- **Số chứng thư:** 012/2025/A.019 (**Số hợp đồng**: **A.019/25**/SaigonPA/HĐ)
- **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô
- **Địa chỉ:** 56-58-60 Nguyễn Văn Cừ, Phường Cầu Kho, Quận 1, TP Hồ Chí Minh
- **Tài sản thẩm định giá**: Giá trị khoản nợ của ông Bùi Hữu Hiệp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô
- **Địa chỉ tài sản thẩm định**: Thửa đất 515, 517, 795 tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.
- **Ngày phát hành chứng thư**: 20/02/2025.

SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Số: 012/2025/A.019

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2025

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

***Kính gửi*: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thành Đô**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.019/25/SaigonPA/HĐ ngày 13/02/2025 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 Thành Đô ;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.019 ngày 20/02/2025 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.019 ngày 20/02/2025 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 Thành Đô
- Địa chỉ : 56-58-60 Nguyễn Văn Cừ, Phường Cầu Kho, Quận 1, TP Hồ Chí Minh
- Mã số thuế : 0100686174-077
- Đại diện : Ông Nguyễn Tuấn Dũng Chức vụ: Giám đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

➢ **Tài sản thẩm định giá: Giá trị khoản nợ** của Ông Bùi Hữu Hiệp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô căn cứ theo:

- Hợp đồng tín dụng số 6223-LAV-20200532 ngày 31/12/2020 giữa Ông Bùi Hữu Hiệp và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6223-LCL-20190039/02 ngày 31/12/2020 giữa bên thế chấp là Ông Bùi Hữu Hiệp và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô.
- **Tài sản bảo đảm bao gồm**:
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 515, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 795, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 517, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 10/2024.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 24/10/2024.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

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

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá trị tài sản bảo đảm được tính trong điều kiện hợp thửa.
- Giá trị tài sản bảo đảm được phân bổ dựa trên tỷ trọng dư nợ gốc của mỗi khoản nợ.
- Giá trị khoản nợ được xác định dựa trên nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo trong điều kiện giả định Ông Bùi Hữu Hiệp không còn khả năng thanh toán.
- Giả thiết đặc biệt: Không có.

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Danh mục	Giá trị (VND)
1	**Tổng dư nợ đến ngày 31/10/2024**	**9.857.692.123**
2	**Nguồn thu từ xử lý tài sản bảo đảm**	**13.806.664.327**
2.1	Giá trị tài sản bảo đảm được phân bổ	14.432.039.735
2.2	Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm	625.375.408
3	**Giá trị khoản nợ**	**9.857.692.123**
4	Chi phí có thể phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ	48.650.000
5	**Giá trị khoản nợ đã xem xét đến chi phí xử lý khoản nợ**	**9.809.042.123**

Kết luận tổng giá trị *(làm tròn)*: **9.809.000.000 VND.**

***Bằng chữ*: Chín tỷ tám trăm lẻ chín triệu đồng.**

10. 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.019/25/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 phần diện tích đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông, SaigonPA tạm tính đơn giá đất theo giá thị trường. Khi Nhà nước thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất sẽ do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa. Việc tách riêng từng thửa có thể làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Giá trị khoản nợ được xác định dựa trên nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo trong điều kiện giả định Ông Bùi Hữu Hiệp không còn khả năng thanh toán. Thông tin tài sản đảm bảo của khoản nợ được trình bày chi tiết trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Trong trường hợp có phát sinh nguồn thu khác hoặc chi phí khác trong quá trình xử lý khoản nợ mà chưa được trình bày trong báo cáo, Saigon PA được quyền điều chỉnh lại chứng thư thẩm định giá và báo cáo kết quả thẩm định giá để phù hợp với thực tế. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Giá trị tài sản bảo đảm được phân bổ dựa trên tỷ trọng dư nợ gốc của mỗi khoản nợ.
- 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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

12. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

- Báo cáo thẩm định giá số: 012/2025/A.019 kèm theo Chứng thư này.
- 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, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

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

M.S.D.N: 0309509811-C.T.T.N.H.H CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN Q.PHÚ NHUẬN-T.P HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số: 012/2025/A.019

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ 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 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2024.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinhgiasaigon.com Website: www.thamdinhgiasaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô
- Địa chỉ : 56-58-60 Nguyễn Văn Cừ, Phường Cầu Kho, Quận 1, TP Hồ Chí Minh
- Mã số thuế : 0100686174-077
- Đại diện : Ông Nguyễn Tuấn Dũng Chức vụ: Giám đốc

2.2. Thông tin về hợp đồng thẩm định giá:

- Hợp đồng số A.019/25/SaigonPA/HĐ giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 13/02/2025.

2.3. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

➢ **Tài sản thẩm định giá: Giá trị khoản nợ** của Ông Bùi Hữu Hiệp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô căn cứ theo:

- Hợp đồng tín dụng số 6223-LAV-20200532 ngày 31/12/2020 giữa Ông Bùi Hữu Hiệp và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6223-LCL-20190039/02 ngày 31/12/2020 giữa bên thế chấp là Ông Bùi Hữu Hiệp và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô.
- **Tài sản bảo đảm bao gồm**:
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 515, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 795, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 517, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 10/2024.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 24/10/2024.

2.6. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

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

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

2.8. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;

- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/qđ-ubnd ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 do Uỷ ban nhân dân TP Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.019/25/SaigonPA/HĐ ngày 13/02/2025 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 Thành Đô;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC789615, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00074 được Uỷ ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 11/01/2016.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC654713, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01553 được Uỷ ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 18/12/2015.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD121578, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00426 được Uỷ ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 21/03/2016.

- Hợp đồng tín dụng số 6223-LAV-20200532 ngày 31/12/2020 giữa Ông Bùi Hữu Hiệp và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6223-LCL-20190039/02 ngày 31/12/2020 giữa bên thế chấp là Ông Bùi Hữu Hiệp và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô.
- Bảng kê gốc, lãi, lãi quá hạn của Ông Bùi Hữu Hiệp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô tạm tính đến ngày 31/10/2024.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Thông tin về khách hàng vay

- Tên công ty: Ông Bùi Hữu Hiệp
- Địa chỉ: 209 Cộng Hòa, phường 13, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh
- CMND: 351363307

3.2. Thông tin về khoản nợ

➢ **Khoản nợ** của Ông Bùi Hữu Hiệp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô căn cứ theo:

- Hợp đồng tín dụng số 6223-LAV-20200532 ngày 31/12/2020 giữa Ông Bùi Hữu Hiệp và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6223-LCL-20190039/02 ngày 31/12/2020 giữa bên thế chấp là Ông Bùi Hữu Hiệp và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô.
- **Tài sản bảo đảm bao gồm**:
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 515, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 795, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 517, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.
- Theo số liệu cung cấp của Ngân hàng, Ông Bùi Hữu Hiệp(bên nợ) đang nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô tổng số tiền tính đến ngày 31/10/2024 là **9.857.692.123** VND. Trong đó:
  + Nợ gốc là: 7.750.000.000 VND
  + Nợ lãi trong hạn là: 2.066.489.726 VND
  + Nợ lãi quá hạn là: 41.202.397 VND

3.3. Thông tin về tài sản đảm bảo

3.3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 515, tờ bản đồ số 69, địa chỉ: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh.

3.3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 515, tờ bản đồ số 69, địa chỉ: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp 2 mặt tiền đường Đông Thạnh 8-1 (đường trải đá rộng khoảng 5m), vị trí tài sản cách đường Đông Thạnh 8 khoảng 700m, cách đường Lê Văn Khương khoảng 600m. Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp, hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định liền kề với thửa đất số 517, 795 cùng tờ bản đồ số 69, địa chỉ: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh hợp thành một khối thống nhất.

3.3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trong Giấy chứng nhận là: 201,2m².
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 12,86m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.
- Thời hạn sử dụng: Ổn định lâu dài.
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Đất trống.

3.3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 517, tờ bản đồ số 69, địa chỉ: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh.

3.3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 517, tờ bản đồ số 69, địa chỉ: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp 2 mặt tiền đường Đông Thạnh 8-1 (đường trải đá rộng khoảng 5m), vị trí tài sản cách đường Đông Thạnh 8 khoảng 700m, cách đường Lê Văn Khương khoảng 600m. Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp, hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định liền kề với thửa đất số 515, 795 cùng tờ bản đồ số 69, địa chỉ: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh hợp thành một khối thống nhất.

3.3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trong Giấy chứng nhận là: 1684,6m².
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 30,47m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.
- Thời hạn sử dụng: Ổn định lâu dài.
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Đất trống.

3.3.3. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 795, tờ bản đồ số 69, địa chỉ: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh.

3.3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 795, tờ bản đồ số 69, địa chỉ: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp 1 mặt tiền đường Đông Thạnh 8-1 (đường trải đá rộng khoảng 5m) và 1 mặt giáp rạch, vị trí tài sản cách đường Đông Thạnh 8 khoảng 700m, cách đường Lê Văn Khương khoảng 600m. Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp, hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định liền kề với thửa đất số 515, 517 cùng tờ bản đồ số 69, địa chỉ: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh hợp thành một khối thống nhất.

3.3.3.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trong Giấy chứng nhận là:1970,5 m². Trong đó:
  + Diện tích đất ở nông thôn là: 1160,2m²
  + Diện tích đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông là: 810,3m²

  (Căn cứ theo Mục III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất)
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 25,08m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn, đất trồng lúa nước còn lại.
- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: ổn định lâu dài; đất lúa nước còn lại: đến ngày 27/08/2067.
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Đất trống.

3.3.4. Quy hoạch

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

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

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

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá trị tài sản bảo đảm được tính trong điều kiện hợp thửa.
- Giá trị tài sản bảo đảm được phân bổ dựa trên tỷ trọng dư nợ gốc của mỗi khoản nợ.
- Giá trị khoản nợ được xác định dựa trên nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo trong điều kiện giả định Ông Bùi Hữu Hiệp không còn khả năng thanh toán.
- Giả thiết đặc biệt: không có.

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

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

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

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

- Qua khảo sát thực tế, tài sản thẩm định giá là thửa đất số 517, 515, 795, cùng tờ bản đồ số 69, địa chỉ: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh, cùng chủ sở hữu, nằm liền kề nhau, tạo thành 1 khối thống nhất, để đánh giá đầy đủ lợi thế của tài sản thẩm định, SaigonPA ước tính giá trị tài sản thẩm định trong điều kiện hợp thửa.

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn

❖ **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 T10/2024	Rao bán T10/2024	Rao bán T10/2024
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ONT	ONT	ONT (839,4m2) +LUC (60,7m2)	ONT
5	Vị trí	2 mặt tiền đường Đông Thạnh 8-1, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Đông Thạnh 8-1, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh	Đường thông ra đường Đông Thạnh 8, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh	Đường thông ra đường Đông Thạnh 8, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	66,30m	25,0m	30,0m	13,50m
7	Quy mô diện tích	3856,3m2	1701,9m2	900,1m2	220,0m2
8	Cơ sở hạ tầng	Đường trải đá	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Tương đối vuông vức	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
11	Giá rao bán (VND)		32.000.000.000	25.000.000.000	6.000.000.000
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)		31.360.000.000	23.500.000.000	5.700.000.000
14	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		0	442.275.375	0
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m2)		18.426.000	26.600.000	25.909.000
16	Thông tin tham chiếu		Huân - 0901.423.767	Long - 0903079112	Nam - 0988643994

❖ **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)		18.426.000	26.600.000	25.909.000
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		18.426.000	26.600.000	25.909.000
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		18.426.000	26.600.000	25.909.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	2 mặt tiền đường Đông Thạnh 8-1, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Đông Thạnh 8-1, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh	Đường thông ra đường Đông Thạnh 8, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh	Đường thông ra đường Đông Thạnh 8, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		*5,00%*	*5,00%*	*5,00%*
	Mức điều chỉnh		921.300	1.330.000	1.295.450
	Giá trị sau điều chỉnh		19.347.300	27.930.000	27.204.450
4	Chiều rộng mặt tiền	66,30m	25,0m	30,0m	13,50m
	Tỷ lệ		*86,23%*	*87,90%*	*82,40%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*13,77%*	*12,10%*	*17,60%*
	Mức điều chỉnh		2.537.260	3.218.600	4.559.984
	Giá trị sau điều chỉnh		21.884.560	31.148.600	31.764.434
5	Quy mô diện tích	3856,3m2	1701,9m2	900,1m2	220,0m2
	Tỷ lệ		*111,97%*	*119,71%*	*130,30%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-11,97%*	*-19,71%*	*-30,30%*
	Mức điều chỉnh		-2.205.592	-5.242.860	-7.850.427
	Giá trị sau điều chỉnh		19.678.968	25.905.740	23.914.007
6	Cơ sở hạ tầng	Đường trải đá	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-5%*	*-5%*	*-5%*
	Mức điều chỉnh		-921.300	-1.330.000	-1.295.450
	Giá trị sau điều chỉnh		18.757.668	24.575.740	22.618.557
7	Hình dáng	Tương đối vuông vức	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		18.757.668	24.575.740	22.618.557
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		18.757.668	24.575.740	22.618.557
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m2)		18.757.668	24.575.740	22.618.557

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		21.983.988		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-14,7%	12%	3%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m2)**		**21.984.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		6.585.452	11.121.460	15.001.311
	Số lần điều chỉnh		4	4	4
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 13,8%	5,0% - 19,7%	5,0% - 30,3%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		331.668	-2.024.260	-3.290.443

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

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

- *Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp 2 mặt tiền đường Đông Thạnh 8-1. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt tiếp giáp mặt tiền đường Đông Thạnh 8, đường thông ra đường Đông Thạnh 8, đường thông ra đường Đông Thạnh 8, kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 là khoảng 5% về yếu tố vị trí.*
- *Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 66,3m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 25m, 30m, 13,5m kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 ,3 lần lượt là khoảng 13,77%, 12,1%, 17,6% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*
- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô tổng diện tích là 3856,3m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 1701,9m², 900,1m², 220m² lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 11,97%, 19,71% và 30,3% về yếu tố quy mô diện tích.*
- *Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường trải đá. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 2, 3 tiếp giáp đường nhựa lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 là khoảng 5% về yếu tố cơ sở hạ tầng.*

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định là đất ở tương ứng là **21.984.000 VND/m²**.
- Thửa đất số 515 tờ bản đồ số 69, địa chỉ: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh có diện tích đất ở tại nông thôn là 201,2m²
  + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
  = 201,2m² x 21.984.000 VND/m²
  = **4.423.180.800 VND**
- Thửa đất số 795 tờ bản đồ số 69, địa chỉ: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh có diện tích đất ở tại nông thôn là 1160,2m²
  + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
  = 1160,2m² x 21.984.000 VND/m²
  = **25.505.836.800 VND**
- Thửa đất số 517 tờ bản đồ số 69, địa chỉ: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh có diện tích đất ở tại nông thôn là 1684,6m²
  + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
  = 1684,6m² x 21.984.000 VND/m²
  = **37.034.246.400 VND**

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa nước còn lại

❖ **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 T07/2024	Rao bán T10/2024	Rao bán T10/2024
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	LUA	CLN	HNK	HNK
5	Vị trí	2 mặt tiền đường Đông Thạnh 8-1, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh	Đường thông ra Đông Thạnh 7, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Hồ Chí Minh	Đường thông ra đường Huỳnh Thị Na, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Đông Thạnh 7-5, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	66,30m	50,0m	36,0m	56,0m

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Quy mô diện tích	3856,3m2	2244,8m2	4166,0m2	4156,0m2
8	Cơ sở hạ tầng	Đường trải đá rộng khoảng 5m	Đường trải đá rộng khoảng 4 - 5m	Đường trải đá rộng khoảng 4 5m	Đường nhựa rộng khoảng 5m
9	Hình dáng	Tương đối vuông vức	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		11.500.000.000	16.300.000.000	19.000.000.000
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 còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		9.200.000.000	15.093.800.000	16.150.000.000
14	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		180.481.920	0	0
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m^2)		4.018.000	3.623.000	3.886.000
16	Thông tin tham chiếu		Miền Núi - 0927424616	Phong Việt - 0988.118.978	Thiện 0986.843.613

❖ **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:

Tỷ lệ điều chỉnh = Tỷ lệ tiêu thức của TSTĐ – Tỷ lệ tiêu thức của TSSS

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m^2)		4.018.000	3.623.000	3.886.000
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		4.018.000	3.623.000	3.886.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		4.018.000	3.623.000	3.886.000
3	Vị trí	2 mặt tiền đường Đông Thạnh 8-1, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh	Đường thông ra Đông Thạnh 7, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Hồ Chí Minh	Đường thông ra đường Huỳnh Thị Na, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Đông Thạnh 7-5, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		*5,00%*	*5,00%*	*5,00%*
	Mức điều chỉnh		200.900	181.150	194.300
	Giá trị sau điều chỉnh		4.218.900	3.804.150	4.080.300
4	Chiều rộng mặt tiền	66,30m	50,0m	36,0m	56,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*5,43%*	*10,10%*	*3,43%*
	Mức điều chỉnh		218.177	365.923	133.290
	Giá trị sau điều chỉnh		4.437.077	4.170.073	4.213.590
5	Quy mô diện tích	3856,3m2	2244,8m2	4166,0m2	4156,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-10,74%*	*2,06%*	*2,00%*
	Mức điều chỉnh		-431.533	74.634	77.720
	Giá trị sau điều chỉnh		4.005.544	4.244.707	4.291.310
6	Cơ sở hạ tầng	Đường trải đá rộng khoảng 5m	Đường trải đá rộng khoảng 4 - 5m	Đường trải đá rộng khoảng 4 5m	Đường nhựa rộng khoảng 5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0%*	*0%*	*-5%*
	Mức điều chỉnh		0	0	-194.300
	Giá trị sau điều chỉnh		4.005.544	4.244.707	4.097.010
7	Hình dáng	Tương đối vuông vức	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		4.005.544	4.244.707	4.097.010
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		4.005.544	4.244.707	4.097.010

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		4.005.544	4.244.707	4.097.010
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		4.115.754		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-3%	3%	0%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**4.116.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		850.611	621.707	599.610
	Số lần điều chỉnh		3	3	4
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 10,7%	2,1% - 10,1%	2,0% - 5,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-12.456	621.707	211.010

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

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

- *Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp 2 mặt tiền Đông Thạnh 8-1. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt tiếp giáp đường thông ra đường Đông Thạnh 7, đường thông ra đường Huỳnh Thị Na, mặt tiền đường Đông Thạnh 7-5, kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 là khoảng 5% về yếu tố vị trí.*
- *Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 66,3m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt 50m, 36m, 56m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 5,43%, 10,1%, 3,43% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*
- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô tổng diện tích là 3856,3m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1 có quy mô diện tích là 2244,8m² lợi thế hơn tài sản thẩm định, tài sản so sánh 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 4166m², 4156m² 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 là khoảng 10,74%% và cao hơn tài sản so sánh 2, 3 lần lượt là khoảng 2,06%, 2% về yếu tố quy mô diện tích.*
- *Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường trải đá rộng khoảng 5m, tương đồng tài sản so sánh 1, 2. Trong khi đó, tài sản so sánh 3, tiếp giáp đường nhựa rộng*

khoảng 5m, 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 3 là khoảng 5% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định là đất trồng lúa nước còn lại tương ứng là **4.116.000 VND/m²**.
- Thửa đất 795, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM có diện tích đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông là 810,3m²
  + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
    = 810,3m² x 4.116.000 VND/m²
    = **3.335.194.800 VND**

❖ ***Ghi chú:*** *Đối với phần diện tích đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông, SaigonPA tạm tính đơn giá đất theo giá thị trường. Khi Nhà nước thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất sẽ do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.*

6.2.3. Tổng hợp giá trị tài sản thế chấp của Ông Bùi Hữu Hiệp

- Tổng hợp giá trị tài sản thế chấp của Ông Bùi Hữu Hiệp được thể hiện theo bảng sau:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m²)	Đơn giá (VND/m²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	**Thửa đất 515, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh**	**201,2**		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	201,2	21.984.000	4.423.180.800
2	**Thửa đất 795, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh**	**1970,5**		
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	1160,2	21.984.000	25.505.836.800
2.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông	810,3	4.116.000	3.335.194.800
3	**Thửa đất 517, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh**	**1684,6**		
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	1684,6	21.984.000	37.034.246.400
Tổng giá trị làm tròn (VND)				**70.298.000.000**

- Căn cứ theo yêu cầu khách hàng, giá trị tài sản bảo đảm được phân bổ dựa trên tỷ trọng dư nợ gốc của 2 khoản nợ ông Bùi Hữu Hiệp và khoản nợ của Công ty Cổ phần Phát Triển Hiệp Phong cùng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô:
  + Dư nợ gốc Công ty Cổ phần Phát Triển Hiệp Phong: 30.000.000.000 VND
  + Dư nợ gốc Ông Bùi Hữu Hiệp: 7.750.000.000 VND
- Giá trị tài sản bảo đảm sau khi được phân bổ dựa trên tỷ trong dư nợ gốc:
  = 70.298.000.000*7.750.000.000/(7.750.000.000 + 30.000.000.000)
  = **14.432.039.735 VND**

6.2.4. Xác định giá trị khoản nợ

- Tài sản thẩm định giá là khoản nợ (nợ gốc và nợ lãi) của Ông Bùi Hữu Hiệp. Khoản nợ này được đảm bảo bằng các tài sản trình bày ở trên. Tuy nhiên, Ông Bùi Hữu Hiệp 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 Thành Đô. 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, Ông Bùi Hữu Hiệp (bên nợ) đang nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô tổng số tiền tính đến ngày 31/10/2024 là **9.857.692.123** VND. Trong đó:
  + Nợ gốc là: 7.750.000.000 VND
  + Nợ lãi trong hạn là: 2.066.489.726 VND
  + Nợ lãi quá hạn là: 41.202.397 VND
- **Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm và chi phí có thể phát sinh liên quan đến việc xử lý khoản nợ:**
- Saigon PA đề xuất một số chi phí có khả năng phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm, xử lý khoản nợ và các giả định gắn liền với cách tính như sau:

STT	Tên danh mục	Giá trị (VND)	Căn cứ pháp lý
1	***Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm***		
1.1	Lệ phí	300.000	Tính trong điều kiện giả định có khởi kiện tại tòa án. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chi phí tạm tính dựa trên giá trị tài sản tranh chấp (giá trị tổng dư nợ theo sổ sách) tại phiên tòa sơ thẩm, chưa xem xét đến chi phí tại phiên tòa phúc thẩm (nếu có).
1.2	Án phí	117.857.692	
1.3	Chi phí thi hành án dân sự	218.576.921	Tính trong điều kiện giả định có yêu cầu thi hành án Căn cứ Thông tư số 216/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính về việc quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thi hành án dân sự. Chi phí tạm tính dựa trên giá trị thực nhận theo bản án (giá trị nhỏ hơn giữa tổng dư nợ theo sổ sách và tổng giá trị tài sản bảo đảm).
1.4	Thuế TNCN	288.640.795	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.

STT	Tên danh mục	Giá trị (VND)	Căn cứ pháp lý
2	***Chi phí có thể phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ***		
2.1	Chi phí thẩm định giá	16.200.000	Tạm tính theo phí dịch vụ thẩm định của Saigon PA, chưa xem xét đến phí thẩm định của đơn vị khác trong trường hợp khách hàng thuê nhiều đơn vị tư vấn.
2.2	Chi phí đấu giá tài sản	32.450.000	Căn cứ Thông tư 108/2020 /TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 45/2017/tt-btc ngày 12 tháng 5 năm 2017 của bộ trưởng bộ tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản. Chi phí được tạm tính dựa trên mức giá khởi điểm của khoản nợ (chưa xem xét đến chi phí xử lý khoản nợ) và giả định không có chênh lệch giữa giá trúng đấu giá với giá khởi điểm.

- Tổng giá trị nguồn thu từ việc xử lý tài sản bảo đảm(giá trị tài sản bảo đảm trừ đi chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm):
  = 14.432.039.735 – (300.000 +117.857.692 + 218.576.921 + 288.640.795)
  = 13.806.664.327 VND
- Tổng giá trị nguồn thu từ việc xử lý tài sản bảo đảm là **13.806.664.327 VND**, lớn hơn số tiền bên nợ đang nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô là **9.857.692.123 VND.** Phần chênh lệch còn lại sẽ được trả lại cho bên nợ là Ông Bùi Hữu Hiệp. Trong trường hợp này, giá trị khoản nợ bằng tổng dư nợ đã trừ chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý khoản nợ.

⇨ **Kết luận:** Tổng giá trị khoản nợ của Ông Bùi Hữu Hiệp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô tại thời điểm ngày 31/10/2024 là: **9.809.042.123 VND.**

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Danh mục	Giá trị (VND)
1	**Tổng dư nợ đến ngày 31/10/2024**	**9.857.692.123**
2	**Nguồn thu từ xử lý tài sản bảo đảm**	**13.806.664.327**
2.1	Giá trị tài sản bảo đảm được phân bổ	14.432.039.735
2.2	Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm	625.375.408
3	**Giá trị khoản nợ**	**9.857.692.123**
4	Chi phí có thể phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ	48.650.000
5	**Giá trị khoản nợ đã xem xét đến chi phí xử lý khoản nợ**	**9.809.042.123**

Kết luận tổng giá trị *(làm tròn)*: **9.809.000.000 VND.**

Bằng chữ: Chín tỷ tám trăm lẻ chín triệu đồng.

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá.

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

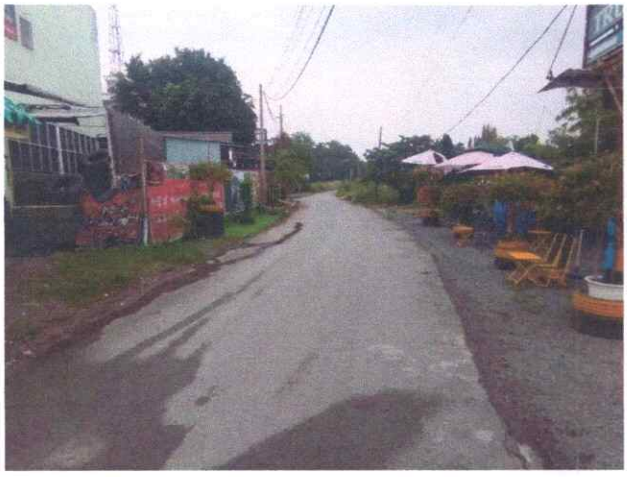
- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.019/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì 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 phần diện tích đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông, SaigonPA tạm tính đơn giá đất theo giá thị trường. Khi Nhà nước thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất sẽ do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Giá trị tài sản bảo đảm được phân bổ dựa trên tỷ trọng dư nợ gốc của mỗi khoản nợ.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa. Việc tách riêng từng thửa có thể làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Giá trị khoản nợ được xác định dựa trên nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo trong điều kiện giả định Ông Bùi Hữu Hiệp không còn khả năng thanh toán. Thông tin tài sản đảm bảo của khoản nợ được trình bày chi tiết trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Trong trường hợp có phát sinh nguồn thu khác hoặc chi phí khác trong quá trình xử lý khoản nợ mà chưa được trình bày trong báo cáo, Saigon PA được quyền điều chỉnh lại chứng thư thẩm định giá và báo cáo kết quả thẩm định giá để phù hợp với thực tế. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- 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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.

- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường vào tài sản thẩm định giá



Đường trước tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



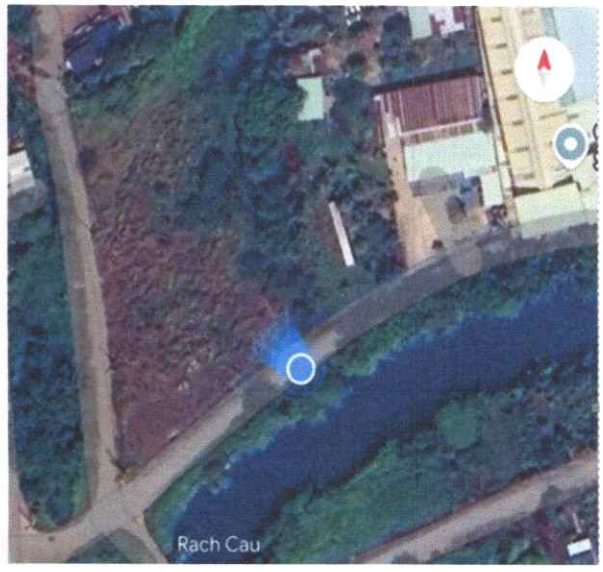
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



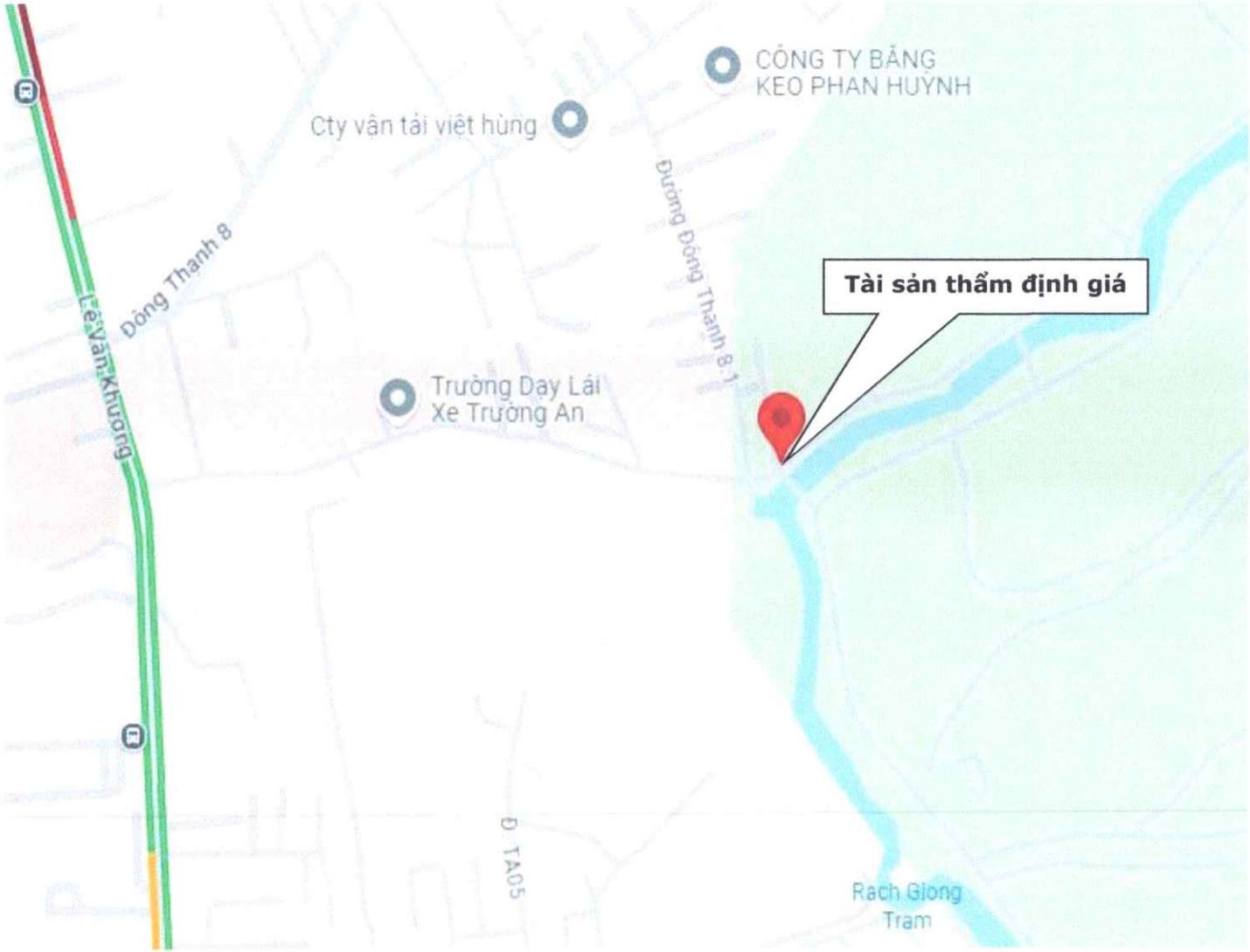
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Vị trí tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.895163227347176, 106.6522781817162



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 24 tháng 10 năm 2024. Chúng tôi gồm có:

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

Nguyễn Tấn Tài

2. **Đại diện khách hàng Thẩm định giá**:

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: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh

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:

- 3 Thửa đất 915, 517, 795, cùng tờ bản đồ số 69
- Địa chỉ: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP. HCM
- Sử dụng riêng
- Diện tích đất: 3.856,3m² (ODT: 2046m², LUA: 810,3m²)
- Mục đích sử dụng: ONT + LUA
- Thời hạn: lâu dài + đến 27/08/2067
- Hiện nay tài sản: 2 mặt tiền giáp đường nhà đá rộng khoảng 5m đất bằng

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

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	**Khách hàng**
Nguyễn Tấn Tài	Bùi Thái Hoà
Lê Lực Quang	

A.019

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 Thành Đô
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị khoản nợ của Ông Bùi Hữu Hiệp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô
- Địa điểm thẩm định giá : Thửa đất 515, 517, 795, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh
- Mục đích thẩm định giá: Xử lý nợ

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

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

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

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

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

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

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

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	20/10/2024	20/10/2024
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	24/10/2024	24/10/2024
3	Thu nhập thông tin	3 ngày	24/10/2024	26/10/2024
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	28/10/2024	28/10/2024
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	30/10/2024	30/10/2024

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Tấn Tài
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 20 Tháng 10 Năm 2024

Tổ thẩm định giá		Ban Giám đốc
Nguyễn Tấn Tài	Lê Lực Quang	Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, 15 giờ 00 ngày 20 tháng 02 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 Tấn Tài
Thẩm định viên: Lê Lực Quang Phòng/ban: Nghiệp vụ
Được phân công hồ sơ thẩm định, xin báo cáo kết quả thực hiện sau:

Hồ sơ số : ..... ngày(thụ lý) ..... Tháng 10/2024.....

Tài sản thẩm định: Giá trị khoản nợ của Bùi Hữu Hiệp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô

Khách hàng: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô

Mục đích thẩm định: Phục vụ cho việc xử lý nợ

Thời điểm thẩm định: Tháng 02/2025

Yêu cầu khác của khách hàng: .....

Thời gian thực hiện: Tháng 02/2025

1. Quy trình thẩm định

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

Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung :.....

2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: So sánh

Biện luận: Thị trường

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là **: 9.809.000.000 ☑ 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 ☑ 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: ...OK...

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

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

3. Phương pháp thực hiện:

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

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

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là ...3.809.042.123 VNĐ...

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên	**Kiểm soát viên**
Đỗ Đức Quang	Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc

Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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

MAU 15 BDHD

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

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Số: 6223-LCL-201900039/02

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015, các văn bản pháp luật có liên quan và các quy định về hoạt động cho vay của Agribank;

- Căn cứ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6223-LCL-201900039 ngày 29/01/2019;

- Theo thỏa thuận của các bên.

Hôm nay, ngày 31 tháng 12 năm 2020, chúng tôi gồm có:

1. BÊN NHẬN THẾ CHẤP (Bên A)

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Thành Đô

Trụ sở tại: 56-58-60 Nguyễn Văn Cừ, Phường Cầu Kho, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh

Mã số thuế: 0100 686 174 077

Điện thoại: (08) 383o1682 - (08) 38361672 Fax: (08) 38361797

Người đại diện: Ông Trần Hoài Sơn. Chức vụ: Phó giám đốc

(Theo quyết định số 673/QĐ-NHNo.TĐ-TH ngày 13/10/2020 của ông Nguyễn Tuấn Dũng – Giám Đốc Agribank Thanh Đô)

2. BÊN THẾ CHẤP (Bên B)

Ông: Bùi Hữu Hiệp

CMND số: 351 363 307, nơi cấp: CA Tỉnh An Giang cấp ngày 05/09/2012

Hộ khẩu thường trú: 209 Cộng Hoà, phường 13, quận Tân Bình, Tp. HCM

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

Điều 1. Tài sản thế chấp.

1.1. Tài sản thế chấp: 03 quyền sử dụng đất tại xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Tp.HCM

1.2. Đặc điểm tài sản:

Quyền sử dụng đất 01:

+ Thửa đất số: 515; - Tờ bản đồ số: 69 ;

+ Địa chỉ thửa đất tại: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Tp.HCM

+ Diện tích: 201,2 m^2 (Bằng chữ: hai trăm lẻ một phẩy hai mét vuông).

+ Hình thức sử dụng: sử dụng riêng 201,2 m^2

+ Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn

+ Thời gian sử dụng: ổn định lâu dài

+ Nguồn gốc sử dụng: công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất 02:

+ Thửa đất số: 795; - Tờ bản đồ số: 69 ;

+ Địa chỉ thửa đất tại: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Tp.HCM

+ Diện tích: 1970,5 m^2 (Bằng chữ: một ngàn chín trăm bảy mươi phẩy năm mét vuông).

+ Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng : 1970,5 m^2

+ Mục đích sử dụng đất : đất ở nông thôn 1160,2 m^2; đất trồng lúa nước còn lại 810,3 m^2

+ Thời gian sử dụng: đất ở nông thôn: ổn định lâu dài; đất trồng lúa nước còn lại: đến ngày 27/08/2067

+ Nguồn gốc sử dụng: công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất 03:

+ Thửa đất số: 517; - Tờ bản đồ số: 69 ;

+ Địa chỉ thửa đất tại: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Tp.HCM

+ Diện tích: 1684,6 m^2 (Bằng chữ: một ngàn sáu trăm tám mươi bốn phẩy sáu mét vuông).

+ Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng : 1684,6 m^2

+ Mục đích sử dụng đất : đất ở nông thôn 1684,6 m^2

+ Thời gian sử dụng: ổn định lâu dài

+ Nguồn gốc sử dụng: công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

1.3. Các loại giấy tờ chứng minh quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản của Bên B bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 789615, số vào sổ cấp GCN : CH 00074 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 11/01/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 654713, số vào sổ cấp GCN : CH 01553 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 18/12/2015.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 121578, số vào sổ cấp GCN : CH 00426 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 21/03/2016.

Thông báo về việc nộp lệ phí trước bạ nhà, đất

Thông báo về việc nộp lệ phí trước bạ nhà, đất

Thông báo về việc nộp lệ phí trước bạ nhà, đất

1.4. Giá trị tài sản:

Tổng giá trị tài sản là: 51.624.107.080 đồng. (Bằng chữ: năm mươi mốt tỷ sáu trăm hai mươi bốn triệu một trăm lẻ bảy ngàn đồng)

Việc định giá tài sản được ghi trong Biên bản định giá số 6223 - LCL -2019000039/02 ngày 31. tháng 12 năm 2020 với giá trị tài sản được xác định tại thời điểm hiện tại; giá trị tài sản sẽ được xác định lại trong các biên bản định giá lại tài sản;

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

1.5. Các trường hợp thuộc tài sản thế chấp:

- Phần giá trị tăng lên do sửa chữa, thay thế bộ phận, nâng cấp tài sản cũng thuộc tài sản thế chấp.

- Tài sản hiện hữu trên đất chưa được ghi nhận, tài sản hình thành trong tương lai.

- Trường hợp tài sản thế chấp được bảo hiểm, khi phát sinh sự kiện bảo hiểm thì toàn bộ số tiền bồi thường bảo hiểm cũng thuộc tài sản thế chấp.

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

- Bên B giải chấp một phần tài sản; bổ sung, thay thế tài sản; hoặc đề nghị điều chỉnh nghĩa vụ được bảo đảm;

- Khi tài sản bảo đảm có sự biến động về giá (giá thị trường, khung giá theo quy định của UBND tỉnh, thành phố, hao mòn, thay đổi tính năng, công dụng) ảnh hưởng tới nghĩa vụ bảo đảm của tài sản.

- Bên A kiểm tra phát hiện tài sản bị giảm giá trị vì hư hỏng, lạc hậu, mất mát;

- Sau khi di chuyển địa điểm lắp đặt đối với tài sản là máy móc, thiết bị gắn liền với nhà xưởng.

Điều 2. Nghĩa vụ được bảo đảm.

Bên B tự nguyện đem Tài sản nói trên (kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó - nếu có) thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Bên B. Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp Phong, địa chỉ 19/52 Nguyễn Cửu Đàm, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, Tp.HCM có sổ đăng ký doanh nghiệp 0303937144 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch - đầu tư cấp lần đầu ngày 17/08/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 19, ngày 05/08/2020 (sau đây được gọi là bên vay) tại các hợp đồng tín dụng được ký giữa Bên A và Bên B, Bên A và Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp Phong (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan – nếu có); Phạm vi bảo đảm cho số tiền gốc là 37.900.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi bảy tỷ chín trăm triệu đồng).

Trong đó:

- Số tiền gốc của Hợp đồng cấp tín dụng số 6223-LAV-201800627 là 30.000.000.000 đồng.

- Số tiền gốc của Hợp đồng cấp tín dụng số 6223-LAV-202000532 là 7.900.000.000 đồng.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của các bên.

3.1. Quyền của Bên B:

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

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

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

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

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

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

3.2. Nghĩa vụ của Bên B:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Quyền của Bên A:

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Nghĩa vụ của Bên A:

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

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

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

Điều 4. Xử lý tài sản:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Phương thức xử lý tài sản

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

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

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

- Bán tài sản bảo đảm;

- Bên A nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của Bên B;

- Phương thức khác theo quy định của pháp luật.

4.3. Bán tài sản thế chấp

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

định người xử lý tài sản có quyền xử lý ngay). Sự vắng mặt của Bên B không ảnh hưởng đến việc bán tài sản thế chấp.

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

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

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

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

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

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

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

<u>Điều 5</u>. Giải quyết tranh chấp:

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

<u>Điều 6</u>. Các thoả thuận khác:

6.1. Chuyển nhượng

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

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

6.2. Không từ bỏ quyền

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

6.3. Hiệu lực từng phần

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

6.4. Thỏa thuận khác.

Bên B thế chấp toàn bộ tài sản nêu tại Điều 1 Hợp đồng này bao gồm tài sản hiện hữu chưa được ghi nhận, tài sản hình thành trong tương lai để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tại các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Bên A và Bên vay được nêu tại Điều 2 Hợp đồng này.

Điều 7. Cam đoan của các bên.

Các bên chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

7.1. Bên A cam đoan:

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

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

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

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

7.2. Bên B cam đoan:

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

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

7.2.3) Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

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

b - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

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

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

Điều 8. Hiệu lực của hợp đồng:

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

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

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

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

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

8.3. Hợp đồng gồm có 09 trang, được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 02 (hai) bản. Bên B giữ 01 (một) bản. Bên công chứng hợp đồng giữ 01 (một) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN B	ĐẠI DIỆN BÊN A
	Trần Hoài Sơn

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 31/12/2020 (Ngày ba mươi mốt tháng mười hai năm hai ngàn không trăm hai mươi)

Tại trụ sở Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan, số 187-189 An Dương Vương, phường 8, quận 5, TP. Hồ Chí Minh.

Tôi Nguyễn Thành Vinh , Công chứng viên Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan TP.HCM.

CHỨNG NHẬN

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tọa lạc tại:

1. Thửa đất số: 515, Tờ bản đồ số: 69, Địa chỉ: Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, TP.Hồ Chí Minh,

2. Thửa đất số: 795, Tờ bản đồ số: 69, Địa chỉ: Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, TP.Hồ Chí Minh,

3. Thửa đất số: 517, Tờ bản đồ số: 69, Địa chỉ: Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, TP.Hồ Chí Minh,

(Hiện tài sản này đang thế chấp tại Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh Thành Đô theo Hợp đồng thế chấp ngày 29/01/2019, số công chứng: 01202), được giao kết giữa:

BÊN NHẬN THẾ CHẤP

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM

CHI NHÁNH THÀNH ĐÔ

Trụ sở : 56-58-60 Nguyễn Văn Cừ, phường Cầu Kho, quận 1, TP.HCM

Mã số thuế : 0100686174-077

Do ông : **TRẦN HOÀI SƠN** Chức vụ: Phó Giám Đốc

Làm đại diện.

BÊN THẾ CHẤP:

Ông : **BÙI HỮU HIỆP** Năm sinh: 1981

Chứng minh nhân dân số : 351363307

Thường trú: 209 Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, Tp.Hồ Chí Minh.

- Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, năng lực pháp luật dân sự theo quy định của pháp luật;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Bên thế chấp đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, ký (điểm chỉ) vào hợp đồng này trước mặt tôi; riêng đại diện ngân hàng đã đọc và ký trước vào Hợp đồng, chữ ký của đại diện ngân hàng và con dấu của ngân hàng đúng với chữ ký và mẫu dấu đã đăng ký tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan, Tp.Hồ Chí Minh.
- Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản chính (mỗi bản chính gồm 06 (sáu) tờ, 10 (mười) trang, có giá trị pháp lý như nhau, bên thế chấp giữ 01 (một) bản chính, bên nhận thế chấp giữ 02 (hai) bản chính, 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan, TP.Hồ Chí Minh. -

Số công chứng: .....1042.0 quyển số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

(Thao-Hoan)

Nguyễn Thành Vinh

AGRIBANK

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

HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

Số: 6223-LAV-202000...

Hôm nay, ngày 31 tháng 12 năm 2020 tại AGRIBANK CHI NHÁNH THÀNH ĐÔ chúng tôi gồm:

1. BÊN CHO VAY: NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM (AGRIBANK) - CHI NHÁNH THÀNH ĐÔ

Giấy chứng nhận ĐKKD số: 0100686174-077, đăng ký lần đầu ngày 26/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 10/05/2017, nơi cấp: Sở kế hoạch và đầu tư Tp HCM; Mã số thuế: 0100686174-077

Trụ sở tại: 56 - 58 - 60 Nguyễn Văn Cừ, phường Cầu Kho, quận 1, Tp HCM.

Điện thoại: (028) 38361682; (028) 39202666 Fax: (028) 38361683

- Người đại diện: Ông: Trần Hoài Sơn Chức vụ: Phó Giám đốc

(Theo quyết định số 673/QĐ-NHNo.TĐ-TH ngày 13/10/2020 của ông Nguyễn Tuấn Dũng – Giám Đốc Agribank Thành Đô)

(Sau đây gọi là "Ngân hàng").

2. BÊN VAY (gọi tắt là Khách hàng)

Ông: Bùi Hữu Hiệp

CMND số: 351 363 307, nơi cấp: CA Tỉnh An Giang cấp ngày 05/09/2012

Hộ khẩu thường trú: 209 Cộng Hoà, phường 13, quận Tân Bình, Tp. HCM

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

Điều 1. Số tiền cho vay, phương thức cho vay, mục đích sử dụng vốn vay, thời hạn cho vay

1. Số tiền cho vay: 7.900.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy tỷ chín trăm triệu đồng)

2. Phương thức cho vay: Cho vay từng lần.

3. Mục đích sử dụng vốn vay: thanh toán tiền mua đất ở tại quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh.

4. Thời hạn cho vay: 60 tháng, kể từ ngày giải ngân đến hết ngày 31../12/2025

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

1. Lãi suất cho vay

a) Phương thức áp dụng lãi suất: lãi suất điều chỉnh

- Lãi suất cho vay của hợp đồng tín dụng này sẽ có thể được điều chỉnh 03 tháng/ lần, bằng lãi suất huy động tiền gửi 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Bên A (tại thời điểm điều chỉnh) cộng (+) tối thiểu 4.0%/ năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay ban đầu của hợp đồng này.

- Khi điều chỉnh lãi suất Bên A sẽ thông báo mức lãi suất được điều chỉnh cho bên B và Bên B mặc nhiên chấp nhận mức lãi suất mới. Văn bản thông báo điều chỉnh lãi suất là phụ lục không thể tách rời của Hợp đồng tín dụng này và có hiệu lực như hợp đồng này.

b) Mức lãi suất trong hạn tại thời điểm này: 10%/năm

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

d) Lãi chậm trả: 0%/năm.

2. Phương pháp tính lãi:

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

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

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

3. Các loại phí:

a) Phí trả nợ trước hạn = Số nợ gốc trả trước hạn (x) phí trả nợ trước hạn.

- Trả nợ trước hạn trong năm đầu: 1,5% (x) số nợ gốc trả trước hạn: Tối thiểu 750.000 đồng. Tối đa: 50.000.000 đồng

- Trả nợ trước hạn trong năm thứ hai: 1% (x) số nợ gốc trả trước hạn: Tối thiểu 500.000 đồng. Tối đa: 50.000.000 đồng

- Trả nợ trước hạn trong năm thứ ba: 0,5% (x) số nợ gốc trả trước hạn: Tối thiểu 250.000 đồng. Tối đa: 50.000.000 đồng

- Trả nợ từ năm thứ tư trở đi: không phạt phí trả nợ trước hạn.

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

Điều 3. 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 tại (các) hợp đồng thế chấp số 6223-LCL-20190039/02 ngày 24 tháng 12 năm 2020

Biện pháp đảm bảo tiền vay: **có đảm bảo bằng tài sản.**

Hình thức bảo đảm: Thế chấp 03 quyền sử dụng đất tại xã Đông Thạnh, Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.

Quyền sử dụng đất 01:

+ Thửa đất số: 515; - Tờ bản đồ số: 69 ;

+ Địa chỉ thửa đất tại: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Tp.HCM

+ Diện tích: 201,2 m^2 (Bằng chữ: hai trăm lẻ một phẩy hai mét vuông)

Quyền sử dụng đất 02:

+ Thửa đất số: 795; - Tờ bản đồ số: 69 ;

+ Địa chỉ thửa đất tại: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Tp.HCM

+ Diện tích: 1970.5 m^2 (Bằng chữ: một ngàn chín trăm bảy mươi phẩy năm mét vuông).

Quyền sử dụng đất 03:

+ Thửa đất số: 517; - Tờ bản đồ số: 69 ;

+ Địa chỉ thửa đất tại: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Tp.HCM

+ Diện tích: 1684.6 m^2 (Bằng chữ: một ngàn sáu trăm tám mươi bốn phẩy sáu mét vuông).

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 quyền sử dụng phần còn lại thu nợ cho phần nợ không có bảo đảm của Khách hàng tại Hợp đồng này và/hoặc các Hợp đồng tín dụng khác của Khách hàng tại Ngân hàng.

Điều 4. Giải ngân vốn vay

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

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

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

2. Mỗi lần rút vốn, Ngân hàng cùng Khách hàng lập giấy nhận nợ, phù hợp với mục đích sử dụng vốn nêu tại Điều 1 Hợp đồng này và nguồn vốn của Ngân hàng tại thời điểm đó.

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

Điều 5. Đồng tiền trả nợ, kỳ hạn trả nợ, chuyển nợ quá hạn, thứ tự thu nợ

1. Đồng tiền trả nợ: VND

2. Kỳ hạn trả nợ gốc, lãi tiền vay: Theo Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm Giấy nhận nợ/ phụ lục hợp đồng nhận tiền vay

3. Trả nợ gốc, lãi tiền vay: Khách hàng phải trả nợ gốc, lãi vào ngày đến hạn trả nợ ghi trên Giấy nhận nợ. Trường hợp ngày đến hạn trả nợ không phải ngày làm việc thì được chuyển sang ngày làm việc tiếp theo.

4. Trả nợ trước hạn: Khách hàng có quyền trả nợ trước hạn nhưng phải trả đầy đủ lãi, phí trên dư nợ gốc trả trước hạn được thỏa thuận tại Điều 2 Hợp đồng này.

5. Chuyển nợ quá hạn: Đến hạn trả nợ, Khách hàng không trả nợ đúng hạn và không được Ngân hàng chấp thuận cho cơ cấu lại thời hạn trả nợ thì số nợ gốc, lãi đến hạn chưa trả được chuyển sang nợ quá hạn. Khách hàng phải chịu lãi suất quá hạn trên số nợ gốc quá hạn và lãi chậm trả trên số lãi quá hạn theo quy định tại Điều 2 Hợp đồng này.

6. Thứ tự thu nợ: Khoản nợ đến hạn trước thu trước, khoản nợ đến hạn sau thu sau; Đối với khoản nợ quá hạn thu nợ gốc trước, thu nợ lãi, phí sau.

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

1. Ngân hàng có quyền tạm ngừng cho vay hoặc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn đối với Khách hàng trong các trường hợp sau:

a) Có căn cứ cho rằng Khách hàng cung cấp thông tin, tài liệu không chính xác;

b) Khách hàng vi phạm nội dung đã thỏa thuận trong Hợp đồng này mà không có biện pháp khắc phục khả thi được Ngân hàng chấp thuận;

c) Khách hàng hoặc Bên bảo đảm vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng bảo đảm tiền vay mà không có biện pháp khắc phục khả thi được Ngân hàng chấp thuận;

d) Kết luận của cơ quan có thẩm quyền (Cơ quan thanh tra, kiểm toán Nhà nước,...) về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn đối với Khách hàng;

đ) Các trường hợp khác có nguy cơ ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của Khách hàng.

2. Khi thực hiện chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn, Ngân hàng thông báo cho Khách hàng về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn. Trường hợp Khách hàng bị thu hồi nợ trước hạn mà không trả nợ theo thời hạn thông báo của Ngân hàng thì khoản nợ gốc của Khách hàng bị chuyển sang nợ quá hạn. Khách hàng phải chịu lãi suất quá hạn trên số nợ gốc quá hạn và lãi chậm trả trên số lãi quá hạn theo quy định tại Điều 2 Hợp đồng này.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Khách hàng

1. Quyền của Khách hàng:

a) Nhận tiền vay theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;

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

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

d) Yêu cầu Ngân hàng thông báo lý do chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn.

2. Nghĩa vụ của Khách hàng:

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

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

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

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

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

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

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

đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho Ngân hàng;

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

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng

1. Ngân hàng có quyền:

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

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

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

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

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

e) Được quyền chủ động trích tiền từ bất kỳ tài khoản nào của Khách hàng mở tại Ngân hàng và/hoặc các đơn vị khác cùng hệ thống với Ngân hàng để thu nợ gốc, lãi, phí quá hạn của Khách hàng theo Hợp đồng này và thông báo cho Khách hàng biết;

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

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

2. Ngân hàng có nghĩa vụ:

a) Thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;

b) Thông báo cho Ngân hàng biết việc bán một phần hoặc toàn bộ khoản nợ của Ngân hàng cho tổ chức, cá nhân khác.

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

Điều 9. Các cam kết, thoả thuận khác

1. Ngân hàng đã cung cấp cho Khách hàng đầy đủ các thông tin trước khi xác lập Hợp đồng này về thẩm quyền cho vay, lãi suất cho vay; nguyên tắc và các yếu tố xác định, thời điểm xác định lãi suất cho vay đối với trường hợp áp dụng lãi suất cho vay có điều chỉnh; lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn; lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả; phương pháp tính lãi tiền vay; loại phí và mức phí áp dụng đối với khoản vay; các tiêu chí xác định khách hàng vay vốn theo lãi suất cho vay tối đa của Ngân hàng Nhà nước.

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

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

4. Cung cấp thông tin và theo dõi thông tin

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

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

5. Giải quyết tranh chấp: Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản của Hợp đồng này. Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp đồng này được giải quyết trên cơ sở thương lượng. Trường hợp không thương lượng được, các Bên thống nhất giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền tại nơi thực hiện hợp đồng này là Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, hoặc theo quy định của pháp luật.

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

7. Thỏa thuận khác:.....

Điều 10. Hiệu lực, thanh lý hợp đồng

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

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

3. Hợp đồng này gồm 06 trang được lập thành 02 bản, các bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản.

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

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG	**ĐẠI DIỆN KHÁCH HÀNG**
(ký ghi rõ họ tên, đóng dấu)	*(ký ghi rõ họ tên)*
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM CHI NHÁNH THÀNH ĐÔ	
Trần Hoài Sơn	

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG
THEO DÕI DƯ NỢ VÀ THU NỢ TRONG HẠN, CHUYỂN NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị: đồng

NGÀY THÁNG NĂM	THU NỢ			CHUYỂN NỢ QUÁ HẠN		DƯ NỢ	CHỮ KÝ	
	Gốc	Lãi	Lãi đến ngày	Gốc	lãi		Giao dịch viên	Khách hàng

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG
NHẬN TIỀN VAY VÀ ĐỊNH KỲ HẠN TRẢ NỢ
(Kèm theo hợp đồng tín dụng số 6223-LAV-202000[illegible] ngày 31/12/2020)

1. Nhận tiền vay

- Số tiền giải ngân: 7.900.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy tỷ chín trăm triệu đồng)
- Đối tượng sử dụng vốn vay: thanh toán tiền mua đất ở
- Phương thức giải ngân: Chuyển khoản

Bên thụ hưởng: Huỳnh Văn Lập

Số tài khoản: 6223205366316 tại Agribank chi nhánh Thành Đô

2. Định kỳ hạn trả nợ gốc, lãi

Ngày tháng năm giải ngân	Số tiền giải ngân	Định kỳ trả nợ gốc, lãi		
		Ngày tháng năm	Số tiền gốc	Kỳ hạn trả lãi
31/12/2020	7.900.000.000 đồng			
		25/06/2021	150.000.000	03 tháng/01 kỳ, ngày 25 mỗi kỳ
		25/12/2021	150.000.000	03 tháng/01 kỳ, ngày 25 mỗi kỳ
		25/06/2022	200.000.000	03 tháng/01 kỳ, ngày 25 mỗi kỳ
		25/12/2022	200.000.000	03 tháng/01 kỳ, ngày 25 mỗi kỳ
		25/06/2023	600.000.000	03 tháng/01 kỳ, ngày 25 mỗi kỳ
		25/12/2023	600.000.000	03 tháng/01 kỳ, ngày 25 mỗi kỳ
		25/06/2024	1.000.000.000	03 tháng/01 kỳ, ngày 25 mỗi kỳ
		25/12/2024	1.000.000.000	03 tháng/01 kỳ, ngày 25 mỗi kỳ
		25/06/2025	2.000.000.000	03 tháng/01 kỳ, ngày 25 mỗi kỳ
		31/12/2025	2.000.000.000	03 tháng/01 kỳ, ngày 25 mỗi kỳ

TPHCM, ngày 31 tháng 12 năm 2020

BÊN CHO VAY
Agribank Chi nhánh THÀNH ĐÔ

Người quản lý nợ cho vay	Người kiểm soát khoản vay	Giám đốc	BÊN VAY Khách hàng
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Ký, ghi rõ họ tên)*	*(Ký, đóng dấu ghi rõ họ tên)*	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
Dương Việt Cải		Trần Hải Sơn	

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 515 , Tờ bản đồ số: 69 ,

b) Địa chỉ: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh,

c) Diện tích: 201.2 m², bằng chữ: (Hai trăm lẻ một phẩy hai mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 201.2 m²,

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 201.2 m²,

e) Thời hạn sử dụng: Ổn định Lâu dài;

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

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Theo Quyết định số: 220 /QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2016 của UBND huyện Hóc Môn.
- Phần diện tích đất nông nghiệp nằm trong lộ giới đường giao thông là: 260.8 m².
- Theo quy hoạch nông thôn mới xã Đông Thạnh tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt theo Quyết định số 4089/QĐ-UBND ngày 23/05/2014 của UBND huyện Hóc Môn thửa đất thuộc quy hoạch đất ở tại nông thôn.
- Lộ giới đường Đông Thạnh 8-1 là: 12m(từ mép) theo Tờ trình số 193/QLĐT ngày 26/12/2003 của phòng Quản lý đô thị, được phê duyệt ngày 16/01/2004 của UBND huyện Hóc Môn.

Phần chi tiết xem bản đồ hiện trạng vị trí số 2443/ST-2015 ngày 20/12/2015 của Công ty TNHH Đo đạc - Tư Vấn - Xây dựng Sơn Trà.

Hóc Môn, ngày 11 tháng 01 năm 2016

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN

KT. CHỦ TỊCH

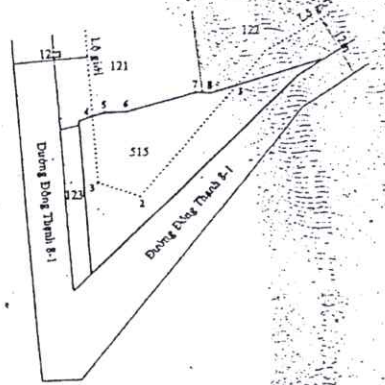
PHÓ CHỦ TỊCH

Lý Hiếu Thanh

Số vào sổ cấp GCN: CH 00914

CBTL PTNMT

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



Tỷ lệ: 1/700

BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm	Tọa độ X(m)	Tọa độ Y(m)	Cạnh(m)
1	1205033.50	598463.26	23.61
2	1205015.79	598447.65	7.06
3	1205011.00	598440.94	10.75
4	1205028.71	598440.03	2.11
5	1205029.25	598442.07	3.57
6	1205029.38	598445.64	11.34
7	1205032.45	598456.56	2.37
8	1205032.31	598458.93	4.49
1	1205033.50	598463.26	

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
Nợ tiền sử dụng đất/.	07-03-2016 TRƯỞNG PHÒNG Hồ Minh Dương
Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo Giấy xác nhận số 17004/CCT-Tbạ ngày 09/11/2016 của Chi cục thuế Hóc Môn	14-11-2016 KT.TRƯỞNG PHÒNG PHÓ TRƯỞNG PHÒNG Trần Thế Hùng

Scanned with CamScanner

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nhượng cho ông Bùi Hữu Hiệp, CMND số 351361[illegible], địa chỉ tại: 209 Cộng Hòa, phường 13, quận Tân Bình, TP. HCM theo hồ sơ số 001807.CN.001./.	Ngày 19-12-2016 KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Tấn Phát

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.

2756816000074

Kèm theo GCN này có Trang bổ sung số: 01

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

1801 QC 03
TC 001

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

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Ông: Nguyễn Ngọc Châu
Sinh năm: 1980 CMND số: 023551140
Địa chỉ thường trú: 51/3 khu phố 6, phường Thới An, quận 12, Tp.HCM

CC 789615

Scanned with CamScanner

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 795 , Tờ bản đồ số: 69 ,

b) Địa chỉ: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh,

c) Diện tích: 1970.5 m², bằng chữ: (Một nghìn chín trăm bảy mươi phẩy năm mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 1970.5 m²,

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 1160.2 m²; Đất trồng lúa nước còn lại 810.3 m²,

e) Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Ổn định lâu dài;
Đất trồng lúa nước còn lại: Đến ngày 27/08/2017,

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

Theo Quyết định số 8232/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2015 của UBND huyện Hóc Môn.
- Khu I: Đất ở tại nông thôn; Khu II: Đất trồng lúa nước còn lại.
- Phần diện tích đất nằm trong hành lang bảo vệ rạch không được công nhận là: 485.6 m².
- Theo quy hoạch nông thôn mới xã Đông Thạnh tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt theo Quyết định số 4089/QĐ-UBND ngày 23/05/2014 của UBND huyện Hóc Môn thửa đất thuộc quy hoạch đất ở tại nông thôn + đường dự phóng.
- Hành lang bảo vệ rạch 12m(từ mép) và 5m(từ mép) theo Tờ trình số 193/QLĐT ngày 26/12/2003 của phòng Quản lý đô thị, được phê duyệt ngày 16/01/2004 của UBND huyện Hóc Môn.
- Phần chi tiết xem bản đồ hiện trạng vị trí số 629-1/ĐĐBĐ-MT-HM ngày 20/11/2015 của Công ty TNHH Thiết kế - Đo đạc Minh Thành.

Hóc Môn, ngày 18 tháng 12 năm 2015

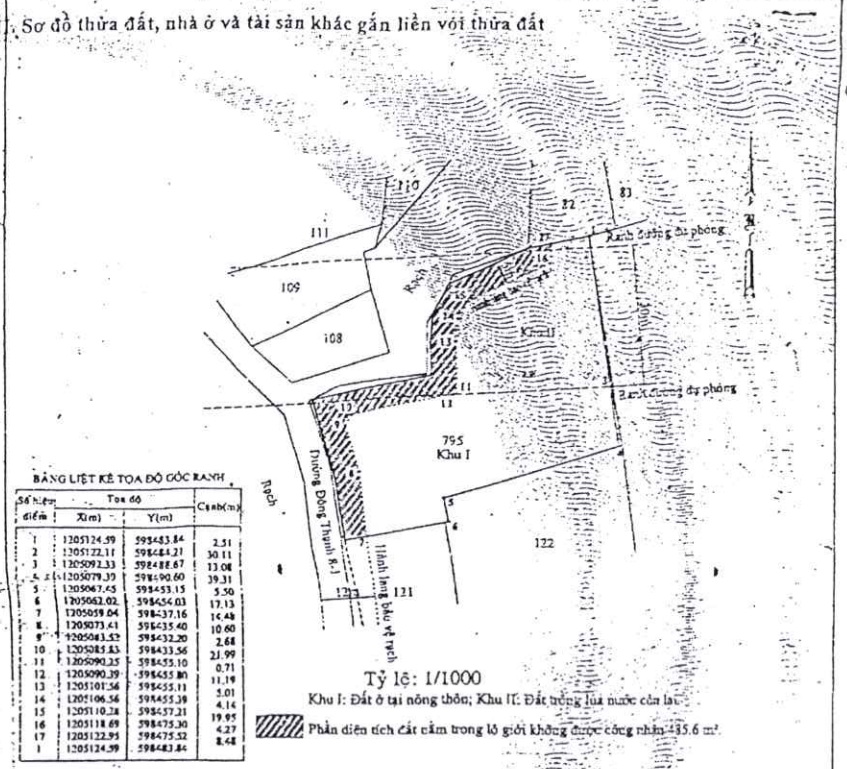
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lý Hiếu Thanh

Số vào sổ cấp GCN: CH 01553

CBTL: PTNMT:

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



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm	Tọa độ X(m)	Tọa độ Y(m)	Cạnh(m)
1	1205124.59	598483.84	2.51
2	1205122.11	598484.21	30.11
3	1205092.33	598488.67	13.08
4	1205079.39	598490.60	39.31
5	1205067.45	598453.15	5.50
6	1205062.02	598454.03	17.13
7	1205059.04	598437.16	14.48
8	1205073.41	598435.40	10.60
9	1205083.52	598432.20	2.68
10	1205085.53	598433.56	21.99
11	1205090.25	598455.10	0.71
12	1205090.39	598455.80	11.19
13	1205101.56	598455.11	5.01
14	1205106.56	598455.39	4.14
15	1205110.28	598457.21	19.95
16	1205118.69	598475.30	4.27
17	1205122.95	598475.52	8.48
1	1205124.59	598483.84	

Tỷ lệ: 1/1000

Khu I: Đất ở tại nông thôn; Khu II: Đất trồng lúa nước còn lại

Phần diện tích đất nằm trong lộ giới không được công nhận 485.6 m²

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
Nợ tiền sử dụng đất	20-11-2016 PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TRƯỞNG PHÒNG Hồ Minh Dương
Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo Giấy xác nhận số 17023/CCT-Tbạ ngày 09/11/2016 của Chi cục thuế Hóc Môn	14-11-2016 KT.TRƯỞNG PHÒNG PHÓ TRƯỞNG PHÒNG PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG Tăng Thế Hùng

Scanned with CamScanner

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nhượng cho ông Bùi Hữu Hiệp, CMND số 351362[illegible] địa chỉ tại 209 Cộng Hòa, phường 13, quận Tân Bình, TP HCM theo hồ sơ số 001808.CN.001/.	Ngày 19 tháng 12 năm 2016 KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Tấn Phát
Tiếp tục sử dụng đất trồng lúa nước còn lại đến ngày 2/8/2067; theo hồ sơ số 001808.GH.005/.	Ngày 4 tháng 01 năm 2017 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Đặng Anh Tuấn

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.

2756815001553

Kèm theo GCN này có Trang bổ sung số: 01

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

1808 XC 00[illegible]
TC 0[illegible]

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

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

Ông: Đặng Kim Cương
Sinh năm: 1949 CMND số: 024030090
Địa chỉ thường trú: 34 A Nguyễn Thái Sơn, phường 03, Quận Gò Vấp, TP HCM
Bà: Tạ Thị Sầu
Sinh năm: 1960 CMND số: 022582570
Địa chỉ thường trú: 34 A Nguyễn Thái Sơn, phường 03, Quận Gò Vấp, TP HCM

CC 654713

Scanned with CamScanner

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 517, ; tờ bản đồ số: 69;

b) Địa chỉ: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh;

c) Diện tích: 1684.6 m², bằng chữ: (Một nghìn sáu trăm tám mươi bốn phẩy sáu mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 1684.6 m²;

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 1684.6 m²;

e) Thời hạn sử dụng: Ổn định Lâu dài;

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

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

-Phần diện tích đất ở nông thôn: 848.9 m² theo Quyết định số 1432 /QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn.

-Phần diện tích đất ở nông thôn: 835.7 m² theo Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn.

-Phần diện tích đất nằm trong hành lang bảo vệ rạch không được công nhận 326.4 m².

-Theo quy hoạch nông thôn mới xã Đông Thạnh tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt theo Quyết định số 4089/QĐ-UBND ngày 23/05/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn thửa đất thuộc quy hoạch đất ở tại nông thôn.

-Hành lang bảo vệ rạch 12m(từ mép) theo Tờ trình số 193/QLĐT ngày 26/12/2003 của phòng Quản lý đô thị, được phê duyệt ngày 16/01/2004 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn.

Phần chi tiết xem bản đồ hiện trạng vị trí số 988/ĐĐBĐ-MT-HM ngày 25/02/2016 của Công ty TNHH Thiết kế - Đo đạc Minh Thanh.

Hóc Môn, ngày 24 tháng 3 năm 2016.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN

KT. CHỦ TỊCH

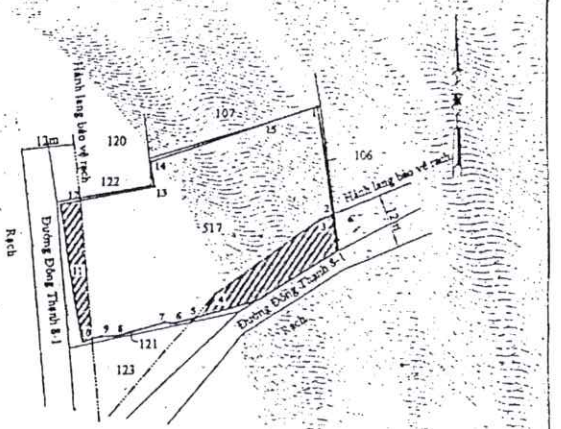
PHÓ CHỦ TỊCH

Lý Hiếu Thanh

Số vào sổ cấp GCN: CH 00426

CBTL PTNMT

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



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH
(Hệ tọa độ VN 2000)

Số hiệu điểm	Tọa độ X(m)	Tọa độ Y(m)	Cạnh(m)
1	1205079.39	598490.60	23.87
2	1205055.78	598494.13	3.01
3	1205054.69	598491.32	24.20
4	1205034.86	598467.98	7.15
5	1205033.50	598463.25	4.48
6	1205032.39	598458.93	2.37
7	1205032.45	598456.56	11.34
8	1205029.33	598445.64	3.57
9	1205029.25	598442.07	2.11
10	1205028.72	598440.03	17.44
11	1205044.09	598434.71	15.03
12	1205059.04	598437.16	17.15
13	1205062.02	598454.03	5.50
14	1205067.45	598453.15	26.23
15	1205077.42	598478.13	13.09
1	1205079.39	598490.60	

Tỷ lệ: 1/1000

Khu I: Đất ở tại nông thôn; Khu II: Đất trồng lúa nước còn lại.

Phần diện tích đất nằm trong hành lang bảo vệ rạch không được công nhận 326.4 m².

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
Nợ nghĩa vụ tài chính (theo xác nhận của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hóc Môn ngày 23/02/2016 trên trang 3 Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CH 00312) Nợ tiền sử dụng đất	22-03-2016 TRƯỞNG PHÒNG Hồ Minh Dương
Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo Giấy xác nhận số 17022/CCT - Tba ngày 09/11/2016 và Giấy xác nhận số 17136/CCT-Tba ngày 14/11/2016 của Chi cục thuế Hóc Môn	21-11-2016 KT. TRƯỞNG PHÒNG PHÓ TRƯỞNG PHÒNG Tăng Thế Hùng

Scanned with CamScanner

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nhượng cho ông Bùi Hữu Hiệp, CMND số 351362[illegible] địa chỉ tại 202 Cộng Hòa, phường 13, quận Tân Bình, TP.HCM theo hồ sơ số 001803.CN.001 / [illegible]	Ngày 19 - 12 - 2016 KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Tấn Phát

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.

2756816000425

Kèm theo GCN này có Trang bổ sung số: 01

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

AB05 [illegible]
TC 001[illegible]

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

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Ông: **Đặng Kim Cương**
Sinh năm: 1949 CMND số: 024030090
Địa chỉ thường trú: 34A Nguyễn Thái Sơn, Phường 03, quận Gò Vấp, TP.HCM
Bà: **Tạ Thị Sáu**
Sinh năm: 1960 CMND số: 022582570
Địa chỉ thường trú: 34A Nguyễn Thái Sơn, Phường 03, quận Gò Vấp, TP.HCM

CD 121578

Scanned with CamScanner

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 517 **Tờ bản đồ số:** 69

Số phát hành GCN: CD121578 **Số vào sổ cấp GCN:** CH00426

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
20 -01- 2017 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân Hàng NN&PTNT Việt Nam Chi Nhánh 10 theo Hợp đồng số 6420LCP201700037, chứng thực số 01944 của phòng công chứng số 2 ngày 20.1.2017.	KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI H.HÓC MÔN Nguyễn Thị Ngọc Nhàn
26 -12- 2017 Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 20/1/2017. Theo hồ sơ 001803.XC.003 Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất tại Ngân Hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam Chi nhánh Châu Thành Sài Gòn theo Hợp đồng số 01/2017/9946336/HĐBĐ, chứng thực số 0023084 của văn phòng công chứng Nhà Rồng ngày 26/12/2017. Theo hồ sơ 001803.TC.004	KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI H.HÓC MÔN Nguyễn Thị Ngọc Nhàn
30 -01- 2019 Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 26/12/2017. Theo hồ sơ số 001803.XC.005. Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam Chi nhánh Thành Đô theo Hợp đồng số 6223-LCL-201900039, chứng nhận số 01202 của Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan ngày 29/01/2019. Theo hồ sơ số 001803.TC.006./.	KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI H.HÓC MÔN Đặng Anh Tuấn

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: 515 **Tờ bản đồ số:** 69

Số phát hành GCN: ~~CC789615~~ CH00074 **Số vào sổ cấp GCN:**

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 NN&PTNT Việt Nam Chi Nhánh 10 theo Hợp đồng số 6420LCP201700037, chứng thực số 01944 của phòng công chứng số 2 ngày 20.1.2017.	20-01-2017 KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI H.HÓC MÔN Nguyễn Thị Ngọc Nhàn
Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 20/1/2017 Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất tại Ngân Hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam Chi nhánh Châu Thành Sài Gòn theo Hợp đồng số 01/2017/9946336/HĐBĐ, chứng thực số 0023084 của văn phòng công chứng Nhà Rồng ngày 26/12/2017. Theo hồ sơ 001807.TC.005.	26-12-2017 KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI H.HÓC MÔN Nguyễn Thị Ngọc Nhàn
Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 26/12/2017. Theo hồ sơ số 001807.XC.005. Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam Chi nhánh Thành Đô theo Hợp đồng số 6223-LCL-201900039, chứng nhận số 01202 của Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan ngày 29/01/2019. Theo hồ sơ số 001807.TC.006./.	30-01-2019 KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI H.HÓC MÔN Đặng Anh Tuấn

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

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 795 **Tờ bản đồ số:** 69

Số phát hành GCN: CC654713 **Số vào sổ cấp GCN:** CH01553

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
20 -01- 2017 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân Hàng NN&PTNT Việt Nam Chi Nhánh 10 theo Hợp đồng số 6420LCP201700037, chứng thực số 01944 của phòng công chứng số 2 ngày 20.1.2017.	KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI H.HÓC MÔN Nguyễn Thị Ngọc Nhàn
26 -12- 2017 Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 20/1/2017. Theo hồ sơ 001808.XC.003 Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất tại Ngân Hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam Chi nhánh Châu Thành Sài Gòn theo Hợp đồng số 01/2017/9946336/HĐBĐ, chứng thực số 0023084 của văn phòng công chứng Nhà Rồng ngày 26/12/2017. Theo hồ sơ 001808.TC.004	KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI H.HÓC MÔN Nguyễn Thị Ngọc Nhàn
30 -01- 2019 Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 26/12/2017. Theo hồ sơ số 001808.XC.006. Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam Chi nhánh Thành Đô theo Hợp đồng số 6223-LCL-201900039, chứng nhận số 01202 của Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan ngày 29/01/2019. Theo hồ sơ số 001808.TC.007./.	KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI H.HÓC MÔN Đặng Anh Tuấn

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

Trang bổ sung số: 01

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ
PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH: THÀNH ĐÔ

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

BẢNG KÊ GỐC, LÃI, LÃI QUÁ HẠN
ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG BÙI HỮU HIỆP
TẠM TÍNH ĐẾN NGÀY 31/10/2024

Đơn vị: đồng

STT	Số HĐTD	Số Giải Ngân	Gốc	Lãi trong hạn	Lãi quá hạn	Tổng cộng
1	6223-LAV-202000532	6223-LDS-202000974	7,750,000,000	2,066,489,726	41,202,397	9,857,692,123

TPHCM, ngày 31 tháng 10 năm 2024

Lập Bảng

Tôn Nữ Quỳnh Chi

Kiểm Soát

Lê Thị Kim Đào

Giám Đốc

KT. GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM CHI NHÁNH THÀNH ĐÔ
M.S.C.N: 9100686174-007-C.T.
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Võ Vi Thủy

Mẫu số 02

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Đông Thạnh, Hóc Môn

Tên người được điều tra: Mến Nhí - 0927 424 616

Địa chỉ [1] .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: tháng 7/2024

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 9.775 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc 4,274 triệu đồng/m^2

Nguồn thông tin: phỏng vấn trực tiếp qua Website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 70; thửa đất số: 658, diện tích: 2244,8 m^2
- Địa chỉ thửa đất [2]: xã Đông Thạnh, Hóc Môn, HCM
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ □, tiếp giáp tỉnh lộ □, tiếp giáp huyện lộ □, tiếp giáp xã lộ □, không tiếp giáp lộ □.

- Mục đích sử dụng [3]: CLN - tiếp giáp đường bờ đất 4-5m
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): .....
- Địa hình: bằng phẳng
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: tốt

.....

- Thông tin khác (nếu có): .....

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): .....; Năm trồng (nuôi trồng): .....
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: ..... Loại công trình: .....; năm xây dựng: .....; giá trị của công trình xây dựng: .....triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có): .....

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian / Nội dung	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Thu nhập					
Chi phí					

....., ngày 24 tháng 10 năm 2024

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Võ Lực Quang

Phiếu số...

Mẫu số 02

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): .....

Tên người được điều tra: ..... Phụ Việt - 0988 118 978 .....

Địa chỉ [1] .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... 10/1/2024 .....

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... 15.485 ..... triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc ..... 3,717 triệu đồng/m²

Nguồn thông tin: ..... phỏng vấn trực tiếp qua Website .....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....; thửa đất số: ..... 604 ....., diện tích: ..... 4166 ..... m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: ..... Huỳnh Thị Na, Tổ Thạnh, Hóc Môn, HCM .....
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ □, tiếp giáp tỉnh lộ □, tiếp giáp huyện lộ □, tiếp giáp xã lộ □, không tiếp giáp lộ □.

- Mục đích sử dụng [3]: ..... HNK - Đường rộng 4 - 5m .....
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): .....
- Địa hình: ..... Bằng phẳng .....
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: ..... tốt .....

.....

- Thông tin khác (nếu có): .....

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): .....; Năm trồng (nuôi trồng): .....
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: ..... Loại công trình: .....; năm xây dựng: .....; giá trị của công trình xây dựng: .....triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có): .....

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian / Nội dung	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ..	01 Chu kỳ khai thác
Thu nhập					
Chi phí					

....., ngày 24 tháng 10 năm 2024

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực Quang

Mẫu số 02

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): .....

Tên người được điều tra: Thuận - 0986 843 613

Địa chỉ [1] .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 10/2024

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.7.100 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc 4.115 triệu đồng/m²

Nguồn thông tin: phỏng vấn trực tiếp qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....; thửa đất số: 606, diện tích: 4156 m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Đặng Thúc 7-5, Đặng Thúc, Hóc Môn, HCM
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ □, tiếp giáp tỉnh lộ □, tiếp giáp huyện lộ □, tiếp giáp xã lộ ☑, không tiếp giáp lộ □.

- Mục đích sử dụng [3]: HNK - Đất nhà
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): .....
- Địa hình: bằng phẳng
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: tốt

.....

- Thông tin khác (nếu có): .....

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): .....; Năm trồng (nuôi trồng): .....
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: ..... Loại công trình: .....; năm xây dựng: .....; giá trị của công trình xây dựng: .....triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có): .....

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian / Nội dung	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Thu nhập					
Chi phí					

....., ngày 24 tháng 10 năm 2024

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực Quang

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): .....

Tên người được điều tra: 0901 423 767 - Hoàn

- Địa chỉ[1]: .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Tháng 10/2024

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3.130 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc 18,426 triệu đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....

- Nguồn thông tin: phỏng vấn trực tiếp qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....; thửa đất số: .....; diện tích: 1701,9 m².

- Địa chỉ thửa đất [2]: MT Đg Thửa 8-1, Đg Thửa, Hóc Môn, HCM

- Kích thước mặt tiền: 25 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 70 m

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

- Mục đích sử dụng đất: ONT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: .....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 3 km m; + Trung tâm thương mại, chợ: 3 km m;

+ Cơ sở giáo dục: .....m; + Cơ sở thể dục, thể thao: .....m;

+ Cơ sở y tế: .....m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: .....m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 6-7m m; cấp đường: .....; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Đg Thửa 8-1;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tốt;

+ Điều kiên về cấp điện: tốt;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: khá;

+ Hạ tầng không gian: //;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: //;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: //;

+ Hạ tầng môi trường: //;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: .....

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: .....; cấp nhà: .....; năm xây dựng: .....

- Diện tích xây dựng: .....m^2; số tầng: .....; diện tích sàn sử dụng: .....m^2

- Tài sản khác (nếu có): .....

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

- Loại tài sản: .....

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

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

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

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

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

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

....., ngày 24 tháng 10 năm 2024

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Văn Phương

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): .....

Tên người được điều tra: Long - 0903 079 112

- Địa chỉ[1]: .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 10/2024

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 23.500 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc 26,6 triệu đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....

- Nguồn thông tin: phỏng vấn trực tiếp qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 56; thửa đất số: 683; diện tích: 900,1 m². ONT: 839,4 LUC: 60,7

- Địa chỉ thửa đất [2]: Đường DT8, ấp Thạnh, Hóc Môn, HCM

- Kích thước mặt tiền: 30 m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....m

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

- Mục đích sử dụng đất: ONT + LUC

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: .....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 3 km.....m; + Trung tâm thương mại, chợ: 3 km.....m;

+ Cơ sở giáo dục: .....m; + Cơ sở thể dục, thể thao: .....m;

+ Cơ sở y tế: .....m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: .....m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 6 - 7 m.....m; cấp đường: .....; kết cấu mặt đường: Nhựa.....; tiếp giáp với mặt đường: Đường phụ vào DT8.....;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tốt.....;

+ Điều kiện về cấp điện: tốt.....;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: khá.....;

+ Hạ tầng không gian: khá.....;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: khá.....;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: //.....;

+ Hạ tầng môi trường: //.....;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: .....

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài + LUC 2069

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: .....; cấp nhà: .....; năm xây dựng: .....

- Diện tích xây dựng: .....m²; số tầng: .....; diện tích sàn sử dụng: .....m²

- Tài sản khác (nếu có): .....

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

- Loại tài sản: .....

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

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

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

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

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

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

....., ngày 24 tháng 10 năm 2024

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực Quang

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): .....

Tên người được điều tra: Hoàn Nam 0988 643 994

- Địa chỉ[1]: .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 10/2024

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5.700 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc 25.909 triệu đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....

- Nguồn thông tin: Phỏng vấn qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....; thửa đất số: .....; diện tích: 220 .....m².

- Địa chỉ thửa đất [2]: Đường quy hoạch TT8, Đại Thịnh, Mê Linh

- Kích thước mặt tiền: 13,5 m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....m

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

- Mục đích sử dụng đất: ONT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: .....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 1 Km .....m; + Trung tâm thương mại, chợ: 1Km .....m;

+ Cơ sở giáo dục: .....m; + Cơ sở thể dục, thể thao: .....m;

+ Cơ sở y tế: .....m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: .....m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 4-5 m .....m; cấp đường: .....; kết cấu mặt đường: Nhựa .....; tiếp giáp với mặt đường: Đường quy hoạch TT8 .....;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tốt .....;

+ Điều kiên về cấp điện: tốt .....;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: khá .....;

+ Hạ tầng không gian: // .....;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: // .....;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: // .....;

+ Hạ tầng môi trường: // .....;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: .....

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài .....

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: .....; cấp nhà: .....; năm xây dựng: .....

- Diện tích xây dựng: .....m²; số tầng: .....; diện tích sàn sử dụng: .....m²

- Tài sản khác (nếu có): .....

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

- Loại tài sản: .....

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

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

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

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

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

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

....., ngày 21 tháng 10 năm 2024

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực Dương

Hỗ trợ Tư vấn: Ms.Nguyên - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huế - 0762.004.004 | Ms.Ánh - 0372.005.005 Trợ giúp - hướng dẫn
Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h thứ Hai - thứ Bảy | Email: contact@alonhadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006

ALO NHÀ ĐẤT .COM.VN

Mobile Đăng tin nhà đất Đăng ký thành viên Đăng nh

TRANG CHỦ | NHÀ ĐẤT BÁN | NHÀ ĐẤT CHO THUÊ | DỰ ÁN | NHÀ MÔI GIỚI | KINH NGHIỆM | MẪU NHÀ ĐẸP | LIÊN HỆ - GÓP Ý | XEM THÊM

Trang chủ Cần bán Bán đất Bán đất Hồ Chí Minh Bán đất Hóc Môn Bán đất Đông Thạnh
Bán đất Đông Thạnh 8-1

Vị trí đẹp, Cực rẻ chỉ 18tr/m2. Đất mặt tiền rộng 2... SHR full thổ Đông Thạnh ngay Cầu Dừa

Ngày đăng: 04/02/2025

Tin hết hạn

Đất lớn mặt tiền Đông Thạnh 8.1 (Ngay Cầu Dừa), ...ôn, Tp.HCM
Diện tích: 25x70m=1750m2 vuông vức
Kết cấu: Đã san phẳng và xây tường bao qu...
Pháp lý: SHR, full thổ cư, sẵn sàng giao...
Tiện ích:

- Đường nhựa xe containe chạy vi vu
- Ngang rộng 25m phù hợp làm kho xưởng, ...HDV, nhà vườn, phân lô...
- Vị trí cực đẹp ngay Cầu Dừa sát Q12 thuận tiện giao thông Bình Dương, Tây Ninh
- Gần Vành Đai 3 đang thi công nên tiềm năng cực tốt
- Khu vực nhiều kho xưởng hoạt động ngày đêm
- Thuận tiện di chuyển đi các hướng

Giá bán: 32 tỷ còn thương lượng khách thiện chí

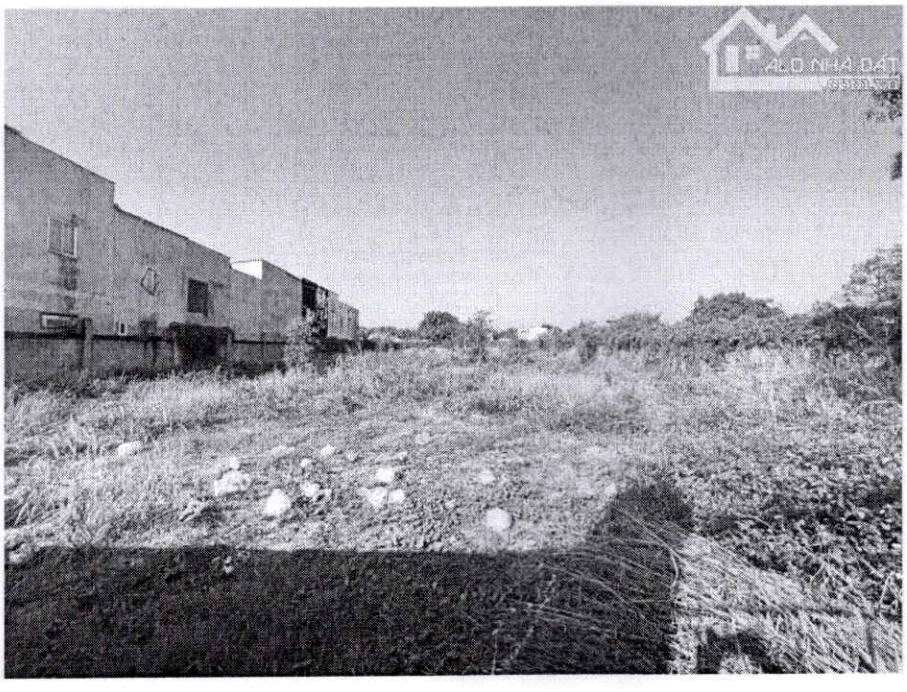
Giá: 32 tỷ **Diện tích: 1.750 m²**

Địa chỉ tài sản: Đường Đông Thạnh 8-1, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Hồ Chí Minh

Các thông tin khác

Mã tin	14910255	Hướng	_	Phòng ăn	---
Loại tin	Cần bán	Đường trước nhà	12m	Nhà bếp	---
Loại BDS	Đất thổ cư, đất ở	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	---
Chiều ngang	25m	Số lầu	---	Chỗ để xe hơi	---
Chiều dài	70m	Số phòng ngủ	---	Chính chủ	---

Hình ảnh



Thông tin liên hệ
Nguyễn Huân
0901.423.767

Được đánh giá:
Xem thêm 34 tin khác của thành viên này

Tìm kiếm nhà đất
Nhập địa điểm cần tìm
Cần bán | Đất thổ cư, đất ở
Hồ Chí Minh | Huyện Hóc Môn
------ Diện tích ----- | ------- Giá ------
------ Hướng ----- | Tìm nhanh
Tìm kiếm nâng c

Bán đất thổ cư, đất ở tại các dự án ở Huyệ Hóc Môn
Bán đất Nguyễn Văn Bứa (1)
Bán đất tại Hồ Chí Minh
Bán đất Quận 1
Bán đất Quận 2
Bán đất Quận 3
Bán đất Quận 4
Bán đất Quận 5
Bán đất Quận 6
Bán đất Quận 7
Bán đất Quận 8
Bán đất Quận 9
Bán đất Quận 10
Bán đất Quận 11
Bán đất Quận 12
Bán đất Quận Bình Tân
Bán đất Quận Bình Thạnh
Bán đất Quận Gò Vấp
Bán đất Quận Phú Nhuận
Bán đất Quận Tân Bình
Bán đất Quận Tân Phú
Bán đất Thành phố Thủ Đức
Bán đất Huyện Bình Chánh
Bán đất Huyện Cần Giờ

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyên - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huê - 0762.004.004 | Ms.Ánh - 0372.005.005
Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ thứ Hai - thứ Bảy) | Email: contact@alonhadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006
Trợ giúp - hướng dẫn



Lưu tin

Phản ánh tin rao vi phạm

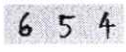
Thông tin phản ánh của Quý khách giúp chúng tôi sàn lọc thông tin tốt hơn và loại trừ các nhà môi giới không trung thực. Xin trân trọng cám ơn.

○ Tài sản đã bán/cho thuê ○ Tin không có thật ○ Nội dung không đúng với thực tế
○ Giá không đúng ○ Không liên lạc được ○ Địa chỉ bất động sản không đúng
○ Lý do khác:

Nội dung phản ánh

☐ **Tôi không muốn xem tin của người đăng này trong vòng:** Số ngày ▽ *Tất cả các tin của thành viên này sẽ ẩn đi với bạn trong khoảng thời gian bạn đã chọn.*

Mã an toàn:



Gửi phản ánh

Có thể bạn muốn xem: Bán đất Hồ Chí Minh Bán đất Huyện Hóc Môn Bán đất Xã Đông Thạnh Bán đất Đường Đông Thạnh 8-1

Lưu ý:

Các bạn đang xem tin đăng trong mục "**Mua bán đất, bán đất thổ cư, đất ở Huyện Hóc Môn, Hồ Chí Minh**". Các thông tin rao vặt là do người đăng tin đăng tải toàn bộ thông tin. Chúng tôi hoàn toàn không chịu trách nhiệm về bất cứ thông tin nào liên qua đến các thông tin này. Chúng tôi luôn cố gắng để đưa các tin tức nhanh và chính xác nhất cho các bạn.

Bất động sản nổi bật



Bán 3 lô liền nhau 5*19.3m. mặt tiền nhựa Tân Hiệp. Gần Lê Lợi. Hm
Giá: 3,65 tỷ 8m
DT: **96 m²**
Huyện Hóc Môn



Đất đường Song Hành Kp3 Thị Trấn Hóc Môn. Dt 5x20 92m2 thổ cư.
Giá: 4,5 tỷ 8m
DT: **92 m²**
Huyện Hóc Môn



Bán đất 7,4x16m Thổ cư, Thuộc Tân Hiệp Hóc Môn TpHcm
Giá: 3,2 tỷ 4m
DT: **120 m²**
Huyện Hóc Môn



Bán đất 5.4*19m full thổ. Thuộc xã Trung Chánh. Gần An Sương
Giá: 3,3 tỷ 8m
DT: **88 m²**
Huyện Hóc Môn



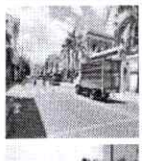
☑ ĐẤT 1/ NHỰA TÂN XUÂN_ DT 6x22m_FULL THỔ CƯ_HẺM XE TẢI_
Giá: 4,18 tỷ 6m
DT: **132 m²**
Huyện Hóc Môn



Bán mặt tiền kinh doanh buôn bán MT Đường Lê Thị Hà 35x79m giá 150
Giá: 150 tỷ 1m
DT: **1.720 m²**
Huyện Hóc Môn



Giảm 600tr Đất ngay An Sương HM, 105m2, 5x21m chỉ 3.x tỷ
Giá: 3,6 tỷ 4m
DT: **105 m²**
Huyện Hóc Môn



Bán Đất Mặt Tiền Lê Lợi, 543m² Full Thổ Cư – Vị Trí Đắc Địa, Sát Vòng
Giá: 27,5 tỷ 24m
DT: **543 m²**
Huyện Hóc Môn



Bán đất 5*16,5m. Đường 6m Trung Đông 7. Thới Tam Thôn
Giá: 3,05 tỷ 6m
DT: **82 m²**
Huyện Hóc Môn



Bán lỗ miếng đất đường Nguyễn Văn Bứa, 216m2 có 100m2 thổ cư SHR
Giá: 1,9 tỷ 20m
DT: **216 m²**
Huyện Hóc Môn

Cần bán Đất thổ cư, đất ở tại Huyện Hóc Môn

SIÊU HIẾM LÔ ĐẤT MẶT TIỀN 330M x 50M - XUÂN THỚI THƯỢNG HÓC MÔN - NHỈNH NHẸ 2 TR/M2 Hôm nay



16m
KT: 330x50m Diện tích: 16.000 m² Hướng: _
Giá: 35 tỷ **Đường Xuân Thới Thượng 2, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc**

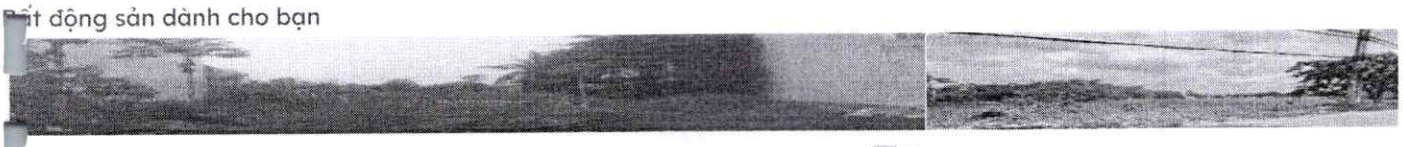
HÓC MÔN - TÂN HIỆP DƯƠNG CÔNG KHI 10M MẶT TIỀN - FULL THỔ - 1200M2 - NGANG 20M HƠN 30 TỶ Hôm nay



12m
KT: 20x60m Diện tích: 1.200 m² Hướng: _
Giá: 30,9 tỷ **Đường Tân Hiệp, Xã Tân Hiệp, Huyện Hóc Môn, Hồ Chí Minh**

Batdongsan.com.vn by PropertyGuru
Nhà đất bán | Nhà đất cho thuê | Dự án | Tin tức | Wiki BĐS | Phân tích đánh giá | Danh bạ
hiệu quả hiển thị cùng
ản Môi giới chuyên nghiệp
Đăng ký miễn phí
ưng Đông Thạnh 8
Chat qua Zalo
0903 079 112 · Sao chép
Batdongsan.com.vn.
gợi ý dưới đây hoặc sử dụng công cụ tìm kiếm trên website để tìm những tin đăng mới nhất.
Xem nội dung tin

Bất động sản dành cho bạn



3

Cần bán gấp đất MTĐ Đông Thạnh 8, Hóc Môn, DT: 120m2, Giá: 600tr, SHR, LH: 0909 583 *** Nhân
600 triệu · 120 m²
Hóc Môn, Hồ Chí Minh
Đăng hôm qua

Bán 5,2ha đất phù hợp làm biệt thự, nhà phố, nhà
850 tỷ · 52.000 m²
Hóc Môn, Hồ Chí Minh
Đăng 1 tuần trước

n đăng đã xem



4

Cần bán lô MT 7m DT 144m2 đường Trần Nhân Tông, Cẩm Thanh, Hội An
3,45 tỷ · 144 m²
Hội An, Quảng Nam
Đăng 5 ngày trước

Mình chính chủ cần bán gấp 210m2 đất mặt tiền Trần Nhân Tông, Cẩm Châ
8,5 tỷ · 210 m²
Hội An, Quảng Nam
Đăng 3 tuần trước

Lô đất vuông vức 30*30m, MT Đông Thạnh 8, Hocmon. Gần full thổ giá 25tỷ TL

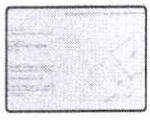
ường Đông Thạnh 8, Xã Đông Thạnh, Hóc Môn, Hồ Chí Minh

Nguyễn H
Xem thêm 1

Chat

0903 079 112 · Sao chép





5 / 5

Mức giá
25 tỷ
~27,78 triệu/m²

Diện tích
900 m²
Mặt tiền 30 m

0% Giá không thay đổi trong 1 năm qua Xem lịch sử giá

Thông tin mô tả

Cần bán lô đất đẹp tiện làm xưởng, biệt thự tại Đông Thạnh 8, Hocmon.
DT 30*30m, DTCN 900m² thổ cư 839m² SHR vuông vức, khu dân cư hiện hữu.
Cách lê văn khương 500m. Đường rộng xe tải lớn chạy. Đất trống bằng phẳng k cần san lấp, phù hợp nhiều mục đích kinh doanh.
Giá bán 25tỷ TL chính chủ.

Đặc điểm bất động sản

Mức giá	25 tỷ	Mặt tiền	30 m
Diện tích	900 m²	Đường vào	10 m
Hướng nhà	Đông - Nam	Pháp lý	Sổ đỏ/ Sổ hồng

Lịch sử giá bán đất tại xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn

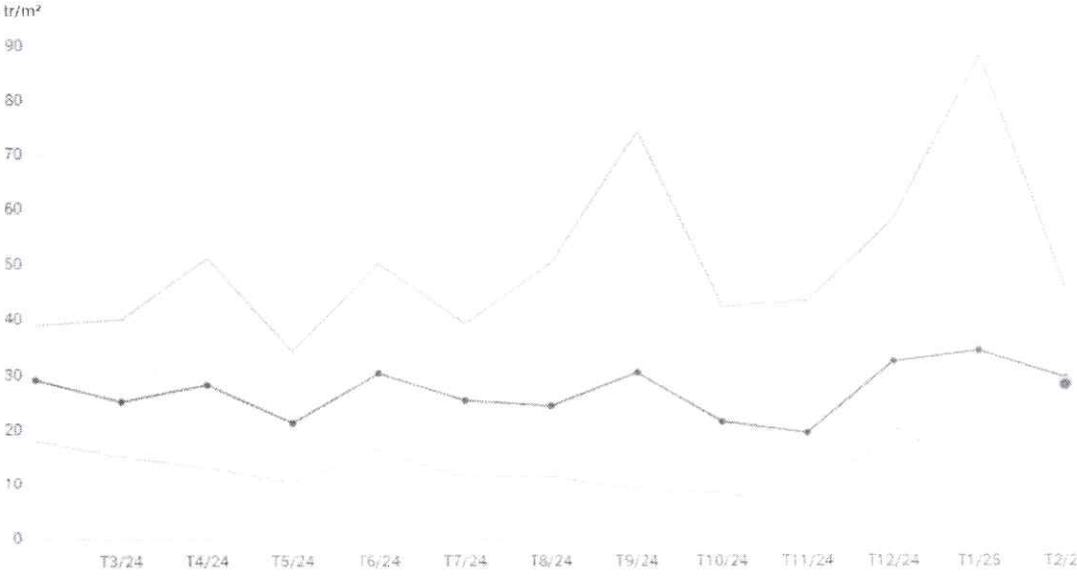
Mua bán | Cho thuê

1 năm 2 năm 5 năm

29 tr/m²
Giá bán phổ biến nhất T2/25

0%
Giá không thay đổi trong 1 năm qua (T2/24 - T2/25)

44,2%
Giá hiện tại thấp hơn đỉnh 52 tr/m² vào T2/22



Giá cao nhất Giá phổ biến nhất Giá thấp nhất Giá tin đang xem ~27,78 tr/m²

Tin đăng này đã hết hạn trên Batdongsan.com.vn.
Bạn có thể tham khảo những gợi ý dưới đây hoặc sử dụng công cụ tìm kiếm trên website để tìm những tin đăng mới nhất.

Xem nội du

ất động sản dành cho bạn



3

Cần bán gấp đất MTĐ Đông Thạnh 8, Hóc Môn, DT: 120m2, Giá: 600tr, SHR, LH: 0909 583 * Nhân**

600 triệu · 120 m²
Hóc Môn, Hồ Chí Minh
Đăng hôm qua

Bán 5,2ha đất phù hợp làm biệt thự, nhà phố, nhà vườn TI

850 tỷ · 52.000 m²
Hóc Môn, Hồ Chí Minh
Đăng 1 tuần trước

n đăng đã xem



7

Bán xưởng đường Cử Luyện Thành phố Tân An, Tỉnh Long An. DTKV: 17.495m2, giá 115 tỷ

115 tỷ · 17.495 m²
Tân An, Long An
Đăng 3 tuần trước

Bán đất có SKC 30 năm đường nhựa điện 3 pha sát bên, giá rẻ vô c

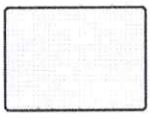
14,55 tỷ · 2.650 m²
Tân Uyên, Bình Dương
Đăng 1 tuần trước

i dung tin đăng:

Đất đường Đông Thạnh 8, DT 220m2 (13,5m x 16m) - Full thổ cư

ờng Đông Thạnh 8, Xã Đông Thạnh, Hóc Môn, Hồ Chí Minh

Chat Zalo
0988 643 994 · Sao chép
Đã sao chép liên kết



Mức giá
6 tỷ
~27,27 triệu/m²

Diện tích
220 m²

0% Giá không thay đổi trong 1 năm qua

Xem lịch

Thông tin mô tả

Đông Thạnh - Hóc Môn.
* Đất thổ cư 1/ Đông Thạnh 8. Gần Giáo Xứ Tân Đông. Cách Lê Văn Khương đi vào tầm 500m.
+ Đường nhựa hiện hữu 4,5m.
+ Diện tích: 220m² (13,5x 16m) - Full thổ cư.
+ Phù hợp xây biệt thự mini, kho xưởng nhỏ.
+ Giá bán: 6 tỷ TL.
Liên Hệ: 0988 643 994 Sao chép Nam.

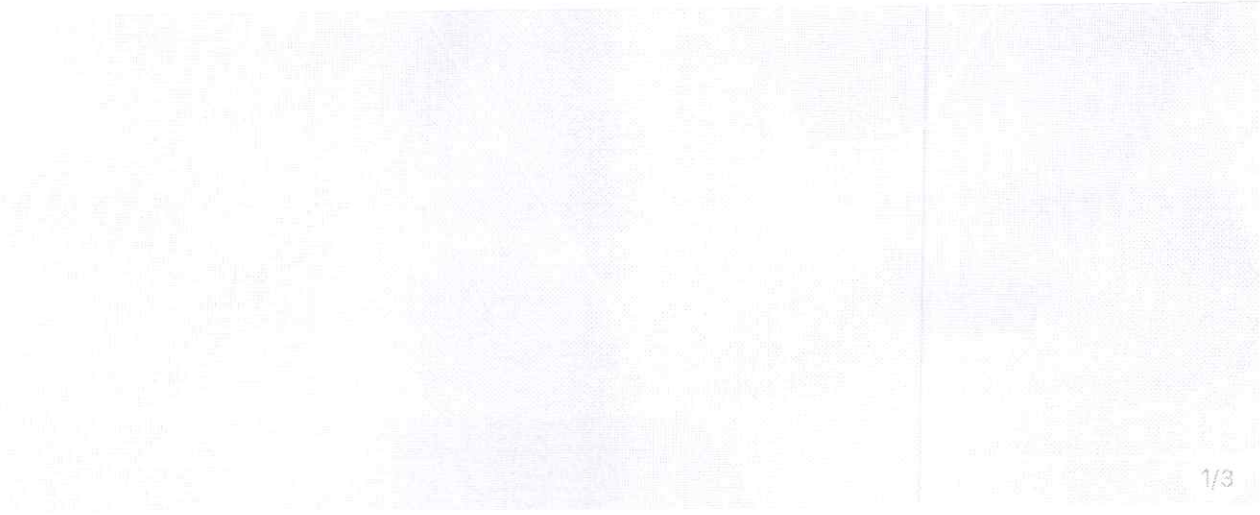
Đặc điểm bất động sản

Mức giá	6 tỷ	Đường vào	4,5 m
Diện tích	220 m²	Pháp lý	Sổ đỏ/ Sổ hồng

Chat Zalo
0988 643 994 Sao chép
Đã sao chép liên kết

Meey Map

Đến trang tra quy hoạch



CC cần bán 2244m2 Mặt tiền ĐT7 xe tải né nhau hh1% gởi MG

Đ. Đông Thạnh, X. Đông Thạnh, H. Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh

19/06/2024

Giá bán	Diện tích	Phòng ngủ
11,5 tỷ 5,13 Triệu/m²	2244 m²	PN

Thông tin mô tả

Cần môi giới chạy phụ em 2244m2 đất
Hh1%
5T2/1m2 quy hoạch đất ở kết hợp sản xuất

Hiện trạng đất trồng cây hàng năm khác

Thông số bất động sản

Loại nhà đất	Đất
Loại hình BĐS	Đất thổ cư
Giấy tờ pháp lý	Giấy CN QSDĐ, Sổ đỏ, Sổ hồng

Vị trí trên bản đồ

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyên - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huê - 0762.004.004 | Ms.Ánh - 0372.005.005 Trợ giúp - hướng dẫn
Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ thứ Hai - thứ Bảy) | Email: contact@alonhadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006

ALO NHÀ ĐẤT .COM.VN

Mobile | Đăng tin nhà đất | Đăng ký thành viên | Đăng nh

TRANG CHỦ | NHÀ ĐẤT BÁN | NHÀ ĐẤT CHO THUÊ | DỰ ÁN | NHÀ MÔI GIỚI | KINH NGHIỆM | MẪU NHÀ ĐẸP | LIÊN HỆ - GÓP Ý | XEM THÊM

Trang chủ Cần bán Bán đất nông nghiệp Bán đất nông nghiệp Hồ Chí Minh
Bán đất nông nghiệp Hóc Môn Bán đất nông nghiệp Đông Thạnh Bán đất nông nghiệp Huỳnh Thị Na

BÁN ĐẤT 4166M2 HUỲNH THỊ NA ĐÔNG THẠNH, HÓC MÔN, GIÁ 16 TỶ 3

Ngày đăng: 02/01/2025

Tin hết hạn

BÁN ĐẤT 4166M2 HUỲNH THỊ NA ĐÔNG THẠNH, HÓ...
+ Diện tích: 4166m2, ngang 36m, nở hậu 46m, dài ...
+ Chỉ 4 triệu/m2, tài sản lâu đời, chưa qua đầu t...
+ Đường ô tô tải, view Kênh Sáng.
+ Vị trí mặt tiền Đông Thạnh 2, gần Đặng...
+ Giá bán 16 tỷ 3
+ Đất thật, hình ảnh thật, thông số thật, tiế...ật, môi giới xin đừng giả là khách mua. Thanks.

Giá: 16,3 tỷ **Diện tích: 4.166 m²**

Địa chỉ tài sản: Đường Huỳnh Thị Na, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Hồ Chí Minh

Các thông tin khác

Mã tin	15382683	Hướng	_	Phòng ăn	---
Loại tin	Cần bán	Đường trước nhà	6m	Nhà bếp	---
Loại BDS	Đất nông, lâm nghiệp	Pháp lý	---	Sân thượng	---
Chiều ngang	46m	Số lầu	---	Chỗ để xe hơi	---
Chiều dài	100m	Số phòng ngủ	---	Chính chủ	---

Hình ảnh







Lưu tin

Phản ánh tin rao vi phạm

Thông tin phản ánh của Quý khách giúp chúng tôi sàn lọc thông tin tốt hơn và loại trừ các nhà môi giới không trung thực. Xin trân trọng cảm ơn.

- ○ Tài sản đã bán/cho thuê
- ○ Tin không có thật
- ○ Nội dung không đúng với thực tế
- ○ Giá không đúng
- ○ Không liên lạc được
- ○ Địa chỉ bất động sản không đúng

Thông tin liên hệ

Phong Việt
0988.118.978

Chuyên môi giới nhà phố khu vực Quận Bình T... Bình Chánh và các Quận lân cận , tư vấn pháp... và dẫn xem nhà miễn phí 24/7

Được đánh giá:
Xem thêm 54 tin khác của thành viên này

Tìm kiếm nhà đất

Nhập địa điểm cần tìm
Cần bán | Đất nông, lâm nghiệp
Hồ Chí Minh | Huyện Hóc Môn
----- Diện tích ----- | -------- Giá ------
----- Hướng ----- | Tìm nhanh
Tìm kiếm nâng c...

Bán đất nông, lâm nghiệp tại các dự án ở Huyện Hóc Môn
Bán đất nông nghiệp Xuân Thới Sơn (1)

Bán đất nông, lâm nghiệp tại Hồ Chí Minh
Bán đất nông nghiệp Quận 1
Bán đất nông nghiệp Quận 2
Bán đất nông nghiệp Quận 3
Bán đất nông nghiệp Quận 4
Bán đất nông nghiệp Quận 5

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyên - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huê - 0762.004.004 | Ms.Ánh - 0372.005.005
Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ thứ Hai - thứ Bảy) | Email: contact@alonhadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006

Trợ giúp - hướng dẫn

Bán đất nông nghiệp Quận 8
Bán đất nông nghiệp Quận 9
Bán đất nông nghiệp Quận 10
Bán đất nông nghiệp Quận 11
Bán đất nông nghiệp Quận 12
Bán đất nông nghiệp Quận Bình Tân
Bán đất nông nghiệp Quận Bình Thạnh
Bán đất nông nghiệp Quận Gò Vấp
Bán đất nông nghiệp Quận Phú Nhuận
Bán đất nông nghiệp Quận Tân Bình
Bán đất nông nghiệp Quận Tân Phú
Bán đất nông nghiệp Thành phố Thủ Đức
Bán đất nông nghiệp Huyện Bình Chánh

☐ **Tôi không muốn xem tin của người đăng này trong vòng:** Số ngày *Tất cả các tin của thành viên này sẽ ẩn đi với bạn trong khoảng thời gian bạn đã chọn.*

Mã an toàn:

6 5 4 Gửi phản ánh

Có thể bạn muốn xem: Bán đất nông nghiệp Hồ Chí Minh Bán đất nông nghiệp Huyện Hóc Môn Bán đất nông nghiệp Xã Đông Thạnh Bán đất nông nghiệp Đường Huỳnh Thị Na

Lưu ý:

Các bạn đang xem tin đăng trong mục "**Mua bán đất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất vườn Huyện Hóc Môn, Hồ Chí Minh**". Các thông tin rao vặt là do người đăng tin đăng tải toàn bộ thông tin. Chúng tôi hoàn toàn không chịu trách nhiệm về bất cứ thông tin nào liên qua đến các thông tin này. Chúng tôi luôn cố gắng để đưa các tin tức nhanh và chính xác nhất cho các bạn.

Bất động sản nổi bật



BÁN GẤP GIẢM 3 TỶ ĐẤT MẶT TIỀN, Tân Thới Nhì Hóc Môn, 3089M2 GIÁ
Giá: 25,5 tỷ 10m
DT: **3.089 m²**
Huyện Hóc Môn

Cần bán Đất nông, lâm nghiệp tại Huyện Hóc Môn

ĐẤT VIEW KÊNH, NGUYỄN VĂN BỨA HÓC MÔN 1740M2 NGANG 60M CHỈ 17 TỶ TL Hôm nay



8m
KT: 60x30m Diện tích: 1.740 m² Hướng: _
Giá: 17 tỷ **Đường Nguyễn Văn Bứa, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn,**

Đất 30x65m VUÔNG VỨC Mặt Tiền Đường Huỳnh Thị Na x.Đông Thạnh Hóc Môn Giá 16 Tỷ Bớt Nhẹ Hôm nay



10m chỗ để xe
KT: 30x65m Diện tích: 1.900 m² Hướng: _
Giá: 16 tỷ **Đường Huỳnh Thị Na, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Hồ Chí**

BÁN LÔ ĐẤT VƯỜN 5500M2 -GIÁ CHỈ 2 TRIỆU 900/M2 -XUÂN THỚI THƯỢNG - HÓC Hôm qua



6m
KT: 70x90m Diện tích: 5.442 m² Hướng: **Đông**
Giá: 15,9 tỷ **Đường Xuân Thới Thượng 1, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc**

(HÓC MÔN) GẦN MT PHAN VĂN HỚN - BÀ ĐIỂM 5 - 1950M2 - KHUÔN ĐẤT ĐẸP - SHR 23/02/2025



5m chỗ để xe
KT: 61x32m Diện tích: 1.950 m² Hướng: _
Giá: 15,5 tỷ **Đường Xuân Thới Thượng 59B, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc**

BÁN ĐẤT 5442M2 XUÂN THỚI THƯỢNG, HÓC MÔN, GIÁ 15 TỶ 9 04/02/2025



5m
KT: 70x90m Diện tích: 5.442 m² Hướng: _
Giá: 15,9 tỷ **Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Hồ Chí Minh**

Xem thêm các tin khác

NHÀ ĐẤT BÁN NHÀ ĐẤT CHO THUÊ LIÊN KẾT ALO NHÀ ĐẤT
Nhà bán Nhà cho thuê Báo Bất Động Sản Mua bán nhà đất
Biệt thự bán Văn phòng cho thuê Alonhadat.com.vn Quy định đăng tin
Căn hộ bán Phòng trọ cho thuê Quy chế hoạt động
Nhà hàng bán Cặp hộ cho thuê Bảo mật thông tin
Đất nền bán Cho thuê Mặt bằng Tiếng việt

Hỗ trợ khách hàng
(0254) 3890 425
0857.002.002
0762.003.003
Email hỗ trợ: contact@alonhadat.com.vn

Copyright © 2015 - 2024 Alonhadat.com.vn. All rights reserved.

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI ĐIỆN TỬ TRẦN GIA
Khu phố 4, Phường Hắc Dịch, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
Điện thoại: (0254) 3890 425 | Email: contact@alonhadat.com.vn

ĐÃ ĐĂNG KÝ BỘ CÔNG THƯƠNG

© Alonhadat.com.vn giữ bản quyền website này. Việc sao chép một phần hoặc toàn bộ mà không được sự đồng ý bằng văn bản là vi phạm pháp luật.

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyên - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huê - 0762.004.004 | Ms.Ánh - 0372.005.005
Thời gian hỗ trợ: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ thứ Hai - thứ Bảy) | Email: contact@alonhadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006
Trợ giúp - hướng dẫn

ALO NHÀ ĐẤT .COM.VN
Chỉ có thể là Alonhadat.com.vn
Tìm là thấy | Đăng là bán | Dù ở nơi đâu

Mobile | Đăng tin nhà đất | Đăng ký thành viên | Đăng nh

TRANG CHỦ | NHÀ ĐẤT BÁN | NHÀ ĐẤT CHO THUÊ | DỰ ÁN | NHÀ MÔI GIỚI | KINH NGHIỆM | MẪU NHÀ ĐẸP | LIÊN HỆ - GÓP Ý | XEM THÊM

Đất Đẹp Vuông Vức 56x78m Mặt Tiền Đường ĐT... Đông Thạnh Hóc Môn Giá 19 Tỷ

Ngày đăng: 23/01/2025

Đất Rất Đẹp Mặt tiền Đường nhựa đông thạnh 7-5 luôn ... ện Hữu. Gần Đường trịnh thị dối. Chợ đầy đủ. Giá rất tốt thời điểm hiện tại. Sổ Đẹp Rất v... g trong Ngày.. Lh Thiện Xem Đất Gặp Chủ Ngay Khi Còn

Tin hết hạn

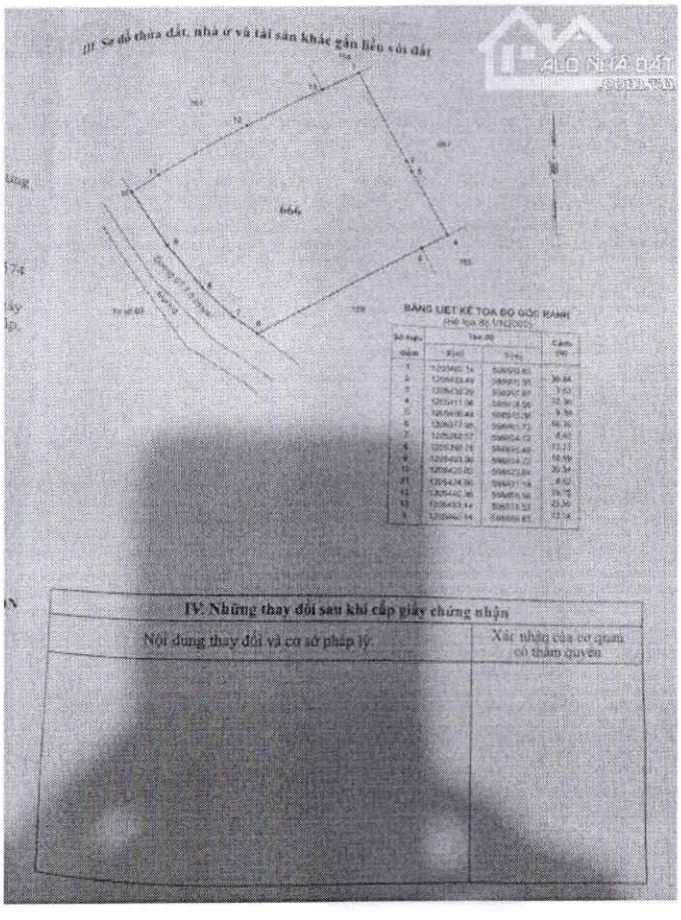
Giá: 19 tỷ ... 6 m²

Địa chỉ tài sản: 28 Đường Đông ... ông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Hồ Chí Minh

Các thông tin khác

Mã tin	15575036	Hướng	_	Phòng ăn	---
Loại tin	Cần bán	Đường trước nhà	6m	Nhà bếp	---
Loại BDS	Đất nông, lâm nghiệp	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	---
Chiều ngang	56m	Số lầu	---	Chỗ để xe hơi	---
Chiều dài	78m	Số phòng ngủ	---	Chính chủ	---

Hình ảnh



Thông tin liên hệ

Trần Văn Thiện

0986.843.613

Chuyên Cho Thuê Nhà Nguyên Căn và Mặt Bằ... Quận 12, Hóc Môn Tphcm Nhanh Gọn - Uy T... Trách Nhiệm Kết Nối - Uy Tín - Thành Công 2... Cập Nhật Nhà Thuê Chính Chủ Mỗi Ngày

Được đánh giá:

Xem thêm 116 tin khác của thành viên này

Tìm kiếm nhà đất

Nhập địa điểm cần tìm

Cần bán | Đất nông, lâm nghiệp

Hồ Chí Minh | Huyện Hóc Môn

----- Diện tích ----- | -------- Giá ------

----- Hướng ----- | Tìm nhanh

Tìm kiếm nâng ...

Bán đất nông, lâm nghiệp tại các dự án ở Huyện Hóc Môn

Bán đất nông nghiệp Xuân Thới Sơn (1)

Bán đất nông, lâm nghiệp tại Hồ Chí Minh

Bán đất nông nghiệp Quận 1
Bán đất nông nghiệp Quận 2
Bán đất nông nghiệp Quận 3
Bán đất nông nghiệp Quận 4
Bán đất nông nghiệp Quận 5
Bán đất nông nghiệp Quận 6
Bán đất nông nghiệp Quận 7
Bán đất nông nghiệp Quận 8
Bán đất nông nghiệp Quận 9
Bán đất nông nghiệp Quận 10
Bán đất nông nghiệp Quận 11
Bán đất nông nghiệp Quận 12
Bán đất nông nghiệp Quận Bình Tân
Bán đất nông nghiệp Quận Bình Thạnh
Bán đất nông nghiệp Quận Gò Vấp
Bán đất nông nghiệp Quận Phú Nhuận
Bán đất nông nghiệp Quận Tân Bình
Bán đất nông nghiệp Quận Tân Phú
Bán đất nông nghiệp Thành phố Thủ Đức
Bán đất nông nghiệp Huyện Bình Chánh
Bán đất nông nghiệp Huyện Cần Giờ

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyên - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huê - 0762.004.004 | Ms.Ánh - 0372.005.005
Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ thứ Hai - thứ Bảy) | Email: contact@alonhadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006
Trợ giúp - hướng dẫn



Lưu tin

Phản ánh tin rao vi phạm

Thông tin phản ánh của Quý khách giúp chúng tôi sàn lọc thông tin tốt hơn và loại trừ các nhà môi giới không trung thực. Xin trân trọng cám ơn.

- ○ Tài sản đã bán/cho thuê
- ○ Tin không có thật
- ○ Nội dung không đúng với thực tế
- ○ Giá không đúng
- ○ Không liên lạc được
- ○ Địa chỉ bất động sản không đúng
- ○ Lý do khác:

Nội dung phản ánh

☐ **Tôi không muốn xem tin của người đăng này trong vòng:** Số ngày *Tất cả các tin của thành viên này sẽ ẩn đi với bạn trong khoảng thời gian bạn đã chọn.*

Mã an toàn:

6 5 4

Gửi phản ánh

Có thể bạn muốn xem: Bán đất nông nghiệp Hồ Chí Minh Bán đất nông nghiệp Huyện Hóc Môn Bán đất nông nghiệp Xã Đông Thạnh Bán đất nông nghiệp Đường Đông Thạnh 7-5

Lưu ý:

Các bạn đang xem tin đăng trong mục "**Mua bán đất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất vườn Huyện Hóc Môn, Hồ Chí Minh**". Các thông tin rao vặt là do người đăng tin đăng tải toàn bộ thông tin. Chúng tôi hoàn toàn không chịu trách nhiệm về bất cứ thông tin nào liên qua đến các thông tin này. Chúng tôi luôn cố gắng để đưa các tin tức nhanh và chính xác nhất cho các bạn.

Bất động sản nổi bật



BÁN GẤP GIẢM 3 TỶ ĐẤT MẶT TIỀN, Tân Thới Nhì Hóc Môn, 3089M2 GIÁ
Giá: 25,5 tỷ 10m
DT: **3.089 m²**
Huyện Hóc Môn

Cần bán Đất nông, lâm nghiệp tại Huyện Hóc Môn

ĐẤT VIEW KÊNH, NGUYỄN VĂN BỨA HÓC MÔN 1740M2 NGANG 60M CHỈ 17 TỶ TL Hôm nay



8m
KT: 60x30m Diện tích: 1.740 m² Hướng: _
Giá: 17 tỷ **Đường Nguyễn Văn Bứa, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn,**

Đất 30x65m VUÔNG VỨC Mặt Tiền Đường Huỳnh Thị Na x.Đông Thạnh Hóc Môn Giá 16 Tỷ Bớt Nhẹ Hôm nay



10m chỗ để xe
KT: 30x65m Diện tích: 1.900 m² Hướng: _
Giá: 16 tỷ **Đường Huỳnh Thị Na, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Hồ Chí**

BÁN LÔ ĐẤT VƯỜN 5500M2 -GIÁ CHỈ 2 TRIỆU 900/M2 -XUÂN THỚI THƯỢNG - HÓC Hôm qua



6m
KT: 70x90m Diện tích: 5.442 m² Hướng: Đông
Giá: 15,9 tỷ **Đường Xuân Thới Thượng 1, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc**

(HÓC MÔN) GẦN MT PHAN VĂN HỚN - BÀ ĐIỂM 5 - 1950M2 - KHUÔN ĐẤT ĐẸP - SHR 23/02/2025



5m chỗ để xe
KT: 61x32m Diện tích: 1.950 m² Hướng: _
Giá: 15,5 tỷ **Đường Xuân Thới Thượng 59B, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc**

BÁN ĐẤT 5442M2 XUÂN THỚI THƯỢNG, HÓC MÔN, GIÁ 15 TỶ 9 04/02/2025



5m
KT: 70x90m Diện tích: 5.442 m² Hướng: _
Giá: 15,9 tỷ **Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Hồ Chí Minh**

Xem thêm các tin khác

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 429 , Tờ bản đồ số: 69 ;

b) Địa chỉ: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh,

c) Diện tích: 1701.9 m², bằng chữ: (Một nghìn bảy trăm lẻ một phẩy chín mét vuông).

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 1701.9 m²,

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 1701.9 m²,

e) Thời hạn sử dụng: Ổn định lâu dài;

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

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Theo Quyết định số 5193 /QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2015 của UBND huyện Hóc Môn.
Trong đó, diện tích 1395.6m2 đã được chuyển mục đích đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 4881/QĐ-UBND ngày 11/9/2013 của UBND huyện Hóc Môn.
Phần diện tích đất nông nghiệp nằm trong lộ giới đường không được công nhận là 101.4m².
Chức năng khu đất: Dân cư nông thôn tỷ lệ 1/5000 theo Quyết định số 4089/QĐ-UBND ngày 23/5/2014 của UBND huyện Hóc Môn.
Lộ giới đường trải đá: 10.0m theo tờ trình số 193/QHDT ngày 26/12/2003 của phòng Quản lý đô thị huyện Hóc Môn, được phê duyệt ngày 16/01/2004 của UBND huyện Hóc Môn
Phần chi tiết xem bản đồ hiện trạng vị trí số 4728-2015/HĐ-CNHM ngày 17/07/2015 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hóc Môn.

Hóc Môn, ngày 11 tháng 8 năm 2015

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN

KT.CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Lý Hiếu Thanh

Số vào sổ cấp GCN: CH 00347

CB TL: PTNMT

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



BẢNG LIỆT KÊ TOẠ ĐỘ GÓC THỬA

Tên góc/điểm	Toạ độ		Cạnh
	X(m)	Y(m)	
1	2.093.575,69	598.865,13	53,96
2	2.093.566,04	598.909,33	6,53
3	2.093.567,73	598.915,77	19,17
4	2.093.585,72	598.923,08	21,54
5	2.093.583,71	598.901,56	1,35
6	2.093.585,88	598.900,09	8,20
7	2.093.584,95	598.891,91	44,86
8	2.093.546,52	598.870,40	30,00
9	2.093.531,74	598.906,43	24,80
1	2.093.575,69	598.865,13	

Tỷ lệ: 1/1000

Phần diện tích đất sử dụng riêng thuộc sở hữu riêng được công nhận: 105,4m²

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
Nợ tiền sử dụng đất (diện tích 1395,6m² đất ở tại nông thôn) theo đơn đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất ngày 23/9/2013 và đã được xác nhận ngày 30/9/2013 của Phòng Tài nguyên và Môi trường./.	Ngày 17 tháng 10 năm 2013 TRƯỞNG PHÒNG Hồ Minh Dương
Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo Giấy xác nhận số 11231 ngày 03/12/2015 của Chi cục thuế Hóc Môn./.	Ngày 16 tháng 12 năm 2015 TRƯỞNG PHÒNG Hồ Minh Dương

à tài sản khác gắn liền với đất

83 , tờ bản đồ số: 56,
,1m².
tại nông thôn 839,4m²; Đất trồng lúa còn lại 60,7m²,
ụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng lúa còn lại: Ngày 23/01/2069,
hung: Sử dụng chung,
ng Thạnh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh,
dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 839,4m²; Công nhận
ất như giao đất không thu tiền sử dụng đất 60,7m²,

dụng khác: -/-

ản này được cấp do tách thửa và chuyển mục đích sử dụng một phần thửa
tờ bản đồ số 9 (tài liệu 02/CT-UB) thuộc Giấy chứng nhận số 1779QSDĐ
do UBND huyện Hóc Môn cấp.
nh số 3916/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND huyện Hóc Môn.
ại nông thôn; Khu 2: Đất trồng lúa còn lại.
kem Bản đồ hiện trạng vị trí số 211/2024/ĐĐXD-SH ngày 15/7/2024 do
Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng Song Hành lập, được Phòng Tài nguyên và
ện Hóc Môn kiểm tra số 1919/TNMT ngày 16/7/2024.

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



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

1. Thửa đất:
a) Thửa đất số: 650 , tờ bản đồ số: 79
b) Địa chỉ: Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh
c) Diện tích: 2244,8m², (Bằng chữ: Hai nghìn hai trăm bốn mươi bốn 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 ngày 28/4/2065
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:
Giấy chứng nhận này được cấp đổi từ Giấy chứng nhận số 53606NĐH ngày 18/03/2003 do UBND huyện Hóc Môn cấp.
- Phần cho thêm nội dung đối hiện trạng vị trí số 1471/2018/ĐĐHS ngày 15/8/2018 của Công ty TNHH đo đạc thiết kế xây dựng địch vụ Trần Mân lập được Chi nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai huyện Hóc Môn kiểm tra ngày 30/8/2018.

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



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm	Tọa độ X(m)	Tọa độ Y(m)	Cạnh (m)
1	1.190.611,16	594.647,28	3,93
2	1.190.610,77	594.651,20	28,30
3	1.190.619,17	594.678,95	14,87
4	1.190.619,19	594.693,82	36,59
5	1.190.607,77	594.728,57	14,79
6	1.190.596,13	594.742,83	43,49
1	1.190.611,16	594.647,28	

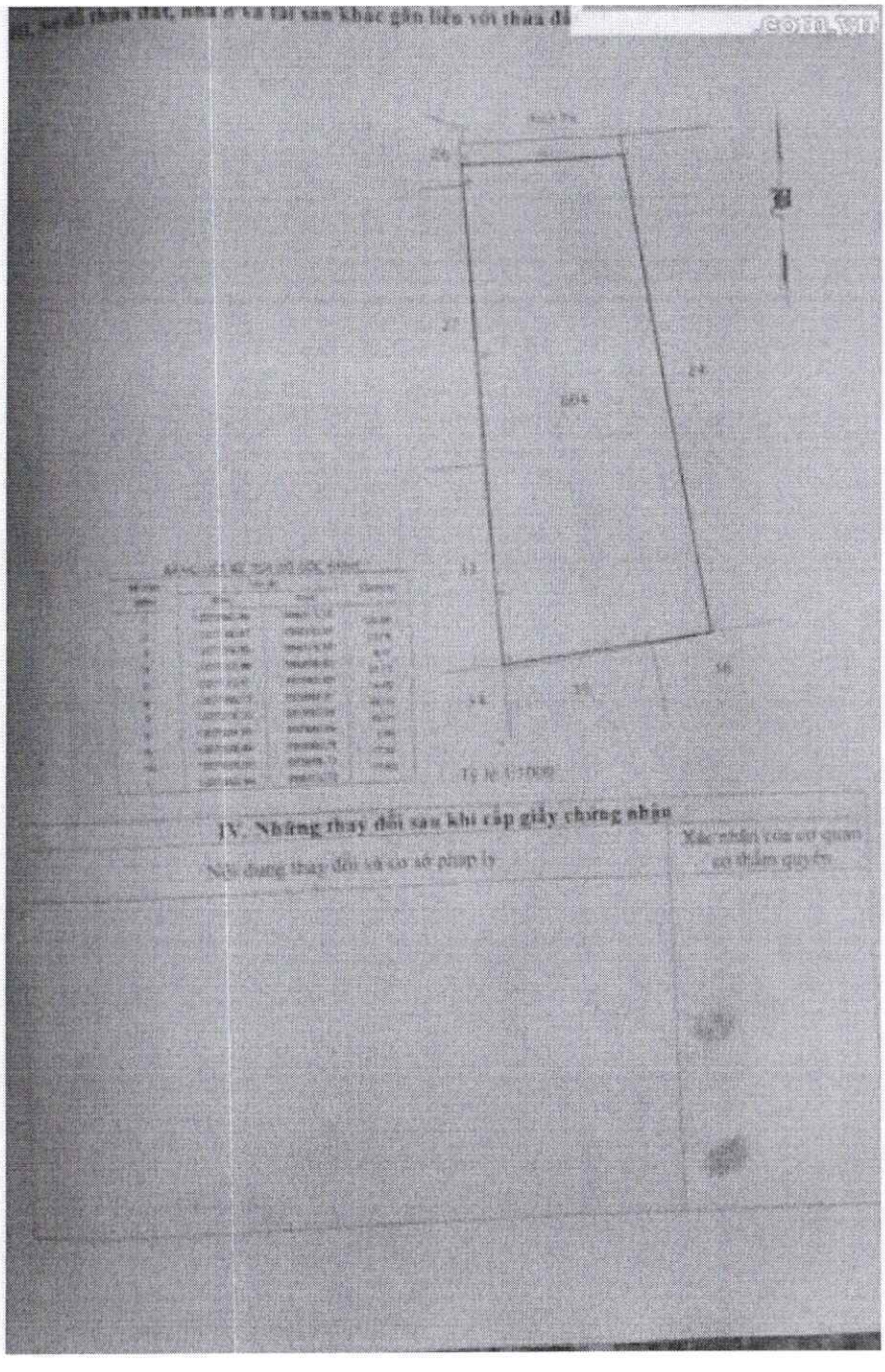
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2018
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
TUQ. GIÁM ĐỐC SỞ
PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

Lê Thanh Thương

Sơ vào sổ cấp GCN: CS 02403

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

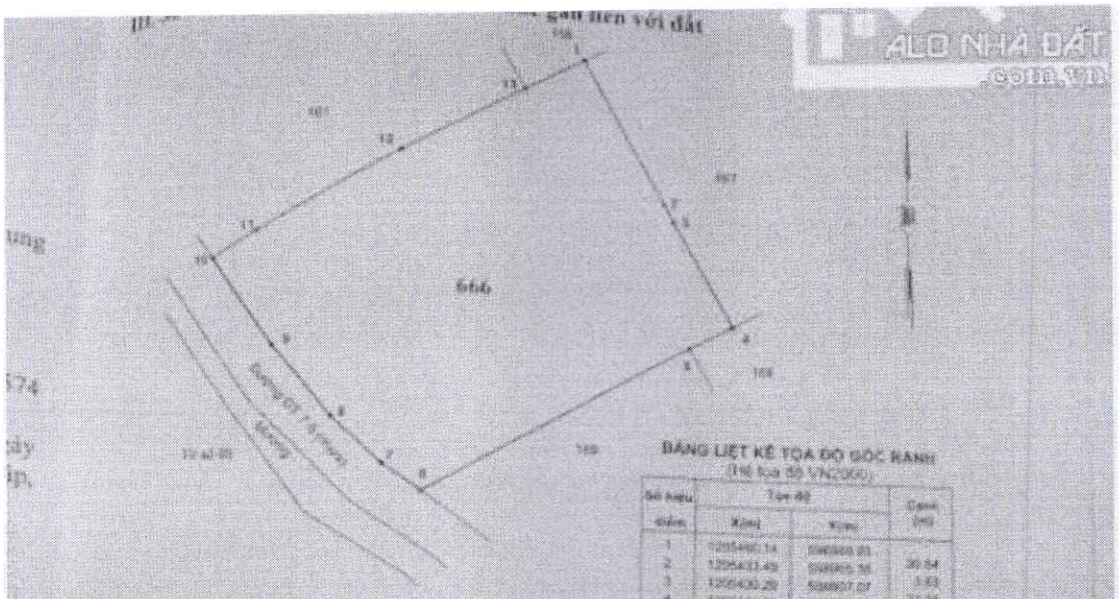
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền



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



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH
(Hệ tọa độ VN2000)

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh (m)
	X(m)	Y(m)	
1	1205440.74	596869.83	
2	1205433.49	596865.58	30.64
3	1205430.29	596837.07	3.63
4	1205411.08	596819.56	22.36
5	1205406.49	596812.36	8.39
6	1205377.98	596861.71	56.29
7	1205382.57	596854.72	8.40
8	1205390.75	596845.40	12.43
9	1205403.36	596834.72	16.68
10	1205428.02	596812.04	33.34
11	1205424.96	596831.18	6.62
12	1205445.36	596856.58	25.75
13	1205453.44	596878.83	23.55
1	1205440.74	596869.83	13.14

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

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 429 , Tờ bản đồ số: 69 ,

b) Địa chỉ: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh,

c) Diện tích: 1701.9 m², bằng chữ: (Một nghìn bảy trăm lẻ một phẩy chín mét vuông).

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 1701.9 m²,

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 1701.9 m²,

e) Thời hạn sử dụng: Ổn định lâu dài;

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

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Theo Quyết định số 5193 /QĐ-UBND ngày 11 tháng 8 năm 2015 của UBND huyện Hóc Môn.
Trong đó, diện tích 1395.6m2 đã được chuyển mục đích đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 4881/QĐ-UBND ngày 11/9/2013 của UBND huyện Hóc Môn.
Phần diện tích đất nông nghiệp nằm trong lộ giới đường không được công nhận là 101.4m².
Chức năng khu đất: Dân cư nông thôn tỷ lệ 1/5000 theo Quyết định số 4089/QĐ-UBND ngày 23/5/2014 của UBND huyện Hóc Môn.
Lộ giới đường trải đá: 10.0m theo tờ trình số 193/QHDT ngày 26/12/2003 của phòng Quản lý đô thị huyện Hóc Môn, được phê duyệt ngày 16/01/2004 của UBND huyện Hóc Môn
Phần chi tiết xem bản đồ hiện trạng vị trí số 4728-2015/HĐ-CNHM ngày 17/07/2015 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hóc Môn.

Hóc Môn, ngày 11 tháng 8 năm 2015

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN

KT.CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Lý Hiếu Thanh

Số vào sổ cấp GCN: CH 00347

CBTL: PTNMT:

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



BẢNG LIỆT KÊ TOẠ ĐỘ GÓC THỬA

Số hiệu điểm	Toạ độ		Cạnh
	X(m)	Y(m)	
1	2.305.975,88	598.991,11	13,00
2	2.305.988,79	598.989,19	8,73
3	2.305.980,71	598.991,19	22,21
4	2.305.958,93	598.995,59	51,24
5	2.305.910,73	598.985,54	1,37
6	2.305.910,99	598.984,19	6,26
7	2.305.916,95	598.982,21	19,84
8	2.305.906,22	598.967,45	29,06
9	2.305.934,73	598.946,63	24,60
1	2.305.975,88	598.991,11	

Tỷ lệ: 1/1000

Phần diện tích đất nông nghiệp được sử dụng được công nhận như sau:

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
Nợ tiền sử dụng đất diện tích 1395 m^2 đất ở tại nông thôn theo đơn đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất ngày 23/9/2013 và đã được xác nhận ngày 30/9/2013 của Phòng Tài nguyên và Môi trường./.	Ngày 13-11-2015 TRƯỞNG PHÒNG Hồ Minh Dương
Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo Giấy xác nhận số 11231 /CT-... ngày 03/11/2015 của Chi cục thuế Bắc Mê./.	16-11-2015 TRƯỞNG PHÒNG Hồ Minh Dương

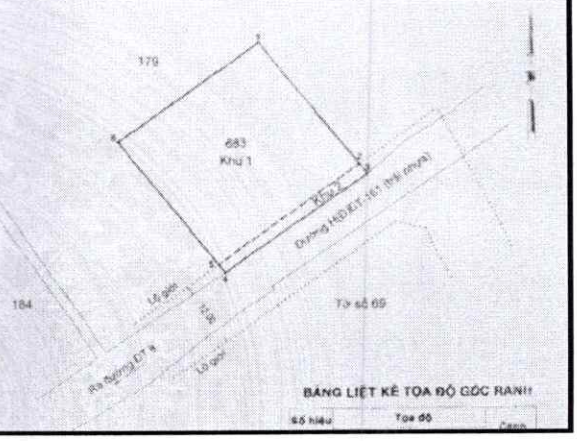
à tài sản khác gắn liền với đất

83 , tờ bản đồ số: 56,
, 1m²,
tại nông thôn 839,4m²; Đất trồng lúa còn lại 60,7m²,
ng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng lúa còn lại: Ngày 23/01/2069,
ng: Sử dụng chung,
ng Thanh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.
dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 839,4m²; Công nhận
ất như giao đất không thu tiền sử dụng đất 60,7m²,

dụng khác: -/-

ận này được cấp do tách thửa và chuyển mục đích sử dụng một phần thửa
tờ bản đồ số 9 (tài liệu 02/CT-UB) thuộc Giấy chứng nhận số 1779QSDD
do UBND huyện Hóc Môn cấp.
nh số 3916/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND huyện Hóc Môn.
ại nông thôn; Khu 2: Đất trồng lúa còn lại.
xem Bản đồ hiện trạng vị trí số 211/2024/ĐĐXD-SH ngày 15/7/2024 do
Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng Song Hành lập, được Phòng Tài nguyên và
ện Hóc Môn kiểm tra số 1919/TNMT ngày 16/7/2024.

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



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh
	Hệ VN2000		
	X(m)	Y(m)	
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 656 , tờ bản đồ số: 70

b) Địa chỉ: Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

c) Diện tích: 2244,8m², (bằng chữ: Hai nghìn hai trăm bốn 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 ngày 28/4/2065

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:

Giấy chứng nhận này được cấp đổi từ Giấy chứng nhận số 536QSDĐ ngày 18/03/2001 do UBND huyện Hóc Môn cấp.

Phần chi tiết xem bản đồ hiện trạng vị trí số 1471/2018.ĐĐTM ngày 15/8/2018 của Công ty TNHH đo đạc thiết kế xây dựng thời vụ Trần Mến lập được Chi nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai huyện Hóc Môn kiểm tra ngày 30/8/2018.

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



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh
	Hệ VN2000		
	X(m)	Y(m)	
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 11 năm 2018

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TUQ. GIÁM ĐỐC SỞ

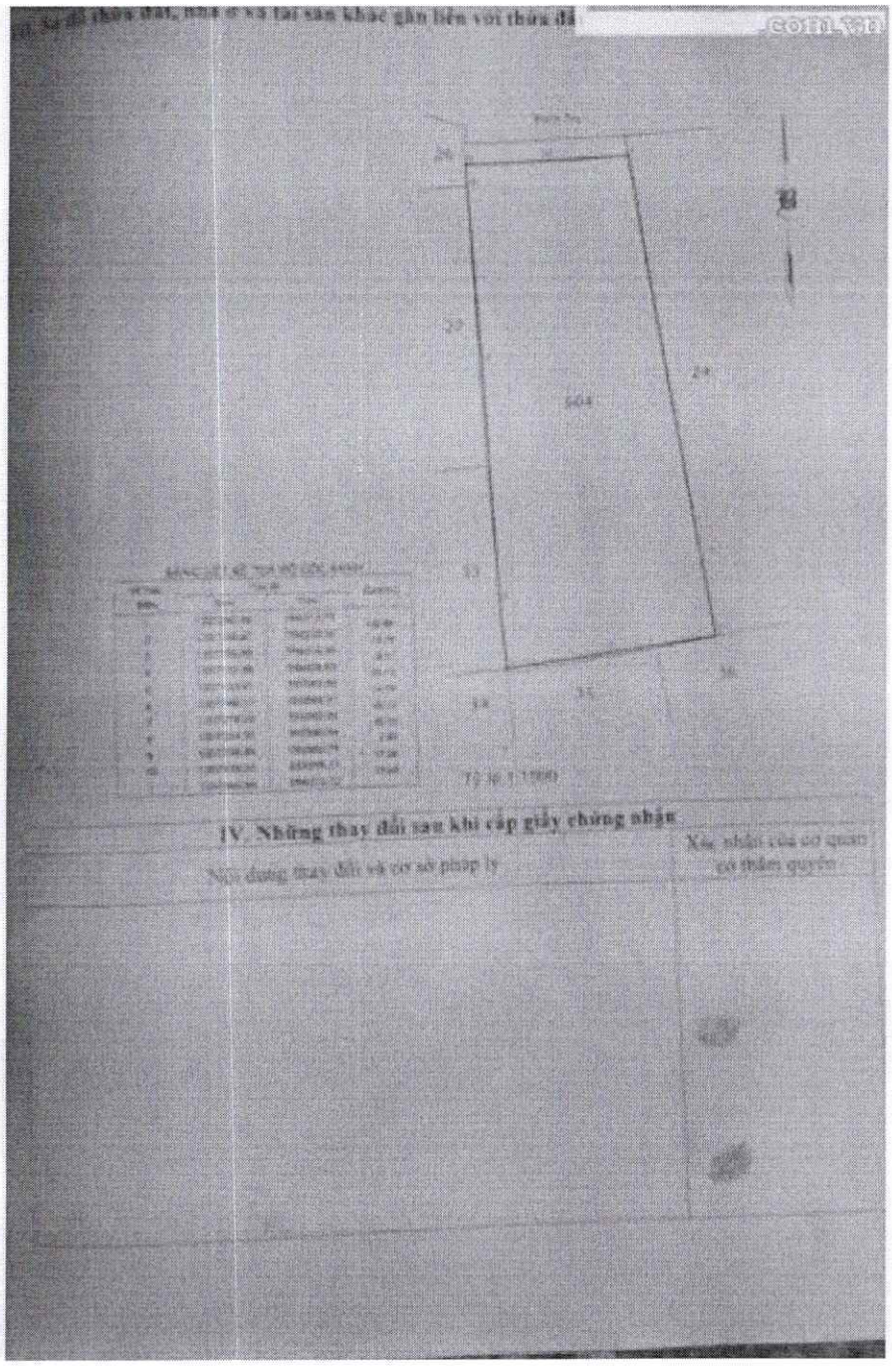
PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

Lê Thanh Phương

Số vào sổ cấp GCN: CS 02403

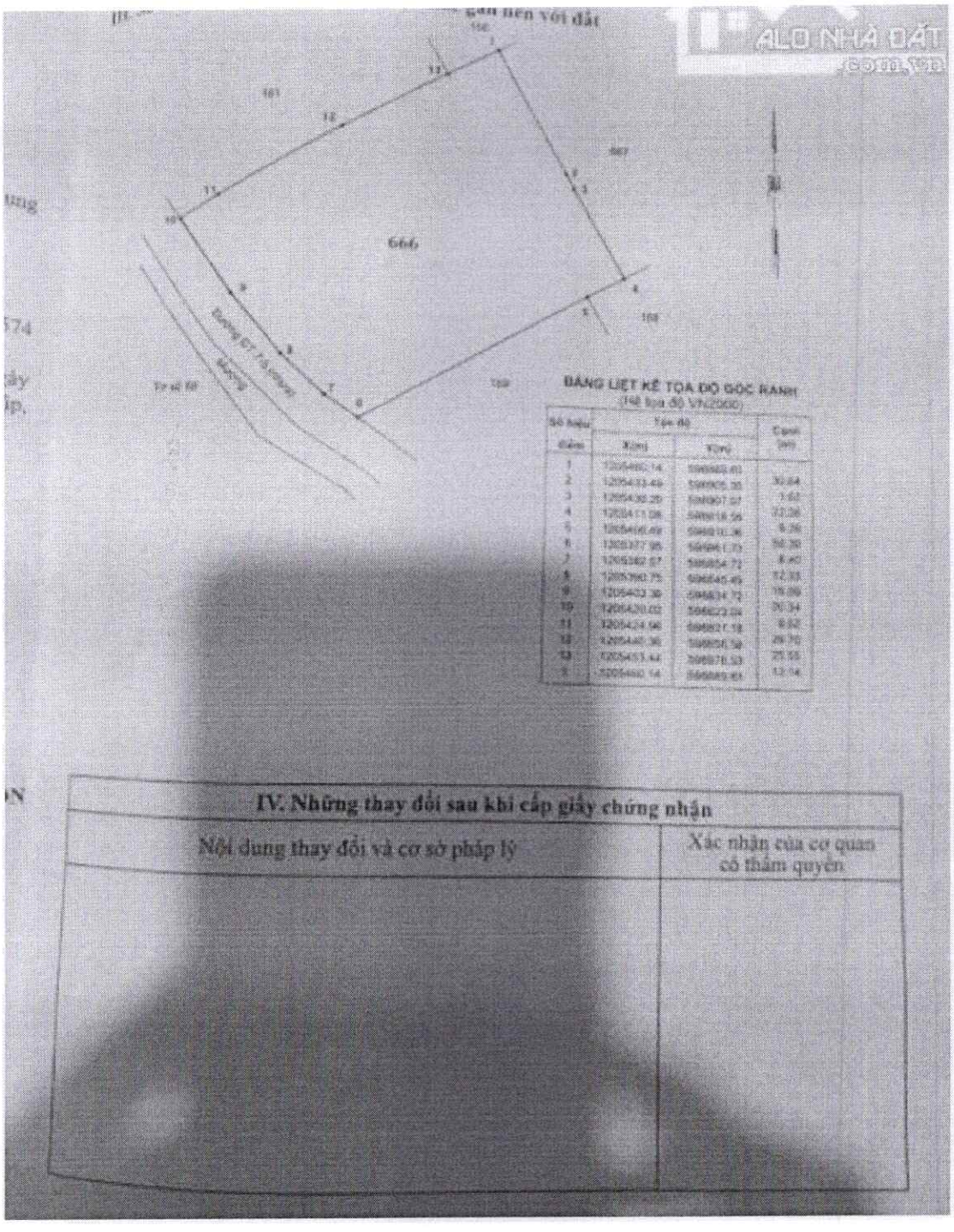
IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
04-05-2021	



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



Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh (m)
	X(m)	Y(m)	
1	1205480.14	586662.61	
2	1205433.49	586635.35	30.64
3	1205430.25	586637.57	3.93
4	1205411.08	586618.56	27.00
5	1205406.49	586610.36	9.39
6	1205377.95	586594.73	32.59
7	1205382.57	586584.73	8.40
8	1205390.75	586645.45	12.33
9	1205403.30	586634.72	16.06
10	1205420.03	586623.04	20.34
11	1205434.96	586621.19	8.82
12	1205445.36	586656.59	28.70
13	1205453.44	586678.53	23.55
1	1205480.14	586662.61	13.14

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

CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số: A.019/25/SaigonPA/HĐ

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

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

Hôm nay, ngày 13 tháng 02 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 THÀNH ĐÔ

Mã số thuế : 0100686174-077

Địa chỉ : 56-58-60 Nguyễn Văn Cừ, Phường Cầu Kho, Quận 1, Tp.HCM.

Đại diện : **Ông Nguyễn Tuấn Dũng** Chức vụ: Giám Đốc

Theo Quyết định ủy quyền số 2664/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng Giám Đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Mã số thuế : 0309509811

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

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

Theo Giấy ủy quyền số 50/22/SaigonPA-HĐTV ngày 12/07/2022

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

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

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

❖ **Tài sản thẩm định giá: Giá trị khoản nợ** ông Bùi Hữu Hiệp tại Ngân hàng nông nghiệp và PTNT Việt Nam (Agribank) – chi nhánh Thành Đô trên cơ sở theo:

– Hợp đồng tín dụng số 6223-LAV-20200532 ngày 31/12/2020 giữa ông Bùi Hữu Hiệp và Ngân hàng nông nghiệp và PTNT Việt Nam (Agribank) – chi nhánh Thành Đô.

– Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6223-LCL-201900039/02 ngày 31/12/2020 giữa bên thế chấp ông Bùi Hữu Hiệp, và Ngân hàng nông nghiệp và PTNT Việt Nam (Agribank) –Thành Đô.

– Dư nợ: 9.921.442.123 đồng, trong đó: nợ gốc 7.750.000.000 đồng, nợ lãi 2.171.442.123 đồng, lãi quá hạn 50.808.561 đồng, tính đến ngày 31/10/2024.

– **Tài sản bảo đảm gồm:**

+ Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 515, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.

+ Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 795, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.

+ Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 517, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.

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

– Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC789615, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận : CH00074 được UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 11/01/2016.

– Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC654713, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận : CH01553 được UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 18/12/2015.

– Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD121578, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận : CH00426 được UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 21/03/2016.

– Hợp đồng tín dụng số 6223-LAV-20200532 ngày 31/12/2020 giữa ông Bùi Hữu Hiệp và Ngân hàng nông nghiệp và PTNT Việt Nam (Agribank) – chi nhánh Thành Đô.

– Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6223-LCL-20190039/02 ngày 31/12/2020 giữa bên thế chấp ông Bùi Hữu Hiệp, và Ngân hàng nông nghiệp và PTNT Việt Nam (Agribank) –Thành Đô.

– Bảng kê gốc, lãi, bao gồm lãi quá hạn của ông Bùi Hữu Hiệp tạm tính đến ngày 31/10/2024.

3. Nội dung công việc bao gồm:

Thẩm định giá trị khoản nợ theo 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 trường hợp khoản nợ có chung tài sản bảo đảm với khoản nợ khác, giá trị tài sản bảo đảm được phân bổ dựa trên tỷ trọng dư nợ gốc của mỗi khoản nợ tại thời điểm thẩm định giá.

– Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm gồm tất cả các chi phí phát sinh tai 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.

– Chi phí có thể phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ gồm chi phí tư vấn thẩm điịnh giá khoản nợ và chi phí bán đấu giá khoản nợ.

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) được 2 bên thống nhất.

- Được yêu cầu Bên B cung cấp các hồ sơ, tài liệu đến việc thẩm định giá tài sản.

- Yêu cầu Bên B cung cấp thông tin trong hồ sơ đăng ký hành nghề thẩm định giá và thông tin về thẩm định viên về giá.

- Yêu cầu thay thế thẩm định viên về giá tham gia thẩm định giá khi có căn cứ cho rằng thẩm định viên về giá vi phạm chuẩn mực thẩm định viên Việt Nam và nguyên tắc trung thực, độc lập, khách quan trong quá trình thực hiện thẩm định giá.

- Không thanh toán các chi phí khác phát sinh ngoài Điều 6 nếu không được Bên A chấp thuận và Bên B không chứng minh được đó là chi phí hợp lý.

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

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

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

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

6. Sử dụng chứng thư thẩm định giá đúng mục đích như đã nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Bên B không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên A sử dụng chứng thư thẩm định giá sai mục đích so với mục đích thẩm định nêu trong chứng thư thẩm định giá. Từ chối thanh toán chi phí thẩm định giá theo thoả thuận tại Hợp đồng này cho Bên B trong trường hợp chứng thư thẩm định giá được lập không đúng quy định của Pháp luật, không đúng thoả thuận tại Hợp đồng này.

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

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

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

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

4. Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá được thẩm định bởi thẩm định viên về giá trong quy định pháp luật, 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 thiệt hại theo quy định của pháp luật do vi phạm thoả thuận trong Hợp đồng thẩm định giá hoặc trong trường hợp hoạt động thẩm định giá gây thiệt hại đến lợi ích của Bên A do không tuân thủ các quy định của thẩm định giá.

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. Thông báo cho Bên A biết về các công việc phát sinh nằm ngoài phạm vi Hợp đồng và các chi phí phát sinh khác và phải được Bên A chấp thuận

11. 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 kể từ ngày Bên A bàn giao đủ hồ sơ, tài liệu cho Bên B và hoàn thành trong vòng 07 ngày và Bên A phải nhận được chứng thư thẩm định giá, Biên bản định giá kể từ ngày ký kết Hợp đồng.

2. Trong vòng 02 ngày, kể từ ngày Hợp đồng được ký kết 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.

5. Trong trường hợp, quá thời gian nêu tại Điều 5 hợp đồng này, Bên B phải thông báo cho Bên A vào ngày cuối cùng của thời hạn thực hiện hợp đồng. Và phải hoàn thành công việc chậm nhất tối đa 2 ngày làm việc tiếp theo kể từ ngày hết hạn thực hiện hợp đồng. Nếu Bên B vẫn không thực hiện được thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không thanh toán bất kỳ chi phí nào cho Bên B.

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **15.000.000 VND.**

(Bằng chữ: Mười lăm triệu đồng)

- Phí thẩm định trên đã bao gồm tất cả các chi phí cho đến khi Bên A nhận được 02 bản chứng thư thẩm định giá và Biên bản định giá hợp lệ.

- Phí thẩm định trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).
- Ngoài các chi phí phát sinh khác ngoài khoản 1 Điều này, Bên B phải thông báo cho Bên A và được Bên A chấp thuận

2. Tiến độ thanh toán:

- Thanh toán toàn bộ phần phí trong vòng 05 ngày sau khi nhận Chứng thư và Báo cáo thẩm định giá.

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

Số tài khoản : 114002941730
Tên thụ hưởng : CTY TNHH THAM DINH GIA SAI 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.
- Một trong 2 bên vi phạm nghĩa vụ tại Hợp đồng này

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 giám mà không có lý do hợp lý, 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. 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.

3. 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).

4. 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.

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

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

ĐẠI DIỆN BÊN A	**ĐẠI DIỆN BÊN B**
GIÁM ĐỐC	**GIÁM ĐỐC**
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM CHI NHÁNH THÀNH ĐÔ	CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
NGUYỄN TUẤN DŨNG	**NGUYỄN THỊ DIỆU VI**