- **Số chứng thư: 012/2025/A.189** (**Số hợp đồng: A.220/25/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, Thành phố Hồ Chí Minh
- **Tài sản thẩm định giá**: Giá trị khoản nợ của công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang
- **Ngày phát hành chứng thư**: 08/10/2025

SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Số: 012/2025/A.189

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 10 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.220/25/SaigonPA/HĐ ngày 25/09/2025 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.189 ngày 08/10/2025 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.189 ngày 08/10/2025 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, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 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, Thành phố Hồ Chí Minh

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

➢ **Giá trị khoản nợ** Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang, 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-202300627 ngày 11/08/2023 giữa Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang 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-202300627/PL01 ngày 12/09/2023 giữa Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang 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-202300583 ngày 11/08/2023 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-202300625 ngày 12/09/2023 giữa ông Lê Văn Lốc và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh KCN Sóng Thần.
- Bảng tính lãi Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang tính đến ngày 18/08/2025.

- **Tài sản bảo đảm bao gồm:**
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 515; 218; 563; 787, cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh), có xem xét đến giá trị lợi thế thương mại từ công trình xây dựng trên đất theo hiện trạng thực tế tài sản.
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 315, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã An Điền, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 10/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 30/09/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

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

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- 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 Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang không còn khả năng thanh toán.
- Giả thiết đặc biệt:
  + Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA ghi nhận các thửa đất số 515; 218; 563; 787, cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh) tiếp giáp với nhau hợp thành một khối thống nhất có diện tích là 4186,8m^2. Để đánh giá đầy đủ lợi thế của tài sản thẩm định, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp thửa.
  + Saigon PA xác định giá trị quyền sử dụng đất các thửa đất số 515; 218; 563; 787, cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh) trong điều kiện có xem xét đến phần lợi thế thương mại từ công trình xây dựng trên đất theo hiện trạng thực tế có tổng diện tích sàn sử dụng khoảng 2800m^2 tại thời điểm thẩm định giá. Trong đó, lợi thế thương mại của khu đất được hiểu là phần giá trị có thể tăng thêm phát sinh từ việc khai thác, sử dụng công trình hiện hữu trên đất.

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Danh mục	Giá trị thẩm định (VND)
1	**Tổng dư nợ đến ngày 18/08/2025**	**96.369.075.618**
2	**Nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo**	**65.221.591.480**
2.1	Giá trị tài sản đảm bảo	67.016.798.200
2.2	Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản đảm bảo	1.795.206.720
3	**Giá trị khoản nợ**	**65.221.591.480**
4	Chi phí có thể phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ	104.000.000
5	**Giá trị khoản nợ đã xem xét các khoản chi phí xử lý khoản nợ**	**65.117.591.480**
Giá trị tài sản thẩm định (làm tròn)		**65.118.000.000**

Kết luận tổng giá trị *(làm tròn)*: **65.118.000.000 VND.**

Bằng chữ: Sáu mươi lăm tỷ một trăm mười tám 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 đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.220/25/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 trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị, đất giao thông. Theo yêu cầu của khách hàng, 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.
- 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 Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang 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 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 Trần Nam Sơn	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

CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số: 012/2025/A.189

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 10 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 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 4 ngày 27/06/2025.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2025.
- Điện thoại : 028.3993.6939 Hotline: 0909.186.779
- 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, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế : 0100686174-200.
- Đại diện : Ông Nguyễn Trung Hưng. Chức vụ: Phó Giám đốc.

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

➢ **Giá trị khoản nợ** Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang, 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-202300627 ngày 11/08/2023 giữa Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang 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-202300627/PL01 ngày 12/09/2023 giữa Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang 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-202300583 ngày 11/08/2023 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-202300625 ngày 12/09/2023 giữa ông Lê Văn Lốc và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh KCN Sóng Thần.
- Bảng tính lãi Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang tính đến ngày 18/08/2025.

- **Tài sản bảo đảm bao gồm:**
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 515; 218; 563; 787, cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh), có xem xét đến giá trị lợi thế thương mại từ công trình xây dựng trên đất theo hiện trạng thực tế tài sản.
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 315, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã An Điền, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.3. Mục đích thẩm định giá

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 10/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 30/09/2025.

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

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin từ kết quả khảo sát thực tế tài sản tại khu vực và thời điểm thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch tài sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến tài sản thẩm định giá, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá, thông tin của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm 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 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm 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 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm 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, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- 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;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 06 năm 2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/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 01/01/2025;
- 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;
- Văn bản số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây Dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;
- Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ban hành ngày 20 tháng 12 năm 2024 bởi UBND Tỉnh Bình Dương quy định về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Bình Dương;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.220/25/SaigonPA/HĐ ngày 25/09/2025 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 số AC 014968, số vào sổ cấp GCN: H02403, do UBND thị xã (nay là Thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 15/04/2005.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 664885, số vào sổ cấp GCN: 00035/CNQSDĐ/UBTX được UBND thị xã (nay là Thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 24/01/2000, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/07/2023.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 634446, số vào sổ cấp GCN: H47656, do UBND thị xã (nay là Thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 09/01/2009.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 705559, số vào sổ cấp GCN: H24073, do UBND thị xã (nay là Thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 15/06/2007.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 743814, số vào sổ cấp GCN: CS08927, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/01/2018.

- Bảng tính lãi Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang tính đến ngày 18/08/2025.
- Giấy chứng nhận đăng kí doanh nghiệp Công ty TNHH Một Thành Viên của Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang, do Phòng đăng ký đất đai – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, đăng kí lần đầu ngày 03/11/2022.
- Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300627 ngày 11/08/2023 giữa Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang 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-202300627/PL01 ngày 12/09/2023 giữa Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang 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-202300583 ngày 11/08/2023 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-202300625 ngày 12/09/2023 giữa ông Lê Văn Lốc 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 Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang.
- **Giấy phép kinh doanh số:** 3703092313 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 03/11/2022.
- **Loại hình tổ chức:** Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên.
- **Địa chỉ:** Số 561/168 Đại lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam.
- **Người đại diện theo pháp luật:** Bà Nguyễn Thị Đào. **Chức vụ:** Giám đốc.
- **Ngành nghề kinh doanh:** Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống.

3.2. Thông tin về khoản nợ

➢ **Giá trị khoản nợ** Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang, 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-202300627 ngày 11/08/2023 giữa Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang 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-202300627/PL01 ngày 12/09/2023 giữa Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang 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-202300583 ngày 11/8/2023 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-202300625 ngày 14/9/2023 giữa ông Lê Văn Lốc và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh KCN Sóng Thần.
- Bảng tính lãi Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang tính đến ngày 18/08/2025.

- **Tài sản bảo đảm bao gồm:**
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 218; 515; 563; 787, cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh), có xem xét đến giá trị lợi thế thương mại từ công trình xây dựng trên đất theo hiện trạng thực tế tài sản.
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 315, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã An Điền, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Theo số liệu cung cấp của Ngân hàng, Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang (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 18/08/2025 là **96.369.075.618 VND**. Trong đó:
  + Nợ gốc là: 87.640.000.000 VND;
  + Nợ lãi là: 8.729.075.618 VND.

3.3. Thông tin về tài sản đảm bảo

3.3.1. Quyền sử dụng đất và lợi thế thương mại hình thành từ công trình xây dựng trên đất tại các thửa đất số 515; 218; 563; 787, cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh)

- Saigon PA ghi nhận các thửa đất số 515; 218; 563; 787, cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh) tiếp giáp với nhau hợp thành một khối thống nhất có diện tích là 4186,8m². Để đánh giá đầy đủ lợi thế của tài sản thẩm định, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp thửa.

3.3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại các thửa đất số 515; 218; 563; 787, cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Vị trí: Khu đất tiếp giáp hẻm thông ra đường Lò Lu [Hẻm nhựa (chủ tài sản tự mở) trước tài sản rộng khoảng 9-10m, có lối vào là hẻm đất rộng khoảng 4-5m], vị trí tài sản cách đường Lò Lu khoảng 160m.

3.3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA ghi nhận các thửa đất số 515; 218; 563; 787, cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh) tiếp giáp với nhau hợp thành một khối thống nhất có diện tích là 4186,8m². Để đánh giá đầy đủ lợi thế của tài sản thẩm định, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp thửa.
- Tổng diện tích của khu đất là: 4186,8m². Trong đó:
- Thửa đất số 515 có tổng diện tích đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận là: 2072,8m². Trong đó:
  + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất ở liên kế xây mới là: 465,4m²;
  + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông là: 1123,0m²;
  + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị là: 484,4m².

(Căn cứ theo trang quyhoachxaydung.binhduong.gov.vn)

+ Vị trí: Thửa đất tiếp giáp hẻm nhựa Lò Lu (chủ tài sản tự mở) rộng khoảng 9-10m;
+ Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 81,30m;
+ Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
+ Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm;
+ Thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2051;
+ Hình dạng lô đất: Cân đối;
+ Hiện trạng sử dụng: Trên đất có công trình xây dựng.

– Thửa đất số 218 có tổng diện tích đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận là: 1558,0m². Trong đó:
+ Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất ở liên kế xây mới là: 199,5m²;
+ Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông là: 788,7m²;
+ Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị là: 569,8m².

(Căn cứ theo trang quyhoachxaydung.binhduong.gov.vn)

+ Vị trí: Thửa đất không tiếp giáp đường, tiếp giáp các thửa đất số 515; 563 và 787;
+ Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
+ Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm;
+ Thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2049;
+ Hình dạng lô đất: Không cân đối;
+ Hiện trạng sử dụng: Trên đất có công trình xây dựng.

– Thửa đất số 563 có diện tích đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận là: 362,4m² (thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị).

(Căn cứ theo trang quyhoachxaydung.binhduong.gov.vn)

+ Vị trí: Thửa đất không tiếp giáp đường, tiếp giáp thửa đất số 218;
+ Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
+ Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm;
+ Thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2049;
+ Hình dạng lô đất: Cân đối;
+ Hiện trạng sử dụng: Trên đất có công trình xây dựng.

– Thửa đất số 787 có diện tích đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận là: 193,6m² (thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị).

(Căn cứ theo trang quyhoachxaydung.binhduong.gov.vn)

+ Vị trí: Thửa đất không tiếp giáp đường, tiếp giáp thửa đất số 218;
+ Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
+ Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm;
+ Thời hạn sử dụng: Đến tháng 12/2058;
+ Hình dạng lô đất: Cân đối;
+ Hiện trạng sử dụng: Trên đất có công trình xây dựng.

3.3.1.3. Lợi thế thương mại hình thành từ công trình xây dựng trên đất.

❖ **Mô tả hiện trạng và đánh chất lượng còn lại**

– Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA ghi nhận hiện trạng của các thửa đất số 515; 218; 563; 787, cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh) có hiện hữu công trình xây dựng trên đất là Nhà xưởng (chưa được công nhận trên giấy chứng nhận). Theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xét đến giá trị lợi thế thương mại mang lại từ phần công trình xây dựng là Nhà xưởng với diện tích sàn sử dụng là 2800m². Trong đó: *Lợi thế thương mại* của khu đất là phần giá trị có thể tăng thêm của khu đất phát sinh từ lợi ích của việc khai thác, sử dụng phần công trình xây dựng hiện hữu trên đất.

– Hiện trạng qua khảo sát thực tế:
  + Số tầng: Nhà xưởng 1 tầng;
  + Kết cấu: Tường gạch lửng + vách tôn, cột kèo thép, mái tôn;
  + Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường;
  + Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
    - Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá;
    - Tường trát xi măng, một số chỗ bị thấm nước;
    - Vách tôn một số chỗ bị rỉ sét;
    - Nền sàn ở mức khá;
    - Mái chưa có dấu hiệu bị xuống cấp.

– **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	9	22	78	7,02
Khung, cột	5	23	77	3,85
Tường	15	25	75	11,25
Nền,sàn	15	26	74	11,1
Kết cấu dỡ mái	4	26	74	2,96
Mái	4	27	73	2,92
Tổng cộng	52			39,1
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				75,00%

3.3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 315, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã An Điền, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.3.2.1. Vị trí

– Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 315, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã An Điền, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh).

– Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm thông ra đường ĐT 748 (hẻm đất rộng khoảng 4m), vị trí tài sản cách đường ĐT 748 khoảng 100m. Ngoài ra, hẻm vào tài sản thẩm định đi qua nghĩa trang, cách tài sản thẩm định chỉ khoảng 20-30m.

3.3.2.2. Hiện trạng khu đất

– Tài sản thẩm định có diện tích đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận là: 6461,8m² (thuộc quy hoạch đất ở liền kề).

(Căn cứ theo app quy hoạch Bình Dương)

  + Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
  + Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm;
  + Thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2049;
  + Hình dạng lô đất: Cân đối;
  + Hiện trạng sử dụng: Trên đất có chuồng trại ở phía sau.

3.3.3. Thông tin quy hoạch

– Tài sản thẩm định là các thửa đất số 515; 218; 563; 787 cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quy hoạch đất ở liên kế xây mới, đất giao thông và 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.

(nguồn: quyhoachxaydung.binhduong.gov.vn)

- Tài sản thẩm định là thửa đất số 315, tờ bản đồ số 34, địa chỉ xã An Điền, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quy hoạch đất ở kề căn cứ theo Quyết định số 1450/QĐ-UBND ngày 15/07/2022 về Phê duyệt quy hoạch đồ án Quy hoạch phân khu xã An Điền tỷ lệ 1/2000.

(nguồn: 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 khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường có giao dịch đối với nhóm đất nông nghiệp có quy mô diện tích 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: Khu dân cư tập trung tương đối thưa thớt; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người khá.
- Yếu tố về xã hội: 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 do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- 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 Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang không còn khả năng thanh toán.
- Giả thiết đặc biệt:
  + Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA ghi nhận các thửa đất số 515; 218; 563; 787, cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh) tiếp giáp với nhau hợp thành một khối thống nhất có diện tích là 4186,8m². Để đánh giá đầy đủ lợi thế của tài sản thẩm định, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp thửa.

+ Saigon PA xác định giá trị quyền sử dụng đất các thửa đất số 515; 218; 563; 787, cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh) trong điều kiện có xem xét đến phần lợi thế thương mại từ công trình xây dựng trên đất theo hiện trạng thực tế có tổng diện tích sàn sử dụng khoảng 2800m^2 tại thời điểm thẩm định giá. Trong đó, lợi thế thương mại của khu đất được hiểu là phần giá trị có thể tăng thêm phát sinh từ việc khai thác, sử dụng công trình hiện hữu trên đất.

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
- Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh
  + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế
  + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

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

6.2.1. Xác định giá trị tài sản bảo đảm

6.2.1.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm và lợi thế thương mại tại các thửa đất số 515; 218; 563; 787, cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh)

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 9/2025	Rao bán tháng 10/2025	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	ONT+CLN	ONT+CLN	ODT+HNK
5	Vị trí	Hẻm đường Lò Lu, Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh	Hẻm đường Lò Lu, Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh	Hẻm đường ĐT 744, Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh	Hẻm đường Lê Văn Tách, Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Chiều rộng mặt tiền	81,30m	8,70m	8,40m	30,0m
7	Quy mô diện tích	4186,80m2	580,5m2	500,8m2	838,0m2
7.1	*Diện tích đất ở*		*150,0m2*	*200,0m2*	*200,0m2*
7.2	*Diện tích đất CLN*		*,0m2*	*300,8m2*	*638,0m2*
7.3	*Diện tích đất CHN*		*430,5m2*	*,0m2*	*,0m2*
8	Cơ sở hạ tầng	Hẻm vào tài sản là hẻm đất rộng khoảng 4-5m (chủ tài sản tự mở hẻm nhựa trước tài sản rộng khoảng 9-10m)	Hẻm vào tài sản là hẻm nhựa rộng khoảng 4m, hẻm trước tài sản là hẻm nhựa rộng khoảng 6m	Hẻm vào tài sản là hẻm nhựa rộng khoảng 4m, hẻm trước tài sản là hẻm nhựa rộng khoảng 6m	Hẻm bê tông rộng khoảng 4m
9	Hình dáng	Không cân đối	Không 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)		4.900.000.000	5.900.000.000	8.000.000.000
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)		4.850.000.000	5.782.000.000	7.950.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Nhà cấp 4	Nhà xưởng
15	Diện tích sàn sử dụng		0,0	210,0	838,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	912.715.776	1.455.920.250
17	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		285.219.000	495.666.000	367.428.000
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m^2)		7.864.000	8.733.000	7.311.000
19	Thông tin tham chiếu		Anh Phú 0815.422.197	Anh Phụng 0347.133.225	Chị Hương 0908405782

❖ **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)		7.864.000	8.733.000	7.311.000
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		7.864.000	8.733.000	7.311.000
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		7.864.000	8.733.000	7.311.000
3	Vị trí	Hẻm đường Lò Lu, Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh	Hẻm đường Lò Lu, Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh	Hẻm đường ĐT 744, Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh	Hẻm đường Lê Văn Tách, Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		7.864.000	8.733.000	7.311.000
4	Chiều rộng mặt tiền	81,30m	8,70m	8,40m	30,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*9,07%*	*9,11%*	*6,41%*
	Mức điều chỉnh		713.265	795.576	468.635
	Giá trị sau điều chỉnh		8.577.265	9.528.576	7.779.635
5	Quy mô diện tích	4186,80m2	580,5m2	500,8m2	838,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-13,36%*	*-13,65%*	*-12,40%*
	Mức điều chỉnh		-1.050.630	-1.192.055	-906.564
	Giá trị sau điều chỉnh		7.526.634	8.336.522	6.873.071

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Cơ sở hạ tầng	Hẻm vào tài sản là hẻm đất rộng khoảng 4-5m (chủ tài sản tự mở hẻm nhựa trước tài sản rộng khoảng 9-10m)	Hẻm vào tài sản là hẻm nhựa rộng khoảng 4m, hẻm trước tài sản là hẻm nhựa rộng khoảng 6m	Hẻm vào tài sản là hẻm nhựa rộng khoảng 4m, hẻm trước tài sản là hẻm nhựa rộng khoảng 6m	Hẻm 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		7.526.634	8.336.522	6.873.071
7	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*-5,00%*	*-5,00%*
	Mức điều chỉnh		0	-436.650	-365.550
	Giá trị sau điều chỉnh		7.526.634	7.899.872	6.507.521
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		7.526.634	7.899.872	6.507.521
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		7.526.634	7.899.872	6.507.521
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		7.311.342		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		3%	8%	-11%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**7.311.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		1.763.895	2.424.281	1.740.749
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		9,1% - 13,4%	5,0% - 13,7%	5.0% - 12,4%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-337.366	-833.128	-803.479

❖ **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 và 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 81,3m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 8,7m; 8,4m; 30,0m, 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 9,07%; 9,11%; 6,41% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*
- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 4186,8m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt là 580,5m2; 500,8m²; 838,0m², 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 13,36%; 13,65%; 12,40% về yếu tố quy mô diện tích.*
- *Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, các tài sản so sánh 2 và 3 có hình dáng cân đối, 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 các hơn tài sản so sánh 2 và 3 là khoảng 5% 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 **7.311.000 VND/m²**.

• **Lưu ý:** Đối với phần diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị, đất giao thông. Theo yêu cầu của khách hàng, 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.

❖ **Bảng tổng hợp giá trị quyền sử dụng đất các thửa đất 515; 218; 563; 787, cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh)**

STT	Tên tài sản	Diện tích (m^2)	Đơn giá (VND/m^2)	Giá trị thẩm định (VND)
1	**Quyền sử dụng đất thửa đất 515; 218; 563; 787, cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh)**			**37.854.694.800**
1.1	**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, Thành phố Hồ Chí Minh)**	**2072,80**		**15.154.240.800**
1.1.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất ở liên kế xây mới	465,40	7.311.000	3.402.539.400
1.1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông	1123,00	7.311.000	8.210.253.000
1.1.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị	484,40	7.311.000	3.541.448.400
1.2	**Thửa đất số 218, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh)**	**1558,00**		**11.390.538.000**
1.2.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất ở liên kế xây mới	199,50	7.311.000	1.458.544.500
1.2.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông	788,70	7.311.000	5.766.185.700
1.2.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị	569,80	7.311.000	4.165.807.800
1.3	**Thửa đất số 563, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh)**	**362,40**		**2.649.506.400**
1.3.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị	362,40	7.311.000	2.649.506.400

STT	Tên tài sản	Diện tích (m^2)	Đơn giá (VND/m^2)	Giá trị thẩm định (VND)
1.4	**Thửa đất số 787, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh)**	**193,60**		**1.415.409.600**
1.4.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị	193,60	7.311.000	1.415.409.600

❖ **Xác định lợi thế thương mại hình thành từ công trình xây dựng trên đất:**

– Lợi thế thương mại của khu đất được xác định như phần giá trị có thể tăng thêm phát sinh từ việc khai thác, sử dụng công trình hiện hữu trên đất. Qua đó, Saigon PA đề xuất ước tính giá trị tài sản dựa trên chi phí thay thế của công trình và hiện trạng chất lượng còn lại của công trình tại thời điểm thẩm định giá theo công thức sau:

Giá trị tài sản = Diện tích sàn xây dựng (m^2) x Đơn giá xây dựng (VND/m^2) x CLCL của công trình (%)

STT	Tên tài sản	Diện tích sàn (m^2)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m^2)	Thành tiền (VND)
1	**Lợi thế thương mại từ công trình xây dựng trên đất**				
1.1	Nhà xưởng	2800,0	75,00%	3.450.000	7.245.000.000

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

- **Lưu ý về kết quả thẩm định giá**: Tại thời điểm thẩm định giá, công trình được xây dựng trên đất nông nghiệp, chưa được công nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất. Giá trị tài sản chưa xem xét đến các nghĩa vụ tài chính liên quan đến quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất.

6.2.1.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 315, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã An Điền, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh)

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 10/2025	Rao bán tháng 09/2024	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	ONT+CLN	ONT+CLN	CLN
5	Vị trí	Hẻm đường ĐT 748, Phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh	Hẻm đường ĐT 744, Phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh	Hẻm đường ĐT 744, Phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh	Hẻm đường ĐT 748, Phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	79,57m	19,0m	30,0m	10,0m
7	Quy mô diện tích	6461,80m2	1098,0m2	1317,0m2	9827,4m2
7.1	*Diện tích đất ở*		*100,0m2*	*100,0m2*	*,0m2*
7.2	*Diện tích đất CLN*		*998,0m2*	*1217,0m2*	*9827,4m2*
8	Cơ sở hạ tầng	Hẻm đất rộng khoảng 4m	Hẻm nhựa rộng khoảng 5m	Hẻm nhựa rộng khoảng 5m	Hẻm nhựa rộng khoảng 5m
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Lối vào đi ngang qua nghĩa trang	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)		6.500.000.000	12.000.000.000	35.000.000.000
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)		6.450.000.000	11.280.000.000	34.950.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Nhà xưởng	Đất trống

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
15	Diện tích sàn sử dụng		0,0	1290,7	0,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	3.307.977.713	0
17	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		131.655.000	131.655.000	0
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m²)		5.754.000	5.953.000	3.556.000
19	Thông tin tham chiếu		Anh Bình 0935.972.111	Anh Hoan 0706.161.661	Minh Mẫn 0935.066.601

❖ **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)		5.754.000	5.953.000	3.556.000
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		*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		5.754.000	5.953.000	3.556.000
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		5.754.000	5.953.000	3.556.000
3	Vị trí	Hẻm đường ĐT 748, Phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh	Hẻm đường ĐT 744, Phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh	Hẻm đường ĐT 744, Phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh	Hẻm đường ĐT 748, Phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		5.754.000	5.953.000	3.556.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	79,57m	19,0m	30,0m	10,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*13,46%*	*11,02%*	*15,46%*
	Mức điều chỉnh		774.488	656.021	549.758
	Giá trị sau điều chỉnh		6.528.488	6.609.021	4.105.758
5	Quy mô diện tích	6461,80m2	1098,0m2	1317,0m2	9827,4m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-15,33%*	*-14,70%*	*9,62%*
	Mức điều chỉnh		-882.088	-875.091	342.087
	Giá trị sau điều chỉnh		5.646.400	5.733.930	4.447.845
6	Cơ sở hạ tầng	Hẻm đất rộng khoảng 4m	Hẻm nhựa rộng khoảng 5m	Hẻm nhựa rộng khoảng 5m	Hẻm nhựa rộng khoảng 5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-10,00%*	*-10,00%*	*-10,00%*
	Mức điều chỉnh		-575.400	-595.300	-355.600
	Giá trị sau điều chỉnh		5.071.000	5.138.630	4.092.245
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Tương 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		5.071.000	5.138.630	4.092.245
8	Phong thủy	Lối vào đi ngang qua nghĩa trang	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		*-5,00%*	*-5,00%*	*-5,00%*
	Mức điều chỉnh		-287.700	-297.650	-177.800
	Giá trị sau điều chỉnh		4.783.300	4.840.980	3.914.445
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		4.512.908		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		6%	7%	-13%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**4.513.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		2.519.677	2.424.062	1.425.245
	Số lần điều chỉnh		4	4	4
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 15,3%	5,0% - 14,7%	5,0% - 15,5%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-970.700	-1.112.020	358.445

❖ **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 và phong thủy so với tài sản cần thẩm định:

- *Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 79,57m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 19,0m; 30,0m; 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 1, 2 và 3 lần lượt là khoảng 13,46%; 11,02%; 15,46% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*
- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 6461,8m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1 và 2 có quy mô diện tích lần lượt là 1098,0m2; 1317,0m², lợi thế hơn tài sản thẩm định. Tài sản so sánh 3 có quy mô diện tích là 9827,4m², 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 thấp hơn tài sản so sánh 1 và 2 lần lượt là khoảng 15,33%; 14,70% và cao hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 9,62% về yếu tố quy mô diện tích.*
- *Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp với hẻm đất rộng khoảng 4m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 tiếp giáp với hẻm nhựa rộng khoảng 5m, 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 các tài sản so sánh 1, 2 và 3 là khoảng 10% về yếu tố cơ sở hạ tầng.*
- *Về phong thủy: Tài sản thẩm định có lối vào đi ngang qua nghĩa trang. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 không có bất lợi gì về mặt phong thủy 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 5% về yếu tố phong thủy.*

❖ **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 **4.513.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có diện tích đất trồng cây lâu năm là 6461,8m²
  + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
    = 6461,8m² x 4.513.000 VND/m²
    = **29.162.103.400 VND**

6.2.1.3. Tổng hợp giá trị tài sản thế chấp của Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang

- Tổng hợp giá trị tài sản thế chấp của Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang được thể hiện theo bảng:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m^2)	Đơn giá (VND/m^2)	Giá trị thẩm định (VND)
1	**Quyền sử dụng đất thửa đất 515; 218; 563; 787, cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh)**			**37.854.694.800**
1.1	**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, Thành phố Hồ Chí Minh)**	**2072,80**		**15.154.240.800**
1.1.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất ở liên kế xây mới	465,40	7.311.000	3.402.539.400
1.1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông	1123,00	7.311.000	8.210.253.000
1.1.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị	484,40	7.311.000	3.541.448.400
1.2	**Thửa đất số 218, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh)**	**1558,00**		**11.390.538.000**
1.2.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất ở liên kế xây mới	199,50	7.311.000	1.458.544.500
1.2.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông	788,70	7.311.000	5.766.185.700
1.2.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị	569,80	7.311.000	4.165.807.800
1.3	**Thửa đất số 563, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh)**	**362,40**		**2.649.506.400**
1.3.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị	362,40	7.311.000	2.649.506.400
1.4	**Thửa đất số 787, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh)**	**193,60**		
1.4.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị	193,60	7.311.000	1.415.409.600

STT	Tên tài sản	Diện tích (m^2)	Đơn giá (VND/m^2)	Giá trị thẩm định (VND)
1.5	**Lợi thế thương mại hình thành từ công trình xây dựng trên đất**			**7.245.000.000**
2	**Thửa đất số 315, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã An Điền, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (này là Phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh)**	**6461,80**		**29.162.103.400**
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất ở liền kề	6461,80	4.513.000	29.162.103.400
Tổng giá trị (VND)				**67.016.798.200**

6.2.1. Xác định giá trị khoản nợ

- Tài sản thẩm định giá là khoản nợ (nợ gốc và nợ lãi) của Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang. Khoản nợ này được đảm bảo bằng các tài sản trình bày ở trên. Tuy nhiên, Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang 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 Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang (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 18/08/2025 là **96.369.075.618 VND**. Trong đó:
  - Nợ gốc là: 87.640.000.000 VND;
  - Nợ lãi là: 8.729.075.618 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	204.369.076	
1.3	Chi phí thi hành án dân sự	250.201.680	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).

STT	Tên danh mục	Giá trị (VND)	Căn cứ pháp lý
1.4	Thuế TNCN	1.340.335.964	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	54.000.000	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 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 **65.221.591.480 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 **96.369.075.618 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 Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần tại thời điểm ngày 18/08/2025 là: **65.117.591.480 VND.**

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Danh mục	Giá trị thẩm định (VND)
1	**Tổng dư nợ đến ngày 18/08/2025**	**96.369.075.618**
2	**Nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo**	**65.221.591.480**
2.1	Giá trị tài sản đảm bảo	67.016.798.200
2.2	Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản đảm bảo	1.795.206.720
3	**Giá trị khoản nợ**	**65.221.591.480**
4	Chi phí có thể phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ	104.000.000
5	**Giá trị khoản nợ đã xem xét các khoản chi phí xử lý khoản nợ**	**65.117.591.480**
Giá trị tài sản thẩm định (làm tròn)		**65.118.000.000**

Kết luận tổng giá trị *(làm tròn)*: **65.118.000.000 VND.**

Bằng chữ*: *Sáu mươi lăm tỷ một trăm mười tám 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 đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành báo cáo thẩm định giá này.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.220/25/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 cây lâu năm thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị, đất giao thông. Theo yêu cầu của khách hàng, 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.
- 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 Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang 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 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 TÀI LIỆU 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 Trần Nam Sơn	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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Các thửa đất số 515; 218; 563; 787 cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh)



ĐƯỜNG VÔ TÀI SẢN



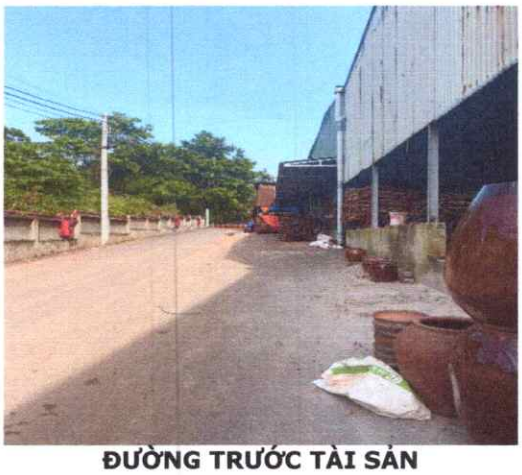
ĐƯỜNG VÔ TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Các thửa đất số 515; 218; 563; 787 cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 315, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã An Điền, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh)



ĐƯỜNG VÔ TÀI SẢN



ĐƯỜNG VÔ TÀI SẢN



ĐƯỜNG VÔ TÀI SẢN



ĐƯỜNG VÔ TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 315, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã An Điền, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Các thửa đất số 515; 218; 563; 787, cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh)



SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 315, tờ bản đồ số tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã An Điền, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh)



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần

- Tài sản thẩm định giá : Giá trị khoản nợ của công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang

- Địa điểm thẩm định giá :

- Mục đích thẩm định giá: Xử lí 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	25/9/2025	25/9/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	26/9/2025	26/9/2025
3	Thu nhập thông tin	3 ngày	27/9/2025	30/9/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	5 ngày	1/10/2025	6/10/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	7/10/2025	8/10/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định: Nguyễn Trần Nam Sơn

- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Tp. Hồ Chí Minh, Ngày 25/09/2025

Tổ thẩm định giá

Nguyễn Trần Nam Sơn

Lê Lực Quang

Ban Giám đốc

Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM,..... ..giờ....ngày 08 tháng 10 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: **Ban Giám đốc Công Ty**

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Nguyễn Trần Nam Sơn

Thẩm định viên: Lê Lực Quang **Phòng/ban:** NV 2

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

Hồ sơ số : Ngày thụ lý: Tháng 10/2025

Tài sản thẩm định: Giá trị khoản nợ của công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang

Khách hàng: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần

Mục đích thẩm định: Xử lí nợ Thời điểm thẩm định: Tháng 10/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: 11 ngày

1. Quy trình thẩm định

Đã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định theo chuẩn mực TĐG VN, quy định của công ty: đầy đủ

Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung :.....

2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: so sánh

Biện luận: thị trường giao dịch phổ biến tài sản có tính chất tương đồng TSTĐ

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

Giá trị của tài sản được thẩm định: 65.118.000.000 VNĐ

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: ...v..... 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: ...Đ.....

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: Đ.....

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 ...65.118.000.000 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

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 15 giờ 30 ngày 30 tháng 09 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

Nguyễn Trần Nam Sản

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Ông Trần Vũ 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 :

Thửa đất số 515, 218, 563, 787, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Phường Tương Bình Hiệp, TP Thủ Dầu Một (Cũ là P. Chánh Hiệp, TP. HCM)

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

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

- Khu đất bao gồm các thửa 515, 218, 563, 787 hợp thành 1 khối thống nhất có tổng diện tích là 4186,80 m^2, chưa xây mới trên không 81,30 m^2. Các thửa đất có mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm

- Khu đất tiếp giáp hẻm lô Lu [đường vô ts là đường đất rộng không 4-5m (đường trước ts là đường nhựa rộng không 9-10m)] khu đất có hình dạng 2 cạnh đất, cách lô Lu không 160m

- Hiện trạng trên các thửa đất có công trình xây dựng (nhà xưởng 1 tầng có kết cấu tường gạch + vách tôn, cột kèo thép, mái tôn)

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc ..16.. giờ 00.....cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Nguyễn Hữu Nam

Nguyễn Trần Nam Sơn

Lê Đức Quang

Khách hàng

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 14 giờ 00 ngày 30 tháng 9 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

Nguyễn Trần Nam Sơn

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Ông 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 :, Thửa đất số 315, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: xã An Thới Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Long Nguyên, TP. HCM)

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

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

- Tài sản thẩm định có diện tích theo G.C.N là 6461,0m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm thời hạn tới 10/2049. Hình dạng cân đối.
- Tài sản tiếp giáp hẻm thông ra đường ĐT 748 (bao đất rộng khoảng 6m), cách đg ĐT 748 khoảng 100m. Ngoài ra hẻm và tài sản đi qua nghĩa trang (cách khoảng 20-30m).
- Trên đất có chuồng trại phía sau

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc ...14... giờ ...30.....cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Nguyễn Thái Nam

Nguyễn Trần Nam Sơn

Lê Lực Quang

Khách hàng

Trần Võ Thanh Ann

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):
Tên người được điều tra: Anh Phú 0815.422.197

- Địa chỉ[1]: Thời điểm giao dịch(2): Rao bán tháng 9/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 4.900.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 4.850.000.000 VNĐ hoặc 7.864.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: https://guland.vn/post/ban-dat-5154m2-ngang-67m-gia-49-ty-phuong-chanh-hiep-0815422197-1500405

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 580,5m²
- Mục đích sử dụng: ONT+CLN
  Đất phi nông nghiệp: 150,m²
  CLN: 430,5m² HNK:
- Địa chỉ thửa đất [3]: Hẻm đường Lò Lu, Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh
- Kích thước mặt tiền: 8,7m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: Không cân đối
- 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 vô tài sản là đường nhựa rộng khoảng 4m, đường trước tài sản là đường nhựa rộng khoảng 6m
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

- Loại nhà: Đất trống Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng:
- Diện tích sàn xây dựng: ,m²
- Giấy phép xây dựng: không
- Tài sản khác (nếu có):

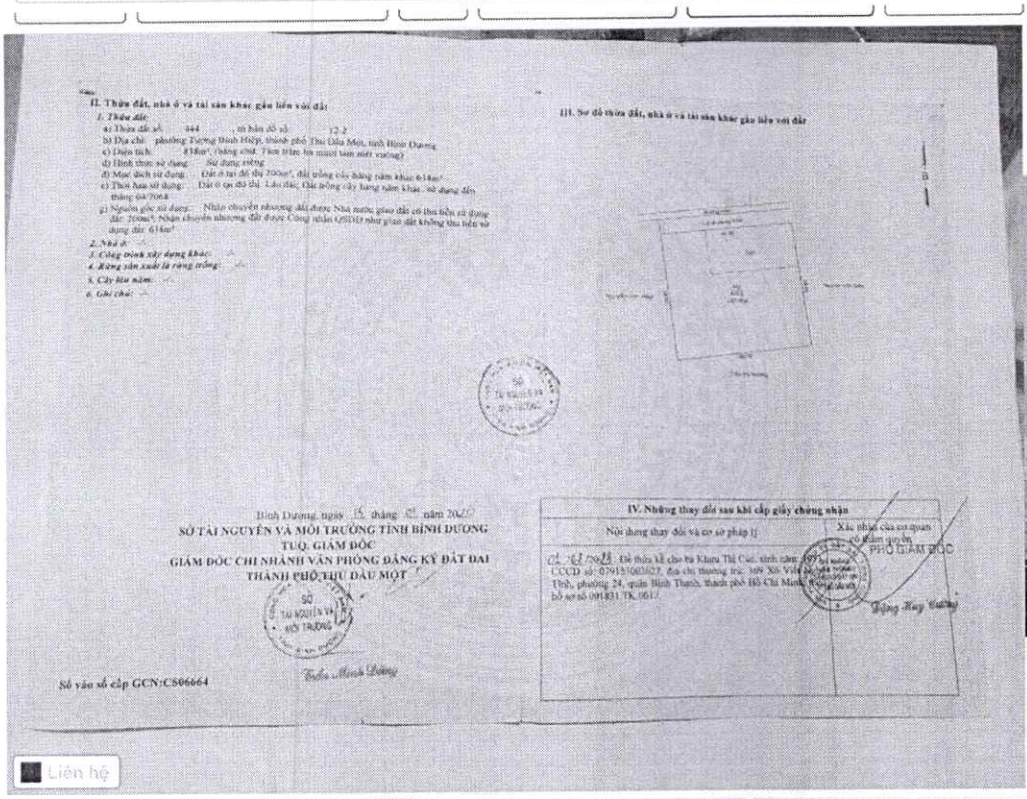
Ngày 27/09/2025

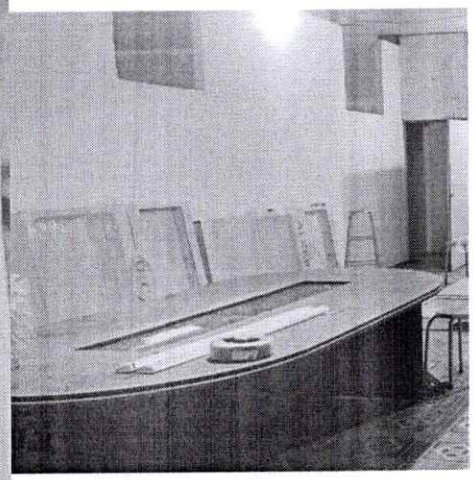
Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Trần Nam Sơn

Lê Lực Quang

GULAND
THÔNG TIN THẬT - GIÁ TRỊ THẬT
$ Quy hoạch Check giá Danh mục
TP. Hồ Chí Minh
Thích





Liên hệ
So sánh giá Quy hoạch Chỉ đường



Bán đất 879.4m² 8 tỷ tại Phường Tương Bình Hiệp Thành phố Thủ Dầu Một

8 tỷ · 879.4m² · 9.1 triệu /m²

Phường Chánh Hiệp, TP. Hồ Chí Minh (Mới) · Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương

Mã tin: **1161440** · Cập nhật 3 ngày trước

Thông tin BĐS

Loại BĐS: **Đất**

Loại đường: **Đường nhựa**

Cần bán gấp nhà xưởng 1/ đường Lê Văn Tách.
Diện tích 869m² ngang 30m dài 28m.
Đường trước xưởng bê tông 6m.
Phù hợp cho khách có nhu cầu làm kho,xưởng hay phân lô.

Lh Zalo: 0908.405.782

Mọi thông tin, nội dung liên quan tới tin rao này là do người đăng tin đăng tải và chịu trách nhiệm. Guland.vn luôn cố gắng để các thông tin được hữu ích nhất cho quý vị tuy nhiên Guland.vn không đảm bảo và không chịu trách nhiệm về bất kỳ thông tin, nội dung nào liên quan tới tin rao này. Trường hợp phát hiện nội dung tin đăng không chính xác, Quý vị hãy thông báo và cung cấp thông tin cho Ban quản trị Guland.vn theo Hotline Chăm sóc khách hàng để được hỗ trợ nhanh và kịp thời nhất.

Tra cứu quy hoạch Phường Tương Bình Hiệp
Bản đồ quy hoạch Phường Tương Bình Hiệp
Bản đồ giá nhà đất Phường Tương Bình Hiệp
Bảng giá đất Phường Tương Bình Hiệp
Nhà đất chính chủ Phường Tương Bình Hiệp
Mua bán nhà đất Phường Tương Bình Hiệp
Mua bán nhà riêng Phường Tương Bình Hiệp
Mua bán đất Phường Tương Bình Hiệp
Mua bán căn hộ chung cư Phường Tương Bình Hiệp
Mua bán kho xưởng Phường Tương Bình Hiệp
Cho thuê nhà đất Phường Tương Bình Hiệp
Cho thuê nhà Phường Tương Bình Hiệp
Cho thuê căn hộ chung cư Phường Tương Bình Hiệp
Cho thuê nhà trọ phòng trọ Phường Tương Bình Hiệp

Quay lại Nhắn tin Liên hệ Copy link Chia sẻ

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):
Tên người được điều tra: Anh Phụng 0347.133.225

- Địa chỉ[1]: Thời điểm giao dịch(2): Rao bán tháng 10/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 5.900.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 5.782.000.000 VNĐ hoặc 8.733.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-dx-142-phuong-tuong-binh-hiep/ban-nen-500-8-m-mat-tien-dx142-tp-thu-dau-mot-duong-pr43725020

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 500,8m²
- Mục đích sử dụng: ONT+CLN
  Đất phi nông nghiệp: 200,m²
  CLN: 300,8m² HNK:
- Địa chỉ thửa đất [3]: Đường ĐX 142, Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh
- Kích thước mặt tiền: 8,4m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: Tương đối cân đối
- 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 vô tài sản là đường nhựa rộng khoảng 4m, đường trước tài sản là đường nhựa rộng khoảng 6m
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

- Loại nhà: Nhà cấp 4 Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng: 1
- Diện tích sàn xây dựng: 210,m²
- Giấy phép xây dựng: có
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 27/09/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Trần Nam Sơn Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):
Tên người được điều tra: Chị Hương0908.405.782

- Địa chỉ[1]: Thời điểm giao dịch(2): Rao bán tháng 02/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 8.000.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 7.950.000.000 VNĐ hoặc 7.311.000 VNĐ/m²
- 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: 838m²
- Mục đích sử dụng: ODT+HNK
  Đất phi nông nghiệp: 200,m²
  CLN: HNK: 638,m²
- Địa chỉ thửa đất [3]: Hẻm đường Lê Văn Tách, Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh
- Kích thước mặt tiền: 30,m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: Cân đối
- 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 rộng khoảng 4m
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

- Loại nhà: Nhà xưởng Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng: 1
- Diện tích sàn xây dựng: 838,m²
- Giấy phép xây dựng: không
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 27/09/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

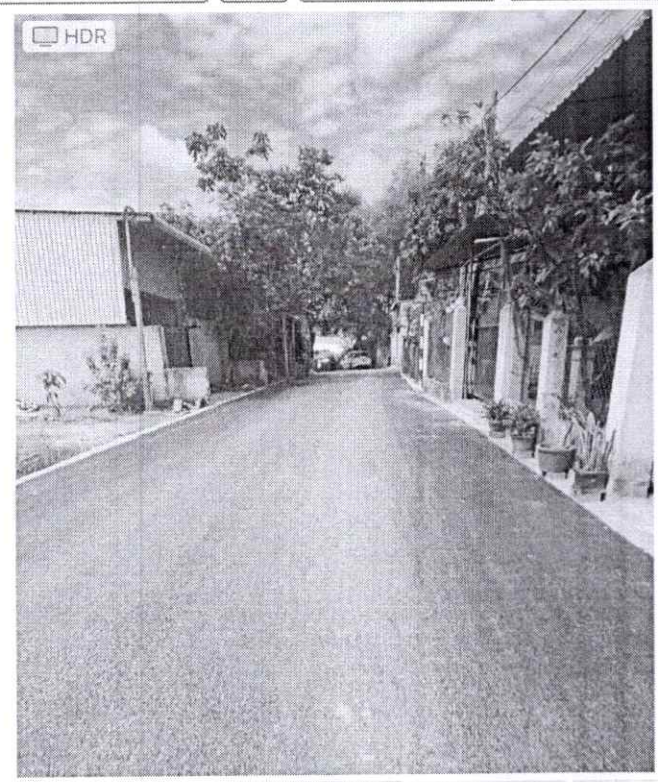
Nguyễn Trần Nam Sơn

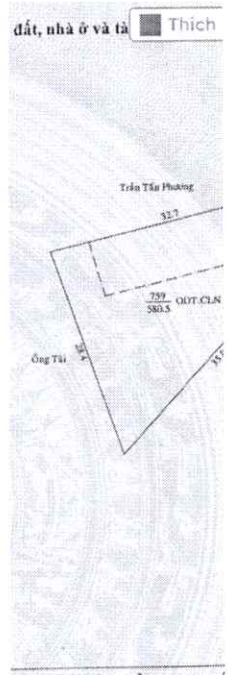


Lê Lực Quang

GULAND TP. Hồ Chí Minh $

Nhà đất | Nhà riêng nguyên căn | Đất | Căn hộ chung cư | Kho, nhà xưởng | Văn phòng | Nhà trọ | Khách sạn





Liên hệ
So sánh giá | Quy hoạch | Chỉ đường



Bán đất 515.4m² ngang 6,7m giá 4.9 tỷ Phường Chánh Hiệp 0815422197

4.9 tỷ · 515.4m² · 9.51 triệu /m²

Phường Chánh Hiệp, TP. Hồ Chí Minh (Mới) · Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương

Mã tin: **1500405** · Cập nhật 1 tháng trước

Thông tin BĐS

Loại BĐS: **Đất**

Chiều ngang: **6m**

Đặc điểm BĐS: Hẻm xe hơi, Đường nhựa, Tiện kinh doanh, Làm văn phòng, Bán thời trang, Làm nhà hàng, Làm quán ăn, Làm cửa hàng, Làm kho xưởng, Làm nhà trọ, Kinh doanh dòng tiền, Tiện cho thuê, Đất nền.

ĐẤT TƯƠNG BÌNH HIỆP – TDM
DT: 6,7 x 35m, nở hậu 28,4m
Tổng 580m² – thổ cư 150m²
Đường nhựa 6m thông thoáng
Hướng: Chính Đông

Giá: 4,x tỷ

LH: 0815 422 197

Mọi thông tin, nội dung liên quan tới tin rao này là do người đăng tin đăng tải và chịu trách nhiệm. Guland.vn luôn cố gắng để các thông tin được hữu ích nhất cho quý vị tuy nhiên Guland.vn không đảm bảo và không chịu trách nhiệm về bất kỳ thông tin, nội dung nào liên quan tới tin rao này. Trường hợp phát hiện nội dung tin đăng không chính xác, Quý vị hãy thông báo và cung cấp thông tin cho Ban quản trị Guland.vn theo Hotline Chăm sóc khách hàng để được hỗ trợ nhanh và kịp thời nhất.

Tra cứu quy hoạch Phường Chánh Hiệp
Bảng giá đất Phường Chánh Hiệp
ản đồ giá nhà đất Phường Chánh Hiệp
ua bán nhà đất Phường Chánh Hiệp

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

Phiếu số 4

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Anh Bình 0935.972.111

- Địa chỉ[(1)]: Thời điểm giao dịch(2): Rao bán tháng 10/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 6.500.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 6.450.000.000 VNĐ hoặc 5.754.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: https://guland.vn/post/ban-dat-phu-an-ben-cat-xay-tro-kho-xuong-nha-vuon-duong-nhua-lon-trung-tam-1526864

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 1098,m²
- Mục đích sử dụng: ONT+CLN
  Đất phi nông nghiệp: 100,m²
  CLN: 998,m² HNK:
- Địa chỉ thửa đất [(3)]: Hẻm đường ĐT 744, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
- Kích thước mặt tiền: 19,m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: Cân đối
- 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 rộng khoảng 6m
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

- Loại nhà: Đất trống Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng:
- Diện tích sàn xây dựng: ,m²
- Giấy phép xây dựng: không
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 27/09/2025

Người điều tra

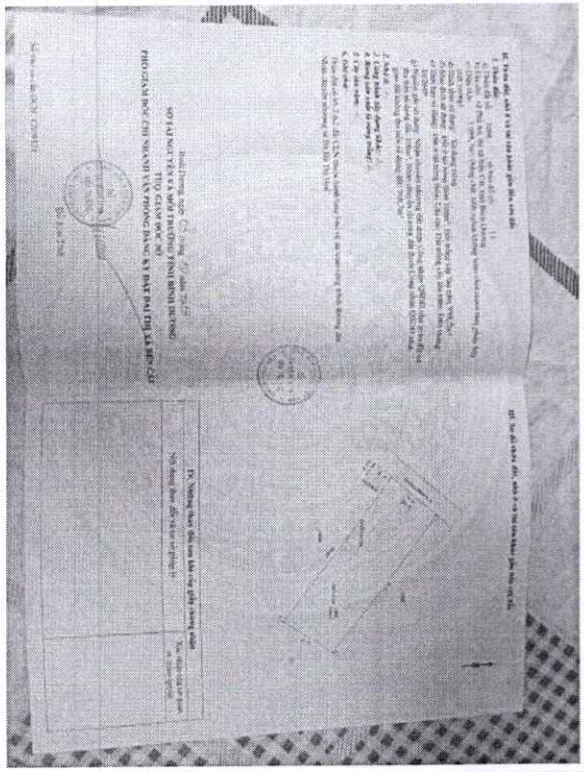
(Ký và ghi rõ họ tên)

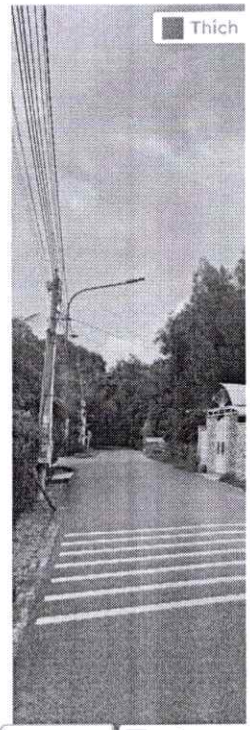
Nguyễn Trần Nam Sơn

Lê Lực Quang

GULAND TP. Hồ Chí Minh $

Nhà đất | Nhà riêng nguyên căn | Đất | Căn hộ chung cư | Kho, nhà xưởng | Văn phòng | Nhà trọ | Khách sạn





Thích

Liên hệ

So sánh giá | Quy hoạch | Chỉ đường

Bán đất Phú An Bến Cát xây trọ, kho xưởng, nhà vườn đường nhựa lớn trung tâm

6.5 tỷ · 1098m² · 5.92 triệu /m² · 342.11 tr /mn

Phường Phú An, TP. Hồ Chí Minh (Mới) · Xã Phú An, Thị xã Bến Cát, Bình Dương

Mã tin: **1526864** · Cập nhật 1 giờ trước

Thông tin BĐS

Loại BĐS: **Đất**

Chiều ngang: **19m**

Đặc điểm BĐS: Đường nhựa, Tiện kinh doanh, Làm kho xưởng, Làm nhà trọ, Kinh doanh dòng tiền, Tiện cho thuê, Sang nhượng, Đất thổ vườn, Đất ở, Có thổ cư.

Phú An, Bến Cát sát bên DT744.
- DT: 19x55m, nở hậu 20m có 100m² tc
- Giá: 6ty500 tl
- Đường thông nhựa 6m cách DT744 khoảng hơn 200m, khu vực trung tâm dân cư đông.
- Cách UBND xã Phú An, các trường học hơn 3 phút.
- LH: 0935972111 gc.

Mọi thông tin, nội dung liên quan tới tin rao này là do người đăng tin đăng tải và chịu trách nhiệm. Guland.vn luôn cố gắng để các thông tin được hữu ích nhất cho quý vị tuy nhiên Guland.vn không đảm bảo và không chịu trách nhiệm về bất kỳ thông tin, nội dung nào liên quan tới tin rao này. Trường hợp phát hiện nội dung tin đăng không chính xác, Quý vị hãy thông báo và cung cấp thông tin cho Ban quản trị Guland.vn theo Hotline Chăm sóc khách hàng để được hỗ trợ nhanh và kịp thời nhất.

Tra cứu quy hoạch Xã Phú An | Bản đồ quy hoạch Xã Phú An | Bản đồ giá nhà đất Xã Phú An
Bảng giá đất Xã Phú An | Nhà đất chính chủ Xã Phú An | Mua bán nhà đất Xã Phú An
Mua bán nhà riêng Xã Phú An | Mua bán đất Xã Phú | Mua bán căn hộ chung cư Xã Phú An
Mua bán kho xưởng Xã Phú An | ho thuê nhà Xã Phú An

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

Phiếu số 5

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):
Tên người được điều tra: Anh Hoan0706.161.661

- Địa chỉ[1]: Thời điểm giao dịch(2): Rao bán tháng 09/2024
- Giá bất động sản giao dịch: 12.000.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 11.280.000.000 VNĐ hoặc 5.953.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-kho-nha-xuong-xa-an-tay/can-ban-1317m2-xay-full-dien-3-pha-day-du-duong-continer-thong-dt744-pr40897139

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 1317,m²
- Mục đích sử dụng: ONT+CLN
  Đất phi nông nghiệp: 100,m²
  CLN: 1217,m² HNK:
- Địa chỉ thửa đất [3]: Hẻm đường ĐT 744, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
- Kích thước mặt tiền: 30,m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: Tương đối cân đối
- 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 rộng khoảng 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

- Loại nhà: Nhà xưởng Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng: 1
- Diện tích sàn xây dựng: 1290,66m²
- Giấy phép xây dựng: có
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 27/09/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Trần Nam Sơn Lê Lực Quang

Bán nhà 4 tầng siêu đẹp - Hẻm ô tô Dương Đình Hội, gần KDC Thiên Lý, Phước Long B, Quận 9
6,8 tỷ · 68,4 m²
Quận 9, Hồ Chí Minh
Đăng 2 tuần trước
5

Bán đất biệt thự 2 mặt tiền DT 250m2 khu Sadeco Sc Vivo, giá bán 122 tr/m2 . LH: 0938 29...
30,5 tỷ · 250 m²
Quận 7, Hồ Chí Minh
Đăng 25/10/2025
4

Ngộp tiền ngân hàng cần bán gấp nhà biệt thự 12,5x20m đối diện TTTM Vivo City giá bằng tiề...
40 tỷ · 250 m²
Quận 7, Hồ Chí Minh
Đăng 2 tuần trước
3

Bán Nhà Biệt Thự 250m2 tại Sadeco Vivo Quận 7, giá ưu đãi 40 tỷ, Giỏ hàng nhiều lô đất giá...
40 tỷ · 250 m²
Quận 7, Hồ Chí Minh
Đăng 24/09/2025

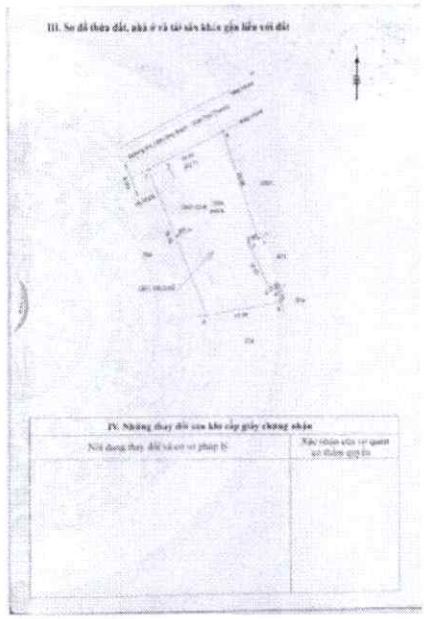
Nhà đẹp - giá tốt, dt 97m2 tại đường Dương Đình Hội - ô tô đỗ cổng cần bán gấp
4,75 tỷ · 97 m²
Quận 9, Hồ Chí Minh
Đăng 3 ngày trước

Bán nhà chỉ 46 tr/m2 TT Phước Long B, Dương Đình Hội, TT 137 m2 ngang 6.1 m TT Quận 9
6,4 tỷ · 137 m²
Quận 9, Hồ Chí Minh
Đăng 4 ngày trước

Nội dung tin đăng:

Cần bán xưởng 1317m2 xây full điện 3 pha đầy đủ đường container thông DT744

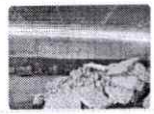
Xã An Tây, Bến Cát, Bình Dương



1 / 5







Khoảng giá Diện tích

Thỏa thuận1.317 m²

18,2% Giá bán đã giảm trong 1 năm qua Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Cần bán xưởng 1317m² An Tây TP Bến Cát điện 3 pha đầy đủ (độc quyền)

Hẻ

Mặt tiền 39m có 100m TC đường nhựa container.

Hỗ ...k tối đa 7 - 8tỷ.

Gia ...r.

0706 161 *** · Hiện số

Võ Thanh Hoan
Xem thêm 18 tin khác

Chat qua Zalo

0706 161 *** · Hiện số

Đường vào	6 m
Pháp lý	Sổ đỏ/ Sổ hồng

Lịch sử giá bán kho, nhà xưởng tại Xã An Tây, Thành Phố Bến Cát

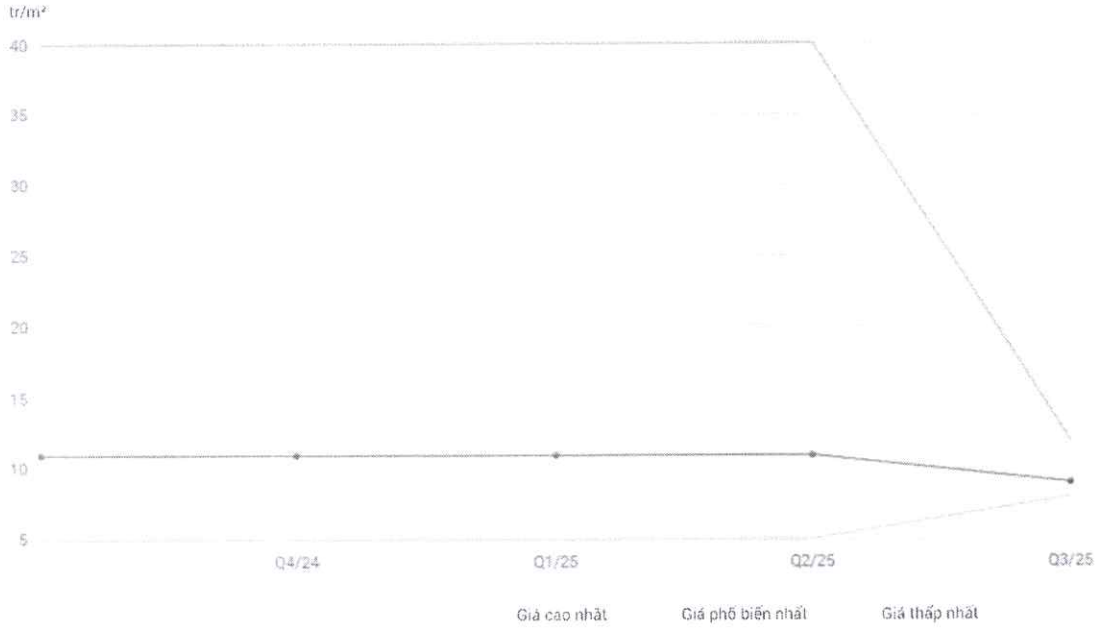
Mua bán | Cho thuê

1 năm | 2 năm | 5 nă

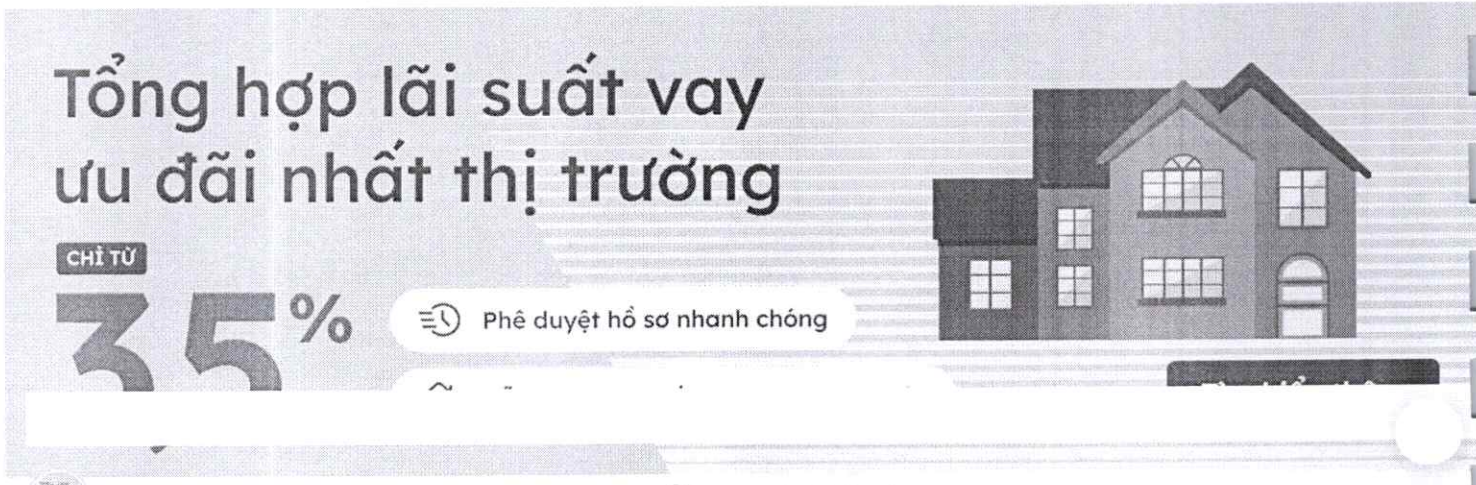
9 tr/m²
Giá bán phổ biến nhất Q3/25

18,2%
Giá bán đã giảm trong 1 năm qua Q3/24 - Q3/25

18,2%
Giá hiện tại thấp hơn đỉnh 11 tr/m² vào Q2/25



Dữ liệu giá được tổng hợp và xử lý từ các tin đăng trên trang Batdongsan.com.vn. Bạn hãy lưu ý về tin đăng nằm ngoài khoảng giá chúng tôi gợi ý và xác minh thêm thông tin trước khi giao dịch.



0706 161 *** · Hiện số

Xem trên bản đồ

Phiếu số 7

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):
Tên người được điều tra: Minh Mẫn0935.066.601

- Địa chỉ[1]: Thời điểm giao dịch(2): Rao bán tháng 02/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 35.000.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 34.950.000.000 VNĐ hoặc 3.556.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: https://guland.vn/post/an-dien-1ha-mat-tien-bao-quanh-dat-tiem-nang-tuong-lai-giap-rach-854973

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 9827m²
- Mục đích sử dụng: CLN
  Đất phi nông nghiệp:
  CLN: 9827,4m² HNK:
- Địa chỉ thửa đất [3]: Hẻm đường ĐT 748, Phường An Điền, Thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương
- Kích thước mặt tiền: 10,m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: Cân đối
- 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 rộng khoảng 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

- Loại nhà: Đất trống Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng:
- Diện tích sàn xây dựng: ,m²
- Giấy phép xây dựng: không
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 27/09/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Trần Nam Sơn

Lê Lực Quang

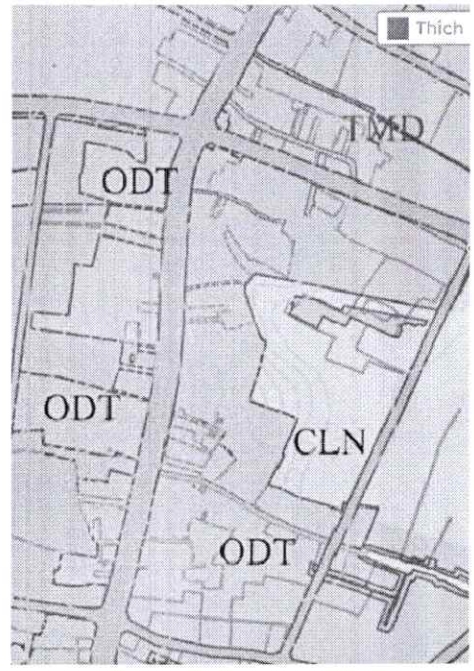
GULAND
THÔNG TIN THẬT - GIÁ TRỊ THẬT
Quy hoạch Check giá Danh mục
TP. Hồ Chí Minh

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 2001 , tờ bản đồ số: 22
b) Địa chỉ: xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
c) Diện tích: 9827,4m², (bằng chữ: Chín nghìn tám trăm hai mươi bảy phẩy 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 tháng 11/2063
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như gi 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:



Liên hệ
So sánh giá Quy hoạch Chỉ đường

An Điền 1ha mặt tiền bao quanh đất tiềm năng tương lai giáp rạch

35 tỷ · 9827m² · 3.56 triệu /m² · 350 tr /mn

Phường Long Nguyên, TP. Hồ Chí Minh (Mới) · Xã An Điền, Thị xã Bến Cát, Bình Dương

Mã tin: **854973** · Cập nhật 6 giờ trước

Thông tin BĐS

Loại BĐS:	Đất	Chiều ngang:	100m
Vị trí:	Đường chính	Đường/hẻm vào rộng:	8m
Loại đường:	Đường nhựa	Pháp lý:	Có sổ hồng

Liên hệ: 0812.027.462

Mọi thông tin, nội dung liên quan tới tin rao này là do người đăng tin đăng tải và chịu trách nhiệm. Guland.vn luôn cố gắng để các thông tin được hữu ích nhất cho quý vị tuy nhiên Guland.vn không đảm bảo và không chịu trách nhiệm về bất kỳ thông tin, nội dung nào liên quan tới tin rao này. Trường hợp phát hiện nội dung tin đăng không chính xác, Quý vị hãy thông báo và cung cấp thông tin cho Ban quản trị Guland.vn theo Hotline Chăm sóc khách hàng để được hỗ trợ nhanh và kịp thời nhất.

Tra cứu quy hoạch Xã An Điền
Bản đồ quy hoạch Xã An Điền
Bản đồ giá nhà đất Xã An Điền
Bảng giá đất Xã An Điền
Nhà đất chính chủ Xã An Điền
Mua bán nhà đất Xã An Điền
Mua bán nhà riêng Xã An Điền
Mua bán đất Xã An Điền
Mua bán căn hộ chung cư Xã An Điền
Mua bán kho xưởng Xã An Điền
Cho thuê nhà đất Xã An Điền
Cho thuê nhà Xã An Điền
Cho thuê căn hộ chung cư Xã An Điền
Cho thuê kho xưởng Xã An Điền
Cho thuê nhà trọ phòng trọ Xã An Điền
Bất động sản Xã An Điền
Thông tin địa danh Xã An Điền

Quay lại Nhắn tin Liên hệ Copy link Chia sẻ

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 KINH DOANH THƯƠNG MẠI DẦU TƯ PHÚC KHANG
ĐẾN NGÀY: 18/08/2025

Số hợp đồng tín dụng: 5590-LAV-202300627

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	5590LDS202304227	VND	11/08/2023	09/03/2026	12.480.000.000	1.263.814.658	1.263.814.658	-	13.743.814.658
2	5590LDS202304236	VND	14/08/2023	16/03/2026	6.245.000.000	625.713.220	625.713.220	-	6.870.713.220
3	5590LDS202304301	VND	16/08/2023	23/03/2026	19.705.000.000	1.954.973.219	1.954.973.219	-	21.659.973.219
4	5590LDS202304324	VND	17/08/2023	30/03/2026	10.520.000.000	1.044.148.357	1.044.148.357	-	11.564.148.357
5	5590LDS202304456	VND	24/08/2023	06/04/2026	6.145.000.000	610.304.177	610.304.177	-	6.755.304.177
6	5590LDS202304869	VND	15/09/2023	13/04/2026	15.560.000.000	1.543.936.849	1.543.936.849	-	17.103.936.849
7	5590LDS202305132	VND	29/09/2023	20/04/2026	15.785.000.000	1.566.248.836	1.566.248.836	-	17.351.248.836
8	5590LDS202305398	VND	11/10/2023	27/04/2026	1.200.000.000	119.936.302	119.936.302	-	1.319.936.302
TỔNG CỘNG					**87.640.000.000**	**8.729.075.618**	**8.729.075.618**	-	**96.369.075.618**

*** 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

Trần Võ Thành An

KIỂM SOÁT

Nguyễn Trung Tuyến

GIÁM ĐỐC

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.HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Trung Hưng

BẢN SAO

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
TỈNH BÌNH DƯƠNG
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

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

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN

Mã số doanh nghiệp: 3703092313

Đăng ký lần đầu: ngày 03 tháng 11 năm 2022

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH KINH DOANH THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ PHÚC KHANG

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: PHUC KHANG INVESTMENT TRADING BUSSINESS COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: PHUC KHANG INVESTMENT TRADING BUSSINESS CO., LTD

2. Địa chỉ trụ sở chính

Số 561/168 Đại lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Điện thoại: *0915720881* Fax:

Email: Website:

3. Vốn điều lệ 20.000.000.000 đồng

Bằng chữ: Hai mươi tỷ đồng

4. Thông tin về chủ sở hữu

Họ và tên: NGUYỄN THỊ ĐÀO Giới tính: *Nữ*

Sinh ngày: *27/11/1964* Dân tộc: *Kinh* Quốc tịch: *Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *074164005939*

Ngày cấp: *12/08/2021* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội*

Địa chỉ thường trú: *Số 561/168 Đại lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *Số 561/168 Đại lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam*

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: NGUYỄN THỊ ĐÀO Giới tính: *Nữ*

Chức danh: Giám đốc

Sinh ngày: *27/11/1964* Dân tộc: *Kinh* Quốc tịch: *Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *074164005939*

Ngày cấp: *12/08/2021* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội*

Địa chỉ thường trú: *Số 561/168 Đại lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *Số 561/168 Đại lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam*

KT. **TRƯỞNG PHÒNG**

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

Lê Ngọc Thịnh

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực: 4915 Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 04-08-2023

CÔNG CHỨNG VIÊN

S.Đ.K.H.Đ: 14-Đ.N.A

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG THỦ DẦU MỘT

TP. THỦ DẦU MỘT T. BÌNH DƯƠNG

Vương Chí Nhất Thủy

AGRIBANK

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

HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

Số: 5590-LAV-2023.00627.

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

- Theo thỏa thuận của các bên.

Hôm nay, ngày 11 tháng 08 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: Giám đốc

- 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 KINH DOANH THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ PHÚC KHANG

- Giấy phép đăng ký kinh doanh số 3703092313, đăng ký lần đầu ngày 03/11/2022, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp

- Trụ sở tại: Số 561/168 Đại lộ Bình Dương, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh 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): **90.000.000.000** đồng.

Bằng chữ: Chín mươi 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

3. Mục đích sử dụng vốn vay và thanh toán LC bằng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng các loại năm 2023-2024

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 10/08/2024. 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.

+ 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 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-202300583 ngày 11/08/2023 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 57.700.000.000 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;

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

d) 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;

đ) 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;

e) 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;

g) 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;

h) 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;

i) 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;

k) 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;

l) 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 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. 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 KINH DOANH THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ PHÚC KHANG	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-202300627/PL01

(Kèm theo Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300627 ngày 11/8/2023)

Căn cứ vào Hợp đồng Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300627ngày 11/8/2023 đã ký giữa Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần và Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đầu tư Phúc Khang;

Hôm nay, ngày 12 tháng 09 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: Giám đốc
- Theo Quyết định số 2664/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng giám đốc Agribank

BÊN VAY: CÔNG TY TNHH KINH DOANH THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ PHÚC KHANG

Giấy phép đăng ký kinh doanh số 3703092313, đăng ký lần đầu ngày 03/11/2022, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp

- Trụ sở tại: Số 561/168 Đại lộ Bình Dương, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh 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 quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300583 ngày 11/08/2023 và các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp (nếu có)

- Thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300625 ngày 12/09/2023 và các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp (nếu có)

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-202300627 ngày 11/8/2023 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-202300627 ngày 11/8/2023. 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 KINH DOANH THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ PHÚC KHANG	NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN
Nguyễn Thị Đào	Ngô Thành Trung

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

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

ĐỀ NGHỊ HẠCH TOÁN
THẾ CHẤP/CẦM CỐ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Kính gửi: Phòng Kế toán Ngân Quỹ

Căn cứ Hồ sơ bảo đảm tiền vay của khách hàng Công ty TNHH KD TM ĐT Phúc Khang;

Phòng KHDN đề nghị phòng Kế toán Ngân Quỹ thực hiện hạch toán thế chấp/cầm cố TSBĐ của khách hàng với các nội dung sau:

I. Thông tin giải chấp TSĐB:

1. Tên chủ sở hữu: LÊ VĂN LỐC
   MSKH chủ sở hữu: 5590-022041157
2. Tên Khách hàng vay: CÔNG TY TNHH KD TM ĐT PHÚC KHANG
   MSKH vay: 5590-477149352
3. Số thế chấp: 5590-LCL-202300583 Số định giá: 583/BBĐG/2023
4. Ngày thế chấp: 11/08/2023 Ngày hết hạn: 10/08/2028
5. Loại thế chấp:
   ☐ Tài sản hình thành trong tương lai (Proposed);
   ☒ Thế chấp tài sản (Optained);
6. Phương pháp bảo đảm: : ☒ Thế chấp ☐ Cầm cố
7. Hình thức thế chấp: Thế chấp cho tất cả các khoản vay

- Số LAP/LAV:

8. Gía trị thế chấp/cầm cố: **42.150.000.000 VND**
9. Mức cho vay trên giá trị TSBĐ: **35.800.000.000 VND**
10. Các thông tin khác:

Bình Dương, ngày 11 tháng 08 năm 2023

NGƯỜI QUẢN LÝ NỢ CHO VAY	NGƯỜI KIỂM SOÁT KHOẢN VAY
Trần Võ Thành An	Nguyễn Trung Tuyến

....., ngày ..... tháng ..... năm.....

Người nhận

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

Mẫu số 03/TSBĐ

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

Hội sở

Bình Dương, ngày 11 tháng 08 năm 2023

PHIẾU NHẬP KHO

Tên chủ sở hữu: Lê Văn Lốc **MCSH:** 5590022041157
Địa chỉ: H553/83, Khu 9, Phường Chánh NghĩaTP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình **Điện thoại:** /0919683388
Thông tin KH: 5590-477149352 (Công ty TNHH KD TM ĐT Phúc Khang) **Nhập kho:** Hội sở -

TT	Tên Tài sản	Số Seri/ Số hiệu	Loại tiền	Giá trị	Barcode	Ghi chú
1	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (04 QSDĐ), Remark: 04 QSDĐ: AC 014968; N 664885; AN 634446, AI 705559	04 QSDĐ	VND	42,150,000,000	5590LCL202300583	
1.1	- QSDĐ AC 014968	AC 014968	VND	20,720,000,000	5590LCL202300583001	
1.2	- QSDĐ N 664885	N 664885	VND	15,880,000,000	5590LCL202300583002	
1.3	- QSDĐ AN 634446	AN 634446	VND	1,930,000,000	5590LCL202300583003	
1.4	- QSDĐ AI 705559	AI 705559	VND	3,620,000,000	5590LCL202300583004	

CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN	NGƯỜI QUẢN LÝ NỢ CHO VAY	NGƯỜI KIỂM SOÁT KHOẢN VAY	GIÁM ĐỐC
(Ký, ghi họ tên)	*(Ký, ghi họ tên)*	*(Ký, ghi họ tên)*	*(Ký, ghi họ tên, đóng dấu)*
Lê Văn Lốc	Trần Võ Thành An	Nguyễn Trung Tuyến	Vương Mỹ Nhung

THỦ KHO / THỦ QUỸ	GIAO DỊCH VIÊN	KIỂM SOÁT
(Ký, ghi họ tên)	*(Ký, ghi họ tên)*	*(Ký, ghi họ tên)*

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-202300583

Hôm nay, ngày 11 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: 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): 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 014968

- Thửa đất số: 515 - Tờ bản đồ số: 05
- Địa chỉ thửa đất: Phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
- Diện tích: 2.072,8 m^2

Bằng chữ: Hai nghìn không trăm bảy mươi hai phẩy tám mét vuông.

- Hình thức sử dụng:
  + Sử dụng riêng 2.072,8 m^2;
  + Sử dụng chung: không m^2;
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm
- Thời hạn sử dụng: đến tháng 10/2051

▪ **Quyền sử dụng đất:** N 664885

- Thửa đất số: 218 - Tờ bản đồ số: 05

- Địa chỉ thửa đất: Phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

- Diện tích: 1.558 m^2

Bằng chữ: Một nghìn năm trăm năm mươi tám mét vuông.

- Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng 1.558 m^2;

+ Sử dụng chung: không m^2;

- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

- Thời hạn sử dụng: đến tháng 10/2049

▪ **Quyền sử dụng đất:** AN 634446

- Thửa đất số: 787 - Tờ bản đồ số: 05

- Địa chỉ thửa đất: Phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

- Diện tích: 193,6 m^2

Bằng chữ: Một trăm chín mươi ba phẩy sáu mét vuông.

- Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng 193,6 m^2;

+ Sử dụng chung: không m^2;

- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

- Thời hạn sử dụng: đến tháng 12/2058

▪ **Quyền sử dụng đất:** AI 705559

- Thửa đất số: 563 - Tờ bản đồ số: 05

- Địa chỉ thửa đất: Phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

- Diện tích: 362,4 m^2

Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi hai phẩy bốn mét vuông

- Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng 362,4 m^2;

+ Sử dụng chung: không m^2;

- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

- Thời hạn sử dụng: đến tháng 10/2049

(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 014968 do UBND thị xã (nay là Thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 15/04/2005, số vào sổ cấp GCN: H02403, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/07/2023

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 664885 do UBND thị xã (nay là Thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 24/01/2000, số vào sổ cấp GCN: 00035/CNQSDĐ/UBTX , cập nhật biến động lần cuối ngày 27/07/2023

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 634446 do UBND thị xã (nay là Thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 09/01/2009, số vào sổ cấp GCN: H47656, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/07/2023

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 705559 do UBND thị xã (nay là Thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 15/06/2007, số vào sổ cấp GCN: H24073, 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: **42.150.000.000 VND** (Bằng chữ: Bốn mươi hai tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

Giá trị Tài sản bảo đảm được xác định tại Biên bản xác định giá trị tài sản ngày 10/08/2023 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 KINH DOANH THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ PHÚC KHANG** (Địa chỉ: Số 561/168 Đại lộ Bình Dương, phường Hiệp Thành, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; Giấy phép đăng ký kinh doanh số 3703092313 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 03/11/2022) (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.

---

[1] Hợp đồng cấp tín dụng: Hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh và các hình thức cấp tín dụng khác.

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.

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.

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.

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

---

[2] chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, giải thể: Áp dụng trong trường hợp Bên B là pháp nhân.

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 12 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
Lê Văn Lợi	Ngô Thành Trung

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 11 tháng 08 năm 2023 (Ngày mười 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.

Tôi .....Bùi Hữu Đạt....., công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng thế chấp 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 12 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 12 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, 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 Thành Phố Mới, tỉnh Bình Dương.

Số công chứng: 008571..., quyển số: 08...2023.... TP/CC-SCC/HĐGD

CÔNG CHỨNG VIÊN

S.Đ.K.H.Đ:20-C.T.H.Đ
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG THÀNH PHỐ MỚI
TP.THỦ DẦU MỘT-T.BÌNH DƯƠNG

Bùi Hữu Đạt

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

BIÊN BẢN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Số: 583/BBĐG/2023

Hôm nay, ngày 10/08/2023 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần, chúng tôi gồm có:

I. ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN (Sau đây gọi là Bên A):

- Ông NGÔ THÀNH TRUNG - Chức vụ: Giám đốc
- Nguyễn Trung Tuyến - Chức vụ: Phó phòng Khách hàng DN
- Trần Võ Thành An - Chức vụ: Người quản lý nợ cho vay

II. BÊN BẢO ĐẢM (Sau đây gọi 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

Cùng thống nhất lập Biên bản xác định giá trị các tài sản bảo đảm, nội dung như sau:

1. Tài sản bảo đảm:

1.1. Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 014968 do UBND thị xã (nay là Thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 15/04/2005, số vào sổ cấp GCN: H02403, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/07/2023

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 664885 do UBND thị xã (nay là Thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 24/01/2000, số vào sổ cấp GCN: 00035/CNQSDĐ/UBTX, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/07/2023

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 634446 do UBND thị xã (nay là Thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 09/01/2009, số vào sổ cấp GCN: H47656, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/07/2023

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 705559 do UBND thị xã (nay là Thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 15/06/2007, số vào sổ cấp GCN: H24073, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/07/2023

1.2. Quyền sử dụng đất:

2. Quyền sử dụng đất: AC 014968

- Thửa đất số: 515 - Tờ bản đồ số: 05

- Địa chỉ thửa đất: Phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

- Diện tích: 2.072,8 m^2

Bằng chữ: Hai nghìn không trăm bảy mươi hai phẩy tám mét vuông.

- Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng 2.072,8 m^2;

+ Sử dụng chung: không m^2;

- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

- Thời hạn sử dụng: 10/2051

3. Quyền sử dụng đất: N 664885

- Thửa đất số: 218 - Tờ bản đồ số: 05

- Địa chỉ thửa đất: Phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

- Diện tích: 1.558 m^2

Bằng chữ: Một nghìn năm trăm năm mươi tám mét vuông.

- Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng 1.558 m^2;

+ Sử dụng chung: không m^2;

- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

- Thời hạn sử dụng: 10/2049

4. Quyền sử dụng đất: AN 634446

- Thửa đất số: 787 - Tờ bản đồ số: 05

- Địa chỉ thửa đất: Phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

- Diện tích: 193,6 m^2

Bằng chữ: Một trăm chín mươi ba phẩy sáu mét vuông.

- Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng 193,6 m^2;

+ Sử dụng chung: không m^2;

- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

- Thời hạn sử dụng: 12/2058

5. Quyền sử dụng đất: AI 705559

- Thửa đất số: 563 - Tờ bản đồ số: 05

- Địa chỉ thửa đất: Phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

- Diện tích: 362,4 m^2

Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi hai phẩy bốn mét vuông

- Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng 362,4 m^2;

+ Sử dụng chung: không m^2;

- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

- Thời hạn sử dụng: 10/2049

5.1. Tài sản ngắn liền trên đất:

Hiện nay trên các thửa đất trênđang có các công trình sau:

+ Xung quanh thửa đất được xây dựng hàng rào gạch cao ~1,5m

+ Trên thửa đất đang có các nhà xưởng được xây dựng trên đất nông nghiệp để cho thuê.

+ Do các thửa đất thê chấp hiện đang tiếp giáp với các thửa đất khác cùng chủ sở hữu (thửa 531, 564, 562) nên công trình nhà xưởng hiện nay một phần nằm trên thửa đất thửa đất trên và phần còn lại nằm trên các thửa đất tiếp giáp. Tổng diện tích xây dựng trên thửa đất đất 531, TBĐ: 05 khoảng 4.000 m^2

6. Giá trị tài sản bảo đảm

Đối tượng	Diện tích (m^2)	Giá định giá (đ/m^2)	Tổng cộng (đ)
AC 014968	2.072,80	10.000.000	20.721.000.000
N 664885	1.588,00	10.000.000	15.880.000.000
AN 634446	193,60	10.000.000	1.930.000.000
AI 705559	362,40	10.000.000	3.620.000.000
		TỔNG CỘNG	**42.150.000.000**

- Tổng giá trị tài sản (làm tròn):

+ Bằng số: **42.150.000.000 VND.**

+ Bằng chữ: Bốn mươi hai tỷ một trăm năm mươi triệu đồng

Bên B cam kết toàn bộ tài sản nêu tại điểm 1 thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp của Bên B, không có tranh chấp và toàn bộ thuộc tài sản thế chấp cho Bên A.

Biên bản này được lập thành 03 (ba) bản kèm theo Hợp đồng bảo đảm cấp tín dụng.

ĐẠI DIỆN BÊN BẢO ĐẢM **ĐẠI DIỆN BÊN NHẬN BẢO ĐẢM: AGRIBANK**

Lê Văn Sơn

Ngô Thành Trung

Mẫu số 01a[1]

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *Bình Dương, ngày 11 tháng 8 năm 2023* **PHIẾU YÊU CẦU ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT** **Kính gửi**[2]**: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai TP Thủ Dầu Một, Bình Dương**	**PHẦN GHI CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ** **Vào Sổ tiếp nhận hồ sơ:** *Quyển số.....số thứ tự...* 0712 **Người tiếp nhận** *(Ký và ghi rõ họ, tên)* Phạm Thị Yến Nhi

PHẦN KÊ KHAI CỦA NGƯỜI YÊU CẦU ĐĂNG KÝ

1. Người yêu cầu đăng ký[3]

☒ Bên nhận bảo đảm ☐ Bên bảo đảm ☐ Quản tài viên[4]/Doanh nghiệp quản lý, thanh lý tài sản

☐ Chi nhánh của pháp nhân, người đại diện[5]

Họ và tên đầy đủ đối với cá nhân[6]/tên đầy đủ đối với tổ chức[7]: *(viết chữ IN HOA)*

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

Địa chỉ để cơ quan đăng ký liên hệ khi cần thiết: Số 27 Đại lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, phường Dĩ An, Thành phố Dĩ An, Bình Dương

Họ và tên: Ông NGÔ THÀNH TRUNG

Số điện thoại: (0274)3790328 Fax *(nếu có):*..... Thư điện tử *(nếu có):*.....

2. Hợp đồng bảo đảm: Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số *(nếu có):* 5590-LCL-202300583

Thời điểm có hiệu lực[8]: ngày.....

3. Bên bảo đảm[9]

3.1 Họ và tên đầy đủ đối với cá nhân[14]/tên đầy đủ đối với tổ chức[15]: *(viết chữ IN HOA)*

LÊ VĂN LỐC

3.2 Địa chỉ: H553/83, tổ 83, khu 9, Phường Chánh Nghĩa, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

3.3 Giấy tờ xác định tư cách pháp lý[12]:

☒ CCCD số 074058000809, cơ quan cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH, ngày cấp 25/04/2021

3.4 Thuộc đối tượng không phải nộp phí đăng ký ☐

4. Bên nhận bảo đảm[13]

4.1. Họ và tên đầy đủ đối với cá nhân[14]/tên đầy đủ đối với tổ chức[15]: *(viết chữ IN HOA)*

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

4.2. Địa chỉ: Số 27 Đại lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, phường Dĩ An, Thành phố Dĩ An, Bình Dương

4.3. Giấy tờ xác định tư cách pháp lý[16]:

☐ Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Chứng minh quân đội ☐ Mã số thuế

☒ Mã số Chi nhánh

Số: 0100686174-200

Cơ quan cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương, cấp ngày: 01/06/2020

4.4. Số điện thoại *(nếu có):* (0274)3790328 Fax *(nếu có):* (0274)3732518

Thư điện tử *(nếu có)*:.....

5. Mô tả tài sản bảo đảm[17]

5.1. Quyền sử dụng đất ☐

5.1.1 Quyền sử dụng đất số AC 014968

5.1.1.1 Thửa đất số: 515; Tờ bản đồ số (nếu có): 05;

Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm

Thời hạn sử dụng đất: đến tháng 10/2051

5.1.1.2 Địa chỉ thửa đất: Phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

5.1.1.3 Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất:

Tên Giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Số phát hành: AC 014968, *số vào sổ cấp giấy:* H02403

Cơ quan cấp: UBND thị xã (nay là Thành phố) Thủ Dầu Một, *cấp ngày:* 15/04/2005, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/07/2023

5.1.2 Quyền sử dụng đất số N 664885

5.1.2.1 Thửa đất số: 218; Tờ bản đồ số (nếu có): 05;

Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm

Thời hạn sử dụng đất: đến tháng 10/2049

5.1.2.2 Địa chỉ thửa đất: Phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

5.1.2.3 Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất:

Tên Giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Số phát hành: N 664885, *số vào sổ cấp giấy:* 00035/CNQSDĐ/UBTX

Cơ quan cấp: UBND thị xã (nay là Thành phố) Thủ Dầu Một, *cấp ngày:* 24/01/2000, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/07/2023

5.1.3 Quyền sử dụng đất số AN 634446

5.1.3.1 Thửa đất số: 787; Tờ bản đồ số (nếu có): 05;

Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm

Thời hạn sử dụng đất: đến tháng 12/2058

5.1.3.2 Địa chỉ thửa đất: Phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

5.1.3.3 Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất:

Tên Giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Số phát hành: AN 634446, *số vào sổ cấp giấy:* H47656

Cơ quan cấp: UBND thị xã (nay là Thành phố) Thủ Dầu Một, *cấp ngày:* 09/01/2009, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/07/2023

5.1.4 Quyền sử dụng đất số AI 705559

5.1.4.1 Thửa đất số: 563; Tờ bản đồ số (nếu có): 05;

Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm

Thời hạn sử dụng đất: đến tháng 10/2049

5.1.4.2 Địa chỉ thửa đất: Phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

5.1.4.3 Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất:

Tên Giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Số phát hành: AI 705559, *số vào sổ cấp giấy:* H24073

Cơ quan cấp: UBND thị xã (nay là Thành phố) Thủ Dầu Một, *cấp ngày:* 15/06/2007, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/07/2023

5.2. Tài sản gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu ☐

5.3. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư nông nghiệp, dự án phát triển rừng, dự án khác có sử dụng đất ☐

(i) Giấy chứng nhận

Tên Giấy chứng nhận. ……

Số phát hành: ……, *số vào sổ cấp giấy:* ……

Cơ quan cấp: ....., *ngày....tháng...năm*……

(ii) Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền *(đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chưa được cấp Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất)*

Tên Quyết định:……

Số:……

Cơ quan cấp: …… *ngày.....tháng....năm* ….

(iii) Số của thửa đất nơi có dự án: ……. Tờ bản đồ số *(nếu có):* ……

(iv) Tên dự án: ……

Căn cứ pháp lý xác lập dự án[18]: ..

5.4. Nhà ở hình thành trong tương lai, tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai ☐

5.4.1. Bên bảo đảm đồng thời là người sử dụng đất ☐

(i) Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất

Tên Giấy chứng nhận:……

Số phát hành: ……, *số vào sổ cấp giấy:* ……

Cơ quan cấp: ....., *ngày....tháng...năm*……

(ii) Số của thửa đất nơi có tài sản:……; Tờ bản đồ số *(nếu có):* ……

(iii) Mô tả nhà ở hình thành trong tương lai, tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai: ……

5.4.2. Bên bảo đảm không đồng thời là người sử dụng đất ☐

(i) Số của thửa đất nơi có tài sản:……; Tờ bản đồ số *(nếu có):* ……

(ii) Mô tả nhà ở hình thành trong tương lai, tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai: ……

5.5. Tài sản gắn liền với đất đã hình thành không phải là nhà ở mà pháp luật không quy định phải đăng ký quyền sở hữu và cũng chưa được đăng ký quyền sở hữu theo yêu cầu ☐

5.5.1. Bên bảo đảm đồng thời là người sử dụng đất ☐

(i) Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất:

Tên Giấy chứng nhận: ……

Số phát hành: ……, *số vào sổ cấp giấy:* ……

Cơ quan cấp: ....., *ngày....tháng...năm*……

(ii) Số của thửa đất nơi có tài sản gắn liền với đất:…… : Tờ bản đồ số *(nếu có):*……

(iii) Mô tả tài sản gắn liền với đất: ……

5.5.2. Bên bảo đảm không đồng thời là người sử dụng đất ☐

(i) Số của thửa đất nơi có tài sản gắn liền với đất:……

(ii) Mô tả tài sản gắn liền với đất: ……

6. Giấy tờ kèm theo[19]:

- Hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-202300583 ngày 11/8/2023.....

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 014968 do UBND thị xã (nay là Thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 15/04/2005, số vào sổ cấp GCN: H02403, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/07/2023

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 664885 do UBND thị xã (nay là Thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 24/01/2000, số vào sổ cấp GCN: 00035/CNQSDĐ/UBTX, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/07/2023

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 634446 do UBND thị xã (nay là Thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 09/01/2009, số vào sổ cấp GCN: H47656, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/07/2023 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 705559 do UBND thị xã (nay là Thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 15/06/2007, số vào sổ cấp GCN: H24073, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/07/2023	
7. Cách thức nhận kết quả đăng ký	☒ Nhận trực tiếp tại cơ quan đăng ký ☐ Nhận qua dịch vụ bưu chính *(ghi rõ tên và địa chỉ người nhận):* …… ☐ Cách thức điện tử *(nếu pháp luật quy định):* …… ☐ Cách thức khác *(nếu được cơ quan đăng ký đồng ý)* ……
Người yêu cầu đăng ký chịu trách nhiệm trước pháp luật về trung thực trong kê khai và về tính chính xác của thông tin được kê khai trong Phiếu yêu cầu này.	

BÊN BẢO ĐẢM
(HOẶC NGƯỜI ĐẠI DIỆN)
Ký, ghi rõ họ và tên, chức danh (nếu có), đóng dấu (nếu có)

Lê Văn Tốt

BÊN NHẬN BẢO ĐẢM
(HOẶC NGƯỜI ĐẠI DIỆN)
Ký, ghi rõ họ và tên, chức danh (nếu có), đóng dấu (nếu có)

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN
TP. DĨ AN - T. BÌNH DƯƠNG

GIÁM ĐỐC
Ngô Thành Trung

QUẢN TÀI VIÊN/DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ, THANH LÝ TÀI SẢN
(HOẶC NGƯỜI ĐẠI DIỆN)
Ký, ghi rõ họ và tên, chức danh (nếu có), đóng dấu (nếu có)

PHẦN CHỨNG NHẬN CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ

Cơ quan đăng ký có thẩm quyền: **Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai TP Thủ Dầu Một, Bình Dương**

Chứng nhận biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất/

đã được đăng ký theo nội dung kê khai tại Phiếu yêu cầu này tại thời điểm ..... giờ ..... phút, ngày ..... tháng ..... năm .....

TDM, ngày 11 tháng 8 năm 2023

NGƯỜI CÓ THẨM QUYỀN CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ

(Ký, ghi rõ họ và tên, chức danh, đóng dấu)

GIÁM ĐỐC

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI - CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TP.THỦ DẦU MỘT - BÌNH DƯƠNG

Trần Minh Dũng

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 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

SốAC 014968

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: 515 2. Tờ bản đồ số: 05
3. Địa chỉ thửa đất: Xã Tương Bình Hiệp Thị xã Thủ Dầu Một Tỉnh Bình Dương

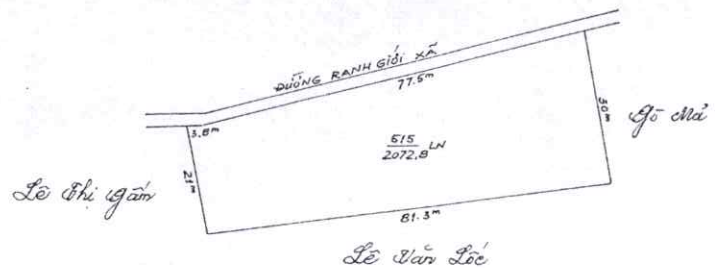
4. Diện tích: 2072.8 m2
Bằng chữ: (hai ngàn không trăm bảy mươi hai phẩy tám mét vuông)
5. Hình thức sử dụng:
+ Sử dụng riêng: 2072.8 m2
+ Sử dụng chung: Không m2
6. Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm
7. Thời hạn sử dụng đất: 10/2051
8. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng 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 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 024073.DT.001./.	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

Số AI 705559

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: 563 2. Tờ bản đồ số: 05
3. Địa chỉ thửa đất: xã Tương Bình Hiệp, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

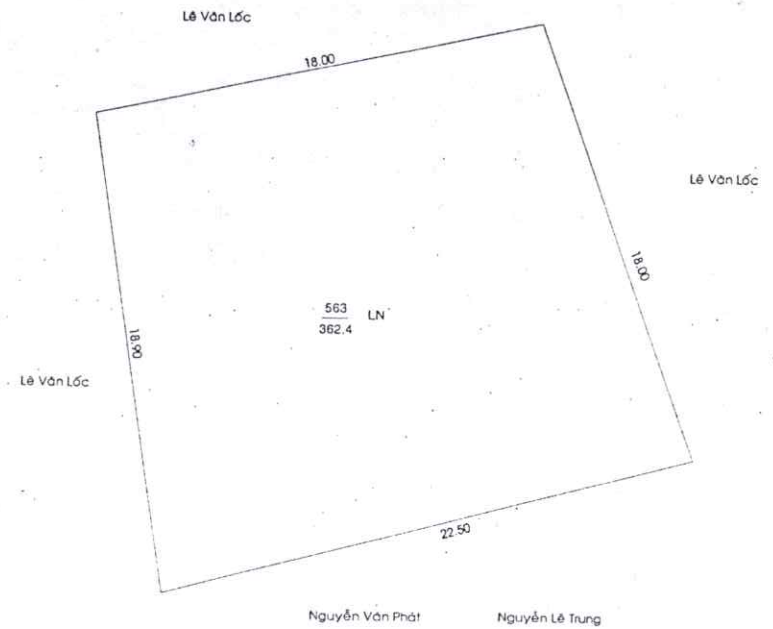
4. Diện tích: 362,4 m²
Bằng chữ: (Ba trăm sáu mươi hai phẩy bốn mét vuông)
5. Hình thức sử dụng:
+ Sử dụng riêng: 362,4 m²
+ Sử dụng chung: Không m²
6. Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm
7. Thời hạn sử dụng đất: đến tháng 10/2049
8. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất

III- Tài sản gắn liền với đất

IV- Ghi chú

Thửa 563 tách từ thửa 516.

V- Sơ đồ thửa đất



Tỷ lệ: 1/500

Ngày 15 tháng 6 năm 2017
TM.UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Văn Lực

Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H24073

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 047656.DT.001./.	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

SỐ AN 534446

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 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: 787 2. Tờ bản đồ số: 05
3. Địa chỉ thửa đất: xã Tương Bình Hiệp, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

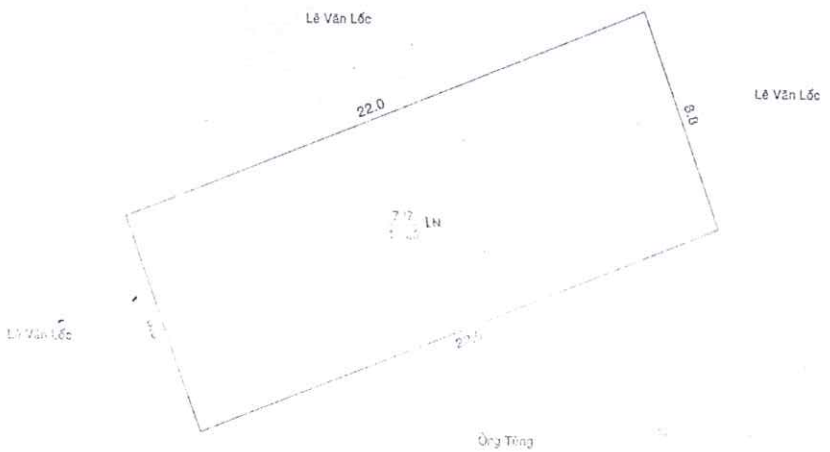
4. Diện tích: 193,6 m^2
   Bằng chữ: (Một trăm chín mươi ba phẩy sáu mét vuông)
5. Hình thức sử dụng:
   + Sử dụng riêng: 193,6 m^2
   + Sử dụng chung: Không m^2
6. Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm
7. Thời hạn sử dụng đất: đến tháng 12/2058
8. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất

III- Tài sản gắn liền với đất

IV- Ghi chú

Thửa 787 tách từ thửa 54.

V- Sơ đồ thửa đất



Tỷ lệ: 1/200

Ngày 09 tháng 4 năm 2009
TM.UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Văn Lực

Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H47656

NHỮNG THAY ĐỔI SAU KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Ngày tháng năm	Số và nội dung quyết định	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
	- Đã chuyển cho Lê Thị Gấm 2.385m^2(Trồng cây lâu năm); Thửa đất số 516; Tờ bản đồ số 05. Theo hợp đồng số ...../CN ngày 28/12/2004 lập tại UBND xã (phường) Tương Bình Hiệp. Diện tích còn lại 1.558m^2(Trồng cây lâu năm) Phan Chí Ngu PHÓ CHỦ TỊCH	
15/7/2020	Nội dung về chủ sử dụng đất có sai sót, được điều chỉnh là ông Lê Văn Lốc theo Biên bản ngày 02/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dầu Một./. Võ Chí Thành	

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 các điều 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 Luật Đất đai 1993.

2- Khi có thay đổi về hình thể, quy mô sử dụng, mục đích sử dụng và người sử dụng khu đất, phải mang giấy chứng nhận này đến đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

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

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ THỦ DẦU MỘT

CHỨNG NHẬN

Cho ông: LÊ VĂN LỐC CMND Số: 280807084

Cư ngụ tại: khu 09 - phường Chánh Nghĩa - Thị xã Thủ Dầu Một

Được quyền sử dụng (3943) m^2 đất.

Tại: Xã Tương Bình Hiệp
Thị xã: Thủ Dầu Một
Tỉnh: Bình Dương

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
05	218	3943	LN	10/2049	DT Hành Lang Bảo Vệ: 35 m^2

Ngày 27 tháng 1 năm 2017

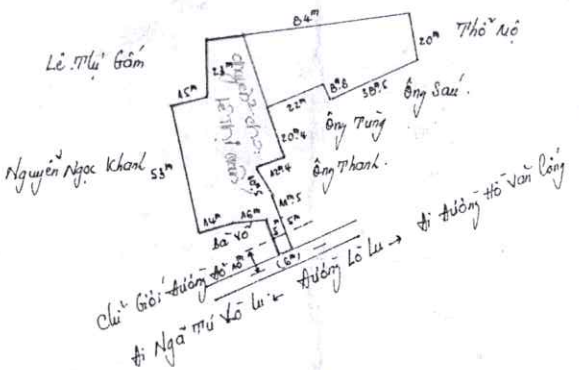
Chủ tịch UBND

Vào sổ cấp giấy chứng nhận
Quyền sử dụng đất
Số: CD 870/ QSDĐ/ 1884

Tờ bản đồ số 5 - Khu Lạc Mai ấp 1 - Xã Tương Bình Hiệp
Tỷ lệ: 1/2000



Lê Thị Gấm



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 thành CCCD số 074058000809 và địa chỉ thường trú từ khu 9, phường Chánh Nghĩa, thị xã Thủ Dầu Một thành H553/83, tổ 7/83, khu 9, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, theo hồ sơ số 000035.DT.003./.

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

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

ĐỀ NGHỊ HẠCH TOÁN
THẾ CHẤP/CẦM CỐ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Kính gửi: Phòng Kế toán Ngân Quỹ

Căn cứ Hồ sơ bảo đảm tiền vay của khách hàng Công ty TNHH KD TM ĐT Phúc Khang;

Phòng KHDN đề nghị phòng Kế toán Ngân Quỹ thực hiện hạch toán thế chấp/cầm cố TSBĐ của khách hàng với các nội dung sau:

I. Thông tin giải chấp TSĐB:

1. Tên chủ sở hữu: LÊ VĂN LỐC
   MSKH chủ sở hữu: 5590-022041157
2. Tên Khách hàng vay: CÔNG TY TNHH KD TM ĐT PHÚC KHANG
   MSKH vay: 5590-477149352
3. Số thế chấp: 5590-LCL-202300625 Số định giá: 625/BBĐG/2023
4. Ngày thế chấp: 14/09/2023 Ngày hết hạn: 22/08/2028
5. Loại thế chấp:
   ☐ Tài sản hình thành trong tương lai (Proposed);
   ☒ Thế chấp tài sản (Optained);
6. Phương pháp bảo đảm: : ☒ Thế chấp ☐ Cầm cố
7. Hình thức thế chấp: Thế chấp cho tất cả các khoản vay

- Số LAP/LAV:

8. Gía trị thế chấp/cầm cố: **23.900.000.000 VND**
9. Mức cho vay trên giá trị TSBĐ: **20.300.000.000 VND**
10. Các thông tin khác:

Bình Dương, ngày 14 tháng 09 năm 2023

NGƯỜI QUẢN LÝ NỢ CHO VAY	NGƯỜI KIỂM SOÁT KHOẢN VAY
Trần Võ Thành An	Vũ Minh Hoài Thu

....., ngày ..... tháng ..... năm.....
Người nhận

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

Hội sở

Mẫu số 03/TSBĐ

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

Bình Dương, ngày 14 tháng 9 năm 2023

PHIẾU NHẬP KHO

Tên chủ sở hữu: Lê Văn Lốc **MCSH:** 5590022041157
Địa chỉ: H553/83, Khu 9, Phường Chánh NghĩaTP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình **Điện thoại:** /0919683388
Thông tin KH: 5590-477149352 (Công ty TNHH KD TM ĐT Phúc Khang) **Nhập kho:** Hội sở -

TT	Tên Tài sản	Số Seri/ Số hiệu	Loại tiền	Giá trị	Barcode	Ghi chú
1	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (CL 743814), Remark: An Điền, Bến Cát, Bình Dong(6462 m2)	CL 743814	VND	23,900,000,000	5590LCL202300625	

CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN	NGƯỜI QUẢN LÝ NỢ CHO VAY	NGƯỜI KIỂM SOÁT KHOẢN VAY	GIÁM ĐỐC
(Ký, ghi họ tên)	*(Ký, ghi họ tên)*	*(Ký, ghi họ tên)*	*(Ký, ghi họ tên, đóng dấu)*
Lê Văn Lốc		Vũ Minh Hoài	Ngô Thành Trung

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN - T. BÌNH DƯƠNG

THỦ KHO / THỦ QUỸ	GIAO DỊCH VIÊN	KIỂM SOÁT
(Ký, ghi họ tên)	*(Ký, ghi họ tên)*	*(Ký, ghi họ tên)*
Trần Võ Thành An		

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-202300625

Hôm nay, ngày 12 tháng 09 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: 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): 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:** CL 743814

- Thửa đất số: 315 - Tờ bản đồ số: 34
- Địa chỉ thửa đất: xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
- Diện tích: 6.461,8 m^2 (Bằng chữ: Sáu nghìn bốn trăm sáu mươi mốt phẩy tám mét vuông).
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm
- Thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2049
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDD như giao đất không thu tiền sử dụng đất

(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 CL 743814 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/01/2018, số vào sổ cấp GCN: CS08927, cập nhật biến động lần cuối ngày 21/12/2022

(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: **23.900.000.000 VND** (Bằng chữ: Hai mươi ba tỷ chín trăm triệu đồng).

Giá trị Tài sản bảo đảm được xác định tại Biên bản xác định giá trị tài sản ngày 22/08/2023 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 KINH DOANH THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ PHÚC KHANG** (Địa chỉ: Số 561/168 Đại lộ Bình Dương, phường Hiệp Thành, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; Giấy phép đăng ký kinh doanh số 3703092313 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 03/11/2022) (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.

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

[1] Hợp đồng cấp tín dụng: Hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh và các hình thức cấp tín dụng khác.

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.

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.

---

[2] chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, giải thể: Áp dụng trong trường hợp Bên B là pháp nhân.

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)*
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
Lê Văn Yên	Ngô Thành Trung

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 12 tháng 09 năm 2023 (Ngày mười hai tháng chín 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.

Tôi Hồ Thị Kim Tuyến, 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.

(Độc thân theo Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân)

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, do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương cấp. Đăng ký lần đầu ngày 09/11/2007. Đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 22/07/2022.

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 10 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 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 06 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 Thành Phố Mới, tỉnh Bình Dương.

Số công chứng: 009834, quyển số: 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD

CÔNG CHỨNG VIÊN

Hồ Thị Kim Tuyến

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

BIÊN BẢN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Số: 625/BBĐG/2023

Hôm nay, ngày 22/08/2023 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần, chúng tôi gồm có:

I. ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN (Sau đây gọi là Bên A):

- Ông NGÔ THÀNH TRUNG - Chức vụ: Giám đốc
- Nguyễn Trung Tuyến - Chức vụ: Phó phòng Khách hàng DN
- Trần Võ Thành An - Chức vụ: Người quan hệ khách hàng

II. BÊN BẢO ĐẢM (Sau đây gọi là Bên B):

Ông (bà): LÊ VĂN LỘC

- 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.

Cùng thống nhất lập Biên bản xác định giá trị các tài sản bảo đảm, nội dung như sau:

1. Tài sản bảo đảm:

1.1. Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 743814 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/01/2018, số vào sổ cấp GCN: CS08927, cập nhật biến động lần cuối ngày 21/12/2022

1.2. Quyền sử dụng đất:

▪ **Quyền sử dụng đất:** CL 743814

- Thửa đất số: 315 - Tờ bản đồ số: 34

- Địa chỉ thửa đất: xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương

- Diện tích: 6.461,8 m^2 (Bằng chữ: Sáu nghìn bốn trăm sáu mươi mốt phẩy tám mét vuông).

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

- Thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2049

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

2. Giá trị tài sản bảo đảm

Đối tượng	Diện tích (m^2)	Giá định giá (đ/m^2)	Tổng cộng (đ)
CLN	6.461,80	3.700.000	23.908.660.000

		TỔNG CỘNG	23.908.660.000

- Tổng giá trị tài sản (làm tròn):

+ Bằng số: **23.900.000.000 VND.**

+ Bằng chữ: Hai mươi ba tỷ chín trăm triệu đồng

Bên B cam kết toàn bộ tài sản nêu tại điểm 1 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Bên B, không có tranh chấp và toàn bộ thuộc tài sản thế chấp cho Bên A.

Biên bản này được lập thành 03 (ba) bản kèm theo hợp đồng bảo đảm cấp tín dụng.

ĐẠI DIỆN BÊN BẢO ĐẢM **GIÁM ĐỐC AGRIBANK**

Lê Văn Lợi

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

Mẫu số 01a[1]

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *Bình Dương, ngày tháng năm 2023* **PHIẾU YÊU CẦU ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT** **Kính gửi**[2]**: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thị xã Bến Cát, Bình Dương**	**PHẦN GHI CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ** **Vào Sổ tiếp nhận hồ sơ:** 7322 *Quyển số.....số thứ tự.....* **Người tiếp nhận** *(Ký và ghi rõ họ, tên)* **Nguyễn Thanh Phương**

PHẦN KÊ KHAI CỦA NGƯỜI YÊU CẦU ĐĂNG KÝ

1. Người yêu cầu đăng ký[3]

☒ Bên nhận bảo đảm ☐ Bên bảo đảm ☐ Quản tài viên[4]/Doanh nghiệp quản lý, thanh lý tài sản

☐ Chi nhánh của pháp nhân, người đại diện[5]

Họ và tên đầy đủ đối với cá nhân[6]/tên đầy đủ đối với tổ chức[7]: *(viết chữ IN HOA)*

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

Địa chỉ để cơ quan đăng ký liên hệ khi cần thiết: Số 27 Đại lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, phường Dĩ An, Thành phố Dĩ An, Bình Dương

Họ và tên: Ông NGÔ THÀNH TRUNG

Số điện thoại: (0274)3790328 Fax *(nếu có):*..... Thư điện tử *(nếu có):*.....

2. Hợp đồng bảo đảm: Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số *(nếu có):* 5590-LCL-202300625

Thời điểm có hiệu lực[8]: ngày.....

3. Bên bảo đảm[9]

3.1 Họ và tên đầy đủ đối với cá nhân[14]/tên đầy đủ đối với tổ chức[15]: *(viết chữ IN HOA)*

LÊ VĂN LỐC

3.2 Địa chỉ: H553/83, tổ 83, khu 9, Phường Chánh Nghĩa, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

3.3 Giấy tờ xác định tư cách pháp lý[12]:

☒ CCCD số 074058000809, cơ quan cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH, ngày cấp 25/04/2021

3.4 Thuộc đối tượng không phải nộp phí đăng ký ☐

4. Bên nhận bảo đảm[13]

4.1. Họ và tên đầy đủ đối với cá nhân[14]/tên đầy đủ đối với tổ chức[15]: *(viết chữ IN HOA)*

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

4.2. Địa chỉ: Số 27 Đại lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, phường Dĩ An, Thành phố Dĩ An, Bình Dương

4.3. Giấy tờ xác định tư cách pháp lý[16]:

☐ Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Chứng minh quân đội ☐ Mã số thuế

☒ Mã số Chi nhánh

Số: 0100686174-200

Cơ quan cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương, cấp ngày: 01/06/2020

4.4. Số điện thoại *(nếu có):* (0274)3790328 Fax *(nếu có):* (0274)3732518

Thư điện tử *(nếu có):*……

5. Mô tả tài sản bảo đảm[17]

5.1. Quyền sử dụng đất ☐

5.1.1 Quyền sử dụng đất số CL 743814

5.1.1.1 Thửa đất số: 315; Tờ bản đồ số (nếu có): 34;

Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm

Thời hạn sử dụng đất: Đến tháng 10/2049

5.1.1.2 Địa chỉ thửa đất: xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương

5.1.1.3 Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất:

Tên Giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Số phát hành: CL 743814, *số vào sổ cấp giấy:* CS08927

Cơ quan cấp: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương, *cấp ngày:* 02/01/2018, cập nhật biến động lần cuối ngày 21/12/2022

5.2. Tài sản gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu ☐

5.3. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư nông nghiệp, dự án phát triển rừng, dự án khác có sử dụng đất ☐

(i) Giấy chứng nhận

Tên Giấy chứng nhận. ……

Số phát hành: ……, *số vào sổ cấp giấy:* ……

Cơ quan cấp: ....., *ngày....tháng...năm.....*

(ii) Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền *(đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chưa được cấp Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất)*

Tên Quyết định:……

Số:……

Cơ quan cấp: …… *ngày.....tháng....năm* ….

(iii) Số của thửa đất nơi có dự án: ..... Tờ bản đồ số *(nếu có):* ……

(iv) Tên dự án: ……

Căn cứ pháp lý xác lập dự án[18]: ..

5.4. Nhà ở hình thành trong tương lai, tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai ☐

5.4.1. Bên bảo đảm đồng thời là người sử dụng đất ☐

(i) Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất

Tên Giấy chứng nhận:……

Số phát hành: ……., *số vào sổ cấp giấy:* ……

Cơ quan cấp: ....., *ngày....tháng...năm.....*

(ii) Số của thửa đất nơi có tài sản:……..; Tờ bản đồ số *(nếu có):* ……

(iii) Mô tả nhà ở hình thành trong tương lai, tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai: ……

5.4.2. Bên bảo đảm không đồng thời là người sử dụng đất ☐

(i) Số của thửa đất nơi có tài sản:……..; Tờ bản đồ số *(nếu có):* ……

(ii) Mô tả nhà ở hình thành trong tương lai, tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai: ……

5.5. Tài sản gắn liền với đất đã hình thành không phải là nhà ở mà pháp luật không quy định phải đăng ký quyền sở hữu và cũng chưa được đăng ký quyền sở hữu theo yêu cầu ☐

5.5.1. Bên bảo đảm đồng thời là người sử dụng đất ☐

(i) Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất:

Tên Giấy chứng nhận: ……

Số phát hành: ……, *số vào sổ cấp giấy:* ……

Cơ quan cấp: ….., *ngày….tháng…năm……*

(ii) Số của thửa đất nơi có tài sản gắn liền với đất:…… : Tờ bản đồ số *(nếu có):*……

(iii) Mô tả tài sản gắn liền với đất: ……

5.5.2. Bên bảo đảm không đồng thời là người sử dụng đất ☐

(i) Số của thửa đất nơi có tài sản gắn liền với đất:……

(ii) Mô tả tài sản gắn liền với đất: ……

6. Giấy tờ kèm theo[19]:

- Hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-202300625 ngày ……

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 743814 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/01/2018, số vào sổ cấp GCN: CS08927, cập nhật biến động lần cuối ngày 21/12/2022

7. Cách thức nhận kết quả đăng ký	☒ Nhận trực tiếp tại cơ quan đăng ký ☐ Nhận qua dịch vụ bưu chính *(ghi rõ tên và địa chỉ người nhận):* …… ☐ Cách thức điện tử *(nếu pháp luật quy định):* …… ☐ Cách thức khác *(nếu được cơ quan đăng ký đồng ý)* ……

Người yêu cầu đăng ký chịu trách nhiệm trước pháp luật về trung thực trong kê khai và về tính chính xác của thông tin được kê khai trong Phiếu yêu cầu này.

BÊN BẢO ĐẢM
(HOẶC NGƯỜI ĐẠI DIỆN)
Ký, ghi rõ họ và tên, chức danh (nếu có), đóng dấu (nếu có)

Lê Văn Lời

BÊN NHẬN BẢO ĐẢM
(HOẶC NGƯỜI ĐẠI DIỆN)
Ký, ghi rõ họ và tên, chức danh (nếu có), đóng dấu (nếu có)

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP SÓNG THẦN
TP. DĨ AN - T. BÌNH DƯƠNG

GIÁM ĐỐC

Ngô Thành Trung

QUẢN TÀI VIÊN/DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ, THANH LÝ TÀI SẢN
(HOẶC NGƯỜI ĐẠI DIỆN)
Ký, ghi rõ họ và tên, chức danh (nếu có), đóng dấu (nếu có)

PHẦN CHỨNG NHẬN CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ

Cơ quan đăng ký có thẩm quyền: **Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thị xã Bến Cát, Bình Dương**

Chứng nhận biện pháp bảo đảm bằng **Quyền Sử Dụng Đất**

đã được đăng ký theo nội dung kê khai tại Phiếu yêu cầu này tại thời điểm ..... giờ ..... phút, ngày ...12 tháng 9... năm 2023

....., ngày 12 tháng 9 năm 2023

NGƯỜI CÓ THẨM QUYỀN CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ

(Ký, ghi rõ họ và tên, chức vụ, đóng dấu)

PHÓ GIÁM ĐỐC

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỊ XÃ BẾN CÁT

Lê Thị Ngọc Hà

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Ông: Lê Văn Lộc đổi từ CMND số 280807084 thành CCCD số **074058000809**, theo hồ sơ số 007692.DT.004

21/12/2023

PHÓ GIÁM ĐỐC

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỊ XÃ BẾN CÁT

Lê Thị Ngọc Hà

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TX.BẾN CÁT

Kèm theo giấy chứng nhận này
có trang bổ sung số: 01.02

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.

2584017007692

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

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

Ông Lê Văn Lộc
Năm sinh: 1958, CMND số: 280807084
Địa chỉ thường trú: Phường Chánh Nghĩa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

CL 743814

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 315 , tờ bản đồ số: 34

b) Địa chỉ: xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 6.461,8m², (bằng chữ: Sáu nghìn bốn trăm sáu mươi mốt phẩy tám 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 tháng 10/2049

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: -/-

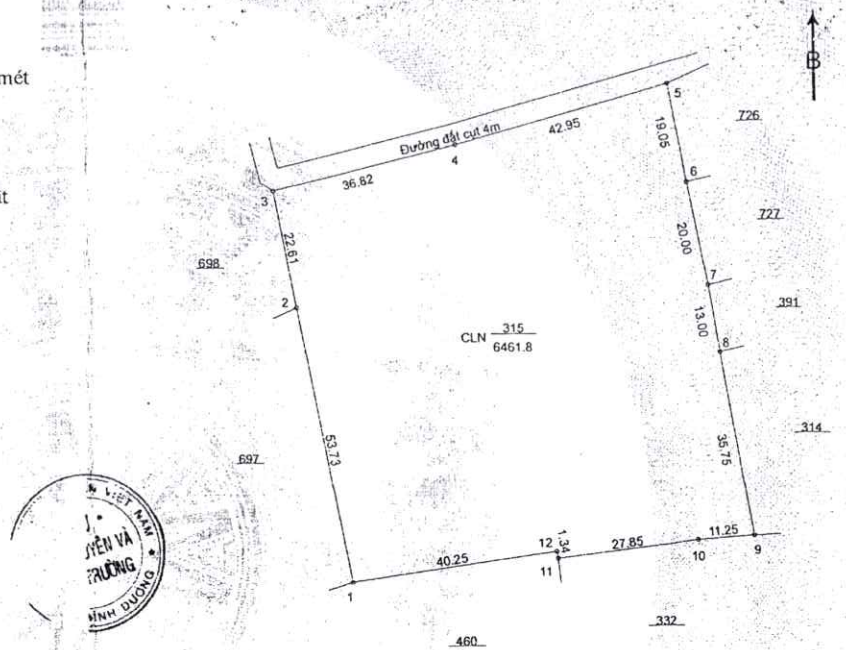
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Nhận chuyển nhượng từ Hộ Ông Lê Văn Hoa

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



Bình Dương, ngày 02 tháng 01 năm 2018

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG

TUQ. GIÁM ĐỐC SỞ

PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH BÌNH DƯƠNG

Nguyễn Chiến Thắng

Số vào sổ cấp GCN: CS08927

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

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 315 **Tờ bản đồ số:** 34

Số phát hành GCN: CL 743814 **Số vào sổ cấp GCN:** CS 08927

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Bến Cát, địa chỉ: phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo hồ sơ số 007692.TC.001 quyển số 03, số thứ tự đăng ký 2779	12/3/2018 GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TX.BẾN CÁT Lê Hoài Linh
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 12/03/2018 theo hồ sơ số 007692.XC.002 quyển số 10, số thứ tự đăng ký 13229	21/10/2022 PHÓ GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỊ XÃ BẾN CÁT Đỗ Kim Tính
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Bình Dương, địa chỉ: P. Phú Thọ, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo hồ sơ số 007692.TC.003 quyển số 12, số thứ tự đăng ký 14826	21/12/2022 PHÓ GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỊ XÃ BẾN CÁT Lê Thị Ngọc Hà
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 21/12/2022 theo hồ sơ số 007692.XC.005 quyển số 09, số thứ tự đăng ký 7301	11/9/2023 PHÓ GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỊ XÃ BẾN CÁT Lê Thị Ngọc Hà

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

Trang bổ sung số: 01

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 315 **Tờ bản đồ số:** 34

Số phát hành GCN: CL 743814 **Số vào sổ cấp GCN:** CS 08927

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN - CN 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 007692.TC.006 quyển số 09, số thứ tự đăng ký 7322	12/9/2023 **PHÓ GIÁM ĐỐC** Lê Thị Ngọc Hà

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

Trang bổ sung số: 02

CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Số: **A.220/25/SaigonPA/HĐ**

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 25 tháng 09 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 Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 02743.794686 Fax: 02743.794688

Đại diện : Ông **Nguyễn Trung Hưng** Chức vụ: Phó Giám đốc

Theo Quyết định số 586/QĐ-NHNo.ST-TH ngày 15/08/2025.

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 Phú Nhuận, Tp.HCM.

Mã số thuế : 0309509811

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

Đại diện : **Bà Nguyễn Thị Diệu Vi** Chức vụ: **P. Chủ tịch HĐTV**

(Theo giấy ủy quyền số 2006/25/SaigonPA-HĐTV ngày 20/06/2025 của Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn)

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

<u>ĐIỀU 1:</u> 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 Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang, tại Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh KCN Sóng Thần (Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần) căn cứ theo:
  + Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300627 ngày 11/08/2023 giữa Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
  + Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300627/PL01 ngày 12/09/2023 giữa Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
  + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300583 ngày 11/8/2023 giữa ông Lê Văn Lốc và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
  + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300625 ngày 14/9/2023 giữa ông Lê Văn Lốc và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
  + Bảng tính lãi Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang tính đến ngày 18/08/2025.
- **Tài sản bảo đảm bao gồm:**
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 218, 515, 563, 787, cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ phường Tương Bình Hiệp, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh), có xem xét đến giá trị lợi thế thương mại từ công trình xây dựng trên đất theo hiện trạng thực tế tài sản.
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 315, tờ bản đồ số 34, địa chỉ xã An Điền, Thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Long Nguyên, Tp. Hồ Chí Minh).

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

- Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300627 ngày 11/08/2023 giữa Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300627/PL01 ngày 12/09/2023 giữa Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300583 ngày 11/8/2023 giữa ông Lê Văn Lốc và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202300625 ngày 14/9/2023 giữa ông Lê Văn Lốc và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 014968, số vào sổ cấp GCN: H02403, do UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp ngày 15/04/2005, số vào sổ cấp GCN: H02403, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/07/2023
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 664885 do UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp ngày 24/01/2000, số vào sổ cấp GCN: 00035/CNQSDĐ/UBTX, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/07/2023
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 634446 do UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp ngày 09/01/2009, số vào sổ cấp GCN: H47656, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/07/2023.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 705559, số vào sổ cấp GCN: H24073, do UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp ngày 15/06/2007, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/07/2023.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 743814, số vào sổ cấp GCN: CS08927, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/01/2018, cập nhật biến động lần cuối ngày 21/12/2022
- Bảng tính lãi Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang tính đến ngày 18/08/2025.
- Giấy chứng nhận đăng kí doanh nghiệp Công ty TNHH 1 thành viên của Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Đầu Tư Phúc Khang, đăng kí lần đầu ngày 03/11/2022.

3. Nội dung công việc bao gồm: Thẩm định giá trị khoản nợ dựa trên các điều kiện giả định sau:

- Xác định giá trị khoản nợ dựa trên nguồn thu từ việc xử lý tài sản bảo đảm. Trong đó, giá trị quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 218, 515, 563, 787, cùng tờ bản đồ số 05, địa chỉ phường Tương Bình Hiệp, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, (nay là Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh), có xem xét đến giá trị lợi thế thương mại từ công trình xây dựng trên đất theo hiện trạng thực tế có tổng diện tích sàn xây dựng nhà xưởng trên đất khoảng 2.800 m^2.
- Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm gồm chi phí tòa án (lệ phí, án phí), chi phí thi hành án dân sự và thuế thu nhập cá nhân khi bán tài sản bảo đảm đứng tên cá nhân.
- Chi phí có thể phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ gồm chi phí tư vấn thẩm định giá khoản nợ và chi phí bán đấu giá khoản nợ.
- Đối với các thửa đất có diện tích đất thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị, đất giao thông (theo trang quyhoachxaydung.binhduong.gov.vn) được xác định theo giá thị trường.

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 theo thỏa thuận) sau khi Bên B đã cung cấp được đầy đủ Hồ sơ thanh toán hợp lệ.

2. Yêu cầu Bên B thực hiện thẩm định giá theo đúng quy định pháp luật.

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

4. 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.

5. 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.

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

7. 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.

8. 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 sau khi Bên B đã cung cấp được đầy đủ Hồ sơ thanh toán hợp lệ.

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 20 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 giá nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **50.000.000 VND.**
(Bằng chữ: Năm 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 THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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** **P.Chủ tịch HĐTV**
Nguyễn Trung Hưng	**NGUYỄN THỊ DIỆU VI**