho vay ngắn hạn; hạn mức bảo lãnh (không bao gồm bảo lãnh vay vốn và bảo lãnh đối ứng; số dư phát hành thư tín dụng (L/C) và các hình thức cấp tín dụng khác theo quy định của pháp luật và của Agribank.

b) Khách hàng sử dụng hạn mức bảo lãnh, mở L/C theo thỏa thuận giữa Ngân hàng và Khách hàng tại các Hợp đồng, Văn bản tín dụng cụ thể. Tại các hợp đồng này hai bên thỏa thuận chi tiết việc cho vay, cho vay thanh toán L/C.

2. Đồng tiền cho vay và đồng tiền trả nợ: Đồng Việt Nam (VND).

3. Mục đích sử dụng vốn tín dụng: Vay vốn bổ sung vốn sản xuất, kinh doanh bán buôn, bán lẻ gỗ cây và gỗ chế biến; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng .

Khách hàng cam kết và tự đảm bảo sử dụng vốn tín dụng được Ngân hàng cấp đúng pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với năng lực của mình và có hiệu quả để thanh toán để thanh toán cho Ngân hàng cac khoản nợ và các nghĩa vụ tài chính đến hạn theo Hợp đồng này.

4. Tại mọi thời điểm, tổng số dư cấp tín dụng của tất cả các nghiệp vụ cấp tín dụng theo điểm a khoản 1 điều này của Khách hàng không vượt quá hạn mức cấp tín dụng được phê duyệt, trừ trường hợp có thỏa thuận khác bằng văn bản của Ngân hàng và khách hàng.

Điều 3. Phương thức cho vay; Thời hạn cho vay; Thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng;

1. Phương thức cho vay: hạn mức tín dụng.

2. Thời hạn cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể.

3. Thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng là 12 tháng tính từ ngày Hợp đồng này được cả hai bên ký kết. Khách hàng chỉ được rút vốn vay, mở L/C thanh toán bằng vốn vay, phát hành bảo lãnh trong thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng. Khi hết thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng, tùy vào tình hình thực tế, nhu cầu, khả năng của mỗi bên thì hai bên có thể thỏa thuận việc cấp hạn mức mới cho kỳ tiếp theo.

Điều 4. Lãi suất cho vay và phí liên quan tới khoản vay

1. Lãi suất cho vay trong hạn

a) Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là **8,5%/năm.** Tùy vào từng thời điểm nhận nợ vay, lãi suất cho vay sẽ là mức lãi suất do Ngân hàng công bố và được ghi trên từng giấy nhận nợ.

b) Điều chỉnh lãi suất cho vay:

- Lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ vào ngày 01 của tháng đầu mỗi quý.
- Lãi suất cho vay được áp dụng theo mức lãi suất do Ngân hàng công bố vào thời điểm điều chỉnh.

2. Lãi suất cho vay áp dụng với dư nợ gốc bị quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

3. Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: không áp dụng/0%.

4. Phí liên quan đến khoản vay: không có.

Điều 5. Giải ngân vốn cho vay và sử dụng phương tiện thanh toán để giải ngân vốn cho vay

1. Điều kiện giải ngân vốn cho vay: Ngân hàng chỉ đồng ý giải ngân vốn vay sau khi khách hàng đáp ứng đủ tất cả các điều kiện dưới đây, trừ trường hợp Ngân hàng quyết định không áp dụng một số điều kiện nhất định đối với khách hàng:

a) Số tiền đề nghị Ngân hàng giải ngân vốn vay không vượt quá hạn mức cho vay và mở L/C quy định tại khoản 1 Điều 2 Hợp đồng này và trong thời hạn duy trì hạn mức cấp tín dụng quy định tại khoản 4 Điều 3 Hợp đồng này;

b) Cung cấp cho Ngân hàng hồ sơ, tài liệu, văn bản liên quan đến mục đích sử dụng vốn vay với số lượng, nội dung và hình thức đáp ứng yêu cầu của Ngân hàng;

c) Hợp đồng đảm bảo có liên quan đã được giao kết và đăng ký biện pháp đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật, quy định của Ngân hàng;

d) Không có bất kỳ sự kiện vi phạm nào theo quy định tại Hợp đồng này và không có bất kỳ thay đổi bất lợi đáng kể nào theo quy định tại Hợp đồng này;

đ) Các điều kiện khác trước khi giải ngân tài sản thế chấp thực hiện thủ tục công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ theo quy định. Khách hàng cung cấp hợp đồng mua bán, hóa đơn,... trước khi giải ngân.

2. Hồ sơ đề nghị giải ngân vốn cho vay:

Mỗi lần đề nghị giải ngân vốn cho vay, Khách hàng cung cấp cho Ngân hàng hồ sơ đề nghị giải ngân có nội dung, hình thức, số lượng đáp ứng yêu cầu của Ngân hàng, bao gồm:

a) Bản gốc Giấy nhận nợ;

b) Tài liệu chứng minh mục đích sử dụng vốn vay;

c) Các hồ sơ, tài liệu khác theo yêu cầu của Ngân hàng.

3. Nhận nợ bắt buộc đối với bảo lãnh

a) Trường hợp Ngân hàng phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thay cho Khách hàng thì Khách hàng có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ số tiền mà Ngân hàng đã trả thay với thời hạn, lãi suất và các nội dung khác theo thông báo của Ngân hàng. Khách hàng phải thực hiện ngay các thủ tục để nhận nợ bắt buộc với Ngân hàng.

b) Hồ sơ nhận nợ bắt buộc gồm:

+) Bản gốc Giấy nhận nợ;

+) Các hồ sơ, tài liệu khác chứng minh việc Khách hàng đã vi phạm nghĩa vụ được bảo lãnh;

c) Trường hợp Ngân hàng phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh mà không nhận được các tài liệu, hồ sơ quy định tại điểm b Khoản 3 Điều này thì Khách hàng chấp thuận việc Ngân hàng được sử dụng văn bản Thông báo nhận nợ bắt buộc để ghi nợ cho Khách hàng. Thông báo này có giá trị như Giấy nhận nợ.

4. Nhận nợ đối với trường hợp thanh toán L/C

a) Trường hợp Ngân hàng phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán L/C thì Khách hàng có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ số tiền mà Ngân hàng đã thanh toán L/C với thời hạn, lãi

suất và các nội dung khác theo thông báo của Ngân hàng. Khách hàng phải thực hiện ngay các thủ tục để nhận nợ với Ngân hàng.

b) Hồ sơ nhận nợ gồm:

+) Bộ chứng từ theo quy định của Ngân hàng và quy tắc, tập quán quốc tế về thanh toán L/C được Ngân hàng chấp thuận; Giấy báo chứng từ hàng nhập theo L/C và các giấy tờ khác theo quy định;

+) Bản gốc Giấy nhận nợ;

+) Các hồ sơ, tài liệu khác (nếu có);

c) Trường hợp Ngân hàng phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán L/C mà không nhận được bản gốc Giấy nhận nợ thì Khách hàng chấp thuận việc Ngân hàng được sử dụng văn bản Thông báo nhận nợ bắt buộc để ghi nợ cho Khách hàng. Thông báo này có giá trị như Giấy nhận nợ.

5. Phương tiện thanh toán để giải ngân vốn cho vay: Ngân hàng giải ngân vốn cho vay cho Khách hàng bằng tiền mặt hoặc dịch vụ thanh toán không dùng tiền mặt theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Trả nợ gốc, lãi tiền vay, trả nợ trước hạn, phí liên quan tới khoản vay và thứ tự thu hồi nợ gốc, lãi tiền vay

1. Trả nợ gốc: Khách hàng phải trả nợ gốc cho Ngân hàng vào ngày đến hạn trả nợ ghi trên Giấy nhận nợ hoặc thời điểm khác theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên. Trường hợp ngày đến hạn trả nợ không phải là ngày làm việc thì được chuyển sang ngày làm việc tiếp theo.

2. Trả lãi tiền vay:

a) Trả lãi tiền vay trên dư nợ gốc trong hạn: Khách hàng phải trả lãi trên dư nợ gốc trong hạn cho Ngân hàng chậm nhất vào ngày đến hạn trả nợ lãi đã thỏa thuận tại Giấy nhận nợ. Trường hợp ngày đến hạn trả nợ không phải là ngày làm việc thì được chuyển sang ngày làm việc tiếp theo.

(i) Lãi trên dư nợ gốc trong hạn được tính bằng (=) số dư nợ gốc trong hạn nhân (x) số ngày dư nợ trong hạn nhân (x) lãi suất cho vay trong hạn chia (:) cho ba trăm sáu mươi lăm (365) ngày;

(ii) Thời hạn tính lãi được xác định từ ngày giải ngân đến hết ngày liền kề trước ngày thanh toán hết khoản nợ (tính ngày đầu bỏ ngày cuối của thời hạn tính lãi) và thời điểm xác định số dư để tính lãi là cuối mỗi ngày trong thời hạn tính lãi.

b) Trả lãi tiền vay trên dư nợ gốc bị quá hạn: Khi đến hạn thanh toán mà Khách hàng không trả hoặc trả không đầy đủ thì phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn theo lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Hợp đồng này

(i) Tiền lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn bằng (=) dư nợ gốc bị quá hạn nhân (x) số ngày quá hạn nhân (x) mức lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn chia (:) cho ba trăm sáu mươi lăm (365) ngày;

(ii) Dư nợ gốc bị quá hạn bao gồm: dư nợ gốc bị chuyển nợ quá hạn theo quy định tại Điều 7 Hợp đồng này và không được Ngân hàng chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ; Số dư nợ gốc mà khách hàng không trả được nợ khi Ngân hàng chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Hợp đồng này;

c) Trả lãi chậm trả: Khi đến hạn trả lãi mà Khách hàng không trả đúng hạn thì phải trả lãi chậm trả tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả quy định tại điểm c khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng này;

Tiền lãi chậm trả bằng (=) số dư nợ lãi chậm trả nhân (x) số ngày chậm trả nhân (x) mức lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả chia (:) cho ba trăm sáu mươi lăm (365) ngày;

d) Trường hợp Khách hàng trả toàn bộ dư nợ gốc cho Ngân hàng thì Khách hàng phải trả lãi tiền vay cùng ngày với ngày Khách hàng trả toàn bộ dư nợ gốc.

3. Trả nợ trước hạn

a) Khách hàng chỉ được trả một phần hoặc toàn bộ nợ vay trước hạn nếu được Ngân hàng đồng ý.

b) Khách hàng phải trả nợ trước hạn khi Ngân hàng chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Hợp đồng này;

c) Trường hợp Khách hàng trả trước hạn toàn bộ dư nợ gốc của các Khoản nợ theo Hợp đồng này thì lãi tiền vay của (các) Khoản nợ mà Khách hàng trả nợ trước hạn cũng đến hạn cùng ngày với ngày Khách hàng trả nợ trước hạn đó và Khách hàng phải trả lãi tiền vay cùng ngày với ngày Khách hàng trả nợ gốc trước hạn.

4. Trả các loại phí:

a) Trường hợp có phát sinh các loại phí có liên quan đến (các) Khoản nợ, Khách hàng đồng ý trả ngay cho Ngân hàng các loại phí phát sinh theo biểu phí do Ngân hàng công bố tại thời điểm ký Hợp đồng này hoặc tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ có liên quan đến (các) khoản nợ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;

b) Trường hợp khách hàng trả nợ trước hạn theo quy định của Hợp đồng này, mức phí Khách hàng phải trả cho Ngân hàng được xác định như sau:

(i) Trường hợp vay trả trong ngày: Phí trả nợ trong ngày bằng (=)[...]% nhân (x) số tiền trả nợ trong ngày.

(ii) Trường hợp trả nợ trước hạn (áp dụng trong trường hợp số ngày vay > 1 ngày): Phí trả nợ trước hạn bằng (=) Dư nợ gốc trả nợ trước hạn nhân (x) [....]% chia (:) cho ba trăm sáu mươi lăm (365) ngày

c) Khách hàng có nghĩa vụ trả các khoản phí, lệ phí để thực hiện các thủ tục công chứng/ chứng thực /xác nhận, đăng ký giao dịch đảm bảo, định giá/thẩm định giá tài sản đảm bảo và các loại phí, lệ phí khác (nếu có) phát sinh ở thời điểm hiện tại và trong tương lai liên quan đến việc cho vay theo Hợp đồng này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp Ngân hàng trả thay cho Khách hàng các khoản phí, lệ phí này thì Khách hàng phải hoàn trả lại Ngân hàng số tiền Ngân hàng đã tạm ứng trả thay Khách hàng.

5. Nghĩa vụ thuế:

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh nghĩa vụ nộp thuế của Khách hàng theo yêu cầu của cơ quan quản lý thuế thì thực hiện như sau:

a) Số tiền Khách hàng trả nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này không bị khấu trừ hoặc giữ lại để nộp bất kỳ khoản thuế, lệ phí hoặc khoản thu nào;

b) Khách hàng đồng ý việc Ngân hàng chủ động trích tiền theo quy định tại Hợp đồng này trước khi Khách hàng thực hiện nghĩa vụ nộp thuế theo yêu cầu của cơ quan quản lý thuế.

6. Đồng tiền thanh toán:

a) Đồng tiền trả nợ gốc và lãi tiền vay là đồng tiền Khách hàng đã nhận nợ tại Ngân hàng. Đồng tiền trả các loại phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) quy định tại Hợp đồng này là đồng Việt Nam;

b) Trường hợp đồng tiền cho vay là ngoại tệ mà Khách hàng có thể trả nợ gốc và lãi tiền vay bằng đồng tiền khác thì việc trả nợ đó phải phù hợp quy định của Ngân hàng tại thời điểm Khách hàng trả nợ gốc và lãi tiền vay và quy định của pháp luật về quản lý ngoại hối;

c) Trong trường hợp Ngân hàng chủ động trích tiền để thực hiện nghĩa vụ của Khách hàng theo Hợp đồng này mà đồng tiền trong tài khoản được Ngân hàng chủ động trích tiền khác với đồng tiền Khách hàng phải trả theo quy định tại Hợp đồng này thì Ngân hàng được quyền quy đổi số tiền đó theo tỷ giá do Ngân hàng quyết định tại thời điểm quy đổi và trừ phí quy đổi tiền tệ theo quy định của Ngân hàng.

7. Thứ tự thu hồi nợ gốc, lãi tiền vay

a) Khi đến hạn trả nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này thì thực hiện như sau:

(i) Khách hàng đồng ý việc Ngân hàng chủ động trích tiền theo quy định tại Hợp đồng này;

(ii) Trường hợp tài khoản được Ngân hàng chủ động trích tiền không có tiền hoặc không đủ tiền để trả nợ gốc, lãi tiền vay, phí và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có), Khách hàng phải nộp ngay tiền mặt và/hoặc chuyển tiền vào tài khoản của Khách hàng mở tại Ngân hàng và/hoặc chuyển tiền vào tài khoản do Ngân hàng chỉ định để Ngân hàng thu nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có);

b) Ngân hàng thu nợ đối với khoản nợ của Khách hàng bị quá hạn theo thứ tự sau: Dư nợ gốc bị quá hạn; Nợ gốc đến hạn; lãi tiền vay trên dư nợ gốc bị quá hạn; lãi tiền vay trên dư nợ gốc trong hạn; Lãi chậm trả; phí và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).

8. Quản lý nguồn trả nợ:

Khách hàng phải chuyển nguồn doanh thu từ hoạt động kinh doanh và nguồn thu nhập hợp pháp khác của khách hàng vào tài khoản thanh toán mở tại Agribank Chi nhánh 10. Doanh thu tối thiểu bằng 100% doanh số cho vay. Tần suất đánh giá tối thiểu 3 tháng/lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Điều 7. Chuyển nợ quá hạn

Đến kỳ hạn trả nợ đã thoả thuận trong Hợp đồng này (không phụ thuộc vào việc Khách hàng có nhận được Thông báo chuyển nợ quá hạn hay không), nếu Khách hàng không trả nợ và không được Ngân hàng chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ thì Ngân hàng chuyển nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc mà Khách hàng không trả được nợ đúng hạn. Khách hàng phải chịu lãi suất quá hạn theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Hợp đồng này đối với dư nợ gốc bị quá hạn đó.

Điều 8. Đảm bảo thực hiện nghĩa vụ

1. Áp dụng đảm bảo tiền vay: cho vay có đảm bảo 100% bằng tài sản.

2. Nghĩa vụ của Khách hàng theo Hợp đồng này được đảm bảo bằng (các) biện pháp đảm bảo tại (các) Hợp đồng đảm bảo cụ thể như sau:

(i) Thế chấp tài sản là bất động sản (bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất) tọa lạc tại địa chỉ số 69 đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp số **6420-LCP-201900370** ký ngày 16 tháng 10 năm 2019 giữa Ngân hàng và Bên thế chấp là ông Phan Gia Luật.

Chi tiết về các biện pháp và tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của Khách hàng được quy định cụ thể trong Hợp đồng đảm bảo được giao kết giữa Ngân hàng Khách hàng và/hoặc Bên đảm bảo.

3. Nghĩa vụ của Khách hàng còn được đảm bảo theo (các) Hợp đồng đảm bảo khác được dẫn chiếu đến Hợp đồng và các phụ lục của hợp đồng này.

4. Mức dư nợ tối đa của khách hàng không được vượt quá phạm vi đảm bảo của tài sản đảm bảo được quy định trong các Hợp đồng đảm bảo được ký kết giữa Ngân hàng và khách hàng.

5. Trong trường hợp Ngân hàng có yêu cầu bắt buộc về việc mua bảo hiểm cho tài sản bảo đảm, Khách hàng có nghĩa vụ phải thực hiện việc mua bảo hiểm này theo đúng thời hạn và các điều kiện, yêu cầu của Ngân hàng.

Điều 9. Cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến khoản vay

1. Khách hàng cung cấp cho Ngân hàng thông tin, tài liệu:

a) Bộ hồ sơ vay vốn theo quy định của Ngân hàng;

b) Báo cáo việc sử dụng vốn vay và chứng minh việc sử dụng vốn vay theo yêu cầu của Ngân hàng;

c) Định kỳ hoặc khi được yêu cầu: Cung cấp các thông tin, tài liệu liên quan đến việc vay vốn, hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Khách hàng, thông tin, tài liệu chứng minh năng lực tài chính của bên bảo lãnh theo các Hợp đồng bảo lãnh;

d) Thông báo bằng văn bản và cung cấp thông tin đầy đủ, kịp thời cho Ngân hàng khi Khách hàng phát sinh một trong các trường hợp sau:

(i) Chuẩn bị thực hiện ngừng hoạt động, chấm dứt hoạt động, giải thể, tổ chức lại, phá sản, chỉ định người quản lý tài sản, chia/ tách/ sáp nhập/ hợp nhất/ cổ phần hóa/ chuyển đổi hình thức pháp lý khác hoặc sự kiện có tính chất tương tự;

(ii) Đổi tên; sửa đổi, bổ sung điều lệ; thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Khách hàng. Trường hợp Khách hàng không thông báo thay đổi địa chỉ với Ngân hàng thì địa chỉ nhận văn bản của khách hàng khi Ngân hàng hoặc các cơ quan có thẩm quyền tống đạt văn bản là địa chỉ mà Khách hàng đã cung cấp cho Ngân hàng trong Hợp đồng này.

(iii) Thay đổi về tài sản đảm bảo và hình thức pháp lý của bên đảm bảo hoặc bên bảo lãnh có liên quan (nếu có);

(iv) Xảy ra bất kỳ Thay đổi bất lợi đáng kể, Sự kiện vi phạm nào và các biện pháp mà Khách hàng đang thực hiện để khắc phục các sự kiện này;

2. Ngân hàng cung cấp cho Khách hàng thông tin, tài liệu:

a) Thông tin về lãi suất cho vay, nguyên tắc và các yếu tố xác định, thời điểm xác định lãi suất cho vay đối với trường hợp áp dụng lãi suất cho vay có điều chỉnh;

b) Lý do từ chối yêu cầu rút vốn khi Khách hàng không còn đáp ứng đủ điều kiện vay vốn hoặc theo yêu cầu;

c) Thông báo chuyển nợ quá hạn, xử lý tài sản đảm bảo;

d) Ngân hàng được quyền cung cấp mọi thông tin cần thiết liên quan đến Khách hàng theo Hợp đồng này và Văn bản tín dụng cho cán bộ nhân viên, công ty con, chi nhánh/đơn vị trong cùng hệ thống của Ngân hàng, nhà tư vấn, nhà đại diện, đại lý, nhà thầu phụ, nhà cung cấp, tổ chức kiểm toán, bên nhận chuyển nhượng (hoặc có khả năng sẽ nhận chuyển nhượng) Hợp đồng này và Văn bản tín dụng, tổ chức và/hoặc cá nhân khác liên quan đến mục đích thu hồi nợ, hạn chế rủi ro tín dụng cho Ngân hàng, hoặc tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

3. Hình thức cung cấp thông tin: Nhận trực tiếp, qua bưu điện, fax, tin nhắn qua Zalo, SMS qua điện thoại, email,...

4. Mọi thông tin, tài liệu sẽ có hiệu lực: vào ngày làm việc tiếp theo của ngày nhận được thông tin, tài liệu.

<u>Điều 10.</u> Quyền và nghĩa vụ của Khách hàng

1. Quyền của Khách hàng

a) Được nhận đầy đủ tiền vay theo các điều kiện quy định tại Hợp đồng này;

b) Từ chối các yêu cầu của Ngân hàng không đúng với thỏa thuận tại Hợp đồng này;

c) Khiếu nại, khởi kiện việc vi phạm Hợp đồng này theo quy định của pháp luật;

d) Yêu cầu Ngân hàng thông báo lý do không tiếp tục cho vay.

2. Nghĩa vụ của Khách hàng

a) Cung cấp cho Ngân hàng thông tin, tài liệu liên quan đến việc vay vốn và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin, tài liệu đã cung cấp;

b) Sử dụng vốn vay đúng mục đích, hoàn trả nợ gốc và lãi tiền vay, phí đúng thời hạn đã thỏa thuận với Ngân hàng;

c) Chấp hành các yêu cầu kiểm tra, giám sát của Ngân hàng về sử dụng vốn vay và trả nợ, tình hình tài sản đảm bảo, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính của Khách hàng;

d) Bàn giao tài sản và phối hợp với Ngân hàng để xử lý tài sản đảm bảo khi có căn cứ xử lý theo Hợp đồng này, Hợp đồng đảm bảo tiền vay và quy định của pháp luật;

đ) Có trách nhiệm tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho Ngân hàng và bổ sung biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ nếu sau khi áp dụng các biện pháp xử lý nợ mà Khách hàng vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ trả nợ;

e) Thực hiện nghĩa vụ phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;

g) Không được dùng tài sản hình thành từ vốn vay của Ngân hàng để đảm bảo cho các nghĩa vụ khác của Khách hàng và của bên thứ 3 tại các tổ chức tín dụng khác (trừ trường hợp được Ngân hàng đồng ý bằng văn bản);

h) Mua và duy trì bảo hiểm đối với tài sản đảm bảo theo yêu cầu của Ngân hàng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

i) Thực hiện đầy đủ các thỏa thuận, cam kết khác nêu trong Hợp đồng này, Hợp đồng đảm bảo tiền vay và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng

1. Quyền của Ngân hàng

a) Yêu cầu Khách hàng cung cấp kịp thời, chính xác, đầy đủ, trung thực các thông tin, tài liệu và các thông tin khác trước, trong và sau khi cho vay;

b) Từ chối các yêu cầu của Khách hàng không đúng quy định của pháp luật, quy định cho vay của Ngân hàng và thỏa thuận tại Hợp đồng này;

c) Từ chối tiếp tục giải ngân vốn cho vay, từng lần cho vay cụ thể nếu Khách hàng không đáp ứng được yêu cầu, điều kiện vay vốn, điều kiện rút vốn vay hoặc Ngân hàng bị hạn chế về nguồn vốn do Sự kiện biến động thị trường;

d) Kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng vốn vay, trả nợ của Khách hàng;

đ) Tạm ngừng cho vay, chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật;

e) Khi đến hạn mà Khách hàng không trả được nợ, Ngân hàng có quyền xử lý nợ, xử lý tài sản đảm bảo theo quy định tại Hợp đồng này, Hợp đồng đảm bảo, quy định của pháp luật hoặc yêu cầu người bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh để thu hồi nợ;

g) Cơ cấu lại thời hạn trả nợ, mua bán nợ theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và Ngân hàng;

h) Vào ngày đến hạn thanh toán, Ngân hàng được chủ động bù trừ nghĩa vụ thông qua việc trích bất kỳ Khoản tiền nào theo Hợp đồng tiền gửi của khách hàng ký kết với Ngân hàng, bất kỳ giấy tờ có giá nào do Ngân hàng phát hành thuộc sở hữu của Khách hàng, bất kỳ khoản tiền, quyền và quyền lợi đối với bất kỳ tài sản nào khác của Khách hàng đang được Ngân hàng lưu giữ, quản lý, kiểm soát. Sau khi thực hiện xong việc bù trừ nghĩa vụ của Khách hàng, Ngân hàng thông báo cho Khách hàng biết;

i) Yêu cầu Khách hàng thực hiện các biện pháp cần thiết để khắc phục Sự kiện vi phạm, Thay đổi bất lợi đáng kể;

k) Các quyền khác theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Ngân hàng

a) Cung cấp thông tin, tài liệu cho khách hàng theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;

b) Thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận trong Hợp đồng này;

c) Lưu giữ hồ sơ tín dụng phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 12. Sự kiện vi phạm, chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn, xử lý nợ

1. Sự kiện vi phạm: Bất kỳ sự kiện nào sau đây sẽ được coi là sự kiện vi phạm

a) Khách hàng không trả đầy đủ, đúng hạn nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo Hợp đồng này và Văn bản tín dụng;

b) Khách hàng sử dụng vốn vay sai mục đích;

c) Tài sản đảm bảo phát sinh tranh chấp đe dọa làm ảnh hưởng đến nghĩa vụ được đảm bảo tại Hợp đồng này; Giá trị tài sản đảm bảo bị giảm vì bất kỳ lý do nào và không còn đủ giá trị để đảm bảo nghĩa vụ hoàn trả nợ vay mà Khách hàng và/hoặc Bên

đảm bảo không bổ sung tài sản đảm bảo và/hoặc biện pháp đảm bảo khác theo yêu cầu của Ngân hàng quy định tại Hợp đồng này và Văn bản tín dụng;

d) Bên bảo lãnh, Bên đảm bảo bị phá sản, giải thể hoặc theo ý kiến của Ngân hàng không còn khả năng đảm bảo thực hiện nghĩa vụ mà Khách hàng không có Bên bảo lãnh hoặc biện pháp đảm bảo khác thay thế;

đ) Khách hàng không mua bảo hiểm theo yêu cầu của Ngân hàng quy định tại khoản 4 Điều 8 Hợp đồng này và Văn bản tín dụng;

e) Ngân hàng có cơ sở xác định bất kỳ thông tin, cam kết, cam đoan nào do Khách hàng và/hoặc Bên đảm bảo và/hoặc Bên bảo lãnh đưa ra trong Hợp đồng này và Văn bản tín dụng là không chính xác, không trung thực và không hợp lý;

g) Khách hàng và/hoặc Bên đảm bảo và/hoặc Bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ bất kỳ nghĩa vụ đã thỏa thuận với Ngân hàng trong Hợp đồng này và Văn bản tín dụng;

h) Khách hàng được Tòa án có thẩm quyền thụ lý, giải quyết theo thủ tục phá sản, ngừng hoạt động hoặc đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải thể theo quy định của pháp luật;

i) Khách hàng và/hoặc Bên đảm bảo và/hoặc Bên bảo lãnh bị Tòa án hoặc Trọng tài có thẩm quyền ra phán quyết mà Ngân hàng có cơ sở xác định phán quyết này có khả năng dẫn đến Thay đổi bất lợi đáng kể;

k) Xảy ra bất kỳ một Thay đổi bất lợi đáng kể nào theo ý kiến của Ngân hàng;

l) Khách hàng và/hoặc Bên đảm bảo và/hoặc Bên bảo lãnh vi phạm bất kỳ thỏa thuận nào quy định tại Hợp đồng này và/hoặc Văn bản tín dụng hoặc thỏa thuận khác bằng văn bản giữa các bên;

m) Bất kỳ hành vi nào dẫn tới tài sản hình thành từ vốn vay hoặc tiền đã trả nợ Ngân hàng bị phong tỏa, tịch thu theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

n) Khách hàng không tuân thủ cam kết quản lý nguồn trả nợ theo quy định tại Khoản 8 Điều 6 Hợp đồng này (*nếu có thỏa thuận*).

2. Chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn

a) Khi xảy ra một, một số hoặc tất cả Sự kiện vi phạm quy định tại khoản 1 Điều này Ngân được quyền xem xét chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn một phần hoặc toàn bộ Khoản vay và thông báo cho khách hàng bằng văn bản.

b) Khách hàng phải trả số nợ gốc bị thu hồi trước hạn và tiền lãi, phí theo thông báo bằng văn bản của Ngân hàng tại điểm a khoản 2 Điều này. Trường hợp Khách hàng không trả đầy đủ, đúng hạn nợ gốc bị thu hồi trước hạn thì Ngân hàng chuyển nợ quá hạn đối với số nợ gốc mà Khách hàng không trả được nợ trước hạn và áp dụng lãi suất đối với nợ gốc bị quá hạn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Hợp đồng này.

3. Xử lý nợ vay

Khi xảy ra bất kỳ Sự kiện vi phạm nào quy định tại Hợp đồng này, Ngân hàng được chủ động áp dụng một, một số hoặc tất cả biện pháp dưới đây để xử lý nợ vay:

a) Chủ động trích tiền hoặc yêu cầu Khách hàng trả nợ gốc, lãi tiền vay và tất cả các nghĩa vụ khác phát sinh theo Hợp đồng này và/hoặc Văn bản tín dụng;

b) Yêu cầu Khách hàng bổ sung tài sản đảm bảo để đảm bảo cho các nghĩa vụ phát sinh theo Hợp đồng này và/hoặc Văn bản tín dụng;

c) Yêu cầu Bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Hợp đồng bảo lãnh và theo quy định của pháp luật;

d) Xử lý bất kỳ tài sản đảm bảo theo quy định của Hợp đồng đảm bảo, tài sản hình thành từ vốn vay xử lý tất cả các biện pháp đảm bảo có liên theo Hợp đồng này và quy định của pháp luật;

đ) Khởi kiện hoặc đề nghị Tòa án mở thủ tục phá sản đối với Khách hàng theo quy định của pháp luật;

e) Thực hiện các biện pháp thu hồi nợ khác phù hợp với quy định của pháp luật;

Khi Ngân hàng áp dụng các biện pháp xử lý nợ vay để thu hồi nợ, Khách hàng phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh liên quan.

Điều 13. Phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại

1. Phạt vi phạm

a) Ngân hàng và Khách hàng đồng ý trong quá trình thực hiện Hợp đồng này bất kỳ bên nào có hành vi vi phạm Hợp đồng này thì phải chịu khoản tiền phạt bằng 8%/số tiền vi phạm;

b) Việc phạt vi phạm quy định tại Điều này không áp dụng đối với trường hợp Khách hàng không trả nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay đúng hạn và phải trả lãi trên nợ gốc bị quá hạn, lãi chậm trả quy định tại Hợp đồng này.

2. Bồi thường thiệt hại

Bất kỳ bên nào (Ngân hàng và Khách hàng) có hành vi vi phạm Hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì ngoài việc chịu phạt vi phạm theo khoản 1 Điều này còn phải bồi thường toàn bộ các chi phí và thiệt hại phát sinh theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Giải quyết tranh chấp

Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp đồng này được giải quyết trên cơ sở thương lượng giữa các bên. Trong trường hợp không thương lượng được, các bên thống nhất giải quyết tranh chấp bằng hình thức trọng tài tại Trung tâm trọng tài quốc tế Việt Nam (VIAC) hoặc Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền tại nơi đóng trụ sở của Agribank Chi nhánh 10.

Điều 15. Cam kết của các bên

1. Cam kết của Khách hàng

a) Trong tất cả các nghĩa vụ của khách hàng thì nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) của Khách hàng theo Hợp đồng này và Văn bản tín dụng có thứ tự ưu tiên trả nợ thứ nhất, trừ các nghĩa vụ bắt buộc ưu tiên thanh toán theo quy định của pháp luật;

b) Các thông tin, tài liệu cung cấp cho Ngân hàng là chính xác, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động của Khách hàng;

c) Không có bất kỳ thủ tục nội bộ hoặc thủ tục pháp lý nào liên quan đến việc tạm ngừng hoạt động, chấm dứt hoạt động, giải thể, tổ chức lại, phá sản.

d) Đã được Ngân hàng cung cấp đầy đủ các thông tin về: thẩm quyền, lãi suất cho vay; lãi suất áp dụng đối với nợ gốc bị quá hạn; lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả; phương pháp tính lãi tiền vay; loại phí và mức phí áp dụng đối với khoản vay; các thông tin khác có liên quan đến toàn bộ nội dung Hợp đồng này;

đ) Tỷ lệ vốn đối ứng tham gia phương án sử dụng vốn tối thiểu là 10% tổng nhu cầu vốn;

e) Các cam kết khác của khách hàng: cung cấp đầy đủ, hồ sơ tài liệu liên quan đến Hợp đồng này theo yêu cầu của khách hàng.

2. Cam kết của Ngân hàng: Đã hoàn tất các thủ tục cần thiết trong nội bộ để được phép ký kết, thực hiện Hợp đồng này.

Điều 16. Các thỏa thuận khác

1. Chuyển giao quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ, chuyển giao nghĩa vụ

a) Ngân hàng được chuyển giao, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền và/hoặc nghĩa vụ của Ngân hàng phát sinh theo Hợp đồng này và Văn bản tín dụng. Sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng, Ngân hàng có nghĩa vụ thông báo cho Khách hàng biết;

b) Khách hàng không được chuyển giao, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền và/hoặc nghĩa vụ của Khách hàng phát sinh theo Hợp đồng này và Văn bản tín dụng, trừ trường hợp được Ngân hàng đồng ý trước bằng văn bản. Mọi trường hợp chuyển giao, chuyển nhượng khi chưa có chấp thuận của Ngân hàng đều là trái luật và không có giá trị pháp lý.

2. Không từ bỏ quyền: Việc Ngân hàng không thực hiện hoặc chậm thực hiện bất kỳ quyền nào theo Hợp đồng này không được coi là từ bỏ các quyền đó.

3. Bằng chứng về nghĩa vụ nợ: Ngân hàng duy trì hệ thống sổ sách và/hoặc máy tính để hạch toán Khoản nợ của Khách hàng tại từng thời điểm phù hợp với quy định tại Hợp đồng này. Khách hàng chấp nhận nội dung của các bút toán trong sổ sách, chương trình hạch toán của Ngân hàng thể hiện nghĩa vụ trả nợ của Khách hàng, trừ trường hợp Khách hàng chứng minh được các bút toán đó bị sai.

4. Khôi phục nghĩa vụ nợ: Trường hợp các khoản nợ gốc, lãi, phí (nếu có) của Khách hàng được thanh toán bằng các khoản tiền có nguồn gốc do vi phạm pháp luật mà có, hoặc là vật chứng của vụ án hình sự hoặc do nguyên nhân khác dẫn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu phong tỏa, thu hồi (bao gồm cả nghĩa vụ nợ đã tất toán, tài sản đảm bảo đã giải chấp) thì Khách hàng chịu trách nhiệm bồi hoàn cho Ngân hàng toàn bộ số tiền đó. Hợp đồng tín dụng đã ký và hồ sơ, tài liệu do cơ quan có thẩm quyền cung cấp là bằng chứng pháp lý để Ngân hàng tiếp tục ghi nợ cho Khách hàng.

5. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng: Việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và phải được đại diện hợp pháp của các bên ký, đóng dấu.

6. Hiệu lực từng phần: Từng điều khoản của Hợp đồng này có hiệu lực riêng biệt và độc lập nhau. Nếu có bất kỳ điều khoản nào vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật, thì hiệu lực, tính hợp pháp và khả năng thi hành của các điều khoản còn lại của Hợp đồng này không bị ảnh hưởng dưới bất kỳ hình thức nào.

7. Dư nợ tại ngày ...../...../.....của Hợp đồng tín dụng số 6420-LAV-..... ngày.... tháng.....năm..... được chuyển sang theo dõi tại Hợp đồng này.

8. **Thỏa thuận khác**: không có.

Điều 17. Hiệu lực Hợp đồng

1. Hợp đồng này và các tài liệu kèm theo là một thể thống nhất, xác lập toàn bộ quyền và nghĩa vụ của các bên.

2. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày 17 tháng 10 năm 2019 cho đến khi Khách hàng đã thực hiện xong tất cả nghĩa vụ theo Hợp đồng này. Các bên thống nhất Hợp đồng này được khôi phục lại thời hạn hiệu lực mà không gián đoạn trong trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 16 Hợp đồng này.

3. Hợp đồng này được lập thành 03 (ba) bản gốc có giá trị pháp lý ngang nhau. Ngân hàng giữ 02 (hai) bản và Khách hàng giữ 01 (một) bản.

Hai bên đã đọc kỹ, hiểu rõ đầy đủ các điều khoản, điều kiện, không bị nhầm lẫn, lừa dối hay đe dọa và hoàn toàn tự nguyện đồng ý tham gia ký kết, thực hiện Hợp đồng này và Văn bản tín dụng.

Để ghi nhận các thỏa thuận trong Hợp đồng này, đại diện hợp pháp của Khách hàng và Ngân hàng cùng ký Hợp đồng này làm căn cứ thực hiện.

ĐẠI DIỆN KHÁCH HÀNG	**ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG**
(Ký tên, đóng dấu)	*(Ký tên, đóng dấu)*
M.S.D.N: 0303124773 - C.T.N. CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI VIỄN PHƯƠNG ★ QUẬN 12 - T.P HỒ CHÍ MINH	M.S.C.N: 0100686174-071 - C.T. NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH 10 ★ QUẬN 10 - T.P HỒ CHÍ MINH
Nguyễn Thị Bảo Trân	**GIÁM ĐỐC**
	Nguyễn Văn Công

MẪU 08/BĐTD

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP TÀI SẢN

Số: 6420-LCP-201900433

- Căn cứ Bộ Luật dân sự năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.
- Theo thỏa thuận của các bên.

Hôm nay, ngày 20 -11- 2019 *tháng 11 năm 2019 tại Phòng Công chứng số 4, Tp.Hồ Chí Minh, chúng tôi gồm có:*

1. BÊN NHẬN THẾ CHẤP (Bên A)

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM-CHI NHÁNH 10

- Mã số thuế: 0100686174-011
- Địa chỉ: 326 Nguyễn Chí Thanh, Phường 5, Quận 10, Tp.Hồ Chí Minh.
- Người đại diện là: Ông **NGUYỄN VĂN CÔNG** Chức vụ: Giám đốc

(Theo Quyết định ủy quyền số 509/QD9-HĐTV-PC ngày 19/6/2014 của Chủ tịch Hội Đồng Thành Viên Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam)

2. BÊN THẾ CHẤP (Bên B)

Ông: **PHAN GIA LUẬT** Năm sinh: 1968
CCCD/CMND số: 046068000267 Cấp ngày: 27/04/2018 Nơi cấp: Cục Cảnh Sát ĐKQL Cư Trú Và DLQG Về Dân Cư
Hộ khẩu: 157/15 đường 3/2, Phường 11, Quận 10, Tp.Hồ Chí Minh.

Các bên cùng nhau thoả thuận ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản với các nội dung sau:

Điều 1. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 891, tờ bản đồ số 34 Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, Tp.Hồ Chí Minh.

1.1. Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 891 Tờ bản đồ số: 34
- Địa chỉ: Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, Tp.Hồ Chí Minh.
- Diện tích: 129,3m^2 *(Bằng chữ: Một trăm hai chín phẩy ba mét vuông).*
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

1.2. Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:không có

Sau đây gọi chung là tài sản.

1.3. Các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của Bên B bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số CI 201249, số vào sổ cấp GCN: CH 05476 do Ủy Ban Nhân Dân Quận Thủ Đức, Tp.Hồ Chí Minh cấp ngày 04 tháng 05 năm 2017.
- Thông báo về việc nộp lệ phí trước bạ nhà, đất.

1.4. Giá trị tài sản:

Tổng giá trị tài sản là: : **8.792.000.000VND** *(Bằng chữ: Tám tỷ bảy trăm chín mươi hai triệu đồng chẵn).* Việc định giá tài sản được ghi trong biên bản định giá số 6420-LCA-201900456 ngày 20 tháng 11 năm 2019 với giá trị tài sản được xác định tại thời điểm hiện tại; giá trị tài sản sẽ được xác định lại trong các biên bản định giá lại tài sản;

Biên bản định giá và các biên bản định giá lại tài sản là bộ phận không tách rời của Hợp đồng này.

1.5. Các trường hợp thuộc tài sản thế chấp:

- Phần giá trị tăng lên do xây mới, sửa chữa, thay thế bộ phận, nâng cấp tài sản cũng thuộc tài sản thế chấp.
- Trường hợp tài sản thế chấp được bảo hiểm, khi phát sinh sự kiện bảo hiểm thì toàn bộ số tiền bồi thường bảo hiểm cũng thuộc tài sản thế chấp.

1.6. Định giá lại tài sản trong các trường hợp sau:

- Bên B giải chấp một phần tài sản; bổ sung, thay thế tài sản; hoặc đề nghị điều chỉnh nghĩa vụ được bảo đảm;
- Khi tài sản bảo đảm có sự biến động về giá (giá thị trường, khung giá theo quy định của UBND tỉnh, thành phố, hao mòn, thay đổi tính năng, công dụng) ảnh hưởng tới nghĩa vụ bảo đảm của tài sản.
- Bên A kiểm tra phát hiện tài sản bị giảm giá trị vì hư hỏng, lạc hậu, mất mát;
- Sau khi di chuyển địa điểm lắp đặt đối với tài sản là máy móc, thiết bị gắn liền với nhà xưởng.

Điều 2. Nghĩa vụ được bảo đảm:

Bên B tự nguyện đem Tài sản nói trên (kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó - nếu có) thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Viên Phương tại các Hợp đồng cấp tín dụng được ký giữa Bên A và Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Viên Phương bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan. Phạm vi bảo đảm: bảo đảm cho số tiền gốc là **6.000.000.000VND** *(Bằng chữ : Sáu tỷ đồng chẵn),* và lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí phát sinh tương ứng với số tiền gốc.

Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Viên Phương có thông tin cụ thể như sau:

Mã số doanh nghiệp: 0303124773, đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 11 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 08 tháng 03 năm 2019 do Phòng Đăng Ký Kinh Doanh- Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tên công ty bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI VIÊN PHƯƠNG.

Tên công ty bằng tiếng nước ngoài: VIEN PHUONG MANUFACTURE TRADING COMPANY LIMITED.

Tên viết tắt: VIEN PHUONG CO., LTD

Địa chỉ trụ sở chính: 331-333 Phan Văn Hớn, Phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Tp.Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Ba mươi tỷ đồng).*

Danh sách thành viên góp vốn:

Người đại diện theo pháp luật của công ty:

Họ và tên: **NGUYỄN THỊ BẢO TRÂN** Giới tính: Nữ

Chức danh: Giám đốc

Sinh ngày: 20/10/1998 Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ chứng thức cá nhân: Chứng minh nhân dân

Số giấy chứng thực cá nhân: 285142412

Ngày cấp: 21/06/1988 Nơi cấp: Công an Tỉnh Bình Phước

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp 5, Xã Minh Hưng, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam.

Chỗ ở hiện tại: Ấp 5, Xã Minh Hưng, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của các bên:

3.1. Quyền của Bên B:

3.1.1) Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp ;

3.1.2) Được đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp;

3.1.3) Được cho thuê, cho mượn tài sản đang thế chấp với điều kiện phải thông báo cho bên A và phải được bên A đồng ý bằng văn bản. Đồng thời phải thông báo cho bên thuê, bên mượn tài sản biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang được thế chấp tại Bên A.

3.1.4) Yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại nếu giấy tờ về tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng;

3.1.5) Được bán, chuyển nhượng một phần tài sản là hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh với giá trị tương ứng (theo tỷ lệ cấp tín dụng so với giá trị TSBĐ) với số tiền đã thực hiện nghĩa vụ, nếu việc giải chấp một phần tài sản không ảnh hưởng đến tính chất, tính năng sử dụng ban đầu và giá trị của phần tài sản còn lại;

3.1.6) Nhận lại giấy tờ về tài sản thế chấp khi hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

3.2. Nghĩa vụ của Bên B:

3.2.1) Cung cấp các thông tin về tài sản thế chấp cho Bên A ;

3.2.2) Giao bản chính các giấy tờ về tài sản thế chấp cho Bên A;

3.2.3) Thông báo cho Bên A về quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp (nếu có). Trong trường hợp không thông báo thì Bên A có quyền yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp nếu (các) bên thứ ba ký xác nhận đồng ý về việc thế chấp tài sản theo hợp đồng này;

3.2.4) Thực hiện công chứng /chứng thực hợp đồng thế chấp, đăng ký/xoá đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật hoặc theo yêu cầu của Bên A; chịu trách nhiệm thanh toán chi phí công chứng /chứng thực, đăng ký /xoá đăng ký giao dịch bảo đảm;

3.2.5) Thanh toán chi phí thuê định giá, định giá lại tài sản cho cơ quan thẩm định giá (trường hợp Bên A phải thuê cơ quan thẩm định giá);

3.2.6) Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh tài sản đang thế chấp hoặc sử dụng tài sản để bảo đảm cho nghĩa vụ khác trừ trường hợp được Bên A chấp thuận bằng văn bản;

3.2.7) Chấp nhận sự kiểm tra theo định kỳ hoặc kiểm tra bất thường của Bên A trong quá trình bảo quản, sử dụng tài sản;

3.2.8) Mua bảo hiểm vật chất đối với tài sản thế chấp trong thời gian đảm bảo nghĩa vụ (nếu pháp luật quy định phải mua bảo hiểm hoặc Bên A yêu cầu) và hợp đồng bảo hiểm nêu rõ người thụ hưởng là Bên A;

3.2.9) Bổ sung tài sản, hoặc giảm mức cấp tín dụng tương ứng với phần chênh lệch thiếu, nếu giá trị tài sản thế chấp sau khi định giá lại không đủ bảo đảm cho nghĩa vụ đã thoả thuận trong hợp đồng này;

3.2.10) Phải bảo quản an toàn, áp dụng các biện pháp cần thiết kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng của tài sản, nếu việc tiếp tục khai thác có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị tài sản thế chấp; nếu làm mất, hư hỏng thì phải sửa chữa khôi phục giá trị, bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc thực hiện nghĩa vụ trước hạn cho Bên A;

3.2.11) Phối hợp với Bên A tiến hành các thủ tục nhận tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm để thực hiện nghĩa vụ đối với Bên A trong trường hợp tài sản thế chấp mất, hư hỏng mà tài sản đó đã được bảo hiểm;

3.2.12) Giao tài sản bảo đảm kèm theo đầy đủ giấy tờ, hồ sơ pháp lý của tài sản bảo đảm cho Bên A hoặc bên được Bên A ủy quyền khi phải xử lý tài sản bảo đảm để thu nợ, đồng thời phải phối hợp với Bên A để xử lý tài sản thế chấp và thanh toán các chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản (nếu có phát sinh);

3.2.13) Trường hợp có thoả thuận Bên B được tạm giữ giấy tờ tài sản theo quy định của pháp luật:

- Phải bảo quản an toàn giấy tờ tài sản; nếu làm mất, hư hỏng, thì phải bổ sung tài sản, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc thực hiện nghĩa vụ trước hạn;

- Giao lại giấy tờ tài sản thế chấp theo yêu cầu của Bên A nếu sử dụng khoản cấp tín dụng sai mục đích, có dấu hiệu khó khăn tài chính, không thanh toán kịp thời nghĩa vụ đến hạn cho Bên A hoặc của chủ nợ khác.

3.3. Quyền của Bên A:

3.3.1) Yêu cầu Bên B giao bản chính các giấy tờ về tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của Bên A;

3.3.2) Yêu cầu Bên B cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp; được xem xét, kiểm tra trực tiếp theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất tài sản thế chấp;

3.3.3) Yêu cầu Bên B phải áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản hoặc ngừng sử dụng và bổ sung tài sản hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác nếu tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng, có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị. Nếu Bên B không thực hiện thì Bên A được áp dụng các biện pháp để Bên B phải thực hiện nghĩa vụ trước hạn ;

3.3.4) Yêu cầu Bên B hoặc bên thứ ba giữ tài sản thế chấp giao tài sản đó cho mình để xử lý trong trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ;

3.3.5) Xử lý tài sản để Bên B thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng này;

3.3.6) Yêu cầu Bên B chấm dứt việc cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp, nếu việc sử dụng làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp;

3.3.7) Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, Bên B không phối hợp để giao cho Bên A xử lý thì Bên A được quyền thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ gốc, lãi, phí và tiền phạt (nếu có);

3.3.8) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

3.4. Nghĩa vụ của Bên A:

3.4.1) Giữ và bảo quản giấy tờ về tài sản thế chấp; bồi thường thiệt hại cho Bên B nếu làm mất, hỏng giấy tờ về tài sản thế chấp;

3.4.2) Trả lại giấy tờ về tài sản (nếu có) tương ứng với nghĩa vụ Bên B đã thực hiện, nếu việc giải chấp một phần tài sản không ảnh hưởng đến tính chất, tính năng sử dụng ban đầu và giá trị của tài sản thế chấp còn lại;

3.4.3) Trả lại giấy tờ về tài sản khi Bên B hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm tiền vay khác.

Điều 4. Xử lý tài sản

4.1. Bên A được xử lý tài sản trong các trường hợp sau:

4.1.1) Đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

4.1.2) Bên B phải thực hiện nghĩa vụ trước hạn do vi phạm Hợp đồng cấp tín dụng hoặc theo quy định của pháp luật nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

4.1.3) Pháp luật quy định tài sản bảo đảm phải được xử lý để Bên B thực hiện nghĩa vụ khác.

4.1.4) Xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp Bên B bị phá sản theo quy định tại điều 57 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

4.1.5) Bất kỳ quy định nào của các tài liệu giao dịch hoặc hồ sơ pháp lý của bên B là vô hiệu hoặc bất hợp pháp hoặc bị bất kỳ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào, hoặc tòa án bất kỳ tuyên bố là vô giá trị, vô hiệu hoặc bất hợp pháp toàn bộ hay một phần.

4.1.6) Tòa án, trọng tài trong hoặc ngoài nước tuyên một bản án, đưa ra phán quyết chống lại bên B mà bản án hoặc quyết định đó theo ý kiến của bên A sẽ có thể dẫn đến thay đổi bất lợi đáng kể.

4.1.7) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

4.2. Phương thức xử lý tài sản

4.2.1) Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đến hạn thực hiện nghĩa vụ, Bên B phải chủ động phối hợp với Bên A xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ; Quá thời hạn trên, Bên A có quyền xử lý tài sản thế chấp mà không cần ý kiến của Bên B.

4.2.2) Bên B phải bàn giao tài sản cho bên A theo thông báo của bên A; nếu hết thời hạn ấn định trong thông báo mà bên B không giao tài sản thì bên A có quyền thu giữ tài sản để xử lý; Bên B phải chịu các chi phí hợp lý, cần thiết cho việc thu giữ tài sản bảo đảm; trong trường hợp không giao tài sản để xử lý hoặc có hành vi cản trở việc thu giữ hợp pháp tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho bên A thì phải bồi thường.

4.2.3) Bên A có quyền lựa chọn một trong các phương thức sau để xử lý tài sản thế chấp:

- Bán tài sản bảo đảm;
- Bên A nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của Bên B;
- Phương thức khác theo quy định của pháp luật.

4.3. Bán tài sản thế chấp

4.3.1) Bên A chủ động quyết định phương thức bán tài sản thế chấp, Bên A phối hợp với Bên B bán tài sản trực tiếp cho người mua hoặc uỷ quyền cho bên thứ ba bán tài sản cho người mua. Bên thứ ba được uỷ quyền bán tài sản có thể là Trung tâm bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, tổ chức có chức năng được mua tài sản để bán. Nếu Bên A trực tiếp bán tài sản thì phải báo trước cho Bên B về địa điểm, thời gian ít nhất 7 ngày để Bên B tham gia (trừ trường hợp đối với những tài sản mà pháp luật quy định người xử lý tài sản có quyền xử lý ngay). Sự vắng mặt của Bên B không ảnh hưởng đến việc bán tài sản thế chấp.

4.3.2) Bên B cam đoan tạo mọi điều kiện thuận lợi, không làm bất cứ điều gì gây khó khăn trở ngại đến việc bán tài sản thế chấp; phối hợp với Bên A để xử lý tài sản. Bên B ủy quyền cho Bên A lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan; thực hiện các quyền, nghĩa vụ liên quan tới tài sản thế chấp và việc bán tài sản thế chấp.

4.3.3) Bên B ủy quyền cho Bên A bán tài sản với giá khởi điểm do Bên A tự xác định hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác xác định.

4.3.4) Bên B ủy quyền cho Bên A quyết định giảm từ 5 -10% giá bán tài sản so với giá bán lần trước liền kề, sau mỗi lần thực hiện bán tài sản thế chấp không thành.

4.3.5) Trường hợp tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ bao gồm nhiều tài sản, Bên B đồng ý để Bên A được lựa chọn tài sản cụ thể để xử lý, đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ.

4.3.6) Số tiền thu được từ việc bán tài sản sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, các khoản phải nộp cho nhà nước (nếu có), sẽ dùng để thanh toán các nghĩa vụ của Bên B cho Bên A; phần còn dư sẽ trả lại cho Bên B; nếu còn thiếu thì Bên B có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ đối với Bên A.

4.3.7) Bên B bằng Hợp đồng này ủy quyền và chỉ định không hủy ngang cho bên A làm người đại diện theo ủy quyền của bên B thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên B và ký kết bất kỳ văn kiện nào cần thiết trong trường hợp bán tài sản phải qua đấu giá tại Trung tâm bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, tổ chức có chức năng mua tài sản để bán.

4.4. Mọi vấn đề khác có liên quan đến xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo qui định của pháp luật.

Điều 5. Giải quyết tranh chấp:

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện ra toà án có thẩm quyền để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Các thoả thuận khác:

6.1. Chuyển nhượng

Hợp đồng này có hiệu lực bắt buộc đối với các bên kế nhiệm và bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển giao được phép tương ứng của các Bên trong Hợp đồng này và các bên kế nhiệm, nhận chuyển nhượng, chuyển giao được phép đó được hưởng các lợi ích theo Hợp đồng này.

Bên B không được chuyển nhượng hoặc chuyển giao bất kỳ quyền hoặc nghĩa vụ nào theo Hợp đồng này hoặc tài liệu giao dịch khác trừ khi có sự đồng ý trước bằng văn bản của bên A.

6.2. Không từ bỏ quyền

Việc Bên A không thực hiện hoặc chậm thực hiện bất kỳ quyền nào theo Hợp đồng này sẽ không được xem là sự từ bỏ các quyền đó. Việc thực hiện riêng rẽ hoặc một phần bất kỳ quyền nào theo Hợp đồng này sẽ không cản trở việc thực hiện các quyền khác theo Hợp đồng này.

6.3. Hiệu lực từng phần

Tất cả điều khoản và từng phần của các điều khoản của Hợp đồng này sẽ có hiệu lực riêng rẽ và độc lập với các điều khoản khác. Nếu có bất kỳ điều khoản vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành theo pháp luật Việt Nam, thì hiệu lực, tính hợp pháp và khả năng thi hành các điều khoản còn lại của Hợp đồng này sẽ không bị ảnh hưởng dưới bất kỳ hình thức nào.

Điều 7. Cam đoan của các bên.

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

7.1. Bên A cam đoan:

7.1.1) Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.

7.1.2) Đã xem xét về thửa đất, tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

7.1.3) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc.

7.1.4) Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

7.2. Bên B cam đoan:

7.2.1) Những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.

7.2.2) Thửa đất thuộc trường hợp được thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

7.2.3) Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a. Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp.

b. Quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

7.2.4) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

7.2.5) Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

Điều 8. Hiệu lực của hợp đồng:

8.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi tất cả những người có tên trong hợp đồng ký vào văn bản hợp đồng và thực hiện xong việc bàn giao giấy tờ có liên quan về tài sản thế chấp (hoặc từ thời điểm công chứng, chứng thực, đăng ký giao dịch đảm bảo). Mọi sửa đổi, bổ sung phải được sự đồng ý của các bên trong hợp đồng và được lập thành văn bản.

8.2. Hợp đồng này hết hiệu lực trong các trường hợp sau:

8.2.1) Bên B đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ được bảo đảm của Hợp đồng thế chấp này, được bên A chấp nhận xóa đăng ký giao dịch bảo đảm và cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện xóa đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định;

8.2.2) Các bên thoả thuận đảm bảo nghĩa vụ bằng biện pháp khác;

8.2. 3) Tài sản thế chấp đó được xử lý để thực hiện nghĩa vụ.

8.3. Hợp đồng gồm có 08 (tám) trang, được lập thành 05 (năm) bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 02 (hai) bản, Bên B giữ 01 (một) bản, 01 (một) bản kèm theo hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm, 01 (một) bản lưu tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh.

ĐẠI DIỆN BÊN B	**ĐẠI DIỆN BÊN A**
Đã đọc và đồng ý	**GIÁM ĐỐC**
Phan Ngọc Tuệt	Nguyễn Văn Công

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM – CHI NHÁNH 10 – QUẬN 10 – T.P HỒ CHÍ MINH

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 20 tháng 11 năm 2019 (ngày hai mươi tháng mười một năm hai ngàn không trăm mười chín)

Tại trụ sở Phòng công chứng số 4 thành phố Hồ Chí Minh, số 25/5 đường Hoàng Việt, phường 4, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

Tôi, **PHAN THẾ VINH**, Công chứng viên Phòng công chứng số 4 thành phố Hồ Chí Minh.

CHỨNG NHẬN

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 891, tờ bản đồ số 34, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, Tp.Hồ Chí Minh, được giao kết giữa:

BÊN THẾ CHẤP:

Ông: **PHAN GIA LUẬT**

CCCD/CMND số: 046068000267

Địa chỉ: 157/12 Đường 3/2, Phường 11, Quận 10, Tp.Hồ Chí Minh.

BÊN NHẬN THẾ CHẤP:

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM-CHI NHÁNH 10

Mã số doanh nghiệp : 0100686174-011 theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Phòng đăng ký kinh doanh-Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Địa chỉ: 326 Nguyễn Chí Thanh, Phường 5, Quận 10, Tp.Hồ Chí Minh.

Do ông : **NGUYỄN VĂN CÔNG**

Chức danh : Giám đốc-làm đại diện

- Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và đã ký (điểm chỉ) vào hợp đồng này trước sự có mặt của tôi. Bên nhận thế chấp đã ký trước vào hợp đồng và chữ ký của bên nhận thế chấp đúng với chữ ký mẫu đã đăng ký tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hồ Chí Minh;

Hợp đồng này được lập thành 05 (năm) bản chính (mỗi bản chính gồm .... tờ .....trang), có giá trị pháp lý như nhau. Bên thế chấp giữ 01 (một) bản chính, Bên nhận thế chấp giữ 02 (hai) bản chính, 01 (một) bản chính lưu tại cơ quan đăng ký giao dịch đảm bảo, 01 (một) bản chính lưu tại Phòng Công chứng số 4, thành phố Hồ Chí Minh.

CÔNG CHỨNG VIÊN

035435

Số công chứng: .....

Quyển số: .11..../TP/CC-SCC/HĐGD

SỞ TƯ PHÁP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
PHÒNG CÔNG CHỨNG SỐ 4

Phan Thế Vinh

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Chuyển nhượng cho Bà: Hồ Thị Lan; CMND số: 001165002072, địa chỉ: Xóm 17, Phú Yên, Hương Sơn, Mỹ Đức, Hà Nội; theo hồ sơ số 48952.CN.004

09 -01- 2019

Ngày tháng năm

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐKĐĐ QUẬN THỦ ĐỨC

GIÁM ĐỐC

Lê Xuân Tùng

Chuyển nhượng cho Ông: Lâm Quang Sỹ, CMND số: 272663200, địa chỉ: Tổ 21, Bế Bạc, Xuân Dương, Cẩm Mỹ, Đồng Nai; theo hồ sơ số 48952.CN.005.

Ngày 20 tháng 5 năm 2019

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐKĐĐ QUẬN THỦ ĐỨC

GIÁM ĐỐC

Lê Xuân Tùng

Chuyển nhượng cho Ông: Phan Gia Luật, CCCD số: 046068000267, địa chỉ: 157/15 Đường 3/2, Phường 11, Quận 10, TP.HCM; theo hồ sơ số 48952.CN.008.

Ngày 11 tháng 11 năm 2019

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐKĐĐ QUẬN THỦ ĐỨC

GIÁM ĐỐC

Lê Xuân Tùng

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

2 679 7170 4895 2

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Ông NGUYỄN QUANG KIÊN

Năm sinh: 1980., CMND số: 225219041

Địa chỉ thường trú: 9 Trần Khánh Dư, phường Phước Tân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Là người đại diện cho người cùng sử dụng đất, cùng sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với đất vợ: ông Bùi Nguyên Phong

CI 201249

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 891, tờ bản đồ số: 34

b) Địa chỉ: P. Bình Chiểu, Q. Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh

c) Diện tích: 129,30m², (bằng chữ: Một trăm hai mươi chín phẩy ba mươi mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng chung

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-.

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

- Thửa cũ: Mpt 611

0 4 -05- 2017

Thủ Đức, ngày ..... tháng ..... năm 20....

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC

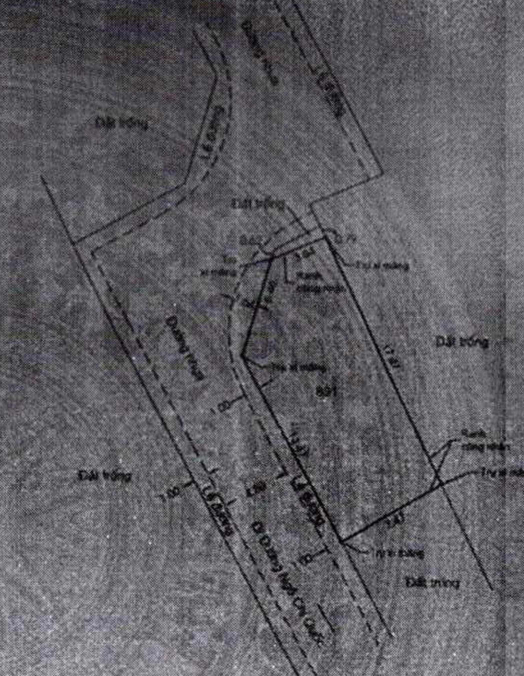
KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Văn Dũng

Số vào sổ cấp GCN: CH 0 5 4 7 6

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm	Tọa độ VN-2000 X(m)	Tọa độ VN-2000 Y(m)	Cạnh (m)
1	1203555.27	606701.59	
			17.47
2	1203539.53	606709.18	
			7.47
3	1203535.82	606702.70	
			13.47
4	1203547.70	606696.35	
			6.45
5	1203553.87	606698.23	
			3.62
1	1203555.27	606701.59	

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nhượng cho Ông: Phạm Minh Trường, CMND số: 025037438, địa chỉ: 215/6/20 Đường TMT 13, Khu Phố 4, Phường Trung Mỹ Tây, Quận 12, TP.HCM; theo hồ sơ số 48952.CN.001.	Ngày 08 tháng 3 năm 2017 CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐKĐĐ QUẬN THỦ ĐỨC KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Thị Trúc Cầm

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 891 **Tờ bản đồ số:** 34

Số phát hành GCN: CI 201249 **Số vào sổ cấp GCN:** CH 05476

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Ngày 21/9/2017. Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại NGÂN HÀNG TMCP Á CHÂU - CHI NHÁNH THỦ ĐỨC theo hồ sơ số 23442.TC.002.	CNVP ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN THỦ ĐỨC KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Thị Trúc Cầm
Ngày 28-12-2018 Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 14/09/2017 theo hồ sơ số 40353.XC.003	CNVP ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN THỦ ĐỨC KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Thị Trúc Cầm
Ngày 10-07-2019 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại NGÂN HÀNG TMCP SÀI GÒN THƯƠNG TÍN - CHI NHÁNH CHỢ LỚN - PGD ÂU LẠC theo hồ sơ số 18396.TC.006.	CNVP ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN THỦ ĐỨC KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Thị Trúc Cầm
Ngày 06-11-2019 Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 10/07/2019 theo hồ sơ số 30414.XC.007.	CNVP ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN THỦ ĐỨC KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Thị Trúc Cầm

Trang bổ sung này bao phải đính kèm (tiếp) giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

Trang bổ sung số: 01

Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam
Chi nhánh 10

BẢNG KÊ TÍNH LÃI HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 6420-LAV-201900532
CÔNG TY TNHH SX TM VIÊN PHƯƠNG

Tạm tính đến ngày : 03/04/2025

TT	NGÀY TRẢ NỢ	GIẤY NHẬN NỢ	GỐC TRẢ	DƯ NỢ GỐC	NGÀY		LÃI SUẤT		SỐ NGÀY	SỐ TIỀN LÃI ĐÃ TRẢ	SỐ TIỀN LÃI PHẢI TRẢ		TỔNG CỘNG LÃI
					TỪ	ĐẾN	TH	QH			TH	QH	
1	06/01/2020	6420-LDS-201901694	-	6.000.000.000	21/11/2019	25/12/2019	8,50%		35	48.904.109	48.904.110		48.904.110
2				6.000.000.000	26/12/2019	21/11/2020	8,50%		332		463.890.411		463.890.411
3				6.000.000.000	22/11/2020	03/04/2025	8,50%	4%	1594		2.227.232.877	1.113.616.438	3.340.849.315
TỔNG CỘNG			-	6.000.000.000					1.961	48.904.109	2.740.027.397	1.113.616.438	3.853.643.836

Số tiền Gốc	6.000.000.000
Lãi Trong Hạn	2.691.123.288
Lãi Quá Hạn	1.113.616.438
Tổng Cộng	9.804.739.727

Tp Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 4 năm 2025

LẬP BẢNG	KIỂM SOÁT	GIÁM ĐỐC
Đỗ Thanh Phong	Trần Đăng Khoa	Dương Phước Nguyên

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Mục tiêu, yêu cầu, phạm vi và nội dung công việc :

- Khách hàng: Ngân hàng NN và PPNT VN - CN 10
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị khoản nợ của Công ty TNHH SXTM Viên Phương
- Địa điểm thẩm định giá : Thành phố Thủ Đức, Tp.HCM
- Mục đích thẩm định giá: Xử lý nợ

2. Phương thức, cách thức tiến hành thẩm định giá :

- Nghiên cứu hồ sơ pháp lý, tài liệu, đặc điểm tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp và thẩm định hiện trạng tài sản thẩm định giá.

- Khảo sát, phân tích nguồn dữ liệu thông tin giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

3. Dữ liệu cần thiết cho cuộc thẩm định giá, các tài liệu cần thu nhập về thị trường, tài sản thẩm định giá, tài sản so sánh:

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm(loại) tài sản thẩm định giá.

- Các thông tin khác có liên quan, tài liệu về thị trường của tài sản thẩm định giá, thông tin các tài sản so sánh.

4. Nghiên cứu hồ sơ, tài liệu về tài sản thẩm định giá:(hồ sơ đầy đủ hay không đầy đủ, cần bổ sung hồ sơ gì, ...): đầy đủ.

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	08/04/2025	08/04/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	08/04/2025	08/04/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	09/04/2025	09/04/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	09/04/2025	09/04/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	10/04/2025	10/04/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Mai Thanh Bình

- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

7. Thuê chuyên gia tư vấn (nếu cần thiết) :

Ngày 08 tháng 04 năm 2025

Tổ thẩm định giá | **Ban Giám đốc**

Mai Thanh Bình **Lê Lực Quang** **Nguyễn Thị Diệu Vi**

TP.HCM, 16 giờ 00 ngày 10 tháng 04 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: **Ban Giám đốc Công Ty.**

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Mai Thanh Bình,.....

Thẩm định viên:.....Th.S Lê Lực Quang.....Phòng/ban: Phòng Nghiệp vụ 1.....

Được phân công hồ sơ thẩm định, xin báo cáo kết quả thực hiện sau:

Hồ sơ số : ..... ngày(thụ lý) .....

Tài sản thẩm định: Giá trị khoản nợ của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Viên Phương tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.

Khách hàng: Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10

Mục đích thẩm định: Phục vụ công tác xử lý nợ. Thời điểm thẩm định: Tháng 04/2025.

Yêu cầu khác của khách hàng: .....

Thời gian thực hiện: Tháng 04/2025.

1. Quy trình thẩm định

Đã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định theo Tiêu chuẩn, quy định của công ty ☑

Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung :.....

2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: So sánh.

Biện luận: thị trường, giao dịch phổ biến.

3. Kết luận về giá trị của tài sản thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là .....6.131.255.722 VND.....

Giá chưa bao gồm : ..... .

Ghi chú: Đính kèm theo file hồ sơ thẩm định theo báo cáo.

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định ☑ Cần bổ sung quy trình ☐

Nội dung bổ sung : ...không.....

2. Đánh giá chất lượng chứng thư – báo cáo thẩm định được thực hiện:

Pháp lý: ...đầy đủ.....

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ...đầy đủ.....

Cơ sở, căn cứ, lập luận cho giá trị tài sản: ...Hợp lý.....

3. Phương pháp thực hiện:

Đánh giá về các Phương pháp thẩm định đã áp dụng và biện luận trong hồ sơ:

...Phương pháp thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ.....

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là ...6.131.255.722 VNĐ.....

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên	**Kiểm soát viên**
Lê Lực Quang	Nguyễn Thị Vân.

Ý kiến của Ban giám đốc

Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

- *Sau khi hoàn thành công việc thẩm định, Người thực hiện hồ sơ phải lập báo cáo theo mẫu trước khi thông báo chính thức cho Kinh doanh, chuyển qua in ấn để phát hành chứng thư.*
- *Báo cáo được chuyển qua Kiểm soát viên rà soát, đánh giá. Trường hợp không thống nhất với Kiểm soát viên, Người thực hiện kiểm tra lại quy trình thực hiện.*
- *Nếu thông quá, Kết quả thẩm định sẽ được chuyên cho Kinh doanh để thông báo kết quả cho khách hàng. Như vậy, Kinh doanh sẽ báo giá cho khách hàng theo kết quả trên báo cáo có phê duyệt của Kiểm soát viên, Ban giám đốc.*

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Phường Bình Chiểu

Tên người được điều tra: Chị Trinh: 0931490249

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 3/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3.420.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3.420.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 48.237.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: Zalo

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 70,9m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Hẻm 4-4,5m đường Ngô Chí Quốc, Phường Bình Chiểu, TP. Thủ Đức
- Kích thước mặt tiền: 04m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □
- Mục đích sử dụng: ODT
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính: ..... +Trung tâm thương mại,chợ .....

+Cơ sở giáo dục ..... +Cơ sở thể dục thể thao .....

+Cơ sở y tế ..... +Công viên khu vui chơi giải trí .....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Hẻm nhựa, 1 mặt hẻm cấp đường: .....

+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt

+Điều kiện về cấp điện: Tốt

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng: .....

+Hạ tầng không gian: .....

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....

+Hạ tầng văn hóa, thể thao .....

+Hạ tầng môi trường: .....

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Không có
- Thời hạn sử dụng đất 0

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà: Đất trống Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....

-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 0 m²

-Số tầng

- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

-Loại tài sản .....

-Năm xây dựng ..... Diện tích xây dựng: .....

-Tài sản khác (nếu có): .....

-Thu nhập bình quân năm: .....

-Chi phí bình quân năm .....

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

-Diện tích: ..... Mật độ trồng: ..... Năm trồng .....

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:.....

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:.....

Ngày 09 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Mai Thanh Bình Lê Lực Quang

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Phường Bình Chiểu

Tên người được điều tra: Anh Việt: 0987.466.630

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 3/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2.970.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2.970.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 55.204.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://www.nhatot.com/mua-ban-dat-thanh-pho-thu-duc-tp-ho-chi-minh/122922828.htm

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 54m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Hẻm 5-6m; đoạn hẹp nhất rộng khoảng 4m ra đường Ngô Chí Quốc, Phường Bình Chiểu, TP. Thủ Đức
- Kích thước mặt tiền: 04m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 14m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □
- Mục đích sử dụng: ODT
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính: ..... +Trung tâm thương mại,chợ .....

+Cơ sở giáo dục ..... +Cơ sở thể dục thể thao .....

+Cơ sở y tế ..... +Công viên khu vui chơi giải trí .....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Hẻm nhựa, 2 mặt hẻm cấp đường: .....

+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt

+Điều kiện về cấp điện: Tốt

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng: .....

+Hạ tầng không gian: .....

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....

+Hạ tầng văn hóa, thể thao .....

+Hạ tầng môi trường: .....

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Không có
- Thời hạn sử dụng đất 0

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà: Đất trống Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....

-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 0 m²

-Số tầng

- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

-Loại tài sản .....

-Năm xây dựng ..... Diện tích xây dựng: .....

-Tài sản khác (nếu có): .....

-Thu nhập bình quân năm: .....

-Chi phí bình quân năm .....

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

-Diện tích: ..... Mật độ trồng: ..... Năm trồng .....

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:.....

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:.....

Ngày 09 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Mai Thanh Bình Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Phường Bình Chiểu
Tên người được điều tra: Anh Khoa: 0933.080.413

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 3/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3.040.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3.040.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 54.973.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-ngo-chi-quoc-phuong-binh-chieu/lo-nen-2-mat-tien-sat-eu-thu-duc-55-3m2-pr42288832

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 00m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Hẻm 4-4,5m đường Ngô Chí Quốc, Phường Bình Chiểu, TP. Thủ Đức
- Kích thước mặt tiền: 04m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 13m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □
- Mục đích sử dụng: ODT
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
+Trung tâm hành chính: ..... +Trung tâm thương mại,chợ .....
+Cơ sở giáo dục ..... +Cơ sở thể dục thể thao .....
+Cơ sở y tế ..... +Công viên khu vui chơi giải trí .....
-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật
+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Hẻm nhựa, 2 mặt hẻm cấp đường: .....
+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;
+Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt
+Điều kiện về cấp điện: Tốt
-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội
+Hạ tầng giao thông công cộng: .....
+Hạ tầng không gian: .....
+Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....
+Hạ tầng văn hóa, thể thao .....
+Hạ tầng môi trường: .....
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Không có
- Thời hạn sử dụng đất 0

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà: Đất trống Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....
-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 0 m²
-Số tầng
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

-Loại tài sản .....
-Năm xây dựng ..... Diện tích xây dựng: .....
-Tài sản khác (nếu có): .....
-Thu nhập bình quân năm: .....
-Chi phí bình quân năm .....

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

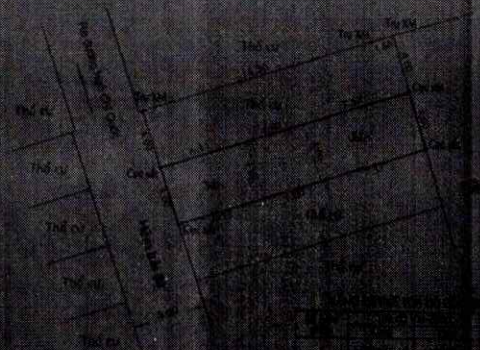
- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □
-Diện tích: ..... Mật độ trồng: ..... Năm trồng .....
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:.....
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:.....

Ngày 09 tháng 04 năm 2025
Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Mai Thanh Bình Lê Lực Quang


Trinh Nguyễn
Ok tks em
11:15
HD
HD
HD
3 tỷ 6 cũng 185 gần lỏ 3 tỷ 550
A xem nhé
11:15
Ok em
11:15
1
Đã nhận

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TỶ LỆ 1/

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	
Chuyển nhượng cho Bà: Nguyễn Thị Thu Tâm. CMND số 331078660, địa chỉ khu ... TT Củng Long, Củng Long, Tiên Yên; theo hồ sơ số 14958 CN.001	

27 tháng 10 năm 2011

Thị Trấn, ngày ... tháng ... năm 20...

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **810** , tờ bản đồ số: **35,**

b) Địa chỉ: Một phần nhà 185/63/30 đường Ngô Chí Quốc, Kp2, P.Bình Chiểu, Q.Thủ Đức, Tp.HCM

c) Diện tích: 53,8m², (bằng chữ: Năm mươi ba phẩy tám mét vuông).

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ.

b) Diện tích xây dựng: 16m² , c) Diện tích sàn: 16m²,

d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng,

đ) Cấp (Hạng): Cấp 4 , e) Thời hạn sở hữu: -/-.

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

- Lộ giới đường theo hiện hữu.
- Thửa cũ: Mpt 524.

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh (m)
	X(m)	Y(m)	
1	1203197.52	605760.64	4.73
2	1203195.13	605764.17	2.96
3	1203194.18	605766.55	13.56
4	1203191.46	605780.67	4.00
5	1203196.40	605779.59	13.90
1	1203197.52	605760.64	

26 -10- 2016

Quận Thủ Đức, ngày .... tháng .... năm 20...

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC

KT. CHỦ TỊCH

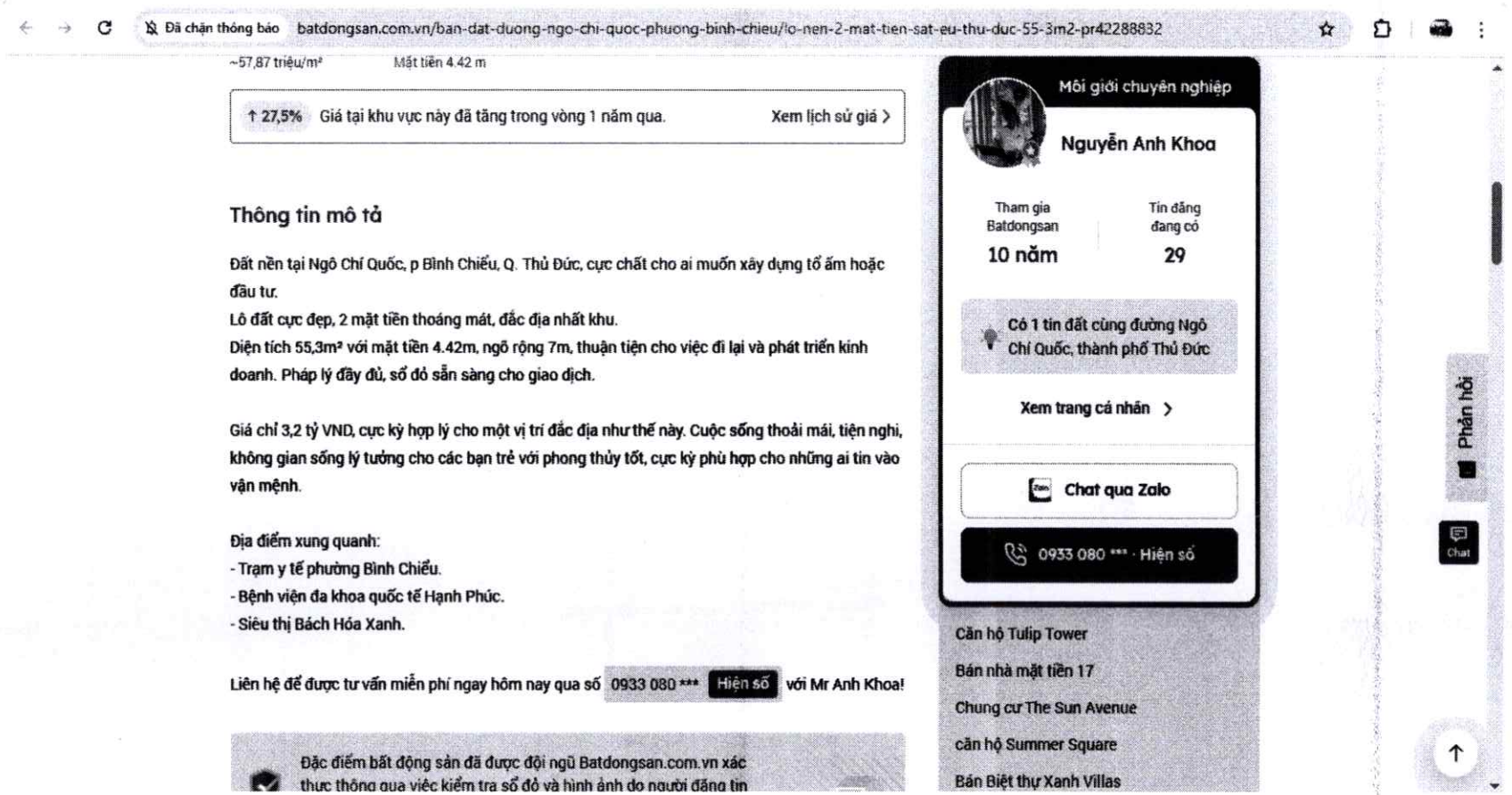
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Văn Đông

Số vào sổ cấp GCN: CH 8 4 8 3 8

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền


Đã chặn thông báo
batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-ngo-chi-quoc-phuong-binh-chieu/lo-nen-2-mat-tien-sat-eu-thu-duc-55-3m2-pr42288832
~57,87 triệu/m²
Mặt tiền 4.42 m
↑ 27,5% Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua.
Xem lịch sử giá >
Thông tin mô tả
Đất nền tại Ngô Chí Quốc, p Bình Chiểu, Q. Thủ Đức, cực chất cho ai muốn xây dựng tổ ấm hoặc đầu tư.
Lô đất cực đẹp, 2 mặt tiền thoáng mát, đắc địa nhất khu.
Diện tích 55,3m² với mặt tiền 4.42m, ngõ rộng 7m, thuận tiện cho việc đi lại và phát triển kinh doanh. Pháp lý đầy đủ, sổ đỏ sẵn sàng cho giao dịch.
Giá chỉ 3,2 tỷ VND, cực kỳ hợp lý cho một vị trí đắc địa như thế này. Cuộc sống thoải mái, tiện nghi, không gian sống lý tưởng cho các bạn trẻ với phong thủy tốt, cực kỳ phù hợp cho những ai tin vào vận mệnh.
Địa điểm xung quanh:
- Trạm y tế phường Bình Chiểu.
- Bệnh viện đa khoa quốc tế Hạnh Phúc.
- Siêu thị Bách Hóa Xanh.
Liên hệ để được tư vấn miễn phí ngay hôm nay qua số 0933 080 *** Hiện số với Mr Anh Khoa!
Đặc điểm bất động sản đã được đội ngũ Batdongsan.com.vn xác thực thông qua việc kiểm tra sổ đỏ và hình ảnh do người đăng tin
Môi giới chuyên nghiệp
Nguyễn Anh Khoa
Tham gia Batdongsan
10 năm
Tin đăng đang có
29
Có 1 tin đất cùng đường Ngô Chí Quốc, thành phố Thủ Đức
Xem trang cá nhân >
Chat qua Zalo
0933 080 *** · Hiện số
Căn hộ Tulip Tower
Bán nhà mặt tiền 17
Chung cư The Sun Avenue
căn hộ Summer Square
Bán Biệt thự Xanh Villas
Phản hồi
Chat

b) Địa chỉ: P. Bình Chiểu, Q. Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh
c) Diện tích: 55,3m², (bằng chữ: Năm mươi lăm phẩy ba mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Lộ giới hẻm phía Đông Bắc dự kiến 5m.
- Lộ giới hẻm phía Đông Nam dự kiến 4m.
- Giấy chứng nhận này được cấp từ giấy chứng nhận số S 930891 ngày 29/10/2001 do tách thửa.
- Thửa cũ: 1

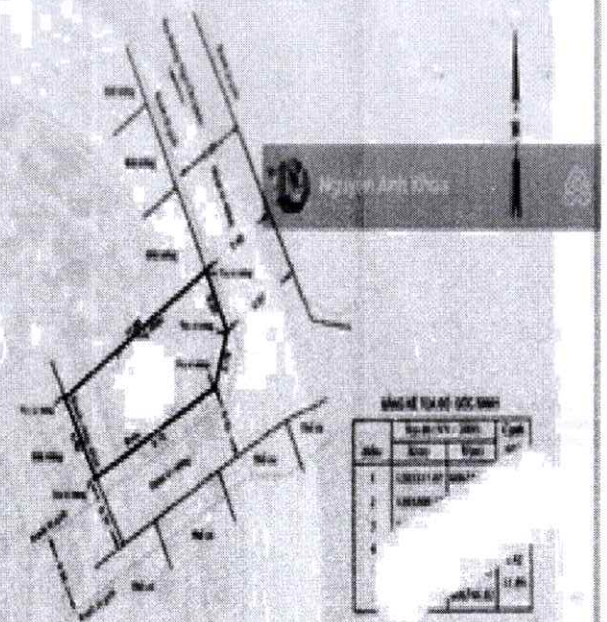
Thủ Đức, ngày

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THỦ ĐỨC
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Văn Dũng

Số vào sổ cấp GCN: CH 1

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



A.043

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số: A.048/25/SaigonPA/HĐ

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

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

- *Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24/11/2015; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;*
- *Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;*
- *Căn cứ Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ về thẩm định giá;*
- *Căn cứ Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;*
- *Căn cứ vào chức năng quyền hạn của Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;*
- *Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.*

Hôm nay, ngày 08 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (*gọi tắt là Bên A*):

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM – CHI NHÁNH 10

Mã số thuế : 0100686174-011

Địa chỉ : Số 326 Nguyễn Chí Thanh, Phường 05, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.

Đại diện : **Ông Nguyễn Phương Huấn** Chức vụ: **Giám đốc**

Bên Cung Cấp Dịch Vụ *(gọi tắt là Bên B)*:

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM.

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939 Fax: (028) 39956596

Đại diện : **Bà Nguyễn Thị Diệu Vi** Chức vụ: **Giám đốc**

(Theo giấy ủy quyền số 50/22/SaigonPA-HĐTV ngày 12/07/2022 của Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn)

Sau khi trao đổi và thoả thuận, hai bên thống nhất ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản với những điều khoản và điều kiện sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản có thông tin như sau:

- **Giá trị khoản nợ** Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Viên Phương, tại Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh 10 căn cứ theo:
  + Hợp đồng tín dụng số 6420-LAV-201900532 ngày 17/10/2019 giữa Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Viên Phương và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
  + Hợp đồng thế chấp tài sản số 6420-LCP-201900433 ngày 20/11/2019 giữa ông Phan Gia Luật và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh 10.
  + Giấy nhận nợ số 6420-LDS-201901694 ngày 21/11/2019 giữa Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Viên Phương và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
  + Bảng kê tính lãi Hợp đồng tín dụng số 6420-LAV-201900532 của Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Viên Phương đến ngày 03/4/2025.
- **Tài sản bảo đảm bao gồm:**
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 891, tờ bản đồ số 34, địa chỉ phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho Bên B gồm có các tài liệu sau:

- Hợp đồng tín dụng số 6420-LAV-201900532 ngày 17/10/2019 giữa Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Viên Phương và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
- Hợp đồng thế chấp tài sản số 6420-LCP-201900433 ngày 20/11/2019 giữa ông Phan Gia Luật và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh 10.
- Giấy nhận nợ số 6420-LDS-201901694 ngày 21/11/2019 giữa Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Viên Phương và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
- Bảng kê tính lãi Hợp đồng tín dụng số 6420-LAV-201900532 của Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Viên Phương đến ngày 03/4/2025.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 201249, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận : CH 05476 được UBND quận Thủ Đức cấp ngày 04/05/2017.

3. Nội dung công việc bao gồm: Xác định giá trị khoản nợ dựa trên nguồn thu từ việc xử lý tài sản bảo đảm.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác xử lý nợ

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

1. Nhận Chứng thư thẩm định giá và thanh toán đầy đủ tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các chi phí phát sinh khác (nếu có).

2. Được cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá kèm theo Báo cáo thẩm định.

3. Yêu cầu Bên B cung cấp thêm hoặc sao y văn bản Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá và trả thêm tiền chi phí tương ứng với số lượng văn bản đã yêu cầu.

4. Cung cấp đầy đủ và kịp thời cho Bên B toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ được yêu cầu thẩm định giá và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với tính hợp pháp của các hồ sơ tài liệu đó.

5. Hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng khi có yêu cầu.

6. Sử dụng chứng thư thẩm định giá đúng mục đích như đã nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Bên B không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên A sử dụng chứng thư thẩm định giá sai mục đích so với mục đích thẩm định nêu trong chứng thư thẩm định giá.

7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

1. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá.

2. Yêu cầu Bên A thanh toán tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.

3. Từ chối thực hiện thẩm định giá hồ sơ theo yêu cầu Bên A khi nhận thấy hồ sơ đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.

4. Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo thỏa thuận đúng thời hạn khi Bên A đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu Bên B.

5. Bên B cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.

6. Thông báo ngay cho Bên A khi hồ sơ thẩm định giá không đầy đủ theo yêu cầu, các vấn đề phát sinh trong quá trình thẩm định hiện trạng hồ sơ, các yêu cầu hỗ trợ đối với Bên A.

7. Bảo mật các thông tin do Bên A cung cấp và các thông tin liên quan trong quá trình thẩm định giá, bí mật nghề nghiệp và chỉ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi có yêu cầu hợp lệ và phải thông báo cho Bên A trước khi thực hiện.

8. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá của mình. Trong trường hợp kết quả thẩm định giá không đúng, gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định pháp luật.

9. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả của Chứng thư thẩm định giá, Bên B có trách nhiệm phối hợp cùng với Bên A (có văn bản giải trình về cơ sở pháp lý của việc thẩm định giá) để giải quyết.

10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 10 ngày kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

2. Trong vòng 02 ngày, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực Bên A phải cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản cần thẩm định giá cho Bên B.

3. Trường hợp Bên A chậm cung cấp hồ sơ tài liệu theo thời gian thỏa thuận nêu tại mục 2 Điều này, thời gian thực hiện hợp đồng được tính từ ngày Bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu cho Bên B.

4. Trường hợp Bên A có nhu cầu thẩm định giá bổ sung các tài sản ngoài danh mục thì các bên sẽ thỏa thuận cụ thể về thời gian, phí dịch vụ, quy trình thẩm định giá đối với các tài sản phát sinh này.

ĐIỀU 6: GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **14.000.000 VND.**

(Bằng chữ: Mười bốn triệu đồng)

- Phí thẩm định trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).

2. Tiến độ thanh toán:

- Thanh toán toàn bộ phần phí ngay sau khi nhận Chứng thư và Báo cáo thẩm định giá.

3. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên B chi tiết như sau:

Số tài khoản : 114002941730
Tên thụ hưởng : CTY TNHH THAM DINH GIA SAI GON
Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

1. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận bằng văn bản do người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký.

2. Những sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này và các phụ lục Hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng được xem chấm dứt, tự động thanh lý, các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ của mình trong các trường hợp sau:

- Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

2. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.

3. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.

4. Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc tranh chấp phát sinh, hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc trên tinh thần tương trợ lẫn nhau. Nếu không tự giải quyết được hai bên có quyền đưa vụ việc ra cơ quan tòa án có thẩm quyền giải quyết theo đúng qui định của pháp luật.

3. Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.

4. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A	**ĐẠI DIỆN BÊN B**
	GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC	
Nguyễn Phương Huấn	**NGUYỄN THỊ DIỆU VI**

SAIGON PA

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q.Phú Nhuận, TP.HCM

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 18 giờ 00 ngày 08 tháng 9 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

1. Đại diện Công Ty Thẩm định giá Sài Gòn:

Ông Mai Thanh Bình (trợ lý TĐV)
Ông Lê Lúc Quang (Thẩm định viên)

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Trần Đăng Khoa

Thực hiện hợp đồng thẩm định giá tài sản đã ký kết, các bên cùng có mặt tại địa chỉ của tài sản Thẩm định giá :

Thửa đất số 891 ; tờ bản đồ số 34 , P. Bình Chiểu, quận Thủ Đức (nay là Tp. Thủ Đức) Tp. HCM

để khảo sát hiện trạng, vị trí, thu thập thông tin của tài sản và khu vực xung quanh phục vụ cho việc thẩm định giá tài sản.

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

Tài sản tiếp giáp hẻm đường Ngô Chí Quốc, (hẻm nhựa, rộng khoảng 4.5m.) ; cách đường Ngô Chí Quốc khoảng 400m.
Chiều rộng mặt tiền : khoảng 13.47 m.
Diện tích 129,3 m²
Loại đất : Đất ở tại đô thị,
Hiện trạng trên đất : Đất trống

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc ...18.. giờ ...90...cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn **Khách hàng**

Mai Thanh Bình

Trần Đăng Khoa

Lê Huỳnh Quang

Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam
Chi nhánh 10

BẢNG KÊ TÍNH LÃI HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 6420-LAV-201900532
CÔNG TY TNHH SX TM VIỄN PHƯƠNG

Tạm tính đến ngày : 03/04/2025

TT	NGÀY TRẢ NỢ	GIẤY NHẬN NỢ	GỐC TRẢ	DƯ NỢ GỐC	NGÀY		LÃI SUẤT		SỐ NGÀY	SỐ TIỀN LÃI ĐÃ TRẢ	SỐ TIỀN LÃI PHẢI TRẢ		TỔNG CỘNG LÃI
					TỪ	ĐẾN	TH	QH			TH	QH	
1	06/01/2020	6420-LDS-201901694	-	6.000.000.000	21/11/2019	25/12/2019	8,50%		35	48.904.109	48.904.110		48.904.110
2				6.000.000.000	26/12/2019	21/11/2020	8,50%		332		463.890.411		463.890.411
3				6.000.000.000	22/11/2020	03/04/2025	8,50%	4%	1594		2.227.232.877	1.113.616.438	3.340.849.315
TỔNG CỘNG			**-**	**6.000.000.000**					**1.961**	**48.904.109**	**2.740.027.397**	**1.113.616.438**	**3.853.643.836**

Số tiền Gốc	6.000.000.000
Lãi Trong Hạn	2.691.123.288
Lãi Quá Hạn	1.113.616.438
Tổng Cộng	**9.804.739.727**

Tp Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 4 năm 2025

LẬP BẢNG	KIỂM SOÁT	GIÁM ĐỐC
Bồ Thanh Phương	Trần Đăng Khoa	Dương Phước Nguyên

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH 10 - QUẬN 10 - T.P HỒ CHÍ MINH