

- ⚠ **Số chứng thư:** 012/2025/A.060 (**Số hợp đồng:** **A.069/25**/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, TP. Hồ Chí Minh.
- ⚠ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị khoản nợ
- ⚠ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** 105 Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM
- ⚠ **Ngày phát hành chứng thư:** 28/04/2025.

Số : 012/2025/A.060

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 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.069/25/SaigonPA/HĐ ngày 24/04/2025 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.060 ngày 28/04/2025 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.060 ngày 28/04/2025 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 Huân 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 Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Công nghệ Môi trường Hùng Phương và ông Nguyễn Thanh Hùng tại Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 căn cứ theo:
 - Hợp đồng tín dụng số 6420LAV201900272 ngày 05/06/2019 giữa Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Công nghệ Môi trường Hùng Phương và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
 - Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 6420LAV201900272/02 ngày 21/11/2019 giữa Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Công nghệ môi trường Hùng Phương và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
 - Hợp đồng tín dụng số 6420LAV202000061 ngày 28/02/2020 giữa ông Nguyễn Thanh Hùng và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
 - Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 6420LCP201900228 ngày 05/06/2019 giữa ông Nguyễn Thanh Hùng và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
 - Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 6420LCP201900228/01 ngày 28/02/2020 giữa ông Nguyễn Thanh Hùng và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
 - Bảng tổng hợp tính lãi của Công Ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Công nghệ Môi trường Hùng Phương và ông Nguyễn Thanh Hùng đến ngày 17/4/2025.
- **Tài sản bảo đảm bao gồm:**
 - + Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 18 (BĐĐC) nay là tờ bản đồ số 14 (BĐĐC), địa chỉ 1031 Thoại Ngọc Hầu, phường 19, quận Tân Bình, Tp.HCM (nay là 105 Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2025.
- Thời điểm khảo sát hiện trạng 25/04/2025.

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. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ 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.
- Đối với công trình xây dựng chưa được công nhận trên giấy chứng nhận Saigon PA ước tính giá trị trong điều kiện giả định chủ tài sản thực hiện hoàn công và được Nhà Nước công nhận quyền sở hữu tài sản này trong tương lai.
- Giá thiết đặc biệt: Không có

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

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh
- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp chi phí thay thế

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Danh mục	Giá trị thẩm định (VND)
1	Tổng dư nợ đến ngày 17/04/2025	53.514.240.250
2	Nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo	28.516.103.034
2.1	Giá trị tài sản đảm bảo	29.514.661.980
2.2	Chi phí có thể sẽ phát sinh trong quá trình xử lý tài sản đảm bảo	998.558.946
3	Giá trị khoản nợ	28.516.103.034
4	Chi phí có thể sẽ phát sinh trong quá trình xử lý khoản nợ tạm tính	71.150.000
5	Giá trị khoản nợ đã xem xét các khoản chi phí xử lý khoản nợ	28.444.953.034
Tổng giá trị (VND)		28.444.953.034

Kết luận tổng giá trị khoản nợ (làm tròn): 28.444.953.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi tám tỷ bốn trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm năm mươi ba ngàn 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.069/25/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 định giá 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.
- Giá trị khoản nợ được xác định dựa trên nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo trong điều kiện giả định Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Công nghệ Môi trường Hùng Phương và ông Nguyễn Thanh Hùng không còn khả năng thanh toán. Thông tin tài sản đảm bảo của khoản nợ được trình bày chi tiết trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Trong trường hợp có phát sinh nguồn thu khác hoặc chi phí khác trong quá trình xử lý khoản nợ mà chưa được trình bày trong báo cáo, Saigon PA được quyền điều chỉnh lại chứng thư thẩm định giá và báo cáo kết quả thẩm định giá để phù hợp với thực tế. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng kết quả 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.
- Giá trị một số tài sản bảo đảm (đã nêu trong báo cáo) được xác định trong điều kiện không khảo sát được kết cấu, nội thất bên trong công trình. Xác định giá trị tài sản trong điều kiện hạn chế khả năng tiếp cận tại thời điểm thẩm định có thể ảnh hưởng lớn đến việc ghi nhận, đánh giá hiện trạng tài sản, từ đó ảnh hưởng chung đến kết quả thẩm định giá.
- 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



Lý Hoàng Phúc



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

SAIGON PA



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 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@thamdinghisaigon.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 Huân Chức vụ: Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- **Giá trị khoản nợ** của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Công nghệ Môi trường Hùng Phương và ông Nguyễn Thanh Hùng tại Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 căn cứ theo:
 - Hợp đồng tín dụng số 6420LAV201900272 ngày 05/06/2019 giữa Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Công nghệ Môi trường Hùng Phương và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
 - Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 6420LAV201900272/02 ngày 21/11/2019 giữa Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Công nghệ môi trường Hùng Phương và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
 - Hợp đồng tín dụng số 6420LAV202000061 ngày 28/02/2020 giữa ông Nguyễn Thanh Hùng và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
 - Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 6420LCP201900228 ngày 05/06/2019 giữa ông Nguyễn Thanh Hùng và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
 - Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 6420LCP201900228/01 ngày 28/02/2020 giữa ông Nguyễn Thanh Hùng và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
 - Bảng tổng hợp tính lãi của Công Ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Công nghệ Môi trường Hùng Phương và ông Nguyễn Thanh Hùng đến ngày 17/4/2025.

– **Tài sản bảo đảm bao gồm:**

- + Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 18 (BĐĐC) nay là tờ bản đồ số 14 (BĐĐC), địa chỉ 1031 Thoại Ngọc Hầu, phường 19, quận Tân Bình, Tp.HCM (nay là 105 Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM).

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 25/04/2025.

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 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 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/qđ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 do Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- 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.067/25/SaigonPA/HĐ ngày 24/04/2025 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 6420LAV201900272 ngày 05/06/2019 giữa Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Công nghệ Môi trường Hùng Phương và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
- Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 6420LAV201900272/02 ngày 21/11/2019 giữa Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Công nghệ môi trường Hùng Phương và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
- Hợp đồng tín dụng số 6420LAV202000061 ngày 28/02/2020 giữa ông Nguyễn Thanh Hùng và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 6420LCP201900228 ngày 05/06/2019 giữa ông Nguyễn Thanh Hùng và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
- Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 6420LCP201900228/01 ngày 28/02/2020 giữa ông Nguyễn Thanh Hùng và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
- Bảng tổng hợp tính lãi của Công Ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Công nghệ Môi trường Hùng Phương và ông Nguyễn Thanh Hùng đến ngày 17/4/2025.
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở có số hồ sơ gốc số 7870/2003 do Ủy ban nhân dân Quận Tân Bình Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/10/2003.
- Quyết định số 3305/QĐ-UBND ngày 10/09/2009 của Ủy ban nhân dân Quận Tân Phú về việc thu hồi đất thực hiện dự án nâng cấp mở rộng đường Lũy Bán Bích.
- Bản vẽ hiện trạng nhà - đất số 105, bản vẽ số: 7796/HĐĐV-TP2009 do Công ty TNHH Khảo Sát - Thiết Kế ADEC lập ngày 22/12/2009 đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra ngày 06/10/2010.
- Quyết định số 22676/QĐ-UBND ngày 28/06/2006 của Ủy ban nhân dân Quận Tân Phú về việc điều chỉnh số nhà.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Thông tin về khách hàng vay

⚡ Thông tin về tổ chức:

- Tên công ty : Công Ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Công nghệ Môi trường Hùng Phương.
- Mã số thuế : 0304285501
- Trụ sở chính tại : 105 Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh.
- Người đại diện : Ông Nguyễn Thanh Hùng Chức vụ: Giám đốc
- Giấy chứng nhận ĐKKD số: 0304285501 do Sở KH & ĐT TP.HCM - Phòng đăng ký kinh doanh cấp ngày 03/04/2006, thay đổi lần thứ 7 ngày 29/08/2017.

⚡ Thông tin về cá nhân:

- Họ và tên : Ông Nguyễn Thanh Hùng
- Số CCCD/CMND : 022934728 Nơi cấp: CA TP.HCM
- Địa chỉ : 105 Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh.

3.2. Thông tin về khoản nợ

- Khoản nợ của Công Ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Công nghệ Môi trường Hùng Phương và ông Nguyễn Thanh Hùng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 theo theo Hợp đồng tín dụng số 6420LAV201900272 ngày 05/06/2019 và Hợp đồng tín dụng số 6420LAV202000061 ngày 28/02/2020. Theo số liệu cung cấp của Ngân hàng, Công nghệ Môi trường Hùng Phương và ông Nguyễn Thanh Hùng (bên nợ) đang nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 tổng số tiền tính đến ngày 17/04/2025 là 53.514.240.250 VND. Trong đó:
 - + Số tiền gốc tính đến ngày 17/04/2025: 31.999.446.705 VND
 - + Lãi trong hạn tính đến ngày 17/04/2025: 15.023.577.092 VND
 - + Lãi quá hạn tính đến ngày 17/04/2025: 6.491.216.453 VND

3.3. Thông tin về tài sản đảm bảo

3.3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 18 (BĐĐC) nay là tờ bản đồ số 14 (BĐĐC), địa chỉ 1031 Thoại Ngọc Hầu, phường 19, quận Tân Bình, Tp.HCM (nay là 105 Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM).

3.3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 18 (BĐĐC) nay là tờ bản đồ số 14 (BĐĐC), địa chỉ 1031 Thoại Ngọc Hầu, phường 19, quận Tân Bình, Tp.HCM (nay là 105 Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tọa lạc tại nút giao Lũy Bán Bích - Thoại Ngọc Hầu và tiếp giáp với đường Thoại Ngọc Hầu [đường nhựa hiện trạng rộng khoảng 12m (cả lề/via hè)]. Vị trí tài sản cách đường Âu Cơ khoảng 1,5km và cách Công Viên Nước Đầm Sen khoảng 2,4km.

3.3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất được công nhận sau khi nhà nước thu hồi theo kích thước trong Giấy chứng nhận là: 231,21m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 11,1m
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng khu đất: Có công trình xây dựng trên đất.

3.3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA ước tính giá trị công trình xây dựng với diện tích sàn sử dụng là 374,21m² theo Bản vẽ hiện trạng nhà - đất số 105, bản vẽ số: 7796/HĐĐV-TP2009 do Công ty TNHH Khảo Sát - Thiết Kế ADEC lập ngày 22/12/2009 đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra ngày 06/10/2010 và tổng quan bên ngoài.
 - ✦ Mô tả hiện trạng và đánh chất lượng còn lại.
 - *Hiện trạng theo bản vẽ hiện trạng:*
 - Tổng diện tích sàn sử dụng: 374,21m².
 - Quy mô/Số tầng: 2
 - Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền gạch, sàn đúc giả + gỗ, mái tole.
 - *Hiện trạng qua khảo sát thực tế.*
 - Quy mô/Số tầng: 1 tầng + lửng
 - Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền BTCT, mái tôn

- Hiện trạng tài sản: Qua khảo sát thực tế, tổ thẩm định giá tự khảo sát theo thông tin và định vị mà phía khách hàng cung cấp, không có người hướng dẫn trực tiếp không khảo sát được bên trong tài sản, chỉ quan sát được hiện trạng bên ngoài tài sản. Do đó, tổ thẩm định giá chỉ ghi nhận hiện trạng tài sản qua đối chiếu pháp lý và khảo sát bên ngoài. Công trình xây dựng hiện trạng ở phía ngoài đang cho thuê là (Cửa hàng Everon King Koil được tu sửa và cải tạo có ngoại quan tổng thể ở mức khá) và (Tiệm kinh doanh nước giải khát có ngoại quan ở mức trung bình khá, tường ở mức trung bình một số chỗ bị bong tróc, trần la phong có dấu hiệu xuống cấp chưa được tu sửa). Qua khảo sát tổ thẩm định giá ghi nhận tổng thể công trình có hiện trạng tương đồng với tiệm kinh doanh nước giải khát có ngoại quan ở mức trung bình khá, tường ở mức trung bình một số chỗ bị bong tróc, trần la phong có dấu hiệu bị xuống cấp, không khảo sát được bên trong tài sản (đặc điểm kỹ thuật, tình trạng công trình xây dựng). SaigonPA đánh giá chất lượng còn lại của công trình là khoảng 60%.

3.3.1.4. Quy hoạch

- Tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất giao thông căn cứ theo GCN, Bản vẽ hiện trạng và "Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu 3, Quận Tân Phú (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông)" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 5341/QĐ- UBND ngày 26/09/2013.

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 có cùng quy hoạch sử dụng đất với tài sản thẩm định khá dồi dào và bất động sản có quy mô diện tích nhỏ và vừa có nhiều giao dịch phổ biến trên thị trường.
- 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 đông đúc; hoạt động kinh doanh, 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.
- Đối với công trình xây dựng chưa được công nhận trên giấy chứng nhận Saigon PA ước tính giá trị trong điều kiện giả định chủ tài sản thực hiện hoàn công và được Nhà Nước công nhận quyền sở hữu tài sản này trong tương lai.
- 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.*
- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn 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 là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 18 (BĐĐC) này là tờ bản đồ số 14 (BĐĐC), địa chỉ 1031 Thoại Ngọc Hầu, phường 19, quận Tân Bình, Tp.HCM (nay là 105 Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM).

❖ 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 12/2024	Rao bán tháng 12/2024	Rao bán tháng 11/2024
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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	Mặt tiền đường Thoại Ngọc Hầu, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (Nằm ngay nút giao thông Lũy Bán Bích - Thoại Ngọc Hầu thuận lợi kinh doanh, buôn bán)	Mặt tiền đường Thoại Ngọc Hầu, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (Nằm gần nút giao thông Lũy Bán Bích - Thoại Ngọc Hầu kém thuận lợi kinh doanh, buôn bán hơn tài sản thẩm định)	Mặt tiền đường Thoại Ngọc Hầu, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (Nằm xa nút giao thông Lũy Bán Bích - Thoại Ngọc Hầu kém thuận lợi kinh doanh, buôn bán hơn tài sản thẩm định)	Mặt tiền đường Thoại Ngọc Hầu, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (Nằm xa nút giao thông Lũy Bán Bích - Thoại Ngọc Hầu kém thuận lợi kinh doanh, buôn bán hơn tài sản thẩm định)
6	Chiều rộng mặt tiền	11,10m	3,50m	4,0m	5,30m
7	Quy mô diện tích	231,21m ²	36,3m ²	114,4m ²	87,5m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa và hẻm xi măng rộng khoảng 1,5m	Đường nhựa
9	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Quy hoạch	Đất giao thông	Đất giao thông	Đất giao thông và cây xanh cảnh viên	Đất giao thông
11	Giá rao bán (VND)		5.500.000.000	12.000.000.000	11.500.000.000
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)		5.390.000.000	11.760.000.000	11.270.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 1 trệt + 1 lầu	Nhà 1 trệt + 1 lửng	Nhà 1 trệt + 1 lầu
15	Diện tích sàn sử dụng		58,1	137,3	140,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		435.475.128	552.606.912	646.485.000
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		136.488.000	97.967.000	121.412.000
18	Thông tin tham chiếu		Anh Bảo 0935.123.493	Anh Chương 0907883371	Anh Chương 0907883371

❖ **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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		136.488.000	97.967.000	121.412.000
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		136.488.000	97.967.000	121.412.000
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		136.488.000	97.967.000	121.412.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Thoại Ngọc Hầu, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (Nằm ngay nút giao thông Lũy Bán Bích - Thoại Ngọc Hầu thuận lợi kinh doanh, buôn bán)	Mặt tiền đường Thoại Ngọc Hầu, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (Nằm gần nút giao thông Lũy Bán Bích - Thoại Ngọc Hầu kém thuận lợi kinh doanh, buôn bán hơn tài sản thẩm định)	Mặt tiền đường Thoại Ngọc Hầu, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (Nằm xa nút giao thông Lũy Bán Bích - Thoại Ngọc Hầu kém thuận lợi kinh doanh, buôn bán hơn tài sản thẩm định)	Mặt tiền đường Thoại Ngọc Hầu, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (Nằm xa nút giao thông Lũy Bán Bích - Thoại Ngọc Hầu kém thuận lợi kinh doanh, buôn bán hơn tài sản thẩm định)
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	10,00%	10,00%
	Mức điều chỉnh		6.824.400	9.796.700	12.141.200
	Giá trị sau điều chỉnh		143.312.400	107.763.700	133.553.200

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	11,10m	3,50m	4,0m	5,30m
	Tỷ lệ điều chỉnh		15,20%	14,20%	11,60%
	Mức điều chỉnh		20.746.176	13.911.314	14.083.792
	Giá trị sau điều chỉnh		164.058.576	121.675.014	147.636.992
5	Quy mô diện tích	231,21m ²	36,3m ²	114,4m ²	87,5m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-21,66%	-8,34%	-10,27%
	Mức điều chỉnh		-29.563.301	-8.170.448	-12.469.012
	Giá trị sau điều chỉnh		134.495.275	113.504.566	135.167.980
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa và hẻm xi măng rộng khoảng 1,5m	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-2,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	-1.959.340	0
	Giá trị sau điều chỉnh		134.495.275	111.545.226	135.167.980
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-6.824.400	-4.898.350	-6.070.600
	Giá trị sau điều chỉnh		127.670.875	106.646.876	129.097.380
8	Quy hoạch	Đất giao thông	Đất giao thông	Đất giao thông và cây xanh cảnh viên	Đất giao thông
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		127.670.875	106.646.876	129.097.380
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		127.670.875	106.646.876	129.097.380
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		121.138.377		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		5%	-12%	7%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		121.138.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		63.958.277	38.736.152	44.764.604
	Số lần điều chỉnh		4	5	4
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 21,7%	2,0% - 14,2%	5,0% - 11,6%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-8.817.125	8.679.876	7.685.380

❖ **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 vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng so, hình dáng với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tọa lạc tại nút giao thông Lũy Bán Bích – Thoại Ngọc Hầu vị trí thuận lợi kinh doanh buôn bán. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tọa lạc gần nút giao thông Lũy Bán Bích – Thoại Ngọc Hầu vị trí cũng thuận lợi kinh doanh nhưng kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định, tài sản so sánh 2 và 3 tọa lạc tại đường Thoại Ngọc Hầu và nằm xa nút giao thông Lũy Bán Bích – Thoại Ngọc Hầu kém lợi 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 các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt khoảng 5%; 10%; 10% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 11,11m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 3,5m; 4m; 5,3m 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 các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt khoảng 15,2%; 14,2%; 11,6% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 231,21m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt là 36,3m²; 114,4m²; 87,5m² 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 thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt là khoảng 21,66%; 8,34%; 10,27% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá chỉ tiếp giáp với đường Thoại Ngọc Hầu. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có mặt trước giáp với đường Thoại Ngọc Hầu và mặt sau tiếp giáp với hẻm xi măng rộng khoảng 1,5m 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 thấp hơn tài sản so sánh 2 khoảng 2% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có hình dáng cân đối 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 thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 là khoảng 5% về yếu tố hình dáng.

❖ **Thông 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 **121.138.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có tổng diện tích đất ở thuộc quy hoạch đất giao thông là là: 231,21m².

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 231,21 \text{ m}^2 \times 121.138.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{28.008.316.980 \text{ VND.}} \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị tài sản đảm bảo là công trình xây dựng trên đất.

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị của CTXD hiện tại} = \text{Diện tích sử dụng (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá xây dựng (VND/m}^2\text{)} \times \text{CLCL của công trình (\%)}$$

STT	Tên tài sản	Diện tích sàn (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất	374,21	60,00%	6.709.000	1.506.345.000

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào Suất vốn đầu tư xây dựng công trình qua các năm của UBND Thành phố Hồ Chí Minh và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá. Giá trị công trình xây dựng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) và lợi nhuận nhà thầu.

6.2.3. Giá trị tài sản đảm bảo của Công ty Ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Công nghệ Môi trường Hùng Phương và ông Nguyễn Thanh Hùng.

- Giá trị tài sản thế chấp của Công ty Ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Công nghệ Môi trường Hùng Phương và ông Nguyễn Thanh Hùng được thể hiện theo bảng:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 18 (BĐ ĐC), địa chỉ: 1031 Thoại Ngọc Hầu, Phường 19, Quận Tân Bình (nay là 105 Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Tp.HCM)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc quy hoạch đất giao thông	231,21	121.138.000	28.008.316.980
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất (theo Bản vẽ hiện trạng nhà - đất số 105, bản vẽ số: 7796/HĐĐV-TP2009 do Công ty TNHH Khảo Sát - Thiết Kế ADEC lập ngày 22/12/2009 đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra ngày 06/10/2010)	374,21		1.506.345.000
Tổng giá trị (VND)				29.514.661.980

6.2.4. Xác định giá trị khoản nợ

- Tài sản thẩm định giá là khoản nợ (nợ gốc và nợ lãi) của Công ty Ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Công nghệ Môi trường Hùng Phương và ông Nguyễn Thanh Hùng. Khoản nợ này được đảm bảo bằng các tài sản trình bày ở trên. Tuy nhiên, Công ty Ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Công nghệ Môi trường Hùng Phương và ông Nguyễn Thanh Hùng 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 Ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Công nghệ Môi trường Hùng Phương và ông Nguyễn Thanh Hùng (bên nợ) đang nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 tổng số tiền tính đến ngày 17/04/2025 là **53.514.240.250 VND**. Trong đó:

- + Số tiền gốc tính đến ngày 17/04/2025: 31.999.446.705 VND
- + Lãi trong hạn tính đến ngày 17/04/2025: 15.023.577.092 VND
- + Lãi quá hạn tính đến ngày 17/04/2025: 6.491.216.453 VND

⬇ **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 sẽ phát sinh trong quá trình xử lý khoản nợ		
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	161.514.240	
1.3	Chi phí thi hành án dân sự	246.451.466	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	590.293.240	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	30.240.000	Tạm tính theo phí dịch vụ thẩm định (đã bao gồm VAT) 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	40.910.000	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 **28.516.103.034 VND**, nhỏ hơn số tiền bên nợ đang nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 là **53.514.240.250 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 Ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Công nghệ Môi trường Hùng Phương và ông Nguyễn Thanh Hùng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 tại thời điểm ngày 17/04/2025 là: **28.444.953.034 VND**.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Danh mục	Giá trị thẩm định (VND)
1	Tổng dư nợ đến ngày 17/04/2025	53.514.240.250
2	Nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo	28.516.103.034
2.1	Giá trị tài sản đảm bảo	29.514.661.980
2.2	Chi phí có thể sẽ phát sinh trong quá trình xử lý tài sản đảm bảo	998.558.946
3	Giá trị khoản nợ	28.516.103.034
4	Chi phí có thể sẽ phát sinh trong quá trình xử lý khoản nợ tạm tính	71.150.000
5	Giá trị khoản nợ đã xem xét các khoản chi phí xử lý khoản nợ	28.444.953.034
Tổng giá trị (VND)		28.444.953.034

Kết luận tổng giá trị khoản nợ (làm tròn): 28.444.953.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi tám tỷ bốn trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm năm mươi ba ngàn 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.069/25/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 định giá đã 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.
- Giá trị khoản nợ được xác định dựa trên nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo trong điều kiện giả định Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Công nghệ Môi trường Hùng Phương và ông Nguyễn Thanh Hùng không còn khả năng thanh toán. Thông tin tài sản đảm bảo của khoản nợ được trình bày chi tiết trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Trong trường hợp có phát sinh nguồn thu khác hoặc chi phí khác trong quá trình xử lý khoản nợ mà chưa được trình bày trong báo cáo, Saigon PA được quyền điều chỉnh lại chứng thư thẩm định giá và báo cáo kết quả thẩm định giá để phù hợp với thực tế. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Giá trị một số tài sản bảo đảm (đã nêu trong báo cáo) được xác định trong điều kiện không khảo sát được kết cấu, nội thất bên trong công trình. Xác định giá trị tài sản trong điều kiện hạn chế khả năng tiếp cận tại thời điểm thẩm định có thể ảnh hưởng lớn đến việc ghi nhận, đánh giá hiện trạng tài sản, từ đó ảnh hưởng chung đến kết quả thẩm định giá.
- 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.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

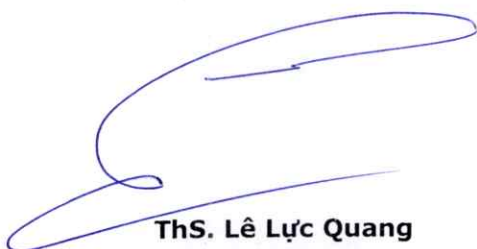
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Lý Hoàng Phúc

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường phía trước tài sản thẩm định giá



Đường phía trước tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Địa chỉ tài sản thẩm định giá

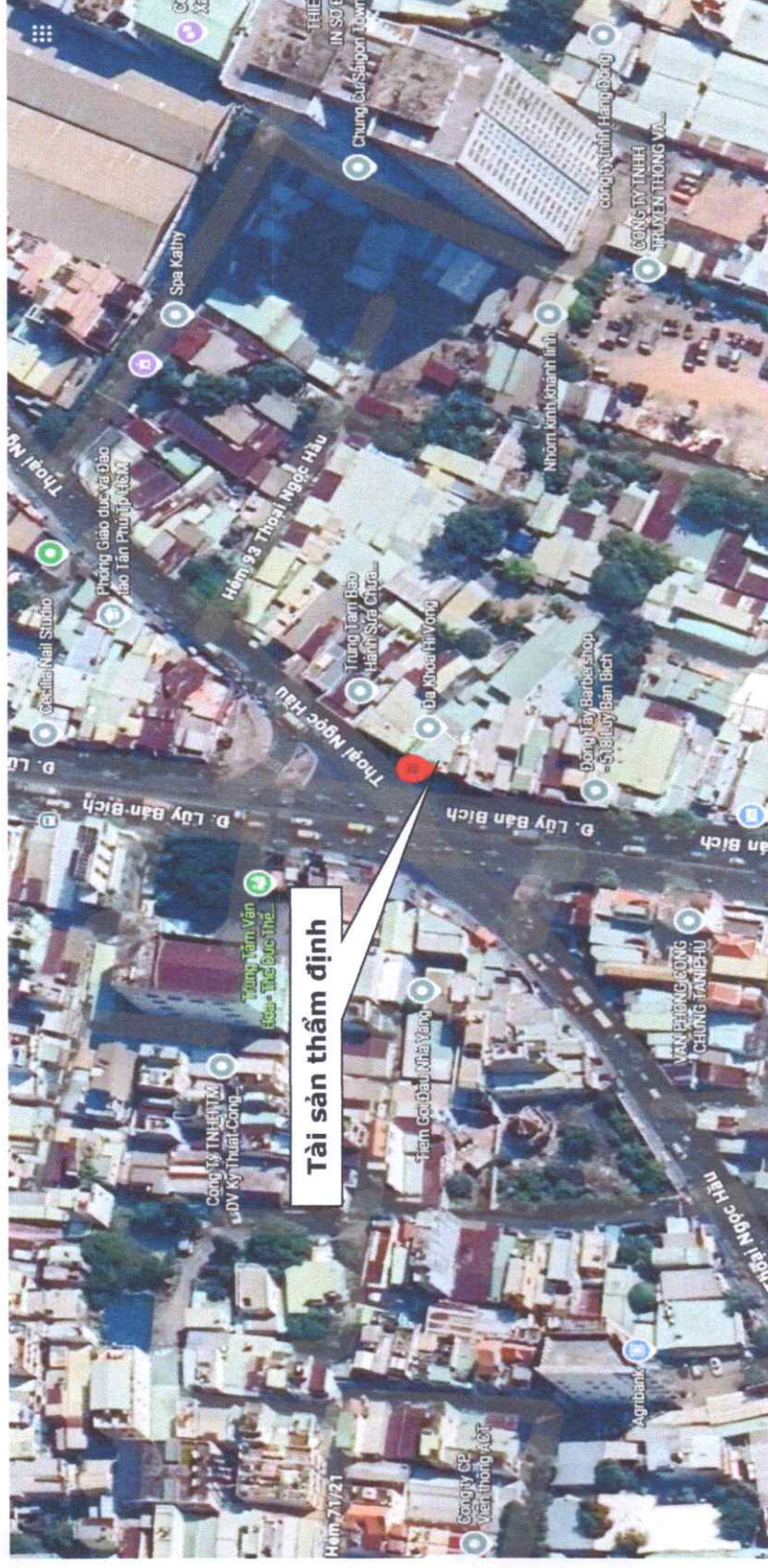


Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất
- Địa điểm thẩm định giá : Quận Tân Phú, 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	24-04-25	24-04-25
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	25-04-25	25-04-25
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	26-04-25	26-04-25
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	27-04-25	27-04-25
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	28-04-25	28-04-25

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Lý Hoàng Phúc
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 24 tháng 04 năm 2025

Ban Giám đốc

Tổ thẩm định giá

Lý Hoàng Phúc

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

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: ĐĐ

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ĐĐ

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 lấy đủ.

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

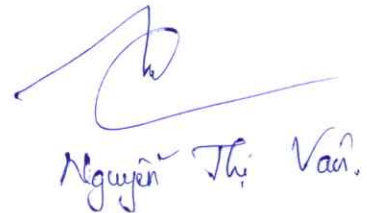
Giá trị của tài sản được thẩm định là 28.444.953.034 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Lực Quang

Kiểm soát viên


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 chuyển 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 THỪA ĐẤT

Tên phường (xã): Mặt tiền đường Thoại Ngọc Hầu, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (Nằm
Tên người được điều tra: Anh Bảo 0935.123.493
- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 12/2024
- Giá bds chuyển nhượng/trúng đầu giá: 5.390.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đầu giá: 4.954.524.872 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 136.488.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
- Nguồn thông tin: <https://i-batdongsan.com/ban-nha-mat-bien-123-tohai-ngoc-hau-ngay-nga-tu-luy-ban-bich-36-3m2-chi-5-5-ty-phu-5782261.html>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 36,3m²
- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Mặt tiền đường Thoại Ngọc Hầu, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh
(Nằm gần nút giao thông Lũy Bán Bích - Thoại Ngọc Hầu thuận lợi kinh doanh, buôn bán)
- 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: Đường nhựa 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 Đất giao thông

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: Nhà 1 trệt + 1 lầu Cấp nhà: Năm xây dựng
-Diện tích xây dựng: m² Diện tích sàn sử dụng: 140 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: Diện tích xây dựng:
-Năm 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 đầu giá quyền sử dụng đất:

Ngày 26 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Mặt tiền đường Thoại Ngọc Hầu, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh
Anh Chương 0907883371

Tên người được điều tra:

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 11/2024

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá:

11.270.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

10.623.515.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc

121.412.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

<https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-thoi-ngoc-hau-phu-thanh/-tien-kinh-doanh-87-5m2-ngang-5-3m-no-6-2m-11-5-ty-tan-phu-pr40709024>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

00m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Mặt tiền đường Thoại Ngọc Hầu, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền:

05m

- 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:

QDT

- 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:

Đường nhựa

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

Đất giao thông

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:

Nhà 1 trệt + 1 lầu

Cấp nhà:

Năm xây dựng

- Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng:

140 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 26 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Mặt tiền đường Thoại Ngọc Hầu, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh

Tên người được điều tra:

Anh Chương 0907883371

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 12/2024

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá:

11.760.000.000 VND triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

11.207.393.088 VND triệu đồng/thửa hoặc

97.967.000 VND/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:

114m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Mặt tiền đường Thoại Ngọc Hầu, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh

- 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:

Đường nhựa và hẻm xi măng rộng khoảng 1,5m

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

Đất giao thông và cây xanh cảnh viên

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:

Nhà 1 trệt + 1 lửng

Cấp nhà:

Năm xây dựng

-Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng:

137 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

Diện tích xây dựng:

-Năm 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 □

Mật độ trồng:

Năm trồng

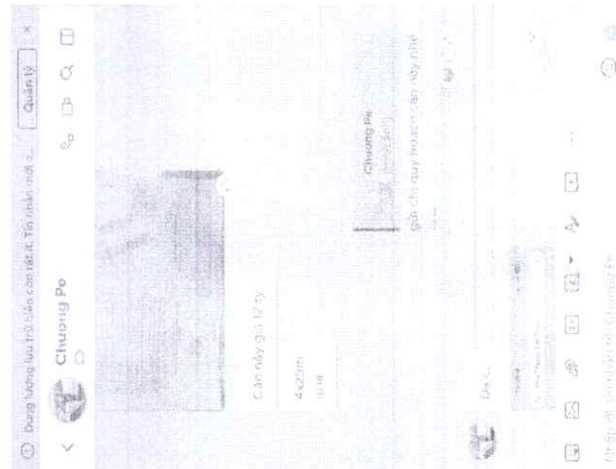
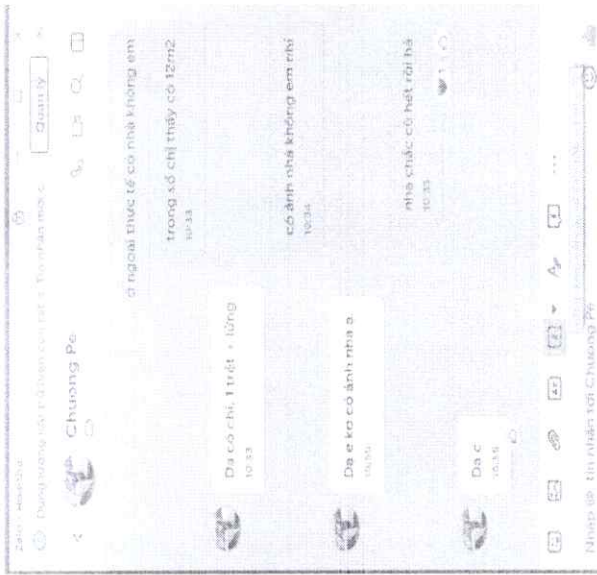
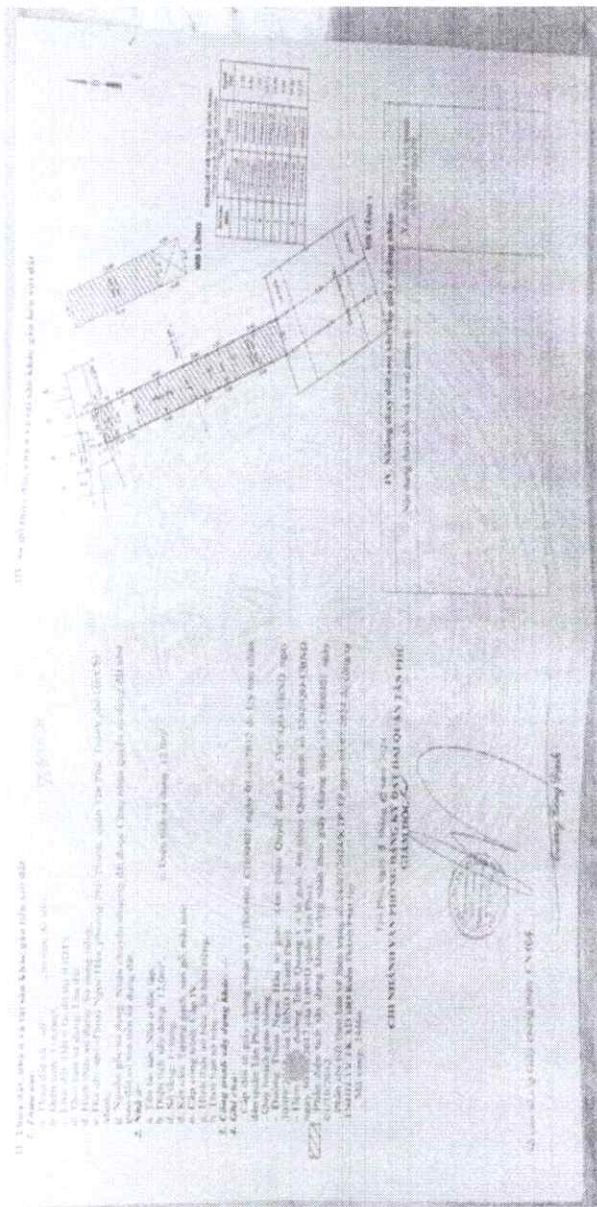
- Diện tích:

- 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 26 tháng 04 năm 2025
Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang



[illegible]

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

(Áp dụng đối với pháp nhân vay vốn theo phương thức hạn mức tín dụng)

Số: 6420LAV2019/22-12

- Căn cứ Bộ luật Dân sự của nước Cộng hòa XHCN Việt Nam năm 2015;

- Theo thỏa thuận của các bên

Hôm nay, ngày 05 tháng 06 năm 2019, tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10, chúng tôi gồm:

BÊN CHO VAY: NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PTNT VIỆT NAM (AGRIBANK) – CHI NHÁNH 10

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

- Điện thoại: (08) 3853.4339

- Fax: 08.3853.4340

- Người đại diện ông NGUYỄN VĂN CÔNG

- Chức vụ: Giám Đốc

(Đại diện theo ủy quyền số: 509/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/06/2014 của Chủ tịch hội đồng thành viên).

(Sau đây gọi là “Ngân hàng”)

BÊN VAY: CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THIẾT KẾ - XÂY DỰNG - CÔNG NGHỆ MÔI TRƯỜNG HÙNG PHƯƠNG.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304285501 do Sở KH & ĐT TP. HCM - Phòng đăng ký kinh doanh cấp ngày 03/04/2006, thay đổi lần thứ 7 ngày 29/08/2017.

- Địa chỉ trụ sở: 105 Thoại Ngọc Hầu, P. Hòa Thạnh, Q. Tân Phú, TPHCM

- Điện thoại: (08) 39736286

- Fax: 08.39733114

Người đại diện ông NGUYỄN THANH HÙNG

- Chức vụ: Giám Đốc

CMND người đại diện: 022 934 728 cấp ngày 30/09/2011 do CA TPHCM cấp.

Giấy ủy quyền số ngày... tháng... năm... (nếu là người đại diện theo ủy quyền).

- Tài khoản đồng Việt Nam số: 6420201011770 Tại Ngân hàng Agribank CN 10

(Sau đây gọi là “Khách hàng”).

Hai bên Ngân hàng và Khách hàng thỏa thuận ký hợp đồng này với các điều khoản sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ:**1.1. Định nghĩa:**

Trong Hợp đồng này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1.1. **Hợp đồng:** là Hợp đồng tín dụng số [...] ký ngày .../.../... giữa Ngân hàng và Khách hàng, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm.
- 1.1.2. **Giấy nhận nợ:** là văn bản nhận nợ do Khách hàng lập và ký với nội dung cơ bản theo mẫu quy định của Ngân hàng hoặc biên bản làm việc có ký nhận nợ của Khách hàng hoặc các văn bản, tài liệu do Khách hàng ban hành có nội dung nhận nợ, hoặc văn bản thôn báo của Ngân hàng về khoản nợ của Khách hàng tại Ngân hàng.
- 1.1.3. **Ngày làm việc:** là bất kỳ ngày nào, trừ ngày nghỉ lễ, nghỉ tết và các ngày nghỉ khác theo quy định của pháp luật Việt Nam và ngày mà (các) ngân hàng tại Việt Nam được phép hoặc bắt buộc phải đóng cửa theo quy định của người/cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 1.1.4. **Thời hạn cho vay:** là khoảng thời gian được tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay cho Khách hàng cho đến thời điểm Khách hàng phải trả hết nợ gốc và lãi tiền vay theo Hợp đồng này. Trường hợp ngày cuối cùng của thời hạn cho vay không phải là ngày làm việc thì chuyển sang ngày làm việc tiếp theo. Đối với thời hạn cho vay không đủ một ngày làm việc thì thực hiện theo quy định tại Bộ luật Dân sự về thời điểm bắt đầu thời hạn.

- 1.1.5. **Khoản nợ:** là số tiền vay được Ngân hàng giao ngân cho Khách hàng theo Hợp đồng này và được Ngân hàng theo dõi theo từng giấy nhận nợ.
- 1.1.6. **Kỳ hạn trả nợ:** là các khoảng thời gian trong thời hạn cho vay đã thỏa thuận mà tại cuối mỗi khoảng thời gian đó Khách hàng phải trả một phần hoặc toàn bộ nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay cho Ngân hàng.
- 1.1.7. **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 5.2 Điều 5 Hợp đồng này.
- 1.1.8. **Cơ cấu lại thời hạn trả nợ:** là việc Ngân hàng chấp thuận điều chỉnh kỳ hạn trả nợ, giá hạn nợ theo đề nghị bằng văn bản của Khách hàng, như sau: (i) Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ là việc Ngân hàng chấp thuận kéo dài thêm một khoảng thời gian trả nợ một phần hoặc toàn bộ nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay của kỳ hạn trả nợ đã thỏa thuận (bao gồm cả trường hợp không thay đổi về số kỳ hạn trả nợ đã thỏa thuận), thời hạn cho vay không thay đổi; (ii) Giá hạn nợ là việc Ngân hàng chấp thuận kéo dài thêm một khoảng thời gian trả nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay, vượt quá thời hạn cho vay đã thỏa thuận.
- 1.1.9. **Ngân hàng chủ động trích tiền:** là việc Ngân hàng chủ động trích tiền bất kỳ tài khoản nào (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 và/hoặc các đơn vị khác cùng hệ thống với Ngân hàng để thu hồi nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).
- 1.1.10. **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.
- 1.1.11. **Văn bản tín dụng:** là các văn bản, hợp đồng bao gồm: Hợp đồng này; Giấy nhận nợ; Hợp đồng bảo đảm có liên quan (nếu có); Phương án sử dụng vốn và các tài liệu chứng minh Khách hàng đủ điều kiện vay vốn; Bất kỳ văn bản thỏa thuận nào khác liên quan và/hoặc vì mục đích của Hợp đồng này.
- 1.2. Nguyên tắc giải thích hợp đồng:**
- 1.2.1. 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.
- 1.2.2. 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.
- 1.2.3. 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.
- 1.2.4. Khi Hợp đồng có điều khoản hoặc ngôn từ có thể hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau thì phải giải thích theo nghĩa phù hợp nhất với mục đích, tính chất của Hợp đồng.
- 1.2.5. Các trường hợp khác việc giải thích Hợp đồng được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Phương thức cấp tín dụng, mục đích

- 2.1. Hạn mức cấp tín dụng:**
- 2.1.1. Hạn mức cấp tín dụng là: **28.500.000.000 VND** (Bằng chữ: Hai mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng) Hạn mức cấp tín dụng trên bao gồm: Dư nợ các khoản vay ngắn hạn; số dư bảo lãnh và các hình thức cấp tín dụng khác theo quy định của pháp luật và của Agribank.
- 2.1.2. Đồng tiền cấp tín dụng là VND
- 2.1.3. Hạn mức cấp tín dụng quy định tại điểm 2.1.1 khoản 2.1 Điều này còn bao gồm (đây là số dư cấp tín dụng của Hợp đồng tín dụng hạn mức cũ):
- Dư nợ vay của Khách hàng tại Ngân hàng Agribank Chi nhánh 10 theo hợp đồng số 6420LAV201800368 ngày 31/07/2018, và phụ lục hợp đồng giữa Ngân hàng Agribank Chi nhánh 10 và Công Ty Cổ Phần Tư Vấn - Thiết Kế - Xây Dựng - Công Nghệ Môi Trường Hùng Phương tính đến ngày ký Hợp đồng này.
 - Số dư bảo lãnh của Khách hàng tại Ngân hàng theo hợp đồng số 6420LAV201800368 ngày 31/07/2018 và phụ lục hợp đồng giữa Ngân hàng và Khách hàng tính đến ngày ký Hợp đồng này.
- 2.1.4. Tại mọi thời điểm, tổng mức cấp tín dụng của Khách hàng không vượt quá Hạn mức cấp tín dụng quy định tại điểm 2.1.1 khoản 2.1 Điều này, trừ trường hợp có thỏa thuận khác bằng văn bản của Ngân hàng và Khách hàng.

2.2. Thời hạn hiệu lực hạn mức cấp tín dụng:

Thời hạn hiệu lực hạn mức cấp tín dụng là kể từ ngày 05 tháng 6 năm 2019 đến ngày 05 tháng 6 năm 2020.

Nếu hết thời hạn hiệu lực hạn mức cấp tín dụng mà Khách hàng không sử dụng hoặc sử dụng không hết hạn mức cấp tín dụng thì Khách hàng không được tiếp tục sử dụng hạn mức cấp tín dụng.

2.3. Mục đích sử dụng vốn tín dụng:

Mục đích sử dụng vốn tín dụng của Khách hàng là: **Bổ sung vốn kinh doanh và thực hiện các nghiệp vụ bảo lãnh.**

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 cho Ngân hàng các khoản nợ và các nghĩa vụ tài chính đến hạn theo Hợp đồng này.

2.4. Hình thức cấp tín dụng:

2.4.1. Cho vay

- Phương thức cho vay: **Cho vay theo hạn mức.**

- Thời hạn cho vay: **12 tháng**

Thời hạn cho vay của mỗi Khoản nợ tối đa là: 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ.

2.4.2. Bảo lãnh ngân hàng

- Ngân hàng cam kết cung cấp hạn mức bảo lãnh cho Khách hàng, tối đa trong phạm vi hạn mức cấp tín dụng còn lại nêu tại điểm 2.1.1 khoản 2.1 Điều này.

- Mức cấp bảo lãnh cụ thể, loại bảo lãnh, thời hạn bảo lãnh và các vấn đề có liên quan được Ngân hàng và Khách hàng xem xét quyết định cho từng lần và thỏa thuận tại hợp đồng cấp bảo lãnh, cam kết bảo lãnh.

- Ngân hàng và Khách hàng thực hiện quy định của Ngân hàng nhà nước, của Agribank về bảo lãnh ngân hàng.

2.4.3. Phát hành thư tín dụng (L/C)

2.5. Thanh lý hợp đồng tín dụng theo hạn mức, ký kết hợp đồng tín dụng theo hạn mức mới.

2.5.1. Khi hết thời hạn duy trì hạn mức cấp tín dụng theo khoản 2.2 Điều này: Khách hàng không có nhu cầu hoặc Ngân hàng không tiếp tục ký hợp đồng mới thì Ngân hàng không tiếp tục giải ngân tiền vay cho Khách hàng. Khách hàng tiếp tục trả nợ các giấy nhận nợ theo thời hạn cho vay. Khách hàng thực hiện hết nghĩa vụ của hợp đồng cấp tín dụng hạn mức thì hợp đồng này tự động hết hiệu lực.

2.5.2. Ký kết Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức mới: Khách hàng có nhu cầu tiếp tục sử dụng hạn mức tín dụng thì Khách hàng phải gửi hồ sơ đề nghị cấp hạn mức tín dụng mới tới Ngân hàng trước khi hết thời hạn hiệu lực hạn mức cũ tối thiểu 30 (ba mươi) ngày làm việc. Nếu được Ngân hàng chấp thuận cấp hạn mức tín dụng mới hai bên sẽ ký kết hợp đồng tín dụng hạn mức mới. Toàn bộ dư nợ vay, số dư bảo lãnh, số dư phát hành thư tín dụng (L/C)... còn lại của hợp đồng cấp tín dụng hạn mức này chuyển sang theo dõi và thực hiện theo thỏa thuận tại hợp đồng cấp tín dụng hạn mức mới.

Điều 3. Lãi suất cho vay

3.1. Lãi suất cho vay trong hạn: 9.5 %/năm

Lãi suất được niêm yết theo tỷ lệ %/năm

+ Lãi suất tiền vay sẽ theo mức lãi suất do bên A công bố tại thời điểm nhận nợ.

+ Nếu bên B nhận nợ từ 02 lần trở lên, lãi suất tiền vay sẽ là mức lãi suất do bên A công bố tại từng thời điểm nhận nợ và được ghi trên từng giấy nhận nợ.

3.2. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn: Khi đến kỳ hạn trả nợ, nếu bên B không có khả năng trả nợ đúng hạn gốc hoặc lãi và không được bên A chấp thuận cho cơ cấu lại nợ gốc hoặc lãi thì bên A sẽ chuyển toàn bộ số dư nợ của hợp đồng tín dụng này sang nợ quá hạn và bên B phải chịu lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

3.3. Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả:

- Lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ vào ngày 01 tháng đầu mỗi quý. Lãi suất cho vay được áp dụng theo mức lãi suất cùng kỳ hạn do Agribank Chi nhánh 10 công bố vào thời điểm điều chỉnh.

- Khi đến hạn thanh toán mà bên B không trả hoặc trả không đầy đủ nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay theo thỏa thuận, thì lãi tiền vay bên B phải trả như sau:

+ Lãi trên nợ gốc theo lãi suất cho vay đã thỏa thuận tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả;

+ Trường hợp bên B không trả đúng hạn tiền lãi theo thỏa thuận, thì bên B phải trả lãi chậm trả tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả (mức cụ thể theo thông báo của bên A)

+ Trường hợp khoản vay bị chuyển nợ quá hạn, bên B phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả.

Điều 4. Giải ngân vốn vay

4.1. Điều kiện giải ngân vốn cho vay:

Ngân hàng chỉ đồng ý giải ngân vốn vay khi Khách hàng đáp ứng được 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:

- 4.1.1. Khách hàng mở tài khoản tiền gửi thanh toán tại Ngân hàng.
- 4.1.2. Khách hàng đề nghị giải ngân vốn cho vay trong phạm vi hạn mức cấp tín dụng trong thời hạn hiệu lực hạn mức cấp tín dụng quy định tại khoản 2.1 và 2.2 Điều 2 Hợp đồng này.
- 4.1.3. Khách hàng phải cung cấp và Ngân hàng đã nhận được đầy đủ hồ sơ, tài liệu, văn bản sau:
 - a) Hồ sơ, tài liệu, giấy tờ liên quan đến việc giải ngân vốn cho vay theo yêu cầu của Ngân hàng và theo quy định tại Hợp đồng này.
 - b) Văn bản của cấp có thẩm quyền của Khách hàng chấp thuận hoặc thông qua: Việc vay vốn tại Ngân hàng; Thực hiện biện pháp bảo đảm nghĩa vụ của Khách hàng theo Hợp đồng này (nếu có); Giao người có thẩm quyền ký kết Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan.
 - c) Văn bản ủy quyền của người đại diện theo pháp luật của Khách hàng trong trường hợp người ký Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan không phải là người đại diện theo pháp luật của Khách hàng.
 - d) Các văn bản, tài liệu khác theo yêu cầu của Ngân hàng.
- 4.1.4. Hợp đồng bảo đảm có liên quan (nếu có) đã được đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật theo yêu cầu của Ngân hàng. Trong trường hợp pháp luật có quy định và/hoặc Ngân hàng có yêu cầu thì Hợp đồng bảo đảm có liên quan phải được công chứng, chứng thực hoặc xác nhận.
- 4.1.5. 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.
- 4.1.6. Các điều kiện trước khi giải ngân:

4.2. 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 vốn cho vay 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 tài liệu khác tùy vào từng trường hợp cụ thể (nếu có);
- d) Các hồ sơ, tài liệu khác theo yêu cầu của Ngân hàng và theo quy định tại Hợp đồng này.

4.3. Phương tiện thanh toán để giải ngân vốn cho vay:

Ngân hàng giải ngân vốn cho vay thông qua hình thức tiền mặt và/hoặc chuyển tiền vào tài khoản do Khách hàng chỉ định phù hợp với quy định của Ngân hàng và quy định của pháp luật.

Điều 5. Trả nợ gốc, lãi, phí và nghĩa vụ tài chính khác

5.1. Trả nợ gốc:

Khách hàng phải trả nợ gốc vào ngày đến hạn ghi trên giấy nhận nợ hoặc thời điểm khác theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên.

5.2. Trả lãi tiền vay:

5.2.1. Trả lãi trên dư nợ gốc trong hạn:

- a) Khách hàng phải trả lãi trên dư nợ gốc trong hạn cho Ngân hàng chậm nhất vào ngày đến hạn trả nợ lãi sau:
 - Ngày đến hạn trả nợ lãi là ngày 30 hàng tháng

HL

- Ngày đến hạn trả nợ lãi được xác định (tính kỳ 01 tháng/lần vào ngày 30 của tháng cuối cùng của kỳ tính lãi).
- b) 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 năm chia (:) cho ba trăm sáu mươi lăm¹ (365) ngày.
- 5.2.2. Trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn:
 - a) Khách hàng 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 khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng này.
 - b) Lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn được tính 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 năm chia (:) cho ba trăm sáu mươi lăm (365) ngày.
 - a) Dư nợ gốc bị quá hạn bao gồm: Số dư nợ gốc bị chuyển nợ quá hạn theo quy định tại khoản 5.10 Điều 5 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 9.2 Điều 9 Hợp đồng này.
- 5.2.3. Trả lãi chậm trả:
 - a) Khách hàng 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 khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này.
 - b) Lãi chậm trả được tính bằng (=) số dư lãi chậm trả nhân (x) số ngày chậm trả nhân (x) mức lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả năm chia (:) cho ba trăm sáu mươi lăm (365) ngày.
- 5.2.4. Trường hợp Khách hàng trả toàn bộ dư nợ cho Ngân hàng thì Khách hàng phải trả lãi tiền vay cùng ngày với ngày Khách hàng trả toàn bộ dư nợ cho Ngân hàng.
- 5.3. **Trả nợ trước hạn:**
 - 5.3.1. Khách hàng chỉ được trả một phần hoặc toàn bộ nợ vay trước hạn nếu được Ngân hàng đồng ý.
 - 5.3.2. Khách hàng phải trả nợ trước hạn khi Ngân hàng chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo quy định tại khoản 9.2 Điều 9 Hợp đồng này.
 - 5.3.3. Trường hợp Khách hàng trả trước hạn toàn bộ dư nợ 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 trước hạn.
- 5.4. **Trả các loại phí:**
 - 5.4.1. Trường hợp có phát sinh các nghiệp vụ 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.
 - 5.4.2. Trường hợp Khách hàng trả nợ trước hạn theo quy định tại Hợp đồng này, mức phí Khách hàng phải trả cho Ngân hàng được xác định theo một trong các cách tính sau:
 - a) Trường hợp vay trả trong ngày: Phí trả nợ trong ngày bằng (=) [...] % nhân (x) số tiền trả nợ trong ngày.
 - b) Trường hợp trả nợ trước hạn (áp dụng số ngày vay > 1 ngày): Phí trả nợ trước hạn bằng (=) Dư nợ gốc trả nợ trước hạn nhân (x) số ngày trả nợ trước hạn nhân (x) [...] % chia (:) cho ba trăm sáu mươi lăm (365) ngày.
 - 5.4.3. Khách hàng đồng ý trả các khoản phí, lệ phí để thực hiện các thủ tục công chứng/ chứng thực/vay nhận, đăng ký giao dịch bảo đảm, định giá/thẩm định giá tài sản bảo đảm 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 trả thay cho Khách hàng trong thời hạn phù hợp do Ngân hàng yêu cầu.
- 5.5. **Cơ cấu lại thời hạn trả nợ:**
 - 5.5.1. Nếu Khách hàng có nhu cầu cơ cấu lại thời hạn trả nợ thì Khách hàng phải gửi giấy đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ, phương án cơ cấu lại thời hạn trả nợ đến Ngân hàng trước ngày đến hạn trả nợ ít nhất 10 (mười) ngày làm việc.

¹Thực hiện cơ sở tính lãi 1 năm là 365 ngày được áp dụng từ 01/01/2018, trước thời hạn trên thực hiện theo quy định hiện hành (1 năm là 360 ngày).

- 5.5.2. Nếu Khách hàng không gửi ngay đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ, phương án cơ cấu lại thời hạn trả nợ trong thời hạn quy định tại điểm 5.5.1 khoản này hoặc Ngân hàng không chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo đề nghị của Khách hàng thì Khách hàng phải trả nợ theo đúng thời hạn trả nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay theo quy định tại Hợp đồng này.
- 5.5.3. Trường hợp Ngân hàng chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ, Ngân hàng gửi thông báo bằng văn bản các điều kiện của việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ để Khách hàng biết và thực hiện. Thông báo cơ cấu lại thời hạn trả nợ là một phần không tách rời của Hợp đồng này.
- 5.6. 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:
- 5.6.1. 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.
- 5.6.2. 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.
- 5.7. Đồng tiền thanh toán:**
- 5.7.1. 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.
- 5.7.2. Trường hợp đồng tiền cho vay là ngoại tệ thì Khách hàng có thể trả nợ gốc và lãi tiền vay bằng đồng tiền khác theo thỏa thuận mua bán ngoại tệ giữa Ngân hàng và Khách hàng phù hợp quy định của pháp luật về quản lý ngoại hối tại thời điểm Khách hàng trả nợ gốc và lãi tiền vay.
- 5.7.3. 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.
- 5.8. Phương thức, thứ tự ưu tiên thu nợ:**
- 5.8.1. 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:
- a) Khách hàng đồng ý việc Ngân hàng chủ động trích tiền theo quy định tại Hợp đồng này.
 - b) 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 chuyển 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).
- 5.8.2. Khách hàng đồng ý việc Ngân hàng thu nợ đối với Khoản nợ của Khách hàng chưa bị quá hạn theo thứ tự như sau:
- Lãi trên dư nợ gốc trong hạn; Nợ gốc đến hạn; Các loại phí; Các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).
 - Nợ gốc đến hạn; Lãi trên dư nợ gốc trong hạn; Các loại phí; Các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).
 - Khách hàng đồng ý việc Ngân hàng thu nợ đối với Khoản nợ của Khách hàng bị quá hạn theo thứ tự như sau: Dư nợ gốc bị quá hạn; Nợ gốc đến hạn; Lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn; Lãi trên dư nợ gốc trong hạn; Lãi chậm trả; Các loại phí; Các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).
- 5.9. Ngày đến hạn:**
- 5.9.1. Ngày đến hạn là ngày cuối cùng của kỳ hạn trả nợ và/hoặc thời hạn cho vay. Vào ngày đến hạn, Khách hàng phải trả đầy đủ nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) đúng hạn theo quy định tại Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan.
- 5.9.2. Trường hợp ngày đến hạn trả nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) không phải là ngày làm việc thì Khách hàng phải trả nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) vào ngày làm việc tiếp theo.
- 5.10. Chuyển nợ quá hạn**
 Đến kỳ hạn trả nợ đã thỏa thuận trong hợp đồng này, nếu Khách hàng không trả nợ, không được Ngân hàng chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ thì Khách hàng đồng ý việc Ngân hàng chuyển nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc mà Khách hàng không trả được nợ đúng hạn theo quy định tại Hợp đồng này. Khách hàng phải chịu lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn theo quy định tại khoản 1.2 Điều 3 Hợp đồng này đối với dư nợ gốc bị quá hạn của kỳ hạn mà Khách hàng không trả

đúng hạn. Thông báo chuyển nợ quá hạn của Ngân hàng gửi Khách hàng là một phần không tách rời của Hợp đồng này.

5.11. Nhận nợ bắt buộc

- 5.11.1. Trường hợp L/C do Ngân hàng phát hành đến hạn thanh toán, Khách hàng phải thanh toán L/C bằng vốn tự có nhưng không có tiền hoặc không có hạn mức vay, không đáp ứng được điều kiện vay (trường hợp thanh toán bằng vốn vay) thì Khách hàng phải nhận nợ bắt buộc. Lãi suất nhận nợ bắt buộc bằng lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn theo quy định tại khoản 3.2 ở trên. Hợp đồng này, Ngân hàng được quyền xử lý hàng nhập khẩu theo quy định về mở, thanh toán L/C của Ngân hàng Nhà nước và của Agribank.
- 5.11.2. Trường hợp Khách hàng vi phạm hợp đồng cấp bảo lãnh, cam kết bảo lãnh, Ngân hàng phải thực hiện nghĩa vụ thay cho Khách hàng. Khách hàng phải nhận nợ bắt buộc và thực hiện như điểm 5.11.1 Điều này và quy định về bảo lãnh của Ngân hàng Nhà nước và của Agribank.

Điều 6. Bảo đảm tiền vay

- 6.1. Áp dụng bảo đảm tiền vay: Có bảo đảm bằng tài sản.
- 6.2. Nghĩa vụ của Khách hàng theo Hợp đồng này được bảo đảm bằng (các) biện pháp bảo đảm và/hoặc hợp đồng bảo đảm sau:
- Thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số: 105 Thoại Ngọc Hầu, P. Hòa Thạnh, Q. Tân Phú, TPHCM (số cũ: 1031 Thoại Ngọc Hầu, P.19, Q. Tân Bình). Nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng này được bảo đảm bằng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 6420LCP201100228... ngày 05 tháng 06 năm 2019.
 - Thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa tại địa chỉ : Lô số 1, đường tỉnh 823B, KCN Đức Hòa III- Việt Hóa, H. Đức Hòa, T. Long An. Nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng này được bảo đảm bằng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 6420LCP201..... ngày tháng 06 năm 2019.
- 6.3. Nghĩa vụ của Khách hàng theo Hợp đồng này còn được bảo đảm bằng (các) biện pháp bảo đảm và/hoặc hợp đồng bảo đảm khác được xác lập giữa Ngân hàng với Khách hàng và/hoặc với bên thứ ba trước và/hoặc cùng và/hoặc sau ngày ký Hợp đồng này được các bên thỏa thuận sử dụng bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Khách hàng hoặc dẫn chiếu đến nghĩa vụ được bảo đảm của Khách hàng theo Hợp đồng này.
- 6.4. 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 7. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng

- 7.1. Quyền của Ngân hàng
- 7.1.1. Yêu cầu Khách hàng cung cấp kịp thời, chính xác, đầy đủ, trung thực các tài liệu, thông tin liên quan đến việc vay vốn, tình hình sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính, những thay đổi về cơ cấu tổ chức bộ máy, vốn, tài sản, điều lệ, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, địa điểm sản xuất kinh doanh, việc đổi mới sắp xếp lại hoạt động kinh doanh của Khách hàng và các thông tin khác theo quy định tại Hợp đồng này trước và trong quá trình cho vay.
- 7.1.2. Từ chối yêu cầu vay vốn của Khách hàng nếu thấy không đủ điều kiện vay vốn hoặc như câu vay vốn không phù hợp với quy định của pháp luật.
- 7.1.3. 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.
- 7.1.4. Yêu cầu Khách hàng sử dụng mọi tài sản, nguồn thu của Khách hàng để trả nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này và văn bản tin dụng có liên quan.
- 7.1.5. Bù trừ các nghĩa vụ của Khách hàng đối với Ngân hàng theo Hợp đồng này và văn bản tin dụng có liên quan mà không cần gửi bất kỳ thông báo nào cho Khách hàng hoặc bất kỳ chủ thể nào khác thông qua việc Ngân hàng chủ động trích tiền bất kỳ tài khoản nào của Khách hàng mở tại Ngân hàng và Ngân hàng chủ động căn trừ bất kỳ khoản nợ nào khác của Khách hàng tại Ngân hàng. Sau khi thực hiện xong việc bù trừ nghĩa vụ của Khách hàng, Ngân hàng thông báo cho Khách hàng biết.

- 7.1.6. Kiểm tra, giám sát qua trình vay vốn, sử dụng vốn vay và trả nợ của Khách hàng; yêu cầu Khách hàng thông báo, cung cấp thông tin về việc sử dụng vốn vay, tình hình tài chính, tài sản, doanh thu của Khách hàng, thông tin về tài sản bảo đảm và các thông tin khác liên quan đến nợ vay hoặc tình hình thực hiện nghĩa vụ của Khách hàng.
- 7.1.7. Xử lý nợ, tài sản bảo đảm và/hoặc biện pháp bảo đảm theo quy định tại Hợp đồng này, Hợp đồng bảo đảm có liên quan và theo quy định của pháp luật hoặc yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với trường hợp Khách hàng được bảo lãnh vay vốn.
- 7.1.8. Yêu cầu Khách hàng thực hiện các biện pháp cần thiết và khả thi để khắc phục sự kiện vi phạm, thay đổi bất lợi đáng kể.
- 7.1.9. Khởi kiện Khách hàng nếu Khách hàng vi phạm Hợp đồng này và/hoặc văn bản tín dụng có liên quan.
- 7.1.10. Ngân hàng chủ động trích tiền để thu nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này.
- 7.1.11. Các quyền khác theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

7.2. Nghĩa vụ của Ngân hàng

- 7.2.1. Có trách nhiệm cung ứng vốn vay theo yêu cầu của Khách hàng nếu đáp ứng đầy đủ các quy định trong Hợp đồng này.
- 7.2.2. Lưu giữ hồ sơ tín dụng phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Khách hàng

8.1. Quyền của Khách hàng

- 8.1.1. Được quyền rút và sử dụng tiền vay đến mức dư nợ tối đa trong kỳ quy định tại khoản 2.1 Điều 2 và theo các điều kiện quy định tại Hợp đồng này.
- 8.1.2. Từ chối các yêu cầu của Ngân hàng không đúng với thỏa thuận tại Hợp đồng này, văn bản tín dụng có liên quan và quy định của pháp luật.
- 8.1.3. Khiếu nại, khởi kiện Ngân hàng vi phạm Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan theo quy định của pháp luật.

8.2. Nghĩa vụ của Khách hàng

- 8.2.1. Trả đầy đủ, đúng hạn nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan.
- 8.2.2. Chấp hành các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến quan hệ tín dụng và các chế độ, hướng dẫn của Ngân hàng.
- 8.2.3. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc sử dụng vốn vay đúng mục đích, có hiệu quả.
- 8.2.4. Thực hiện đúng cam kết về bảo đảm tiền vay theo Hợp đồng này. Bàn giao tài sản và phối hợp với Ngân hàng để xử lý tài sản bảo đảm khi có căn cứ xử lý theo Hợp đồng này, văn bản tín dụng có liên quan, Hợp đồng bảo đảm tiền vay và quy định của pháp luật; Trường hợp sau khi áp dụng các biện pháp xử lý nợ nhưng không đủ để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì Khách hàng có trách nhiệm tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho Ngân hàng.
- 8.2.5. Cung cấp tài liệu liên quan đến các khoản nợ và tạo điều kiện thuận lợi để Ngân hàng kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất tình hình sử dụng vốn vay, tài sản bảo đảm, tài sản hình thành từ vốn vay, tài khoản, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Khách hàng.
- 8.2.6. Sử dụng và hủy động mọi nguồn vốn hợp pháp của Khách hàng để thanh toán đầy đủ, đúng hạn 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 liên quan.
- 8.2.7. Báo cáo việc sử dụng vốn vay và chứng minh vốn vay được sử dụng đúng mục đích quy định tại Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan.
- 8.2.8. Không được dùng tài sản bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ phát sinh theo Hợp đồng này và văn bản khác có liên quan trong văn bản tín dụng để thế chấp, cầm cố cho tổ chức tín dụng khác khi chưa trả hết nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan, trừ trường hợp có sự đồng ý trước bằng văn bản của Ngân hàng.
- 8.2.9. Bồi sung biện pháp bảo đảm và/hoặc tài sản bảo đảm khác theo yêu cầu của Ngân hàng.
- 8.2.10. Có văn bản thông báo kịp thời, đầy đủ, trung thực cho Ngân hàng bằng văn bản nếu Khách hàng thực hiện hoạt động cho vay hoặc đầu tư vào bất kỳ chủ thể khác.
- 8.2.11. Mua và hiệu lực bảo hiểm đối với tài sản bảo đảm của Khách hàng theo yêu cầu của Ngân hàng, trả, bồi thường các bên có thỏa thuận khác.

- 8.2.12. Mở các loại tài khoản và ưu tiên sử dụng dịch vụ ngân hàng theo yêu cầu của Ngân hàng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
- 8.2.13. Cung cấp đầy đủ, kịp thời, trung thực các thông tin, tài liệu theo yêu cầu của Ngân hàng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin, tài liệu cung cấp cho Ngân hàng bao gồm:
- a) Báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính năm. Trong trường hợp cần thiết, Khách hàng cung cấp báo cáo tài chính năm đã kiểm toán bởi đơn vị kiểm toán có uy tín theo yêu cầu của Ngân hàng;
 - b) Các thông tin, tài liệu liên quan đến việc vay vốn và mục đích sử dụng vốn vay; thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Khách hàng; thông tin, tài liệu chứng minh năng lực tài chính của Khách hàng và bên bảo đảm theo các Hợp đồng bảo đảm có liên quan;
 - c) Bản sao y bản chính các văn bản nội bộ (điều lệ, các văn bản khác) của Khách hàng và bản sao có chứng thực hợp pháp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, giấy chứng nhận đầu tư, quyết định thành lập và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).
- 8.2.14. Thông báo và cung cấp thông tin kịp thời cho Ngân hàng khi Khách hàng phát sinh một trong các trường hợp sau:
- a) 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 nhập có phân hóa/chuyển đổi hình thức pháp lý khác hoặc sự kiện có tính chất tương tự;
 - b) Đổi tên; sửa đổi, bổ sung điều lệ; thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Khách hàng và/hoặc Bên bảo đảm. Trường hợp Khách hàng không thông báo thay đổi địa chỉ với Ngân hàng hoặc Ngân hàng không nhận được thông báo thay đổi địa chỉ thì địa chỉ nhận văn bản của khách hàng khi Ngân hàng hoặc các cơ quan có thẩm quyền tổng đại văn bản là địa chỉ mà khách hàng đã cung cấp cho Ngân hàng trong hợp đồng này hoặc địa chỉ khách hàng cung cấp cho Ngân hàng mà Ngân hàng nhận được.
 - c) Thay đổi Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng thành viên, Chủ tịch công ty, Tổng Giám đốc (Giám đốc), Kế toán trưởng, thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng thành viên; thay đổi bất kỳ người đại diện theo pháp luật nào của Khách hàng.
 - d) Phát sinh bất đồng, tranh chấp, thủ tục pháp lý hoặc thủ tục hành chính đối với Khách hàng hoặc nhân sự của Khách hàng có thể dẫn đến thay đổi bất lợi đáng kể;
 - e) Thay đổi về tài sản bảo đảm và hình thức pháp lý của bên bảo đảm hoặc bên bảo lãnh có liên quan (nếu có);
 - f) Thay đổi về vốn hoặc tài sản của Khách hàng có thể dẫn đến thay đổi bất lợi đáng kể;
 - g) 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.
- 8.2.15. Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này, văn bản tín dụng có liên quan và theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Sự kiện vi phạm và xử lý nợ vay

9.1. Sự kiện vi phạm:

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

- 9.1.1. 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 có liên quan.
- 9.1.2. Khách hàng sử dụng vốn vay sai mục đích; kinh doanh thua lỗ nhưng không khắc phục được làm ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ của Khách hàng đối với Ngân hàng hoặc có tranh chấp đe dọa đến biện pháp bảo đảm và/hoặc tài sản bảo đảm quy định tại Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan.
- 9.1.3. Giá trị tài sản bảo đảm 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 không bổ sung tài sản bảo đảm và/hoặc biện pháp bảo đảm khác theo yêu cầu của Ngân hàng quy định tại Hợp đồng này và văn bản khác có liên quan trong văn bản tín dụng.
- 9.1.4. Người bảo lãnh cho Khách hàng theo hợp đồng này bị phá sản, giải thể hoặc bất kỳ nguyên nhân nào và không còn khả năng đảm bảo nghĩa vụ của người bảo lãnh mà Khách hàng không có người bảo lãnh hoặc tài sản khác bảo đảm thay thế.
- 9.1.5. Khách hàng không mua bảo hiểm theo yêu cầu của Ngân hàng quy định tại Hợp đồng này và văn bản khác có liên quan trong Văn bản tín dụng.

- 9.1.6. Ngân hàng có cơ sở xác định bất kỳ cam đoan nào do Khách hàng đưa ra trong Hợp đồng này là không chính xác, không trung thực và không hợp lý.
- 9.1.7. Khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ bất kỳ nghĩa vụ nào theo thỏa thuận giữa Khách hàng và Ngân hàng.
- 9.1.8. Khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ phát sinh theo thỏa thuận giữa Khách hàng với bất kỳ cá nhân, tổ chức mà Ngân hàng có cơ sở xác định ảnh hưởng đến nghĩa vụ trả nợ của Khách hàng đối với Ngân hàng.
- 9.1.9. Khách hàng lâm vào tình trạng phá sản; hoặc đơn yêu cầu tuyên bố phá sản đối với Khách hàng đã được nộp tại tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật; hoặc Khách hàng ngừng, tuyên bố ngừng toàn bộ hoặc một phần hoạt động của mình; hoặc Khách hàng đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền được giải thể theo quy định của pháp luật.
- 9.1.10. Bất kỳ quy định nào tại Hợp đồng này, văn bản tín dụng có liên quan bị vô hiệu hoặc bị chấm dứt trước hạn theo quy định của pháp luật; hoặc Khách hàng từ chối, không công nhận nghĩa vụ đã thỏa thuận với Ngân hàng.
- 9.1.11. Khách hàng 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.
- 9.1.12. Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng thành viên, thành viên Hội đồng thành viên, Chủ tịch công ty, Tổng Giám đốc (Giám đốc), Kế toán trưởng, người đại diện theo pháp luật của Khách hàng bị khởi tố, điều tra, truy tố hoặc xét xử mà Ngân hàng có cơ sở xác định có khả năng dẫn đến thay đổi bất lợi đáng kể.
- 9.1.13. Xảy ra bất kỳ một thay đổi bất lợi đáng kể nào.
- 9.1.14. Khách hàng vi phạm bất kỳ thỏa thuận nào quy định tại Hợp đồng này và/hoặc văn bản tín dụng có liên quan hoặc thỏa thuận khác bằng văn bản giữa các bên.
- 9.2. Chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn:**
- 9.2.1. Khách hàng đồng ý việc Ngân hàng chấm dứt việc cho vay, thu hồi nợ trước hạn một phần hoặc toàn bộ nợ theo Hợp đồng này khi xảy ra một, một số hoặc tất cả sự kiện vi phạm quy định tại khoản 9.1 Điều này.
- 9.2.2. Khi chấm dứt việc cho vay, thu hồi nợ trước hạn, Ngân hàng thông báo bằng văn bản cho Khách hàng về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn, trong đó có các nội dung: thời điểm chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn, số dư nợ gốc bị thu hồi trước hạn; thời hạn hoàn trả số dư nợ gốc bị thu hồi trước hạn, thời điểm chuyển nợ quá hạn và lãi suất áp dụng đối với số dư nợ gốc bị thu hồi trước hạn.
- 9.2.3. Khách hàng phải trả số dư nợ gốc bị thu hồi trước hạn theo thông báo bằng văn bản của Ngân hàng về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn quy định tại điểm 9.2.2 khoản 9.2 Điều này. Trường hợp Khách hàng không trả đầy đủ, đúng hạn nợ gốc bị thu hồi trước hạn thì Khách hàng đồng ý việc Ngân hàng chuyển nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc mà Khách hàng không trả được nợ trước hạn và áp dụng lãi suất đối với số dư nợ gốc bị quá hạn quy định tại khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng này.
- 9.3. Xử lý nợ vay:**
- Khi xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm nào quy 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:
- 9.3.1. Ngân hàng chủ động trích tiền theo quy định tại Hợp đồng này.
- 9.3.2. Yêu cầu Khách hàng ngay lập tức trả nợ gốc, lãi tiền vay, phí và tất cả các nghĩa vụ khác (nếu có) phát sinh theo Hợp đồng này và/hoặc văn bản tín dụng có liên quan.
- 9.3.3. Yêu cầu Khách hàng bổ sung biện pháp bảo đảm và/hoặc tài sản bảo đảm của Khách hàng và/hoặc của bên thứ ba để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Khách hàng phát sinh theo Hợp đồng này và bất kỳ văn bản nào khác có liên quan trong văn bản tín dụng.
- 9.3.4. Yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Hợp đồng bảo lãnh hoặc văn bản bảo lãnh có liên quan và theo quy định của pháp luật.
- 9.3.5. Xử lý bất kỳ tài sản bảo đảm nào hoặc xử lý tất cả các giao dịch bảo đảm theo quy định của Hợp đồng bảo đảm có liên quan và theo quy định của pháp luật.
- 9.3.6. Khởi kiện hoặc thực hiện thủ tục tố tụng hoặc thu tục phá sản đối với Khách hàng theo quy định của pháp luật.

Handwritten signature

- 9.3.7. Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật.
- 9.3.8. Ngân hàng có quyền áp dụng các biện pháp theo thỏa thuận và theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Khách hàng cam kết sẽ chịu toàn bộ chi phí cho Ngân hàng do việc thực hiện biện pháp thu hồi, xử lý nợ vay.

Điều 10. Giải quyết tranh chấp, phạt vi phạm

10.1. Luật điều chỉnh:

Hợp đồng này, các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng này được điều chỉnh, giải thích theo pháp luật Việt Nam.

10.2. 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 tại tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền.

10.3. Phạt vi phạm:

- 10.3.1. Ngân hàng và Khách hàng đồng ý trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, bất kỳ bên nào vi phạm Hợp đồng này đều phải chịu phạt vi phạm theo mức phạt vi phạm quy định tại điểm 10.3.2 khoản này.
- 10.3.2. Mức phạt vi phạm Hợp đồng này là: [...] *Do các bên thỏa thuận theo đúng quy định của Pháp luật*
- 10.3.3. Việc phạt vi phạm quy định tại khoản 10.3 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 dư nợ gốc bị quá hạn, lãi chậm trả quy định tại Điều 5 Hợp đồng này.

Điều 11. Cam kết và cam đoan của các bên

11.1. Cam kết và cam đoan của Khách hàng:

Vào ngày ký kết Hợp đồng này, Khách hàng cam đoan như sau:

- 11.1.1. Được thành lập, hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Khách hàng; Khách hàng có quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản của mình thế chấp tại Ngân hàng và/hoặc cam kết tài sản bảo đảm của bên thứ ba là hợp pháp.
- 11.1.2. Có thẩm quyền ký kết Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan theo quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Khách hàng. Việc ký kết, thực hiện Hợp đồng này và văn bản khác có liên quan trong văn bản tín dụng không vi phạm quy định của pháp luật, quy định nội bộ của Khách hàng và các cam kết, thỏa thuận khác của Khách hàng đối với bên thứ ba.
- 11.1.3. Không sử dụng vốn vay vào các mục đích sau:
- a) Thực hiện các hoạt động đầu tư kinh doanh thuộc ngành, nghề mà pháp luật cấm đầu tư kinh doanh.
 - b) Thanh toán các chi phí, đáp ứng các nhu cầu tài chính của các giao dịch, hành vi mà pháp luật cấm.
 - c) Mua, sử dụng các hàng hóa, dịch vụ thuộc ngành, nghề mà pháp luật cấm đầu tư kinh doanh.
 - d) Mua vàng miếng.
 - e) Trả khoản nợ vay tại chính Ngân hàng, trả khoản nợ tại tổ chức tín dụng khác và trả khoản vay nước ngoài, trừ trường hợp được Ngân hàng chấp thuận phù hợp với quy định của pháp luật.
 - f) Kinh doanh chứng khoán.
- 11.1.4. 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 trong văn bản tín dụng có thứ tự trả nợ thứ nhất, trừ các nghĩa vụ bắt buộc ưu tiên thanh toán theo quy định của pháp luật.
- 11.1.5. Bảo đảm các thông tin, tài liệu, báo cáo tài chính mà Khách hàng hoặc người của Khách hàng cung cấp cho Ngân hàng là chính xác, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động của Khách hàng.
- 11.1.6. Khách hàng hoặc tài sản hoặc doanh thu của Khách hàng không liên quan đến bất kỳ thủ tục tố tụng, thủ tục trọng tài hoặc thủ tục hành chính hoặc không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu thanh toán bất kỳ nghĩa vụ thuế nào dẫn đến thay đổi bất lợi đáng kể theo quy định tại Hợp đồng này.
- 11.1.7. Không có bất kỳ thủ tục nội bộ hoặc thủ tục pháp lý nào liên quan đến việc ngừng hoạt động, chấm dứt hoạt động, giải thể, tổ chức lại, phá sản, chỉ định người quản lý tài sản quản tài viên/doanh nghiệp quản lý tài sản, chuyển đổi hình thức pháp lý khác hoặc sự kiện có tính chất tương tự đang diễn ra, đang được giải quyết hoặc đe dọa diễn ra đối với Khách hàng hoặc tài sản hoặc doanh thu của Khách hàng, trừ trường hợp được Ngân hàng đồng ý bằng văn bản.

- 11.1.8. Không sử dụng bất kỳ tài sản, quyền tài sản nào, các khoản phải thu hình thành từ vốn vay của Ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ của Khách hàng tại các cá nhân, tổ chức khác.
- 11.1.9. Bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, nếu Khách hàng là doanh nghiệp có vốn nhà nước.
- 11.1.10. Đã được Ngân hàng cung cấp đầy đủ các thông tin về: thẩm quyền, lãi suất cho vay; lãi suất áp dụng đối với dư 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; và các thông tin khác có liên quan đến toàn bộ nội dung Hợp đồng này.
- 11.1.11. Tỷ lệ vốn đối ứng tham gia phương án sản xuất kinh doanh tối thiểu là 10% tổng nhu cầu vốn.
- 11.1.12. Các cam kết khác:

Hạn mức tín dụng tối đa mà Công ty được sử dụng bao gồm: cho vay hạn mức tín dụng và thực hiện các nghiệp vụ bảo lãnh (Bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng và bảo lãnh bảo hành...) trừ bảo lãnh đối ứng.

Bên B cam kết chuyển toàn bộ doanh thu về tài khoản thanh toán của bên B tại bên A. Doanh thu tối thiểu bằng doanh số cho vay và được theo dõi hàng quý đây là cơ sở để xác định HMTD cho năm tiếp theo.

Trong quá trình thực hiện phương án sản xuất kinh doanh, hạn mức của bên B có thể được bên A điều chỉnh tăng hoặc giảm, cho phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh của bên B.

Bên A được quyền trích tài khoản của bên B số tài khoản số **6420201011770** tại Agribank CN 10 hoặc tại các chi nhánh thuộc Agribank và tại các TCTD khác để thu nợ lãi vay và thu nợ đến hạn, quá hạn.

11.2. Cam kết và cam đoan của Ngân hàng:

Vào ngày ký kết Hợp đồng này, Ngân hàng cam đoan như sau:

- 11.2.1. Được thành lập, hoạt động hợp pháp và được thực hiện hoạt động cho vay phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam.
- 11.2.2. Có thẩm quyền ký kết, thực hiện, đã hoàn tất các thủ tục cần thiết trong nội bộ và các thủ tục cần thiết khác để được phép ký kết, thực hiện Hợp đồng này và Văn bản tín dụng có liên quan.

Điều 12. Các thỏa thuận khác

12.1. Thông báo:

- 12.1.1. Tất cả các thông báo, thông tin khác được trao đổi giữa Ngân hàng và Khách hàng theo Hợp đồng này phải được lập thành văn bản bằng Tiếng Việt hoặc kèm theo bản dịch Tiếng Việt tài liệu là tiếng nước ngoài (có công chứng/chứng thực nếu Ngân hàng yêu cầu) và được gửi: bằng đường bưu điện, hoặc trực tiếp.
- 12.1.2. Mọi thông báo và thông tin sẽ có hiệu lực: vào ngày làm việc tiếp theo của ngày có dấu bưu điện nơi gửi nếu gửi bằng đường bưu điện và vào ngày nhận trực tiếp nếu gửi bằng đường trực tiếp.

12.2. Chuyển nhượng:

- 12.2.1. Khách hàng đồng ý việc 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 có liên quan. Trong trường hợp này, Ngân hàng có nghĩa vụ thông báo cho Khách hàng biết.
- 12.2.2. 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 có liên quan, trừ trường hợp được Ngân hàng đồng ý trước bằng văn bản.

12.3. Không từ bỏ quyền:

Việc Ngân hàng không thực hiện hoặc chậm thực hiện bất kỳ quyền nào theo Hợp đồng này hoặc Văn bản tín dụng không được coi là từ bỏ các quyền đó. Việc thực hiện đơn lẻ hoặc một phần bất kỳ quyền nào theo Hợp đồng này hoặc văn bản tín dụng không cản trở việc thực hiện các quyền khác theo Hợp đồng này hoặc văn bản tín dụng.

12.4. Bảng chứng về nghĩa vụ nợ:

Ngân hàng hiệu lực hệ thống sổ sách và/hoặc máy tính phù hợp với hoạt động của Ngân hàng để hạch toán các 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.



12.5. Toàn bộ thỏa thuận:

Hợp đồng này, văn bản tin dụng và các tài liệu kèm theo (nếu có) là một thể thống nhất, xác lập toàn bộ quyền và nghĩa vụ của các bên.

12.6. Sửa đổi, bổ sung:

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.

12.7. Hiệu lực từng phần:

Toàn bộ hoặc một phần bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng này có hiệu lực riêng biệt và độc lập với các điều khoản khác. 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.

12.8. Ngôn ngữ:

Hợp đồng này được lập bằng Tiếng Việt.

12.9. Hiệu lực:

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký Hợp đồng này cho đến sau khi hết thời hạn hiệu lực hạn mức cấp tín dụng và Khách hàng đã thực hiện xong tất cả nghĩa vụ của mình đối với Ngân hàng theo Hợp đồng này, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Hợp đồng này được lập thành 02 bản gốc có giá trị pháp lý ngang nhau, Ngân hàng giữ 01 bản và Khách hàng giữ 01 bản.

Hai bên đã đọc kỹ, hiểu rõ đầy đủ các điều khoản, điều kiện và hoàn toàn tự nguyện đồng ý tham gia ký kết, thực hiện Hợp đồng này và Văn bản tin dụng có liên quan.

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 Ngân hàng

(Ký tên, đóng dấu)
GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Công

Đại diện Khách hàng

(Ký tên, đóng dấu)



Nguyễn Văn Hùng

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

Số: 6420LAV201900272/02

- =====
- Căn cứ Luật các Tổ chức Tín dụng.
 - Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.
 - Căn cứ hợp đồng tín dụng số: 6420LAV201900272 ngày 05/06/2019 được ký giữa Agribank CN 10 và Công Ty Cổ Phần Tư Vấn - Thiết Kế - Xây Dựng - Công Nghệ Môi Trường Hùng Phương.
 - Theo thỏa thuận của các bên.

Hôm nay, ngày 21 tháng 11 năm 2019, tại Agribank Chi Nhánh 10, chúng tôi gồm có:

1. Bên cho vay (gọi tắt là bên A):

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

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

- Điện thoại: (08) 3853.4339 - Fax: 08.3853.4340

- Người đại diện ông **NGUYỄN VĂN CÔNG** - Chức vụ: Giám Đốc

(Đại diện theo ủy quyền số: 509/QĐ-HDTV-PC ngày 19/06/2014 của Chủ tịch hội đồng thành viên)

2. Bên vay (gọi tắt là bên B):

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THIẾT KẾ - XÂY DỰNG - CÔNG NGHỆ
MÔI TRƯỜNG HÙNG PHƯƠNG.**

- Địa chỉ trụ sở: 105 Thoại Ngọc Hầu, P. Hòa Thạnh, Q. Tân Phú, TPHCM.

- Địa chỉ chi nhánh: 247 Hòa Bình, Phường Hiệp Tân, Q. Tân Phú, TPHCM.

- Điện thoại: (08) 39736286 - Fax: 08.39733114

- Người đại diện ông **NGUYỄN THANH HÙNG** - Chức vụ: Giám Đốc.

- CMND người đại diện: 022 934 728 cấp ngày 30/09/2011 do CA TPHCM cấp.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304285501 do Sở KH & ĐT TP. HCM - Phòng đăng ký kinh doanh cấp ngày 03/04/2006, thay đổi lần thứ 7 ngày 29/08/2017.

Hai bên thống nhất ký kết phụ lục hợp đồng với các nội dung sau đây:

Điều 1: Sửa đổi, bổ sung nội dung tại điểm 2.1.1 khoản 2.1 Điều 2. Phương thức cấp tín dụng tại hợp đồng tín dụng số : 6420LAV201900272 ngày 05/06/2019 nay sửa thành:

"2.1.1 **Hạn mức cấp tín dụng:** Hạn mức cấp tín dụng là: **33.500.000.000 VND** (Bằng chữ: Ba mươi ba tỷ năm trăm triệu đồng).

Hạn mức cấp tín dụng trên bao gồm: Dư nợ các khoản vay ngắn hạn; số dư bảo lãnh và các hình thức cấp tín dụng khác theo quy định của pháp luật và của Agribank".

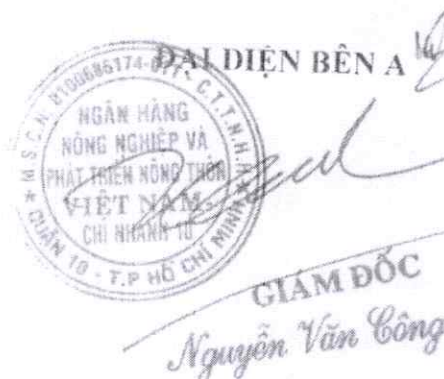
Các nội dung khác của hợp đồng tín dụng số 6420LAV201900272 ngày 05/06/2019 không thay đổi.

Điều 2:

Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản của hợp đồng. Nếu có tranh chấp hai bên sẽ giải quyết bằng thương lượng dựa trên nguyên tắc bình đẳng và cùng có lợi. Trường hợp không thể giải quyết bằng thương lượng, hai bên sẽ đưa tranh chấp ra giải quyết tại tòa án theo quy định của pháp luật.

Phụ lục hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần không thể tách rời của hợp đồng tín dụng số: 6420LAV201900272 ngày 05/06/2019.

Phụ lục hợp đồng này được lập thành 02 (hai) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 (một) bản.



QUYẾT ĐỊNH

Về việc thu hồi đất thực hiện dự án nâng cấp mở rộng đường Lũy Bán Bích.

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ - CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Nghị định 17/2006/NĐ - CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 84/2007/NĐ - CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Quyết định số 388/QĐ - UBND ngày 30 tháng 01 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi đất thực hiện dự án nâng cấp mở rộng đường Lũy Bán Bích tại phường Tân Sơn Nhì, Tân Thành, Phú Thọ Hòa, Phú Thạnh, Hiệp Tân, Tân Thới Hòa, Hòa Thạnh thuộc quận Tân Phú;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 3479/TTr - TNMT ngày 03 tháng 9 năm 2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay thu hồi phần diện tích 88,49m² tại địa chỉ số 105 (số cũ 1031), đường Thoại Ngọc Hầu, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú do ông (bà) Tôn Thị Chèo - Nguyễn Văn Đây là chủ sử dụng để thực hiện dự án nâng cấp mở rộng đường Lũy Bán Bích.

Phần đất thu hồi thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 14 theo tài liệu Địa chính chính quy năm 2005 phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú (trước thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 18 Địa chính chính quy năm 2000 phường 19, quận Tân Bình (cũ))

Vị trí, ranh giới phần đất thu hồi được thể hiện theo bản đồ hiện trạng vị trí số 593/LBB do Công ty TNHH Đo đạc - Xây dựng - Thương mại Đồng Xuân lập ngày 26 tháng 11 năm 2007.

Điều 2. Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có) của ông (bà) Tôn Thị Chèo - Nguyễn Văn Đây, lập thủ tục điều chỉnh, cập nhật hồ sơ địa chính và hoàn trả lại cho chủ sử dụng đất theo quy định hiện hành.

Giao Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng phối hợp Ủy ban nhân dân phường Hòa Thạnh lập thủ tục, thực hiện bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư cho ông (bà) Tôn Thị Chèo - Nguyễn Văn Đây theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Quận, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Chánh Thanh tra xây dựng Quận, Trưởng Công an Quận, Trưởng Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hòa Thạnh và ông (bà) có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND/TP (để b/c);
- Sở TNMT (để b/c);
- TTUB (CT, PCT/TT);
- VPUB (C, PVP, THNĐ);
- Lưu: VT

11



Phan Tấn Lực

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

HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

Số: 6420LAV2020 ETOGA

Hôm nay, ngày 28 tháng 02 năm 2020, tại 326 Nguyễn Chí Thanh, Phường 5, Quận 10, TPHCM, chúng tôi gồm:

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

- Trụ sở Chi nhánh: Số 326, Nguyễn Chí Thanh, phường 5, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

- Mã số thuế: 0100686174-011

- Điện thoại: 028.38534339

- Fax: 028.38534340

- Người đại diện ông **NGUYỄN PHƯƠNG HUẤN**

- Chức vụ: Phó Giám Đốc phụ trách.

(Đại diện theo Quyết định số: 2966/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019 của Tổng Giám đốc Agribank về ủy quyền thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của người đại diện theo pháp luật và Quyết định số 19/QĐ-HĐTV-UBNS ngày 22/01/2020 Quyết định về giao nhiệm vụ đối với cán bộ)

(Sau đây gọi là "Ngân hàng").

2. BÊN VAY (gọi tắt là Khách hàng)

Chúng tôi gồm:

- Ông: **NGUYỄN THANH HÙNG**

Sinh năm: 29/09/1976

- CMND/CCCD số: 022 934 728 nơi cấp CA TPHCM

- Địa chỉ: 105 Thoại Ngọc Hầu, P. Hòa Thạnh, Q. Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh.

(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. Số tiền cho vay, phương thức cho vay, mục đích sử dụng vốn vay, thời hạn cho vay

1. Số tiền cho vay: **2.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ đồng chẵn)
2. Phương thức cho vay: Cho vay từng lần.
3. Mục đích sử dụng vốn vay: Vay tiêu dùng và mua sắm vật dụng gia đình.
4. Thời hạn cho vay **12 tháng**, kể từ ngày giải ngân.



Điều 2. Lãi suất cho vay, lãi chậm trả lãi, phí

1. Lãi suất cho vay

a) Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất cố điều chỉnh.

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

b) Mức lãi suất: Mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng là 9,5%/năm.

- Lãi suất tiền vay sẽ theo mức lãi suất do Ngân hàng công bố tại thời điểm nhận nợ.

- Nếu Khách hàng nhận nợ từ 02 lần trở lên, lãi suất tiền vay sẽ là mức lãi suất do Ngân hàng công bố tại từng thời điểm nhận nợ và được ghi trên báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ.

c) Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

d) Lãi chậm trả: tại thời điểm ký hợp đồng là 0%/năm.

2. Phương pháp tính lãi, phí:

a) 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.

b) 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;

c) 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) Phí trả nợ trước hạn = Số tiền trả nợ trước hạn x Tỷ lệ phí (%)

e) Phí cam kết rút vốn = Số tiền tính phí x Số ngày tính phí x Tỷ lệ phí (%)

- Số tiền tính phí: Là số tiền vay/ Hạn mức tín dụng Ngân hàng đã cam kết cho khách hàng vay.

- Số ngày tính phí: Từ ngày thỏa thuận cho vay có hiệu lực đến ngày giải ngân lần đầu.

f) Phí hủy bỏ cam kết rút vốn: Số tiền không rút x Tỷ lệ phí (%)

3. Các loại phí:

a) Phí trả nợ trước hạn: Ngân hàng thu phí trả nợ trước hạn nếu Khách hàng trả nợ trước hạn, Mức phí tính theo thời gian trả trước kể từ ngày nhận tiền vay đầu tiên, cụ thể như sau:

Trường hợp	Mức phí
Thời gian vay thực tế > 70% thời gian vay theo HĐTD	Miễn phí
Thời gian vay thực tế ≤ 70% thời gian vay theo HĐTD	0,5%/số tiền trả trước hạn; tối thiểu 250.000 đồng; tối đa 3.000.000 đồng.

b) Phí vay trả trong ngày: 0,5%/số tiền trả trước hạn, tối thiểu 500.000 đồng, tối đa 20.000.000 đồng.

c) Phí cam kết rút vốn kể từ thời điểm cho vay có hiệu lực đến ngày giải ngân vốn vay đầu tiên: 0,01%/số tiền rút vốn, tối thiểu 200.000 đồng, tối đa 2.000.000 đồng.

d) Phí hủy bỏ cam kết rút vốn: 0,25%/số tiền không rút vốn, tối thiểu 500.000 đồng, tối đa 2.000.000 đồng.

e) Về phí khác (nếu có): Khách hàng phải chịu các chi phí công chứng, thế chấp và các chi phí hợp lệ, hợp pháp khác trong quá trình hoàn thiện hồ sơ pháp lý tài sản.

Điều 3. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ

1. Biện pháp bảo đảm tiền vay: Cho vay có bảo đảm 100% bằng tài sản. Tài sản bảo đảm là nhà và đất tại địa chỉ số: **105 Thoại Ngọc Hầu, P. Hòa Thạnh, Q. Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (số cũ: 1031 Thoại Ngọc Hầu, P.19, Q. Tân Bình)** thuộc sở hữu của Khách hàng.

2. Nghĩa vụ của Khách hàng theo Hợp đồng này được bảo đảm bằng (các) biện pháp bảo đảm tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: **6420LCP201900228**, ngày 05/06/2019 (Số công chứng **12723**, quyển số **6-TP/CC-SCC/HĐGD** do Công chứng viên phòng công chứng số 2 chứng nhận) và hợp đồng sửa đổi bổ sung.

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

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

4. 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.

5. Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, nếu số tiền bán tài sản bảo đảm lớn hơn phạm vi bảo đảm, Ngân hàng được quyền sử dụng phần còn lại thu nợ cho phần nợ không có bảo đảm của Khách hàng tại Hợp đồng này và/hoặc các Hợp đồng tín dụng khác của Khách hàng tại Ngân hàng.

Điều 4. Giải ngân vốn vay

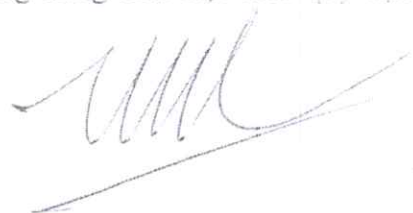
1. Điều kiện giải ngân vốn vay: Ngân hàng giải ngân vốn vay khi Khách hàng đáp ứng các điều kiện sau:

a) Thực hiện đầy đủ các cam kết nêu tại Hợp đồng này và Hợp đồng bảo đảm có liên quan.

b) Cung cấp đầy đủ cho Ngân hàng hồ sơ, tài liệu chứng minh mục đích sử dụng vốn vay phù hợp mục đích nêu tại Điều 1 Hợp đồng này.

2. Mỗi lần rút vốn, Ngân hàng cùng Khách hàng lập báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ hoặc phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ, phù hợp với mục đích sử dụng vốn nêu tại Điều 1 Hợp đồng này và nguồn vốn của Ngân hàng tại thời điểm đó.

3. Phương thức giải ngân vốn 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 5. Đồng tiền trả nợ, kỳ hạn trả nợ, chuyển nợ quá hạn, thứ tự thu nợ

1. Đồng tiền trả nợ: VNĐ
2. Kỳ hạn trả nợ gốc, lãi tiền vay: Theo Báo cáo đề xuất giải ngân kèm Giấy nhận nợ hoặc phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ.
3. Trả nợ gốc, lãi tiền vay: Khách hàng phải trả nợ gốc, lãi vào ngày đến hạn trả nợ ghi trên Báo cáo đề xuất giải ngân kèm Giấy nhận nợ hoặc phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ. Trường hợp ngày đến hạn trả nợ không phải ngày làm việc thì được chuyển sang ngày làm việc tiếp theo.
4. Trả nợ trước hạn: Khách hàng có quyền trả nợ trước hạn nhưng phải trả đầy đủ lãi, phí trên dư nợ gốc trả trước hạn được thỏa thuận tại Điều 2 Hợp đồng này.
5. Chuyển nợ quá hạn: Đến hạn trả nợ, Khách hàng không trả nợ đúng hạn và không được Ngân hàng chấp thuận cho cơ cấu lại thời hạn trả nợ thì số nợ gốc, lãi đến hạn chưa trả được chuyển sang nợ quá hạn. Khách hàng phải chịu lãi suất quá hạn trên số nợ gốc quá hạn và lãi chậm trả trên số lãi quá hạn theo quy định tại Điều 2 Hợp đồng này.
6. Thứ tự thu nợ: Khoản nợ đến hạn trước thu trước, khoản nợ đến hạn sau thu sau. Đối với khoản nợ quá hạn thu nợ gốc trước, thu nợ lãi, phí sau.

Điều 6. Tạm ngừng cho vay, chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn

1. Ngân hàng có quyền tạm ngừng cho vay hoặc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn đối với Khách hàng trong các trường hợp sau:
 - a) Có căn cứ cho rằng Khách hàng cung cấp thông tin, tài liệu không chính xác;
 - b) Khách hàng vi phạm nội dung đã thỏa thuận trong Hợp đồng này mà không có biện pháp khắc phục khả thi được Ngân hàng chấp thuận;
 - c) Khách hàng hoặc Bên bảo đảm vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng bảo đảm tiền vay mà không có biện pháp khắc phục khả thi được Ngân hàng chấp thuận;
 - d) Kết luận của cơ quan có thẩm quyền (Cơ quan thanh tra, kiểm toán Nhà nước....) về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn đối với Khách hàng;
 - đ) Các trường hợp khác có nguy cơ ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của Khách hàng.
2. Khi thực hiện chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn, Ngân hàng thông báo cho Khách hàng về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn. Trường hợp Khách hàng bị thu hồi nợ trước hạn mà không trả nợ theo thời hạn thông báo của Ngân hàng thì khoản nợ gốc của Khách hàng bị chuyển sang nợ quá hạn. Khách hàng phải chịu lãi suất quá hạn trên số nợ gốc quá hạn và lãi chậm trả trên số lãi quá hạn theo quy định tại Điều 2 Hợp đồng này.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Khách hàng

1. Quyền của Khách hàng:
 - a) Nhận tiền vay theo thỏa thuận 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 Ngân hàng vi phạm Hợp đồng này theo quy định của pháp luật;
 - d) Yêu cầu Ngân hàng thông báo lý do chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn.
2. Nghĩa vụ của Khách hàng:

a) Cung cấp cho Ngân hàng các thông tin, tài liệu, hồ sơ vay vốn theo quy định của Ngân hàng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các thông tin, tài liệu, hồ sơ vay vốn đã cung cấp;

b) Sử dụng vốn vay đúng mục đích; Báo cáo việc sử dụng vốn vay và cung cấp tài liệu chứng minh việc sử dụng vốn vay theo Hợp đồng này;

c) Hoàn trả nợ gốc và lãi tiền vay, phí đầy đủ đúng thời hạn thỏa thuận tại Hợp đồng này;

d) Thực hiện các yêu cầu kiểm tra, giám sát của Ngân hàng về sử dụng vốn vay và trả nợ, tình hình tài sản bảo đảm tiền vay, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh;

đ) Bổ sung, thay đổi tài sản bảo đảm khác và/hoặc Khách hàng trả nợ trước hạn và/hoặc giảm số tiền vay theo tỷ lệ giá trị tài sản giảm theo yêu cầu của Ngân hàng khi có căn cứ cho rằng tài sản bảo đảm bị giảm sút giá trị hoặc xảy ra sự kiện pháp lý làm ảnh hưởng đến tài sản đảm bảo và giá trị tài sản đảm bảo;

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

g) Trường hợp sau khi áp dụng các biện pháp xử lý nợ nhưng không đủ để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì Khách hàng có trách nhiệm tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho Ngân hàng;

h) Thực hiện các thỏa thuận, cam kết khác nêu trong Hợp đồng này và Hợp đồng bảo đảm tiền vay.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng

1. Ngân hàng có quyền:

a) Từ chối các yêu cầu của Khách hàng không đúng với quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này;

b) Kiểm tra, giám sát sử dụng vốn vay, tình hình hoạt động kinh doanh, tài sản bảo đảm, khả năng trả nợ của Khách hàng;

c) Xem xét quyết định tạm ngừng cho vay, chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn, chuyển nợ quá hạn trong các trường hợp nêu tại Điều 6 Hợp đồng này;

d) Thu giữ tài sản bảo đảm và xử lý tài sản theo hợp đồng bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ và/hoặc khởi kiện theo quy định của pháp luật;

đ) Miễn, giảm lãi tiền vay, phí, cơ cấu lại thời hạn trả nợ, mua bán nợ theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và của Ngân hàng;

e) Được quyền tự động trích từ tài khoản số **6420205255220** của Khách hàng hoặc tài khoản khác của Khách hàng mở tại Ngân hàng hoặc tại Chi nhánh khác trong hệ thống Agribank hoặc đề nghị trích tài khoản tiền gửi của Khách hàng tại các TCTD khác để thu nợ gốc, lãi, phí quá hạn của Khách hàng theo Hợp đồng này và thông báo cho Khách hàng biết;

g) Yêu cầu Khách hàng bổ sung, thay đổi tài sản bảo đảm và/hoặc trả nợ trước hạn và/hoặc giảm số tiền vay theo tỷ lệ giá trị tài sản giảm khi có căn cứ cho rằng giá trị tài sản bảo đảm suy giảm hoặc xảy ra sự kiện pháp lý làm ảnh hưởng đến tài sản đảm bảo và giá trị tài sản bảo đảm;

h) Được quyền bán một phần hoặc toàn bộ khoản nợ của Khách hàng phát sinh theo Hợp đồng này và các văn bản có liên quan.



2. Ngân hàng có nghĩa vụ:

- a) Thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;
- b) Thông báo cho Ngân hàng biết việc bán một phần hoặc toàn bộ khoản nợ của Ngân hàng cho tổ chức, cá nhân khác.
- c) Lưu giữ hồ sơ tín dụng phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 9. Các cam kết, thỏa thuận khác

1. Ngân hàng đã cung cấp cho Khách hàng đầy đủ các thông tin trước khi xác lập Hợp đồng này về thẩm quyền cho vay, 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; lãi suất áp dụng đối với dư 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 tiêu chí xác định khách hàng vay vốn theo lãi suất cho vay tối đa của Ngân hàng Nhà nước.

2. Các bên cam kết thực hiện đúng các nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng này và các tài liệu được coi là bộ phận không tách rời Hợp đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn: Phụ lục Hợp đồng, văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng này, báo cáo đề xuất giải ngân kiểm giấy nhận nợ, thông báo và các thỏa thuận khác của Ngân hàng và Khách hàng;

3. Khách hàng ưu tiên sử dụng sản phẩm dịch vụ của Ngân hàng.

4. Cung cấp thông tin và trao đổi thông tin

a) Khách hàng đồng ý để Ngân hàng được cung cấp thông tin liên quan đến Hợp đồng này cho các đơn vị trong cùng hệ thống của Ngân hàng, nhà tư vấn, tổ chức kiểm toán, Bên nhận và sẽ nhận chuyển nhượng Hợp đồng này, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

b) Hai bên sử dụng một hoặc một số phương tiện sau đây để trao đổi thông tin với: Nhận trực tiếp, qua bưu điện, fax, gọi điện thoại, gửi tin nhắn SMS, email.

5. Giải quyết tranh chấp: Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản của Hợp đồng này. Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp đồng này được giải quyết trên cơ sở thương lượng. Trường hợp không thương lượng được, các Bên thống nhất giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền tại nơi đóng trụ sở của Ngân hàng là Chi nhánh 10.

6. Sửa đổi, bổ sung hợp đồng: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung thì một trong hai bên phải gửi đề xuất tới bên kia bằng văn bản. Nếu chấp thuận, hai bên sẽ ký văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.

7. 7. Thỏa thuận khác: Nếu khoản vay áp dụng lãi suất có điều chỉnh định kỳ, khi đến kỳ điều chỉnh lãi suất nêu tại khoản 1 điều 2 Hợp đồng này mà lãi suất tại thời điểm điều chỉnh không đổi so với lãi suất kỳ trước liền kề thì mặc nhiên sẽ tiếp tục áp dụng mức lãi suất kỳ trước liền kề. Trường hợp lãi suất có thay đổi, Ngân hàng sẽ có Thông báo điều chỉnh lãi suất tiền vay cho Khách hàng biết để thực hiện.

Điều 10. Hiệu lực, thanh lý hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi Khách hàng đã thực hiện xong tất cả nghĩa vụ của mình đối với Ngân hàng theo Hợp đồng này, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Hợp đồng này tự động được thanh lý khi hết hiệu lực nêu tại khoản 1 Điều này.

3. Hợp đồng này gồm 08 trang được lập thành 02 bản, các bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản.

Việc ký kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, các bên đã đọc kỹ và hiểu rõ toàn bộ nội dung các điều khoản quy định tại Hợp đồng này và cam kết tuân thủ.

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG



PHÓ GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH
Nguyễn Phương Huyền

ĐẠI DIỆN KHÁCH HÀNG

(Ký ghi rõ họ tên)

Nguyễn Thanh Hưng

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CỦA NGƯỜI KHÁC**

Số: 6420LCP2019/CT.2.2.8..

- Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Theo thỏa thuận của các bên.

05-06-2019

Hôm nay, ngày __/__/2019, tại Phòng Công Chứng Số 2 Tp.HCM chúng tôi gồm:

1. BÊN NHẬN THẾ CHẤP (Bên A):**NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH 10.**

- Địa chỉ trụ sở : 326 Nguyễn Chí Thanh, Phường 5, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : (08) 3853.4339 - Fax: 08.3853.4340
- Người đại diện ông **NGUYỄN VĂN CÔNG** - Chức vụ: Giám Đốc
- Đại diện theo ủy quyền số: 509/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/06/2014 của Chủ tịch hội đồng thành viên.

2. BÊN THẾ CHẤP (Bên B):

- Ông : **NGUYỄN THANH HÙNG**
- CMND : 022 934 728 nơi cấp CA TPHCM
- Địa chỉ : 105 Thoại Ngọc Hầu, P. Hòa Thạnh, Q. Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh.

3. BÊN ĐƯỢC CẤP TÍN DỤNG (Bên C):**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THIẾT KẾ - XÂY DỰNG - CÔNG NGHỆ MÔI TRƯỜNG HÙNG PHƯƠNG.**

- Địa chỉ trụ sở: 105 Thoại Ngọc Hầu, P. Hòa Thạnh, Q. Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh. .
- Địa chỉ chi nhánh : 247 Hòa Bình, Phường Hiệp Tân, Q. Tân Phú, TPHCM.
- Điện thoại : (08) 39736286 - Fax: 08.39733114
- Người đại diện bà **NGUYỄN THỊ THÂN** - Chức vụ: Nhân viên.
- CMND người đại diện: 020853302 nơi cấp CA TPHCM
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304285501 do Sở KH & ĐT TP. HCM - Phòng đăng ký kinh doanh cấp ngày 03/04/2006, thay đổi lần thứ 7 ngày 29/8/2017.
- Biên bản họp hội đồng quản trị ngày 30/05/2019.

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

ĐÃ THU LỆ PHÍ /

hết /

Điều 1. Tài sản thế chấp:**1.1 Quyền sử dụng đất:***Cụ thể như sau:*

- Thừa đất số : 63 tờ bản đồ số: 14 theo tài liệu địa chính chính quy năm 2005 phường Hòa Thạnh, Q. Tân Phú, TPHCM (Nhằm thửa số : 63 tờ bản đồ 18 theo bản đồ địa chính chính quy 2000 phường 19, Q. Tân Bình cũ)
- Địa chỉ thửa đất: 105 Thoại Ngọc Hầu, P. Hòa Thạnh, Q. Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (số cũ: 1031 Thoại Ngọc Hầu, P.19, Q. Tân Bình)
- Diện tích đất : 231,21m² (Bằng chữ : Hai trăm ba mươi một phẩy hai mươi một mét vuông).
- Hình thức sử dụng:

+ Riêng: 231,21m² (Bằng chữ : Hai trăm ba mươi một phẩy hai mươi một mét vuông).

+ Chung: 0 m²

- Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị.
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài.

1.2 Tài sản gắn liền với đất:

- Loại tài sản gắn liền với đất: Nhà ở.
- Địa chỉ nơi có tài sản: 105 Thoại Ngọc Hầu, P. Hòa Thạnh, Q. Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (số cũ: 1031 Thoại Ngọc Hầu, P.19, Q. Tân Bình).
- Diện tích XD : 231,21 m² (Bằng chữ : Hai trăm ba mươi một phẩy hai mươi một mét vuông).
- Diện tích sử dụng: 264,41m² (Bằng chữ : Hai trăm sáu mươi bốn phẩy bốn mươi một mét vuông)
- Đặc điểm nhà: Nhà tường gạch, sàn gỗ, mái tole; Số tầng: 01 + lửng.

1.3. Các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản để thế chấp của Bên B bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7870/2003 do Ủy Ban Nhân Dân Quận Tân Bình - TPHCM cấp ngày 07/10/2003, cập nhật thay đổi ngày 24/06/2004; ngày 22/10/2005; ngày 03/10/2013 và ngày 17/08/2017.
- Quyết định về việc điều chỉnh số nhà số 22676/QĐ-UBND ngày 28/06/2006.
- Quyết định số 3305/QĐ-UBND ngày 10/09/2009.
- Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 07/10/2005.
- Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 23/10/2003.
- Thông báo về việc nộp lệ phí trước bạ ngày 04/08/2017.

1.4. Giá trị tài sản:

Tổng giá trị tài sản là: 28.670.635.000VND.

(Bằng chữ: Hai mươi tám tỷ sáu trăm bảy mươi triệu sáu trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

Việc định giá tài sản được ghi trong Biên bản định giá ngày 01 tháng 6 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 diện tích tăng thêm, phần giá trị tăng thêm (đối với đất và/hoặc nhà) do đo đạc, xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa, nâng cấp 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 thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đã, đang, và sẽ phát sinh trong tương lai của bên C tại hợp đồng cấp tín dụng, các phụ lục hợp đồng tín dụng và các giấy hạn giấy nhận nợ của hợp đồng tín dụng này được ký giữa bên A và bên C (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) trong đó số tiền nợ gốc là **21.500.000.000 VND** (Bằng chữ: Hai mươi một tỷ năm trăm triệu đồng)

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 nếu được bên A đồng ý bằng văn bản và phần giá trị tăng thêm cũng là tài sản thế chấp cho bên A;

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 TSBD) 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 các nghĩa vụ được bảo đảm nêu tại Điều 2 và các điều khác trong hợp đồng 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 bán 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) Bồi 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 bên A thấy rằng 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, bồi 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 được bên A ủy quyền khi phải xử lý tài sản bảo đảm để thu nợ, đồng thời phối hợp với Bên A xử lý tài sản thế chấp và thanh toán các chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản (nếu có phát sinh).

3.3. 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 bên A thấy rằng 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 bên A thấy rằng 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 bên A thấy rằng 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.

3.5. Nghĩa vụ của Bên C:

3.5.1) Phối hợp với Bên B thực hiện công chứng/chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật và yêu cầu của Bên A.

3.5.2) Thực hiện nghĩa vụ đúng hạn, đúng phương thức theo thoả thuận trong Hợp đồng cấp tín dụng.

3.5.3) Thực hiện nghĩa vụ đã thoả thuận với Bên A mà không phụ thuộc vào việc Bên A có yêu cầu Bên B thực hiện nghĩa vụ thế chấp hay không.

3.5.4) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3.6. Quyền của Bên C:

Bên C có các quyền quy định tại Hợp đồng tín dụng và các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng (nếu có) nêu tại điều 1 của Hợp đồng này.

Điều 4. Xử lý tài sản:

4.1. Bên A được xử lý tài sản để thu hồi nợ trong các trường hợp sau:

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

4.1.2) Bên C phải thực hiện nghĩa vụ trước hạn do vi phạm Hợp đồng 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 C thực hiện nghĩa vụ khác.

4.1.4) Xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp Bên C bị phá sản theo quy định tại điều 57 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ và các Nghị định, văn bản sửa đổi, bổ sung về giao dịch bảo đảm.

4.1.5) Bất kỳ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào trưng thu, quốc hữu hóa, tịch biên hoặc trưng dụng dưới hình thức khác toàn bộ hoặc một phần đáng kể tài sản của bên C; tiến hành cầm giữ hoặc kiểm soát tài sản, hoạt động kinh doanh của bên C; thực hiện bất kỳ hành động nào nhằm giải thể hay phá sản bên C.

4.1.6) Bất kỳ quy định nào của các tài liệu giao dịch hoặc hồ sơ pháp lý của bên C 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.

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

4.1.8) 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 của Bên C. Quá thời hạn trên, Bên A có quyền xử lý /thu hồi 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 ít nhất trước 7 ngày kể từ ngày tiến hành bán tài sản, bên A có văn bản thông báo về địa điểm, thời gian bán cho bên B theo địa chỉ của bên B nêu tại hợp đồng này hoặc theo địa chỉ mà bên B cung cấp (bằng văn bản) cho bên A 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 uỷ 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 uỷ 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 uỷ 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 C cho Bên A; phần còn dư sẽ trả lại cho Bên B; nếu còn thiếu thì Bên C có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ đối với Bên A.

4.3.7) Bên B bằng Hợp đồng này uỷ quyền và chỉ định không hủy ngang cho bên A làm người đại diện theo uỷ quyền của bên B thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên B và ký kết các văn bản 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 yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định pháp luật.

Điều 6. Các thoả thuận khác:

6.1. Chuyển nhượng

Hợp đồng này có hiệu lực bắt buộc đối với các bên kể 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 kể 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.

6.4. Thấu thấu khác:

Khi đến hạn trả nợ, khách hàng không trả được nợ mà tài sản chưa bán được, Bên A có quyền khai thác công dụng của Tài sản, được hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

Điều 7. Cam đoan của các bên.

Các bên 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 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.

7.3. Bên C cam đoan:

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

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

7.3.3) Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này và Hợp đồng cấp tín dụng.

Điều 8. Hiệu lực của hợp đồng:

8.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi hoàn thành việc bàn giao giấy tờ tài sản thế chấp và hoàn thành việc đăng ký giao dịch bảo đảm. 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 hoặc Bên C đã hoàn thành đầy đủ các 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;

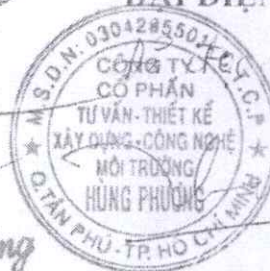
8.2.3) Tài sản thế chấp đó được xử lý để thực hiện nghĩa vụ.

8.3. Hợp đồng gồm có 10 trang, được lập thành 05 (năm) bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 (một) bản, Bên B giữ 01 (một) bản, Bên C giữ 01 (một) bản, Phòng công chứng giữ 01 (một) bản, cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm giữ 01 (một) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A
GIÁM ĐỐC

ĐẠI DIỆN BÊN B

ĐẠI DIỆN BÊN C



Nguyễn Văn Công

Nguyễn Thanh Hùng

Đã đọc và đồng ý

Nguyễn Thị Thiên

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 05/6/2019 (ngày năm, tháng sáu, năm hai nghìn mười chín)

Tại trụ sở Phòng Công chứng số 2 Tp. Hồ Chí Minh, địa chỉ : 94-96 Ngô Quyền, Phường 7, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh,

Tôi: **LÊ NGỌC TÌNH**, Công chứng viên Phòng Công chứng số 2 TP.HCM,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số : **105 Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú (số cũ : 1031 Thoại Ngọc Hầu, Phường 19, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh**, được giao kết giữa :

Bên thế chấp :

Ông : **NGUYỄN THANH HÙNG**
Chứng minh nhân dân số : 022934728
Thường trú : 105 Thoại Ngọc Hầu, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, TP.HCM

Bên nhận thế chấp :

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM – CHI NHÁNH 10
Địa chỉ trụ sở : 326 Nguyễn Chí Thanh, phường 05, quận 10, TP.HCM
Do ông : **NGUYỄN VĂN CÔNG**
Chức vụ : Giám đốc

Làm đại diện.

Bên được cấp tín dụng :

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THIẾT KẾ - XÂY DỰNG – CÔNG NGHỆ MÔI TRƯỜNG HÙNG PHƯƠNG

Địa chỉ trụ sở : 105 Thoại Ngọc Hầu, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, TP.HCM
Mã số doanh nghiệp : 0304285501
Do bà : **NGUYỄN THỊ THÂN**
Chứng minh nhân dân số : 020853302
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 đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã ký (điểm chỉ) vào hợp đồng này trước mặt tôi; Chữ ký của người đại diện bên nhận thế chấp đúng với chữ ký đã đăng ký tại Phòng Công chứng số 2;
- Hợp đồng này được lập thành 05 bản chính (mỗi bản chính gồm 06 tờ, 10 trang), có giá trị pháp lý như nhau, Bên thế chấp giữ 01 bản chính, Bên nhận thế chấp giữ 01 bản chính, Bên được cấp tín dụng giữ 01 bản chính, cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm giữ 01 bản chính, 01 bản chính lưu tại Phòng công chứng số 2 TP. Hồ Chí Minh.

Số công chứng**12723**....., quyển số : 06 - TP/CC-SCC/HBGD.

(Nht)



LÊ NGỌC TÌNH

**HỢP ĐỒNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CỦA NGƯỜI KHÁC**
Số: 6420LCP201900228/01

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 6420LCP201900228 ngày 05/06/2019 (số công chứng 12723 quyền số: 06- TP/CC-SCC/HDGD do công chứng viên phòng công chứng số 2 TPHCM chứng nhận).
- Theo thỏa thuận của các bên;

Hôm nay, ngày 28.10.2020, tại Phòng Công chứng số 2 TP.HCM, 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**

- Trụ sở : 326 Nguyễn Chí Thanh, phường 5, quận 10, TP. Hồ Chí Minh
- Mã số thuế: 0100686174 – 011
- Điện thoại : 08.38534339 - Fax: 08.38534340
- Người đại diện ông **NGUYỄN PHƯƠNG HUẤN**
- Chức vụ: Phó Giám Đốc phụ trách.

(Đại diện theo Quyết định số: 2966/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019 của Tổng Giám đốc Agribank về ủy quyền thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của người đại diện theo pháp luật và Quyết định số 19/QĐ-HĐTV-UBNS ngày 22/01/2020 Quyết định về giao nhiệm vụ đối với cán bộ).

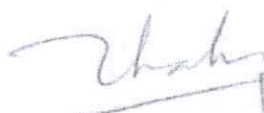
2. BÊN THẾ CHẤP (Bên B):

- Ông : **Nguyễn Thanh Hùng**
- CCCD số : 022 934 728 nơi cấp CA TPHCM.
- Địa chỉ số : 105 Thoại Ngọc Hầu, P. Hòa Thạnh, Q. Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh.

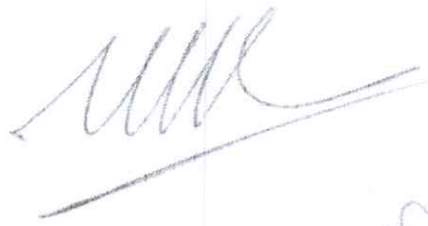
Ngày 05 tháng 06 năm 2019 các bên đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số **6420LCP201900228**, có chứng nhận của Phòng công chứng số 2 - TPHCM, số công chứng **12723** quyền số: **06-TP/CC-SCC/HDGD** (sau đây gọi là **Hợp đồng thế chấp**).

Thế chấp tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 105 Thoại Ngọc Hầu, P. Hòa Thạnh, Q. Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (số cũ: 1031 Thoại Ngọc Hầu, P.19, Q. Tân Bình). (sau đây gọi là "**Tài sản thế chấp**").

Nay các bên thỏa thuận ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng thế chấp nêu trên theo nội dung chi tiết như sau:



ĐÃ THU PHÍ



29

Điều 1: Sửa đổi, bổ sung nội dung Khoản 1.4. Giá trị tài sản thuộc Điều 1. Tài sản thế chấp như sau:

“Tổng giá trị tài sản là: **34.900.382.000 đồng**

(Bằng chữ : Ba mươi bốn tỷ chín trăm triệu ba trăm tám mươi hai ngàn đồng chẵn.).

Việc định giá tài sản được ghi trong Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 28 tháng 02 năm 2020 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”.

Điều 2: Sửa đổi, bổ sung nội dung Điều 2. Nghĩa vụ được bảo đảm như sau:

“Bên B tự nguyện đem các tài sản thế chấp được mô tả tại **Điều 1** trên đây (kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó - nếu có) thế chấp cho Bên A để đảm bảo thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai của:

+ Công Ty Cổ Phần Tư Vấn - Thiết Kế - Xây Dựng - Công Nghệ Môi Trường Hùng Phương có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304285501 do Sở KH & DT TP. HCM - Phòng đăng ký kinh doanh cấp ngày 03/04/2006, thay đổi lần thứ 7 ngày 29/8/2017 tại hợp đồng cấp tín dụng, các phụ lục hợp đồng tín dụng và các gia hạn giấy nhận nợ của hợp đồng tín dụng này được ký giữa Agribank Chi nhánh 10 và Công Ty Cổ Phần Tư Vấn - Thiết Kế - Xây Dựng - Công Nghệ Môi Trường Hùng Phương (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) trong đó số tiền nợ gốc là **24.175.000.000 VND** (Bằng chữ : Hai mươi bốn tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

+ Ông Nguyễn Thanh Hùng (CMND: 022 934 728 nơi cấp CA TPHCM) theo các hợp đồng tín dụng, văn bản tín dụng được ký giữa Agribank Chi nhánh 10 và ông Nguyễn Thanh Hùng (CMND: 022 934 728 nơi cấp CA TPHCM) (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có), trong đó số tiền gốc là **2.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ đồng).”

Điều 3: Sửa đổi, bổ sung nội dung tại mục 4.3.6 khoản 4.3 .Bán tài sản thế chấp thuộc Điều 4. Xử lý tài sản:

“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 Công Ty Cổ Phần Tư Vấn - Thiết Kế - Xây Dựng - Công Nghệ Môi Trường Hùng Phương và Ông Nguyễn Thanh Hùng (CMND: 022 934 728 nơi cấp CA TPHCM) cho Agribank Chi nhánh 10; phần còn dư sẽ trả lại cho Bên B; nếu còn thiếu thì Bên C có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ đối với Bên A”

Điều 4: Hiệu lực hợp đồng

Nội dung được sửa đổi, bổ sung nói trên và các nội dung còn lại của Hợp đồng thế chấp được giữ nguyên để thực hiện. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung này là phần không thể tách rời của Hợp đồng thế chấp;



Hợp đồng sửa đổi, bổ sung này có hiệu lực kể từ ngày ký Hợp đồng này và được lập thành 03 (ba) bản có giá trị như nhau, Bên A giữ 01 (một) bản, bên B giữ 01 (một) bản, cơ quan công chứng giữ 01 (một) bản:

Các bên đã đọc lại Hợp đồng sửa đổi, bổ sung này, hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả phát sinh từ việc ký kết Hợp đồng sửa đổi, bổ sung này.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B



PHÓ GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH
Nguyễn Phương Huyền

Châu
Nguyễn Thanh Giang

[Signature]

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Ngày 28/02/2020 Ngày hai mươi tám, tháng hai, năm hai ngàn hai mươi.

Tại Phòng công chứng số 2 Tp. Hồ Chí Minh, địa chỉ 94-96 Ngô Quyền, Phường 7, Quận 5, Tp.HCM.

Tôi Lê Ngọc Bình, Công chứng viên Phòng công chứng số 2 TP. Hồ Chí Minh

CHỨNG NHẬN

Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 6420LCP201900228, có chứng nhận của Phòng công chứng số 2 - TPHCM, số công chứng 12723 quyền số: 06- TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 105 Thoại Ngọc Hầu, P. Hòa Thạnh, Q. Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (số cũ: 1031 Thoại Ngọc Hầu, P.19, Q. Tân Bình) được giao kết giữa:

Bên thế chấp:

Ông Nguyễn Thanh Hùng

- CMND : 022 934 728 nơi cấp CA TPHCM

Bên nhận thế chấp:

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

Địa chỉ trụ sở : 326 Nguyễn Chí Thanh Phường 5 Quận 10 TPHCM

Do Ông : **Nguyễn Phương Huân**

Chức vụ : Phó Giám Đốc phụ trách.

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, giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
 - Các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã ký vào hợp đồng này trước mặt tôi;
 - Chữ ký của người đại diện bên nhận thế chấp như chữ ký đã đăng ký tại Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Hợp đồng này gồm 03 bản chính (mỗi bản gồm 02 tờ 03 trang)
Lưu 01 (một) bản chính tại Phòng công chứng số 2 thành phố Hồ Chí Minh

Số công chứng : **03407**
Quyền số : **02**

CHỮ KÝ CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN



Lê Ngọc Bình

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

7 0 1 2 7 3 7 2 6 6 8

GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

Cá nhân hoặc tổ chức có tên ghi tại mục I là chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở

Mục I - Chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở

Ông : NGUYỄN VĂN ĐẦY - Sinh năm: 1936 - CMND Số: 020858299

Bà : TÔN THỊ CHÈO - Sinh năm: 1937 - CMND Số: 020858300

Mục II - Thực trạng nhà ở, đất ở

a/ Nhà ở

Địa chỉ : 1031.Thoại.Ngọc.Hầu.....

Phường 19 Quận Tân Bình

Tổng diện tích sử dụng : 352,9 m²

Diện tích xây dựng : 319,7 m²

Kết cấu nhà : Tường gạch, sàn gỗ, mái tole

Số tầng : 1+lửng.....

b/ Đất ở

Thửa đất số : 63

Tờ bản đồ số : 18 (BĐĐC) 14

Diện tích : 319,7 m²

Hình thức sử dụng :

Riêng 319,7 m²

Chung m²

Mục IIc, Mục III, Mục IV ở các trang sau là thành phần của giấy chứng nhận này

Ngày 07 tháng 10 năm 2003

T.M Ủy ban Nhân dân Tỉnh (Thành phố)
Quận Tân Bình Thành phố Hồ Chí Minh

KY. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

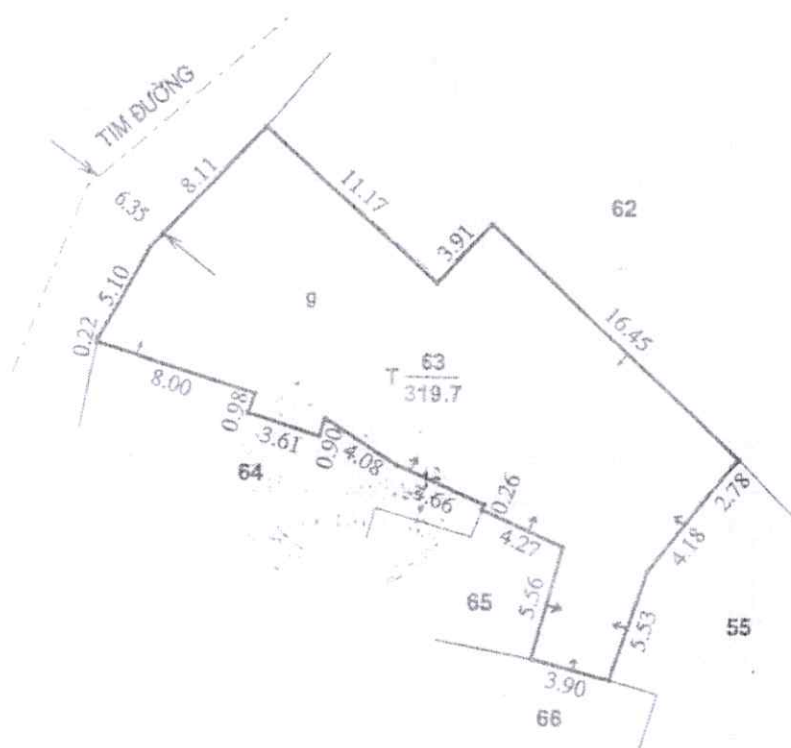
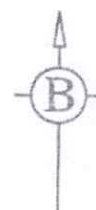


Hồ sơ gốc số 7870/2003

(BẢN CẤP CHO CHỦ SỞ HỮU)

VÕ VĂN LUẬN

Mục II c/ Sơ đồ



LỘ GIỚI ĐƯỜNG : 60 M

NHÀ NẪM TRONG QUY HOẠCH NÚT GIAO THÔNG THOẠI NGỌC HẦU VÀ LŨY BÁN BÍCH

thị trấn
thị trấn

Mục III - Thay đổi về chủ

Ngày tháng năm	Nội dung thay đổi và tên chủ mới	Xác nhận (Ký đóng dấu)
1.7 -08- 2017	Đề thừa kế và tặng cho cho NGUYỄN THANH HÙNG Sinh năm: 1976, CMND số: 022934728 theo hồ sơ số 002397.TK.005	Tờ trình số 7890/TT-XNTĐ-DK&CGCN CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI Q.TÂN PHÚ GIÁM ĐỐC  <i>Huỳnh Thị Minh Huyền</i>

Mục IV - Thay đổi về nhà ở, đất ở hoặc thế chấp

Ngày tháng năm	Nội dung thay đổi	Xác nhận (Ký đóng dấu)	Xác nhận giải trừ thế chấp (Ký đóng dấu)
24-06-2004	Thay đổi tên Phường, Quận : Phường Hòa Thạnh Quận Tân Phú "Chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính" (Theo thông báo số 556/TB-CNTTDD ngày 14-06-2004 của Chi cục thuế Quận Tân Phú)	 PHÓ CHỦ TỊCH HUỲNH VĂN HẠNH TUN. CHỦ TỊCH UBND QUẬN	
22-10-2005	"Đã nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ" (Theo Giấy xác nhận ngày 07 tháng 10 năm 2005 của Chi cục thuế quận Tân Phú TP.HCM)	 MỘT TRƯỞNG Nguyễn Thị Ngọc Nhung	
03-10-2013	Nội dung về diện tích khuôn viên của căn nhà có thay đổi do Nhà nước thu hồi một phần diện tích 88,49m ² theo Quyết định số 3305/QĐ-UBND ngày 10/9/2009 của UBND quận Tân Phú nay cập nhật diện tích khuôn viên mới như sau: - Diện tích khuôn viên: 231,21m ² (phần chi tiết xem bản vẽ hiện trạng số 593/LBB ngày 26/11/2007 do công ty TNHH Đo đạc - Xây dựng - Thương mại Đồng Xuân lập và biên bản bàn giao mặt bằng ngày 12/01/2011 do Ban bồi thường GPMB lập).	(Số tình số: 761 TT-VPK) PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TRƯỞNG PHÒNG PHÓ TRƯỞNG PHÒNG  Huỳnh Thị Minh Quên	

Ghi chú : Người được cấp giấy không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa, viết thêm bất kỳ nội dung nào trong giấy chứng nhận và sơ đồ. Khi mất giấy chứng nhận phải báo ngay với cơ quan cấp giấy.

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 63

Tờ bản đồ số: 18(BĐĐC)-P Hòa Thành

Số phát hành GCN:

Số vào sổ cấp GCN: 7870/2003 ngày 07/10/2003

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 09/08/2017, theo hồ sơ 002397.XC.007 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là đất nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận Thủ Đức đồng thế chấp số 6420LCP201700265 ngày 22/08/2017, số công chứng 20645 quyền số 8 tại Phòng công chứng số 2 ngày 22/08/2017, theo hồ sơ số 002397.TC.008	Ngày 23 tháng 08 năm 2017 Tờ trình: 1825/TTr-ĐK & CGN-TC CHỖ NHÃNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN THỦ ĐỨC GIÁM ĐỐC <i>(Signature)</i> Huỳnh Thị Minh Quyên

Trang bổ sung này hoàn phụ đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

Trang bổ sung số:....

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
(Chuyển tiếp Trang bổ sung số: ...)	

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(Kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở & quyền sử dụng đất ở số: 7870 ngày 07/ 10/ 03 của UBND Q Tân Bình)
Thửa : 63 Tờ : 18

VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
06/10/2006	Đã đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng nhà ở & quyền sử dụng đất ở cho CT CP TV-TK XD Công nghệ môi trường Hùng Phương với ngân hàng Ngoại thương VN -chi nhánh cấp 2 Bến Thành theo hợp đồng công chứng số 0035372 ngày 05/10/06	TUQ. CHỦ TỊCH UBND QUẬN TRƯỞNG PHÒNG TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG Nguyễn Thị Ngọc Khuê
26/11/2007	Đã đăng ký xoá thế chấp quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo xác nhận của ngân hàng Ngoại Thương VN -chi nhánh Bến Thành ngày 26/11/2007	TUQ. CHỦ TỊCH UBND QUẬN TRƯỞNG PHÒNG TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG Nguyễn Thị Ngọc Khuê
25/10/2010	Đã đăng ký thế chấp bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên vay là Công Ty Cổ Phần-Tư Vấn-Thiết Kế-Xây Dựng Công Nghệ Môi Trường Hùng Phương với ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam-chi nhánh Hòa-PGD Võ Thành Trang theo hợp đồng 04/EIBVTT-TDDN/BLTS/10 ngày 22/10/2010 có chứng thực số 046622 ngày 22/10/2010 của phòng công chứng số 4.	Tờ trình số: 8176/TTBK-TC PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG KT. TRƯỞNG PHÒNG PHÓ TRƯỞNG PHÒNG Nguyễn Thị Vân Anh
22/10/2013	Đã xoá đăng ký thế chấp theo xác nhận của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - chi nhánh Hòa Hưng - PGD Võ Thành Trang ngày 21/10/2013 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam -chi nhánh Công Hòa - PGD Võ Thành Trang, theo hợp đồng thế chấp số 77/EIBCH-TDDN/BLTS/13 ngày 21/10/2013, số công chứng 043041 quyền số 10 tại Phòng công chứng số 4 ngày 21/10/2013, theo hồ sơ số 27034.007498.TC.VN	VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Trần Thị Thanh Thảo

VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
29/10/2014	Thế chấp bổ sung bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam - chi nhánh Cộng Hòa, theo hợp đồng thế chấp số 63/EIBVTT/TDDN/BLTS/14 ngày 28/10/2014, số công chứng 041429 quyền số 10 tại Phòng công chứng số 4 ngày 28/10/2014, theo hồ sơ số 27034.00821.TC.VP	VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Lê Tuấn
14/02/2015	Thế chấp bổ sung bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam - chi nhánh Cộng Hòa theo hợp đồng thế chấp số 12/EIBVTT/TDDN/BLTS/15 ngày 13/02/2015, số công chứng 006953 quyền số 2 tại Phòng công chứng số 4 ngày 13/02/2015, theo hồ sơ số 27034.001408.TC.VP	Tờ trình: 1408/TT-TTĐKBĐ.TC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Lê Tuấn
03/07/2015	Thế chấp bổ sung bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam - chi nhánh Cộng Hòa, theo hợp đồng thế chấp số 65/2015/EIBVTT-TDDN/BLTS ngày 03/07/2015, số công chứng 027140 quyền số 7 tại Phòng công chứng số 4 ngày 03/07/2015, theo hồ sơ số 002397.TC.001	Tờ trình: 555/TT-TTĐKBĐ.XC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐẠI QUẬN TÂN PHÚ KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Lê Tuấn
02/06/2016	Koá nội dung đăng ký thế chấp ngày 22/10/2013 và ngày 29/10/2014 và ngày 14/02/2015 và ngày 03/07/2015 theo hồ sơ số 002397.XC.002 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh 10, theo hợp đồng thế chấp số 64201CP201600170 ngày 31/05/2016, số công chứng 0832 quyền số 5 tại Phòng công chứng số 2 ngày 31/05/2016, theo hồ sơ số 002397.TC.002	Tờ trình: 4511/TT-ĐK&CGCN.TC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐẠI QUẬN TÂN PHÚ KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Lê Tuấn

LOẠI NHÀ: LIÊN KẾ CẤP 3
TƯỜNG GẠCH, NỀN GẠCH, SÀN ĐÚC GIÁ, MÀI TOLE
SỐ TẦNG: 2

GHI CHÚ

VỊ TRÍ NHÀ-ĐẤT: THUỘC ĐƯỜNG CHÍNH
(Kết cấu) là tổng nhua

+ DIỆN ĐẤT = 230.91 m²
+ (DƯỠNG)
TẦNG 1 = 194.65 m²
TẦNG 2: + Đúc giá = 138.34 m²
+ Gỗ = 26.29 m²
BAN CÔNG: = 5.43 m²
SÀN MÀI CHÉ = 9.50 m²
SÀN = 26.76 m²

TỔNG DIỆN SÀN SỔ = 374.21 m²

BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC FANH

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh
	X(m)	Y(m)	
1	1192450.88	596726.09	0.10
2	1192450.95	596726.15	4.45
3	1192451.14	596727.76	1.63
4	1192451.16	596729.12	4.45
5	1192454.52	596716.70	11.10
6	1192444.51	596713.85	3.02
7	1192443.82	596714.78	0.70
8	1192443.19	596714.59	3.75
9	1192443.03	596713.45	0.58
10	1192443.01	596713.22	4.90
11	1192443.03	596712.47	3.45
12	1192431.85	596722.80	3.19
13	1192435.52	596725.72	5.01
14	1192433.01	596724.97	4.45
15	1192443.52	596729.21	5.65
16	1192443.17	596731.12	3.19
17	1192443.52	596733.09	2.90
18	1192442.83	596734.93	3.75
19	1192450.88	596726.09	

BẢNG CHỈ DẪN ĐIỂM TỌA ĐỘ

Điểm	Điểm	Điểm	Điểm	Điểm
Điểm	Điểm	Điểm	Điểm	Điểm
1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35
36	37	38	39	40
41	42	43	44	45
46	47	48	49	50
51	52	53	54	55
56	57	58	59	60
61	62	63	64	65
66	67	68	69	70
71	72	73	74	75
76	77	78	79	80
81	82	83	84	85
86	87	88	89	90
91	92	93	94	95
96	97	98	99	100
101	102	103	104	105
106	107	108	109	110
111	112	113	114	115
116	117	118	119	120
121	122	123	124	125
126	127	128	129	130
131	132	133	134	135
136	137	138	139	140
141	142	143	144	145
146	147	148	149	150
151	152	153	154	155
156	157	158	159	160
161	162	163	164	165
166	167	168	169	170
171	172	173	174	175
176	177	178	179	180
181	182	183	184	185
186	187	188	189	190
191	192	193	194	195
196	197	198	199	200
201	202	203	204	205
206	207	208	209	210
211	212	213	214	215
216	217	218	219	220
221	222	223	224	225
226	227	228	229	230
231	232	233	234	235
236	237	238	239	240
241	242	243	244	245
246	247	248	249	250
251	252	253	254	255
256	257	258	259	260
261	262	263	264	265
266	267	268	269	270
271	272	273	274	275
276	277	278	279	280
281	282	283	284	285
286	287	288	289	290
291	292	293	294	295
296	297	298	299	300
301	302	303	304	305
306	307	308	309	310
311	312	313	314	315
316	317	318	319	320
321	322	323	324	325
326	327	328	329	330
331	332	333	334	335
336	337	338	339	340
341	342	343	344	345
346	347	348	349	350
351	352	353	354	355
356	357	358	359	360
361	362	363	364	365
366	367	368	369	370
371	372	373	374	375
376	377	378	379	380
381	382	383	384	385
386	387	388	389	390
391	392	393	394	395
396	397	398	399	400
401	402	403	404	405
406	407	408	409	410
411	412	413	414	415
416	417	418	419	420
421	422	423	424	425
426	427	428	429	430
431	432	433	434	435
436	437	438	439	440
441	442	443	444	445
446	447	448	449	450
451	452	453	454	455
456	457	458	459	460
461	462	463	464	465
466	467	468	469	470
471	472	473	474	475
476	477	478	479	480
481	482	483	484	485
486	487	488	489	490
491	492	493	494	495
496	497	498	499	500
501	502	503	504	505
506	507	508	509	510
511	512	513	514	515
516	517	518	519	520
521	522	523	524	525
526	527	528	529	530
531	532	533	534	535
536	537	538	539	540
541	542	543	544	545
546	547	548	549	550
551	552	553	554	555
556	557	558	559	560
561	562	563	564	565
566	567	568	569	570
571	572	573	574	575
576	577	578	579	580
581	582	583	584	585
586	587	588	589	590
591	592	593	594	595
596	597	598	599	600
601	602	603	604	605
606	607	608	609	610
611	612	613	614	615
616	617	618	619	620
621	622	623	624	625
626	627	628	629	630
631	632	633	634	635
636	637	638	639	640
641	642	643	644	645
646	647	648	649	650
651	652	653	654	655
656	657	658	659	660
661	662	663	664	665
666	667	668	669	670
671	672	673	674	675
676	677	678	679	680
681	682	683	684	685
686	687	688	689	690
691	692	693	694	695
696	697	698	699	700
701	702	703	704	705
706	707	708	709	710
711	712	713	714	715
716	717	718	719	720
721	722	723	724	725
726	727	728	729	730
731	732	733	734	735
736	737	738	739	740
741	742	743	744	745
746	747	748	749	750
751	752	753	754	755
756	757	758	759	760
761	762	763	764	765
766	767	768	769	770
771	772	773	774	775
776	777	778	779	780
781	782	783	784	785
786	787	788	789	790
791	792	793	794	795
796	797	798	799	800
801	802	803	804	805
806	807	808	809	810
811	812	813	814	815
816	817	818	819	820
821	822	823	824	825
826	827	828	829	830
831	832	833	834	835
836	837	838	839	840
841	842	843	844	845
846	847	848	849	850
851	852	853	854	855
856	857	858	859	860
861	862	863	864	865
866	867	868	869	870
871	872	873	874	875
876	877	878	879	880
881	882	883	884	885
886	887	888	889	890
891	892	893	894	895
896	897	898	899	900
901	902	903	904	905
906	907	908	909	910
911	912	913	914	915
916	917	918	919	920
921	922	923	924	925
926	927	928	929	930
931	932	933	934	935
936	937	938	939	940
941	942	943	944	945
946	947	948	949	950
951	952	953	954	955
956	957	958	959	960
961	962	963	964	965
966	967	968	969	970
971	972	973	974	975
976	977	978	979	980
981	982	983	984	985
986	987	988	989	990
991	992	993	994	995
996	997	998	999	1000

PHẦN XÁC NHẬN QUY HOẠCH CỦA PHÒNG TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG QUẬN TÂN PHÚ

- BẢN VẼ CHỈ GHI NHẬN HIỆN TRẠNG NHÀ-ĐẤT KHÔNG THAY THẾ GIẤY CHỦ QUYỀN
- QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT: ĐẤT HỖN HỢP
- QUY HOẠCH GIAO THÔNG:
ĐƯỜNG LƯỖI BÀN BỊCH LO GIỚI 23M
ĐƯỜNG THOẠI NGỌC HẦU LO GIỚI 44M
MỘT PHẦN NHÀ NẰM TRONG QUY HOẠCH MỘT GIAO THÔNG THUA ĐƯỜNG LƯỖI BÀN BỊCH

Ngày 06.01.10

KIỂM TRA QUY HOẠCH

KIỂM TRA KỸ THUẬT

TRƯỞNG PHÒNG

HỮU NGHỊ CÔNG THÀNH

VÔ THỊ NHẬT PHU

NGUYỄN THỊ NGỌC KHUẾ

CÔNG TY TNHH
KHẢO SÁT THIẾT KẾ

BẢN VẼ HIỆN TRẠNG NHÀ-ĐẤT SỐ: 105
ĐƯỜNG THOẠI NGỌC HẦU PHƯỜNG HÒA THẠNH Q. TÂN PHÚ
(PHƯỜNG 19. QUẬN TÂN BÌNH Cũ)

BẢN VẼ SỐ: 7296/HĐDV-TĐ2009

MẶT BẰNG - VỊ TRÍ

ĐO & VẼ

22/12/2009

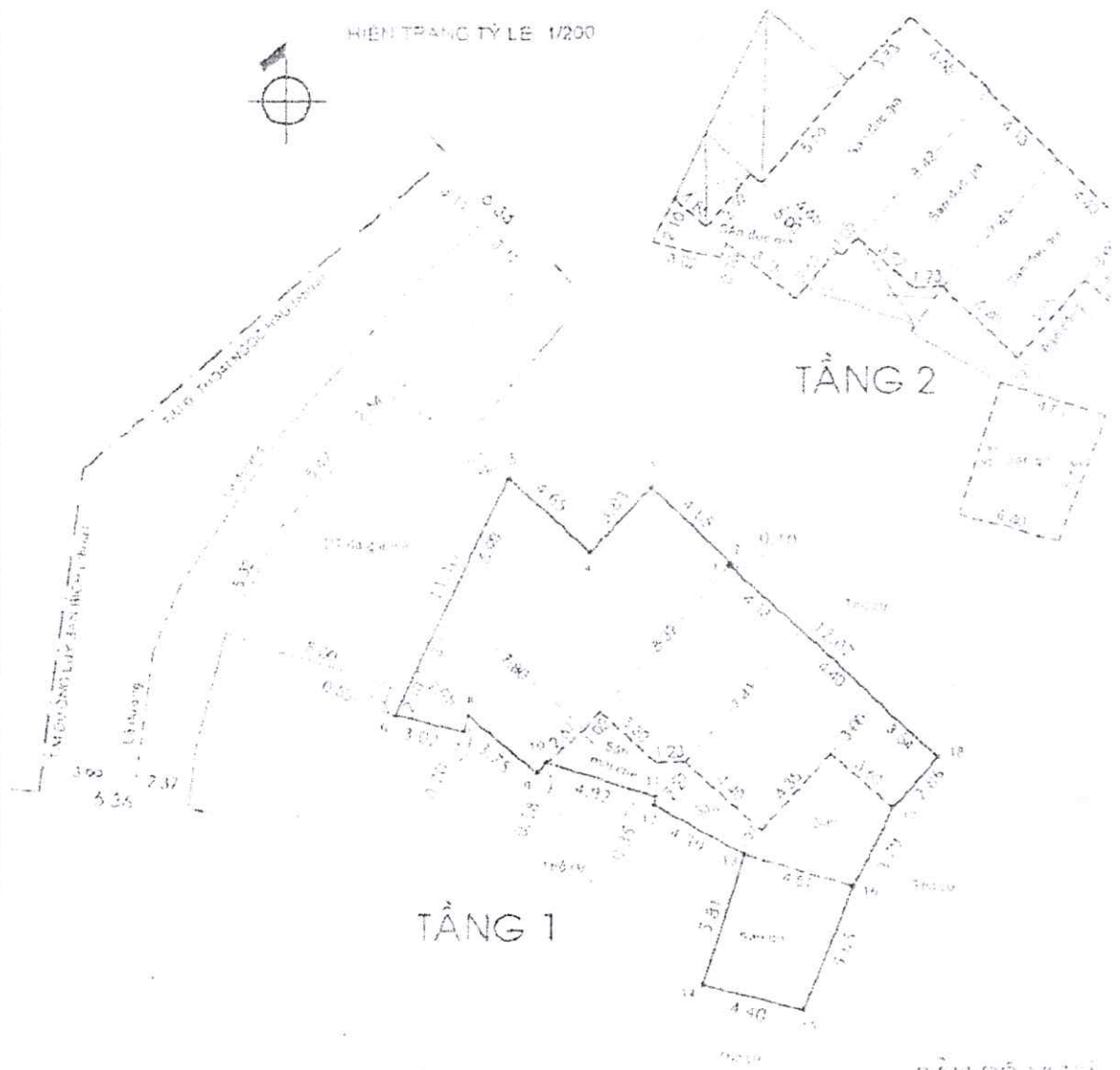
CHỦ NHÀ

KTS. VU TUẤN ANH

PHẠM VĂN TRÔNG

NGUYỄN VĂN ĐẦY. TÔN THỊ CHENG

HIỆN TRẠNG TỶ LỆ 1/200



* RANH GIỚI ĐO VẼ ĐO CHỦ NHÀ HƯỚNG ĐẲNG

BẢN ĐỒ VỊ TRÍ
TỶ LỆ 1/5000

SƠ ĐỒ CHỈ DẪN



BẢNG TỔNG HỢP TÍNH LÃI

Tạm tính đến ngày 17/04/2025

DVT: đồng

TT	TÊN KHÁCH HÀNG VAY	SỐ HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG	SỐ TIỀN GỐC	SỐ TIỀN LÃI PHẢI TRẢ		TỔNG CỘNG		GHI CHÚ
				TRONG HẠN	QUÁ HẠN	LÃI	GỐC VÀ LÃI	
1	CTY CP TV- TK- XD- CNMT Hùng Phương	6420-LAV- 2021900272	29.449.446.705	14.713.031.202	6.368.633.919	21.081.665.121	50.531.111.826	
			2.000.000.000			-	2.000.000.000	Dư nợ Bảo lãi
2	Nguyễn Thanh Hùng	6420-LAV- 20200061	550.000.000	310.545.891	122.582.534	433.128.425	983.128.425	
TỔNG CỘNG			31.999.446.705	15.023.577.092	6.491.216.453	21.514.793.545	53.514.240.250	

Lập Bảng

Kiểm soát

Tp Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 4 năm 2025

GIÁM ĐỐC


Đỗ Thanh Sơn


Trần Dũng Khoa




Nguyễn Phương Uyên

Số: 22676 /QĐ-UBND

Tân Phú, ngày 28 tháng 06 năm 2006

QUYẾT ĐỊNH
Về việc điều chỉnh số nhà

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ

- Căn cứ Quyết định số 1958/1998/QĐ-UB-QLĐT ngày 13 tháng 04 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành qui chế cấp số nhà và chỉnh sửa số nhà trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;
- Căn cứ danh sách chỉnh sửa số nhà của Ủy ban nhân dân Phường thỏa thuận với Phòng Quản lý đô thị được Ủy ban nhân dân quận Tân Phú phê duyệt;
- Xét tờ trình số: 572/TT-QLĐT, ngày 26/06/2006 của Phòng Quản lý đô thị về việc cấp quyết định điều chỉnh số nhà (đính kèm danh sách QĐ3802),

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1.

- Điều chỉnh số nhà cũ : 1031 Thoại Ngọc Hầu
- Cho căn nhà xác định tại vị trí :
Thửa số: 63 , tờ bản đồ số: 14 theo bản đồ địa chính chính quy 2005 phường Hoà Thạnh , quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh
(Nhằm thửa số: 63 , tờ bản đồ số: 18 theo bản đồ địa chính chính quy 2000 phường 19 , quận Tân Bình cũ).
- Số nhà mới : 105 đường Thoại Ngọc Hầu
phường Hoà Thạnh quận Tân Phú

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký .

Điều 3. Trưởng phòng Quản lý đô thị, Chủ tịch ủy ban nhân dân phường, Trưởng công an phường và Chủ hộ liên quan đến số nhà trên chịu trách nhiệm thi hành./.

Ghi chú :

- Quyết định này không có giá trị công nhận quyền sở hữu nhà ở.

Chứng thực bản sao đúng với bản chính
Số chứng thực 19780 Quyền số 63-SCT/BS

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN
KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC

Nơi Nhận

Ngày 07-07-2017

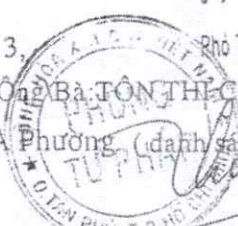
- Như Điều 3,

- Chủ hộ (Ông Bà TON THI CHÈO)

- UBND, CA Phường (danh sách)

- Lưu (VT)

30012010



Phó Trưởng phòng Tư pháp quận Tân Phú

Bùi Thị Trang



**CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**
Số: A.069/25/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 24 tháng 04 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 08, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.

Đại diện : Ông Nguyễn Phương Huân 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 thỏa 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 Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng – Công nghệ Môi trường Hùng Phương và ông Nguyễn Thanh Hùng tại Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh 10 căn cứ theo:
 - + Hợp đồng tín dụng số 6420LAV201900272 ngày 05/06/2019 giữa Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng – Công nghệ Môi trường Hùng Phương và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
 - + Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 6420LAV201900272/02 ngày 21/11/2019 giữa Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng – Công nghệ môi trường Hùng Phương và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
 - + Hợp đồng tín dụng số 6420LAV202000061 ngày 28/02/2020 giữa ông Nguyễn Thanh Hùng và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
 - + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 6420LCP201900228 ngày 05/06/2019 giữa ông Nguyễn Thanh Hùng và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh 10.
 - + Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 6420LCP201900228/01 ngày 28/02/2020 giữa ông Nguyễn Thanh Hùng và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh 10.
 - + Bảng tổng hợp tính lãi của Công Ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng – Công nghệ Môi trường Hùng Phương và ông Nguyễn Thanh Hùng đến ngày 17/4/2025.

- **Tài sản bảo đảm bao gồm:**

- + Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 18 (BĐDC) này là tờ bản đồ số 14 (BĐDC), địa chỉ 1031 Thoại Ngọc Hầu, phường 19, quận Tân Bình, Tp.HCM (nay là 105 Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM).

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

- Hợp đồng tín dụng số 6420LAV201900272 ngày 05/06/2019 giữa Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng – Công nghệ Môi trường Hùng Phương và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
- Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 6420LAV201900272/02 ngày 21/11/2019 giữa Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng – Công nghệ môi trường Hùng Phương và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
- Hợp đồng tín dụng số 6420LAV202000061 ngày 28/02/2020 giữa ông Nguyễn Thanh Hùng và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 6420LCP201900228 ngày 05/06/2019 giữa ông Nguyễn Thanh Hùng và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh 10.
- Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 6420LCP201900228/01 ngày 28/02/2020 giữa ông Nguyễn Thanh Hùng và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh 10.
- Bảng tổng hợp tính lãi của Công Ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng – Công nghệ Môi trường Hùng Phương và ông Nguyễn Thanh Hùng đến ngày 17/4/2025.

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở có số hồ sơ gốc số 7870/2003 do Ủy ban nhân dân Quận Tân Bình Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/10/2003.
 - Quyết định số 3305/QĐ-UBND ngày 10/09/2009 của Ủy ban nhân dân Quận Tân Phú về việc thu hồi đất thực hiện dự án nâng cấp mở rộng đường Lũy Bán Bích.
 - Bản vẽ hiện trạng nhà - đất số 105, bản vẽ số: 7796/HĐĐV-TP2009 do Công ty TNHH Khảo Sát – Thiết Kế ADEC lập ngày 22/12/2009 đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra ngày 06/10/2010.
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.
 - Xác định giá trị tài sản theo giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.
 - Xác định giá trị phần đất thuộc quy hoạch đất giao thông theo giá trị thị trường.
 - Đối với phần công trình xây dựng trên đất: Ước tính giá trị công trình xây dựng với diện tích sàn sử dụng là 374,21m² theo pháp lý (Bản vẽ hiện trạng nhà - đất số 105, bản vẽ số: 7796/HĐĐV-TP2009 do Công ty TNHH Khảo Sát – Thiết Kế ADEC lập ngày 22/12/2009 đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra ngày 06/10/2010) và tổng quan bên ngoài.

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: **28.000.000 VND.**

(Bằng chữ: Hai mươi tám 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



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Phương Huân

**ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN THỊ DIỆU VI

BẢNG TỔNG HỢP TÍNH LÃI

Tạm tính đến ngày 17/04/2025

ĐVT: đồng

TT	TÊN KHÁCH HÀNG VAY	SỐ HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG	SỐ TIỀN GÓC	SỐ TIỀN LÃI PHẢI TRẢ		TỔNG CỘNG		GHI CHÚ
				TRONG HẠN	QUÁ HẠN	LÃI	GÓC VÀ LÃI	
1	CTy CP TV- T K- XD- CNMT Hùng Phương	6420-LAV- 2021900272	29.449.446.705	14.713.031.202	6.368.633.919	21.081.665.121	50.531.111.826	
			2.000.000.000			-	2.000.000.000	Dư nợ Bảo lãnh
2	Nguyễn Thanh Hùng	6420-LAV- 20200061	550.000.000	310.545.891	122.582.534	433.128.425	983.128.425	
	TỔNG CỘNG		31.999.446.705	15.023.577.092	6.491.216.453	21.514.793.545	53.514.240.250	

Tp Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 4 năm 2025

GIÁM ĐỐC

Kiểm soát

Lập Bảng



[Signature]

[Signature]
Đỗ Thanh Phong

[Signature]
Trần Đăng Khoa

[Signature]
Nguyễn Phương Huyền



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 giờ ngày tháng năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

Lý Hồng Phấn, Lê Lưu Quang

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:

105 Thôn Ngọc Hàn, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, 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 trên đất tọa lạc tại mặt tiền ly Sơn Bình - Thôn Ngọc Hàn, khu vực kinh doanh gần Sân Bóng đá.

Diện tích đất theo kích thước đo đạc là: 231,21 m²
+ Hình thức: Q.D.T.
+ Thôn lợp: Lợp tôn
+ Hình thức xây dựng: Phòng
+ Hình thức: Phòng làm việc
+ Hình thức: Có CTXD trên đất

CTXD trên đất:
Gara làm sẵn theo tờ bản vẽ, hoàn thiện, hoàn chỉnh, giá trị theo tài

Đã mua chứng khoán Công Cảnh và không có người mua nữa
Tôi nhận chỉ giá ghi nhận lại đây như phần lý và tổng quan
bên ngoài không cần được loan trong
Dinh lịch sản như kiến thức tôi biết về lịch trong lịch: 379, 21 m²
+ lịch cũ cũ
+ Tổng quát, sản BIC7 + sản cũ giá, sản 10k

Kính gửi tôi nhận chỉ giá cũ của sản
+ Sản cũ: Sản cũ
+ Sản cũ: Sản cũ
+ Tổng quát, sản BIC7, sản 10k

Sơ đồ vị trí:

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

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng

Lưu Hùng phúc

Trần Đăng Khoa