- **Số chứng thư: 012/2025/A.187 (Số hợp đồng: A.165/25/SaigonPA/HĐ)**
- **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần**
- **Địa chỉ:** Số 27 Đại Lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, Phường Dĩ An, Thị Xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương.
- **Tài sản thẩm định giá**: Giá trị khoản nợ
- **Địa chỉ tài sản thẩm định**:

  - Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM).

  - Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM).

  - Phường Tân Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM).

  - Phường Tân Định, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Hòa Lợi, TP HCM)
- **Ngày phát hành chứng thư**: 02/07/2025.

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

Số: 012/2025/A.187 *Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 07 năm 2025*

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

***Kính gửi*: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.165/25/SaigonPA/HĐ ngày 16/06/2025 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 KCN Sóng Thần ;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.187 ngày 02/07/2025 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.187 ngày 02/07/2025 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 KCN Sóng Thần
- Địa chỉ : Số 27 Đại Lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, Phường Dĩ An, Thị Xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương.
- Mã số thuế : 0100686174-200
- Đại diện : Ông Nguyễn Trung Hưng Chức vụ: Phó 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 Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

➢ **Giá trị khoản nợ** Công ty TNHH Cao Su Châu Thành, tại Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh KCN Sóng Thần căn cứ theo:

- Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472 ngày 03/07/2023 giữa Công ty TNHH Cao su Châu Thành và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472/PL01 ngày 04/07/2023 giữa Công ty TNHH Cao su Châu Thành và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472/PL02 ngày 01/08/2023 giữa Công ty TNHH Cao su Châu Thành và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300458 ngày 03/07/2023 giữa ông Huỳnh Hữu Phước, bà Nguyễn Thị Anh Đào và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300467 ngày 04/07/2023 giữa ông Huỳnh Hữu Phước, bà Nguyễn Thị Anh Đào và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300534 ngày 01/08/2023 giữa ông Lê Văn Lốc và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202400092 ngày 06/02/2024 giữa bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Bảng tính lãi Công ty TNHH Cao Su Châu Thành tính đến ngày 05/05/2025.
- **Tài sản bảo đảm bao gồm:**
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 531, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM).
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 55, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM).
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1098, tờ bản đồ số 5, Phường Tân Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM).
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 894, tờ bản đồ số 9, Phường Tân Định, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Hòa Lợi, TP HCM).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 06/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 16/06/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

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

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- 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 TNHH Cao Su Châu Thành không còn khả năng thanh toán.
- Giả thiết đặc biệt:

  + Thửa đất số 531, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM) được tính toán trong điều kiện hợp thửa với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM).

  + Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 55, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM) được tính toán trong điều kiện hợp thửa với các thửa đất số 161, 162, 70, 71, 72, 73; cùng thuộc tờ bản đồ số 55; Phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM).

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Danh mục	Giá trị thẩm định (VND)
1	**Tổng dư nợ đến ngày 05/05/2025**	**71.352.096.782**
2	**Nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo**	**64.149.265.092**
2.1	Giá trị tài sản đảm bảo	65.896.945.800
2.2	Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản đảm bảo	1.747.680.708
3	**Giá trị khoản nợ**	**64.149.265.092**
4	Chi phí có thể phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ	114.800.000
5	**Giá trị khoản nợ đã xem xét các khoản chi phí xử lý khoản nợ**	**64.034.465.092**
Giá trị tài sản thẩm định (làm tròn)		**64.034.000.000**

Kết luận tổng giá trị *(làm tròn)*: **64.034.000.000 VND.**

***Bằng chữ*: Sáu mươi bốn tỷ không trăm ba mươi bốn triệu 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 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.165/25/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.
- Đối với các thửa đất có diện tích đất thuộc lộ giới, Saigon PA xác định giá trị phần diện tích này theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá sẽ do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, đề nghị các bên liên quan lưu ý đến kết quả thẩm định giá.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 531, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM) được tính toán trong điều kiện hợp thửa với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM). Đề nghị các bên liên quan lưu ý đến kết quả thẩm định giá.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 55, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM) được tính toán trong điều kiện hợp thửa với các thửa đất số 161, 162, 70, 71, 72, 73; cùng thuộc tờ bản đồ số 55; Phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM). Đề nghị các bên liên quan lưu ý đến kết quả thẩm định giá.

- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định giá khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định giá không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và tổ thẩm thẩm định giá giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- 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 TNHH Cao Su Châu Thành không còn khả năng thanh toán. Thông tin tài sản đảm bảo của khoản nợ được trình bày chi tiết trong Báo cáo 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 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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong Báo cáo 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.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN	THẨM ĐỊNH VIÊN	TUQ. CTHĐTV Kiêm GIÁM ĐỐC P.CHỦ TỊCH HĐTV
Nguyễn Văn Phước	ThS. Lê Lực Quang Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821	Nguyễn Thị Diệu Vi Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

CÔNG TY TNHH **THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN** Số: 012/2025/A.187	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

1. CÁC 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 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 4 ngày 27/06/2025.
- Hoạt động theo 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.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinhgiasaigon.com Website: www.thamdinhgiasaigon.com

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 KCN Sóng Thần
- Địa chỉ : Số 27 Đại Lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, Phường Dĩ An, Thị Xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương.
- Mã số thuế : 0100686174-200
- Đại diện : Ông Nguyễn Trung Hưng Chức vụ: Phó Giám đốc

2.2. Thông tin về hợp đồng thẩm định giá:

- Hợp đồng số A.165/25/SaigonPA/HĐ giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 16/06/2025.

2.3. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

➢ **Giá trị khoản nợ** Công ty TNHH Cao Su Châu Thành, tại Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh KCN Sóng Thần căn cứ theo:

- Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472 ngày 03/07/2023 giữa Công ty TNHH Cao su Châu Thành và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472/PL01 ngày 04/07/2023 giữa Công ty TNHH Cao su Châu Thành và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472/PL02 ngày 01/08/2023 giữa Công ty TNHH Cao su Châu Thành và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300458 ngày 03/07/2023 giữa ông Huỳnh Hữu Phước, bà Nguyễn Thị Anh Đào và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300467 ngày 04/07/2023 giữa ông Huỳnh Hữu Phước, bà Nguyễn Thị Anh Đào và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300534 ngày 01/08/2023 giữa ông Lê Văn Lốc và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202400092 ngày 06/02/2024 giữa bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Bảng tính lãi Công ty TNHH Cao Su Châu Thành tính đến ngày 05/05/2025.
- **Tài sản bảo đảm bao gồm:**
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 531, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM).
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 55, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM).
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1098, tờ bản đồ số 5, Phường Tân Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM).
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 894, tờ bản đồ số 9, Phường Tân Định, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Hòa Lợi, TP HCM).

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 06/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 16/06/2025.

2.6. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

2.7. 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.

2.8. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.

- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 do Uỷ ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành quy định bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 -2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương;
- Nghị quyết số 20/2024/NQ-HĐND ngày 12/12/2024 về điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐND ngày 12/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 19/06/2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/06/2025;
- 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.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.165/25/SaigonPA/HĐ ngày 16/06/2025 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 KCN Sóng Thần;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số BL 596253, có số vào sổ cấp GCN số CH 03639, do UBND TP. Thủ Dầu Một cấp ngày 23/10/2012.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số DK 646311, có số vào sổ cấp GCN số CS 16255, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/05/2023.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 594224, có số vào sổ cấp GCN số H05598, do UBND Thị xã Thủ Dầu cấp ngày 05/08/2005.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 317448, có số vào sổ cấp GCN số H03928, do UBND huyện Bến Cát cấp ngày 03/06/2008.
- Bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất do công ty cổ phần Tư vấn xây dựng và Đo đạc bản đồ Linh Sơn lập ngày 25/07/2022.
- Bảng tính lãi Công ty TNHH Cao Su Châu Thành tính đến ngày 19/02/2025.
- Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472 ngày 03/07/2023 giữa Công ty TNHH Cao su Châu Thành và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472/PL01 ngày 04/07/2023 giữa Công ty TNHH Cao su Châu Thành và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472/PL02 ngày 01/08/2023 giữa Công ty TNHH Cao su Châu Thành và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300458 ngày 03/07/2023 giữa ông Huỳnh Hữu Phước, bà Nguyễn Thị Anh Đào và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300467 ngày 04/07/2023 giữa ông Huỳnh Hữu Phước, bà Nguyễn Thị Anh Đào và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300534 ngày 01/08/2023 giữa ông Lê Văn Lốc và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202400092 ngày 06/02/2024 giữa bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Thông tin về khách hàng vay

- Tên công ty: Công ty TNHH Cao Su Châu Thành.
- Giấy phép kinh doanh số: 3900365425 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 08/12/2004.
- Loại hình tổ chức: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên
- Địa chỉ: Số 466 Đại lộ Bình Dương, tổ 14, khu phố 1, Phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam.
- Người đại diện theo pháp luật: Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy Chức vụ: Giám đốc
- Ngành nghề kinh doanh: Sản xuất plastic và cao su tổng hợp dạng nguyên sinh.

3.2. Thông tin về khoản nợ

➢ **Khoản nợ** Công ty TNHH Cao Su Châu Thành, tại Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh KCN Sóng Thần căn cứ theo:

- Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472 ngày 03/07/2023 giữa Công ty TNHH Cao su Châu Thành và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472/PL01 ngày 04/07/2023 giữa Công ty TNHH Cao su Châu Thành và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472/PL02 ngày 01/08/2023 giữa Công ty TNHH Cao su Châu Thành và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300458 ngày 03/07/2023 giữa ông Huỳnh Hữu Phước, bà Nguyễn Thị Anh Đào và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300467 ngày 04/07/2023 giữa ông Huỳnh Hữu Phước, bà Nguyễn Thị Anh Đào và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300534 ngày 01/08/2023 giữa ông Lê Văn Lốc và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202400092 ngày 06/02/2024 giữa bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Bảng tính lãi Công ty TNHH Cao Su Châu Thành tính đến ngày 05/05/2025.
- **Tài sản bảo đảm bao gồm:**
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 531, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM).
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 55, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM).
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1098, tờ bản đồ số 5, Phường Tân Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM).
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 894, tờ bản đồ số 9, Phường Tân Định, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Hòa Lợi, TP HCM).

- Theo số liệu cung cấp của Ngân hàng, Công ty TNHH Cao Su Châu Thành (bên nợ) đang nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần tổng số tiền tính đến ngày 05/05/2025 là **71.352.096.782 VND**. Trong đó:
  + Nợ gốc là: 63.920.000.000 VND
  + Nợ lãi là: 7.432.096.782 VND

3.3. Thông tin về tài sản đảm bảo

3.3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 531, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM).

3.3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại các thửa đất số 531, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM).
- Vị trí: Theo giấy chứng nhận, đường đất ranh xã tiếp giáp tài sản thẩm định không còn hiện trạng. Tại thời điểm thẩm định giá, tài sản thẩm định tiếp giáp và hợp với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Tp. HCM) thành một khối thống nhất. Do thửa đất số 531 và thửa đất số 515, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM) cùng chủ sử dụng và đều đang thế chấp tại Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần; theo yêu cầu của khách hàng Saigon PA xác định giá trị tài sản thẩm định trong điều kiện hợp thửa với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 05, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM) tiếp giáp hẻm thông ra đường Lò Lu [Đường nhựa (chủ tài sản tự mở) trước tài sản rộng khoảng 9-10m có lối vào là đường đất rộng khoảng 4-5m]. Vị trí tài sản cách đường Lò Lu khoảng 260m và cách đường Lê Chí Dân khoảng 650m.

3.3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích của khu đất theo giấy chứng nhận là: 2425m^2
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 91,5m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: ONT: 100m2, CLN: 2325m2.
- Thời hạn sử dụng: ONT: lâu dài, CLN: 10/2051
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Trên đất có công trình xây dựng.

3.3.1.3. Hiện trạng khu đất hợp thửa giữa thửa đất số 531, tờ bản đồ số 05 và thửa đất số 515, tờ bản đồ số 05 cùng tại địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Tp. HCM)

- Vị trí: Khu đất hợp thửa tiếp giáp hẻm thông ra đường Lò Lu (đường đất rộng khoảng 4-5m).
- Tổng diện tích sau khi hợp thửa là: 4497,80m^2
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 172,80m
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Trên đất có công trình xây dựng.

3.3.1.4. Quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị căn cứ theo Quyết định về Phê duyệt quy hoạch đồ án Khu đô thị mới Tương Bình Hiệp tỷ lệ 1/500 của Sở xây dựng Tỉnh Bình Dương (*quyhoachxaydung.binhduong.gov.vn*).

3.3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 55, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM).

3.3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 55, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM).
- Vị trí: Theo giấy chứng nhận tài sản thẩm định tiếp giáp lối đi chung thông ra đường Đại Lộ Bình Dương (rộng khoảng 0,9m), trên thực tế không còn lối đi chung trên, vị trí tài sản cách đường ĐT 742 khoảng 260m và cách đường ĐT 742 khoảng 550m. Tại thời điểm thẩm định giá, tài sản thẩm định tiếp giáp với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 55, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM) và hợp với các thửa đất số 161, 162, 70, 71, 72, 73; Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM) thành một khối thống nhất tiếp giáp với mặt tiền đường Đại Lộ Bình Dương (đường nhựa lòng đường rộng khoảng 23m). Do các thửa đất số 161, 162, 70, 71, 72, 73, 75, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM) đều đang thế chấp tại Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần và có cam kết của các chủ tài sản sẽ xử lý các tài sản thế chấp cùng thời điểm và xử lý chung. Do đó, Saigon PA xác định giá trị thửa đất số 75 trong điều kiện hợp thửa với các thửa đất số 161, 162, 70, 71, 72, 73, 75, cùng thuộc tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM).

3.3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Tài sản thẩm định có diện tích đất theo kích thước trên GCN là: 146m^2
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất ở: 136 m^2; đất trồng cây lâu năm: 10 m^2.
- Thời hạn sử dụng: đất ở: lâu dài; đất trồng cây lâu năm: đến tháng 03/2055.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Có công trình xây dựng trên đất.

3.3.2.3. Hiện trạng khu đất hợp thửa giữa thửa đất số 161, 162, 70, 71, 72, 73, 75, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM)

- Vị trí: Khu đất hợp thửa tiếp giáp với mặt tiền đường Đại Lộ Bình Dương (đường nhựa lòng đường rộng khoảng 23m)
- Tổng diện tích sau khi hợp thửa: 1273,93m^2
- Chiều rộng mặt tiền: 13,31m.
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: có công trình xây dựng trên đất

3.3.2.4. Quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở liền kề căn cứ theo Quyết định số 1558/QĐ-UBND ngày 12/06/2020 về Phê duyệt quy hoạch đồ án Quy hoạch phân khu phường Hiệp Thành tỷ lệ 1/2000 của Sở xây dựng Tỉnh Bình Dương (*quyhoachxaydung.binhduong.gov.vn*).

3.3.3. Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 1098, tờ bản đồ số 5, Phường Tân Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM).

3.3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 1098, tờ bản đồ số 5, Phường Tân Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường thông ra đường ĐT746B (đường đất rộng khoảng 5m), vị trí tài sản cách đường ĐT746B khoảng 2,1km và cách đường ĐT747A khoảng 5km.

3.3.3.2. Hiện trạng khu đất

- Tài sản thẩm định có diện tích đất theo kích thước trên GCN là 9469m², trong đó:
  + Diện tích đất ở ngoài lộ giới: 300m²
  + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới: 8568,10 m²
  + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới: 600,90 m² (theo giấy chứng nhận)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 9169m².
- Thời hạn sử dụng: đất ở: lâu dài; đất trồng cây lâu năm: đến tháng 03/2051.
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Đất trống.

3.3.3.3. Quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất nông nghiệp và đất giao thông căn cứ theo giấy chứng nhận và Quyết định số 3591/QĐ-UBND ngày 09/08/2016 về Phê duyệt quy hoạch đồ án Quy hoạch phân khu phường Tân Hiệp tỷ lệ 1/2000 của Sở xây dựng Tỉnh Bình Dương (*quyhoachxaydung.binhduong.gov.vn).*

3.3.4. Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 894, tờ bản đồ số 9, Phường Tân Định, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Hòa Lợi, TP HCM).

3.3.4.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 894, tờ bản đồ số 9, Phường Tân Định, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Hòa Lợi, TP HCM).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường thông ra đường ĐH 616 (đường đất rộng khoảng 4,5m), vị trí tài sản cách đường ĐH 616 khoảng 900m và cách đường Đại Lộ Bình Dương khoảng 1,6km.

3.3.4.2. Hiện trạng khu đất

- Tài sản thẩm định có diện tích đất theo kích thước trên GCN là 301,3m².
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn.
- Thời hạn sử dụng: đất ở: lâu dài.
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Đất trống.

3.3.4.3. Quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất chưa sử dụng căn cứ theo Quyết định số 2910/QĐ-UBND ngày 28/12/2022 về Phê duyệt quy hoạch đồ án Quy hoạch phân khu phường Tân Định tỷ lệ 1/2000 của Sở xây dựng Tỉnh Bình Dương (*quyhoachxaydung.binhduong.gov.vn).*

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 bất động sản

- Qua khảo sát thông tin tại các khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là bất động sản có quy mô diện tích đa dạng từ nhỏ - trung bình – lớn.
- 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:

  + Tại các khu vực Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM), khu dân cư tập trung tương đối đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người cao.

  + Tại các khu vực Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM), khu dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người cao.

  + Tại các khu vực Phường Tân Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM), khu dân cư tập trung tương đối thưa thớt; hoạt động kinh tế đang phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức khá.

  + Tại các khu vực Phường Tân Định, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Hòa Lợi, TP HCM), khu dân cư tập trung tương đối thưa thớt; hoạt động kinh tế đang phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức khá.

- Yếu tố về xã hội: Tại các khu vực thẩm định giá cơ sở hạ tầng giao thông đang phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được tương đối đảm bảo.

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- 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 TNHH Cao Su Châu Thành không còn khả năng thanh toán.
- Giả thiết đặc biệt:

+ Thửa đất số 531, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM) được tính toán trong điều kiện hợp thửa với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM).

+ Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 55, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM) được tính toán trong điều kiện hợp thửa với các thửa đất số 161, 162, 70, 71, 72, 73; cùng thuộc tờ bản đồ số 55; Phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM).

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

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

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

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

6.2.1. Xác định giá trị tài sản bảo đảm

6.2.1.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 531, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM).

- Tại thời điểm thẩm định giá, tài sản thẩm định tiếp giáp và hợp với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Tp. HCM) thành một khối thống nhất. Do thửa đất số 531 và thửa đất số 515, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM) cùng chủ sử dụng và đều đang thế chấp tại Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần; theo yêu cầu của khách hàng Saigon PA xác định giá trị thửa đất số 531, tờ bản đồ số 05 trong điều kiện hợp thửa với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 05 có tổng diện tích là 4497,80m^2.

a. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm

❖ **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 02/2025	Rao bán tháng 02/2025	Rao bán tháng 02/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	CLN	ODT + CHN	ODT + CLN	ODT + CLN

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	Hẻm thông ra đường Lò Lu, phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM)	Hẻm thông ra đường Lê Văn Tách, phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM)	Đường ĐX 132, phường Tân An, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM)	Đường ĐX 125, phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM)
6	Chiều rộng mặt tiền	172,80m	30,0m	12,0m	7,50m
7	Quy mô diện tích	4497,80m2	838,0m2	746,9m2	462,5m2
7.1	*Diện tích đất ở*		*200,0m2*	*100,0m2*	*75,0m2*
7.2	*Diện tích đất CLN*			*646,9m2*	*387,5m2*
7.3	*Diện tích đất CHN*		*638,0m2*		
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa trước tài sản rộng khoảng 9-10m có lối vào là đường đất rộng khoảng 4-5m	Đường bê tông rộng khoảng 4m	Đường nhựa rộng khoảng 4m	Đường bê tông rộng khoảng 4m
9	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi về mặt phong thủy	Không có bất lợi về mặt phong thủy	Không có bất lợi về mặt phong thủy	Không có bất lợi về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		8.000.000.000	6.800.000.000	3.400.000.000
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)		7.950.000.000	6.120.000.000	3.332.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà xưởng	Đất trống	Đất trống
15	Diện tích sàn sử dụng		838,0	0,0	0,0

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.455.920.250	0	0
17	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		367.428.000	247.833.000	187.683.750
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m^2)		7.311.000	7.862.000	6.799.000
19	Thông tin tham chiếu		Chị Hương 0908405782	Phạm Văn Dưỡng 0988453743	Anh Phát 0812027462

❖ **Bảng điều chỉnh**

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m^2)		7.311.000	7.862.000	6.799.000
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		7.311.000	7.862.000	6.799.000
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		7.311.000	7.862.000	6.799.000
3	Vị trí	Hẻm thông ra đường Lò Lu, phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM)	Hẻm thông ra đường Lê Văn Tách, phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM)	Đường ĐX 132, phường Tân An, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM)	Đường ĐX 125, phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM)
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		7.311.000	7.862.000	6.799.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	172,80m	30,0m	12,0m	7,50m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*14,28%*	*16,08%*	*16,53%*
	Mức điều chỉnh		1.044.011	1.264.210	1.123.875
	Giá trị sau điều chỉnh		8.355.011	9.126.210	7.922.875
5	Quy mô diện tích	4497,80m2	838,0m2	746,9m2	462,5m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-14,64%*	*-15,00%*	*-16,14%*
	Mức điều chỉnh		-1.070.330	-1.179.300	-1.097.359
	Giá trị sau điều chỉnh		7.284.680	7.946.910	6.825.516
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa trước tài sản rộng khoảng 9-10m có lối vào là đường đất rộng khoảng 4-5m	Đường bê tông rộng khoảng 4m	Đường nhựa rộng khoảng 4m	Đường bê tông rộng khoảng 4m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		7.284.680	7.946.910	6.825.516
7	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		7.284.680	7.946.910	6.825.516
8	Phong thủy	Không có bất lợi về mặt phong thủy	Không có bất lợi về mặt phong thủy	Không có bất lợi về mặt phong thủy	Không có bất lợi về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		7.284.680	7.946.910	6.825.516
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m^2)		7.284.680	7.946.910	6.825.516
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m^2)		7.352.369		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-1%	8%	-7%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m^2)**		**7.352.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		2.114.341	2.443.510	2.221.233
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		14,3% - 14,6%	15,0% - 16,1%	16,1% - 16,5%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-26.320	84.910	26.516

❖ **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 yếu tố chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích so với tài sản cần thẩm định:

- *Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 172,80m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 30,0m; 12,0m; 7,5m 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 là khoảng 14,28%; 16,08%; 16,53% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*
- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 4497,80m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt là 838m²; 746,9m²; 462,5m² lợi thế hơn 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 thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt là khoảng 14,64%; 15,00%; 16,14% về yếu tố quy mô diện tích.*

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định tương ứng là **7.352.000 VND/m²**.
- Thửa đất số 531, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM) có diện tích đất trồng cây lâu năm là 2325,00m²

Giá trị quyền sử dụng đất	=	Diện tích	x	Đơn giá
	=	2325,00m²	x	**7.352.000** VND/m²
	=	**17.093.400.000 VNĐ.**		

b. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở

- Đối với phần diện tích đất ở, Saigon PA đề xuất xác định đơn giá đất theo phương pháp chuyển mục đích sử dụng đất.
- Căn cứ theo khoản 1, điều 8, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP Nghị định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất ban hành ngày 30/07/2024 thì hộ gia đình, cá nhân khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì tiền sử dụng đất tính như sau:

Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở	=	Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất	-	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có)

- Căn cứ theo Nghị quyết số: 20/2024/NQ-HĐND ngày 12/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2019 của hội đồng nhân dân tỉnh:
  + Đơn giá đất ở tại vị trí 3 đường Lò Lu là: 2.560.000 VND/m².
  + Đơn giá đất trồng cây lâu năm tại vị trí 3 thành phố Thủ Dầu Một là: 780.000 VND/m².

- Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở là:
  2.560.000 VND/m^2 – 780.000 VND/m^2 = 1.780.000 VND/m^2
- Đơn giá đất ở thị trường = Đơn giá đất trồng cây lâu năm thị trường + chi phí chuyển mục đích sử dụng đất

  = 7.352.000 VND/m^2 + 1.780.000 VND/m^2

  = 9.132.000 VND/m^2
- Thửa đất số 531, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM) có diện tích đất ở là: 100 m^2

  Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá

  = 100 m^2 x **9.132.000** VND/m^2

  = **913.200.000 VND.**

6.2.1.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 55, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM).

- Tại thời điểm thẩm định giá, tài sản thẩm định tiếp giáp với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 55, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM) và hợp với các thửa đất số 161, 162, 70, 71, 72, 73; Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM) thành một khối thống nhất tiếp giáp với đường Đại Lộ Bình Dương. Do các thửa đất số 161, 162, 70, 71, 72, 73, 75, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM) đều đang thế chấp tại Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần và có cam kết của các chủ tài sản sẽ xử lý các tài sản thể chấp cùng thời điểm và xử lý chung. Do đó, Saigon PA xác định giá trị thửa đất số 75 trong điều kiện hợp thửa với các thửa đất số 161, 162, 70, 71, 72, 73, 75, cùng thuộc tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM) có tổng diện tích là 1273,93m^2.

a. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở

❖ **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 4/2025	Rao bán tháng 4/2025	Rao bán tháng 4/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT + CLN	ODT

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	Mặt tiền đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM)	Mặt tiền đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM)	Mặt tiền đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM); phía sau giáp hẻm	Mặt tiền đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp An, Tp. Thủ Dầu Một (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM)
6	Chiều rộng mặt tiền	13,31m	6,42m	7,0m	5,0m
7	Quy mô diện tích	1273,93m2	143,9m2	264,0m2	103,4m2
7.1	Diện tích đất ODT			151,0m2	
7.2	Diện tích đất CLN			113,0m2	
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Không cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		22.000.000.000	25.000.000.000	16.500.000.000
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)		21.780.000.000	24.750.000.000	16.335.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 2 tầng	Nhà nát	Nhà 6 tầng
15	Diện tích sàn sử dụng		289,1	0,0	508,6
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.983.512.476	0	3.507.500.058
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.983.512.476	0	3.507.500.058
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m^2)		137.571.000	115.562.000	124.057.000
19	Thông tin tham chiếu		Minh Hải - 0949828448	Văn Huy - 0913645003	Nguyễn Dũng - 0933292292

❖ **Bảng điều chỉnh**

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m²)		137.571.000	115.562.000	124.057.000
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		137.571.000	115.562.000	124.057.000
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		137.571.000	115.562.000	124.057.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM)	Mặt tiền đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM)	Mặt tiền đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM); phía sau giáp hẻm	Mặt tiền đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp An, Tp. Thủ Dầu Một (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM)
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*-5,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	-5.778.100	0
	Giá trị sau điều chỉnh		137.571.000	109.783.900	124.057.000
4	Chiều rộng mặt tiền	13,31m	6,42m	7,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*3,44%*	*3,15%*	*4,15%*
	Mức điều chỉnh		4.732.442	3.640.203	5.148.366
	Giá trị sau điều chỉnh		142.303.442	113.424.103	129.205.366

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Quy mô diện tích	1273,93m2	143,9m2	264,0m2	103,4m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-28,25%*	*-25,25%*	*-29,26%*
	Mức điều chỉnh		-38.863.808	-29.179.405	-36.299.078
	Giá trị sau điều chỉnh		103.439.635	84.244.698	92.906.287
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		103.439.635	84.244.698	92.906.287
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Không cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-10,00%*	*0,00%*	*-10,00%*
	Mức điều chỉnh		-13.757.100	0	-12.405.700
	Giá trị sau điều chỉnh		89.682.535	84.244.698	80.500.587
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		89.682.535	84.244.698	80.500.587
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		89.682.535	84.244.698	80.500.587
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		84.809.273		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		6%	-1%	-5%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**84.809.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		57.353.350	38.597.708	53.853.144
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		3,4% - 28,3%	3,2% - 25,3%	4,2% - 29,3%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-47.888.465	-31.317.302	-43.556.413

❖ **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 yếu tố vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, hình dáng so với tài sản cần thẩm định:

- *Về vị trí: Tài sản thẩm định giá có 1 mặt tiếp giáp đường. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có 2 mặt tiếp giáp đường nên 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 thấp hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 5% về yếu tố vị trí.*
- *Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 13,31m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 6,42m; 7,0m; 5,0m 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 là khoảng 3,44%; 3,15%; 4,15% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*
- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 1273,93m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 143,9m²; 264,0m²; 103,4m² lợi thế hơn 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 thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 28,25%; 25,25%; 29,26% về yếu tố quy mô diện tích.*
- *Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1 và 3 có hình dáng cân đối lợi thế hơn 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 thấp hơn các tài sản so sánh 1 và 3 là khoảng 10% về yếu tố hình dáng.*

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định tương ứng là **84.809.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có diện tích đất ở là 136,00m²
  - Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
    = 136,00m² x **84.809.000** VND/m²
    = **11.534.024.000 VND**

b. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm

❖ **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 4/2025	Rao bán tháng 4/2025	Rao bán tháng 4/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	CLN	ODT	ODT + CLN	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM)	Mặt tiền đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM)	Mặt tiền đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM); phía sau giáp hẻm	Mặt tiền đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp An, Tp. Thủ Dầu Một (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM)
6	Chiều rộng mặt tiền	13,31m	6,42m	7,0m	5,0m
7	Quy mô diện tích	1273,93m2	143,9m2	264,0m2	103,4m2
7.1	Diện tích đất ODT			151,0m2	
7.2	Diện tích đất CLN			113,0m2	
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Không cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		22.000.000.000	25.000.000.000	16.500.000.000
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)		21.780.000.000	24.750.000.000	16.335.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 2 tầng	Nhà nát	Nhà 6 tầng
15	Diện tích sàn sử dụng		289,1	0,0	508,6
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.983.512.476	0	3.507.500.058
17	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		7.333.144.000	7.694.960.000	5.269.264.000
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m^2)		137.571.000	115.562.000	124.057.000
19	Thông tin tham chiếu		Minh Hải - 0949828448	Văn Huy - 0913645003	Nguyễn Dũng - 0933292292

❖ **Bảng điều chỉnh**

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m^2)		86.611.000	64.602.000	73.097.000
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		86.611.000	64.602.000	73.097.000
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		86.611.000	64.602.000	73.097.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM)	Mặt tiền đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM)	Mặt tiền đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM); phía sau giáp hẻm	Mặt tiền đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp An, Tp. Thủ Dầu Một (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM)
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*-5,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	-3.230.100	0
	Giá trị sau điều chỉnh		86.611.000	61.371.900	73.097.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	13,31m	6,42m	7,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*3,44%*	*3,15%*	*4,15%*
	Mức điều chỉnh		2.979.418	2.034.963	3.033.526
	Giá trị sau điều chỉnh		89.590.418	63.406.863	76.130.526
5	Quy mô diện tích	1273,93m2	143,9m2	264,0m2	103,4m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-28,25%*	*-25,25%*	*-29,26%*
	Mức điều chỉnh		-24.467.608	-16.312.005	-21.388.182
	Giá trị sau điều chỉnh		65.122.811	47.094.858	54.742.343
6	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông 2m	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		65.122.811	47.094.858	54.742.343
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Không cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-10,00%*	*0,00%*	*-10,00%*
	Mức điều chỉnh		-8.661.100	0	-7.309.700
	Giá trị sau điều chỉnh		56.461.711	47.094.858	47.432.643
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		56.461.711	47.094.858	47.432.643
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		56.461.711	47.094.858	47.432.643
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		50.329.737		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		12%	-6%	-6%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**50.330.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		36.108.126	21.577.068	31.731.408
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		3,4% - 28,3%	3,2% - 25,3%	4,2% - 29,3%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-30.149.289	-17.507.142	-25.664.357

❖ **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 yếu tố vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, hình dáng so với tài sản cần thẩm định:

- *Về vị trí: Tài sản thẩm định giá có 1 mặt tiếp giáp đường. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có 2 mặt tiếp giáp đường nên 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 thấp hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 5% về yếu tố vị trí.*
- *Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 13,31m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 6,42m; 7,0m; 5,0m 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 là khoảng 3,44%; 3,15%; 4,15% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*
- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 1273,93m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 143,9m²; 264,0m²; 103,4m² lợi thế hơn 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 thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 28,25%; 25,25%; 29,26% về yếu tố quy mô diện tích.*
- *Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1 và 3 có hình dáng cân đối lợi thế hơn 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 thấp hơn các tài sản so sánh 1 và 3 là khoảng 10% về yếu tố hình dáng.*

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

– Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định tương ứng là **50.330.000 VND/m²**.

– Tài sản thẩm định giá có diện tích đất trồng cây lâu năm là 10m²

+ Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 10m² x **50.330.000** VND/m²
= **503.300.000 VND**

6.2.1.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1098, tờ bản đồ số 5, Phường Tân Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM).

a. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm

❖ **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 1/2025	Rao bán tháng 4/2025	Rao bán tháng 5/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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	CLN	CLN	CLN	CLN
5	Vị trí	Đường đất 5m cách DT746B, Phường Tân Hiệp, Tp. Tân Uyên (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM)	Đường 7-8m ra HL 409, Phường Tân Hiệp, Tp. Tân Uyên (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM)	Đường 7-8m cách DT746B, Phường Tân Hiệp, Tp. Tân Uyên (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM)	Đường 7-8m ra HL 409, Phường Tân Hiệp, Tp. Tân Uyên (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM)
6	Chiều rộng mặt tiền	120,01m	120,0m	28,0m	10,0m
6	Quy mô diện tích	9469,00m2	38251,0m2	3389,5m2	1084,6m2
7	Cơ sở hạ tầng	Đường đất	Đường đất	Đường nhựa	Đường nhựa
8	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
9	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
10	Giá rao bán (VND)		117.000.000.000	17.620.000.000	5.000.000.000
11	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 còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
12	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		115.830.000.000	15.505.600.000	4.950.000.000
13	Đơn giá QSDĐ (VND/m^2)		3.028.000	4.575.000	4.564.000
14	Thông tin tham chiếu		Quốc Hải - 0914711717	Uyển Nhi - 0973761760	Mạnh Hùng - 0908330265

❖ **Bảng điều chỉnh**

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m²)		3.028.000	4.575.000	4.564.000
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		3.028.000	4.575.000	4.564.000
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		3.028.000	4.575.000	4.564.000
3	Vị trí	Đường đất 5m cách DT746B, Phường Tân Hiệp, Tp. Tân Uyên (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM)	Đường 7-8m ra HL 409, Phường Tân Hiệp, Tp. Tân Uyên (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM)	Đường 7-8m cách DT746B, Phường Tân Hiệp, Tp. Tân Uyên (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM)	Đường 7-8m ra HL 409, Phường Tân Hiệp, Tp. Tân Uyên (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM)
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-5,00%*	*-5,00%*	*-5,00%*
	Mức điều chỉnh		-151.400	-228.750	-228.200
	Giá trị sau điều chỉnh		2.876.600	4.346.250	4.335.800
4	Chiều rộng mặt tiền	120,01m	120,0m	28,0m	10,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*1,84%*	*2,20%*
	Mức điều chỉnh		0	84.180	100.408
	Giá trị sau điều chỉnh		2.876.600	4.430.430	4.436.208
5	Quy mô diện tích	9469,00m2	38251,0m2	3389,5m2	1084,6m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*7,20%*	*-3,04%*	*-5,59%*
	Mức điều chỉnh		218.016	-139.080	-255.128
	Giá trị sau điều chỉnh		3.094.616	4.291.350	4.181.080
6	Cơ sở hạ tầng	Đường đất	Đường đất	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*-10,00%*	*-10,00%*
	Mức điều chỉnh		0	-457.500	-456.400
	Giá trị sau điều chỉnh		3.094.616	3.833.850	3.724.680
7	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-3,00%*	*-3,00%*	*-3,00%*
	Mức điều chỉnh		-90.840	-137.250	-136.920
	Giá trị sau điều chỉnh		3.003.776	3.696.600	3.587.760

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.003.776	3.696.600	3.587.760
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		3.003.776	3.696.600	3.587.760
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		3.429.379		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-12%	8%	5%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**3.429.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		460.256	1.046.760	1.177.056
	Số lần điều chỉnh		3	5	5
	Biên độ điều chỉnh		3,0% - 7,2%	1,8% - 10,0%	2,2% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-24.224	-878.400	-976.240

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

- *Về vị trí: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường rộng khoảng 5m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 tiếp giáp đường có độ rộng 7-8m nên 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 thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 là khoảng 5% về yếu tố vị trí.*
- *Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 120,01m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 2 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 28,0m; 10,0m 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 2 và 3 lần lượt là khoảng 1,84%; 2,20% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*
- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 9469,00m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 38251,0m²; 3389,5m²; 1084,6m² nên tài sản so sánh 1 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định và tài sản so sánh 2, 3 lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1 là khoảng 7,20% và thấp hơn tài sản so sánh 2, 3 lần lượt là khoảng 3,04%; 5,59% về yếu tố quy mô diện tích.*

- *Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường đất. Trong khi đó, các tài sản so sánh 2 và 3 tiếp giáp đường nhựa nên lợi thế hơn 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 thấp hơn các tài sản so sánh 2 và 3 là khoảng 10% về yếu tố cơ sở hạ tầng.*
- *Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng tương đối cân đối. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có hình dáng cân đối lợi thế hơn 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 thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 là khoảng 3% về yếu tố hình dáng.*

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

– Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định tương ứng là **3.429.000 VND/m²**.

– Tài sản thẩm định giá có diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới là 8568,10m²

+ Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 8568,10m² x **3.429.000** VND/m²
= **29.380.014.900 VND**

– Tài sản thẩm định giá có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới là 600,90m²

+ Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 600,90m² x **3.429.000** VND/m²
= **2.060.486.100 VND**

Lưu ý: Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. Trong trường hợp Nhà nước thu hồi phần diện tích đất này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

b. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở

– Đối với phần diện tích đất ở, Saigon PA đề xuất xác định đơn giá đất theo phương pháp chuyển mục đích sử dụng đất.

– Căn cứ theo khoản 1, điều 8, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP Nghị định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất ban hành ngày 30/07/2024 thì hộ gia đình, cá nhân khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì tiền sử dụng đất tính như sau:

Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở	=	Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất	-	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có)

– Căn cứ theo Nghị quyết số: 20/2024/NQ-HĐND ngày 12/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2019 của hội đồng nhân dân tỉnh:

+ Đơn giá đất ở tại vị trí 4 đường ĐH.409 là: 1.410.000 VND/m².
+ Đơn giá đất trồng cây lâu năm tại vị trí 4 thành phố Tân Uyên là: 190.000 VND/m².

– Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở là:
1.410.000 VND/m² – 190.000 VND/m² = 1.220.000 VND/m²

- Đơn giá đất ở thị trường = Đơn giá đất trồng cây lâu năm thị trường + chi phí chuyển mục đích sử dụng đất

  = **3.429.000** VND/m² + 1.220.000 VND/m²

  = **4.649.000 VND/m²**

- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở là: 300 m²

  Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá

  = 300 m² x **4.649.000** VND/m²

  = **1.394.700.000 VND.**

6.2.1.4. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 894, tờ bản đồ số 9, Phường Tân Định, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Hòa Lợi, 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 1/2025	Rao bán tháng 4/2025	Rao bán tháng 5/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	CLN	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Đường rộng khoảng 4,5m ra Đường Huyện 616, xã Tân Định, huyện Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Hòa Lợi, TP HCM)	Đường 4m ra Đại Lộ Bình Dương, xã Tân Định, huyện Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Hòa Lợi, TP HCM)	Đường 5m ra ĐT 742, Phường Vĩnh Tân, Tp. Tân Uyên (nay là phường Hòa Lợi, TP HCM)	Đường 8m ra HL 409, Phường Tân Hiệp, Tp. Tân Uyên (nay là phường Hòa Lợi, TP HCM)
6	Chiều rộng mặt tiền	4,50m	5,0m	5,0m	6,20m
7	Quy mô diện tích	301,30m2	100,0m2	100,0m2	107,0m2
8	Cơ sở hạ tầng	Đường đất (cách đường bê tông khoảng 50m)	Đường bê tông 4-5m	Đường bê tông 4-5m	Đường nhựa 4-5m
9	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		1.190.000.000	1.200.000.000	1.290.000.000
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)		1.178.100.000	1.188.000.000	1.277.100.000
14	Đơn giá QSDĐ (VND/m^2)		11.781.000	11.880.000	11.936.000
15	Thông tin tham chiếu		Hồ Trung - 0352893879	Hoàng Vinh - 0988516913	Lê Chiến - 0387974588

❖ **Bảng điều chỉnh**

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m^2)		11.781.000	11.880.000	11.936.000
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		11.781.000	11.880.000	11.936.000
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		11.781.000	11.880.000	11.936.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Đường rộng khoảng 4,5m ra Đường Huyện 616, xã Tân Định, huyện Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Hòa Lợi, TP HCM)	Đường 4m ra Đại Lộ Bình Dương, xã Tân Định, huyện Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Hòa Lợi, TP HCM)	Đường 5m ra ĐT 742, Phường Vĩnh Tân, Tp. Tân Uyên (nay là phường Hòa Lợi, TP HCM)	Đường 8m ra HL 409, Phường Tân Hiệp, Tp. Tân Uyên (nay là phường Hòa Lợi, TP HCM)
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		11.781.000	11.880.000	11.936.000
4	Chiều rộng mặt tiền	4,50m	5,0m	5,0m	6,20m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*-0,85%*
	Mức điều chỉnh		0	0	-101.456
	Giá trị sau điều chỉnh		11.781.000	11.880.000	11.834.544
5	Quy mô diện tích	301,30m2	100,0m2	100,0m2	107,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-6,71%*	*-6,71%*	*-6,48%*
	Mức điều chỉnh		-790.505	-797.148	-773.453
	Giá trị sau điều chỉnh		10.990.495	11.082.852	11.061.091
6	Cơ sở hạ tầng	Đường đất (cách đường bê tông khoảng 50m)	Đường bê tông 4-5m	Đường bê tông 4-5m	Đường nhựa 4-5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-5,00%*	*-5,00%*	*-7,00%*
	Mức điều chỉnh		-589.050	-594.000	-835.520
	Giá trị sau điều chỉnh		10.401.445	10.488.852	10.225.571
7	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-3,00%*	*-3,00%*	*-3,00%*
	Mức điều chỉnh		-353.430	-356.400	-358.080
	Giá trị sau điều chỉnh		10.048.015	10.132.452	9.867.491
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		10.048.015	10.132.452	9.867.491
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m^2)		10.048.015	10.132.452	9.867.491

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		10.015.986		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		0%	1%	-1%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**10.016.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		1.732.985	1.747.548	2.068.509
	Số lần điều chỉnh		3	3	4
	Biên độ điều chỉnh		3,0% - 6,7%	3,0% - 6,7%	0,9% - 7,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-1.732.985	-1.747.548	-2.068.509

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

- *Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 4,50m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền là 6,20m 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 thấp hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 0,85% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*
- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 301,30m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 100,0m²; 100,0m²; 107,0m² nên lợi thế hơn 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 thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 6,71%; 6,71%; 6,48% về yếu tố quy mô diện tích.*
- *Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường đất (cách đường bê tông khoảng 50m). Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2 tiếp giáp đường bê tông và tài sản so sánh 3 tiếp giáp đường nhựa nên lợi thế hơn 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 thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 5%; 5%; 7% về yếu tố cơ sở hạ tầng.*
- *Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng tương đối cân đối. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có hình dáng cân đối lợi thế hơn 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 thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 là khoảng 3% về yếu tố hình dáng.*

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

– Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định tương ứng là **10.016.000 VND/m²**.

– Tài sản thẩm định giá có diện tích đất ở là 301,30m²

+ Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 301,30m² x **10.016.000** VND/m²
= **3.017.820.800 VND**

6.2.1.5. Tổng hợp giá trị tài sản thế chấp của Công ty TNHH Cao Su Châu Thành

– Tổng hợp giá trị tài sản thế chấp của Công ty TNHH Cao Su Châu Thành 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 531, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM)**	**2425,00**		**18.006.600.000**
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	100,00	9.132.000	913.200.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất CLN	2325,00	7.352.000	17.093.400.000
2	**Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 55, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM)**			**12.037.324.000**
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	136,00	84.809.000	11.534.024.000
2.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	10,00	50.330.000	503.300.000
3	**Thửa đất số 1098, tờ bản đồ số 5, Phường Tân Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM)**			**32.835.201.000**
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	300,00	4.649.000	1.394.700.000
3.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới	8568,10	3.429.000	29.380.014.900
3.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới	600,90	3.429.000	2.060.486.100
4	**Thửa đất số 894, tờ bản đồ số 9, Phường Tân Định, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Hòa Lợi, TP HCM)**			**3.017.820.800**
4.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	301,30	10.016.000	3.017.820.800
Tổng giá trị (VND)				**65.896.945.800**

6.3. Xác định giá trị khoản nợ

- Tài sản thẩm định giá là khoản nợ (nợ gốc và nợ lãi) của Công ty TNHH Cao Su Châu Thành. Khoản nợ này được đảm bảo bằng các tài sản trình bày ở trên. Tuy nhiên, Công ty TNHH Cao Su Châu Thành 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 KCN Sóng Thần. Saigon PA xác định giá trị khoản nợ trên cơ sở nguồn thu từ xử lý tài sản bảo đảm.
- Áp dụng với trường hợp giả định khoản nợ của bên nợ theo hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp được đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ (nợ gốc và lãi). Theo số liệu cung cấp của Ngân hàng, Công ty TNHH Cao Su Châu Thành (bên nợ) đang nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần tổng số tiền tính đến ngày 05/05/2025 là **71.352.096.782 VND**. Trong đó:

  + Nợ gốc là: 63.920.000.000 VND
  + Nợ lãi là: 7.432.096.782 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 và khách hàng thống nhất 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 tài sản đảm bảo**		
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	179.352.097	
1.3	Chi phí thi hành án dân sự	250.089.695	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	1.317.938.916	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 đứng tên cá nhân.
2	**Chi phí có thể phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ**		
2.1	Chi phí thẩm định giá	64.800.000	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.
2.2	Chi phí đấu giá tài sản	50.000.000	Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/04/2025 vủa Bộ Tư Pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá. 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 **64.149.265.092 VND**, nhỏ hơn số tiền bên nợ đang nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần là **71.352.096.782 VND.** Phần chênh lệch giữa số tiền mà bên nợ đang nợ và nguồn thu từ việc xử lý tài sản bảo đảm sẽ được coi là khoản nợ không có tài sản bảo đảm. Trường hợp này, giá trị khoản nợ đúng bằng nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo sau khi trừ chi phí có thể phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ.

⇨ **Kết luận:** Tổng giá trị khoản nợ của Công ty TNHH Cao Su Châu Thành tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần tại thời điểm ngày 05/05/2025 là: **64.149.265.092 VND.**

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Danh mục	Giá trị thẩm định (VND)
1	**Tổng dư nợ đến ngày 05/05/2025**	**71.352.096.782**
2	**Nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo**	**64.149.265.092**
2.1	Giá trị tài sản đảm bảo	65.896.945.800
2.2	Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản đảm bảo	1.747.680.708
3	**Giá trị khoản nợ**	**64.149.265.092**
4	Chi phí có thể phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ	114.800.000
5	**Giá trị khoản nợ đã xem xét các khoản chi phí xử lý khoản nợ**	**64.034.465.092**
Giá trị tài sản thẩm định (làm tròn)		**64.034.000.000**

Kết luận tổng giá trị *(làm tròn)*: **64.034.000.000 VND.**

***Bằng chữ*: Sáu mươi bốn tỷ không trăm ba mươi bốn triệu 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 kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá.

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.165/25/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.
- Đối với các thửa đất có diện tích đất thuộc lộ giới, Saigon PA xác định giá trị phần diện tích này theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá sẽ do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, đề nghị các bên liên quan lưu ý đến kết quả thẩm định giá.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 531, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM) được tính toán trong điều kiện hợp thửa với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM). Đề nghị các bên liên quan lưu ý đến kết quả thẩm định giá.

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 55, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM) được tính toán trong điều kiện hợp thửa với các thửa đất số 161, 162, 70, 71, 72, 73; cùng thuộc tờ bản đồ số 55; Phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM). Đề nghị các bên liên quan lưu ý đến kết quả thẩm định giá.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định giá khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định giá không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và tổ thẩm thẩm định giá giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- 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 TNHH Cao Su Châu Thành không còn khả năng thanh toán. Thông tin tài sản đảm bảo của khoản nợ được trình bày chi tiết trong Báo cáo 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 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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong Báo cáo 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.

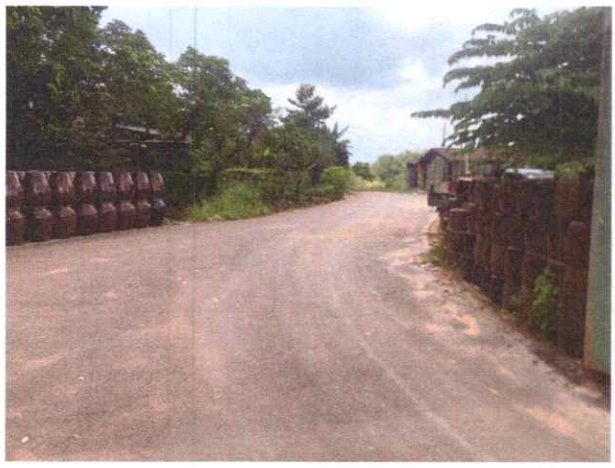
10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO:

- 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	THẨM ĐỊNH VIÊN	TUQ. CTHĐTV Kiêm GIÁM ĐỐC P.CHỦ TỊCH HĐTV
Nguyễn Văn Phước	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

Thửa đất số 531, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM)



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 55, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM)



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

Thửa đất số 1098, tờ bản đồ số 5, Phường Tân Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM)



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

Thửa đất số 894, tờ bản đồ số 9, Phường Tân Định, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Hòa Lợi, TP HCM)



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



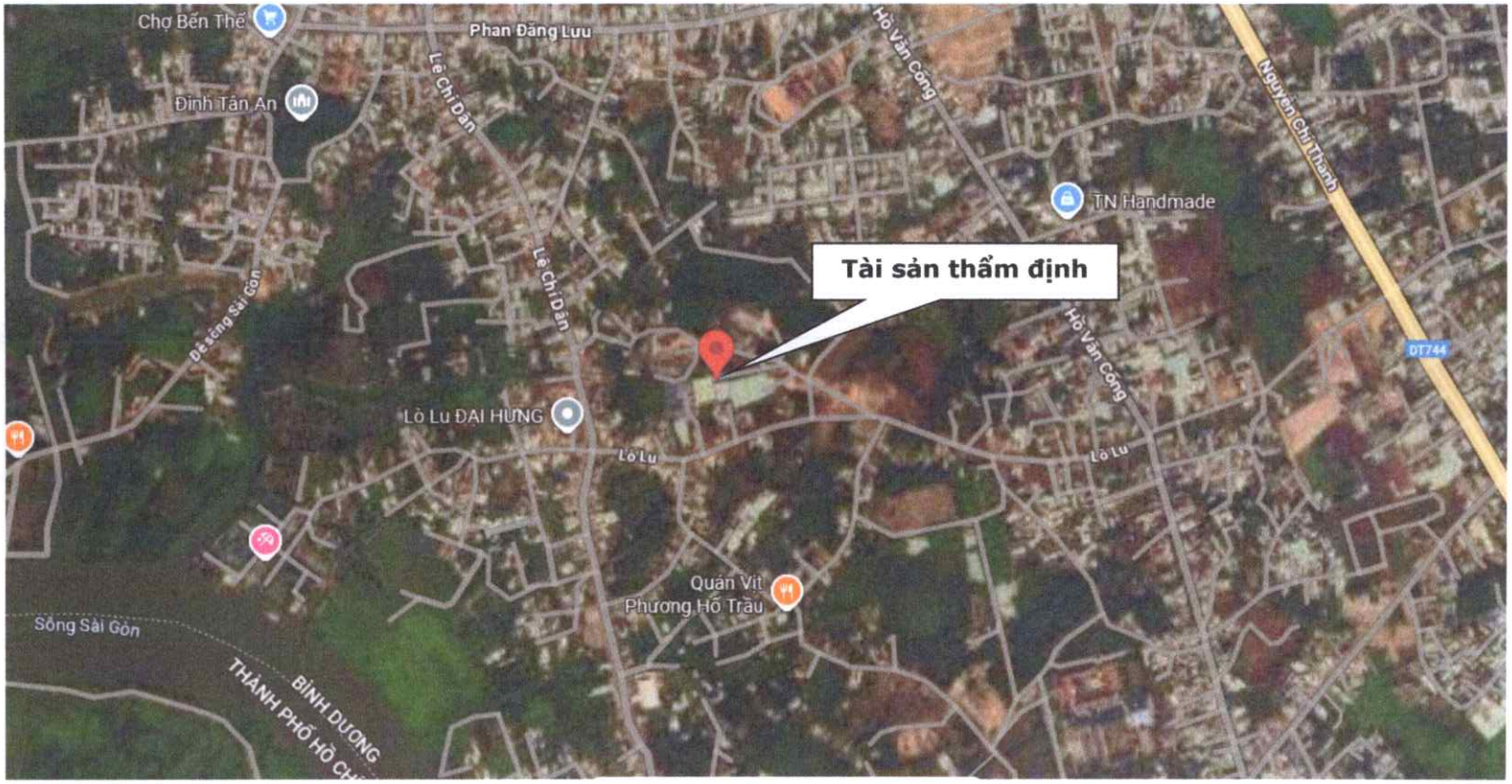
Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

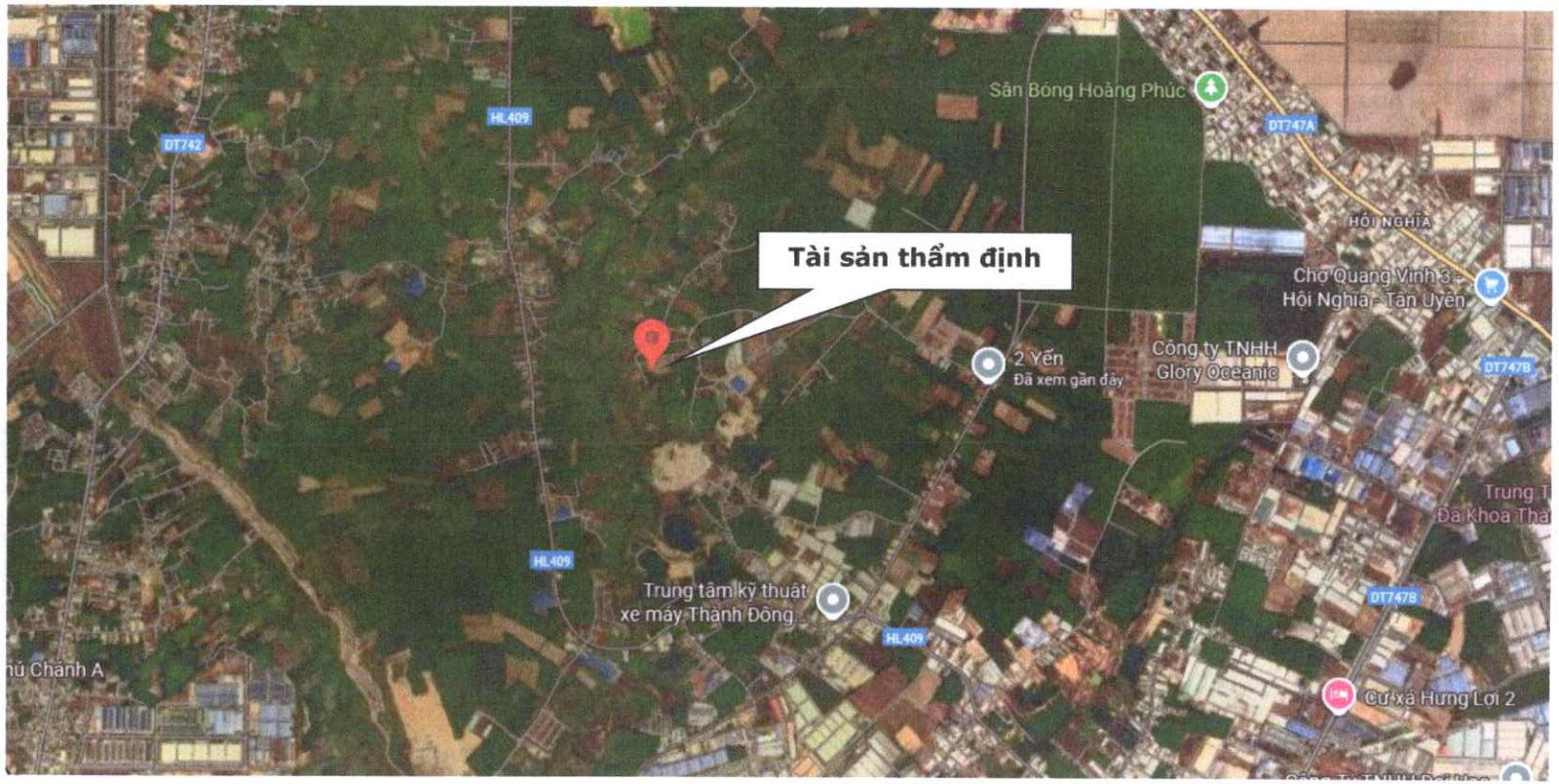
Thửa đất số 531, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, TP HCM)



Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 55, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP HCM)



Thửa đất số 1098, tờ bản đồ số 5, Phường Tân Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM)



Thửa đất số 894, tờ bản đồ số 9, Phường Tân Định, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Hòa Lợi, TP HCM)



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 - C
- Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất
- Địa điểm thẩm định giá : Tỉnh Bình Dương
- 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	16/6/2025	16/6/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	16/6/2025	16/6/2025
3	Thu nhập thông tin	3 ngày	17/6/2025	19/6/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	2 ngày	20/6/2025	21/6/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	2 ngày	22/6/2025	23/6/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Văn Phước
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

16/6/2025

Tổ thẩm định giá **Ban Giám đốc**

Nguyễn Văn Phước **Lê Lực Quang** **Nguyễn Thị Diệu Vi**

TP.HCM, ...giờ....ngày 2 tháng ..7năm 2025

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: **Ban Giám đốc Công Ty.**

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: .....Nguyễn.....Văn.....Phước.....

Thẩm định viên:.....Lê.....Lực.....Quang.....Phòng/ban: Kỹ thuật nghiệp vụ thẩm định giá

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

Hồ sơ số : .....p.m..... ngày(thụ lý) .....p.M.....

Tài sản thẩm định: ..Giá.....trị.....quyền.....sử.....CT.....TNHH.....Cao.....Su.....Chân.....Thành

....(.....TSĐB.....tại.....Bình.....Dương).....

Khách hàng: ..NH.....NN.....và.....PT.....NT.....Việt.....Nam.....-.....CN.....KCN.....Sóng.....Thần.....

Mục đích thẩm định: ....xử.....lý.....nợ.....Thời điểm thẩm định: .....6/2025.....

Yêu cầu khác của khách hàng: .....\.....

Thời gian thực hiện: .....

1. Quy trình thẩm định

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

Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung :.....

2. Phương pháp thẩm định:

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

Biện luận: .....

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là .GT.....quyền.....sử.....:.....64.149.265.092 đ

Giá chưa bao gồm : .....

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

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

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

Nội dung bổ sung : Không

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

Pháp lý: ĐP

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ĐP

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:

PP thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là 64.034.000.000 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 chuyên cho Kinh doanh để thông báo kết quả cho khách hàng. Như vậy, Kinh doanh sẽ báo giá cho khách hàng theo kết quả trên báo cáo có phê duyệt của Kiểm soát viên, Ban giám đốc.*

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 11 giờ 00 ngày 16 tháng 6 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

CV: Nguyễn Văn Phước
TTV: Lê Lục Quang

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Trần Võ Thanh An

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 :

- P. Tường Bình Hiệp, TP. Thủ Dầu Một, B.D
- P. Hiệp Thành, TP. Thủ Dầu Một, B.D

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:

- Thửa 531, tờ 5:
  + Vị trí: Kp. cơn đường đất rạch xã Q.GCN tiếp giáp thửa 515 ra đường là cư (chưa 9-10 n, có đoạn đất 4-5 m), đường trước đất chủ tại nhỏ
  + DT: 2025 m^2
  + Mặt: 91,5 m
  + HD: Tường tôn cán tôn
  + HT: có QTXD là vườn tường
  + MĐSD: ODT + CLN
- Thửa 75, tờ 55:
  + VT: Kp. cơn Lái đi chung 9,9 m tiếp giáp vườn các thửa đất số 161, 162, 70, 71, 72, 73, 75 ra đường MT đại lộ Bình Dương
  + DT: 166 m^2
  + MĐSD: ODT + CLN
  + HD: Cán tôn
  + HT: có công trình (tham quy viên)

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 12... giờ ..00...cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn	**Khách hàng**
Nguyễn Văn Phước Lê Lực Quang	Trần Võ Thanh An

SAIGON PA

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 9 giờ 00 ngày 16 tháng 6 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

1. <u>Đại diện Công Ty Thẩm định giá Sài Gòn</u>:

CV: Nguyễn Văn Phước

TĐV: Lê Lực Quang

2. <u>Đại diện khách hàng Thẩm định giá</u>:

Trần Võ Thanh An

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 :

- P. Tân Hợp, TP. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương
- P. Tân Định, Bến Cát, tỉnh Bình Dương

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.

<u>Thực trạng tài sản thẩm định giá</u>:

- Thửa 1098, tờ 5
  + VT: Đường thông ra ĐT 746B (đường đất 4 – 5 m)
  + DT: 946,9 m^2
  + MĐSD: ODT + CLN
  + HĐ: trồng đất cần đất
  + HT: Đất trống
  + MT: 120 m

- Thửa 836, tờ 9
  + VT: Đường thông ra ĐH 616 (đất rộng 4,5 m)
  + DT: 301,3 m^2
  + MĐSD: ONT
  + HĐ: trồng đất cần đất
  + HT: Đất trống

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 10.. giờ 00…cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn	**Khách hàng**
Nguyễn Văn Phước Lê Lực Quang	Trần Võ Thanh An

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Chị Hương0908405782

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 02/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 7.950.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 7.582.572.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 7.311.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://guland.vn/post/ban-dat-8794m2-8-ty-tai-phuong-tuong-binh-hiep-thanh-pho-thu-dau-mot-1161440

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 463m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Hẻm thông ra đường Lê Văn Tách, phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
- Kích thước mặt tiền: 30m - 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 + CLN
- 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 bê tông rộng khoảng 4m 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 Không có bất lợi về mặt phong thủy

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

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

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

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

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □
-Diện tích: ..... Mật độ trồng: ..... Năm trồng .....
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:.....

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

17/6/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):
Tên người được điều tra: Anh Phát0812027462

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 02/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3.332.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3.144.316.250 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 6.799.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://guland.vn/post/ban-dat-phuong-tan-an-tp-thu-dau-mot-mat-tien-dx-125-75x66-tp-thu-dau-mot-binh-duong-713636

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 00m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Đường ĐX 125, phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
- Kích thước mặt tiền: 08m - 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 + CLN
- 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 bê tông rộng khoảng 4m 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 Không có bất lợi về mặt phong thủy

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

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

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

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

17/6/2025
Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước Lê Lực Quang

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Phạm Văn Dưỡng0988453743

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 02/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 6.120.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5.872.167.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 7.862.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://guland.vn/post/ban-dat-tho-mt-duong-nhua-dep-dx-132-p-tan-an-tptdm-823760#

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 747m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Đường ĐX 132, phường Tân An, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
- Kích thước mặt tiền: 12m - 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 + CLN
- 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 rộng khoảng 4m 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 Không có bất lợi về mặt phong thủy

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

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

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

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

17/6/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Nguyễn Văn Phước Lê Lực Quang

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Quốc Hải - 0914711717

- Địa chỉ[1]: Thời điểm giao dịch(2): Rao bán tháng 1/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 115.830.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 115.830.000.000 VNĐ hoặc 3.028.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-dat-phuong-tan-hiep/ban-qh-skc-tp-uyen-binh-duong-pr42014147#js__pr-expired__content-anchor

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 38251m²
- Mục đích sử dụng: CLN 00m² 00m²
- Địa chỉ thửa đất [3]: Đường 7-8m ra HL 409, Phường Tân Hiệp, Tp. Tân Uyên (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM)
- Kích thước mặt tiền: 120m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường đất
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Nhà ở: Nhà phố Cấp nhà:3 Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng:

Diện tích sàn xây dựng: 00m²

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có):

17/6/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ ho tên)

Nguyễn Văn Phước

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)

Lê Lực Quang

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Uyển Nhi - 0973761760

- Địa chỉ[1]: Thời điểm giao dịch(2): Rao bán tháng 4/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 15.505.600.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 15.505.600.000 VNĐ hoặc 4.575.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-dat-phuong-tan-hiep/chinh-chu-ban-lam-kho-xuong-duong-nhua-container-vao-noi-gan-khu-dan-cu-binh-duong-pr43447350

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 3390m²
- Mục đích sử dụng: CLN 00m² 00m²
- Địa chỉ thửa đất [3]: Đường 7-8m cách DT746B, Phường Tân Hiệp, Tp. Tân Uyên (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM)
- Kích thước mặt tiền: 28m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Nhà ở: Cấp nhà: Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng:

Diện tích sàn xây dựng: 00m²

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có):

17/6/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)

Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Mạnh Hùng - 0908330265

- Địa chỉ[1]: Thời điểm giao dịch(2): Rao bán tháng 5/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 4.950.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 4.950.000.000 VNĐ hoặc 4.564.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: https://guland.vn/post/5-ty-1000m2-tan-hiep-tan-uyen-binh-duong-122

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 1085m²
- Mục đích sử dụng: CLN 00m² 00m²
- Địa chỉ thửa đất [3]: Đường 7-8m ra HL 409, Phường Tân Hiệp, Tp. Tân Uyên (nay là phường Tân Hiệp, TP HCM)
- Kích thước mặt tiền: 10m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Nhà ở: Nhà phố Cấp nhà:3 Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng:
Diện tích sàn xây dựng: 00m²
Giấy phép xây dựng: có □, không có □.
- Tài sản khác (nếu có):

17/6/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước

Người được điều tra
(Ký hoặc không

Lê Lực Quang

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):
Tên người được điều tra: 0

- Địa chỉ[1]: Thời điểm giao dịch(2): Rao bán tháng 1/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 1.178.100.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 1.178.100.000 VNĐ hoặc 11.781.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: https://www.facebook.com/groups/2014993785481173/posts/4298562523790943/

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 100m²
- Mục đích sử dụng: ODT 150m² 00m²
- Địa chỉ thửa đất [3]: Đường 4m
- Kích thước mặt tiền: 05m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường bê tông 4-5m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Nhà ở: Nhà phố Cấp nhà:3 Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng:
Diện tích sàn xây dựng: 00m²
Giấy phép xây dựng: có □, không có □.
- Tài sản khác (nếu có):

17/6/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)

Lê Lực Quang

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: 0

- Địa chỉ[1]: Thời điểm giao dịch(2): Rao bán tháng 4/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 1.188.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 1.188.000.000 VNĐ hoặc 11.880.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: https://www.facebook.com/groups/2014993785481173/posts/4300451133602082/

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 100m²
- Mục đích sử dụng: ODT 100m² 00m²
- Địa chỉ thửa đất [3]: Đường 5m ra ĐT 742, Phường Vĩnh Tân, Tp. Tân Uyên
- Kích thước mặt tiền: 05m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường bê tông 4-5m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Nhà ở: Cấp nhà: Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng:

Diện tích sàn xây dựng: 00m²

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có):

17/6/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)

Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: 0

- Địa chỉ[1]: Thời điểm giao dịch(2): Rao bán tháng 5/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 1.277.100.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 1.277.100.000 VNĐ hoặc 11.936.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: https://www.facebook.com/groups/2014993785481173/posts/42334170(

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 107m²
- Mục đích sử dụng: ODT 107m² 00m²

- Địa chỉ thửa đất [3]: Đường 8m ra HL 409, Phường Tân Hiệp, Tp. Tân Uyên

- Kích thước mặt tiền: 06m - Kích thước chiều sâu thửa đất:

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.

- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa 4-5m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Nhà ở: Nhà phố Cấp nhà:3 Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng:

Diện tích sàn xây dựng: 00m²

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có):

17/6/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước

Người được điều tra
(Ký hoặc không

Lê Lực Quang

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Minh Hải - 0949828448

- Địa chỉ[1]: Thời điểm giao dịch(2): Rao bán tháng 4/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 21.780.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 19.796.487.524 VNĐ hoặc 137.571.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-dai-lo-binh-duong-phuong-hiep-thanh/ban-1-tret-1-lau-tien-gan-dh-dt-144m2-gia-25-ty-pr41552531

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 144m²
- Mục đích sử dụng: ODT 144m² 00m²
- Địa chỉ thửa đất [3]: Mặt tiền đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một
- Kích thước mặt tiền: 06m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Nhà ở: Nhà phố Cấp nhà:3 Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng: Nhà 2 tầng
Diện tích sàn xây dựng: 289m²
Giấy phép xây dựng: có □, không có □.
- Tài sản khác (nếu có):

17/6/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)

Lê Lực Quang

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Văn Huy - 0913645003

- Địa chỉ[1]: Thời điểm giao dịch(2): Rao bán tháng 4/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 24.750.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 24.750.000.000 VNĐ hoặc 93.750.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-dai-lo-binh-duong-phuong-hiep-thanh/ban-mat-tien-ngay-nga-4-cho-dinh-gia-re-hon-thi-truong-pr41425113

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 264m²
- Mục đích sử dụng: ODT + CLN 151m² 00m²
- Địa chỉ thửa đất [3]: Mặt tiền đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một; phía sau giáp hẻm
- Kích thước mặt tiền: 07m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Nhà ở: Cấp nhà: Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng: Nhà nát
Diện tích sàn xây dựng: 00m²
Giấy phép xây dựng: có □, không có □.
- Tài sản khác (nếu có):

17/6/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)

Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Nguyễn Dũng - 0933292292

- Địa chỉ[1]: Thời điểm giao dịch(2): Rao bán tháng 4/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 16.335.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 12.827.499.942 VNĐ hoặc 124.057.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-dai-lo-binh-duong-p

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 103m²
- Mục đích sử dụng: ODT 103m² 00m²

- Địa chỉ thửa đất [3]: Mặt tiền đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp An, Tp. Thủ Dầu Một

- Kích thước mặt tiền: 05m - Kích thước chiều sâu thửa đất:

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.

- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Nhà ở: Nhà phố Cấp nhà:3 Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng: Nhà 6 tầng
Diện tích sàn xây dựng: 509m²
Giấy phép xây dựng: có □, không có □.
- Tài sản khác (nếu có):

17/6/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước

Người được điều tra
(Ký hoặc không

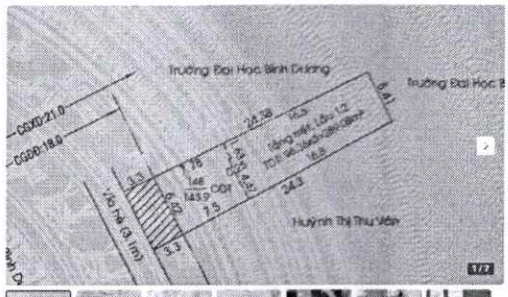
Lê Lực Quang



Nội dung tin đăng:

Bán nhà 1 trệt 1 lầu mặt tiền Đại Lộ Bình Dương. Gần ĐH Bình Dương. DT: 144m2. Giá: 22 tỷ

Đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Thủ Dầu Một, Bình Dương





Mức giá	Diện tích	Phòng ngủ
22 tỷ	144 m²	4 PN

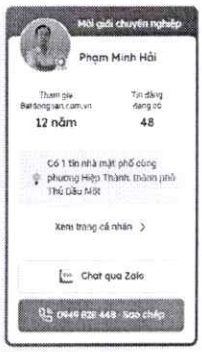






Mức giá	Diện tích	Phòng ngủ
22 tỷ	144 m²	4 PN

↑ 20,0% Giá bán đã tăng trong 1 năm qua — Xem lịch sử giá >



Thông tin mô tả

- Vị trí siêu vip, mặt tiền Đại Lộ Bình Dương. Gần đại học Bình Dương. Khu vực sầm uất nhất Bình Dương. Kinh doanh buôn bán đa ngành nghề.
- DT đất: 144m² Thổ cư 100%
- Nhà đã hoàn công, 1 trệt 1 lầu. Sân đỗ xe hơi.
- Phòng khách, 4 phòng ngủ, 4 nhà tắm + nhà vệ sinh.
- Hướng Tây Nam.
- Giá: 22 tỷ
- LH 0949 828 448 Sao chép .

Đặc điểm bất động sản

Mức giá	22 tỷ	Hướng nhà	Tây - Nam
Diện tích	144 m²	Hướng ban công	Tây - Nam
Số phòng ngủ	4 phòng	Đường vào	23 m
Số phòng tắm, vệ sinh	4 phòng	Pháp lý	Sổ đỏ/ Sổ hồng
Số tầng	2 Tầng	Nội thất	Cơ bản

Phản hồi

Phản hồi

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: [redacted], tờ bản đồ số: [redacted]

b) Địa chỉ: Phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 143,9m², (bằng chữ: Một trăm bốn mươi ba phẩy chín mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ

b) Diện tích xây dựng: 96,36m²

c) Diện tích sàn: 289,08m²

d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng

đ) Cấp (Hạng): III

e) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

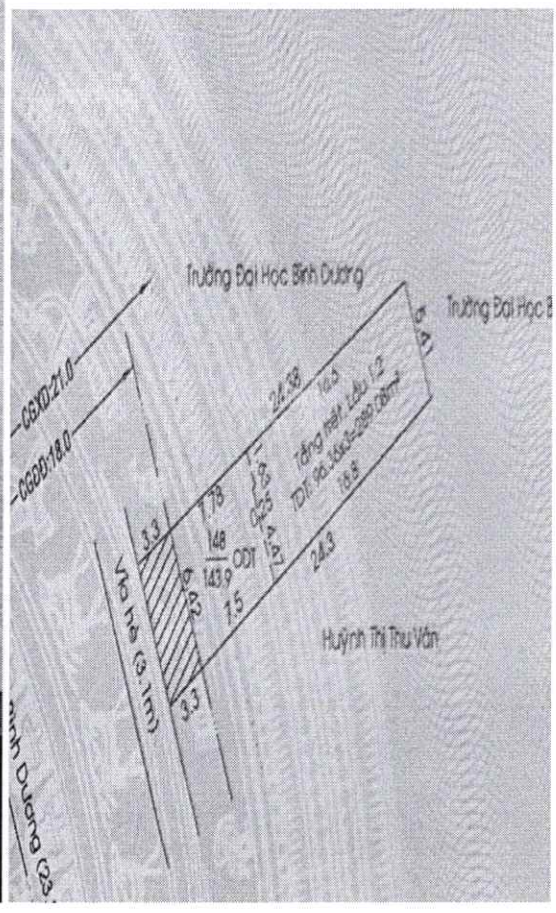
6. Ghi chú: -/-

Thủ Dầu Một, ngày 11 tháng 7 năm 2013

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Đặng Huy Cường

Số vào sổ cấp GCN:CN17287



519, Đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Thủ Dầu Một, Bình Dương

Mức giá
25 tỷ
~94.7 triệu/m²

Diện tích
264 m²
Mặt tiền 7 m

↑ 7.4% · Giá bán đã tăng trong 1 năm qua — Xem lịch sử giá >

Tin này đã hết hạn nhưng có thể vẫn còn giá trị giao dịch hoặc tham khảo.
Hãy sử dụng công cụ tìm kiếm để tìm những tin đăng mới nhất.

Thông tin mô tả

Bán đất ngay ngã 4 chợ Bình giá rẻ hơn thị trường nhiều.
Bán đất mặt tiền đường Quốc Lộ 13 (519 Đại Lộ Bình Dương) - Hiệp Thành - TDM Bình Dương.
- Diện tích ngang 7m. 264m² (thổ cư 151m²).
- Vị trí đối diện chung cư Biconsi Tower
Giá bán. 25 tỷ
LH : 0913 645 003 Sao chép Huy Tổng GC

Đặc điểm bất động sản đã được đội ngũ Batdongsan.com.vn xác thực thông qua việc kiểm tra sổ đỏ và hình ảnh do người đăng tin cung cấp. Tìm hiểu thêm >

Đặc điểm bất động sản

Mức giá	25 tỷ	Mặt tiền	7 m
Diện tích	264 m²	Pháp lý	Sổ đỏ

Lịch sử giá bán đất tại Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một

Mua bán · Cho thuê — 1 năm · 2 năm · 5 năm

Top 10 nhà môi giới BDS khu vực Miền Nam năm 2024

Môi giới chuyên nghiệp

LÊ VĂN HUY

Tham gia Batdongsan.com.vn: 8 năm
Tin đăng đang có: 122

Có 10 tin đất cùng phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một

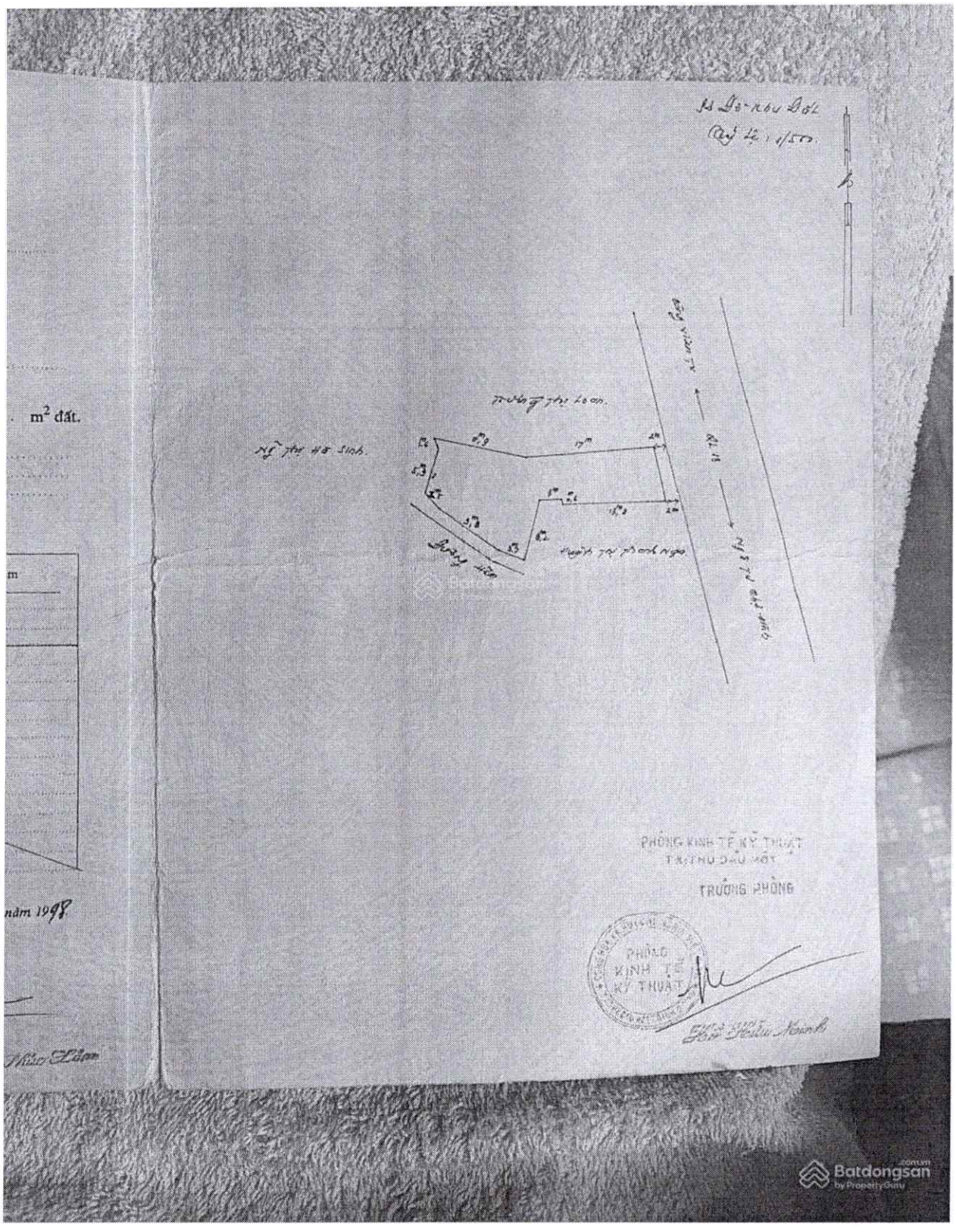
Xem trang cá nhân >

Chat qua Zalo

0913 645 003 · Sao chép

Bán đất Phố Lợi
Bán nhà Huỳnh Văn Lũy
Bán nhà Nguyễn Đức Thuận
Bán nhà Phạm Đăng Giảng
Bán đất nền dự án Khu dân cư Hill Land 10
Bán nhà mặt tiền Phú Lợi
Khu đô thị Nghi Phu
Khu căn hộ F Home
Nhà đất Quảng Trị
Bán đất Bạc Đinh

Phản hồi



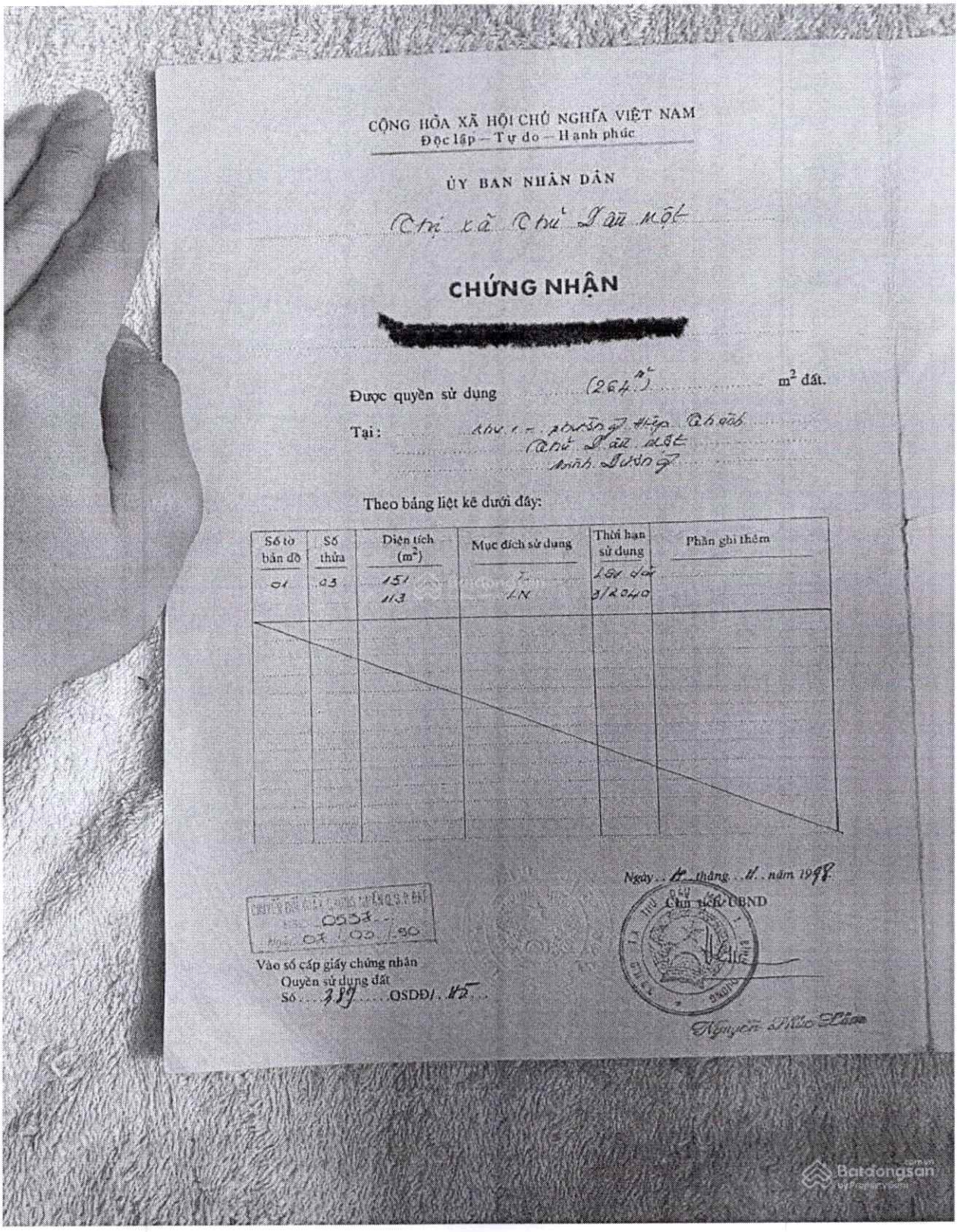
. m^2 đất.

PHÒNG KINH TẾ KỸ THUẬT

TRƯỞNG PHÒNG

PHÒNG KINH TẾ KỸ THUẬT

Batdongsan.com.vn by PropertyGuru



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

ỦY BAN NHÂN DÂN

Thị xã Buôn Ma Thuột

CHỨNG NHẬN

[redacted]

Được quyền sử dụng (264 m²) m^2 đất.

Tại: Khu 1 - phường Thắng Lợi
Thị xã Buôn Ma Thuột
tỉnh Đắc Lắc

Theo bảng liệt kê dưới đây:

Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích (m^2)	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Phần ghi thêm
01	03	151	T	Lâu dài	
		113	LN	3/12/2040	

Ngày 12 tháng 11 năm 1998
Chủ tịch UBND

Nguyễn Mão Chân

Vào sổ cấp giấy chứng nhận
Quyền sử dụng đất
Số 337 QSDĐ/ 112

Batdongsan

Huy Tổng

Business

Hôm nay

Có mt đại lộ bình dương 700m đất trống nhưng mà ae phường khác có dc k ah

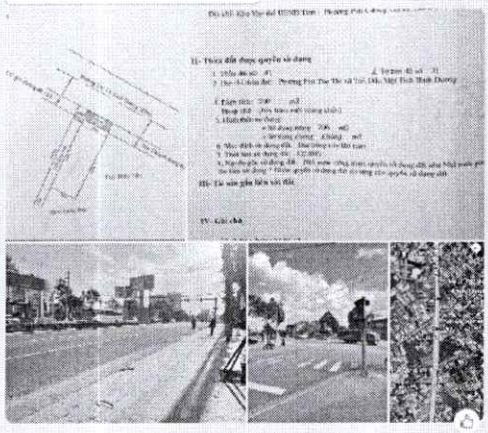
15.06

Cũng đc anh

15.07

Dạ

MT Quốc Lộ 13
Ngay ngã 4 địa chất....
Góc 2 mặt tiền không trừ CGXD
Vị trí kinh doanh...
DT: 16 x 44. Tc: 128m
Giá: 55triu/m
Lh 0913645003 HUY TỔNG



Nhập @, tin nhắn tới Huy Tổng

Địa chỉ: Khu Tập thể UBND Tỉnh - Phường Phú Cường Thị xã Thủ Dầu Một Tỉnh Bình Dương

II- Thửa đất được quyền sử dụng

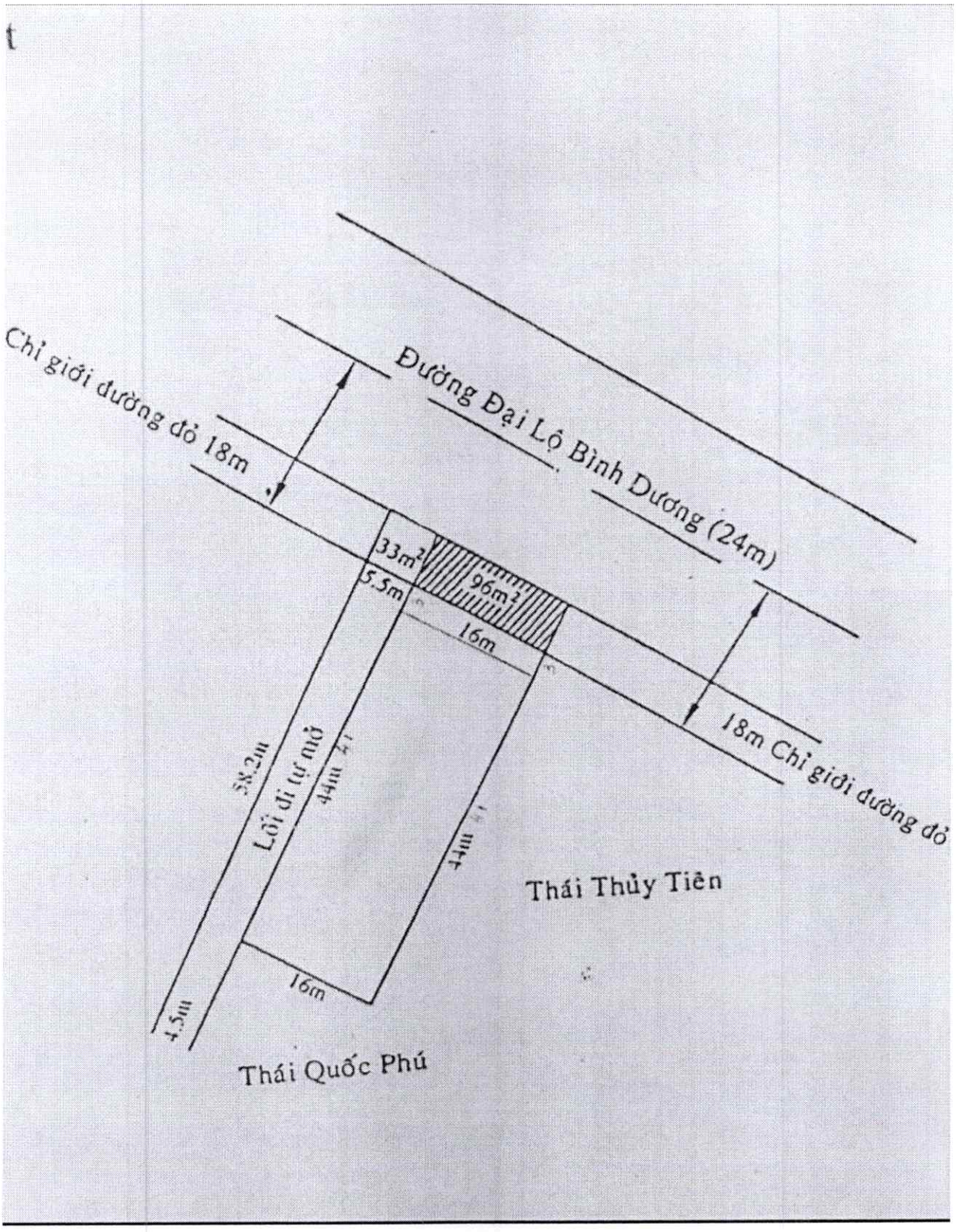
1. Thửa đất số: 41 2. Tờ bản đồ số: 31
3. Địa chỉ thửa đất: Phường Phú Thọ Thị xã Thủ Dầu Một Tỉnh Bình Dương

4. Diện tích: 700 m2
Bằng chữ: (bảy trăm mét vuông chẵn)
5. Hình thức sử dụng:
+ Sử dụng riêng: 700 m2
+ Sử dụng chung: . Không m2
6. Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm
7. Thời hạn sử dụng đất: 12/2045
8. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao thu tiền sử dụng * Nhận quyền sử dụng đất do tặng cho quyền sử dụng đất

III- Tài sản gắn liền với đất

IV- Ghi chú

t


Đường Đại Lộ Bình Dương (24m)
Chỉ giới đường đỏ 18m
33m²
96m²
5.5m
16m
18m Chỉ giới đường đỏ
58.2m
Lối đi tự mở
44m 47
44m 47
Thái Thủy Tiên
16m
4.5m
Thái Quốc Phú

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

1. Thửa đất:
a) Thửa đất số: 960 ; tờ bản đồ số: 15
b) Địa chỉ: phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
c) Diện tích: 100m², (bằng chữ: Một trăm mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

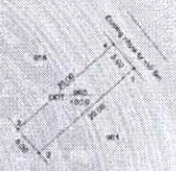
2. Nhà ở: -/-
3. Công trình xây dựng khác: -/-
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
5. Cây lâu năm: -/-
6. Ghi chú:
Việc xây dựng thực hiện theo Công văn số 2575 ngày 12/9/2011 của Uỷ Ban Nhân Dân huyện Bến Cát (nay là Thị xã Bến Cát).
Nhận chuyển nhượng từ bà Hồ Nhật Mỹ

Bình Dương, ngày 05 tháng 8 năm 2013
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG
TUQ. GIÁM ĐỐC SỞ
GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỊ XÃ BẾN CÁT

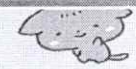
Bạch Thanh Trọng

Số vào sổ cấp GCN: CS24341

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

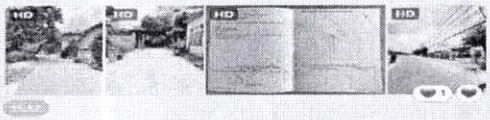


IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền





Lô đất 100m2 khu 3 tân định anh bán bao nhiêu
15:32



Trung đã đồng ý kèo bao

Giá 1tỷ 190 nha a
15:32

Ok anh
15:33

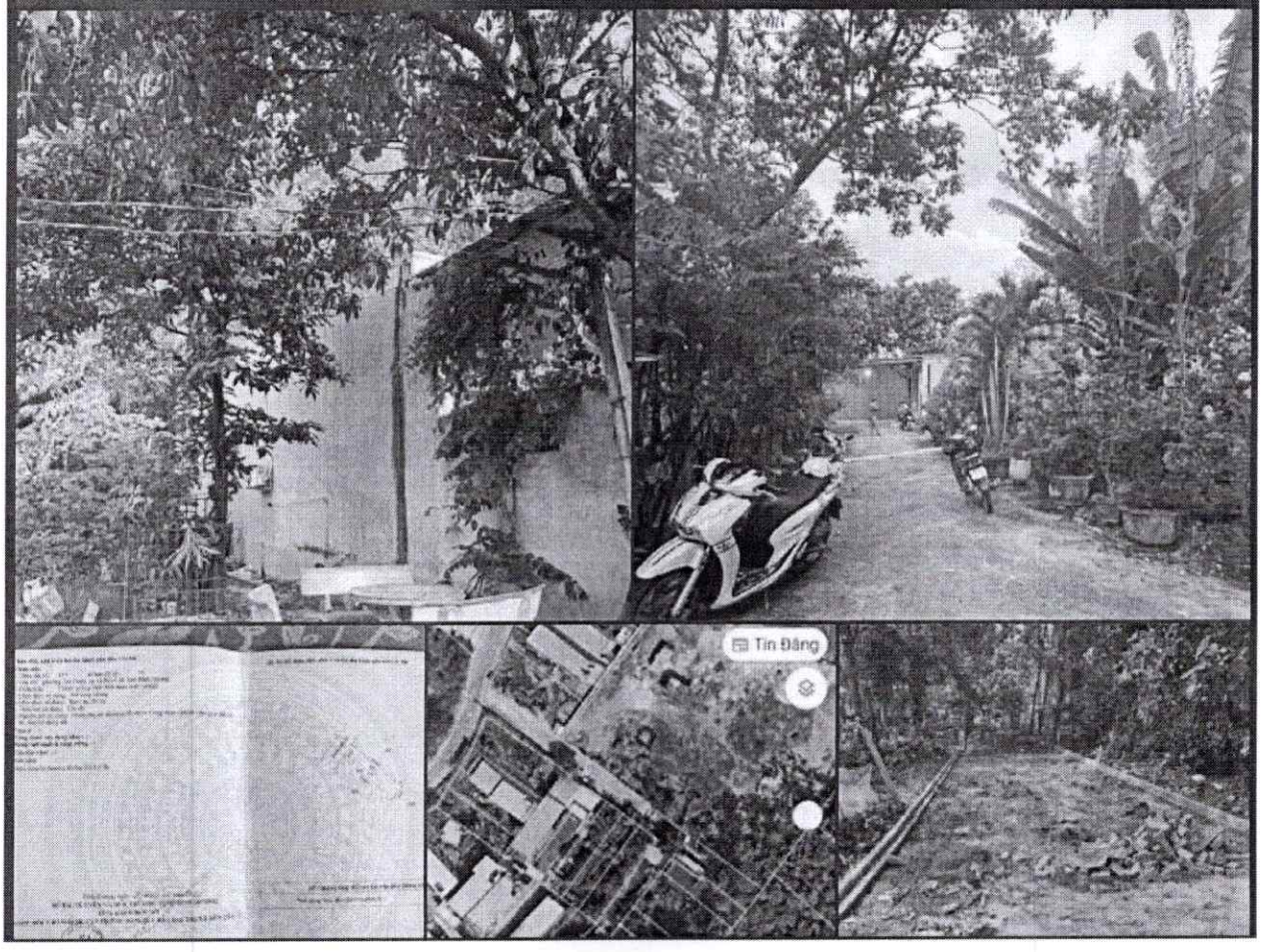
黃文榮
3 ngày ·

Bán đất Tân Định Bến Cát. Kp3. Diện tích 100 mét vuông phun thổ cư đường bê tông 5 m thông. Giá chỉ 1ty2. Có hỗ trợ ngân hàng tối đa cho khách. Liên hệ 098 851 6913.Bán... **Xem thêm**

100m2 kp3. Tân Định Bến Cát

1.220 ₫ · 82

Bán đất Tân Định Bến Cát. Kp3. Diện tích 100 mét vuông phun thổ cư đường bê tông 5 m thông. Giá chỉ 1ty2. Có hỗ trợ ngân hàng tối đa cho khách. Liên hệ 098 851 6913.Bán đất Tân Định Bến Cát. Kp3. Diện tích 100 mét vuông phun thổ cư đường bê tông 5 m thông. Giá chỉ 1ty2xx Có hỗ trợ ngân hàng tối đa cho khách. Liên hệ 098 851 6913

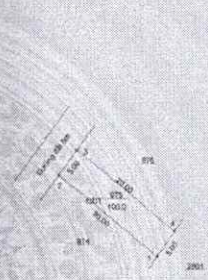


II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:
a) Thửa đất số: 975, tờ bản đồ số: 16
b) Địa chỉ: phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
c) Diện tích: 100m², (bằng chữ: Một trăm mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng chung
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:
3. Công trình xây dựng khác:
4. Rừng sản xuất là rừng trồng:
5. Cây lâu năm:
6. Ghi chú:
Nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Lê Hà.

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



Bình Dương, ngày 30 tháng 12 năm 2011
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG
TUQ. GIÁM ĐỐC SỞ
GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỊ XÃ BẾN CÁT

Bạch Thanh Trọng

Số vào sổ cấp GCN: CS24769

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

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

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

1. Thửa đất:
a) Thửa đất số: 861, tờ bản đồ số: 15
b) Địa chỉ: phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
c) Diện tích: 102m², (bằng chữ: Một trăm linh hai mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:
3. Công trình xây dựng khác:
4. Rừng sản xuất là rừng trồng:
5. Cây lâu năm:
6. Ghi chú:
Việc xây dựng thực hiện theo Công văn số 2575, ngày 12/9/2011 của Uỷ Ban Nhân Dân huyện Bến Cát (nay là Thị xã Bến Cát)
Nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Chí Cường.

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



Bình Dương, ngày 17 tháng 12 năm 2010
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG
TUQ. GIÁM ĐỐC SỞ
PHÓ GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỊ XÃ BẾN CÁT

Bạch Thanh Trọng

Số vào sổ cấp GCN: CS21035

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

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

NHÀ ĐẤT BẤT ĐỘNG SẢN BÌNH DƯƠNG TP.HCM
Nhà Đất Lê Chiến · 10 Tháng 7 ·

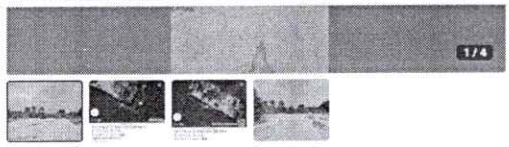
Đất Tân Định, Bến Cát, Bình Dương.
Khu dân cư Alaska. Kế bên chợ Bến Lớn. Cách KDL Đại Nam 1km.
DT: 102m2. TC full
Giá:1ti2xx
LH 0387974588 GC

Đất khu dân cư Alaska Tân Định gần chợ Bến Lớn
1.290 ₫ · 82

Đất Tân Định, Bến Cát, Bình Dương.
Khu dân cư Alaska. Kế bên chợ Bến Lớn. Cách KDL Đại Nam 1km.
DT: 102m2. TC full
Giá:1ti2xx
LH 0387974588 GC



batdongsan.com.vn/ban-dat-phuong-tan-hiep/ban-qh-skc-tp-tuyen-binh-duong-prid2014147#js_...



Mức giá
117 tỷ
~ 3,06 triệu/m²

Diện tích
38.251 m²

↑ 40% Giá tại khu vực này đã tăng trong 1 năm qua. Xem lịch sử giá >

Môi giới chuyên
Quốc Hải
Tham gia Batdongsan: 2 năm
Tin đăng đang có: 55
Có 3 tin đất cùng phường Tân Hiệp, thành phố Tân Uyên
Xem trang cá nhân >
Chat qua Zalo
0914 711 717 · Sao chép

Vietnamese English
Google Translate

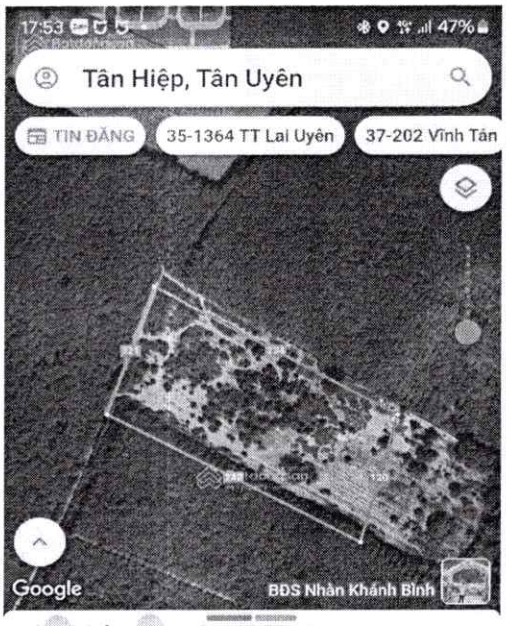
Phản hồi
Chat

Thông tin mô tả

Cần bán lô đất QH SKC.
Tân Hiệp, TP Tân Uyên, Bình Dương.

Diện tích: 38.251m² (Thực tế hơn 41.000m²).
Khu vực nhiều nhà xưởng đang hoạt động, phù hợp mua xây dựng xưởng sản xuất hoặc cho thuê.

Đường đang làm nhựa điện 3 pha.
Container tránh nhau.
Giá bán: 117 tỷ.
Ngoài ra còn nhiều nguồn đất SKC đầy đủ diện tích giá bán phù hợp cho quý khách lựa chọn.
Liên hệ: 0914 711 717 Sao chép Mr Quốc Hải tư vấn tận tâm a.



Tờ Thửa Diện tích 28002m²
Tân Hiệp, Tân Uyên
Mục đích sử dụng CLN
Quy hoạch SDĐ 2030

27854m²	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp
76.7m²	Đất ở tại đô thị
71.8m²	Đất giao thông

Lưu Đăng bán Chú thích



Tờ Thửa , Diện tích 13914m²
Tân Hiệp, Tân Uyên
Mục đích sử dụng CLN
Quy hoạch SDĐ 2030

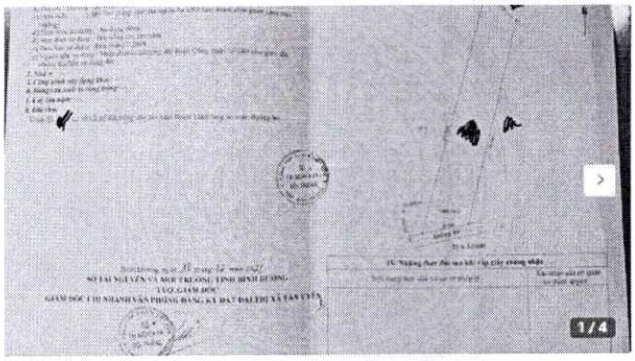
8341m²	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp
4301m²	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng
1209m²	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối
64.2m²	Đất ở tại đô thị

Lưu Đăng bán Chú thích

Binance:
Mua, bán và giao dịch Bitcoin
Đăng ký

batdongsan.com.vn/ban-dat-phuong-tan-hiep/chinh-chu-ban-lam-kho-xuong-duong-nhua-container-vao-noi-gan-khu-dan-cu-binh-duong-pr43447350

Phường Tân Hiệp, Tân Uyên, Bình Dương





Thái Uyển Nhi
Xem thêm 106 tin khác

Chat qua Zalo

0973 761 *** · Hiện số

Khoảng giá
5,2 triệu/m²
~17.62 tỷ

Diện tích
3.389,5 m²

↓ 8,3% Giá bán đã giảm trong 1 năm qua — Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

guland.vn/post/5-ty-1000m2-tan-hiep-tan-uyen-binh-duong-1222766

GULAND — TP. Hồ Chí Minh — Tìm BĐS





Cấn Mạnh Hùng
Môi giới
Xem 1361 tin mua bán khác

Gọi điện | Chat Zalo

Yêu cầu tư vấn

Báo tin không hợp lệ

Đăng nhanh bán gọn

Liên hệ | SS giá | Quy hoạch | Chỉ đường

5 tỷ 1000m2 Tân Hiệp Tân Uyên Bình Dương

5 tỷ · 1084.6m² · 4.61 triệu /m² · 50

Quay lại | Nhắn tin | Liên hệ | Copy link | Chia sẻ

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 444 , tờ bản đồ số: 12-2

b) Địa chỉ: phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 838m², (bằng chữ: Tám trăm ba mươi tám mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 200m², đất trồng cây hàng năm khác 638m²

e) Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: sử dụng đến tháng 04/2068

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: 200m². Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 638m²

2. Nhà ở: -/-

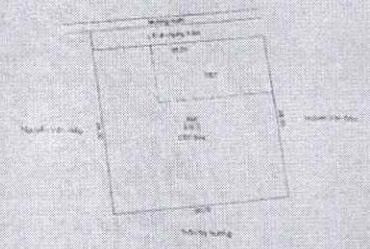
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: -/-

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



Bình Dương, ngày 15 tháng 8 năm 2025

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG

TUQ. GIÁM ĐỐC

GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT

Trần Minh Dũng

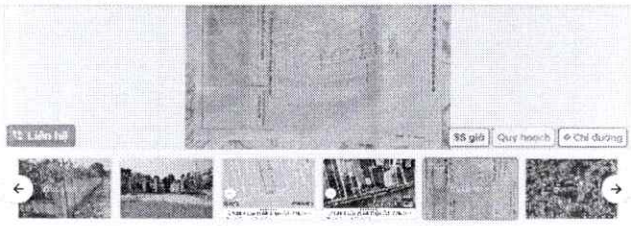
Số vào sổ cấp GCN:CS06664

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
01/11/2018: Để thừa kế cho bà Khưu Thị Các, sinh năm: 1931, CCCD số: 079153002627, địa chỉ thường trú: 369 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 001831.TK.001./.	PHÓ GIÁM ĐỐC Đặng Huy Cường

guland.vn/post/ban-dat-tho-mt-duong-nhua-dep-dx-132-p-tan-an-tptdm-823760

GULAND | Phường Tân An, Thành phố Thủ Dầu ... | Tìm BĐS



Liên hệ | 95 giới | Quy hoạch | Chỉ đường

Phạm Văn Dưỡng
Môi giới
Xem 956 tin rao bán khác

Gọi điện | Chat Zalo

2. Yêu cầu tư vấn

Báo tin không hợp lệ

Đăng nhanh bán gọn

VIP **Bán đất thổ mt đường nhựa đẹp. DX 132 .p tân An .TPTDM**

6.8 tỷ · 746.9m² · 9.1 triệu /m² · 566.67 tr /mn

đường DX132, Phường Tân An, Thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương

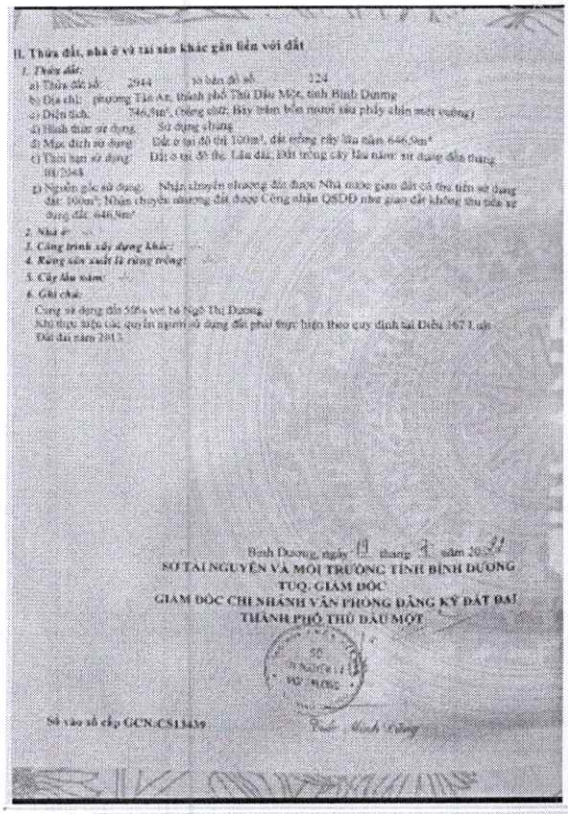
Mã tin: **823760** · Cập nhật 1 tháng trước

Thông tin BĐS

Loại BĐS:	Đất ở, đất thổ cư	Chiều ngang:	12m
Chiều dài:	63m	Vị trí:	Đường chính
Đường/hẻm vào rộng:	12m	Loại đường:	Đường nhựa
Pháp lý:	Có sổ hồng		

Quay lại | Nhắn tin | Liên hệ | Copy link | Chia sẻ

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

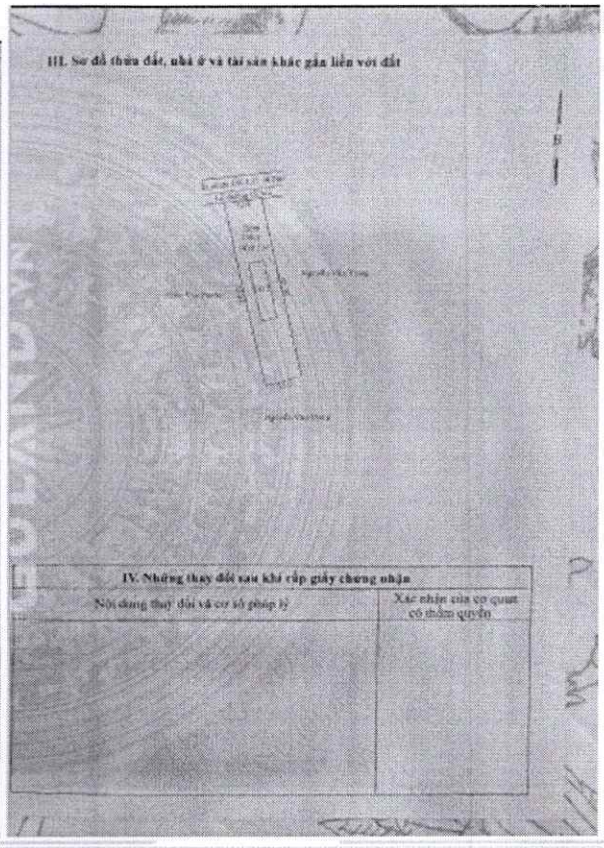


II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:
a) Thửa đất số: 2944 tờ bản đồ số: 124
b) Địa chỉ: phường Tân An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
c) Diện tích: 746,5m², (Bằng chữ: Bảy trăm bốn mươi sáu phẩy năm mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng chung
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 100m², đất trồng cây lâu năm 646,5m²
e) Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: sử dụng đến tháng 10/2043
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: 100m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 646,5m²
2. Nhà ở: ...
3. Công trình xây dựng khác: ...
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: ...
5. Cây lâu năm: ...
6. Ghi chú:
Cùng sử dụng diện 50/6a với bà Ngô Thị Dương
Khi thực hiện các quyền người sử dụng đất phải thực hiện theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Bình Dương, ngày 19 tháng 3 năm 2021
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG
TUQ. GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT

Số vào sổ cấp GCN: CS13439



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

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

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



guland.vn/post/ban-dat-phuong-tan-an-tp-thu-dau-mot-mat-tien-dx-125-7-5x66-tp-thu-dau-mot-binh-duong-713636

GULAND Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố... Tìm BĐS

Gia Phát
Xem 1491 tin khác của khách

Gọi điện Chat Zalo
Yêu cầu tư vấn

Báo tin không hợp lệ
Đăng nhanh bán gấp

Bán đất phường Tân An TP Thủ Dầu Một mặt tiền DX 125. 7,5x66 TP Thủ Dầu Một - Bình Dương

3,4 tỷ · 462.5m² · 7.35 triệu /m² · 453.33 tr /mn

đường , Phường Tân An, Thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương

Mã tin: 713636 · Cập nhật 7 giờ trước

Thông tin BĐS

Loại BĐS	Đất ở, đất thổ cư	Chiều ngang:	7.5m
Chiều dài	66m	Vị trí	Đường chính
Đường/ngõ vào rộng	4m	Loại đường	Đường nhựa
Pháp lý	Có sổ hồng, Sổ sẵn		

Đất MT Dx125 Tân An ngang 7,5m chu cần ban ha còn (3,4tỷ-462m2) dân đông
DT 7,5x66=462,5m (tc 75m2) Đông Nam

Liên hệ: 0812.027.462

Quay lại Nhắn tin Liên hệ Copy link Chia sẻ

EN 3:04 CH 20/02/2025

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 2426 , tờ bản đồ số: 123

b) Địa chỉ: phường Tân An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 462,5m², (bằng chữ: Bốn trăm sáu mươi hai phẩy năm mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 75m², đất trồng cây lâu năm 387,5m²

e) Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: sử dụng đến tháng 08/2043

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đã được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 75m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 387,5m²

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: -/-

Thửa đất có 8,4m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ mương

Bình Dương, ngày 23 tháng 12 năm 2021

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG

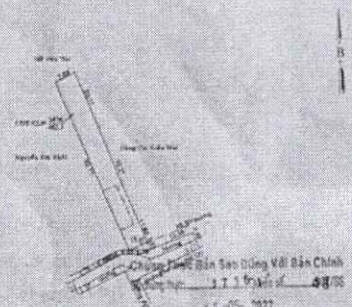
TUQ. GIÁM ĐỐC

GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT

Trần Minh Đăng

Số vào sổ cấp GCN:CS12497

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



Chứng thực Bản Sao Đúng Với Bản Chính

Số chứng thực: 1713 Quyển số: 5SCT/BS

Ngày: 11-05-2022

CÔNG CHỨNG VIÊN

Lê Thị Thu Uyên

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
03/5/2022 Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến Thắng, sinh năm: 1994, CMND số: 245217018, địa chỉ thường trú: TDP [illegible], xã Ea T'Leng, huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông; theo hồ sơ [illegible] 607874 CN.001	PHÓ GIÁM ĐỐC Đặng Huy Cường

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH KCN SÓNG THẦN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

BẢNG TÍNH LÃI
CÔNG TY TNHH CAO SU CHÂU THÀNH
ĐẾN NGÀY: 05/05/2025

Số hợp đồng tín dụng: 5590-LAV-202300472

STT	Số giải ngân	Loại tiền cho vay	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Nợ Gốc	Tổng cộng nợ lãi	Trong đó		Tổng cộng
							Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	
1	5590LDS202303416	VND	7/4/2023	4/8/2025	7.860.000.000	933.698.220	933.698.220	-	8.793.698.220
2	5590LDS202303431	VND	7/4/2023	4/14/2025	5.790.000.000	687.775.891	687.775.891	-	6.477.775.891
3	5590LDS202303455	VND	7/5/2023	4/21/2025	14.685.000.000	1.740.056.233	1.740.056.233	-	16.425.056.233
4	5590LDS202303472	VND	7/6/2023	4/28/2025	13.955.000.000	1.650.334.109	1.650.334.109	-	15.605.334.109
5	5590LDS202303605	VND	7/11/2023	5/5/2025	2.240.000.000	262.776.575	262.776.575	-	2.502.776.575
6	5590LDS202303731	VND	7/18/2023	5/12/2025	2.080.000.000	240.640.821	240.640.821	-	2.320.640.821
7	5590LDS202304087	VND	8/7/2023	5/19/2025	10.510.000.000	1.164.673.425	1.164.673.425	-	11.674.673.425
8	5590LDS202304104	VND	8/8/2023	5/26/2025	6.800.000.000	752.141.508	752.141.508	-	7.552.141.508
TỔNG CỘNG					**63.920.000.000**	**7.432.096.782**	**7.432.096.782**	**-**	**71.352.096.782**

*** Phương pháp và cách tính lãi**

- Lãi suất cho vay được tính theo %/năm trên cơ sở 1 năm là 365 ngày.
- Tiền lãi trong hạn được xác định từ ngày giải ngân đến hết ngày liền kề trước ngày thanh toán hết Khoản nợ/Nợ gốc
- Tiền lãi quá hạn được tính kể từ ngày sau ngày đến hạn đến thời điểm hiện tại

LẬP BIỂU **KIỂM SOÁT** **GIÁM ĐỐC**

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 1098 , tờ bản đồ số: 5

b) Địa chỉ: phường Tân Hiệp, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 9.469m², (bằng chữ: Chín nghìn bốn trăm sáu mươi chín mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 9.169m²

e) Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Đến tháng 3/2051

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 300m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 9.169m²

2. Nhà ở: -/-.

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

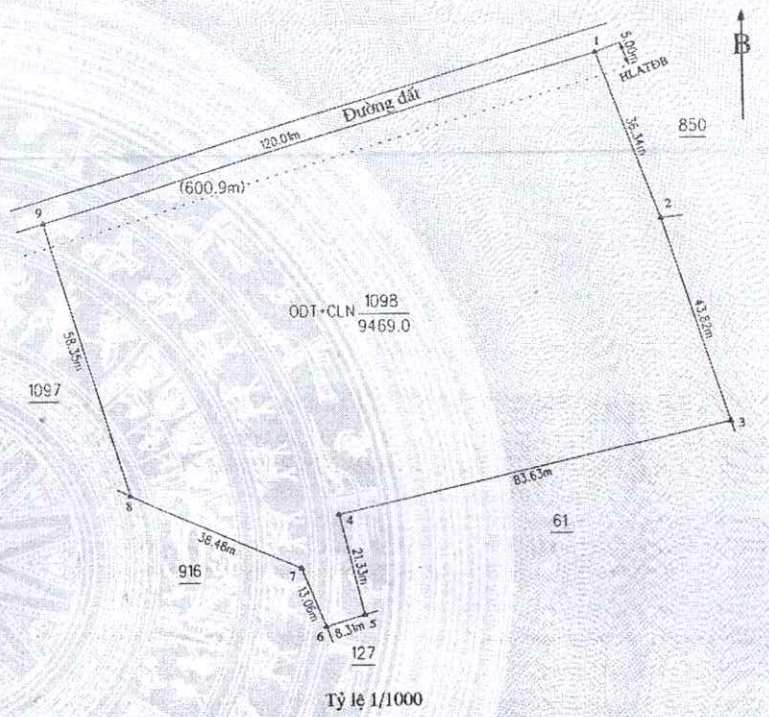
5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

Thửa đất 1098 được tách từ thửa đất 60.

Thửa đất 1098 có 600,9 m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang an toàn đường bộ.

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



Tỷ lệ 1/1000

Bình Dương, ngày 15 tháng 5 năm 2023

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG

TUQ. GIÁM ĐỐC

GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ TÂN UYÊN

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Võ Phi Hải

Số vào sổ cấp GCN: CS16255

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nhượng cho ông Huỳnh Hữu Phước, sinh năm: 1959, CCCD số: 074059016666, địa chỉ thường trú: 466 Đại Lộ Bình Dương, tổ 106, khu phố 8, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; theo hồ sơ số 024195.CN.001	04/7/2023 GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ TÂN UYÊN Võ Phi Hải

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

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

Kèm theo giấy chứng nhận này có trang bổ sung số 01

259202302419 5

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

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

Bà Chu Thị Thu Hương → Phụ nữ giữ phiếu
Năm sinh: **1988,** CCCD số: **074188002091**
Địa chỉ thường trú: Ấp Bưng Lương, xã Tân Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

DK 646311

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 1098 **Tờ bản đồ số:** 5

Số phát hành GCN: DK 646311 **Số vào sổ cấp giấy:** CS16255

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Cao Su Châu Thành tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần, địa chỉ: Số 27 Đại lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, theo hồ sơ số 024195.TC.002,...	05/7/2023 GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ TÂN UYÊN Võ Phi Hải

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý.

Trang bổ sung số:..1...

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

UỶ BAN NHÂN DÂN

THỊ XÃ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất

ÔNG LÊ VĂN LỐC
Sinh năm 1958, Số CMND: 280807084 cấp ngày 28/08/1998 tại Công an Tỉnh Bình Dương
Địa chỉ: Phường Chánh Nghĩa Thị xã Thủ Dầu Một Tỉnh Bình Dương

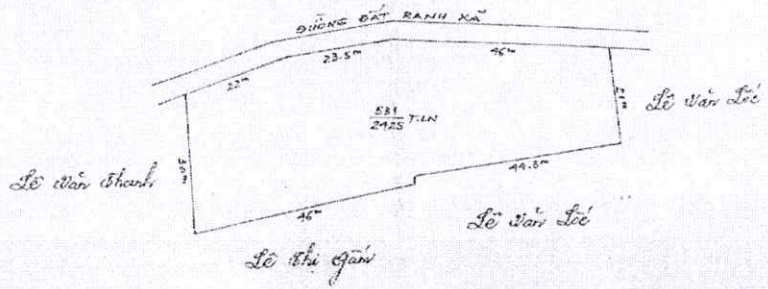
II- Thửa đất được quyền sử dụng
1. Thửa đất số: 531 2. Tờ bản đồ số: 05
3. Địa chỉ thửa đất: Xã Tương Bình Hiệp Thị xã Thủ Dầu Một Tỉnh Bình Dương

4. Diện tích: 2425 m2
Bằng chữ: (hai ngàn bốn trăm hai mươi lăm mét vuông)
5. Hình thức sử dụng:
+ Sử dụng riêng: 2425 m2
+ Sử dụng chung: Không m2
6. Mục đích sử dụng đất: 100m2 Đất ở tại nông thôn, 2325m2 Đất trồng cây lâu năm
7. Thời hạn sử dụng đất: ONT:Lâu dài ; CLN:10/2051
8. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng * Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất

III- Tài sản gắn liền với đất

IV- Ghi chú

V- Sơ đồ thửa đất



Tỷ lệ: 1/1000

Ngày 05 tháng 08 năm 2005
TM.UỶ BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Văn Bạc

Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H05598

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
27/07/2023	- Điều chỉnh xã Tương Bình Hiệp, thị xã Thủ Dầu Một thành phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một. - Người sử dụng đất thay đổi CMND từ số 280807084 cấp ngày 28/08/1998 tại CA Bình Dương thành CCCD số 074058000809 cấp ngày 25/04/2021 tại Cục Cảnh sá quản lý hành chính về trật tự xã hội và địa chỉ thường trú từ phường Chánh Nghĩa, thị xã Thủ Dầu Một thành H553/83, tổ 83, khu 9, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, theo hồ sơ số 005598.DT.003./.	PHÓ GIÁM ĐỐC Đặng Huy Cường

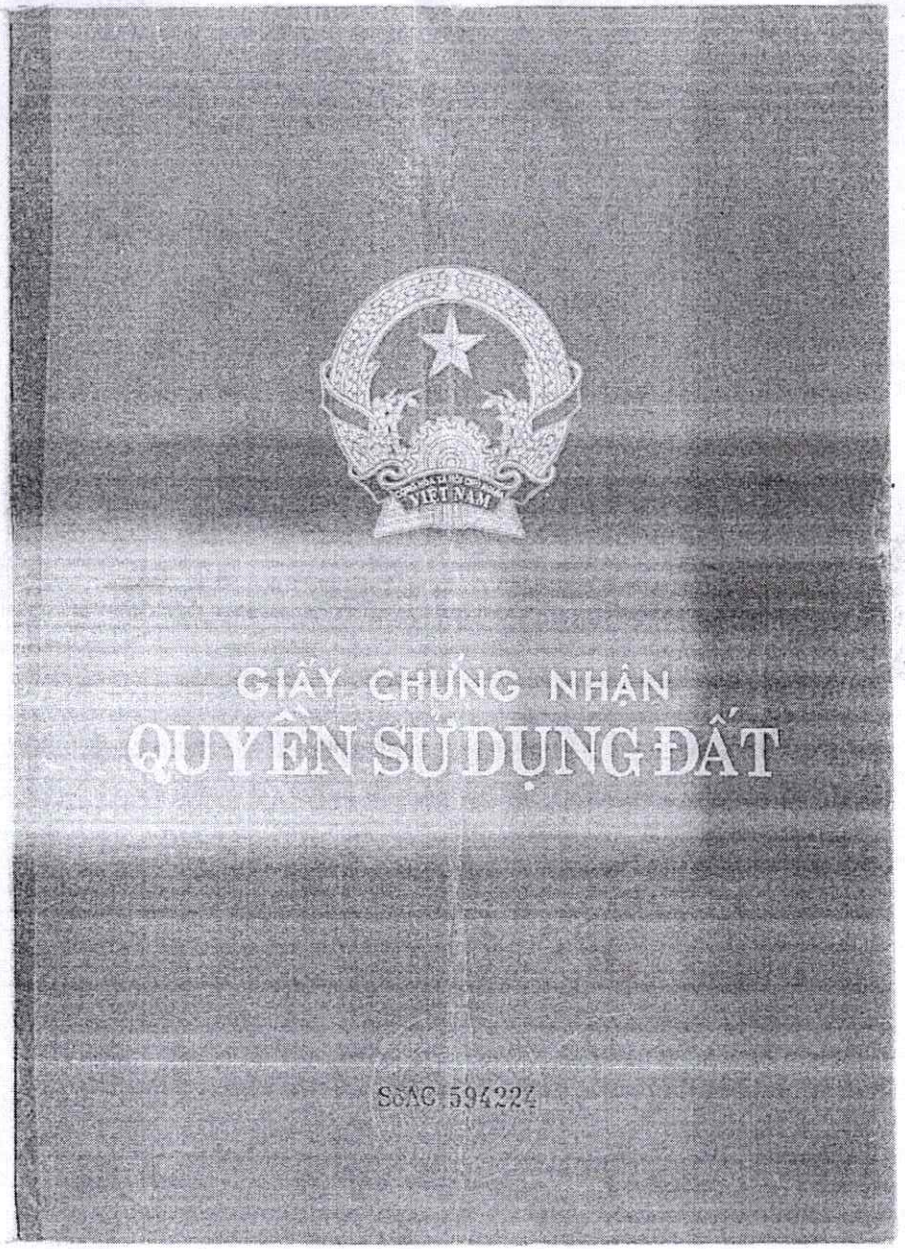
NGƯỜI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẦN CHÚ Ý:

1. Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

2. Phải mang Giấy chứng nhận này đến đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền khi: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất được phép đổi tên; có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất; chuyển mục đích sử dụng đất; có thay đổi thời hạn sử dụng đất; chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước thu hồi đất.

3. Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp giấy.

4. Nếu có thắc mắc hoặc cần tìm hiểu về chính sách, pháp luật đất đai, có thể hỏi cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan quản lý đất đai có liên quan. Cán bộ địa chính và cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm giải đáp thắc mắc hoặc cung cấp thông tin về chính sách, pháp luật đất đai cho người sử dụng đất.



TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 531 Tờ bản đồ số: 05

Số phát hành GCN: AC 5[illegible] Số vào sổ cấp GCN H05593

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
19/01/2015: Cấp lại trang bổ sung theo đơn của Lê Văn Lộc ngày 14/01/2015, nội dung biến động đã chỉnh lý là: - Ngày 28/03/2007: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất với Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Bình Dương theo hợp đồng thế chấp số 071503030, ngày 26/03/2007. - Ngày 03/06/2008: Đã xóa đăng ký thế chấp theo xác nhận của bên nhận thế chấp ngày 26/05/2008.	PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Thị Lệ Hằng
02/8/2023: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Sóng Thần, số 27 Đại lộ Thống Nhất, Khu công nghiệp Sóng Thần II, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo hồ sơ số 1126.	PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Thị Lệ Hằng

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý.

Trang bổ sung số: 01(Cấp lại)

(Mặt sau của Trang bổ sung)

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

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 75 , Tờ bản đồ số: 55

b) Địa chỉ thửa đất: phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 146m² , (bằng chữ: Một trăm bốn mươi sáu mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: + Sử dụng riêng: 146m² + Sử dụng chung: Không m²

đ) Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm

e) Thời hạn sử dụng đất: đến tháng 03/2055

g) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở: -/-.

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Cây lâu năm: -/-.

5. Ghi chú:

Thửa 75 tách từ thửa 11.

Thủ Dầu Một, ngày 23 tháng 10 năm 2023

TM.UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

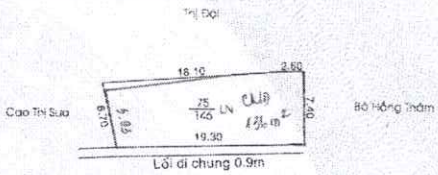
KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Võ Trần Phương Mai

Số vào sổ cấp GCN: **CH03639**

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



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
22/09/2015: Chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại đô thị 136m², theo Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 08/09/2015 của UBND thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, theo hồ sơ số 001017. **Nợ tiền sử dụng đất**: 302.818.000 đồng (Ba trăm lẻ hai triệu tám trăm mười tám ngàn đồng chẵn) theo thông báo nộp tiền sử dụng đất số 06352/HT/9/2015/T&TK ngày 18/09/2015 của Chi cục Thuế thành phố Thủ Dầu Một./.	PHÓ GIÁM ĐỐC Đặng Huy Cường
30/06/2023: Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 2753417 ngày 29/06/2023 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương.	PHÓ GIÁM ĐỐC Đặng Huy Cường

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

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

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

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

ÔNG HUỲNH HỮU PHƯỚC
Sinh năm 1959, số CMND: 280326480
Địa chỉ: phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

BL 596253

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 75 **Tờ bản đồ số:** 55

Số phát hành GCN: BL 596253 **Số vào sổ cấp GCN:** CH 03639

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
03/7/2023: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Sóng Thần, số 27 Đại lộ Thống Nhất, Khu công nghiệp Sóng Thần II, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo hồ sơ số 1883.	PHÓ GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TP.THỦ DẦU MỘT Nguyễn Thị Lệ Hằng

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

01

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: ...)	

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

UỶ BAN NHÂN DÂN

HUYỆN BẾN CÁT

CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất

Ông: Hồ Văn Sớp;
Sinh năm: 1973; Số CMND 281014999; cấp ngày: 10/12/2007; nơi cấp: CA Bình Dương;
Địa chỉ thường trú: Xã Tân Định - Huyện Bến Cát - Tỉnh Bình Dương

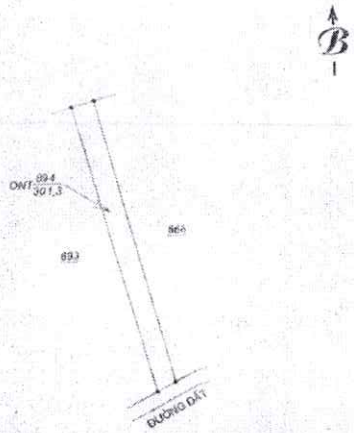
II- Thửa đất được quyền sử dụng

1. Thửa đất số: 894; 2. Tờ bản đồ số: 9
3. Địa chỉ thửa đất: Xã Tân Định - Huyện Bến Cát - Tỉnh Bình Dương
4. Diện tích: **301,3** m^2
   Bằng chữ: (Ba trăm lẻ một phẩy ba mét vuông)
5. Hình thức sử dụng đất: + Sử dụng riêng: 301.3 m^2
   + Sử dụng chung: không m^2
6. Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn
7. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài
8. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất
   Đã chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm.

III- Tài sản gắn liền với đất

IV- Ghi chú

V- Sơ đồ thửa đất



Tỷ lệ: 1:1000

Ngày 05 tháng 6 năm 2008
TM. UỶ BAN NHÂN DÂN HUYỆN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Hữu Chí

Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 0398

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
	Đổi tên địa chỉ thửa đất từ xã Tân Định, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương thành Phường Tân Định, Thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Chuyển nhượng cho **Bà: Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy**, năm sinh: 1989, CMND số: 024335690 Địa chỉ thường trú: 256/6 Nguyễn Tiểu La, phường 08, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số: 024044.CN.001	13/12/2019 GIÁM ĐỐC Lê Hoài Linh PHÓ GIÁM ĐỐC
16/02/2024	**Bà : Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy** thay đổi từ CMND số: 024335690 thành CCCD số: 079189011096; theo hồ sơ số: 024044.DT.004	Lê Thị Ngọc Hà

NGƯỜI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẦN CHÚ Ý:

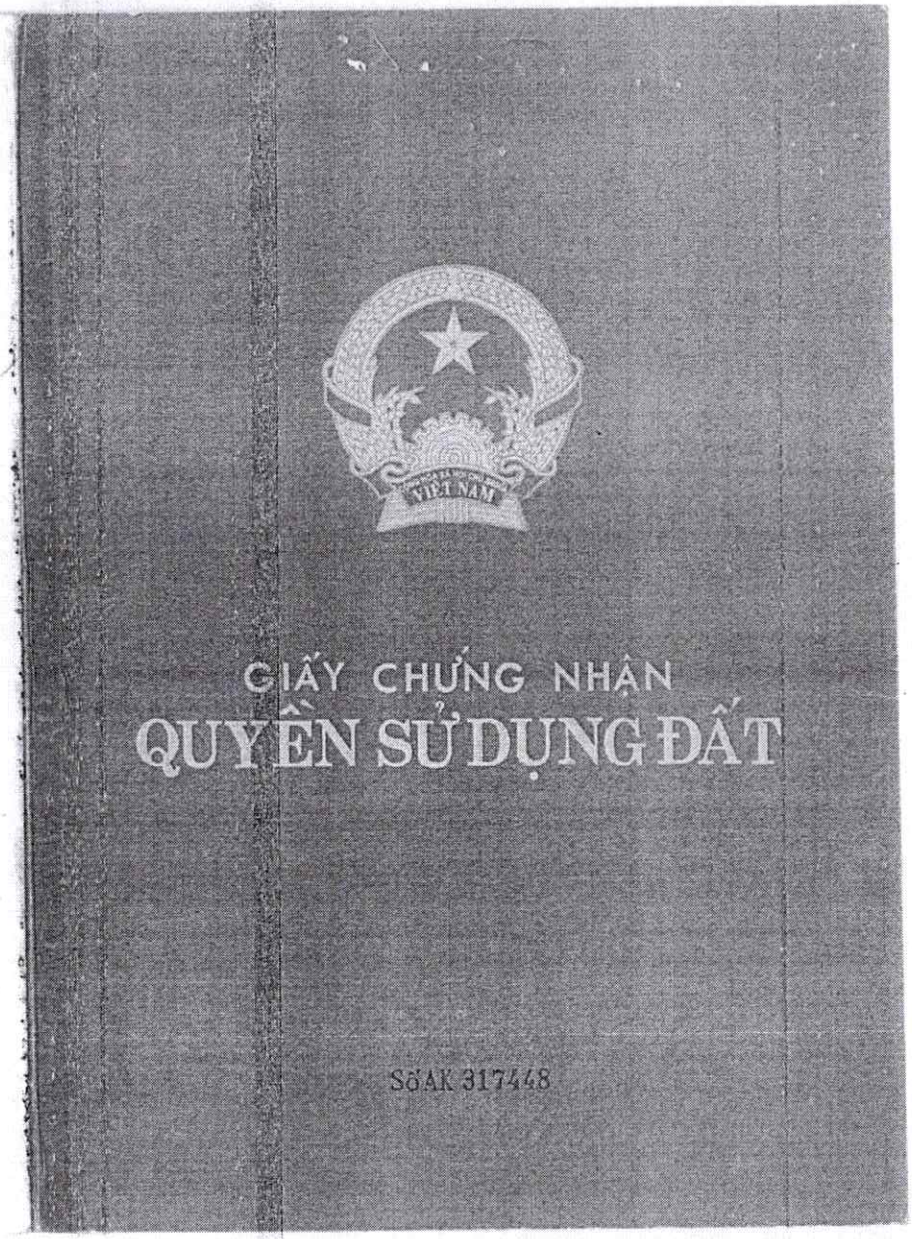
1. Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

2. Phải mang Giấy chứng nhận này đến đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền khi: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất được phép đổi tên; có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất; chuyển mục đích sử dụng đất; có thay đổi thời hạn sử dụng đất; chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước thu hồi đất.

3. Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp giấy.

4. Nếu có thắc mắc hoặc cần tìm hiểu về chính sách, pháp luật đất đai, có thể hỏi cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan quản lý đất đai có liên quan. Cán bộ địa chính và cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm giải đáp thắc mắc hoặc cung cấp thông tin về chính sách, pháp luật đất đai cho người sử dụng đất.

Kèm theo giấy chứng nhận này
có trang bổ sung số: 01, 02



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

UỶ BAN NHÂN DÂN

THỊ XÃ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất

ÔNG LÊ VĂN LỘC
Sinh năm 1958, Số CMND: 280807084 cấp ngày 28/08/1998 tại Công an Tỉnh Bình Dương
Địa chỉ: Phường Chánh Nghĩa Thị xã Thủ Dầu Một Tỉnh Bình Dương

II- Thửa đất được quyền sử dụng

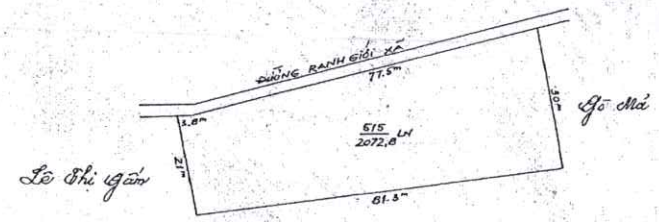
1. Thửa đất số: 515 2. Tờ bản đồ số: 05
3. Địa chỉ thửa đất: Xã Tương Bình Hiệp Thị xã Thủ Dầu Một Tỉnh Bình Dương
4. Diện tích: 2072.8 m2
   Bằng chữ: (hai ngàn không trăm bảy mươi hai phẩy tám mét vuông)
5. Hình thức sử dụng:
   + Sử dụng riêng: 2072.8 m2
   + Sử dụng chung: Không m2
6. Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm
7. Thời hạn sử dụng đất: 10/2051
8. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng * Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất

III- Tài sản gắn liền với đất

IV- Ghi chú

Thửa 515 tách từ thửa 54.

V- Sơ đồ thửa đất



Tỷ lệ: 1/1000

Ngày 15 tháng 04 năm 2005
TM.UỶ BAN NHÂN DÂN
kt CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Văn Lực

Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02403

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
27/07/2023	- Điều chỉnh xã Tương Bình Hiệp, thị xã Thủ Dầu Một thành phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một. - Người sử dụng đất thay đổi CMND từ số 280807084 cấp ngày 28/08/1998 tại CA Bình Dương thành CCCD số 074058000809 cấp ngày 25/04/2021 tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội và địa chỉ thường trú từ [illegible] Chánh Nghĩa, thị xã Thủ Dầu Một, thành [illegible] H553/83, tổ 83, khu 9, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, theo hồ sơ số 005598.DT.003./.	PHÓ GIÁM ĐỐC Đặng Huy Cường

NGƯỜI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẦN CHÚ Ý :

1. Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

2. Phải mang Giấy chứng nhận này đến đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền khi: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất được phép đổi tên; có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất; chuyển mục đích sử dụng đất; có thay đổi thời hạn sử dụng đất; chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước thu hồi đất.

3. Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp giấy.

4. Nếu có thắc mắc hoặc cần tìm hiểu về chính sách, pháp luật đất đai, có thể hỏi cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan quản lý đất đai có liên quan. Cán bộ địa chính và cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm giải đáp thắc mắc hoặc cung cấp thông tin về chính sách, pháp luật đất đai cho người sử dụng đất.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 515 **Tờ bản đồ số:** 05

Số phát hành GCN: AC 014968 **Số vào sổ cấp GCN:** H 02403

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
11/8/2023: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Sóng Thần, số 27 Đại lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần II, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo hồ sơ số 0712.	GIÁM ĐỐC Trần Minh Dũng

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

Chiều Thanh - Lê Văn Lài - Tuy Bình Hiệp

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
27/07/2023	- Điều chỉnh xã Tương Bình Hiệp, thị xã Thủ Dầu Một thành phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một. - Người sử dụng đất thay đổi CMND từ số 280807084 cấp ngày 28/08/1998 tại CA Bình Dương thành CCCD số 074058000809 cấp ngày 25/04/2021 tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội và địa chỉ thường trú từ phường Chánh Nghĩa, thị xã Thủ Dầu Một thành H553/83, tổ 83, khu 9, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, theo hồ sơ số 005598.DT.003./.	PHÓ GIÁM ĐỐC Đặng Hùng Cường

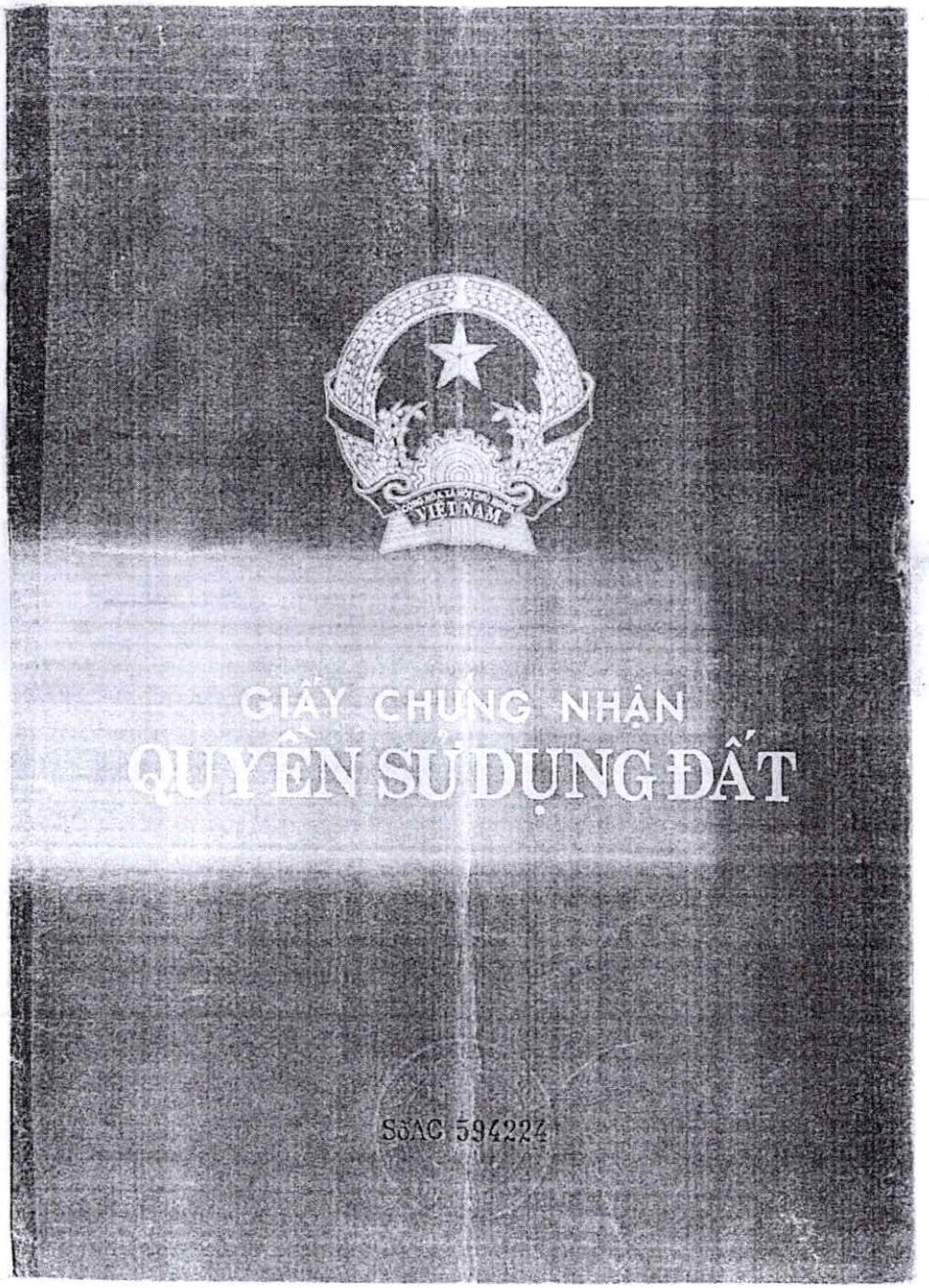
I. NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

1. Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

2. Phải mang Giấy chứng nhận này đến đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền khi: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất được phép đổi tên; có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất; chuyển mục đích sử dụng đất; có thay đổi thời hạn sử dụng đất; chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước thu hồi đất.

3. Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp giấy.

4. Nếu có thắc mắc hoặc cần tìm hiểu về chính sách, pháp luật đất đai, có thể hỏi cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan quản lý đất đai có liên quan. Cán bộ địa chính và cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm giải đáp thắc mắc hoặc cung cấp thông tin về chính sách, pháp luật đất đai cho người sử dụng đất.



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

UỶ BAN NHÂN DÂN

THỊ XÃ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất

ÔNG LÊ VĂN LỐC
Sinh năm 1958, Số CMND: 280807084 cấp ngày 28/08/1998 tại Công an Tỉnh Bình Dương
Địa chỉ: Phường Chánh Nghĩa Thị xã Thủ Dầu Một Tỉnh Bình Dương

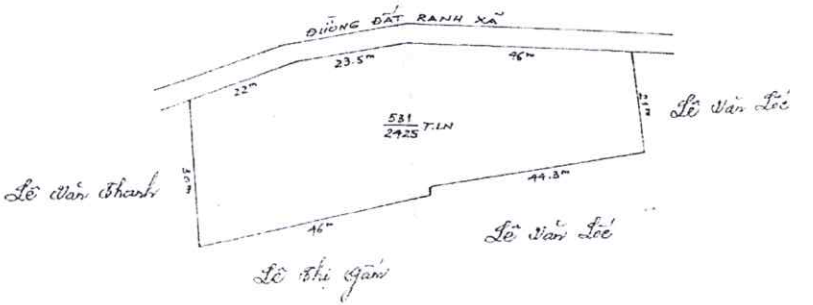
II- Thửa đất được quyền sử dụng
1. Thửa đất số: 531 2. Tờ bản đồ số: 05
3. Địa chỉ thửa đất: Xã Tương Bình Hiệp Thị xã Thủ Dầu Một Tỉnh Bình Dương

4. Diện tích: 2425 m2
Bằng chữ: (hai ngàn bốn trăm hai mươi lăm mét vuông)
5. Hình thức sử dụng:
+ Sử dụng riêng: 2425 m2
+ Sử dụng chung: Không m2
6. Mục đích sử dụng đất: 100m2 Đất ở tại nông thôn, 2325m2 Đất trồng cây lâu năm
7. Thời hạn sử dụng đất: ONT:Lâu dài ; CLN:10/2051
8. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng * Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất

III- Tài sản gắn liền với đất

IV- Ghi chú

V- Sơ đồ thửa đất



Tỷ lệ: 1/1000

Ngày 05 tháng 08 năm 2005
TM.UỶ BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Cấn Văn Tạo

Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H05598

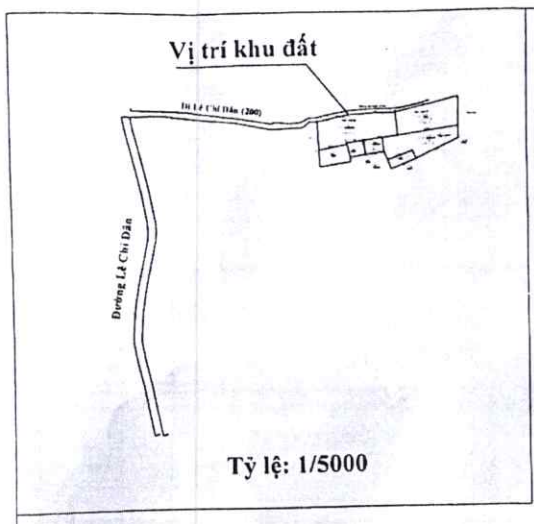
TƯƠNG BÌNH HIỆP

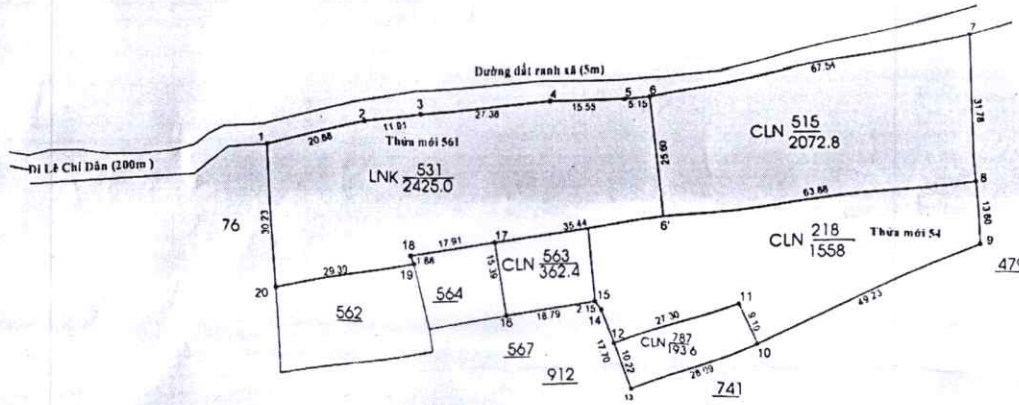
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG VỊ TRÍ THỬA ĐẤT

HỆ TỌA ĐỘ VN-2000, TỜ SỐ 5 (51 MỚI) THỬA SỐ 218; 515; 531; 563; 787

ĐƠN VỊ YÊU CẦU: ÔNG - LÊ VĂN LÓC

TỈNH BÌNH DƯƠNG - THỦ DẦU MỘT





Ghi chú:

- Mốc ranh
- Ranh giới thửa đất
- Ranh địa chính

Tổng diện tích pháp lý là: 6611.8 m²

Bảng kê tọa độ góc ranh

điểm	X(m)	Y(m)	Canh(m)
1	1218301.295	595374.359	
2	1218306.125	595394.669	20.88
3	1218308.115	595406.409	11.91
4	1218310.505	595433.689	27.38
5	1218310.465	595449.242	15.55
6	1218310.900	595454.376	5.15
7	1218326.024	595520.198	67.54
8	1218294.242	595520.055	31.78
9	1218280.640	595520.600	13.60
10	1218260.040	595475.890	49.23
11	1218268.295	595472.055	9.10
12	1218259.245	595446.303	27.30
13	1218249.637	595449.789	10.22
14	1218266.268	595443.741	17.70
15	1218268.010	595442.480	2.15
16	1218265.380	595423.870	18.79
17	1218280.610	595421.660	15.39
18	1218278.150	595403.920	17.91
19	1218276.420	595404.660	1.88
20	1218271.100	595375.760	29.39
1	1218301.295	595374.359	30.23

TỶ LỆ 1:1000

1cm trên bản vẽ bằng 10m trên thực địa

20 m 10 0 20 40 m

Ngày 24 tháng 2 năm 2022

CHỦ SỬ DỤNG ĐẤT

Ngày 24 tháng 2 năm 2022

Đội đo đạc

NGUYỄN THANH PHONG

Ngày 25 tháng 2 năm 2022

CN. CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG VÀ ĐO ĐẠC BẢN ĐỒ LINH SƠN

CHI NHÁNH GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG VÀ ĐO ĐẠC BẢN ĐỒ LINH SƠN

Lê Hồng Hiển

Scanned with CamScanner

Châu Thanh

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

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

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

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

ÔNG HUỲNH HỮU PHƯỚC
Sinh năm 1959, số CMND: 280326480
Địa chỉ: phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

BL 596253

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 75 , Tờ bản đồ số: 55

b) Địa chỉ thửa đất: phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 146m² , (bằng chữ: Một trăm bốn mươi sáu mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: + Sử dụng riêng: 146m² + Sử dụng chung: Không m²

d) Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm

e) Thời hạn sử dụng đất: đến tháng 03/2055

g) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở: -/-.

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Cây lâu năm: -/-.

5. Ghi chú:

Thửa 75 tách từ thửa 11.

Thủ Dầu Một, ngày 23 tháng 10 năm 2023

TM.UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

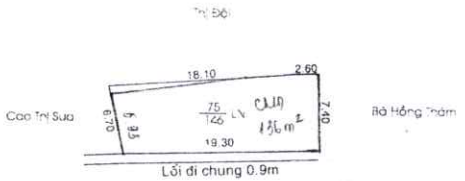
KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Võ Trần Phương Mai

Số vào sổ cấp GCN: **CH03639**

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



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
22/09/2015: Chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại đô thị 136m², theo Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 08/09/2015 của UBND thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, theo hồ sơ số 001017. **Nợ tiền sử dụng đất**: 302.818.000 đồng (Ba trăm lẻ hai triệu tám trăm mười tám ngàn đồng chẵn) theo thông báo nộp tiền sử dụng đất số 06352/HT/9/2015/T&TK ngày 18/09/2015 của Chi cục Thuế thành phố Thủ Dầu Một./.	PHÓ GIÁM ĐỐC Đặng Huy Cường
30/06/2023: Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 2753417 ngày 29/06/2023 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương.	PHÓ GIÁM ĐỐC Đặng Huy Cường

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
19/05/2017: Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 1056650 ngày 19/05/2017 Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương./.	GIÁM ĐỐC Trần Minh Dũng

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

2574116007265

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

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

Bà: HUỲNH NGUYỄN THANH THỦY
Năm sinh: 1989, CMND số: 024335690
Địa chỉ thường trú: phường 08, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

CĐ 544942

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 73 , tờ bản đồ số: 55

b) Địa chỉ: Phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 261m², (bằng chữ: Hai trăm sáu mươi mốt mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 40m², đất trồng cây lâu năm 221m²

e) Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: sử dụng đến tháng 03/2055

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 40m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 221m²

2. Nhà ở: -/-.

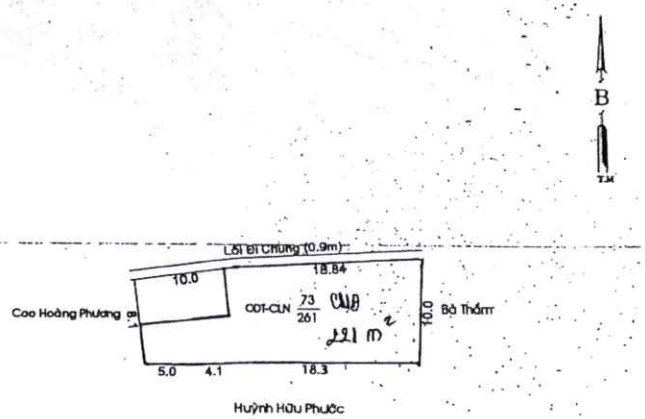
3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

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



Bình Dương, ngày 10 tháng 10 năm 2016

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

Phạm Xuân Ngọc

Số vào sổ cấp GCN: CS07860

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
01/12/2016: Chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại đô thị 221m², theo Quyết định số 1749/QĐ-UBND ngày 04/11/2016 của UBND thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, theo hồ sơ số 000933. **Nợ tiền sử dụng đất**: 492.079.000 đồng (Bốn trăm chín mươi hai triệu không trăm bảy mươi chín ngàn đồng chẵn) theo thông báo nộp tiền sử dụng đất số 71101.2016.0007942/TB-TSDĐ ngày 16/11/2016 của Chi cục Thuế thành phố Thủ Dầu Một./.	PHÓ GIÁM ĐỐC Đặng Hưng Cường

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

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ CHI NHÁNH ĐĂNG KÝ TP. THỦ DẦU

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

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

ÔNG HUỲNH HỮU PHƯỚC

Sinh năm 1959, số CMND: 280326480

Địa chỉ: phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

BL 596252

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 72 , Tờ bản đồ số: 55

b) Địa chỉ thửa đất: phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 17m² , (bằng chữ: Mười bảy mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: + Sử dụng riêng: 17m² + Sử dụng chung: Không m²

đ) Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm

e) Thời hạn sử dụng đất: đến tháng 03/2055

g) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở: -/-.

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Cây lâu năm: -/-.

5. Ghi chú:

Thửa 72 tách từ thửa 11.

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



Thủ Dầu Một, ngày 23 tháng 10 năm 2012

TM.UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Võ Trần Phương Mai

Số vào sổ cấp GCN: CH03638

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

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

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

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

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

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

ÔNG HUỲNH HỮU PHƯỚC
Sinh năm 1959, số CMND: 280326480
Địa chỉ: phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

BL 788549

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 71 , Tờ bản đồ số: 55

b) Địa chỉ thửa đất: phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 60,83m² , (bằng chữ: Sáu mươi phẩy tám mươi ba mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: + Sử dụng riêng 60,83m² + Sử dụng chung: Không m²

đ) Mục đích sử dụng đất: 20m² đất ở tại đô thị;40,83m² đất trồng cây lâu năm

e) Thời hạn sử dụng đất: ODT:Lâu dài; CLN:03/2055

g) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở: -/-.

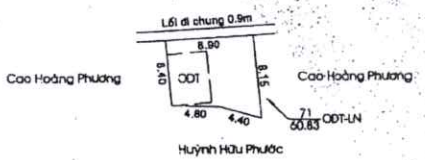
3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Cây lâu năm: -/-.

5. Ghi chú:

Thửa 71 tách từ thửa 11.

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



Thủ Dầu Một, ngày 22 tháng 01 năm 2013

TM.UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

KT.CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Đông

Số vào sổ cấp GCN: CH03842

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

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

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

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

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

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

ÔNG HUỲNH HỮU PHƯỚC
Sinh năm 1959, số CMND: 280326480
Địa chỉ: phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

BL 596251

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 70 , Tờ bản đồ số: 55

b) Địa chỉ thửa đất: phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 179,2m² , (bằng chữ: Một trăm bảy mươi chín phẩy hai mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: + Sử dụng riêng: 179,2m² + Sử dụng chung: Không m²

đ) Mục đích sử dụng đất: 100m² đất ở tại đô thị; 79,2m² đất trồng cây lâu năm

e) Thời hạn sử dụng đất: ODT:Lâu dài ; CLN:03/2055

g) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

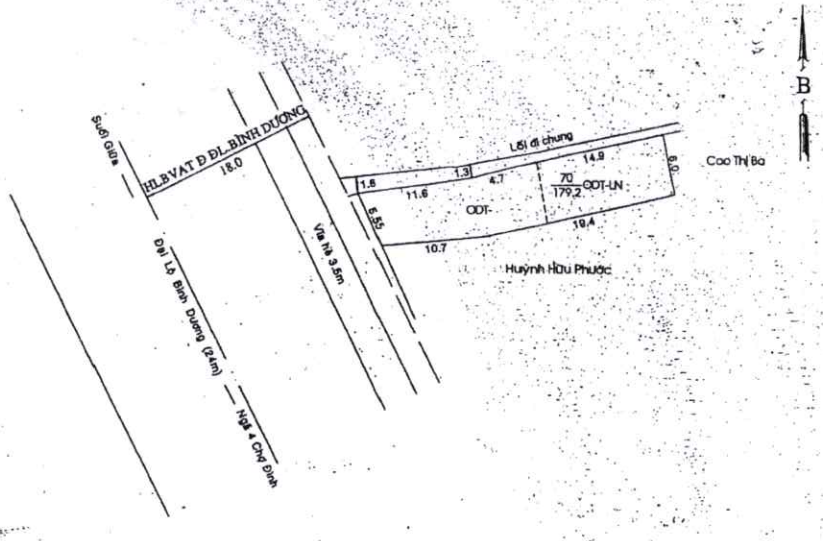
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Cây lâu năm: -/-

5. Ghi chú:

Thửa 70 tách từ thửa 11.

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



Thủ Dầu Một, ngày 23.. tháng 10 năm 2012

TM.UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Võ Trần Phương Mai

Số vào sổ cấp GCN: CH03637

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
26/02/2013: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại N... Thương mại cổ phần An Bình - Chi nhánh Bình D... 470 Đại lộ Bình Dương, phường Hiệp Thành, thành ... Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo hồ sơ số 830.	PHÓ GIÁM ĐỐC Võ Ngọc Sang
16/5/2017: Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 26/02/201... theo hồ sơ số 4177.	PHÓ GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TP. THỦ DẦU MỘT Võ Ngọc Sang

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
14/3/2017: Điều chỉnh nội dung nợ tiền sử dụng đất theo thông báo nộp tiền số 08833/12/2015/T&TK ngày 11/12/2015 với tổng số tiền 12.981.798.000 đồng (Mười hai tỷ chín trăm tám mươi mốt triệu, bảy trăm chín mươi tám nghìn đồng) thành 4.856.496.000 (Bốn tỷ tám trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn đồng) theo thông báo nộp tiền sử dụng đất số 125/HT/2017/T/TK ngày 06/03/2017 của Chi cục Thuế thành phố Thủ Dầu Một./.	PHÓ GIÁM ĐỐC Đặng Huy Cường GIÁM ĐỐC
17/05/2017: Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 1056693 ngày 19/05/2017 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương./.	Trần Minh Dũng

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

7425741150065 68

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

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

Ông: HUỲNH HỮU PHƯỚC

Năm sinh: 1959, CMND số: 280326480

Địa chỉ thường trú: phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

CB 162731

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 162 ; tờ bản đồ số: 55

b) Địa chỉ: Phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 572,7m², (bằng chữ: Năm trăm bảy mươi hai phẩy bảy mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/02/2046

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

2. Nhà ở: -/-.

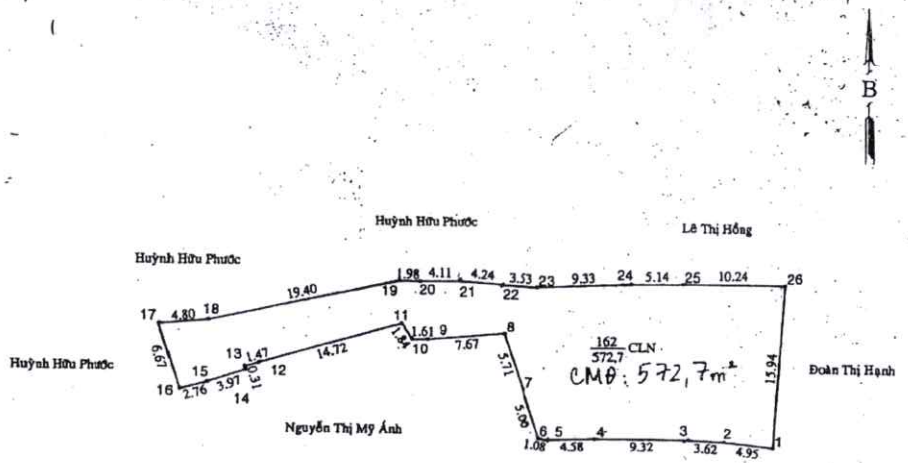
3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

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



Bình Dương, ngày 04 tháng 11 năm 2015

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG

KT GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

Ngô Quang Sự

Số vào sổ cấp GCN: CS06751

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
14/12/2015: Chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại đô thị 572,7m², theo Quyết định số 1601/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND thành phố Thủ Dầu Một tỉnh Bình Dương, theo hồ sơ số 001058. **Nợ tiền sử dụng đất:** - 402,5m² số tiền sử dụng đất phải nộp là 11.545.[illegible] đồng (Mười một tỷ năm trăm bốn mươi lăm triệu, ba trăm [illegible] đồng chẵn). - 170,2m² số tiền sử dụng đất phải nộp là 1.436.488.000 đồng (Một tỷ bốn trăm ba mươi sáu triệu, bốn trăm tám mươi tám ngàn đồng chẵn) ~~Theo thông báo nộp tiền sử dụng đất số 08833/HT/12/2015/T&TK~~ ngày 11/12/2015 của Chi cục Thuế thành phố Thủ Dầu Một./.	PHÓ GIÁM ĐỐC Đặng Hùng Cường

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

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

742574115006576

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

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

Ông: HUỲNH HỮU PHƯỚC

Năm sinh: 1959, CMND số: 280326480

Địa chỉ thường trú: phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

CB 162918

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 161 , tờ bản đồ số: 55

b) Địa chỉ: Phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 37,2m², (bằng chữ: Ba mươi bảy phẩy hai mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài

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

2. Nhà ở: -/-.

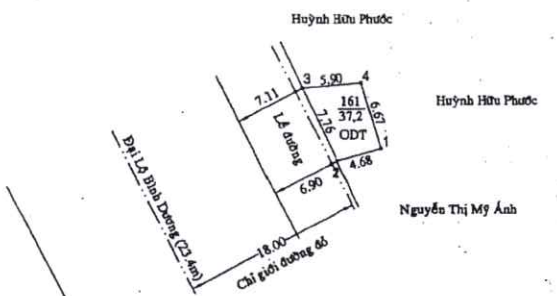
3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

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



Bình Dương, ngày 13 tháng 10 năm 2015

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG

GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

Ngô Quang Sự

Số vào sổ cấp GCN: **CS06761**

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự do – Hạnh phúc

BẢN CAM KẾT

Kính gửi: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần

Chúng tôi là:

HUỲNH HỮU PHƯỚC

- CCCD số 074059016666, ngày cấp 15/01/2023, nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH

- Địa chỉ: Số 466, Đại lộ Bình Dương, tổ 13, Khu phố 1, Phường Hiệp Thành, TP Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

NGUYỄN THỊ ANH ĐÀO

- CMND số 020861323, ngày cấp 23/11/2012, nơi cấp: CA. TP. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ: Số 256/6 Nguyễn Tiểu La, Phường 8, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh

HUỲNH NGUYỄN THANH THỦY

- CCCD số 074059016666, ngày cấp 15/01/2023, nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH

- Địa chỉ: Số 256/6 Nguyễn Tiểu La, Phường 8, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh

Chúng tôi đã dùng tài sản là Quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay của Công ty TNHH Duy Thắng và Công ty TNHH Cao su Châu Thành đối với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần tại thửa đất như sau:

Quyền sử dụng đất CB 162918

- Thửa đất số: 161 - Tờ bản đồ số: 55
- Địa chỉ thửa đất: Phường Hiệp Thành, TP Thủ Dầu Một, Bình Dương.
- Diện tích: 37,2 m2, trong đó ODT 37,2 m2.

Quyền sử dụng đất CB 162731

- Thửa đất số: 162 - Tờ bản đồ số: 55
- Địa chỉ thửa đất: Phường Hiệp Thành, TP Thủ Dầu Một, Bình Dương.
- Diện tích: 572,7 m2, trong đó ODT 572,7 m2.

Quyền sử dụng đất BL 596251

- Thửa đất số: 70 - Tờ bản đồ số: 55
- Địa chỉ thửa đất: Phường Hiệp Thành, TP Thủ Dầu Một, Bình Dương.
- Diện tích: 179,2 m2, trong đó ODT 100 m2, CLN: 79,2m2.

Quyền sử dụng đất BL 788549

- Thửa đất số: 71 - Tờ bản đồ số: 55
- Địa chỉ thửa đất: Phường Hiệp Thành, TP Thủ Dầu Một, Bình Dương.
- Diện tích: 60,83 m2, trong đó ODT 20 m2, CLN: 40,83m2.

Quyền sử dụng đất BL 596252

- Thửa đất số: 72 - Tờ bản đồ số: 55
- Địa chỉ thửa đất: Phường Hiệp Thành, TP Thủ Dầu Một, Bình Dương.
- Diện tích: 17 m2, trong đó CLN: 17m2.

Quyền sử dụng đất BL 596253

- Thửa đất số: 75 - Tờ bản đồ số: 55
- Địa chỉ thửa đất: Phường Hiệp Thành, TP Thủ Dầu Một, Bình Dương.
- Diện tích: 146 m2, trong đó ODT 136 m2, CLN: 10m2.

Quyền sử dụng đất CĐ 544942 (CSH : Huỳnh Nguyễn Thanh Thuỷ)

- Thửa đất số: 73 - Tờ bản đồ số: 55
- Địa chỉ thửa đất: Phường Hiệp Thành, TP Thủ Dầu Một, Bình Dương.
- Diện tích: 261 m2, trong đó ODT 261 m2.

Bằng văn bản này Tôi cam kết:

- Trong trường hợp phải xử lý tài sản để thu hồi nợ của Công ty TNHH Duy Thắng và/hoặc Công ty TNHH Cao su Châu Thành, các tài sản trên sẽ được xử lý cùng một thời điểm và xử lý chung.

- Trường hợp rút các tài sản trên, chúng tôi sẽ rút tài sản cùng lúc và thực hiện giảm dư nợ tương ứng với phạm vị bảo đảm của tài sản.

-Tôi cam kết rằng, tại thời điểm thế chấp tài sản trên thửa đất hiện đang có công trình xây dựng. Tổng diện tích xây dựng khoảng hơn 1.000m^2 và hiện đang cho thuê.

Đính kèm hình ảnh

Bình Dương, ngày 03/07/2023

Bên Thế chấp tài sản

(Ký và ghi rõ họ tên)

NGUYỄN THỊ ANH ĐÀO

HUỲNH HỮU PHƯỚC

HUỲNH NGUYỄN THANH THỦY


ODT 437.3
144 193.7 ODT
181 223.1 ODT
ODT 10 354.8
180 311.6 ODT
hẻm đất
ODT 74 125 LN
ODT 75 162.9
ODT 70 82.0
ODT 71
ODT 73 266.2
ODT 12 379.9
(6.1)
M1
161 37.2 ODT
ODT 15 547.5
ODT 13 606.1
162 572.7 CLN
ODT 16
T11 6237.5
ODT+CLN 57 454.4
ODT+CLN 155
ODT 19
ODT 21 269.3
ODT.LN 21 264.3
126 46.8 ODT
127 63.8 ODT
Lối đi chung
ODT 129 51.8
ODT 25 120.9
ODT.LN 128 227.9
ODT 733.3
(3.6)
(2.3)
(13.2)
Vỉa hè (3m)

AGRIBANK

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

HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

Số: 5590-LAV-2023.00472

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

- Theo thỏa thuận của các bên.

Hôm nay, ngày 03 tháng 07 năm 2023, tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần, chúng tôi gồm:

BÊN CHO VAY: NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN

- Trụ sở tại: Số 27 Đại lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, phường Dĩ An, Thành phố Dĩ An, Bình Dương

- Mã số chi nhánh: 0100686174-200

- Điện thoại: (0274)3790328 Fax: (0274)3732518

- Người đại diện là: **Ông NGÔ THÀNH TRUNG** Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách

- Theo Quyết định số 2664/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng giám đốc Agribank

(Sau đây gọi là "Ngân hàng").

BÊN VAY: CÔNG TY TNHH CAO SU CHÂU THÀNH

- Giấy phép đăng ký kinh doanh số 3900365425, đăng ký lần đầu ngày 08/12/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 02/06/2023 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp

- Trụ sở tại: Số 466 Đại lộ Bình Dương, tổ 13, khu phố 1, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương

- Người đại diện: **Bà NGUYỄN THỊ ĐÀO** Chức vụ: Giám đốc

- CCCD số 074164005939 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 12/08/2021

(Sau đây gọi là "Khách hàng").

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

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

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

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

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

c) *Thời hạn cho vay:* là khoảng thời gian tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay cho đến hết ngày cuối cùng của từng lần giải ngân được ghi trong Giấy nhận nợ; Trường hợp ngày cuối cùng của thời hạn cho vay là ngày lễ hoặc ngày nghỉ hàng tuần thì chuyển sang ngày làm việc tiếp theo;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Nguyên tắc giải thích hợp đồng

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

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

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

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

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

1. Hạn mức cấp tín dụng (quy đổi): **64.000.000.000** đồng.

Bằng chữ: Sáu mươi bốn tỷ đồng

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

2. Đồng tiền cho vay và đồng tiền trả nợ: VND và USD

3. Mục đích sử dụng vốn vay và thanh toán LC bằng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động phục sản xuất kinh doanh thương mại các sản phẩm từ mủ cao su năm 2023

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

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

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

3. Thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng tính từ ngày ký Hợp đồng này đến hết ngày 03/07/2024. Khách hàng chỉ được rút vốn vay, mở LC thanh toán bằng vốn vay, phát hành bảo lãnh trong thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng. Khi hết thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng, tùy vào tình hình thực tế, nhu cầu, khả năng của mỗi bên thì hai bên có thể thỏa thuận việc cấp hạn mức mới cho kỳ tiếp theo.

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

1. Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn, lãi suất đối với lãi chậm trả được Ngân hàng công bố từng thời điểm và được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ.

Đối với các khoản giải ngân từ 06 tháng trở lên, Agribank được quyền chủ động điều chỉnh lãi suất cho vay theo định kỳ ít nhất 03 tháng/lần.

+ Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ đến 06 tháng/lần đối với dư nợ tại thời điểm điều chỉnh.

+ Thời điểm điều chỉnh: theo thông báo của Ngân hàng.

+ Mức điều chỉnh:

Lãi suất cho vay VND = Trần lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND niêm yết 12 tháng trả lãi cuối kỳ cộng (+) tối thiểu 1,7%/năm.

Lãi suất cho vay USD theo thông báo của Ngân hàng.

+ Mức điều chỉnh lãi suất nêu trên không thấp hơn lãi suất cho vay theo cùng đối tượng theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng tại thời điểm thực hiện điều chỉnh lãi suất.

2. Phí liên quan đến khoản vay: Ngân hàng được phép thu các khoản phí liên quan tới khoản vay theo biểu phí do Ngân hàng công bố từng thời điểm.

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

1. Điều kiện giải ngân vốn cho vay: Ngân hàng đồng ý giải ngân vốn cho vay sau khi Khách hàng đáp ứng đủ các điều kiện dưới đây:

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

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

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

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

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

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

a) Bản gốc Giấy nhận nợ;

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

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

3. Nhận nợ bắt buộc đối với bảo lãnh

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

b) Hồ sơ nhận nợ bắt buộc gồm:

+) Bản gốc Giấy nhận nợ;

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

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

4. Nhận nợ đối với trường hợp thanh toán LC

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

b) Hồ sơ nhận nợ gồm:

b) Hồ sơ nhận nợ bắt buộc gồm:

+) Bản gốc Giấy nhận nợ;

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

+ Các hồ sơ, tài liệu chứng minh việc Khách hàng phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán LC theo cam kết phát hành: yêu cầu thanh toán của Ngân hàng thụ hưởng LC, Hối phiếu của ngân hàng thụ hưởng LC, điều chấp nhận thanh toán của Ngân hàng thụ hưởng LC (đối với nhận nợ thanh toán LC);

+ Các hồ sơ, tài liệu khác theo yêu cầu của Ngân hàng;

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

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

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

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

2. Trả lãi tiền vay

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

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi chậm trả bằng (=) (số tiền lãi trong hạn phải trả nhưng chưa trả nhân (x) lãi suất chậm trả nhân (x) số ngày chậm trả) chia (:) cho 365 ngày;

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

3. Trả nợ trước hạn

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

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

4. Trả các loại phí

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

b) Khách hàng có nghĩa vụ trả các khoản phí, lệ phí để thực hiện các thủ tục công chứng/ chứng thực /xác nhận, đăng ký giao dịch 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 tạm ứng trả thay Khách hàng.

5. Đồng tiền thanh toán

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

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

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

6. Quản lý nguồn trả nợ: Doanh thu từ hoạt động kinh doanh và nguồn thu hợp pháp khác phải được chuyển vào tài khoản thanh toán của Khách hàng mở tại Ngân hàng để Ngân hàng quản lý nguồn tiền trả nợ, tối thiểu 100% doanh số cho vay. Tần suất đánh giá tối thiểu 3 tháng/lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên

7. Quản lý hàng tồn kho: Định kỳ hoặc đột xuất khi có yêu cầu của ngân hàng, khách hàng có báo cáo gửi Ngân hàng về tình hình xuất, nhập, tồn kho hàng hóa. Định kỳ hoặc đột xuất Ngân hàng có quyền kiểm tra, giám sát, đối chiếu số liệu trên sổ sách và số liệu thực tế.

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

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

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

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

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

Điều 7. Chuyển nợ quá hạn

1. Cơ cấu lại thời hạn trả nợ: Trường hợp khách hàng không có khả năng trả nợ đúng kỳ hạn nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay và có nhu cầu cơ cấu lại thời hạn trả nợ, theo đề nghị của Khách hàng tại phương án cơ cấu nợ, Ngân hàng đánh giá khả năng trả nợ của khách hàng và quyết định cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo quy định của Ngân hàng và quy định của pháp luật.

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

Điều 8. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ

1. Nghĩa vụ của Khách hàng theo Hợp đồng này được bảo đảm bằng (các) biện pháp bảo đảm bao gồm nhưng không giới hạn (các) Hợp đồng bảo đảm cụ thể như sau:

- Thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-202200379 ngày 30/03/2022 và văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-202200379/PL01 giữa Ngân hàng và Bên thế chấp là Ông Huỳnh Hữu Phước – Bà Nguyễn Thị Anh Đào

- Thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-202300458 ký ngày 03/07/2023 giữa Ngân hàng và Bên thế chấp là Ông Huỳnh Hữu Phước – Bà Nguyễn Thị Anh Đào

Tổng mức cấp tín dụng ngắn hạn tối đa có thể sử dụng là 64.000.000.000 VND

Và (các) Hợp đồng bảo đảm khác được giao kết cùng ngày hoặc sau ngày ký hợp đồng tín dụng này giữa Khách hàng và /hoặc Bên thứ ba (gọi chung là bên bảo đảm) với Ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ của Khách hàng tại Ngân hàng.

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

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

3. 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.

4. 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 toàn quyền sử dụng phần còn dư để 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 9. Cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến khoản vay

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Cung cấp thông tin, tài liệu cho Bên thứ ba:

Khách hàng đồng ý để Ngân hàng được cung cấp mọi thông tin, tài liệu liên quan đến Khách hàng, bên bảo đảm theo các Văn bản tín dụng mà Ngân hàng đang lưu giữ cho công ty con, chi nhánh/đơn vị trong cùng hệ thống của Ngân hàng, luật sư, nhà tư vấn, nhà đại diện, đại lý, nhà cung cấp, tổ chức kiểm toán, bên nhận chuyển nhượng (hoặc có khả năng sẽ nhận chuyển nhượng) các Văn bản tín dụng, tổ chức và/hoặc cá nhân được Ngân hàng ủy thác xử lý nợ, Trung tâm thông tin tín dụng (CIC) hoặc tổ chức, cá nhân khác theo quy định của pháp luật.

4. Hình thức cung cấp thông tin: Nhận trực tiếp, qua bưu điện, fax, tin nhắn qua Zalo, SMS qua điện thoại, email, hoặc các phương thức liên lạc điện tử khác

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

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Khách hàng

1. Quyền của Khách hàng

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

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

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

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

2. Nghĩa vụ của Khách hàng

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

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

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

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

đ) Có trách nhiệm tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc, lãi, các nghĩa vụ tài chính khác với Ngân hàng và bổ sung các biện pháp bảo đảm nếu sau khi áp dụng biện pháp xử lý nợ mà Khách hàng vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ;

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

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

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

Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng

1. Quyền của Ngân hàng

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

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

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

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

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

e) Khi đến hạn mà Khách hàng không trả được nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu bất cứ Bên bảo lãnh, Bên bảo đảm nào thực hiện nghĩa vụ theo các Hợp đồng bảo đảm đã giao kết với Ngân hàng, có quyền áp dụng các biện pháp cần thiết để xử lý nợ, thu giữ tài sản bảo đảm, xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Hợp đồng này, Hợp đồng bảo đảm, quy định của pháp luật hoặc yêu cầu người bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh để thu hồi nợ và/hoặc khởi kiện, tố cáo theo quy định của pháp luật;

g) Được quyền bán một phần hoặc toàn bộ khoản vay của Khách hàng phát sinh theo Hợp đồng này và các văn bản có liên quan; Miễn, giảm lãi tiền vay, phí, cơ cấu lại thời hạn trả nợ, khoanh nợ, xoá nợ theo quy định của Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước và của Ngân hàng;

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

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

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

2. Nghĩa vụ của Ngân hàng

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

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

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

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

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

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

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

k) Khách hàng xảy ra bất kỳ một Thay đổi bất lợi đáng kể nào;

c) Tài sản đảm bảo phát sinh tranh chấp, bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên, tịch thu, tạm giữ theo quy định của pháp luật hoặc xảy ra các sự kiện pháp lý khác

đe dọa làm ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm tại Hợp đồng này; 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 và/hoặc Bên bảo đảm không bổ sung tài sản bảo đảm và/hoặc biện pháp bảo đảm khác theo yêu cầu của Ngân hàng quy định tại các Văn bản tín dụng;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. **Xử lý nợ vay**

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 13. Phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại

1. Phạt vi phạm

a) Ngân hàng và Khách hàng đồng ý trong quá trình thực hiện Hợp đồng này bất kỳ bên nào có hành vi vi phạm Hợp đồng này thì phải chịu phạt vi phạm, mức phạt do hai bên thỏa thuận;

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

2. Bồi thường thiệt hại

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

Điều 14. Giải quyết tranh chấp

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

Điều 15. Cam kết của các Bên

1. Cam kết của Khách hàng

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

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

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

d) Đã được Ngân hàng cung cấp đầy đủ các thông tin về: thẩm quyền, lãi suất cho vay; lãi suất áp dụng đối với nợ gốc bị quá hạn; lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả;

phương pháp tính lãi tiền vay; loại phí và mức phí áp dụng đối với khoản vay; các thông tin khác có liên quan đến toàn bộ nội dung Hợp đồng này;

đ) Tỷ lệ vốn đối ứng tham gia phương án sử dụng vốn tối theo quy định của Agribank;

e) Các cam kết khác:

+ Công ty cam kết thực hiện chuyển doanh thu hoạt động kinh doanh vào tài khoản tiền gửi được mở tại Agribank KCN Sóng Thần tối thiểu bằng doanh số cho vay cộng với lãi và phí phát sinh

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

Điều 16. Các thỏa thuận khác

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Dư nợ, số dư phát hành thư tín dụng (LC), số dư bảo lãnh và các hình thức cấp tín dụng khác tại ngày 03/07/2023 của Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202200342 ngày 30/03/2022 được chuyển sang theo dõi tại Hợp đồng này.

8. Thỏa thuận khác :

Khách hàng đồng ý để Ngân hàng chủ động trích tiền từ bất kỳ tài khoản nào của Khách hàng mở tại Ngân hàng để thu hồi nợ gốc, lãi trước hạn, đến hạn theo yêu cầu của Khách hàng thông qua các hình thức nêu tại khoản 3 Điều 9 hợp đồng này và thông báo cho Khách hàng biết về kết quả thực hiện. Trường hợp việc thu nợ trước hạn theo yêu cầu của Khách hàng dẫn đến phát sinh các loại phí theo quy định tại Hợp đồng này thì Khách hàng phải thanh toán các phí trên.

Điều 17. Hiệu lực Hợp đồng

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

2. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến sau khi hết Thời hạn duy trì hạn mức cấp tín dụng và Khách hàng đã thực hiện xong tất cả nghĩa vụ theo Hợp đồng này. Các bên thống nhất Hợp đồng này được khôi phục lại thời hạn hiệu lực mà không gián đoạn trong trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 16 Hợp đồng này.

3. Hợp đồng này được lập thành 2 (hai) bản gốc có giá trị pháp lý ngang nhau. Ngân hàng giữ 1 bản và Khách hàng giữ 1 bản.

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

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

ĐẠI DIỆN KHÁCH HÀNG	**ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG**
CÔNG TY TNHH CAO SU CHÂU THÀNH	NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN
Nguyễn Thị Đào	*Ngô Thành Trung*

AGRIBANK

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

VĂN BẢN SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

Số: 5590-LAV-202300472/PL01

(Kèm theo Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202200472 ngày 03/7/2023)

Căn cứ vào Hợp đồng Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472 ngày 03/7/2023 đã ký giữa Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần và Công ty TNHH Cao su Châu Thành;

Hôm nay, ngày 04 tháng 7 năm 2023, tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần, chúng tôi gồm:

BÊN CHO VAY: NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN

- Trụ sở tại: Số 27, Đại lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, phường Dĩ An, thị xã Dĩ An, Bình Dương
- Mã số chi nhánh: 0100686174-200
- Điện thoại: (0274) 3790328 Fax: (0274)3732518
- Người đại diện là: **Ông NGÔ THÀNH TRUNG** - Chức vụ: Phó Giám đốc Phụ trách
- Theo Quyết định số 2664/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng giám đốc Agribank.

(Sau đây gọi là "Ngân hàng").

BÊN VAY: CÔNG TY TNHH CAO SU CHÂU THÀNH

- Giấy phép đăng ký kinh doanh số 3900365425, đăng ký lần đầu ngày 08/12/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 02/06/2023 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp
- Trụ sở tại: Số 466 Đại lộ Bình Dương, tổ 13, khu phố 1, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương
- Người đại diện: **Bà NGUYỄN THỊ ĐÀO** - Chức vụ: Giám đốc
- CCCD số 074164005939 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 12/08/2021

(Sau đây gọi là "Khách hàng").

Ngân hàng và Khách hàng cùng thống nhất ký văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng với các điều khoản sau đây:

Điều 1: Thay đổi nội dung Khoản 1 Điều 8 về **Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ** như sau:

Nghĩa vụ của Khách hàng theo Hợp đồng này được bảo đảm bằng (các) biện pháp bảo đảm bao gồm nhưng không giới hạn (các) Hợp đồng bảo đảm cụ thể như sau:

- Thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-202200379 ngày 30/03/2022 và văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-202200379/PL01 giữa Ngân hàng và Bên thế chấp là Ông Huỳnh Hữu Phước – Bà Nguyễn Thị Anh Đào

- Thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-202300458 ký ngày 03/07/2023 giữa Ngân hàng và Bên thế chấp là Ông Huỳnh Hữu Phước – Bà Nguyễn Thị Anh Đào

- Thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-202300467 ký ngày 04/07/2023 giữa Ngân hàng và Bên thế chấp là Ông Huỳnh Hữu Phước – Bà Nguyễn Thị Anh Đào

Tổng mức cấp tín dụng ngắn hạn tối đa có thể sử dụng là 64.000.000.000 VND

Và (các) Hợp đồng bảo đảm khác được giao kết cùng ngày hoặc sau ngày ký hợp đồng tín dụng này giữa Khách hàng và /hoặc Bên thứ ba (gọi chung là bên bảo đảm) với Ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ của Khách hàng tại Ngân hàng.

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

Điều 2: Các nội dung khác của hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472 ngày 03/7/2023 không thay đổi.

Văn bản sửa đổi bổ sung này là một phần không thể tách rời của hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472 ngày 03/7/2023. Văn bản sửa đổi bổ sung này được lập thành 02 (Hai) bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ một bản và có hiệu lực kể từ ngày ký.

ĐẠI DIỆN KHÁCH HÀNG	**ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG**
(ký ghi rõ họ tên, đóng dấu)	*(ký ghi rõ họ tên, đóng dấu)*
M.S.D.N: 3900365425 - C.T.T.N.H.H CÔNG TY TNHH CAO SU CHÂU THÀNH TP. THỦ DẦU MỘT - T. BÌNH DƯƠNG	M.S.C.N: 0100686174-200 - C.T.T.N.H.H NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN TP. DĨ AN - T. BÌNH DƯƠNG
Nguyễn Thị Đào	Ngô Thành Trung

AGRIBANK

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

VĂN BẢN SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

Số: 5590-LAV-202300472/PL02

(Kèm theo Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202200472 ngày 03/7/2023)

Căn cứ vào Hợp đồng Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472 ngày 03/7/2023 đã ký giữa Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần và Công ty TNHH Cao su Châu Thành;

Hôm nay, ngày 01 tháng 8 năm 2023, tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần, chúng tôi gồm:

BÊN CHO VAY: NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN

- Trụ sở tại: Số 27, Đại lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, phường Dĩ An, thị xã Dĩ An, Bình Dương
- Mã số chi nhánh: 0100686174-200
- Điện thoại: (0274) 3790328 Fax: (0274)3732518
- Người đại diện là: **Ông NGÔ THÀNH TRUNG** - Chức vụ: Phó Giám đốc Phụ trách
- Theo Quyết định số 2664/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng giám đốc Agribank.

(Sau đây gọi là "Ngân hàng").

BÊN VAY: CÔNG TY TNHH CAO SU CHÂU THÀNH

- Giấy phép đăng ký kinh doanh số 3900365425, đăng ký lần đầu ngày 08/12/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 02/06/2023 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp
- Trụ sở tại: Số 466 Đại lộ Bình Dương, tổ 13, khu phố 1, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương
- Người đại diện: **Bà NGUYỄN THỊ ĐÀO** - Chức vụ: Giám đốc
- CCCD số 074164005939 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 12/08/2021

(Sau đây gọi là "Khách hàng").

Ngân hàng và Khách hàng cùng thống nhất ký văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng với các điều khoản sau đây:

Điều 1: Thay đổi nội dung Khoản 1 Điều 8 về **Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ** như sau:

Nghĩa vụ của Khách hàng theo Hợp đồng này được bảo đảm bằng (các) biện pháp bảo đảm bao gồm nhưng không giới hạn (các) Hợp đồng bảo đảm cụ thể như sau:

- Thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-202200379 ngày 30/03/2022 và văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-202200379/PL01 giữa Ngân hàng và Bên thế chấp là Ông Huỳnh Hữu Phước – Bà Nguyễn Thị Anh Đào

- Thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-202300458 ký ngày 03/07/2023 giữa Ngân hàng và Bên thế chấp là Ông Huỳnh Hữu Phước – Bà Nguyễn Thị Anh Đào

- Thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-202300467 ký ngày 04/07/2023 giữa Ngân hàng và Bên thế chấp là Ông Huỳnh Hữu Phước – Bà Nguyễn Thị Anh Đào

- Thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-202300534 ký ngày 01/08/2023 giữa Ngân hàng và Bên thế chấp là Ông Lê Văn Lốc

Tổng mức cấp tín dụng ngắn hạn tối đa có thể sử dụng là 64.000.000.000 VND

Và (các) Hợp đồng bảo đảm khác được giao kết cùng ngày hoặc sau ngày ký hợp đồng tín dụng này giữa Khách hàng và /hoặc Bên thứ ba (gọi chung là bên bảo đảm) với Ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ của Khách hàng tại Ngân hàng.

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

Điều 2: Các nội dung khác của hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472 ngày 03/7/2023 không thay đổi.

Văn bản sửa đổi bổ sung này là một phần không thể tách rời của hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472 ngày 03/7/2023. Văn bản sửa đổi bổ sung này được lập thành 02 (Hai) bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ một bản và có hiệu lực kể từ ngày ký.

ĐẠI DIỆN KHÁCH HÀNG	**ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG**
(ký ghi rõ họ tên, đóng dấu)	*(ký ghi rõ họ tên, đóng dấu)*
CÔNG TY TNHH CAO SU CHÂU THÀNH	NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN
Nguyễn Thị Đào	Ngô Thành Trung

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

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
Số: 5590-LCL-202300458

Hôm nay, ngày 03... tháng 07... năm 2023 tại .....Văn Phòng Công Chứng Nguyễn Phú Quốc....., chúng tôi gồm:

1. BÊN NHẬN THẾ CHẤP (DƯỚI ĐÂY GỌI TẮT LÀ BÊN A)

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN

- Địa chỉ: Số 27 Đại lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, phường Dĩ An, Thành phố Dĩ An, Bình Dương
- Mã số thuế: 0100686174-200
- Điện thoại: (0274)3790328 Fax: (0274)3732518
- Người đại diện: **Ông NGÔ THÀNH TRUNG** Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách

(Theo Quyết định số 2664/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng giám đốc Agribank)

2. BÊN THẾ CHẤP (DƯỚI ĐÂY GỌI TẮT LÀ BÊN B)

Ông (bà): HUỲNH HỮU PHƯỚC

- CCCD số 074059016666, ngày cấp 15/01/2023, nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
- Địa chỉ: Số 466, Đại lộ Bình Dương, tổ 106, Khu phố 8, Phường Hiệp Thành, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

Ông (bà): NGUYỄN THỊ ANH ĐÀO

- CMND số 020816323 (1), ngày cấp 23/11/2012, nơi cấp: CA. TP HCM
- Địa chỉ: 256/6 Nguyễn Tiểu La, Phường 8, Quận 10, TP Hồ Chí Minh.

Các bên thoả thuận ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với các nội dung sau (*Dưới đây gọi tắt là* "Hợp đồng"):

Điều 1. Tài sản thế chấp

1. Quyền sử dụng đất:

- **Quyền sử dụng đất:** BL 593253 (2)

- Thửa đất số: 75 - Tờ bản đồ số: 55
- Địa chỉ thửa đất: phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
- Diện tích: 146 m^2 (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi sáu mét vuông).
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 146 m^2; Sử dụng chung: không m^2
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị: 136m^2; Đất trồng cây lâu năm: 10m^2
- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến tháng 03/2055

(Dưới đây gọi chung là "**Tài sản bảo đảm**").

2. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 593253 do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 23/10/2012, số vào sổ cấp GCN: CH03639, cập nhật biến động lần cuối ngày 30/06/2023

(Sau đây gọi chung là "**Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm**").

3. Giá trị Tài sản bảo đảm

Giá trị Tài sản bảo đảm là: **16.180.000.000 VND** (Bằng chữ: Mười sáu tỷ một trăm tám mươi triệu đồng).

Giá trị Tài sản bảo đảm được xác định tại Biên bản xác định giá trị tài sản ngày 03/07/2023 chỉ là cơ sở để thực hiện chính sách tín dụng của Bên A, không áp dụng trong quá trình xử lý Tài sản bảo đảm. Giá trị Tài sản bảo đảm sẽ được xác định lại theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này.

4. Các trường hợp thuộc/trở thành/là tài sản bảo đảm

a) Chi phí đầu tư vào Tài sản bảo đảm bao gồm nhưng không giới hạn: chi phí cho đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng,...

b) Tài sản mới (bao gồm cả vật phụ hoặc gắn với tài sản mới)/phần tài sản và/hoặc giá trị tăng thêm do đầu tư vào tài sản nêu tại Điều 4 Hợp đồng này cũng thuộc Tài sản bảo đảm.

c) Trường hợp Tài sản bảo đảm được bảo hiểm thì toàn bộ số tiền bồi thường bảo hiểm hoặc tài sản thay thế trở thành Tài sản bảo đảm.

d) Trường hợp Tài sản bảo đảm bị nhà nước thu hồi, phá dỡ, tịch thu, trưng mua hoặc bị tổn thất toàn bộ thì toàn bộ số tiền bồi thường, trưng mua hoặc tài sản được đền bù, được thay thế hoặc được trao đổi trở thành Tài sản bảo đảm.

đ) Trường hợp Bên A chấp thuận cho Bên B chia, tách một Tài sản bảo đảm thành nhiều tài sản phù hợp với quy định của pháp luật liên quan và không làm thay đổi chủ sở hữu thì những tài sản mới tiếp tục là Tài sản bảo đảm;

e) Trường hợp Bên A chấp thuận cho Bên B hợp nhất Tài sản bảo đảm với tài sản khác tạo thành tài sản mới không chia được thì tài sản mới trở thành Tài sản bảo đảm;

g) Trường hợp Bên A chấp thuận cho Bên B dùng Tài sản bảo đảm để góp vốn vào pháp nhân thương mại, pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội thì pháp nhân nhận góp vốn phải chấp thuận Tài sản bảo đảm mang góp vốn tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tại Bên A.

h) Trường hợp không còn Tài sản bảo đảm do bị thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh; để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì số tiền được bồi thường, tài sản được thay thế hoặc tài sản được trao đổi trở thành Tài sản bảo đảm.

i) Trường hợp khác theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan làm cho tài sản bảo đảm không còn hoặc bị thay thế mà có tài sản mới phát sinh hoặc có tài sản được thay thế thì tài sản này trở thành Tài sản bảo đảm.

Điều 2. Nghĩa vụ được bảo đảm

1. Người có nghĩa vụ được bảo đảm:

Bên B tự nguyện đem Tài sản bảo đảm nêu tại Điều 1 thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tại khoản 2 Điều này của **CÔNG TY TNHH CAO SU CHÂU THÀNH** (Địa chỉ: Số 466 Đại lộ Bình Dương, tổ 13, khu phố 1, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương; Giấy phép đăng ký kinh doanh số 3900365425, đăng ký lần

đầu ngày 08/12/2004, đăng ký thay đổi lần 12 ngày 06/06/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Bình Dương cấp) (dưới đây gọi tắt là Người có nghĩa vụ được bảo đảm) tại Bên A.

2. Nghĩa vụ được bảo đảm:

Đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả, các khoản phí và chi phí khác phát sinh liên quan của Bên được bảo đảm tại các Hợp đồng cấp tín dụng[1] ký trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng này với Bên A.

(Sau đây gọi chung là "**Nghĩa vụ được bảo đảm**").

Điều 3. Xác định lại giá trị Tài sản bảo đảm

1. Các trường hợp xác định lại giá trị Tài sản bảo đảm:

a) Định kỳ: 12 tháng tối thiểu 01 lần xác định lại giá trị tài sản bảo đảm;

b) Khi Tài sản bảo đảm có sự biến động về giá (giá thị trường, khung giá theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố); hao mòn, hư hỏng, lạc hậu, suy giảm chất lượng, thay đổi tính năng, công dụng ảnh hưởng tới Nghĩa vụ được bảo đảm của Tài sản bảo đảm.

c) Các trường hợp khác do Bên A toàn quyền quyết định.

2. Phương pháp xác định lại giá trị tài sản bảo đảm thực hiện theo chính sách, quy định nội bộ của Bên A. Giá trị tài sản bảo đảm được xác định lại chỉ là cơ sở để thực hiện chính sách tín dụng của Bên A, không áp dụng trong quá trình xử lý Tài sản bảo đảm.

3. Xử lý sau khi xác định lại giá trị Tài sản bảo đảm:

Theo yêu cầu của Bên A, Bên B phải thay thế, bổ sung tài sản bảo đảm hoặc giảm mức cấp tín dụng tương ứng với phần chênh lệch thiếu. Trường hợp Bên B không thực hiện, Bên A tạm ngừng giải ngân hoặc thu hồi nợ trước hạn.

Điều 4. Đầu tư vào Tài sản bảo đảm

1. Trường hợp Bên B thực hiện quyền đầu tư để làm tăng giá trị của Tài sản bảo đảm thì phần giá trị đầu tư tăng thêm thuộc Tài sản bảo đảm.

2. Việc đầu tư vào Tài sản bảo đảm trong các trường hợp sau đây phải có sự đồng ý của Bên A và tài sản mới hình thành hoặc giá trị đầu tư tăng thêm thuộc Tài sản bảo đảm:

a) Bên thứ ba đầu tư vào Tài sản bảo đảm;

b) Bên B đầu tư vào Tài sản bảo đảm làm phát sinh tài sản mới.

3. Bên A có quyền yêu cầu chấm dứt việc đầu tư nếu việc đầu tư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này làm giảm giá trị Tài sản bảo đảm.

4. Trường hợp Bên B, bên thứ ba đầu tư vào Tài sản bảo đảm không tuân thủ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho Bên A.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Quyền của Bên A:

a) Được giữ bản gốc các Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm, giấy chứng nhận bảo hiểm (nếu có).

b) Yêu cầu Bên B cung cấp thông tin, thực trạng Tài sản bảo đảm; được xem xét, kiểm tra trực tiếp theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất Tài sản bảo đảm mà không cần phải thông báo cho Bên B và/hoặc được sự đồng ý của Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào.

[1] Hợp đồng cấp tín dụng: Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cấp bảo lãnh và các hình thức cấp tín dụng khác.

c) Yêu cầu Bên B phải áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn Tài sản bảo đảm, giá trị Tài sản bảo đảm hoặc ngừng sử dụng, cho thuê, cho mượn và bổ sung, thay thế Tài sản bảo đảm hoặc thay đổi biện pháp bảo đảm nếu Tài sản bảo đảm bị mất, hư hỏng, bị mất giá trị hoặc có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị. Nếu Bên B không thực hiện thì Bên A được quyền yêu cầu Người có nghĩa vụ được bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn.

d) Được quyền yêu cầu Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào đang nắm giữ Tài sản bảo đảm giao Tài sản bảo đảm để xử lý.

đ) Được quyền truy đòi, thu hồi Tài sản bảo đảm nếu Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, chuyển giao khác về quyền sở hữu Tài sản bảo đảm hoặc các trường hợp Tài sản bảo đảm bị chiếm hữu, sử dụng hoặc được lợi khác về Tài sản bảo đảm mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A.

e) Bên A có quyền tự mình hoặc thuê/chỉ định bất kỳ bên thứ ba nào định giá Tài sản bảo đảm nếu Bên A xét thấy cần thiết, với chi phí do Bên B chịu.

g) Xử lý Tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 8 Hợp đồng này.

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

2. Nghĩa vụ của Bên A:

a) Bảo quản Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm, bồi thường thiệt hại cho Bên B nếu làm mất, hỏng Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm.

b) Trả lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm và giải chấp Tài sản bảo đảm khi Nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác được Bên A đồng ý.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Quyền của Bên B:

a) Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ Tài sản bảo đảm.

b) Được đầu tư để duy trì hoặc làm tăng giá trị của Tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng này.

c) Được cho thuê/cho mượn Tài sản bảo đảm nếu được Bên A đồng ý bằng văn bản và phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Việc cho thuê/cho mượn không làm giảm sút giá trị tài sản (trừ hao mòn tự nhiên) và đáp ứng được nghĩa vụ bảo đảm khi xử lý Tài sản bảo đảm (nếu có).

- Việc cho thuê/cho mượn chấm dứt vô điều kiện khi Agribank xử lý Tài sản bảo đảm.

- 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 và các nội dung của Hợp đồng này liên quan đến việc cho thuê/cho mượn.

Trường hợp Bên B dùng Tài sản bảo đảm để cho thuê/cho mượn nhưng không thông báo cho Bên A hoặc thông báo mà không được Bên A đồng ý thì hợp đồng thuê/hợp đồng mượn chấm dứt tại thời điểm Bên A xử lý Tài sản bảo đảm. Quyền, nghĩa vụ giữa Bên B và bên thuê/bên mượn được giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê tài sản/hợp đồng mượn tài sản, quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.

d) Yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại nếu Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm bị mất, thất lạc, hư hỏng.

đ) Nhận lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm khi hoàn thành nghĩa vụ với Bên A hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác được Bên A đồng ý.

2. Nghĩa vụ của Bên B:

a) Cung cấp các thông tin, thực trạng Tài sản bảo đảm cho Bên A kể cả trường hợp sửa chữa, nâng cấp, đầu tư Tài sản bảo đảm, hoặc có những tài sản khác hình thành trong tương lai gắn liền với Tài sản bảo đảm hoặc ảnh hưởng đến Tài sản bảo đảm.

b) Giao đầy đủ và kịp thời bản gốc các giấy tờ về Tài sản bảo đảm cho Bên A. Trường hợp Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm được cấp mới, cấp lại, sửa đổi, bổ sung, Bên B phải giao lại ngay cho Bên A bản gốc các giấy tờ này.

c) Thông báo đầy đủ và kịp thời cho Bên A về quyền của người thứ ba đối với Tài sản bảo đảm (nếu có). Trong trường hợp không thông báo thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại (nếu có) cho Bên A.

d) Khi phát sinh các trường hợp thuộc/trở thành/là Tài sản bảo đảm, Bên B không được dùng phần tài sản này để bảo đảm cho nghĩa vụ của người khác hoặc cho bên nhận bảo đảm khác hoặc sử dụng phần tài sản đó để thực hiện bất kỳ giao dịch nào với bất kỳ bên nào.

đ) Thanh toán mọi phí và chi phí liên quan đến việc công chứng/chứng thực, đăng ký/xoá đăng ký biện pháp bảo đảm, thuê định giá, định giá lại Tài sản bảo đảm và xử lý Tài sản bảo đảm (bao gồm cả chi phí bảo vệ, đầu tư, bảo dưỡng, duy trì, khai thác Tài sản bảo đảm).

e) Không được bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, thay thế, cho thuê, cho mượn, góp vốn, liên doanh, giao quyền hưởng dụng, quyền bề mặt Tài sản bảo đảm hoặc sử dụng Tài sản bảo đảm để bảo đảm cho nghĩa vụ khác hoặc khước từ quyền sở hữu, quyền sử dụng Tài sản bảo đảm trừ trường hợp được Bên A chấp thuận bằng văn bản.

g) Chấp nhận sự kiểm tra theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất của Bên A trong quá trình quản lý, sử dụng Tài sản bảo đảm.

h) Bổ sung tài sản bảo đảm hoặc giảm mức được cấp tín dụng của Người có nghĩa vụ được bảo đảm tương ứng với phần chênh lệch thiếu, nếu giá trị Tài sản bảo đảm sau khi định giá lại không đủ bảo đảm cho Nghĩa vụ được bảo đảm theo ý kiến của Bên A.

i) Phải bảo trì, bảo dưỡng, bảo quản, giữ gìn toàn bộ hoặc bất kỳ phần nào của Tài sản bảo đảm để tài sản luôn duy trì được giá trị, luôn ở trong tình trạng hoạt động/sử dụng tốt; áp dụng các biện pháp cần thiết kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng của Tài sản bảo đảm, nếu việc tiếp tục khai thác có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị Tài sản bảo đảm; nếu làm mất, hư hỏng theo đánh giá của Bên A thì phải sửa chữa khôi phục giá trị, bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn cho Bên A.

k) Không được thay đổi hiện trạng, kết cấu, mục đích sử dụng của Tài sản bảo đảm quy định tại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm khi chưa có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên A.

l) Bằng Hợp đồng này, Bên B ủy quyền cho Bên A thực hiện các thủ tục để nhận tiền, tài sản trong trường hợp Tài sản bảo đảm được bồi thường, đền bù, được thay thế hoặc được trao đổi.

m) Giao Tài sản bảo đảm cho Bên A theo thông báo xử lý Tài sản bảo đảm tại Điều 8 của Hợp đồng này. Trường hợp không giao Tài sản bảo đảm, không phối hợp hoặc có hành vi cản trở việc xem xét, kiểm tra thực tế Tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho Bên A thì phải bồi thường.

n) Phải thông báo cho Bên A về việc tổ chức lại theo hình thức chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi trước khi thực hiện. (Chỉ áp dụng đối với trường hợp Bên B là pháp nhân).

o) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

Điều 7. Mua bảo hiểm đối với Tài sản bảo đảm (Áp dụng đối với Tài sản bảo đảm mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật và của Agribank)

1. Bên B phải mua bảo hiểm đối với Tài sản bảo đảm trong thời gian thế chấp và hợp đồng bảo hiểm nêu rõ người thụ hưởng ưu tiên thứ nhất là Bên A. Cụ thể:

a) Mua và duy trì bảo hiểm đối với các loại rủi ro và tại công ty bảo hiểm được Bên A chấp thuận;

b) Mức (giá trị) tối thiểu của các khoản bảo hiểm: tối thiểu bằng phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm.

c) Thông báo cho công ty bảo hiểm biết về việc Tài sản bảo đảm được dùng để bảo đảm nghĩa vụ và chỉ định Bên A là người thụ hưởng ưu tiên thứ nhất bất kỳ khoản tiền nào phát sinh từ hợp đồng bảo hiểm đó;

d) Bên B phải gửi cho Bên A bản chính của hợp đồng bảo hiểm đã ký và thư xác nhận chuyển quyền thụ hưởng sang Bên A từ công ty bảo hiểm theo mẫu được Bên A chấp nhận.

đ) Bên B phải thanh toán toàn bộ phí bảo hiểm và gia hạn bất kỳ hợp đồng bảo hiểm nào ít nhất 05 (năm) ngày trước ngày phí bảo hiểm đó đến hạn thanh toán hoặc hợp đồng bảo hiểm đó hết thời hạn. Bên B phải cung cấp cho Bên A bằng chứng bằng văn bản được Bên A chấp nhận về việc đã thanh toán và gia hạn hợp đồng bảo hiểm.

2. Bằng Hợp đồng này, Bên B ủy quyền cho Bên A ký một hợp đồng bảo hiểm mới hoặc gia hạn hợp đồng bảo hiểm đã ký với công ty bảo hiểm, với khoản phí bảo hiểm do công ty bảo hiểm ban hành; Bên B chịu tất cả các chi phí phát sinh liên quan đến việc ký kết hoặc gia hạn hợp đồng bảo hiểm đó và ủy quyền cho Bên A tự động trích tiền từ tài khoản của Bên B tại Bên A để thanh toán các khoản phí bảo hiểm và các chi phí khác liên quan đối với Tài sản bảo đảm nếu Bên B không thực hiện nghĩa vụ mua bảo hiểm hoặc gia hạn hợp đồng bảo hiểm.

3. Bên B chịu trách nhiệm hoàn tất các thủ tục để Bên A được nhận tiền bảo hiểm.

Điều 8. Xử lý Tài sản bảo đảm

1. Các trường hợp xử lý Tài sản bảo đảm:

Khi xảy ra một trong các trường hợp dưới đây, Bên A được quyền xử lý Tài sản bảo đảm nhằm thu hồi nợ mà không phụ thuộc vào sự đồng ý của Bên B và/hoặc vào bất kỳ điều kiện nào:

a) Đến hạn thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào theo hợp đồng cấp tín dụng mà Người có nghĩa vụ được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

b) Người có nghĩa vụ được bảo đảm phải thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn do vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng hoặc theo quy định của pháp luật nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

c) Không duy trì mua bảo hiểm tài sản theo quy định tại Điều 7 Hợp đồng này (áp dụng đối với Tài sản bảo đảm mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật và của Agribank)

d) Khi Tài sản bảo đảm có nguy cơ bị giảm sút hoặc mất toàn bộ hoặc một phần đáng kể giá trị theo ý kiến của Bên A.

đ) Bên B là đối tượng của bất cứ vụ tranh chấp/kiện tụng nào, bị chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, giải thể[2], bị mất khả năng trả nợ mà theo Bên A là ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng này.

e) Các trường hợp khác do Bên A quyết định khi Bên B vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

2. Phương thức xử lý Tài sản bảo đảm:

Bên A có toàn quyền lựa chọn một hoặc nhiều phương thức trong các phương thức sau để xử lý Tài sản bảo đảm mà không phụ thuộc vào sự đồng ý của Bên B:

- Bán đấu giá Tài sản bảo đảm;

- Bên A tự bán Tài sản bảo đảm hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán Tài sản bảo đảm;

- Bên A nhận chính Tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện Nghĩa vụ được bảo đảm;

- Phương thức khác theo quy định của pháp luật.

3. Thực hiện xử lý Tài sản bảo đảm:

a) Khi xảy ra bất kỳ một trường hợp nêu tại khoản 1 Điều này, Bên A sẽ gửi thông báo xử lý Tài sản bảo đảm cho Bên B.

b) Bên B hoặc Bên thứ ba giữ Tài sản bảo đảm phải giao Tài sản bảo đảm 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 bảo đảm thì Bên A được quyền thu giữ Tài sản bảo đảm để xử lý (hoặc ủy quyền cho bên thứ ba thu giữ Tài sản bảo đảm để xử lý) và đề nghị cơ quan có thẩm quyền hỗ trợ thu giữ mà không cần sự đồng ý của Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào có liên quan, quyết định của tòa án hoặc của cơ quan có thẩm quyền khác.

c) Khi Bên A thực hiện quyền thu giữ Tài sản bảo đảm, Bên B phải di chuyển toàn bộ người và tài sản không thuộc Tài sản bảo đảm ra khỏi Tài sản bảo đảm đúng thời hạn theo yêu cầu của Bên A. Bên B đồng ý rằng, Bên A có toàn quyền lựa chọn các biện pháp thích hợp để di chuyển người và tài sản nói trên ra khỏi Tài sản bảo đảm.

d) Giá để xử lý Tài sản bảo đảm khi Bên A tự bán/chuyển nhượng hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán/chuyển nhượng hoặc khi Bên A nhận chính Tài sản bảo đảm để thay thế cho Nghĩa vụ được bảo đảm hoặc giá khởi điểm khi bán đấu giá Tài sản bảo đảm (sau đây gọi chung là "**Giá bán**") do Bên A và Bên B thỏa thuận; Trường hợp Bên B không cùng bên A tiến hành thỏa thuận hoặc hai bên không đạt được thống nhất bằng văn bản thì Bên A được quyền chỉ định tổ chức có chức năng thẩm định giá Tài sản bảo đảm để làm cơ sở cho việc quyết định Giá bán. Các chi phí liên quan đến việc định giá này sẽ trừ vào số tiền thu được từ xử lý Tài sản bảo đảm.

đ) Sau mỗi lần thực hiện bán tài sản bảo đảm không thành, Bên A có quyền nhưng không phải là có nghĩa vụ, được quyết định giảm giá tối đa 10% giá bán tài sản so với giá bán lần trước liền kề.

---

[2] chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, giải thể: Áp dụng trong trường hợp Bên B là pháp nhân.

e) Trường hợp bán đấu giá bên A được chỉ định đơn vị có chức năng bán đấu giá theo quy định của pháp luật và đấu giá tài sản theo luật Đấu giá. Trường hợp đấu giá không thành thì trong thời gian 06 tháng mà có người mua tài sản với mức giá cao hơn hoặc bằng giá khởi điểm của kỳ bán đấu giá không thành gần nhất thì Bên A được quyền bán thỏa thuận trực tiếp với người mua.

g) Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý Tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí cho việc xử lý Tài sản bảo đảm, sẽ dùng để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Người có nghĩa vụ được bảo đảm.

h) Trong mọi trường hợp Bên B có hành vi cản trở việc Bên A thực hiện quyền xử lý Tài sản bảo đảm và thực hiện các nội dung về xử lý tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho Bên A thì phải bồi thường.

4. Khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm

a) Trong thời gian chờ xử lý tài sản bảo đảm, Bên A có quyền khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm hoặc cho phép Bên B hoặc ủy quyền cho người thứ 3 khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm theo đúng tính năng và công dụng của tài sản.

b) Hoa lợi, lợi tức thu được từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán cho nghĩa vụ được bảo đảm sau khi trừ đi chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản.

5. Nội dung khác

Các nội dung khác có liên quan đến xử lý Tài sản bảo đảm chưa được quy định tại Hợp đồng này thì các bên thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 9. 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 hợp pháp của nhau. Trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện ra toà án nơi Bên A đóng trụ sở để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Các thỏa thuận khác

1. Lựa chọn áp dụng biện pháp bảo đảm, Tài sản bảo đảm để xử lý

Trường hợp Nghĩa vụ được bảo đảm bằng nhiều biện pháp bảo đảm, được bảo đảm thực hiện bằng nhiều tài sản thì khi xảy ra trường hợp xử lý Tài sản bảo đảm quy định tại Điều 8 Hợp đồng này, Bên A được quyền quyết định lựa chọn biện pháp bảo đảm để áp dụng, Tài sản bảo đảm để xử lý hoặc áp dụng tất cả các biện pháp bảo đảm, Tài sản bảo đảm để xử lý.

2. Chuyển nhượng

Hợp đồng này có hiệu lực bắt buộc đối với các bên kế nhiệm và bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển giao được phép tương ứng của các Bên trong Hợp đồng này và các bên kế nhiệm, nhận chuyển nhượng, chuyển giao được phép đó được hưởng các quyền và thực hiện các nghĩa vụ tương ứng 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. Bên A có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào của mình theo Hợp đồng này cho một bên khác và gửi thông báo cho Bên B sau khi chuyển nhượng.

3. 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 Bên A 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 của Bên A theo Hợp đồng này.

4. Ủy quyền của Bên B cho Bên A

Bên B bằng Hợp đồng này ủy quyền và chỉ định không hủy ngang cho bên A làm người đại diện theo ủy quyền của bên B (mà không cần Bên B phải có thêm bất kỳ chấp thuận và/hoặc văn bản nào khác) thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên B và ký kết bất kỳ văn kiện nào, tiến hành các hành động cần thiết để thực thi toàn bộ hoặc bất cứ quyền nào của Bên A theo Hợp đồng này kể cả khi Bên A xử lý Tài sản bảo đảm và khi Bên A thực hiện các thủ tục chuyển quyền sở hữu cho bên mua Tài sản bảo đảm. Uỷ quyền này sẽ chấm dứt khi Bên B hoàn thành tất cả các nghĩa vụ Hợp đồng này với Bên A. Việc thực hiện nội dung ủy quyền của Bên A là quyền, không phải là nghĩa vụ của Bên A.

5. 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. Các Bên sẽ nỗ lực tối đa để thay thế điều khoản vô hiệu đó bằng một điều khoản có hiệu lực và đáp ứng tốt nhất cho mục đích dự kiến của điều khoản bị vô hiệu.

6. Trách nhiệm liên đới

Nếu Bên B gồm hai người trở lên thì tất cả các nghĩa vụ, cam đoan và bảo đảm của Bên B theo Hợp đồng này là liên đới, nếu bất kỳ người nào trong số này không hoặc không còn bị ràng buộc trên bất kỳ phương diện nào, thì các nghĩa vụ của những người còn lại sẽ không bị ảnh hưởng dưới bất kỳ hình thức nào.

7. Thông Báo của Bên A cho Bên B

a) Bất kỳ thông báo, yêu cầu hoặc thư từ liên lạc nào khác theo Hợp đồng này phải được lập thành văn bản gửi cho Bên B theo địa chỉ nêu tại Hợp đồng này hoặc địa chỉ sau cùng mà Bên B đăng ký với Bên A.

b) Việc gửi thông báo, yêu cầu hoặc thư từ liên lạc nào khác cho bên B được coi là đã nhận vào các thời điểm sau:

- Vào thời điểm nhận (nếu chuyển trực tiếp và có biên nhận) hoặc;

- Ngày làm việc liền sau ngày văn bản được gửi bằng thư bảo đảm (có dấu bưu điện/chứng từ chuyển phát) hoặc;

- Ngày làm việc liền sau ngày văn bản được gửi bằng fax và khi gửi máy fax đã thông báo gửi và nhận thành công.

8. Nhận lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm

Nếu Bên B gồm hai người trở lên thì một trong các đồng sở hữu được thay mặt cho các đồng sở hữu còn lại yêu cầu giải chấp Tài sản bảo đảm và nhận lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm.

Điều 11. Cam đoan của các bên

Các bên chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

a) Những thông tin về Bên A đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.

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

2. Bên B cam đoan:

a) Những thông tin về Bên B, thông tin về Tài sản bảo đảm và Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.

b) Tài sản thuộc trường hợp được thế chấp tài sản theo quy định của pháp luật.

c) Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

- Tài sản bảo đảm là có thực, đang tồn tại; thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của Bên B, được phép giao dịch theo quy định của pháp luật và không có tranh chấp, không bị kê biên, không bị phong tỏa để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước.

- Tài sản bảo đảm không cam kết bán, không nhập Tài sản bảo đảm vào tài sản chung với bất kỳ bên thứ ba nào; chưa được dùng để bảo đảm cho bất kỳ bên nào ngoại trừ thế chấp cho Bên A.

- Chưa xác lập quyền hưởng dụng, quyền bề mặt của Tài sản bảo đảm cho bất kỳ chủ thể nào (không áp dụng trong trường hợp nhận Tài sản bảo đảm đang cho thuê/cho mượn).

- Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm là bản duy nhất mà Bên B có.

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

đ) Bên B có đầy đủ các quyền, ủy quyền, cho phép hoặc phê chuẩn hợp pháp cần thiết theo quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Bên B trước khi ký kết Hợp đồng này.

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

Điều 12. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký biện pháp bảo đảm và chấm dứt khi các Bên đã thực hiện xóa đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định trong các trường hợp sau:

a) Nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành;

b) Tài sản bảo đảm đã được xử lý;

c) Nghĩa vụ được bảo đảm đã được các bên thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

d) Theo thỏa thuận khác của các bên.

2. Mọi sửa đổi và bổ sung đối với Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và được các Bên ký kết.

Hợp đồng đã được các bên đọc, hiểu rõ và thống nhất ký tên dưới đây. 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, Người có nghĩa vụ được bảo đảm giữ 01 (một) bản, 02 (hai) bản lưu tại các cơ quan liên quan có chức năng.

BÊN B/ĐẠI DIỆN BÊN B	**ĐẠI DIỆN BÊN A**
(Ký, ghi đầy đủ họ tên, đóng dấu (nếu có)	*(Ký, ghi đầy đủ họ tên và đóng dấu)*
Nguyễn Thị Ái Đào	Ngô Thành Trung

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM – CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN – TP. DĨ AN – T. BÌNH DƯƠNG

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 03 tháng 07 năm 2023 (Ngày ba tháng bảy năm hai nghìn không trăm hai mươi ba)

Tại Văn phòng công chứng Nguyễn Phú Quốc, tỉnh Bình Dương, địa chỉ: số 72A khu 4, đường Lê Thị Trung, phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Tôi **Nguyễn Phú Quốc**, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được giao kết giữa

Bên thế chấp:

Ông	: **HUỲNH HỮU PHƯỚC**
Năm sinh	: 1959
Căn cước công dân	: 074059016666 cấp ngày 15/01/2023 tại Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội.
Nơi cư trú tại	: 466 Đại Lộ Bình Dương, tổ 106, khu phố 8, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
Cùng với vợ là Bà	: **NGUYỄN THỊ ANH ĐÀO**
Năm sinh	: 1962
Chứng minh nhân dân	: 020861323 cấp ngày 23/11/2012 tại Công an thành phố Hồ Chí Minh.
Nơi cư trú tại	: 256/6 Nguyễn Tiểu La, phường 8, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

Bên nhận thế chấp:

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN

Trụ sở : Số 27, Đại lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Mã số chi nhánh: 0100686174-200.

Đại diện ông/bà : NGÔ THÀNH TRUNG, chức vụ: Phó Giám Đốc, căn cứ: Theo Quyết định số 389/QĐ-NHNo-PC ngày 23/03/2021 của Tổng giám đốc Agribank và Giấy ủy quyền số 90/UQ-NHNo.ST-TH ngày 31/08/2021.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký vào từng trang của hợp đồng, đồng thời điểm chỉ vào trang 10 (mười) của hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Bên thế chấp đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của hợp đồng, đồng thời điểm chỉ vào trang 10 (mười) của hợp đồng này trước mặt

tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của bên thế chấp nêu trên. Bên nhận thế chấp đã làm thủ tục đăng ký chữ ký, mẫu dấu và đã ký trước vào hợp đồng này. Công chứng viên đã đối chiếu chữ ký, mẫu dấu trên hợp đồng và nhận thấy trùng khớp với mẫu chữ ký, mẫu dấu đã đăng ký tại Văn phòng công chứng Nguyễn Phú Quốc, tỉnh Bình Dương;

- Việc kiểm tra, định giá và quản lý tài sản sẽ do bên nhận thế chấp thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật;

- Văn bản công chứng này được lập thành 05 (năm) bản chính, mỗi bản chính gồm 06 tờ, 12 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 04 (bốn) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Nguyễn Phú Quốc, tỉnh Bình Dương.

Số công chứng: **4868**, quyển số: 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD

Phí công chứng: 7.054.000 đồng

CÔNG CHỨNG VIÊN

S.Đ.K.H.Đ:34-C.T.H.Đ
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN PHÚ QUỐC
TP.THỦ DẦU MỘT-T.BÌNH DƯƠNG

Nguyễn Phú Quốc

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

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số: 5590-LCL-202300467

Hôm nay, ngày 04 tháng 7 năm 2023 tại Văn Phòng Công Chứng Nguyễn Phú Quốc, chúng tôi gồm:

1. BÊN NHẬN THẾ CHẤP (DƯỚI ĐÂY GỌI TẮT LÀ BÊN A)

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN

- Địa chỉ: Số 27 Đại lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, phường Dĩ An, Thành phố Dĩ An, Bình Dương
- Mã số thuế: 0100686174-200
- Điện thoại: (0274)3790328 Fax: (0274)3732518
- Người đại diện: **Ông NGÔ THÀNH TRUNG** Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách

(Theo Quyết định số 2664/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng giám đốc Agribank)

2. BÊN THẾ CHẤP (DƯỚI ĐÂY GỌI TẮT LÀ BÊN B)

Ông: HUỲNH HỮU PHƯỚC

- CCCD số 074059016666, ngày cấp 15/01/2023, nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
- Địa chỉ: Số 466, Đại lộ Bình Dương, tổ 106, Khu phố 8, Phường Hiệp Thành, TP Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

Bà: NGUYỄN THỊ ANH ĐÀO

- CMND số 020861323, ngày cấp 23/11/2012, nơi cấp: CA. TP HCM
- Địa chỉ: 256/6 Nguyễn Tiểu La, Phường 8, Quận 10, TP Hồ Chí Minh.

Các bên thoả thuận ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với các nội dung sau (*Dưới đây gọi tắt là* "Hợp đồng"):

Điều 1. Tài sản thế chấp

1. Quyền sử dụng đất:

- **Quyền sử dụng đất:** DK 646311

- Thửa đất số: 1098 - Tờ bản đồ số: 5
- Địa chỉ thửa đất: Phường Tân Hiệp, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương
- Diện tích: 9.469 m^2 (Bằng chữ: Chín nghìn bốn trăm sáu mươi chín mét vuông).
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở: 300m^2; Đất trồng cây lâu năm: 9.169m^2
- Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Đến tháng 3/2051

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 300m^2; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 9.169m^2

- Ghi chú:

Thửa đất 1098 được tách từ thửa đất 60

Thửa đất 1098 có 600,9m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang an toàn đường bộ

(Dưới đây gọi chung là **"Tài sản bảo đảm").**

2. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 646311 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/05/2023, số vào sổ cấp GCN: CS16255, cập nhật biến động chủ sở hữu ngày 04/7/2023

(Sau đây gọi chung là "**Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm**").

3. Giá trị Tài sản bảo đảm

Giá trị Tài sản bảo đảm là: **47.870.000.000 VND** (Bằng chữ: Bốn mươi bảy tỷ tám trăm bảy mươi triệu đồng).

Giá trị Tài sản bảo đảm được xác định tại Biên bản xác định giá trị tài sản ngày 04/07/2023 chỉ là cơ sở để thực hiện chính sách tín dụng của Bên A, không áp dụng trong quá trình xử lý Tài sản bảo đảm. Giá trị Tài sản bảo đảm sẽ được xác định lại theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này.

4. Các trường hợp thuộc/trở thành/là tài sản bảo đảm

a) Chi phí đầu tư vào Tài sản bảo đảm bao gồm nhưng không giới hạn: chi phí cho đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng,...

b) Tài sản mới (bao gồm cả vật phụ hoặc gắn với tài sản mới)/phần tài sản và/hoặc giá trị tăng thêm do đầu tư vào tài sản nêu tại Điều 4 Hợp đồng này cũng thuộc Tài sản bảo đảm.

c) Trường hợp Tài sản bảo đảm được bảo hiểm thì toàn bộ số tiền bồi thường bảo hiểm hoặc tài sản thay thế trở thành Tài sản bảo đảm.

d) Trường hợp Tài sản bảo đảm bị nhà nước thu hồi, phá dỡ, tịch thu, trưng mua hoặc bị tổn thất toàn bộ thì toàn bộ số tiền bồi thường, trưng mua hoặc tài sản được đền bù, được thay thế hoặc được trao đổi trở thành Tài sản bảo đảm.

đ) Trường hợp Bên A chấp thuận cho Bên B chia, tách một Tài sản bảo đảm thành nhiều tài sản phù hợp với quy định của pháp luật liên quan và không làm thay đổi chủ sở hữu thì những tài sản mới tiếp tục là Tài sản bảo đảm;

e) Trường hợp Bên A chấp thuận cho Bên B hợp nhất Tài sản bảo đảm với tài sản khác tạo thành tài sản mới không chia được thì tài sản mới trở thành Tài sản bảo đảm;

g) Trường hợp Bên A chấp thuận cho Bên B dùng Tài sản bảo đảm để góp vốn vào pháp nhân thương mại, pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội thì pháp nhân nhận góp vốn phải chấp thuận Tài sản bảo đảm mang góp vốn tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tại Bên A.

h) Trường hợp không còn Tài sản bảo đảm do bị thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh; để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì số tiền được bồi thường, tài sản được thay thế hoặc tài sản được trao đổi trở thành Tài sản bảo đảm.

i) Trường hợp khác theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan làm cho tài sản bảo đảm không còn hoặc bị thay thế mà có tài sản mới phát sinh hoặc có tài sản được thay thế thì tài sản này trở thành Tài sản bảo đảm.

Điều 2. Nghĩa vụ được bảo đảm

1. Người có nghĩa vụ được bảo đảm:

Bên B tự nguyện đem Tài sản bảo đảm nêu tại Điều 1 thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tại khoản 2 Điều này của **CÔNG TY TNHH CAO SU CHÂU THÀNH** (Địa chỉ: Số 466 Đại lộ Bình Dương, tổ 13, khu phố 1, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương; Giấy phép đăng ký kinh doanh số 3900365425, đăng ký lần đầu ngày 08/12/2004, đăng ký thay đổi lần 12 ngày 02/06/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Bình Dương cấp) (dưới đây gọi tắt là Người có nghĩa vụ được bảo đảm) tại Bên A.

2. Nghĩa vụ được bảo đảm:

Đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả, các khoản phí và chi phí khác phát sinh liên quan của Bên được bảo đảm tại các Hợp đồng cấp tín dụng[1] ký trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng này với Bên A.

(Sau đây gọi chung là "**Nghĩa vụ được bảo đảm**").

Điều 3. Xác định lại giá trị Tài sản bảo đảm

1. Các trường hợp xác định lại giá trị Tài sản bảo đảm:

a) Định kỳ: 12 tháng tối thiểu 01 lần xác định lại giá trị tài sản bảo đảm;

b) Khi Tài sản bảo đảm có sự biến động về giá (giá thị trường, khung giá theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố); hao mòn, hư hỏng, lạc hậu, suy giảm chất lượng, thay đổi tính năng, công dụng ảnh hưởng tới Nghĩa vụ được bảo đảm của Tài sản bảo đảm.

c) Các trường hợp khác do Bên A toàn quyền quyết định.

2. Phương pháp xác định lại giá trị tài sản bảo đảm thực hiện theo chính sách, quy định nội bộ của Bên A. Giá trị tài sản bảo đảm được xác định lại chỉ là cơ sở để thực hiện chính sách tín dụng của Bên A, không áp dụng trong quá trình xử lý Tài sản bảo đảm.

3. Xử lý sau khi xác định lại giá trị Tài sản bảo đảm:

Theo yêu cầu của Bên A, Bên B phải thay thế, bổ sung tài sản bảo đảm hoặc giảm mức cấp tín dụng tương ứng với phần chênh lệch thiếu. Trường hợp Bên B không thực hiện, Bên A tạm ngừng giải ngân hoặc thu hồi nợ trước hạn.

Điều 4. Đầu tư vào Tài sản bảo đảm

1. Trường hợp Bên B thực hiện quyền đầu tư để làm tăng giá trị của Tài sản bảo đảm thì phần giá trị đầu tư tăng thêm thuộc Tài sản bảo đảm.

2. Việc đầu tư vào Tài sản bảo đảm trong các trường hợp sau đây phải có sự đồng ý của Bên A và tài sản mới hình thành hoặc giá trị đầu tư tăng thêm thuộc Tài sản bảo đảm:

a) Bên thứ ba đầu tư vào Tài sản bảo đảm;

---

[1] Hợp đồng cấp tín dụng: Hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh và các hình thức cấp tín dụng khác.

b) Bên B đầu tư vào Tài sản bảo đảm làm phát sinh tài sản mới.

3. Bên A có quyền yêu cầu chấm dứt việc đầu tư nếu việc đầu tư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này làm giảm giá trị Tài sản bảo đảm.

4. Trường hợp Bên B, bên thứ ba đầu tư vào Tài sản bảo đảm không tuân thủ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho Bên A.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Quyền của Bên A:

a) Được giữ bản gốc các Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm, giấy chứng nhận bảo hiểm (nếu có).

b) Yêu cầu Bên B cung cấp thông tin, thực trạng Tài sản bảo đảm; được xem xét, kiểm tra trực tiếp theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất Tài sản bảo đảm mà không cần phải thông báo cho Bên B và/hoặc được sự đồng ý của Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào.

c) Yêu cầu Bên B phải áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn Tài sản bảo đảm, giá trị Tài sản bảo đảm hoặc ngừng sử dụng, cho thuê, cho mượn và bổ sung, thay thế Tài sản bảo đảm hoặc thay đổi biện pháp bảo đảm nếu Tài sản bảo đảm bị mất, hư hỏng, bị mất giá trị hoặc có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị. Nếu Bên B không thực hiện thì Bên A được quyền yêu cầu Người có nghĩa vụ được bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn.

d) Được quyền yêu cầu Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào đang nắm giữ Tài sản bảo đảm giao Tài sản bảo đảm để xử lý.

d) Được quyền truy đòi, thu hồi Tài sản bảo đảm nếu Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, chuyển giao khác về quyền sở hữu Tài sản bảo đảm hoặc các trường hợp Tài sản bảo đảm bị chiếm hữu, sử dụng hoặc được lợi khác về Tài sản bảo đảm mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A.

e) Bên A có quyền tự mình hoặc thuê/chỉ định bất kỳ bên thứ ba nào định giá Tài sản bảo đảm nếu Bên A xét thấy cần thiết, với chi phí do Bên B chịu.

g) Xử lý Tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 8 Hợp đồng này.

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

2. Nghĩa vụ của Bên A:

a) Bảo quản Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm, bồi thường thiệt hại cho Bên B nếu làm mất, hỏng Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm.

b) Trả lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm và giải chấp Tài sản bảo đảm khi Nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác được Bên A đồng ý.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Quyền của Bên B:

a) Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ Tài sản bảo đảm.

b) Được đầu tư để duy trì hoặc làm tăng giá trị của Tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng này.

c) Được cho thuê/cho mượn Tài sản bảo đảm nếu được Bên A đồng ý bằng văn bản và phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Việc cho thuê/cho mượn không làm giảm sút giá trị tài sản (trừ hao mòn tự nhiên) và đáp ứng được nghĩa vụ bảo đảm khi xử lý Tài sản bảo đảm (nếu có).

- Việc cho thuê/cho mượn chấm dứt vô điều kiện khi Agribank xử lý Tài sản bảo đảm.

- 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 và các nội dung của Hợp đồng này liên quan đến việc cho thuê/cho mượn.

Trường hợp Bên B dùng Tài sản bảo đảm để cho thuê/cho mượn nhưng không thông báo cho Bên A hoặc thông báo mà không được Bên A đồng ý thì hợp đồng thuê/hợp đồng mượn chấm dứt tại thời điểm Bên A xử lý Tài sản bảo đảm. Quyền, nghĩa vụ giữa Bên B và bên thuê/bên mượn được giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê tài sản/hợp đồng mượn tài sản, quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.

d) Yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại nếu Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm bị mất, thất lạc, hư hỏng.

đ) Nhận lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm khi hoàn thành nghĩa vụ với Bên A hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác được Bên A đồng ý.

2. Nghĩa vụ của Bên B:

a) Cung cấp các thông tin, thực trạng Tài sản bảo đảm cho Bên A kể cả trường hợp sửa chữa, nâng cấp, đầu tư Tài sản bảo đảm, hoặc có những tài sản khác hình thành trong tương lai gắn liền với Tài sản bảo đảm hoặc ảnh hưởng đến Tài sản bảo đảm.

b) Giao đầy đủ và kịp thời bản gốc các giấy tờ về Tài sản bảo đảm cho Bên A. Trường hợp Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm được cấp mới, cấp lại, sửa đổi, bổ sung, Bên B phải giao lại ngay cho Bên A bản gốc các giấy tờ này.

c) Thông báo đầy đủ và kịp thời cho Bên A về quyền của người thứ ba đối với Tài sản bảo đảm (nếu có). Trong trường hợp không thông báo thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại (nếu có) cho Bên A.

d) Khi phát sinh các trường hợp thuộc/trở thành/là Tài sản bảo đảm, Bên B không được dùng phần tài sản này để bảo đảm cho nghĩa vụ của người khác hoặc cho bên nhận bảo đảm khác hoặc sử dụng phần tài sản đó để thực hiện bất kỳ giao dịch nào với bất kỳ bên nào.

đ) Thanh toán mọi phí và chi phí liên quan đến việc công chứng/chứng thực, đăng ký/xoá đăng ký biện pháp bảo đảm, thuê định giá, định giá lại Tài sản bảo đảm và xử lý Tài sản bảo đảm (bao gồm cả chi phí bảo vệ, đầu tư, bảo dưỡng, duy trì, khai thác Tài sản bảo đảm).

e) Không được bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, thay thế, cho thuê, cho mượn, góp vốn, liên doanh, giao quyền hưởng dụng, quyền bề mặt Tài sản bảo đảm hoặc sử dụng Tài sản bảo đảm để bảo đảm cho nghĩa vụ khác hoặc khước từ quyền sở hữu, quyền sử dụng Tài sản bảo đảm trừ trường hợp được Bên A chấp thuận bằng văn bản.

g) Chấp nhận sự kiểm tra theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất của Bên A trong quá trình quản lý, sử dụng Tài sản bảo đảm.

h) Bổ sung tài sản bảo đảm hoặc giảm mức được cấp tín dụng của Người có nghĩa vụ được bảo đảm tương ứng với phần chênh lệch thiếu, nếu giá trị Tài sản bảo đảm sau khi định giá lại không đủ bảo đảm cho Nghĩa vụ được bảo đảm theo ý kiến của Bên A.

i) Phải bảo trì, bảo dưỡng, bảo quản, giữ gìn toàn bộ hoặc bất kỳ phần nào của Tài sản bảo đảm để tài sản luôn duy trì được giá trị, luôn ở trong tình trạng hoạt động/sử dụng tốt; áp dụng các biện pháp cần thiết kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng của Tài sản bảo đảm, nếu việc tiếp tục khai thác có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị Tài sản bảo đảm; nếu làm mất, hư hỏng theo đánh giá của Bên A thì phải sửa chữa khôi phục giá trị, bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn cho Bên A.

k) Không được thay đổi hiện trạng, kết cấu, mục đích sử dụng của Tài sản bảo đảm quy định tại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm khi chưa có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên A.

l) Bằng Hợp đồng này, Bên B ủy quyền cho Bên A thực hiện các thủ tục để nhận tiền, tài sản trong trường hợp Tài sản bảo đảm được bồi thường, đền bù, được thay thế hoặc được trao đổi.

m) Giao Tài sản bảo đảm cho Bên A theo thông báo xử lý Tài sản bảo đảm tại Điều 8 của Hợp đồng này. Trường hợp không giao Tài sản bảo đảm, không phối hợp hoặc có hành vi cản trở việc xem xét, kiểm tra thực tế Tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho Bên A thì phải bồi thường.

n) Phải thông báo cho Bên A về việc tổ chức lại theo hình thức chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi trước khi thực hiện. (Chỉ áp dụng đối với trường hợp Bên B là pháp nhân).

o) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

Điều 7. Mua bảo hiểm đối với Tài sản bảo đảm (Áp dụng đối với Tài sản bảo đảm mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật và của Agribank)

1. Bên B phải mua bảo hiểm đối với Tài sản bảo đảm trong thời gian thế chấp và hợp đồng bảo hiểm nêu rõ người thụ hưởng ưu tiên thứ nhất là Bên A. Cụ thể:

a) Mua và duy trì bảo hiểm đối với các loại rủi ro và tại công ty bảo hiểm được Bên A chấp thuận;

b) Mức (giá trị) tối thiểu của các khoản bảo hiểm: tối thiểu bằng phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm.

c) Thông báo cho công ty bảo hiểm biết về việc Tài sản bảo đảm được dùng để bảo đảm nghĩa vụ và chỉ định Bên A là người thụ hưởng ưu tiên thứ nhất bất kỳ khoản tiền nào phát sinh từ hợp đồng bảo hiểm đó;

d) Bên B phải gửi cho Bên A bản chính của hợp đồng bảo hiểm đã ký và thư xác nhận chuyển quyền thụ hưởng sang Bên A từ công ty bảo hiểm theo mẫu được Bên A chấp nhận.

d) Bên B phải thanh toán toàn bộ phí bảo hiểm và gia hạn bất kỳ hợp đồng bảo hiểm nào ít nhất 05 (năm) ngày trước ngày phí bảo hiểm đó đến hạn thanh toán hoặc hợp đồng bảo hiểm đó hết thời hạn. Bên B phải cung cấp cho Bên A bằng chứng bằng văn bản được Bên A chấp nhận về việc đã thanh toán và gia hạn hợp đồng bảo hiểm.

2. Bằng Hợp đồng này, Bên B ủy quyền cho Bên A ký một hợp đồng bảo hiểm mới hoặc gia hạn hợp đồng bảo hiểm đã ký với công ty bảo hiểm, với khoản phí bảo hiểm do công ty bảo hiểm ban hành; Bên B chịu tất cả các chi phí phát sinh liên quan đến việc ký kết hoặc gia hạn hợp đồng bảo hiểm đó và ủy quyền cho Bên A tự động trích tiền từ tài khoản của Bên B tại Bên A để thanh toán các khoản phí bảo hiểm và các chi phí khác liên quan đối với Tài sản bảo đảm nếu Bên B không thực hiện nghĩa vụ mua bảo hiểm hoặc gia hạn hợp đồng bảo hiểm.

3. Bên B chịu trách nhiệm hoàn tất các thủ tục để Bên A được nhận tiền bảo hiểm.

Điều 8. Xử lý Tài sản bảo đảm

1. Các trường hợp xử lý Tài sản bảo đảm:

Khi xảy ra một trong các trường hợp dưới đây, Bên A được quyền xử lý Tài sản bảo đảm nhằm thu hồi nợ mà không phụ thuộc vào sự đồng ý của Bên B và/hoặc vào bất kỳ điều kiện nào:

a) Đến hạn thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào theo hợp đồng cấp tín dụng mà Người có nghĩa vụ được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

b) Người có nghĩa vụ được bảo đảm phải thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn do vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng hoặc theo quy định của pháp luật nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

c) Không duy trì mua bảo hiểm tài sản theo quy định tại Điều 7 Hợp đồng này (áp dụng đối với Tài sản bảo đảm mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật và của Agribank)

d) Khi Tài sản bảo đảm có nguy cơ bị giảm sút hoặc mất toàn bộ hoặc một phần đáng kể giá trị theo ý kiến của Bên A.

đ) Bên B là đối tượng của bất cứ vụ tranh chấp/kiện tụng nào, bị chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, giải thể[2], bị mất khả năng trả nợ mà theo Bên A là ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng này.

e) Các trường hợp khác do Bên A quyết định khi Bên B vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

2. Phương thức xử lý Tài sản bảo đảm:

Bên A có toàn quyền lựa chọn một hoặc nhiều phương thức trong các phương thức sau để xử lý Tài sản bảo đảm mà không phụ thuộc vào sự đồng ý của Bên B:

- Bán đấu giá Tài sản bảo đảm;

- Bên A tự bán Tài sản bảo đảm hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán Tài sản bảo đảm;

- Bên A nhận chính Tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện Nghĩa vụ được bảo đảm;

- Phương thức khác theo quy định của pháp luật.

3. Thực hiện xử lý Tài sản bảo đảm:

a) Khi xảy ra bất kỳ một trường hợp nêu tại khoản 1 Điều này, Bên A sẽ gửi thông báo xử lý Tài sản bảo đảm cho Bên B.

---

[2] chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, giải thể: Áp dụng trong trường hợp Bên B là pháp nhân.

b) Bên B hoặc Bên thứ ba giữ Tài sản bảo đảm phải giao Tài sản bảo đảm 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 bảo đảm thì Bên A được quyền thu giữ Tài sản bảo đảm để xử lý (hoặc ủy quyền cho bên thứ ba thu giữ Tài sản bảo đảm để xử lý) và đề nghị cơ quan có thẩm quyền hỗ trợ thu giữ mà không cần sự đồng ý của Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào có liên quan, quyết định của tòa án hoặc của cơ quan có thẩm quyền khác.

c) Khi Bên A thực hiện quyền thu giữ Tài sản bảo đảm, Bên B phải di chuyển toàn bộ người và tài sản không thuộc Tài sản bảo đảm ra khỏi Tài sản bảo đảm đúng thời hạn theo yêu cầu của Bên A. Bên B đồng ý rằng, Bên A có toàn quyền lựa chọn các biện pháp thích hợp để di chuyển người và tài sản nói trên ra khỏi Tài sản bảo đảm.

d) Giá để xử lý Tài sản bảo đảm khi Bên A tự bán/chuyển nhượng hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán/chuyển nhượng hoặc khi Bên A nhận chính Tài sản bảo đảm để thay thế cho Nghĩa vụ được bảo đảm hoặc giá khởi điểm khi bán đấu giá Tài sản bảo đảm (sau đây gọi chung là "**Giá bán**") do Bên A và Bên B thỏa thuận; Trường hợp Bên B không cùng bên A tiến hành thỏa thuận hoặc hai bên không đạt được thống nhất bằng văn bản thì Bên A được quyền chỉ định tổ chức có chức năng thẩm định giá Tài sản bảo đảm để làm cơ sở cho việc quyết định Giá bán. Các chi phí liên quan đến việc định giá này sẽ trừ vào số tiền thu được từ xử lý Tài sản bảo đảm.

đ) Sau mỗi lần thực hiện bán tài sản bảo đảm không thành, Bên A có quyền nhưng không phải là có nghĩa vụ, được quyết định giảm giá tối đa 10% giá bán tài sản so với giá bán lần trước liền kề.

e) Trường hợp bán đấu giá bên A được chỉ định đơn vị có chức năng bán đấu giá theo quy định của pháp luật và đấu giá tài sản theo luật Đấu giá. Trường hợp đấu giá không thành thì trong thời gian 06 tháng mà có người mua tài sản với mức giá cao hơn hoặc bằng giá khởi điểm của kỳ bán đấu giá không thành gần nhất thì Bên A được quyền bán thỏa thuận trực tiếp với người mua.

g) Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý Tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí cho việc xử lý Tài sản bảo đảm, sẽ dùng để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Người có nghĩa vụ được bảo đảm.

h) Trong mọi trường hợp Bên B có hành vi cản trở việc Bên A thực hiện quyền xử lý Tài sản bảo đảm và thực hiện các nội dung về xử lý tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho Bên A thì phải bồi thường.

4. Khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm

a) Trong thời gian chờ xử lý tài sản bảo đảm, Bên A có quyền khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm hoặc cho phép Bên B hoặc ủy quyền cho người thứ 3 khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm theo đúng tính năng và công dụng của tài sản.

b) Hoa lợi, lợi tức thu được từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán cho nghĩa vụ được bảo đảm sau khi trừ đi chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản.

5. Nội dung khác

Các nội dung khác có liên quan đến xử lý Tài sản bảo đảm chưa được quy định tại Hợp đồng này thì các bên thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 9. 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 hợp pháp của nhau. Trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện ra toà án nơi Bên A đóng trụ sở để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Các thỏa thuận khác

1. Lựa chọn áp dụng biện pháp bảo đảm, Tài sản bảo đảm để xử lý

Trường hợp Nghĩa vụ được bảo đảm bằng nhiều biện pháp bảo đảm, được bảo đảm thực hiện bằng nhiều tài sản thì khi xảy ra trường hợp xử lý Tài sản bảo đảm quy định tại Điều 8 Hợp đồng này, Bên A được quyền quyết định lựa chọn biện pháp bảo đảm để áp dụng, Tài sản bảo đảm để xử lý hoặc áp dụng tất cả các biện pháp bảo đảm, Tài sản bảo đảm để xử lý.

2. Chuyển nhượng

Hợp đồng này có hiệu lực bắt buộc đối với các bên kế nhiệm và bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển giao được phép tương ứng của các Bên trong Hợp đồng này và các bên kế nhiệm, nhận chuyển nhượng, chuyển giao được phép đó được hưởng các quyền và thực hiện các nghĩa vụ tương ứng 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. Bên A có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào của mình theo Hợp đồng này cho một bên khác và gửi thông báo cho Bên B sau khi chuyển nhượng.

3. 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 Bên A 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 của Bên A theo Hợp đồng này.

4. Ủy quyền của Bên B cho Bên A

Bên B bằng Hợp đồng này ủy quyền và chỉ định không hủy ngang cho bên A làm người đại diện theo ủy quyền của bên B (mà không cần Bên B phải có thêm bất kỳ chấp thuận và/hoặc văn bản nào khác) thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên B và ký kết bất kỳ văn kiện nào, tiến hành các hành động cần thiết để thực thi toàn bộ hoặc bất cứ quyền nào của Bên A theo Hợp đồng này kể cả khi Bên A xử lý Tài sản bảo đảm và khi Bên A thực hiện các thủ tục chuyển quyền sở hữu cho bên mua Tài sản bảo đảm. Uỷ quyền này sẽ chấm dứt khi Bên B hoàn thành tất cả các nghĩa vụ Hợp đồng này với Bên A. Việc thực hiện nội dung ủy quyền của Bên A là quyền, không phải là nghĩa vụ của Bên A.

5. 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. Các Bên sẽ nỗ lực tối đa để thay thế điều khoản vô hiệu đó bằng một điều khoản có hiệu lực và đáp ứng tốt nhất cho mục đích dự kiến của điều khoản bị vô hiệu.

6. Trách nhiệm liên đới

Nếu Bên B gồm hai người trở lên thì tất cả các nghĩa vụ, cam đoan và bảo đảm của Bên B theo Hợp đồng này là liên đới, nếu bất kỳ người nào trong số này không hoặc không còn bị ràng buộc trên bất kỳ phương diện nào, thì các nghĩa vụ của những người còn lại sẽ không bị ảnh hưởng dưới bất kỳ hình thức nào.

7. Thông Báo của Bên A cho Bên B

a) Bất kỳ thông báo, yêu cầu hoặc thư từ liên lạc nào khác theo Hợp đồng này phải được lập thành văn bản gửi cho Bên B theo địa chỉ nêu tại Hợp đồng này hoặc địa chỉ sau cùng mà Bên B đăng ký với Bên A.

b) Việc gửi thông báo, yêu cầu hoặc thư từ liên lạc nào khác cho bên B được coi là đã nhận vào các thời điểm sau:

- Vào thời điểm nhận (nếu chuyển trực tiếp và có biên nhận) hoặc;

- Ngày làm việc liền sau ngày văn bản được gửi bằng thư bảo đảm (có dấu bưu điện/chứng từ chuyển phát) hoặc;

- Ngày làm việc liền sau ngày văn bản được gửi bằng fax và khi gửi máy fax đã thông báo gửi và nhận thành công.

8. Nhận lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm

Nếu Bên B gồm hai người trở lên thì một trong các đồng sở hữu được thay mặt cho các đồng sở hữu còn lại yêu cầu giải chấp Tài sản bảo đảm và nhận lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm.

Điều 11. Cam đoan của các bên

Các bên chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

a) Những thông tin về Bên A đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.

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

2. Bên B cam đoan:

a) Những thông tin về Bên B, thông tin về Tài sản bảo đảm và Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.

b) Tài sản thuộc trường hợp được thế chấp tài sản theo quy định của pháp luật.

c) Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

- Tài sản bảo đảm là có thực, đang tồn tại; thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của Bên B, được phép giao dịch theo quy định của pháp luật và không có tranh chấp, không bị kê biên, không bị phong tỏa để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước.

- Tài sản bảo đảm không cam kết bán, không nhập Tài sản bảo đảm vào tài sản chung với bất kỳ bên thứ ba nào; chưa được dùng để bảo đảm cho bất kỳ bên nào ngoại trừ thế chấp cho Bên A.

- Chưa xác lập quyền hưởng dụng, quyền bề mặt của Tài sản bảo đảm cho bất kỳ chủ thể nào (không áp dụng trong trường hợp nhận Tài sản bảo đảm đang cho thuê/cho mượn).

- Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm là bản duy nhất mà Bên B có.

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

đ) Bên B có đầy đủ các quyền, ủy quyền, cho phép hoặc phê chuẩn hợp pháp cần thiết theo quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Bên B trước khi ký kết Hợp đồng này.

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

Điều 12. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký biện pháp bảo đảm và chấm dứt khi các Bên đã thực hiện xóa đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định trong các trường hợp sau:

a) Nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành;

b) Tài sản bảo đảm đã được xử lý;

c) Nghĩa vụ được bảo đảm đã được các bên thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

d) Theo thỏa thuận khác của các bên.

2. Mọi sửa đổi và bổ sung đối với Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và được các Bên ký kết.

Hợp đồng đã được các bên đọc, hiểu rõ và thống nhất ký tên dưới đây. Hợp đồng gồm có 11 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, Người có nghĩa vụ được bảo đảm giữ 01 (một) bản, 02 (hai) bản lưu tại các cơ quan liên quan có chức năng.

BÊN B/ĐẠI DIỆN BÊN B	**ĐẠI DIỆN BÊN A**
(Ký, ghi đầy đủ họ tên, đóng dấu (nếu có))	*(Ký, ghi đầy đủ họ tên và đóng dấu)*
Chúng tôi đã đọc rõ đồng ý	NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH THẮN TP. DĨ AN - T. BÌNH DƯƠNG
	Ngô Thành Trung

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 04 tháng 07 năm 2023 (Ngày bốn tháng bảy năm hai nghìn không trăm hai mươi ba)

Tại Văn phòng công chứng Nguyễn Phú Quốc, tỉnh Bình Dương, địa chỉ: số 72A khu 4, đường Lê Thị Trung, phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Tôi **Giản Thị Thương**, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

Bên thế chấp:

Ông	: **HUỲNH HỮU PHƯỚC**
Năm sinh	: 1959
Căn cước công dân	: 074059016666 cấp ngày 15/01/2023 tại Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội.
Nơi cư trú tại	: 466 Đại Lộ Bình Dương, tổ 106, khu phố 8, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
Cùng với vợ là Bà	: **NGUYỄN THỊ ANH ĐÀO**
Năm sinh	: 1962
Chứng minh nhân dân	: 020861323 cấp ngày 23/11/2012 tại Công an thành phố Hồ Chí Minh.
Nơi cư trú tại	: 256/6 Nguyễn Tiểu La, phường 8, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

Bên nhận thế chấp:

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN

Trụ sở	: Số 27, Đại lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
Mã số chi nhánh: 0100686174-200.	
Đại diện ông/bà	: NGÔ THÀNH TRUNG, chức vụ: Phó Giám Đốc, căn cứ: Theo Quyết định số 2664/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng Giám Đốc Agribank.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký vào từng trang của hợp đồng, đồng thời điểm chỉ vào trang 11 (mười một) của hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Bên thế chấp đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của hợp đồng, đồng thời điểm chỉ vào trang 11 (mười một) của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của bên thế chấp nêu trên. Bên nhận thế chấp đã làm thủ tục đăng ký chữ ký, mẫu dấu và đã ký trước vào hợp đồng này. Công chứng viên đã đối chiếu chữ ký, mẫu dấu trên hợp đồng và nhận thấy trùng khớp với mẫu chữ ký, mẫu dấu đã đăng ký tại Văn phòng công chứng Nguyễn Phú Quốc, tỉnh Bình Dương;
- Việc kiểm tra, định giá và quản lý tài sản sẽ do bên nhận thế chấp thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật
- Văn bản công chứng này được lập thành 05 (năm) bản chính, mỗi bản chính gồm

7 tờ, 13 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 04 (bốn) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Nguyễn Phú Quốc, tỉnh Bình Dương.

Số công chứng: **4927**, quyển số: 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD
Phí công chứng: 16.561.000 đồng

CÔNG CHỨNG VIÊN

S.Đ.K.H.Đ: 34-C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN PHÚ QUỐC
TP. THỦ DẦU MỘT-T. BÌNH DƯƠNG

Giản Thị Thương

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

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số: 5590-LCL-202300534

Hôm nay, ngày 01.. tháng 08. năm 2023 tại VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG THÀNH PHỐ MỚI, chúng tôi gồm:

1. BÊN NHẬN THẾ CHẤP (DƯỚI ĐÂY GỌI TẮT LÀ BÊN A)

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN

- Địa chỉ: Số 27 Đại lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, phường Dĩ An, Thành phố Dĩ An, Bình Dương
- Mã số thuế: 0100686174-200
- Điện thoại: (0274)3790328 Fax: (0274)3732518
- Người đại diện: **Ông NGÔ THÀNH TRUNG** Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách

(Theo Quyết định số 2664/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng giám đốc Agribank)

2. BÊN THẾ CHẤP (DƯỚI ĐÂY GỌI TẮT LÀ BÊN B)

Ông (bà): LÊ VĂN LỐC

- CCCD số 074058000809, ngày cấp 25/04/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
- Địa chỉ: H553/83, tổ 83, khu 9, Phường Chánh Nghĩa, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

Các bên thoả thuận ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với các nội dung sau (*Dưới đây gọi tắt là* "Hợp đồng"):

Điều 1. Tài sản thế chấp

1. Quyền sử dụng đất:

- **Quyền sử dụng đất:** AC 594224

- Thửa đất số: 531 - Tờ bản đồ số: 05
- Địa chỉ thửa đất: Phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
- Diện tích: 2.425 m^2

Bằng chữ: Hai nghìn bốn trăm hai mươi lăm mét vuông.

- Hình thức sử dụng:
  + Sử dụng riêng: 2.425 m^2
  + Sử dụng chung: Không m^2
- Mục đích sử dụng: 100m^2 Đất ở tại nông thôn, 2.325m^2 Đất trồng cây lâu năm
- Thời hạn sử dụng: ONT: Lâu dài; CLN: 10/2051

(Dưới đây gọi chung là "**Tài sản bảo đảm**").

2. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 594224 do UBND thị xã (nay là Thành Phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 05/08/2005, số vào sổ cấp GCN: H05598, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/07/2023

(Sau đây gọi chung là "**Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm**").

3. Giá trị Tài sản bảo đảm

Giá trị Tài sản bảo đảm là: **24.950.000.000 VND** (Bằng chữ: Hai mươi bốn tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng).

Giá trị Tài sản bảo đảm được xác định tại Biên bản xác định giá trị tài sản ngày 01/08/2023 chỉ là cơ sở để thực hiện chính sách tín dụng của Bên A, không áp dụng trong quá trình xử lý Tài sản bảo đảm. Giá trị Tài sản bảo đảm sẽ được xác định lại theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này.

4. Các trường hợp thuộc/trở thành/là tài sản bảo đảm

a) Chi phí đầu tư vào Tài sản bảo đảm bao gồm nhưng không giới hạn: chi phí cho đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng,...

b) Tài sản mới (bao gồm cả vật phụ hoặc gắn với tài sản mới)/phần tài sản và/hoặc giá trị tăng thêm do đầu tư vào tài sản nêu tại Điều 4 Hợp đồng này cũng thuộc Tài sản bảo đảm.

c) Trường hợp Tài sản bảo đảm được bảo hiểm thì toàn bộ số tiền bồi thường bảo hiểm hoặc tài sản thay thế trở thành Tài sản bảo đảm.

d) Trường hợp Tài sản bảo đảm bị nhà nước thu hồi, phá dỡ, tịch thu, trưng mua hoặc bị tổn thất toàn bộ thì toàn bộ số tiền bồi thường, trưng mua hoặc tài sản được đền bù, được thay thế hoặc được trao đổi trở thành Tài sản bảo đảm.

đ) Trường hợp Bên A chấp thuận cho Bên B chia, tách một Tài sản bảo đảm thành nhiều tài sản phù hợp với quy định của pháp luật liên quan và không làm thay đổi chủ sở hữu thì những tài sản mới tiếp tục là Tài sản bảo đảm;

e) Trường hợp Bên A chấp thuận cho Bên B hợp nhất Tài sản bảo đảm với tài sản khác tạo thành tài sản mới không chia được thì tài sản mới trở thành Tài sản bảo đảm;

g) Trường hợp Bên A chấp thuận cho Bên B dùng Tài sản bảo đảm để góp vốn vào pháp nhân thương mại, pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội thì pháp nhân nhận góp vốn phải chấp thuận Tài sản bảo đảm mang góp vốn tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tại Bên A.

h) Trường hợp không còn Tài sản bảo đảm do bị thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh; để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì số tiền được bồi thường, tài sản được thay thế hoặc tài sản được trao đổi trở thành Tài sản bảo đảm.

i) Trường hợp khác theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan làm cho tài sản bảo đảm không còn hoặc bị thay thế mà có tài sản mới phát sinh hoặc có tài sản được thay thế thì tài sản này trở thành Tài sản bảo đảm.

Điều 2. Nghĩa vụ được bảo đảm

1. Người có nghĩa vụ được bảo đảm:

Bên B tự nguyện đem Tài sản bảo đảm nêu tại Điều 1 thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tại khoản 2 Điều này của **CÔNG TY TNHH CAO SU CHÂU**

THÀNH (Địa chỉ: Số 466 Đại lộ Bình Dương, tổ 13, khu phố 1, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương; Giấy phép đăng ký kinh doanh số 3900365425, đăng ký lần đầu ngày 08/12/2004, đăng ký thay đổi lần 12 ngày 02/06/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Bình Dương cấp) (dưới đây gọi tắt là Người có nghĩa vụ được bảo đảm) tại Bên A.

2. Nghĩa vụ được bảo đảm:

Đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả, các khoản phí và chi phí khác phát sinh liên quan của Bên được bảo đảm tại các Hợp đồng cấp tín dụng[1] ký trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng này với Bên A.

(Sau đây gọi chung là "**Nghĩa vụ được bảo đảm**").

Điều 3. Xác định lại giá trị Tài sản bảo đảm

1. Các trường hợp xác định lại giá trị Tài sản bảo đảm:

a) Định kỳ: 12 tháng tối thiểu 01 lần xác định lại giá trị tài sản bảo đảm;

b) Khi Tài sản bảo đảm có sự biến động về giá (giá thị trường, khung giá theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố); hao mòn, hư hỏng, lạc hậu, suy giảm chất lượng, thay đổi tính năng, công dụng ảnh hưởng tới Nghĩa vụ được bảo đảm của Tài sản bảo đảm.

c) Các trường hợp khác do Bên A toàn quyền quyết định.

2. Phương pháp xác định lại giá trị tài sản bảo đảm thực hiện theo chính sách, quy định nội bộ của Bên A. Giá trị tài sản bảo đảm được xác định lại chỉ là cơ sở để thực hiện chính sách tín dụng của Bên A, không áp dụng trong quá trình xử lý Tài sản bảo đảm.

3. Xử lý sau khi xác định lại giá trị Tài sản bảo đảm:

Theo yêu cầu của Bên A, Bên B phải thay thế, bổ sung tài sản bảo đảm hoặc giảm mức cấp tín dụng tương ứng với phần chênh lệch thiếu. Trường hợp Bên B không thực hiện, Bên A tạm ngừng giải ngân hoặc thu hồi nợ trước hạn.

Điều 4. Đầu tư vào Tài sản bảo đảm

1. Trường hợp Bên B thực hiện quyền đầu tư để làm tăng giá trị của Tài sản bảo đảm thì phần giá trị đầu tư tăng thêm thuộc Tài sản bảo đảm.

2. Việc đầu tư vào Tài sản bảo đảm trong các trường hợp sau đây phải có sự đồng ý của Bên A và tài sản mới hình thành hoặc giá trị đầu tư tăng thêm thuộc Tài sản bảo đảm:

a) Bên thứ ba đầu tư vào Tài sản bảo đảm;

b) Bên B đầu tư vào Tài sản bảo đảm làm phát sinh tài sản mới.

3. Bên A có quyền yêu cầu chấm dứt việc đầu tư nếu việc đầu tư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này làm giảm giá trị Tài sản bảo đảm.

4. Trường hợp Bên B, bên thứ ba đầu tư vào Tài sản bảo đảm không tuân thủ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho Bên A.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Quyền của Bên A:

a) Được giữ bản gốc các Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm, giấy chứng nhận bảo hiểm (nếu có).

---

[1] Hợp đồng cấp tín dụng: Hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh và các hình thức cấp tín dụng khác.

b) Yêu cầu Bên B cung cấp thông tin, thực trạng Tài sản bảo đảm; được xem xét, kiểm tra trực tiếp theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất Tài sản bảo đảm mà không cần phải thông báo cho Bên B và/hoặc được sự đồng ý của Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào.

c) Yêu cầu Bên B phải áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn Tài sản bảo đảm, giá trị Tài sản bảo đảm hoặc ngừng sử dụng, cho thuê, cho mượn và bổ sung, thay thế Tài sản bảo đảm hoặc thay đổi biện pháp bảo đảm nếu Tài sản bảo đảm bị mất, hư hỏng, bị mất giá trị hoặc có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị. Nếu Bên B không thực hiện thì Bên A được quyền yêu cầu Người có nghĩa vụ được bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn.

d) Được quyền yêu cầu Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào đang nắm giữ Tài sản bảo đảm giao Tài sản bảo đảm để xử lý.

đ) Được quyền truy đòi, thu hồi Tài sản bảo đảm nếu Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, chuyển giao khác về quyền sở hữu Tài sản bảo đảm hoặc các trường hợp Tài sản bảo đảm bị chiếm hữu, sử dụng hoặc được lợi khác về Tài sản bảo đảm mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A.

e) Bên A có quyền tự mình hoặc thuê/chỉ định bất kỳ bên thứ ba nào định giá Tài sản bảo đảm nếu Bên A xét thấy cần thiết, với chi phí do Bên B chịu.

g) Xử lý Tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 8 Hợp đồng này.

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

2. Nghĩa vụ của Bên A:

a) Bảo quản Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm, bồi thường thiệt hại cho Bên B nếu làm mất, hỏng Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm.

b) Trả lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm và giải chấp Tài sản bảo đảm khi Nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác được Bên A đồng ý.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Quyền của Bên B:

a) Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ Tài sản bảo đảm.

b) Được đầu tư để duy trì hoặc làm tăng giá trị của Tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng này.

c) Được cho thuê/cho mượn Tài sản bảo đảm nếu được Bên A đồng ý bằng văn bản và phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Việc cho thuê/cho mượn không làm giảm sút giá trị tài sản (trừ hao mòn tự nhiên) và đáp ứng được nghĩa vụ bảo đảm khi xử lý Tài sản bảo đảm (nếu có).

- Việc cho thuê/cho mượn chấm dứt vô điều kiện khi Agribank xử lý Tài sản bảo đảm.

- 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 và các nội dung của Hợp đồng này liên quan đến việc cho thuê/cho mượn.

Trường hợp Bên B dùng Tài sản bảo đảm để cho thuê/cho mượn nhưng không thông báo cho Bên A hoặc thông báo mà không được Bên A đồng ý thì hợp đồng thuê/hợp đồng mượn chấm dứt tại thời điểm Bên A xử lý Tài sản bảo đảm. Quyền, nghĩa

vụ giữa Bên B và bên thuê/bên mượn được giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê tài sản/hợp đồng mượn tài sản, quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.

d) Yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại nếu Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm bị mất, thất lạc, hư hỏng.

đ) Nhận lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm khi hoàn thành nghĩa vụ với Bên A hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác được Bên A đồng ý.

2. Nghĩa vụ của Bên B:

a) Cung cấp các thông tin, thực trạng Tài sản bảo đảm cho Bên A kể cả trường hợp sửa chữa, nâng cấp, đầu tư Tài sản bảo đảm, hoặc có những tài sản khác hình thành trong tương lai gắn liền với Tài sản bảo đảm hoặc ảnh hưởng đến Tài sản bảo đảm.

b) Giao đầy đủ và kịp thời bản gốc các giấy tờ về Tài sản bảo đảm cho Bên A. Trường hợp Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm được cấp mới, cấp lại, sửa đổi, bổ sung, Bên B phải giao lại ngay cho Bên A bản gốc các giấy tờ này.

c) Thông báo đầy đủ và kịp thời cho Bên A về quyền của người thứ ba đối với Tài sản bảo đảm (nếu có). Trong trường hợp không thông báo thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại (nếu có) cho Bên A.

d) Khi phát sinh các trường hợp thuộc/trở thành/là Tài sản bảo đảm, Bên B không được dùng phần tài sản này để bảo đảm cho nghĩa vụ của người khác hoặc cho bên nhận bảo đảm khác hoặc sử dụng phần tài sản đó để thực hiện bất kỳ giao dịch nào với bất kỳ bên nào.

đ) Thanh toán mọi phí và chi phí liên quan đến việc công chứng/chứng thực, đăng ký/xoá đăng ký biện pháp bảo đảm, thuê định giá, định giá lại Tài sản bảo đảm và xử lý Tài sản bảo đảm (bao gồm cả chi phí bảo vệ, đầu tư, bảo dưỡng, duy trì, khai thác Tài sản bảo đảm).

e) Không được bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, thay thế, cho thuê, cho mượn, góp vốn, liên doanh, giao quyền hưởng dụng, quyền bề mặt Tài sản bảo đảm hoặc sử dụng Tài sản bảo đảm để bảo đảm cho nghĩa vụ khác hoặc khước từ quyền sở hữu, quyền sử dụng Tài sản bảo đảm trừ trường hợp được Bên A chấp thuận bằng văn bản.

g) Chấp nhận sự kiểm tra theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất của Bên A trong quá trình quản lý, sử dụng Tài sản bảo đảm.

h) Bổ sung tài sản bảo đảm hoặc giảm mức được cấp tín dụng của Người có nghĩa vụ được bảo đảm tương ứng với phần chênh lệch thiếu, nếu giá trị Tài sản bảo đảm sau khi định giá lại không đủ bảo đảm cho Nghĩa vụ được bảo đảm theo ý kiến của Bên A.

i) Phải bảo trì, bảo dưỡng, bảo quản, giữ gìn toàn bộ hoặc bất kỳ phần nào của Tài sản bảo đảm để tài sản luôn duy trì được giá trị, luôn ở trong tình trạng hoạt động/sử dụng tốt; áp dụng các biện pháp cần thiết kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng của Tài sản bảo đảm, nếu việc tiếp tục khai thác có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị Tài sản bảo đảm; nếu làm mất, hư hỏng theo đánh giá của Bên A thì phải sửa chữa khôi phục giá trị, bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn cho Bên A.

k) Không được thay đổi hiện trạng, kết cấu, mục đích sử dụng của Tài sản bảo đảm quy định tại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm khi chưa có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên A.

l) Bằng Hợp đồng này, Bên B ủy quyền cho Bên A thực hiện các thủ tục để nhận tiền, tài sản trong trường hợp Tài sản bảo đảm được bồi thường, đền bù, được thay thế hoặc được trao đổi.

m) Giao Tài sản bảo đảm cho Bên A theo thông báo xử lý Tài sản bảo đảm tại Điều 8 của Hợp đồng này. Trường hợp không giao Tài sản bảo đảm, không phối hợp hoặc có hành vi cản trở việc xem xét, kiểm tra thực tế Tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho Bên A thì phải bồi thường.

n) Phải thông báo cho Bên A về việc tổ chức lại theo hình thức chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi trước khi thực hiện. (Chỉ áp dụng đối với trường hợp Bên B là pháp nhân).

o) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

Điều 7. Mua bảo hiểm đối với Tài sản bảo đảm (Áp dụng đối với Tài sản bảo đảm mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật và của Agribank)

1. Bên B phải mua bảo hiểm đối với Tài sản bảo đảm trong thời gian thế chấp và hợp đồng bảo hiểm nêu rõ người thụ hưởng ưu tiên thứ nhất là Bên A. Cụ thể:

a) Mua và duy trì bảo hiểm đối với các loại rủi ro và tại công ty bảo hiểm được Bên A chấp thuận;

b) Mức (giá trị) tối thiểu của các khoản bảo hiểm: tối thiểu bằng phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm.

c) Thông báo cho công ty bảo hiểm biết về việc Tài sản bảo đảm được dùng để bảo đảm nghĩa vụ và chỉ định Bên A là người thụ hưởng ưu tiên thứ nhất bất kỳ khoản tiền nào phát sinh từ hợp đồng bảo hiểm đó;

d) Bên B phải gửi cho Bên A bản chính của hợp đồng bảo hiểm đã ký và thư xác nhận chuyển quyền thụ hưởng sang Bên A từ công ty bảo hiểm theo mẫu được Bên A chấp nhận.

đ) Bên B phải thanh toán toàn bộ phí bảo hiểm và gia hạn bất kỳ hợp đồng bảo hiểm nào ít nhất 05 (năm) ngày trước ngày phí bảo hiểm đó đến hạn thanh toán hoặc hợp đồng bảo hiểm đó hết thời hạn. Bên B phải cung cấp cho Bên A bằng chứng bằng văn bản được Bên A chấp nhận về việc đã thanh toán và gia hạn hợp đồng bảo hiểm.

2. Bằng Hợp đồng này, Bên B ủy quyền cho Bên A ký một hợp đồng bảo hiểm mới hoặc gia hạn hợp đồng bảo hiểm đã ký với công ty bảo hiểm, với khoản phí bảo hiểm do công ty bảo hiểm ban hành; Bên B chịu tất cả các chi phí phát sinh liên quan đến việc ký kết hoặc gia hạn hợp đồng bảo hiểm đó và ủy quyền cho Bên A tự động trích tiền từ tài khoản của Bên B tại Bên A để thanh toán các khoản phí bảo hiểm và các chi phí khác liên quan đối với Tài sản bảo đảm nếu Bên B không thực hiện nghĩa vụ mua bảo hiểm hoặc gia hạn hợp đồng bảo hiểm.

3. Bên B chịu trách nhiệm hoàn tất các thủ tục để Bên A được nhận tiền bảo hiểm.

Điều 8. Xử lý Tài sản bảo đảm

1. Các trường hợp xử lý Tài sản bảo đảm:

Khi xảy ra một trong các trường hợp dưới đây, Bên A được quyền xử lý Tài sản bảo đảm nhằm thu hồi nợ mà không phụ thuộc vào sự đồng ý của Bên B và/hoặc vào bất kỳ điều kiện nào:

a) Đến hạn thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào theo hợp đồng cấp tín dụng mà Người có nghĩa vụ được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

b) Người có nghĩa vụ được bảo đảm phải thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn do vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng hoặc theo quy định của pháp luật nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

c) Không duy trì mua bảo hiểm tài sản theo quy định tại Điều 7 Hợp đồng này (áp dụng đối với Tài sản bảo đảm mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật và của Agribank)

d) Khi Tài sản bảo đảm có nguy cơ bị giảm sút hoặc mất toàn bộ hoặc một phần đáng kể giá trị theo ý kiến của Bên A.

đ) Bên B là đối tượng của bất cứ vụ tranh chấp/kiện tụng nào, bị chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, giải thể[2], bị mất khả năng trả nợ mà theo Bên A là ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng này.

e) Các trường hợp khác do Bên A quyết định khi Bên B vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

2. Phương thức xử lý Tài sản bảo đảm:

Bên A có toàn quyền lựa chọn một hoặc nhiều phương thức trong các phương thức sau để xử lý Tài sản bảo đảm mà không phụ thuộc vào sự đồng ý của Bên B:

- Bán đấu giá Tài sản bảo đảm;

- Bên A tự bán Tài sản bảo đảm hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán Tài sản bảo đảm;

- Bên A nhận chính Tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện Nghĩa vụ được bảo đảm;

- Phương thức khác theo quy định của pháp luật.

3. Thực hiện xử lý Tài sản bảo đảm:

a) Khi xảy ra bất kỳ một trường hợp nêu tại khoản 1 Điều này, Bên A sẽ gửi thông báo xử lý Tài sản bảo đảm cho Bên B.

b) Bên B hoặc Bên thứ ba giữ Tài sản bảo đảm phải giao Tài sản bảo đảm 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 bảo đảm thì Bên A được quyền thu giữ Tài sản bảo đảm để xử lý (hoặc ủy quyền cho bên thứ ba thu giữ Tài sản bảo đảm để xử lý) và đề nghị cơ quan có thẩm quyền hỗ trợ thu giữ mà không cần sự đồng ý của Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào có liên quan, quyết định của tòa án hoặc của cơ quan có thẩm quyền khác.

c) Khi Bên A thực hiện quyền thu giữ Tài sản bảo đảm, Bên B phải di chuyển toàn bộ người và tài sản không thuộc Tài sản bảo đảm ra khỏi Tài sản bảo đảm đúng thời hạn theo yêu cầu của Bên A. Bên B đồng ý rằng, Bên A có toàn quyền lựa chọn các biện pháp thích hợp để di chuyển người và tài sản nói trên ra khỏi Tài sản bảo đảm.

d) Giá để xử lý Tài sản bảo đảm khi Bên A tự bán/chuyển nhượng hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán/chuyển nhượng hoặc khi Bên A nhận chính Tài sản bảo đảm để thay thế cho Nghĩa vụ được bảo đảm hoặc giá khởi điểm khi bán đấu giá Tài sản bảo đảm (sau đây gọi chung là "**Giá bán**") do Bên A và Bên B thỏa thuận; Trường hợp Bên B không cùng bên A tiến hành thỏa thuận hoặc hai bên không đạt được thống nhất bằng văn bản thì Bên A được quyền chỉ định tổ chức có chức năng thẩm định giá Tài sản bảo đảm để làm cơ sở

[2] chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, giải thể: Áp dụng trong trường hợp Bên B là pháp nhân.

cho việc quyết định Giá bán. Các chi phí liên quan đến việc định giá này sẽ trừ vào số tiền thu được từ xử lý Tài sản bảo đảm.

đ) Sau mỗi lần thực hiện bán tài sản bảo đảm không thành, Bên A có quyền nhưng không phải là có nghĩa vụ, được quyết định giảm giá tối đa 10% giá bán tài sản so với giá bán lần trước liền kề.

e) Trường hợp bán đấu giá bên A được chỉ định đơn vị có chức năng bán đấu giá theo quy định của pháp luật và đấu giá tài sản theo luật Đấu giá. Trường hợp đấu giá không thành thì trong thời gian 06 tháng mà có người mua tài sản với mức giá cao hơn hoặc bằng giá khởi điểm của kỳ bán đấu giá không thành gần nhất thì Bên A được quyền bán thỏa thuận trực tiếp với người mua.

g) Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý Tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí cho việc xử lý Tài sản bảo đảm, sẽ dùng để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Người có nghĩa vụ được bảo đảm.

h) Trong mọi trường hợp Bên B có hành vi cản trở việc Bên A thực hiện quyền xử lý Tài sản bảo đảm và thực hiện các nội dung về xử lý tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho Bên A thì phải bồi thường.

4. Khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm

a) Trong thời gian chờ xử lý tài sản bảo đảm, Bên A có quyền khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm hoặc cho phép Bên B hoặc ủy quyền cho người thứ 3 khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm theo đúng tính năng và công dụng của tài sản.

b) Hoa lợi, lợi tức thu được từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán cho nghĩa vụ được bảo đảm sau khi trừ đi chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản.

5. Nội dung khác

Các nội dung khác có liên quan đến xử lý Tài sản bảo đảm chưa được quy định tại Hợp đồng này thì các bên thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 9. 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 hợp pháp của nhau. Trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện ra toà án nơi Bên A đóng trụ sở để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Các thỏa thuận khác

1. Lựa chọn áp dụng biện pháp bảo đảm, Tài sản bảo đảm để xử lý

Trường hợp Nghĩa vụ được bảo đảm bằng nhiều biện pháp bảo đảm, được bảo đảm thực hiện bằng nhiều tài sản thì khi xảy ra trường hợp xử lý Tài sản bảo đảm quy định tại Điều 8 Hợp đồng này, Bên A được quyền quyết định lựa chọn biện pháp bảo đảm để áp dụng, Tài sản bảo đảm để xử lý hoặc áp dụng tất cả các biện pháp bảo đảm, Tài sản bảo đảm để xử lý.

2. Chuyển nhượng

Hợp đồng này có hiệu lực bắt buộc đối với các bên kế nhiệm và bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển giao được phép tương ứng của các Bên trong Hợp đồng này và các bên kế nhiệm, nhận chuyển nhượng, chuyển giao được phép đó được hưởng các quyền và thực hiện các nghĩa vụ tương ứng 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. Bên A có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào của mình theo Hợp đồng này cho một bên khác và gửi thông báo cho Bên B sau khi chuyển nhượng.

3. 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 Bên A 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 của Bên A theo Hợp đồng này.

4. Ủy quyền của Bên B cho Bên A

Bên B bằng Hợp đồng này ủy quyền và chỉ định không hủy ngang cho bên A làm người đại diện theo ủy quyền của bên B (mà không cần Bên B phải có thêm bất kỳ chấp thuận và/hoặc văn bản nào khác) thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên B và ký kết bất kỳ văn kiện nào, tiến hành các hành động cần thiết để thực thi toàn bộ hoặc bất cứ quyền nào của Bên A theo Hợp đồng này kể cả khi Bên A xử lý Tài sản bảo đảm và khi Bên A thực hiện các thủ tục chuyển quyền sở hữu cho bên mua Tài sản bảo đảm. Uỷ quyền này sẽ chấm dứt khi Bên B hoàn thành tất cả các nghĩa vụ Hợp đồng này với Bên A. Việc thực hiện nội dung ủy quyền của Bên A là quyền, không phải là nghĩa vụ của Bên A.

5. 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. Các Bên sẽ nỗ lực tối đa để thay thế điều khoản vô hiệu đó bằng một điều khoản có hiệu lực và đáp ứng tốt nhất cho mục đích dự kiến của điều khoản bị vô hiệu.

6. Trách nhiệm liên đới

Nếu Bên B gồm hai người trở lên thì tất cả các nghĩa vụ, cam đoan và bảo đảm của Bên B theo Hợp đồng này là liên đới, nếu bất kỳ người nào trong số này không hoặc không còn bị ràng buộc trên bất kỳ phương diện nào, thì các nghĩa vụ của những người còn lại sẽ không bị ảnh hưởng dưới bất kỳ hình thức nào.

7. Thông Báo của Bên A cho Bên B

a) Bất kỳ thông báo, yêu cầu hoặc thư từ liên lạc nào khác theo Hợp đồng này phải được lập thành văn bản gửi cho Bên B theo địa chỉ nêu tại Hợp đồng này hoặc địa chỉ sau cùng mà Bên B đăng ký với Bên A.

b) Việc gửi thông báo, yêu cầu hoặc thư từ liên lạc nào khác cho bên B được coi là đã nhận vào các thời điểm sau:

- Vào thời điểm nhận (nếu chuyển trực tiếp và có biên nhận) hoặc;

- Ngày làm việc liền sau ngày văn bản được gửi bằng thư bảo đảm (có dấu bưu điện/chứng từ chuyển phát) hoặc;

- Ngày làm việc liền sau ngày văn bản được gửi bằng fax và khi gửi máy fax đã thông báo gửi và nhận thành công.

8. Nhận lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm

Nếu Bên B gồm hai người trở lên thì một trong các đồng sở hữu được thay mặt cho các đồng sở hữu còn lại yêu cầu giải chấp Tài sản bảo đảm và nhận lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm.

Điều 11. Cam đoan của các bên

Các bên chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

a) Những thông tin về Bên A đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.

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

2. Bên B cam đoan:

a) Những thông tin về Bên B, thông tin về Tài sản bảo đảm và Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.

b) Tài sản thuộc trường hợp được thế chấp tài sản theo quy định của pháp luật.

c) Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

- Tài sản bảo đảm là có thực, đang tồn tại; thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của Bên B, được phép giao dịch theo quy định của pháp luật và không có tranh chấp, không bị kê biên, không bị phong tỏa để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước.

- Tài sản bảo đảm không cam kết bán, không nhập Tài sản bảo đảm vào tài sản chung với bất kỳ bên thứ ba nào; chưa được dùng để bảo đảm cho bất kỳ bên nào ngoại trừ thế chấp cho Bên A.

- Chưa xác lập quyền hưởng dụng, quyền bề mặt của Tài sản bảo đảm cho bất kỳ chủ thể nào (không áp dụng trong trường hợp nhận Tài sản bảo đảm đang cho thuê/cho mượn).

- Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm là bản duy nhất mà Bên B có.

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

đ) Bên B có đầy đủ các quyền, ủy quyền, cho phép hoặc phê chuẩn hợp pháp cần thiết theo quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Bên B trước khi ký kết Hợp đồng này.

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

Điều 12. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký biện pháp bảo đảm và chấm dứt khi các Bên đã thực hiện xóa đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định trong các trường hợp sau:

a) Nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành;

b) Tài sản bảo đảm đã được xử lý;

c) Nghĩa vụ được bảo đảm đã được các bên thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

d) Theo thỏa thuận khác của các bên.

2. Mọi sửa đổi và bổ sung đối với Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và được các Bên ký kết.

Hợp đồng đã được các bên đọc, hiểu rõ và thống nhất ký tên dưới đây. Hợp đồng gồm có 11 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, Người có nghĩa vụ được bảo đảm giữ 01 (một) bản, 02 (hai) bản lưu tại các cơ quan liên quan có chức năng.

BÊN B/ĐẠI DIỆN BÊN B	**ĐẠI DIỆN BÊN A**
(Ký, ghi đầy đủ họ tên, đóng dấu (nếu có)	*(Ký, ghi đầy đủ họ tên và đóng dấu)*
tôi đã đọc và đồng ý	NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN - TP. DĨ AN - T. BÌNH DƯƠNG
	Ngô Thành Trung

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 01 tháng 08 năm 2023 (Ngày một tháng tám năm hai nghìn không trăm hai mươi ba)

Tại Văn phòng công chứng Thành Phố Mới, tỉnh Bình Dương, địa chỉ: Ô 21, 22 Lô G, khu phố Thương Mại, đường Lý Thái Tổ, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Hồ Thị Kim Tuyến

Tôi ....., công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

Bên thế chấp:

Ông : **LÊ VĂN LỐC**
Ngày tháng năm sinh : 17/08/1958
Căn cước công dân : 074058000809 cấp ngày 25/04/2021 tại Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội.
Nơi cư trú tại : H553/83 tổ 83, Khu 9, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
Hiện đang sống độc thân.

Bên nhận thế chấp:

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN
Trụ sở : Số 27, Đại lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
Mã số chi nhánh: 0100686174-200.
Đại diện ông/bà : Ngô Thành Trung, chức vụ: Phó Giám đốc.
Chứng minh nhân dân : 280714116

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký vào từng trang của hợp đồng, đồng thời điểm chỉ vào trang 11 của hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Bên thế chấp đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của hợp đồng, đồng thời điểm chỉ vào trang 11 của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của bên thế chấp nêu trên. Bên nhận thế chấp đã làm thủ tục đăng ký chữ ký, mẫu dấu và đã ký trước vào hợp đồng này. Công chứng viên đã đối chiếu chữ ký, mẫu dấu trên hợp đồng và nhận thấy trùng khớp với mẫu chữ ký, mẫu dấu đã đăng ký tại Văn phòng công chứng Thành Phố Mới, tỉnh Bình Dương;
- Văn bản công chứng này được lập thành 05 (năm) bản chính, mỗi bản chính gồm 07 tờ, 12 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 04 (bốn) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Thành Phố Mới, tỉnh Bình Dương.

Số công chứng: 007966, quyển số: 08 - 2023 TP/CC-SCC/HĐGD

CÔNG CHỨNG VIÊN

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG THÀNH PHỐ MỚI

Hồ Thị Kim Tuyến

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

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
Số: 5590-LCL-202400092

Hôm nay, ngày 06.. tháng 02.. năm 2024 tại ..Văn Phòng Công Chứng Nguyễn Phú Quốc..... chúng tôi gồm:

1. BÊN NHẬN THẾ CHẤP (DƯỚI ĐÂY GỌI TẮT LÀ BÊN A)

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN

- Địa chỉ: Số 27 Đại lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, phường Dĩ An, Thành phố Dĩ An, Bình Dương
- Mã số thuế: 0100686174-200
- Điện thoại: (0274)3790328 Fax: (0274)3732518
- Người đại diện: **Ông NGÔ THÀNH TRUNG** Chức vụ: Giám đốc

(Theo Quyết định số 2664/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng giám đốc Agribank)

2. BÊN THẾ CHẤP (DƯỚI ĐÂY GỌI TẮT LÀ BÊN B)

Ông (bà): HUỲNH NGUYỄN THANH THUỶ

- Căn cước công dân số 079189011096, ngày cấp 07/03/2019, nơi cấp: Cục CS Quản lý hành chính về TTXH
- Địa chỉ: Số 256/6 Nguyễn Tiểu La, Phường 8, Quận 10, TP Hồ Chí Minh

Các bên thoả thuận ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với các nội dung sau (*Dưới đây gọi tắt là* "Hợp đồng"):

Điều 1. Tài sản thế chấp

1. Quyền sử dụng đất:

- **Quyền sử dụng đất:** AK 317448

- Thửa đất số: 894 - Tờ bản đồ số: 9
- Địa chỉ thửa đất: Phường Tân Định, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương
- Diện tích: 301,3 m^2 (Bằng chữ: Ba trăm lẻ một phẩy ba mét vuông).
- Hình thức sử dụng: + Sử dụng riêng 301.3 m2;
  +Sử dụng chung: không m2;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Đã chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm.

(Dưới đây gọi chung là **"Tài sản bảo đảm").**

2. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 317448 do UBND Huyện (nay là Thị Xã) Bến Cát, Bình Dương cấp ngày 03/06/2008, số vào sổ cấp GCN: H03928, cập nhật biến động lần gần nhất 13/03/2018.

(Sau đây gọi chung là "**Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm**").

3. Giá trị Tài sản bảo đảm

Giá trị Tài sản bảo đảm là: **4.000.000.000 VND** (Bằng chữ: Bốn tỷ đồng).

Giá trị Tài sản bảo đảm được xác định tại Biên bản xác định giá trị tài sản ngày 05/02/2024 chỉ là cơ sở để thực hiện chính sách tín dụng của Bên A, không áp dụng trong quá trình xử lý Tài sản bảo đảm. Giá trị Tài sản bảo đảm sẽ được xác định lại theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này.

4. Các trường hợp thuộc/trở thành/là tài sản bảo đảm

a) Chi phí đầu tư vào Tài sản bảo đảm bao gồm nhưng không giới hạn: chi phí cho đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng....

b) Tài sản mới (bao gồm cả vật phụ hoặc gắn với tài sản mới)/phần tài sản và/hoặc giá trị tăng thêm do đầu tư vào tài sản nêu tại Điều 4 Hợp đồng này cũng thuộc Tài sản bảo đảm.

c) Trường hợp Tài sản bảo đảm được bảo hiểm thì toàn bộ số tiền bồi thường bảo hiểm hoặc tài sản thay thế trở thành Tài sản bảo đảm.

d) Trường hợp Tài sản bảo đảm bị nhà nước thu hồi, phá dỡ, tịch thu, trưng mua hoặc bị tổn thất toàn bộ thì toàn bộ số tiền bồi thường, trưng mua hoặc tài sản được đền bù, được thay thế hoặc được trao đổi trở thành Tài sản bảo đảm.

d) Trường hợp Bên A chấp thuận cho Bên B chia, tách một Tài sản bảo đảm thành nhiều tài sản phù hợp với quy định của pháp luật liên quan và không làm thay đổi chủ sở hữu thì những tài sản mới tiếp tục là Tài sản bảo đảm;

e) Trường hợp Bên A chấp thuận cho Bên B hợp nhất Tài sản bảo đảm với tài sản khác tạo thành tài sản mới không chia được thì tài sản mới trở thành Tài sản bảo đảm;

g) Trường hợp Bên A chấp thuận cho Bên B dùng Tài sản bảo đảm để góp vốn vào pháp nhân thương mại, pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội thì pháp nhân nhận góp vốn phải chấp thuận Tài sản bảo đảm mang góp vốn tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tại Bên A.

h) Trường hợp không còn Tài sản bảo đảm do bị thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh; để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì số tiền được bồi thường, tài sản được thay thế hoặc tài sản được trao đổi trở thành Tài sản bảo đảm.

i) Trường hợp khác theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan làm cho tài sản bảo đảm không còn hoặc bị thay thế mà có tài sản mới phát sinh hoặc có tài sản được thay thế thì tài sản này trở thành Tài sản bảo đảm.

Điều 2. Nghĩa vụ được bảo đảm

1. Người có nghĩa vụ được bảo đảm:

Bên B tự nguyện đem Tài sản bảo đảm nêu tại Điều 1 thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tại khoản 2 Điều này của **CÔNG TY TNHH CAO SU CHÂU THÀNH** (Địa chỉ: Số 466 Đại lộ Bình Dương, tổ 13, khu phố 1, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương; Giấy phép đăng ký kinh doanh số 3900365425, đăng ký lần đầu ngày 08/12/2004, đăng ký thay đổi lần 13 ngày 13/09/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Bình Dương cấp) (dưới đây gọi tắt là Người có nghĩa vụ được bảo đảm) tại Bên A.

2. Nghĩa vụ được bảo đảm:

Đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả, các khoản phí và chi phí khác phát sinh liên quan của Người có nghĩa vụ được bảo đảm tại các Hợp đồng cấp tín dụng[1] ký trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng này với Bên A.

(Sau đây gọi chung là "**Nghĩa vụ được bảo đảm**").

Điều 3. Xác định lại giá trị Tài sản bảo đảm

1. Các trường hợp xác định lại giá trị Tài sản bảo đảm:

a) Định kỳ: 12 tháng tối thiểu 01 lần xác định lại giá trị tài sản bảo đảm;

b) Khi Tài sản bảo đảm có sự biến động về giá (giá thị trường, khung giá theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố); hao mòn, hư hỏng, lạc hậu, suy giảm chất lượng, thay đổi tính năng, công dụng ảnh hưởng tới Nghĩa vụ được bảo đảm của Tài sản bảo đảm.

c) Các trường hợp khác do Bên A toàn quyền quyết định.

2. Phương pháp xác định lại giá trị tài sản bảo đảm thực hiện theo chính sách, quy định nội bộ của Bên A. Giá trị tài sản bảo đảm được xác định lại chỉ là cơ sở để thực hiện chính sách tín dụng của Bên A, không áp dụng trong quá trình xử lý Tài sản bảo đảm.

3. Xử lý sau khi xác định lại giá trị Tài sản bảo đảm:

Theo yêu cầu của Bên A, Bên B phải thay thế, bổ sung tài sản bảo đảm hoặc giảm mức cấp tín dụng tương ứng với phần chênh lệch thiếu. Trường hợp Bên B không thực hiện, Bên A tạm ngừng giải ngân hoặc thu hồi nợ trước hạn.

Điều 4. Đầu tư vào Tài sản bảo đảm

1. Trường hợp Bên B thực hiện quyền đầu tư để làm tăng giá trị của Tài sản bảo đảm thì phần giá trị đầu tư tăng thêm thuộc Tài sản bảo đảm.

2. Việc đầu tư vào Tài sản bảo đảm trong các trường hợp sau đây phải có sự đồng ý của Bên A và tài sản mới hình thành hoặc giá trị đầu tư tăng thêm thuộc Tài sản bảo đảm:

a) Bên thứ ba đầu tư vào Tài sản bảo đảm;

b) Bên B đầu tư vào Tài sản bảo đảm làm phát sinh tài sản mới.

3. Bên A có quyền yêu cầu chấm dứt việc đầu tư nếu việc đầu tư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này làm giảm giá trị Tài sản bảo đảm.

4. Trường hợp Bên B, bên thứ ba đầu tư vào Tài sản bảo đảm không tuân thủ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho Bên A.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Quyền của Bên A:

a) Được giữ bản gốc các Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm, giấy chứng nhận bảo hiểm (nếu có).

b) Yêu cầu Bên B cung cấp thông tin, thực trạng Tài sản bảo đảm; được xem xét, kiểm tra trực tiếp theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất Tài sản bảo đảm mà không cần phải thông báo cho Bên B và/hoặc được sự đồng ý của Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào.

[1] Hợp đồng cấp tín dụng: Hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh và các hình thức cấp tín dụng khác.

c) Yêu cầu Bên B phải áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn Tài sản bảo đảm, giá trị Tài sản bảo đảm hoặc ngừng sử dụng, cho thuê, cho mượn và bổ sung, thay thế Tài sản bảo đảm hoặc thay đổi biện pháp bảo đảm nếu Tài sản bảo đảm bị mất, hư hỏng, bị mất giá trị hoặc có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị. Nếu Bên B không thực hiện thì Bên A được quyền yêu cầu Người có nghĩa vụ được bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn.

d) Được quyền yêu cầu Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào đang nắm giữ Tài sản bảo đảm giao Tài sản bảo đảm để xử lý.

đ) Được quyền truy đòi, thu hồi Tài sản bảo đảm nếu Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, chuyển giao khác về quyền sở hữu Tài sản bảo đảm hoặc các trường hợp Tài sản bảo đảm bị chiếm hữu, sử dụng hoặc được lợi khác về Tài sản bảo đảm mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A.

e) Bên A có quyền tự mình hoặc thuê/chỉ định bất kỳ bên thứ ba nào định giá Tài sản bảo đảm nếu Bên A xét thấy cần thiết, với chi phí do Bên B chịu.

g) Xử lý Tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 8 Hợp đồng này.

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

2. Nghĩa vụ của Bên A:

a) Bảo quản Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm, bồi thường thiệt hại cho Bên B nếu làm mất, hỏng Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm.

b) Trả lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm và giải chấp Tài sản bảo đảm khi Nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác được Bên A đồng ý.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Quyền của Bên B:

a) Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ Tài sản bảo đảm.

b) Được đầu tư để duy trì hoặc làm tăng giá trị của Tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng này.

c) Được cho thuê/cho mượn Tài sản bảo đảm nếu được Bên A đồng ý bằng văn bản và phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Việc cho thuê/cho mượn không làm giảm sút giá trị tài sản (trừ hao mòn tự nhiên) và đáp ứng được nghĩa vụ bảo đảm khi xử lý Tài sản bảo đảm (nếu có).

- Việc cho thuê/cho mượn chấm dứt vô điều kiện khi Agribank xử lý Tài sản bảo đảm.

- 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 và các nội dung của Hợp đồng này liên quan đến việc cho thuê/cho mượn.

Trường hợp Bên B dùng Tài sản bảo đảm để cho thuê/cho mượn nhưng không thông báo cho Bên A hoặc thông báo mà không được Bên A đồng ý thì hợp đồng thuê/hợp đồng mượn chấm dứt tại thời điểm Bên A xử lý Tài sản bảo đảm. Quyền, nghĩa vụ giữa Bên B và bên thuê/bên mượn được giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê tài sản/hợp đồng mượn tài sản, quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.

d) Yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại nếu Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm bị mất, thất lạc, hư hỏng.

d) Nhận lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm khi hoàn thành nghĩa vụ với Bên A hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác được Bên A đồng ý.

2. Nghĩa vụ của Bên B:

a) Cung cấp các thông tin, thực trạng Tài sản bảo đảm cho Bên A kể cả trường hợp sửa chữa, nâng cấp, đầu tư Tài sản bảo đảm, hoặc có những tài sản khác hình thành trong tương lai gắn liền với Tài sản bảo đảm hoặc ảnh hưởng đến Tài sản bảo đảm.

b) Giao đầy đủ và kịp thời bản gốc các giấy tờ về Tài sản bảo đảm cho Bên A. Trường hợp Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm được cấp mới, cấp lại, sửa đổi, bổ sung, Bên B phải giao lại ngay cho Bên A bản gốc các giấy tờ này.

c) Thông báo đầy đủ và kịp thời cho Bên A về quyền của người thứ ba đối với Tài sản bảo đảm (nếu có). Trong trường hợp không thông báo thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại (nếu có) cho Bên A.

d) Khi phát sinh các trường hợp thuộc/trở thành/là Tài sản bảo đảm, Bên B không được dùng phần tài sản này để bảo đảm cho nghĩa vụ của người khác hoặc cho bên nhận bảo đảm khác hoặc sử dụng phần tài sản đó để thực hiện bất kỳ giao dịch nào với bất kỳ bên nào.

đ) Thanh toán mọi phí và chi phí liên quan đến việc công chứng/chứng thực, đăng ký/xoá đăng ký biện pháp bảo đảm, thuê định giá, định giá lại Tài sản bảo đảm và xử lý Tài sản bảo đảm (bao gồm cả chi phí bảo vệ, đầu tư, bảo dưỡng, duy trì, khai thác Tài sản bảo đảm).

e) Không được bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, thay thế, cho thuê, cho mượn, góp vốn, liên doanh, giao quyền hưởng dụng, quyền bề mặt Tài sản bảo đảm hoặc sử dụng Tài sản bảo đảm để bảo đảm cho nghĩa vụ khác hoặc khước từ quyền sở hữu, quyền sử dụng Tài sản bảo đảm trừ trường hợp được Bên A chấp thuận bằng văn bản.

g) Chấp nhận sự kiểm tra theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất của Bên A trong quá trình quản lý, sử dụng Tài sản bảo đảm.

h) Bổ sung tài sản bảo đảm hoặc giảm mức được cấp tín dụng của Người có nghĩa vụ được bảo đảm tương ứng với phần chênh lệch thiếu, nếu giá trị Tài sản bảo đảm sau khi định giá lại không đủ bảo đảm cho Nghĩa vụ được bảo đảm theo ý kiến của Bên A.

i) Phải bảo trì, bảo dưỡng, bảo quản, giữ gìn toàn bộ hoặc bất kỳ phần nào của Tài sản bảo đảm để tài sản luôn duy trì được giá trị, luôn ở trong tình trạng hoạt động/sử dụng tốt; áp dụng các biện pháp cần thiết kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng của Tài sản bảo đảm, nếu việc tiếp tục khai thác có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị Tài sản bảo đảm; nếu làm mất, hư hỏng theo đánh giá của Bên A thì phải sửa chữa khôi phục giá trị, bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn cho Bên A.

k) Không được thay đổi hiện trạng, kết cấu, mục đích sử dụng của Tài sản bảo đảm quy định tại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm khi chưa có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên A.

l) Bằng Hợp đồng này, Bên B ủy quyền cho Bên A thực hiện các thủ tục để nhận tiền, tài sản trong trường hợp Tài sản bảo đảm được bồi thường, đền bù, được thay thế hoặc được trao đổi.

m) Giao Tài sản bảo đảm cho Bên A theo thông báo xử lý Tài sản bảo đảm tại Điều 8 của Hợp đồng này. Trường hợp không giao Tài sản bảo đảm, không phối hợp hoặc có hành vi cản trở việc xem xét, kiểm tra thực tế Tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho Bên

A thì phải bồi thường.

n) Phải thông báo cho Bên A về việc tổ chức lại theo hình thức chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi trước khi thực hiện. (Chỉ áp dụng đối với trường hợp Bên B là pháp nhân).

o) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

Điều 7. Mua bảo hiểm đối với Tài sản bảo đảm (Áp dụng đối với Tài sản bảo đảm mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật và của Agribank)

1. Bên B phải mua bảo hiểm đối với Tài sản bảo đảm trong thời gian thế chấp và hợp đồng bảo hiểm nêu rõ người thụ hưởng ưu tiên thứ nhất là Bên A. Cụ thể:

a) Mua và duy trì bảo hiểm đối với các loại rủi ro và tại công ty bảo hiểm được Bên A chấp thuận;

b) Mức (giá trị) tối thiểu của các khoản bảo hiểm: tối thiểu bằng phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm.

c) Thông báo cho công ty bảo hiểm biết về việc Tài sản bảo đảm được dùng để bảo đảm nghĩa vụ và chỉ định Bên A là người thụ hưởng ưu tiên thứ nhất bất kỳ khoản tiền nào phát sinh từ hợp đồng bảo hiểm đó;

d) Bên B phải gửi cho Bên A bản chính của hợp đồng bảo hiểm đã ký và thư xác nhận chuyển quyền thụ hưởng sang Bên A từ công ty bảo hiểm theo mẫu được Bên A chấp nhận.

đ) Bên B phải thanh toán toàn bộ phí bảo hiểm và gia hạn bất kỳ hợp đồng bảo hiểm nào ít nhất 05 (năm) ngày trước ngày phí bảo hiểm đó đến hạn thanh toán hoặc hợp đồng bảo hiểm đó hết thời hạn. Bên B phải cung cấp cho Bên A bằng chứng bằng văn bản được Bên A chấp nhận về việc đã thanh toán và gia hạn hợp đồng bảo hiểm.

2. Bằng Hợp đồng này, Bên B ủy quyền cho Bên A ký một hợp đồng bảo hiểm mới hoặc gia hạn hợp đồng bảo hiểm đã ký với công ty bảo hiểm, với khoản phí bảo hiểm do công ty bảo hiểm ban hành; Bên B chịu tất cả các chi phí phát sinh liên quan đến việc ký kết hoặc gia hạn hợp đồng bảo hiểm đó và ủy quyền cho Bên A tự động trích tiền từ tài khoản của Bên B tại Bên A để thanh toán các khoản phí bảo hiểm và các chi phí khác liên quan đối với Tài sản bảo đảm nếu Bên B không thực hiện nghĩa vụ mua bảo hiểm hoặc gia hạn hợp đồng bảo hiểm.

3. Bên B chịu trách nhiệm hoàn tất các thủ tục để Bên A được nhận tiền bảo hiểm.

Điều 8. Xử lý Tài sản bảo đảm

1. Các trường hợp xử lý Tài sản bảo đảm:

Khi xảy ra một trong các trường hợp dưới đây, Bên A được quyền xử lý Tài sản bảo đảm nhằm thu hồi nợ mà không phụ thuộc vào sự đồng ý của Bên B và/hoặc vào bất kỳ điều kiện nào:

a) Đến hạn thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào theo hợp đồng cấp tín dụng mà Người có nghĩa vụ được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

b) Người có nghĩa vụ được bảo đảm phải thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn do vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng hoặc theo quy định của pháp luật nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

c) Không duy trì mua bảo hiểm tài sản theo quy định tại Điều 7 Hợp đồng này (áp dụng đối với Tài sản bảo đảm mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật và của Agribank)

d) Khi Tài sản bảo đảm có nguy cơ bị giảm sút hoặc mất toàn bộ hoặc một phần đáng kể giá trị theo ý kiến của Bên A.

đ) Bên B là đối tượng của bất cứ vụ tranh chấp/kiện tụng nào, bị chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, giải thể[2], bị mất khả năng trả nợ mà theo Bên A là ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng này.

e) Các trường hợp khác do Bên A quyết định khi Bên B vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

2. Phương thức xử lý Tài sản bảo đảm:

Bên A có toàn quyền lựa chọn một hoặc nhiều phương thức trong các phương thức sau để xử lý Tài sản bảo đảm mà không phụ thuộc vào sự đồng ý của Bên B:

- Bán đấu giá Tài sản bảo đảm;

- Bên A tự bán Tài sản bảo đảm hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán Tài sản bảo đảm;

- Bên A nhận chính Tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện Nghĩa vụ được bảo đảm;

- Phương thức khác theo quy định của pháp luật.

3. Thực hiện xử lý Tài sản bảo đảm:

a) Khi xảy ra bất kỳ một trường hợp nêu tại khoản 1 Điều này, Bên A sẽ gửi thông báo xử lý Tài sản bảo đảm cho Bên B.

b) Bên B hoặc Bên thứ ba giữ Tài sản bảo đảm phải giao Tài sản bảo đảm 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 bảo đảm thì Bên A được quyền thu giữ Tài sản bảo đảm để xử lý (hoặc ủy quyền cho bên thứ ba thu giữ Tài sản bảo đảm để xử lý) và đề nghị cơ quan có thẩm quyền hỗ trợ thu giữ mà không cần sự đồng ý của Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào có liên quan, quyết định của tòa án hoặc của cơ quan có thẩm quyền khác.

c) Khi Bên A thực hiện quyền thu giữ Tài sản bảo đảm, Bên B phải di chuyển toàn bộ người và tài sản không thuộc Tài sản bảo đảm ra khỏi Tài sản bảo đảm đúng thời hạn theo yêu cầu của Bên A. Bên B đồng ý rằng, Bên A có toàn quyền lựa chọn các biện pháp thích hợp để di chuyển người và tài sản nói trên ra khỏi Tài sản bảo đảm.

d) Giá để xử lý Tài sản bảo đảm khi Bên A tự bán/chuyển nhượng hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán/chuyển nhượng hoặc khi Bên A nhận chính Tài sản bảo đảm để thay thế cho Nghĩa vụ được bảo đảm hoặc giá khởi điểm khi bán đấu giá Tài sản bảo đảm (sau đây gọi chung là "**Giá bán**") do Bên A và Bên B thỏa thuận; Trường hợp Bên B không cùng bên A tiến hành thỏa thuận hoặc hai bên không đạt được thống nhất bằng văn bản thì Bên A được quyền chỉ định tổ chức có chức năng thẩm định giá Tài sản bảo đảm để làm cơ sở cho việc quyết định Giá bán. Các chi phí liên quan đến việc định giá này sẽ trừ vào số tiền thu được từ xử lý Tài sản bảo đảm.

đ) Sau mỗi lần thực hiện bán tài sản bảo đảm không thành, Bên A có quyền nhưng không phải là có nghĩa vụ, được quyết định giảm giá tối đa 10% giá bán tài sản so với giá bán lần trước liền kề.

e) Trường hợp bán đấu giá bên A được chỉ định đơn vị có chức năng bán đấu giá theo quy định của pháp luật và đấu giá tài sản theo luật Đấu giá. Trường hợp đấu giá không thành thì trong thời gian 06 tháng mà có người mua tài sản với mức giá cao hơn

[2] chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, giải thể: Áp dụng trong trường hợp Bên B là pháp nhân.

hoặc bằng giá khởi điểm của kỳ bán đấu giá không thành gần nhất thì Bên A được quyền bán thỏa thuận trực tiếp với người mua.

g) Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý Tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí cho việc xử lý Tài sản bảo đảm, sẽ dùng để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Người có nghĩa vụ được bảo đảm.

h) Trong mọi trường hợp Bên B có hành vi cản trở việc Bên A thực hiện quyền xử lý Tài sản bảo đảm và thực hiện các nội dung về xử lý tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho Bên A thì phải bồi thường.

4. Khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm

a) Trong thời gian chờ xử lý tài sản bảo đảm, Bên A có quyền khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm hoặc cho phép Bên B hoặc ủy quyền cho người thứ 3 khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm theo đúng tính năng và công dụng của tài sản.

b) Hoa lợi, lợi tức thu được từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán cho nghĩa vụ được bảo đảm sau khi trừ đi chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản.

5. Nội dung khác

Các nội dung khác có liên quan đến xử lý Tài sản bảo đảm chưa được quy định tại Hợp đồng này thì các bên thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 9. 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 hợp pháp của nhau. Trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện ra toà án nơi Bên A đóng trụ sở để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Các thỏa thuận khác

1. Lựa chọn áp dụng biện pháp bảo đảm, Tài sản bảo đảm để xử lý

Trường hợp Nghĩa vụ được bảo đảm bằng nhiều biện pháp bảo đảm, được bảo đảm thực hiện bằng nhiều tài sản thì khi xảy ra trường hợp xử lý Tài sản bảo đảm quy định tại Điều 8 Hợp đồng này, Bên A được quyền quyết định lựa chọn biện pháp bảo đảm để áp dụng, Tài sản bảo đảm để xử lý hoặc áp dụng tất cả các biện pháp bảo đảm, Tài sản bảo đảm để xử lý.

2. Chuyển nhượng

Hợp đồng này có hiệu lực bắt buộc đối với các bên kế nhiệm và bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển giao được phép tương ứng của các Bên trong Hợp đồng này và các bên kế nhiệm, nhận chuyển nhượng, chuyển giao được phép đó được hưởng các quyền và thực hiện các nghĩa vụ tương ứng 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. Bên A có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào của mình theo Hợp đồng này cho một bên khác và gửi thông báo cho Bên B sau khi chuyển nhượng.

3. 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 Bên A 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 của Bên A theo Hợp đồng này.

4. Ủy quyền của Bên B cho Bên A

Bên B bằng Hợp đồng này ủy quyền và chỉ định không hủy ngang cho bên A làm người đại diện theo ủy quyền của bên B (mà không cần Bên B phải có thêm bất kỳ chấp thuận và/hoặc văn bản nào khác) thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên B và ký kết bất kỳ văn kiện nào, tiến hành các hành động cần thiết để thực thi toàn bộ hoặc bất cứ quyền nào của Bên A theo Hợp đồng này kể cả khi Bên A xử lý Tài sản bảo đảm và khi Bên A thực hiện các thủ tục chuyển quyền sở hữu cho bên mua Tài sản bảo đảm. Uỷ quyền này sẽ chấm dứt khi Bên B hoàn thành tất cả các nghĩa vụ Hợp đồng này với Bên A. Việc thực hiện nội dung ủy quyền của Bên A là quyền, không phải là nghĩa vụ của Bên A.

5. 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. Các Bên sẽ nỗ lực tối đa để thay thế điều khoản vô hiệu đó bằng một điều khoản có hiệu lực và đáp ứng tốt nhất cho mục đích dự kiến của điều khoản bị vô hiệu.

6. Trách nhiệm liên đới

Nếu Bên B gồm hai người trở lên thì tất cả các nghĩa vụ, cam đoan và bảo đảm của Bên B theo Hợp đồng này là liên đới, nếu bất kỳ người nào trong số này không hoặc không còn bị ràng buộc trên bất kỳ phương diện nào, thì các nghĩa vụ của những người còn lại sẽ không bị ảnh hưởng dưới bất kỳ hình thức nào.

7. Thông Báo của Bên A cho Bên B

a) Bất kỳ thông báo, yêu cầu hoặc thư từ liên lạc nào khác theo Hợp đồng này phải được lập thành văn bản gửi cho Bên B theo địa chỉ nêu tại Hợp đồng này hoặc địa chỉ sau cùng mà Bên B đăng ký với Bên A.

b) Việc gửi thông báo, yêu cầu hoặc thư từ liên lạc nào khác cho bên B được coi là đã nhận vào các thời điểm sau:

- Vào thời điểm nhận (nếu chuyển trực tiếp và có biên nhận) hoặc;
- Ngày làm việc liền sau ngày văn bản được gửi bằng thư bảo đảm (có dấu bưu điện/chứng từ chuyển phát) hoặc;
- Ngày làm việc liền sau ngày văn bản được gửi bằng fax và khi gửi máy fax đã thông báo gửi và nhận thành công.

8. Nhận lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm

Nếu Bên B gồm hai người trở lên thì một trong các đồng sở hữu được thay mặt cho các đồng sở hữu còn lại yêu cầu giải chấp Tài sản bảo đảm và nhận lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm.

Điều 11. Cam đoan của các bên

Các bên chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

a) Những thông tin về Bên A đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.

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

2. Bên B cam đoan:

a) Những thông tin về Bên B, thông tin về Tài sản bảo đảm và Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.

b) Tài sản thuộc trường hợp được thế chấp tài sản theo quy định của pháp luật.

c) Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

- Tài sản bảo đảm là có thực, đang tồn tại; thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của Bên B, được phép giao dịch theo quy định của pháp luật và không có tranh chấp, không bị kê biên, không bị phong tỏa để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước.

- Tài sản bảo đảm không cam kết bán, không nhập Tài sản bảo đảm vào tài sản chung với bất kỳ bên thứ ba nào; chưa được dùng để bảo đảm cho bất kỳ bên nào ngoại trừ thế chấp cho Bên A.

- Chưa xác lập quyền hưởng dụng, quyền bề mặt của Tài sản bảo đảm cho bất kỳ chủ thể nào (không áp dụng trong trường hợp nhận Tài sản bảo đảm đang cho thuê/cho mượn).

- Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm là bản duy nhất mà Bên B có.

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

đ) Bên B có đầy đủ các quyền, ủy quyền, cho phép hoặc phê chuẩn hợp pháp cần thiết theo quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Bên B trước khi ký kết Hợp đồng này.

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

Điều 12. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký biện pháp bảo đảm và chấm dứt khi các Bên đã thực hiện xóa đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định trong các trường hợp sau:

a) Nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành;

b) Tài sản bảo đảm đã được xử lý;

c) Nghĩa vụ được bảo đảm đã được các bên thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

d) Theo thỏa thuận khác của các bên.

2. Mọi sửa đổi và bổ sung đối với Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và được các Bên ký kết.

Hợp đồng đã được các bên đọc, hiểu rõ và thống nhất ký tên dưới đây. 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, Người có nghĩa vụ được bảo đảm giữ 01 (một) bản, 02 (hai) bản lưu tại các cơ quan liên quan có chức năng.

BÊN B/ĐẠI DIỆN BÊN B	**ĐẠI DIỆN BÊN A**
(Ký, ghi đầy đủ họ tên, đóng dấu (nếu có)	*(Ký, ghi đầy đủ họ tên và đóng dấu)*
Trần Thị Thanh Thủy	Ngô Thành Trung

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 06 tháng 02 năm 2024 (Ngày sáu tháng hai năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn)

Tại Văn phòng công chứng Nguyễn Phú Quốc, tỉnh Bình Dương, địa chỉ: số 72A khu 4, đường Lê Thị Trung, phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Tôi **Giản Thị Thương**, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

Bên thế chấp:

Bà : **HUỲNH NGUYỄN THANH THỦY**

Ngày tháng năm sinh : 14/06/1989

Căn cước công dân : 079189011096 cấp ngày 07/03/2019 tại Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Nơi cư trú tại : 256/6, đường Nguyễn Tiểu La, phường 8, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

Độc thân (có giấy xác nhận tình trạng hôn nhân kèm theo)

Bên nhận thế chấp:

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN

Trụ sở : Số 27, Đại lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Mã số chi nhánh: 0100686174-200.

Đại diện ông/bà : NGÔ THÀNH TRUNG, chức vụ: Giám Đốc, căn cứ: Theo Quyết định số 2664/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng Giám Đốc Agribank.

Căn cước công dân : 074078008906

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký vào từng trang của hợp đồng, đồng thời điểm chỉ vào trang 10 (mười) của hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Bên thế chấp đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của hợp đồng, đồng thời điểm chỉ vào trang 10 (mười) của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của bên thế chấp nêu trên. Bên nhận thế chấp đã làm thủ tục đăng ký chữ ký, mẫu dấu và đã ký trước vào hợp đồng này. Công chứng viên đã đối chiếu chữ ký, mẫu dấu trên hợp đồng và nhận thấy trùng khớp với mẫu chữ ký, mẫu dấu đã đăng ký tại Văn phòng công chứng Nguyễn Phú Quốc, tỉnh Bình Dương;
- Việc kiểm tra, định giá và quản lý tài sản sẽ do bên nhận thế chấp thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật
- Văn bản công chứng này được lập thành 05 (năm) bản chính, mỗi bản chính gồm 6 tờ, 11 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 04 (bốn) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Nguyễn Phú Quốc, tỉnh Bình Dương.

Số công chứng: **1446**, quyển số: 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD

Phí công chứng: 2.700.000 đồng

CÔNG CHỨNG VIÊN

S.Đ.K.H.Đ: 34 C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN PHÚ QUỐC
TP. THỦ DẦU MỘT - T. BÌNH DƯƠNG

Giản Thị Thương

CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số: A.165/25/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 16 tháng 6 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 KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN

Mã số thuế : 0100686174-200

Địa chỉ : Số 27 Đại Lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, Phường Dĩ An, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương.

Điện thoại: 02743.794686 Fax: 02743.794688

Đại diện : **Ông Nguyễn Trung Hưng** Chức vụ: Phó Giám đốc

Theo Quyết định số 284/Qđ-NHNo.ST-TH ngày 15/04/2025.

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

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

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

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

- **Giá trị khoản nợ** Công ty TNHH Cao su Châu Thành tại Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần căn cứ theo:
  + Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472 ngày 03/07/2023 giữa Công ty TNHH Cao su Châu Thành và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
  + Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472/PL01 ngày 04/07/2023 giữa Công ty TNHH Cao su Châu Thành và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
  + Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472/PL02 ngày 01/08/2023 giữa Công ty TNHH Cao su Châu Thành và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
  + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300458 ngày 03/07/2023 giữa ông Huỳnh Hữu Phước, bà Nguyễn Thị Anh Đào và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
  + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300467 ngày 04/07/2023 giữa ông Huỳnh Hữu Phước, bà Nguyễn Thị Anh Đào và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
  + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300534 ngày 01/08/2023 giữa ông Lê Văn Lốc và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
  + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202400092 ngày 06/02/2024 giữa bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
  + Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm số 458/BBĐG/2023 ngày 03/07/2023 của Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
  + Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm số 467/BBĐG/2023 ngày 04/07/2023 của Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
  + Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm số 534/BBĐG/2023 ngày 01/08/2023 của Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
  + Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm số 92/BBĐG/2024 ngày 05/02/2024 của Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
  + Bảng tổng hợp tính lãi của Công Ty TNHH Cao su Châu Thành đến ngày 05/5/2025.
- **Tài sản bảo đảm bao gồm:**
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 55 địa chỉ phường Hiệp Thành, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1098, tờ bản đồ số 5 địa chỉ phường Tân Hiệp, TP. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

+ Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 531, tờ bản đồ số 05 địa chỉ phường Tương Bình Hiệp, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
+ Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 894, tờ bản đồ số 9 địa chỉ xã Tân Định, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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

- Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472 ngày 03/07/2023 giữa Công ty TNHH Cao su Châu Thành và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472/PL01 ngày 04/07/2023 giữa Công ty TNHH Cao su Châu Thành và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300472/PL02 ngày 01/08/2023 giữa Công ty TNHH Cao su Châu Thành và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300458 ngày 03/07/2023 giữa ông Huỳnh Hữu Phước, bà Nguyễn Thị Anh Đào và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300467 ngày 04/07/2023 giữa ông Huỳnh Hữu Phước, bà Nguyễn Thị Anh Đào và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300534 ngày 01/08/2023 giữa ông Lê Văn Lốc và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202400092 ngày 06/02/2024 giữa bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm số 458/BBĐG/2023 ngày 03/07/2023 của Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm số 467/BBĐG/2023 ngày 04/07/2023 của Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm số 534/BBĐG/2023 ngày 01/08/2023 của Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm số 92/BBĐG/2024 ngày 05/02/2024 của Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Bản cam kết của ông Huỳnh Hữu Phước, Bà Nguyễn Thị Anh Đào và Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy ngày 03/07/2023.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số BL 596253, có số vào sổ cấp GCN số CH 03639, do UBND TP. Thủ Dầu Một cấp ngày 23/10/2012.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số DK 646311, có số vào sổ cấp GCN số CS 16255, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/05/2023.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 594224, có số vào sổ cấp GCN số H05598, do UBND Thị xã Thủ Dầu cấp ngày 05/08/2015.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 317448, có số vào sổ cấp GCN số H03928, do UBND huyện Bến Cát cấp ngày 03/06/2008.
- Bảng tổng hợp tính lãi của Công Ty TNHH Cao su Châu Thành đến ngày 05/5/2025.

3. Nội dung công việc bao gồm:

Thẩm định giá trị khoản nợ theo các điều kiện giả định sau:

- Các chi phí như lệ phí, án phí, thi hành án được xác định trong điều kiện xảy ra việc "khởi kiện ra Tòa" và "thi hành án" và không có phúc thẩm đối với sự kiện "khởi kiện ra tòa" trong quá trình xử lý tài sản đảm bảo.
- Chi phí tư vấn thẩm định giá tạm tính theo giá trị hợp đồng của của Saigon PA và bên sử dụng dịch vụ.
- Giả định chi phí án phí, lệ phí tòa án, thi hành án xảy ra tại thời điểm thẩm định giá
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 531, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương được tính toán trong điều kiện hợp thửa với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 55, Phường Hiệp Thành, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương được tính toán trong điều kiện hợp thửa với các thửa đất số 161, 162, 70, 71, 72, 73; cùng thuộc tờ bản đồ số 55; Phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

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 30 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: **60.000.000 VND.**

(Bằng chữ: Sáu mươi triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

- Bên A thanh toán toàn bộ phần phí dịch vụ thẩm định giá nêu tại khoản 1 Điều này trong vòng 10 (mười) ngày kể từ thời điểm Bên A nhận được đầy đủ Hồ sơ thanh toán hợp lệ, gồm: Chứng thư thẩm định giá kèm theo Báo cáo thẩm định giá; biên bản giao nhận Chứng thư thẩm định giá giữa hai bên; hóa đơn giá trị gia tăng (VAT) hợp pháp, hợp lệ do Bên B ký phát

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

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

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

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

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

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

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

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

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

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

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

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

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

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

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

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

ĐẠI DIỆN BÊN A	**ĐẠI DIỆN BÊN B** **GIÁM ĐỐC**
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN	CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SAI GÒN
Nguyễn Trung Hưng	**NGUYỄN THỊ DIỆU VI**