- **Số chứng thư:** 012/2025/A.018 (**Số hợp đồng**: **A.020/25**/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 Công ty Cổ phần Phát Triển Hiệp Phong 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.

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.018 *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.020/25/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.018 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.018 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 Công ty Cổ phần Phát Triển Hiệp Phong 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-201800627 ngày 14/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Phát Triển Hiệp Phong 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-201900639 ngày 29/01/2019 giữa bên thế chấp là Công ty Cổ phần Phát Triển Hiệp Phong 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, Thành phố Hồ Chí Minh.
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 795, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 517, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Thành phố 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 Công ty Cổ phần Phát Triển Hiệp Phong 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**	**34.297.660.272**
2	**Nguồn thu từ xử lý tài sản bảo đảm**	**54.359.113.633**
2.1	Giá trị tài sản bảo đảm được phân bổ	55.865.960.265
2.2	Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm	1.506.846.632
3	**Giá trị khoản nợ**	**34.297.660.272**
4	Chi phí có thể phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ	79.790.000
5	**Giá trị khoản nợ đã xem xét đến chi phí xử lý khoản nợ**	**34.217.870.272**

Kết luận tổng giá trị *(làm tròn)*: **34.218.000.000 VND.**

***Bằng chữ*: Ba mươi bốn tỷ hai trăm mười tám 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.020/25/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 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 Công ty Cổ phần Phát Triển Hiệp Phong 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.

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.018 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

CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số: 012/2025/A.018

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.020/25/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 Công ty Cổ phần Phát Triển Hiệp Phong 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-201800627 ngày 14/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Phát Triển Hiệp Phong 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-201900639 ngày 29/01/2019 giữa bên thế chấp là Công ty Cổ phần Phát Triển Hiệp Phong 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, Thành phố Hồ Chí Minh.
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 795, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 517, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Thành phố 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.020/25/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-201800627 ngày 14/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp Phong 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-201900639 ngày 29/01/2019 giữa bên thế chấp là Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp Phong 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 Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp Phong tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô tính đến ngày 31/10/2024.
- Giấy chứng nhận đăng kí doanh nghiệp Công ty Cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp Phong, đăng ký lần thứ 14 ngày 24/01/2018.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Thông tin về khách hàng vay

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp Phong.
- Giấy phép kinh doanh số: 0303937144 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 17/08/2005.
- Loại hình tổ chức: Công ty Cổ phần
- Địa chỉ: 19/52 Nguyễn Cửu Đàm, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, TP Hồ Chí Minh.
- Người đại diện theo pháp luật: ông Bùi Hữu Hiệp Chức vụ: Tổng giám đốc
- Ngành nghề kinh doanh: Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan.

3.2. Thông tin về khoản nợ

➢ **Khoản nợ** của Công ty Cổ phần Phát Triển Hiệp Phong 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-201800627 ngày 14/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Phát Triển Hiệp Phong 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-201900639 ngày 29/01/2019 giữa bên thế chấp là Công ty Cổ phần Phát Triển Hiệp Phong 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, Thành phố Hồ Chí Minh.
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 795, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.
  + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 517, tờ bản đồ 69, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Theo số liệu cung cấp của Ngân hàng, Công ty Cổ phần Phát Triển Hiệp Phong (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 **34.297.660.272** VND. Trong đó:
  + Nợ gốc là: 30.000.000.000 VND
  + Nợ lãi là: 4.297.660.272 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 Công ty Cổ phần Phát Triển Hiệp Phong 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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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
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

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		18.426.000	26.600.000	25.909.000
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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		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
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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Mục đích sử dụng đất	LUA	CLN	HNK	HNK
5	Vị trí	2 mặt tiền Đông Thạnh 8-1, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, 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
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/m²)		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
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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		4.005.544	4.244.707	4.097.010
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 Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp Phong

– Tổng hợp giá trị tài sản thế chấp của Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp Phong 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*30.000.000.000/(7.750.000.000 + 30.000.000.000)
= **55.865.960.265 VND**

6.2.4. Xác định giá trị khoản nợ

- Tài sản thẩm định giá là khoản nợ (nợ gốc và nợ lãi) của Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp Phong. Khoản nợ này được đảm bảo bằng các tài sản trình bày ở trên. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp Phong 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, Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp Phong (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 **34.297.660.272** VND. Trong đó:
  + Nợ gốc là: 30.000.000.000 VND
  + Nợ lãi là: 4.297.660.272 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	142.297.660	
1.3	Chi phí thi hành án dân sự	246.929.766	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	246.929.766	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	38.880.000	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	40.910.000	Căn cứ Thông tư 108/2020 /TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 45/2017/tt-btc ngày 12 tháng 5 năm 2017 của bộ trưởng bộ tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản. Chi phí được tạm tính dựa trên mức giá khởi điểm của khoản nợ (chưa xem xét đến chi phí xử lý khoản nợ) và giả định không có chênh lệch giữa giá trúng đấu giá với giá khởi điểm.

- Tổng giá trị nguồn thu từ việc xử lý tài sản bảo đảm(giá trị tài sản bảo đảm trừ đi chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm):
  = 55.865.960.265 – (300.000 + 142.297.660 + 246.929.766 + 246.929.766)
  = 54.359.113.633 VND
- Tổng giá trị nguồn thu từ việc xử lý tài sản bảo đảm là **54.349.113.633 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 **34.297.660.272 VND.** Phần chênh lệch còn lại sẽ được trả lại cho bên nợ là Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp Phong. 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 Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp Phong tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô tại thời điểm ngày 31/10/2024 là: **34.217.870.722 VND.**

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Danh mục	Giá trị (VND)
1	**Tổng dư nợ đến ngày 31/10/2024**	**34.297.660.272**
2	**Nguồn thu từ xử lý tài sản bảo đảm**	**54.359.113.633**
2.1	Giá trị tài sản bảo đảm được phân bổ	55.865.960.265
2.2	Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm	1.506.846.632
3	**Giá trị khoản nợ**	**34.297.660.272**
4	Chi phí có thể phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ	79.790.000
5	**Giá trị khoản nợ đã xem xét đến chi phí xử lý khoản nợ**	**34.217.870.272**

Kết luận tổng giá trị *(làm tròn)*: **34.218.000.000 VND.**

***Bằng chữ*: Ba mươi bốn tỷ hai trăm mười tám triệu đồng.**

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng 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.020/25/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 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 Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp Phong 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



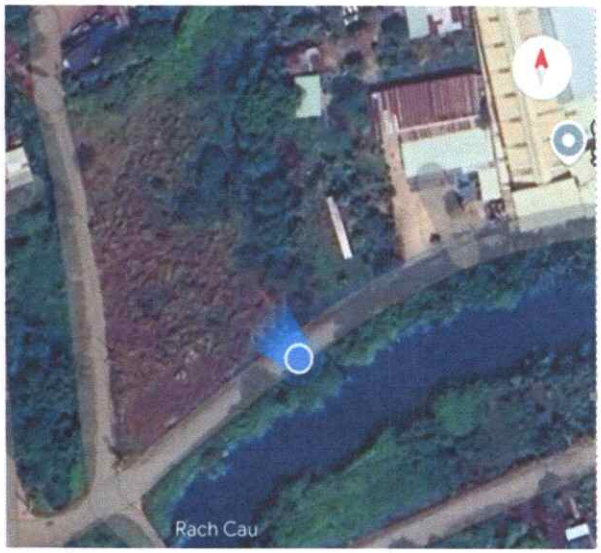
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



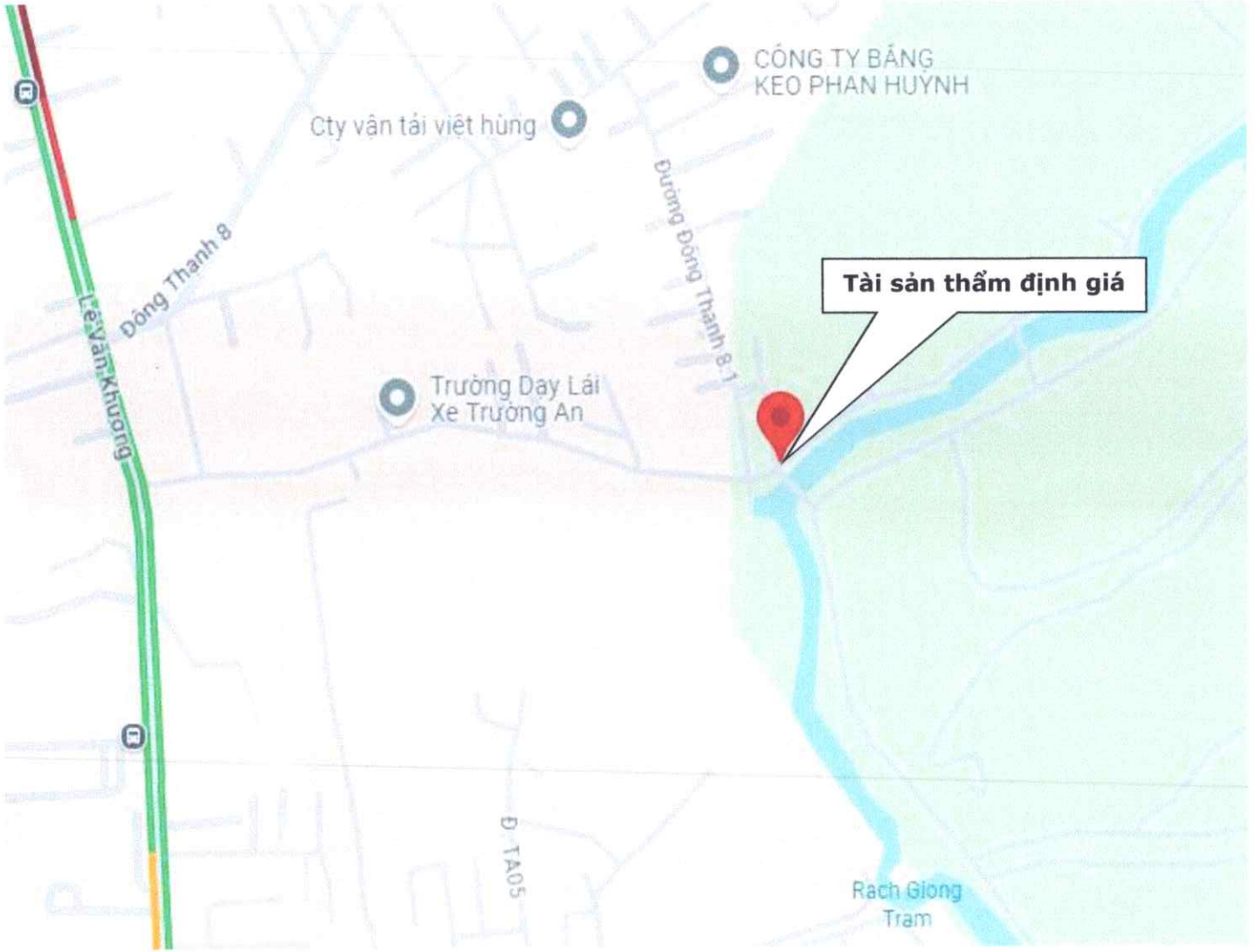
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Vị trí tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.895163227347176, 106.6522781817162



A.018

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 Công ty Cổ phần Phát Triển Hiệp Phong 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 Công ty Cổ phần Phát Triển Hiệp Phong 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 **: 34.218.000.000 ☑ 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: ...đ...

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

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

3. Phương pháp thực hiện:

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

...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 ...34.217.870.272 VNĐ...

5. Ý kiến khác (nếu có):

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

Ý kiến của Ban giám đốc

Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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

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

Nguyễn Tấn Tài

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

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 Tây 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.

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

- 3 Thửa đất 915, 917, 795, cùng tờ bản đồ số 69
- Địa chỉ: xã Tây 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 trạng tài sản: 2 mặt tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 5m thửa đất

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

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	

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-2019006[illegible]29...

- 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;
- Theo thỏa thuận của các bên.

Hôm nay, ngày 29... tháng 01... năm 2019, 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: 0100686174-077

Điện thoại: (08) 38361682 - (08) 38361672 Fax: (08) 38361797

Người đại diện là ông : **TRẦN HOÀI SƠN** Chức vụ: Phó Giám đốc

Theo quyết định uỷ quyền số: 955QĐ/TĐ-TH ngày 11/12/2018 của Giám đốc Agribank Chi nhánh Thành 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 thương trú: 209 Cộng Hoà, phường 13, quận Tân Bình, Tp. HCM

Điện thoại số: 0901 222 228

3. **BÊN ĐƯỢC CẤP TÍN DỤNG *(Bên C)*:**

Tên khách hàng: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HIỆP PHONG**

Trụ sở tại: 19/52 Nguyễn Cửu Đàm, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, Tp.HCM

Giấy CNĐKKD số: 0303937144 do Phòng đăng ký kinh doang Sở kế hoạch - đầu tư cấp lần đầu ngày 17/08/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 14, ngày 24/01/2018.

Mã số thuế: 0303937144

Người đại diện là ông: **Bùi Thái Hoà**, chức vụ: Cổ đông góp vốn

CMND số: 351 998 726, cấp ngày 25/03/2015, nơi cấp CA Tỉnh An Giang

Địa chỉ thường trú: 209 Cộng Hoà, phường 13, quận Tân Bình, Tp.HCM

Biên bản họp hội đồng quản trị ngày ..15/01/2019.....

Các bên cùng nhau thoả thuận ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với các nội dung sau:

Điều 1. Tài sản thế chấp:

1.1. Quyền sử dụng đất:

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 lẽ một phẩy hai mét vuông).

+ 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

+ 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 27/8/2067 .

+ 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 đất 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: 51.624.107.000đồng.

*(*Bằng chữ: năm mươi mốt tỷ sáu trăm hai mươi bốn triệu một trăm lẽ bảy ngàn đồng*).*

- Việc định giá tài sản được ghi trong Biên bản định giá số 6223-LCL-201900[illegible]... ngày 29...tháng 01.. năm 2019 với giá trị tài sản được xác định tại thời điểm hiện tại; giá trị tài sản sẽ được xác định lại trong các biên bản định giá lại tài sản;

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

1.5. Các trường hợp thuộc tài sản thế chấp:

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

- Tài sản gắn liền với 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.

<u>Điều 2.</u> 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 C tại các Hợp đồng cấp tín dụng và các phụ lục hợp đồng được ký giữa bên A và bên C (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) trong đó số tiền gốc của hợp đồng tín dụng số 6223-LAV-201800627 là: **30.000.000.000**đồng (*Bằng chữ: ba mươi tỷ đồng*).

<u>Điều 3.</u> Quyền và nghĩa vụ của các bên:

3.1. Quyền của Bên B:

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

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

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

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

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

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

3.2. Nghĩa vụ của Bên B:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Quyền của Bên A:

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Nghĩa vụ của Bên A:

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

3.4.2) Trả lại giấy tờ về tài sản (nếu có) tương ứng với nghĩa vụ Bên C 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 C hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

3.5. Nghĩa vụ của Bên C:

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

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

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

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

3.6. Quyền của Bên C:

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

Điều 4. Xử lý tài sản:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Phương thức xử lý tài sản

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

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

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

- Bán tài sản bảo đảm;

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

- Phương thức khác theo quy định của pháp luật.

4.3. Bán tài sản thế chấp

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

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

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

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

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

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

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

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

<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 tòa án để giải quyết.

Điều 6. Các thoả thuận khác:

6.1. Chuyển nhượng

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

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

6.2. Không từ bỏ quyền

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

6.3. Hiệu lực từng phần

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

6.4. Thỏa thuận khác.

- Bên B thế chấp toàn bộ tài sản trên đất nêu tại điều 1 Hợp đồng này bao gồm tài sản chưa được ghi nhận, tài sản hình thành trong tương lai để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Bên C tại các hợp đồng cấp tín dụng được ký giữa Bên A và Bên C.

Điều 7. Cam đoan của các bên.

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

7.1. Bên A cam đoan:

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

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

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

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

7.2. Bên B cam đoan:

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

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

7.2.3) Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

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

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

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

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

7.3. Bên C cam đoan:

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

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

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

Điều 8. Hiệu lực của hợp đồng:

8.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi 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:

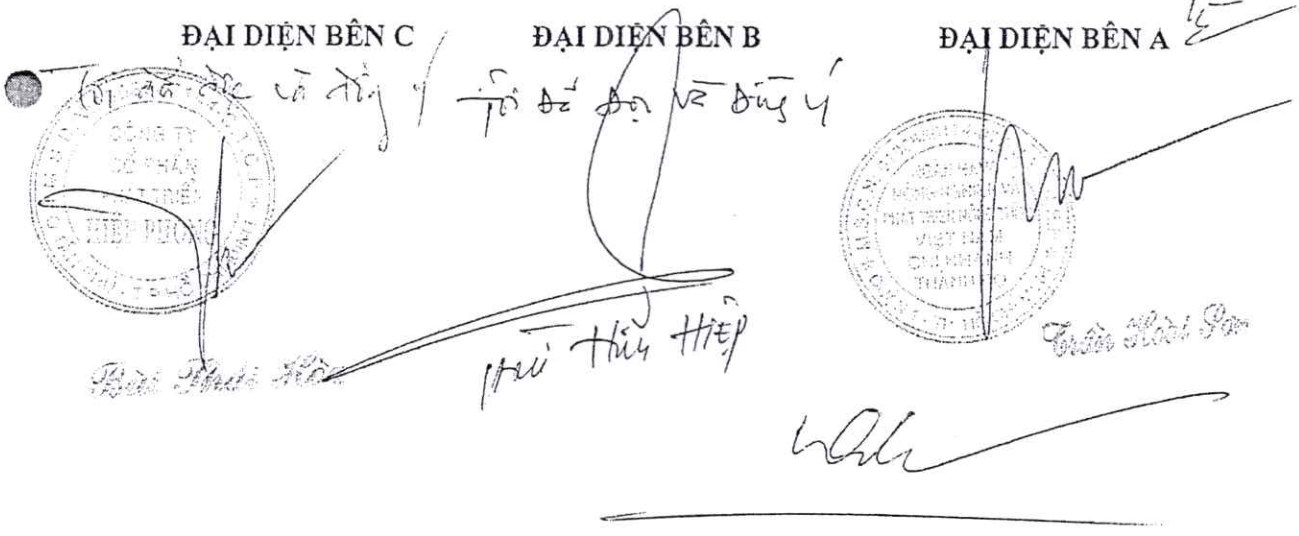
8.2.1) Bên B hoặc Bên C đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ được bảo đảm của Hợp đồng thế chấp này, được bên A chấp nhận xóa đăng ký giao dịch bảo đảm và cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện xóa đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định;

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 05 (năm) bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 (một) bản, Bên B giữ 01 (một) bản, Bên C giữ 01 (một) bản, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai giữ 01 (một) bản, phòng công chứng giữ 01 (một) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN C	ĐẠI DIỆN BÊN B	ĐẠI DIỆN BÊN A



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 29/01/2019 (Ngày hai mươi chín tháng một năm hai ngàn không trăm mười chín).

Tại địa chỉ số: 56 Nguyễn Văn Cừ, Phường Cầu Kho, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh và tại 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 Hồ Chí Minh.

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,**

được giao kết giữa:

BÊN NHẬN THẾ CHẤP (BÊN A):

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

Do ông : **TRẦN HOÀI SƠN**

Chức vụ : Phó Giám đốc

Làm đại diện.

BÊN THẾ CHẤP (BÊN B)

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.

BÊN ĐƯỢC CẤP TÍN DỤNG (BÊN C)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HIỆP PHONG

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần Mã số doanh nghiệp: 0303937144 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư, Tp.Hồ Chí Minh cấp. Đăng ký lần đầu ngày 17/8/2005. Đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 24/01/2018.

Địa chỉ trụ sở chính : 19/52 Nguyễn Cửu Đàm, Phường Tân Sơn Nhì, Quận Tân Phú, Tp.Hồ Chí Minh.

Do Ông : **BÙI THÁI HÒA** Năm sinh: 1990

Chứng minh nhân dân số : 351998726

Chức vụ : Cổ đông góp vốn

Làm đại diện theo Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 15/01/2019.

- Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Bên thế chấp và bên được cấp tín dụng đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã ký vào hợp đồng này trước mặt tôi; 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.

- Hợp đồng này được lập thành 05 (năm) bản chính (mỗi bản chính gồm 06 (sáu) tờ, 11 (mười một) trang, có giá trị pháp lý như nhau, 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan TP Hồ Chí Minh.

Số công chứng 01202, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

(Hương-B.V)

CÔNG CHỨNG VIÊN

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG HOÀNG XUÂN HOAN

Nguyễn Thành Vinh

AGRIBANK

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

HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

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

Số: 6223-LAV-20180047

- *Căn cứ Bộ luật Dân sự của nước Cộng hoà XHCN Việt Nam năm 2015*
- *Theo thoả thuận của các bên.*

Hôm nay, ngày 14 tháng 12 năm 2018, tại Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam (Agribank) – Chi nhánh Thành Đô chúng tôi gồm:

BÊN CHO VAY: Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT 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 là Ông: Trần Hoài Sơn Chức vụ: Phó giám đốc
- Theo quyết định uỷ quyền số: 955QĐ/TĐ-TH ngày 11/12/2018 của Giám đốc Agribank Chi nhánh Thành Đô.

(Sau đây gọi là "**Ngân hàng**")

BÊN VAY: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HIỆP PHONG

- Giấy chứng nhận ĐKKD số: 0303937144, đăng ký lần đầu ngày 17/08/2005, nơi cấp: Sở kế hoạch và đầu tư Tp.HCM, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 24/01/2018.
- Trụ sở tại: 19/52 Nguyễn Cửu Đàm, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, Tp.HCM
- Điện thoại: 0283 62937649
- Người đại diện Ông (Bà): Bùi Hữu Hiệp Chức vụ: Tổng Giám đốc
  CMND số: 351 363 307 Ngày cấp: 05/09/2012 Nơi cấp: CA.Tỉnh An Giang
  Chỗ ở hiện tại: 209 Cộng Hoà, phường 13, quận Tân Bình, Tp.HCM
  Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 25/11/2018
- Tài khoản đồng Việt Nam số: 6223201448416 Tại Agribank Chi nhánh Thành Đô

(Sau đây gọi là "**Khách hàng**").

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

Điều 1. Giải thích từ ngữ:

1.1. **Định nghĩa:**

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

1.1.1. **Hợp đồng:** là Hợp đồng tín dụng này được ký giữa Ngân hàng và Khách hàng, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm.

1.1.2. **Giấy nhận nợ:** là văn bản nhận nợ do Khách hàng lập và ký với nội dung cơ bản theo mẫu quy định của Ngân hàng hoặc biên bản làm việc có ký nhận nợ của Khách hàng hoặc các văn bản, tài liệu do Khách hàng ban hành có nội dung nhận nợ, hoặc văn bản thông báo của Ngân hàng về khoản nợ của Khách hàng tại Ngân hàng.

1.1.3. **Ngày làm việc:** là bất kỳ ngày nào, trừ ngày nghỉ lễ, nghỉ tết và các ngày nghỉ khác theo quy định của pháp luật Việt Nam và ngày mà (các) ngân hàng tại Việt Nam được phép hoặc bắt buộc phải đóng cửa theo quy định của người/cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1.1.4. **Thời hạn cho vay:** là khoảng thời gian được tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay cho Khách hàng cho đến thời điểm Khách hàng phải trả hết nợ gốc và lãi tiền vay theo Hợp đồng này. Trường hợp ngày cuối cùng của thời hạn cho vay không phải là ngày làm việc thì chuyển sang ngày làm việc tiếp theo. Đối với thời hạn cho vay không đủ một ngày làm việc thì thực hiện theo quy định tại Bộ luật Dân sự về thời điểm bắt đầu thời hạn.

1.1.5. **Khoản nợ:** là số tiền vay được Ngân hàng giải ngân cho Khách hàng theo Hợp đồng này và được Ngân hàng theo dõi theo từng giấy nhận nợ.

1.1.6. **Kỳ hạn trả nợ:** là các khoảng thời gian trong thời hạn cho vay đã thỏa thuận mà tại cuối mỗi khoảng thời gian đó Khách hàng phải trả một phần hoặc toàn bộ nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay cho Ngân hàng.

1.1.7. **Lãi tiền vay:** bao gồm lãi trên dư nợ gốc trong hạn, lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn, lãi chậm trả quy định tại khoản 5.2 Điều 5 Hợp đồng này.

1.1.8. **Cơ cấu lại thời hạn trả nợ:** là việc Ngân hàng chấp thuận điều chỉnh kỳ hạn trả nợ, gia hạn nợ theo đề nghị bằng văn bản của Khách hàng, như sau: (i) Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ là việc Ngân hàng chấp thuận kéo dài thêm một khoảng thời gian trả nợ một phần hoặc toàn bộ nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay của kỳ hạn trả nợ đã thỏa thuận (bao gồm cả trường hợp không thay đổi về số kỳ hạn trả nợ đã thỏa thuận), thời hạn cho vay không thay đổi; (ii) Gia hạn nợ là việc Ngân hàng chấp thuận kéo dài thêm một khoảng thời gian trả nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay, vượt quá thời hạn cho vay đã thoả thuận.

1.1.9. **Ngân hàng chủ động trích tiền:** là việc Ngân hàng chủ động trích tiền bất kỳ tài khoản nào (tài khoản thanh toán, tài khoản tiền gửi và các tài khoản khác) của Khách hàng và/hoặc đơn vị phụ thuộc của Khách hàng mở tại Ngân hàng và/hoặc các đơn vị khác cùng hệ thống với Ngân hàng để thu hồi nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).

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

1.1.11. **Văn bản tín dụng:** là các văn bản, hợp đồng bao gồm: Hợp đồng này; Giấy nhận nợ; Hợp đồng bảo đảm có liên quan (nếu có); Phương án sử dụng vốn và các tài liệu chứng minh Khách hàng đủ điều kiện vay vốn; Bất kỳ văn bản thỏa thuận nào khác liên quan và/hoặc vì mục đích của Hợp đồng này.

1.2. Nguyên tắc giải thích hợp đồng:

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

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

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

1.2.4. Khi Hợp đồng có điều khoản hoặc ngôn từ có thể hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau thì phải giải thích theo nghĩa phù hợp nhất với mục đích, tính chất của Hợp đồng.

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

<u>Điều 2.</u> Phương thức cấp tín dụng, mục đích

2.1. Hạn mức cấp tín dụng:

2.1.1. Hạn mức cấp tín dụng là: 100.000.000.000đồng *(Bằng chữ: một trăm tỷ đồng)*.

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

2.1.2. Đồng tiền cấp tín dụng là: đồng Việt Nam.

2.1.3. Hạn mức cấp tín dụng quy định tại điểm 2.1.1 khoản 2.1 Điều này còn bao gồm số dư cấp tín dụng của Hợp đồng tín dụng hạn mức cũ, cụ thể:

2.1.4. Tại mọi thời điểm, tổng mức cấp tín dụng của Khách hàng không vượt quá Hạn mức cấp tín dụng quy định tại điểm 2.1.1 khoản 2.1 Điều này, trừ trường hợp có thỏa thuận khác bằng văn bản của Ngân hàng và Khách hàng.

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

- Thời hạn hiệu lực hạn mức cấp tín dụng là: 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng này có hiệu lực.
- Trong thời hạn hiệu lực của hạn mức cấp tín dụng, Ngân hàng có quyền xem xét xác định lại mức dư nợ cho vay tối đa và thời gian duy trì mức dư nợ.
- Nếu hết thời hạn hiệu lực hạn mức cấp tín dụng mà Khách hàng không sử dụng hoặc sử dụng không hết hạn mức cấp tín dụng thì Khách hàng không được tiếp tục sử dụng hạn mức cấp tín dụng.

2.3. Mục đích sử dụng vốn tín dụng:

Mục đích sử dụng vốn tín dụng của Khách hàng là: Thanh toán tiền mua bán xăng dầu.

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

2.4. **Hình thức cấp tín dụng:**

2.4.1. Cho vay

- Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức tín dụng
- Thời hạn cho vay:

Thời hạn cho vay của mỗi Khoản nợ tối đa là: 04 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ.

2.4.2. **Bảo lãnh ngân hàng**

- Ngân hàng cam kết cung cấp hạn mức bao lãnh cho Khách hàng, tối đa trong phạm vi hạn mức cấp tín dụng còn lại nêu tại điểm 2.3.1 khoản 2.3 Điều này.
- Mức cấp bảo lãnh cụ thể, loại bảo lãnh, thời hạn bảo lãnh và các vấn đề có liên quan được Ngân hàng và Khách hàng xem xét quyết định cho từng lần và thỏa thuận tại hợp đồng cấp bảo lãnh, cam kết bảo lãnh.
- Ngân hàng và Khách hàng thực hiện quy định của Ngân hàng nhà nước, của Agribank về bảo lãnh ngân hàng.

2.4.3. **Phát hành thư tín dụng (L/C)**

- Ngân hàng cam kết cung cấp hạn mức phát hành L/C tối đa trong phạm vi hạn mức cấp tín dụng còn lại nêu tại điểm 2.3.1 khoản 2.3 Điều này, bao gồm: L/C thanh toán bằng vốn vay của Ngân hàng (L/C trả ngay; L/C trả chậm); L/C thanh toán bằng vốn khác...
- Từng lần phát hành L/C theo đề nghị của Khách hàng, Ngân hàng xem xét quyết định việc phát hành L/C và các vấn đề có liên quan.
- Ngân hàng và Khách hàng thực hiện quy định pháp luật có liên quan, của Agribank và thông lệ quốc tế về L/C.

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

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

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

Điều 3. Lãi suất cho vay

3.1. **Lãi suất cho vay trong hạn:** thỏa thuận theo từng lần nhận nợ.

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

3.3. **Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả:** bằng 0.0%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Điều 4. Giải ngân vốn vay

4.1. **Điều kiện giải ngân vốn cho vay:**

Ngân hàng chỉ đồng ý giải ngân vốn vay khi Khách hàng đáp ứng được tất cả các điều kiện dưới đây trừ trường hợp Ngân hàng quyết định không áp dụng một số điều kiện nhất định đối với khách hàng:

4.1.1. Khách hàng mở tài khoản tiền gửi thanh toán tại Ngân hàng.

4.1.2. Khách hàng đề nghị giải ngân vốn cho vay trong phạm vi hạn mức cấp tín dụng trong thời hạn hiệu lực hạn mức cấp tín dụng quy định tại khoản 2.1 và 2.2 Điều 2 Hợp đồng này.

4.1.3. Khách hàng phải cung cấp và Ngân hàng đã nhận được đầy đủ hồ sơ, tài liệu, văn bản sau:

a) Hồ sơ, tài liệu, giấy tờ liên quan đến việc giải ngân vốn cho vay theo yêu cầu của Ngân hàng và theo quy định tại Hợp đồng này.

b) Văn bản của cấp có thẩm quyền của Khách hàng chấp thuận hoặc thông qua: Việc vay vốn tại Ngân

hàng: Thực hiện biện pháp bảo đảm nghĩa vụ của Khách hàng theo Hợp đồng này (nếu có); Giao người có thẩm quyền ký kết Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan.

c) Văn bản ủy quyền của người đại diện theo pháp luật của Khách hàng trong trường hợp người ký Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan không phải là người đại diện theo pháp luật của Khách hàng.

d) Các văn bản, tài liệu khác theo yêu cầu của Ngân hàng.

4.1.4. Hợp đồng bảo đảm có liên quan (nếu có) đã được đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật theo yêu cầu của Ngân hàng. Trong trường hợp pháp luật có quy định và/hoặc Ngân hàng có yêu cầu thì Hợp đồng bảo đảm có liên quan phải được công chứng, chứng thực hoặc xác nhận.

4.1.5. Không có bất kỳ Sự kiện vi phạm nào theo quy định tại Hợp đồng này và không có bất kỳ thay đổi bất lợi đáng kể nào theo quy định tại Hợp đồng này.

4.1.6. Các điều kiện trước khi giải ngân:

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

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

a) Bản gốc giấy nhận nợ (4 bản);

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

c) Các hồ sơ, tài liệu khác theo yêu cầu của Ngân hàng và theo quy định tại Hợp đồng này.

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

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

4.4. Giải ngân vốn cho vay để thanh toán theo thư tín dụng (L/C):

Trường hợp Ngân hàng giải ngân vốn cho vay để thanh toán L/C có nguồn thanh toán từ nguồn vốn vay theo Hợp đồng này thì khách hàng đồng ý việc Ngân hàng hạch toán ghi nợ vào tài khoản vay của Khách hàng số tiền Ngân hàng đã giải ngân để thanh toán theo L/C. Trong trường hợp này, Khách hàng đồng ý nhận nợ vay số tiền thực tế Ngân hàng đã giải ngân để thanh toán theo L/C với thời hạn, lãi suất và các nội dung khác theo thông báo của Ngân hàng và văn bản khác có liên quan trong văn bản tín dụng.

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

5.1. Trả nợ gốc:

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

5.2. Trả lãi tiền vay:

5.2.1. Trả lãi trên dư nợ gốc trong hạn:

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

- Ngày đến hạn trả nợ lãi là ngày 20 hàng tháng.

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

5.2.2. Trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn:

a) Khách hàng phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn theo lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn quy định tại khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng này.

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

a) Dư nợ gốc bị quá hạn bao gồm: Số dư nợ gốc bị chuyển nợ quá hạn theo quy định tại khoản 5.1b Điều 5 Hợp đồng này và không được Ngân hàng chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ; Số dư nợ gốc mà khách hàng không trả được nợ khi Ngân hàng chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo quy định tại khoản 9.2 Điều 9 Hợp đồng này.

5.2.3. Trả lãi chậm trả:

a) Khách hàng phải trả lãi chậm trả tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả quy định tại khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này.

b) Lãi chậm trả được tính bằng (=) số dư lãi chậm trả nhân (x) số ngày chậm trả nhân (x) mức lãi

suất áp dụng đối với lãi chậm trả năm chia (:) cho ba trăm sáu mươi lăm (365) ngày.

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

5.3. Trả nợ trước hạn:

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

5.3.2. Khách hàng phải trả nợ trước hạn khi Ngân hàng chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo quy định tại khoản 9.2 Điều 9 Hợp đồng này.

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

5.4. Trả các loại phí:

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

5.4.2. Trường hợp Khách hàng trả nợ trước hạn theo quy định tại Hợp đồng này, mức phí Khách hàng phải trả cho Ngân hàng được xác định theo một trong các cách tính sau:

a) Trường hợp vay trả trong ngày: Phí trả nợ trong ngày bằng (=) số tiền trả nợ trong ngày nhân (x) 1%, tối thiểu 500.000 đồng.

b) Trường hợp trả nợ trước hạn (áp dụng số ngày vay >1 ngày và ≤70% thời hạn vay): Phí trả nợ trước hạn bằng (=) Dư nợ gốc trả nợ trước hạn nhân (x) 0.0%.

c) Miễn phí trả nợ trước hạn đối với các trường hợp nêu tại khoản 9.2 điều 9 hợp đồng này.

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

5.5. Cơ cấu lại thời hạn trả nợ:

5.5.1. Nếu Khách hàng có nhu cầu cơ cấu lại thời hạn trả nợ thì Khách hàng phải gửi giấy đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ, phương án cơ cấu lại thời hạn trả nợ đến Ngân hàng trước ngày đến hạn trả nợ ít nhất 10 (mười) ngày làm việc.

5.5.2. Nếu Khách hàng không gửi giấy đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ, phương án cơ cấu lại thời hạn trả nợ trong thời hạn quy định tại điểm 5.5.1 khoản này hoặc Ngân hàng không chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo đề nghị của Khách hàng thì Khách hàng phải trả nợ theo đúng thời hạn trả nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay theo quy định tại Hợp đồng này.

5.5.3. Trường hợp Ngân hàng chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ, Ngân hàng gửi thông báo bằng văn bản có các điều kiện của việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ để Khách hàng biết và thực hiện. Thông báo cơ cấu lại thời hạn trả nợ là một phần không tách rời của Hợp đồng này.

5.6. Nghĩa vụ thuế:

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

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

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

5.7. Đồng tiền thanh toán:

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

5.7.2. Trường hợp đồng tiền cho vay là ngoại tệ thì Khách hàng có thể trả nợ gốc và lãi tiền vay bằng đồng tiền khác theo thỏa thuận mua bán ngoại tệ giữa Ngân hàng và Khách hàng phù hợp quy định của pháp luật về quản lý ngoại hối tại thời điểm Khách hàng trả nợ gốc và lãi tiền vay.

5.7.3. Trong trường hợp Ngân hàng chủ động trích tiền để thực hiện nghĩa vụ của Khách hàng theo Hợp đồng này mà đồng tiền trong tài khoản được Ngân hàng chủ động trích tiền khác với đồng tiền

Khách hàng phải trả theo quy định tại Hợp đồng này thì Ngân hàng được quyền quy đổi số tiền đó theo tỷ giá do Ngân hàng quyết định tại thời điểm quy đổi và trừ phí quy đổi tiền tệ theo quy định của Ngân hàng.

5.8. Phương thức, thứ tự ưu tiên thu nợ:

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

a) Khách hàng đồng ý việc Ngân hàng chủ động trích tiền theo quy định tại Hợp đồng này.

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

5.8.2. Khách hàng đồng ý việc Ngân hàng thu nợ đối với Khoản nợ của Khách hàng chưa bị quá hạn theo thứ tự như sau:

- Lãi trên dư nợ gốc trong hạn; Nợ gốc đến hạn; Các loại phí; Các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).

5.8.3. Khách hàng đồng ý việc Ngân hàng thu nợ đối với Khoản nợ của Khách hàng bị quá hạn theo thứ tự như sau:

- Dư nợ gốc bị quá hạn; Nợ gốc đến hạn; Lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn; Lãi trên dư nợ gốc trong hạn; Lãi chậm trả; Các loại phí; Các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).

5.9. Ngày đến hạn:

5.9.1. Ngày đến hạn là ngày cuối cùng của kỳ hạn trả nợ và/hoặc thời hạn cho vay. Vào ngày đến hạn, Khách hàng phải trả đầy đủ nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) đúng hạn theo quy định tại Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan.

5.9.2. Trường hợp ngày đến hạn trả nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) không phải là ngày làm việc thì Khách hàng phải trả nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) vào ngày làm việc tiếp theo.

5.10. Chuyển nợ quá hạn

Đến kỳ hạn trả nợ đã thoả thuận trong hợp đồng này, nếu Khách hàng không trả nợ, không được Ngân hàng chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ thì Khách hàng đồng ý việc Ngân hàng chuyển nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc mà Khách hàng không trả được nợ đúng hạn theo quy định tại Hợp đồng này. Khách hàng phải chịu lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn theo quy định tại khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng này đối với dư nợ gốc bị quá hạn của kỳ hạn mà Khách hàng không trả đúng hạn. Thông báo chuyển nợ quá hạn của Ngân hàng gửi Khách hàng là một phần không tách rời của Hợp đồng này.

5.11. Nhận nợ bắt buộc

5.11.1. Trường hợp L/C do Ngân hàng phát hành đến hạn thanh toán, Khách hàng phải thanh toán L/C bằng vốn tự có nhưng không có tiền hoặc không có hạn mức vay, không đáp ứng được điều kiện vay (trường hợp thanh toán bằng vốn vay) thì Khách hàng phải nhận nợ bắt buộc. Lãi suất nhận nợ bắt buộc bằng lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn theo quy định tại khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng này. Ngân hàng được quyền xử lý hàng nhập khẩu theo quy định về mở, thanh toán L/C của Ngân hàng Nhà nước và của Agribank.

5.11.2. Trường hợp Khách hàng vi phạm hợp đồng cấp bảo lãnh, cam kết bảo lãnh, Ngân hàng phải thực hiện nghĩa vụ thay cho Khách hàng, Khách hàng phải nhận nợ bắt buộc và thực hiện như điểm 5.11.1 Điều này và quy định về bảo lãnh của Ngân hàng Nhà nước và của Agribank.

<u>Điều 6.</u> Bảo đảm tiền vay

6.1. Áp dụng bảo đảm tiền vay: Có bảo đảm bằng tài sản

Nghĩa vụ của Khách hàng theo Hợp đồng này được bảo đảm bằng (các) hợp đồng bảo đảm sau:

- Thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất có diện tích 3878,4 m2, Thửa đất số 365 ; 784, tờ bản đồ 69 tại xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Tp.HCM. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC523754, số vào sổ cấp GCN: CH01030 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 30/09/2015, và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 918728, số vào sổ cấp GCN: CH 00651 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 26/06/2015; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6223-LCL-201800.536....
- Thế chấp Quyền sử dụng đất có diện tích 5098,3 m2, Thửa đất số 629 ;789 ;790 ;791 ;1845, tờ bản đồ số 28 tại xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp.HCM. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 433479, số vào sổ cấp GCN: CH 00570 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 03/09/2013, và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 340076, số vào sổ cấp GCN: CH01020 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 25/12/2014, và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 340070, số vào sổ cấp GCN: CH01021 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 25/12/2014, và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 175190, số vào sổ cấp GCN: CH00185 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 12/02/2015, và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 125015, số vào sổ cấp GCN: 969 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 17/07/2002, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6223-LCL-201800.....

Chi tiết về việc bảo đảm các nghĩa vụ của Khách hàng được quy định cụ thể trong hợp đồng bảo đảm ký kết giữa Ngân hàng và Khách hàng hoặc bên thứ ba.

6.2. Nghĩa vụ của Khách hàng theo Hợp đồng này còn được bảo đảm bằng (các) biện pháp bảo đảm và/hoặc hợp đồng bảo đảm khác được xác lập giữa Ngân hàng với Khách hàng và/hoặc với bên thứ ba trước và/hoặc cùng và/hoặc sau ngày ký Hợp đồng này được các bên thỏa thuận sử dụng bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Khách hàng hoặc dẫn chiếu đến nghĩa vụ được bảo đảm của Khách hàng theo Hợp đồng này.

6.3. 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.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng

7.1. Quyền của Ngân hàng

7.1.1. Yêu cầu Khách hàng cung cấp kịp thời, chính xác, đầy đủ, trung thực các tài liệu, thông tin liên quan đến việc vay vốn, tình hình sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính, những thay đổi về cơ cấu tổ chức bộ máy, vốn, tài sản, điều lệ, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, địa điểm sản xuất kinh doanh, việc đổi mới sắp xếp lại hoạt động kinh doanh của Khách hàng và các thông tin khác theo quy định tại Hợp đồng này trước và trong quá trình cho vay.

7.1.2. Từ chối yêu cầu vay vốn của Khách hàng nếu thấy không đủ điều kiện vay vốn hoặc nhu cầu vay vốn không phù hợp với quy định của pháp luật.

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

7.1.4. Yêu cầu Khách hàng sử dụng mọi tài sản, nguồn thu của Khách hàng để trả nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan.

7.1.5. Bù trừ các nghĩa vụ của Khách hàng đối với Ngân hàng theo Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan mà không cần gửi bất kỳ thông báo nào cho Khách hàng hoặc bất kỳ chủ thể nào khác thông qua việc Ngân hàng chủ động trích tiền bất kỳ tài khoản nào của Khách hàng mở tại Ngân hàng và Ngân hàng chủ động cấn trừ bất kỳ khoản nợ nào khác của Khách hàng tại Ngân hàng. Sau khi thực hiện xong việc bù trừ nghĩa vụ của Khách hàng, Ngân hàng thông báo cho Khách hàng biết.

7.1.6. Kiểm tra, giám sát quá trình vay vốn, sử dụng vốn vay và trả nợ của Khách hàng; yêu cầu Khách hàng thông báo, cung cấp thông tin về việc sử dụng vốn vay, tình hình tài chính, tài sản, doanh thu của Khách hàng, thông tin về tài sản bảo đảm và các thông tin khác liên quan đến nợ vay hoặc tình hình thực hiện nghĩa vụ của Khách hàng.

7.1.7. Xử lý nợ, tài sản bảo đảm và/hoặc biện pháp bảo đảm theo quy định tại Hợp đồng này, Hợp đồng bảo đảm có liên quan và theo quy định của pháp luật hoặc yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với trường hợp Khách hàng được bảo lãnh vay vốn.

7.1.8. Yêu cầu Khách hàng thực hiện các biện pháp cần thiết và khả thi để khắc phục sự kiện vi phạm, thay đổi bất lợi đáng kể.

7.1.9. Khởi kiện Khách hàng nếu Khách hàng vi phạm Hợp đồng này và/hoặc văn bản tín dụng có liên quan.

7.1.10. Ngân hàng chủ động trích tiền để thu nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này.

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

7.2. Nghĩa vụ của Ngân hàng

7.2.1. Có trách nhiệm cung ứng vốn vay theo yêu cầu của Khách hàng nếu đáp ứng đầy đủ các quy định

trong Hợp đồng này.

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

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Khách hàng

8.1. Quyền của Khách hàng

8.1.1. Được quyền rút và sử dụng tiền vay đến mức dư nợ tối đa trong kỳ quy định tại khoản 2.1 Điều 2 và theo các điều kiện quy định tại Hợp đồng này.

8.1.2. Từ chối các yêu cầu của Ngân hàng không đúng với thoả thuận tại Hợp đồng này, văn bản tín dụng có liên quan và quy định của pháp luật.

8.1.3. Khiếu nại, khởi kiện Ngân hàng vi phạm Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan theo quy định của pháp luật.

8.2. Nghĩa vụ của Khách hàng

8.2.1. Trả đầy đủ, đúng hạn nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan.

8.2.2. Chấp hành các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến quan hệ tín dụng và các chế độ, hướng dẫn của Ngân hàng.

8.2.3. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc sử dụng vốn vay đúng mục đích, có hiệu quả.

8.2.4. Thực hiện đúng cam kết về bảo đảm tiền vay theo Hợp đồng này. Bàn giao tài sản và phối hợp với Ngân hàng để xử lý tài sản bảo đảm khi có căn cứ xử lý theo Hợp đồng này, văn bản tín dụng có liên quan, Hợp đồng bảo đảm tiền vay và quy định của pháp luật; Trường hợp sau khi áp dụng các biện pháp xử lý nợ nhưng không đủ để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì Khách hàng có trách nhiệm tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho Ngân hàng.

8.2.5. Cung cấp tài liệu liên quan đến các khoản nợ và tạo điều kiện thuận lợi để Ngân hàng kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất tình hình sử dụng vốn vay, tài sản bảo đảm, tài sản hình thành từ vốn vay, tài khoản, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Khách hàng.

8.2.6. Sử dụng và huy động mọi nguồn vốn hợp pháp của Khách hàng để thanh toán đầy đủ, đúng hạn nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) của Khách hàng theo Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan.

8.2.7. Báo cáo việc sử dụng vốn vay và chứng minh vốn vay được sử dụng đúng mục đích quy định tại Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan.

8.2.8. Không được dùng tài sản bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ phát sinh theo Hợp đồng này và văn bản khác có liên quan trong văn bản tín dụng để thế chấp, cầm cố cho tổ chức tín dụng khác khi chưa trả hết nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan, trừ trường hợp có sự đồng ý trước bằng văn bản của Ngân hàng.

8.2.9. Bổ sung biện pháp bảo đảm và/hoặc tài sản bảo đảm khác theo yêu cầu của Ngân hàng.

8.2.10. Có văn bản thông báo kịp thời, đầy đủ, trung thực cho Ngân hàng bằng văn bản nếu Khách hàng thực hiện hoạt động cho vay hoặc đầu tư vào bất kỳ chủ thể khác.

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

8.2.12. Mở các loại tài khoản và ưu tiên sử dụng dịch vụ ngân hàng theo yêu cầu của Ngân hàng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

8.2.13. Cung cấp đầy đủ, kịp thời, trung thực các thông tin, tài liệu theo yêu cầu của Ngân hàng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin, tài liệu cung cấp cho Ngân hàng bao gồm:

a) Báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính năm. Trong trường hợp cần thiết, Khách hàng cung cấp báo cáo tài chính năm đã kiểm toán bởi đơn vị kiểm toán có uy tín theo yêu cầu của Ngân hàng;

b) Các thông tin, tài liệu liên quan đến việc vay vốn và mục đích sử dụng vốn vay; thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Khách hàng; thông tin, tài liệu chứng minh năng lực tài chính của Khách hàng và bên bảo đảm theo các Hợp đồng bảo đảm có liên quan;

c) Bản sao y bản chính các văn bản nội bộ (điều lệ, các văn bản khác) của Khách hàng và bản sao có chứng thực hợp pháp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, giấy chứng nhận đầu tư, quyết định thành lập và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).

8.2.14. Thông báo và cung cấp thông tin kịp thời cho Ngân hàng khi Khách hàng phát sinh một trong các trường hợp sau:

a) Chuẩn bị thực hiện ngừng hoạt động, chấm dứt hoạt động, giải thể, tổ chức lại, phá sản, chỉ định

người quản lý tài sản, chia/ tách/ sáp nhập/ hợp nhất/ cổ phần hóa/ chuyển đổi hình thức pháp lý khác hoặc sự kiện có tính chất tương tự;

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

c) Thay đổi Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng thành viên, Chủ tịch công ty, Tổng Giám đốc (Giám đốc), Kế toán trưởng, thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng thành viên; thay đổi bất kỳ người đại diện theo pháp luật nào của Khách hàng;

d) Phát sinh bất đồng, tranh chấp, thủ tục pháp lý hoặc thủ tục hành chính đối với Khách hàng hoặc nhân sự của Khách hàng có thể dẫn đến thay đổi bất lợi đáng kể;

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

f) Thay đổi về vốn hoặc tài sản của Khách hàng có thể dẫn đến thay đổi bất lợi đáng kể;

g) Xảy ra bất kỳ thay đổi bất lợi đáng kể, sự kiện vi phạm nào và các biện pháp mà Khách hàng đang thực hiện để khắc phục các sự kiện này.

8.2.15. Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này, văn bản tín dụng có liên quan và theo quy định của pháp luật.

<u>Điều 9.</u> Sự kiện vi phạm và xử lý nợ vay

9.1. Sự kiện vi phạm:

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

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

9.1.2. Khách hàng sử dụng vốn vay sai mục đích; kinh doanh thua lỗ nhưng không khắc phục được làm ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ của Khách hàng đối với Ngân hàng hoặc có tranh chấp đe dọa đến biện pháp bảo đảm và/hoặc tài sản bảo đảm quy định tại Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan.

9.1.3. Giá trị tài sản bảo đảm bị giảm vì bất kỳ lý do nào và không còn đủ giá trị để đảm bảo nghĩa vụ hoàn trả nợ vay mà Khách hàng không bổ sung tài sản bảo đảm và/hoặc biện pháp bảo đảm khác theo yêu cầu của Ngân hàng quy định tại Hợp đồng này và văn bản khác có liên quan trong văn bản tín dụng.

9.1.4. Người bảo lãnh cho Khách hàng theo hợp đồng này bị phá sản, giải thể hoặc bất kỳ nguyên nhân nào và không còn khả năng đảm bảo nghĩa vụ của người bảo lãnh mà Khách hàng không có người bảo lãnh hoặc tài sản khác bảo đảm thay thế.

9.1.5. Khách hàng không mua bảo hiểm theo yêu cầu của Ngân hàng quy định tại Hợp đồng này và văn bản khác có liên quan trong Văn bản tín dụng.

9.1.6. Ngân hàng có cơ sở xác định bất kỳ cam đoan nào do Khách hàng đưa ra trong Hợp đồng này là không chính xác, không trung thực và không hợp lý.

9.1.7. Khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ bất kỳ nghĩa vụ nào theo thỏa thuận giữa Khách hàng và Ngân hàng.

9.1.8. Khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ phát sinh theo thỏa thuận giữa Khách hàng với bất kỳ cá nhân, tổ chức mà Ngân hàng có cơ sở xác định ảnh hưởng đến nghĩa vụ trả nợ của Khách hàng đối với Ngân hàng.

9.1.9. Khách hàng lâm vào tình trạng phá sản; hoặc đơn yêu cầu tuyên bố phá sản đối với Khách hàng đã được nộp tại tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật; hoặc Khách hàng ngừng, tuyên bố ngừng toàn bộ hoặc một phần hoạt động của mình; hoặc Khách hàng đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền được giải thể theo quy định của pháp luật.

9.1.10. Bất kỳ quy định nào tại Hợp đồng này, văn bản tín dụng có liên quan bị vô hiệu hoặc bị chấm dứt trước hạn theo quy định của pháp luật; hoặc Khách hàng từ chối, không công nhận nghĩa vụ đã thỏa thuận với Ngân hàng.

9.1.11. Khách hàng bị tòa án hoặc trọng tài có thẩm quyền ra phán quyết mà Ngân hàng có cơ sở xác định phán quyết này có khả năng dẫn đến thay đổi bất lợi đáng kể.

9.1.12. Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng thành viên, thành viên Hội đồng thành viên, Chủ tịch công ty, Tổng Giám đốc (Giám đốc), Kế toán trưởng, người đại

điện theo pháp luật của Khách hàng bị khởi tố, điều tra, truy tố hoặc xét xử mà Ngân hàng có cơ sở xác định có khả năng dẫn đến thay đổi bất lợi đáng kể.

9.1.13. Xảy ra bất kỳ một thay đổi bất lợi đáng kể nào.

9.1.14. Khách hàng vi phạm bất kỳ thỏa thuận nào quy định tại Hợp đồng này và/hoặc văn bản tín dụng có liên quan hoặc thỏa thuận khác bằng văn bản giữa các bên.

9.2. Chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn:

9.2.1. Khách hàng đồng ý việc Ngân hàng chấm dứt việc cho vay, thu hồi nợ trước hạn một phần hoặc toàn bộ nợ theo Hợp đồng này khi xảy ra một, một số hoặc tất cả sự kiện vi phạm quy định tại khoản 9.1 Điều này.

9.2.2. Khi chấm dứt việc cho vay, thu hồi nợ trước hạn, Ngân hàng thông báo bằng văn bản cho Khách hàng về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn, trong đó có các nội dung: thời điểm chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn, số dư nợ gốc bị thu hồi trước hạn; thời hạn hoàn trả số dư nợ gốc bị thu hồi trước hạn, thời điểm chuyển nợ quá hạn và lãi suất áp dụng đối với số dư nợ gốc bị thu hồi trước hạn.

9.2.3. Khách hàng phải trả số dư nợ gốc bị thu hồi trước hạn theo thông báo bằng văn bản của Ngân hàng về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn quy định tại điểm 9.2.2 khoản 9.2 Điều này. Trường hợp Khách hàng không trả đầy đủ, đúng hạn nợ gốc bị thu hồi trước hạn thì Khách hàng đồng ý việc Ngân hàng chuyển nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc mà Khách hàng không trả được nợ trước hạn và áp dụng lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn quy định tại khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng này.

9.3. Xử lý nợ vay:

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

9.3.1. Ngân hàng chủ động trích tiền theo quy định tại Hợp đồng này.

9.3.2. Yêu cầu Khách hàng ngay lập tức trả nợ gốc, lãi tiền vay, phí và tất cả các nghĩa vụ khác (nếu có) phát sinh theo Hợp đồng này và/hoặc văn bản tín dụng có liên quan.

9.3.3. Yêu cầu Khách hàng bổ sung biện pháp bảo đảm và/hoặc tài sản bảo đảm của Khách hàng và hoặc của bên thứ ba để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Khách hàng phát sinh theo Hợp đồng này và bất kỳ văn bản nào khác có liên quan trong văn bản tín dụng.

9.3.4. Yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Hợp đồng bảo lãnh hoặc văn bản bảo lãnh có liên quan và theo quy định của pháp luật.

9.3.5. Xử lý bất kỳ tài sản bảo đảm nào hoặc xử lý tất cả các giao dịch bảo đảm theo quy định của Hợp đồng bảo đảm có liên quan và theo quy định của pháp luật.

9.3.6. Khởi kiện hoặc thực hiện thủ tục tố tụng hoặc thủ tục phá sản đối với Khách hàng theo quy định của pháp luật.

9.3.7. Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật

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

<u>Điều 10.</u> Giải quyết tranh chấp, phạt vi phạm

10.1. Luật điều chỉnh:

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

10.2. Giải quyết tranh chấp:

Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp đồng này được giải quyết trên cơ sở thương lượng giữa các bên. Trong trường hợp không thương lượng được, các bên thống nhất giải quyết tranh chấp tại Tòa án nơi thực hiện hợp đồng là Tòa án nhân dân quận 1, thành phố Hồ Chí Minh hoặc theo quy định của pháp luật.

10.3. Phạt vi phạm:

10.3.1. Ngân hàng và Khách hàng đồng ý trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, bất kỳ bên nào vi phạm Hợp đồng này đều phải chịu phạt vi phạm theo mức phạt vi phạm quy định tại điểm 10.3.2 khoản này.

10.3.2. Mức phạt vi phạm Hợp đồng này là: .... (do các bên thỏa thuận).

10.3.3. Việc phạt vi phạm quy định tại khoản 10.3 Điều này không áp dụng đối với trường hợp Khách hàng không trả nợ gốc và/hoặc Lãi tiền vay đúng hạn và phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn, lãi chậm trả quy định tại Điều 3 Hợp đồng này.

Điều 11. Cam kết và cam đoan của các bên

11.1. **Cam kết và cam đoan của Khách hàng:**

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

11.1.1. Được thành lập, hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Khách hàng; Khách hàng có quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản của mình mang đảm bảo tại Ngân hàng và/hoặc cam kết tài sản bảo đảm của bên thứ ba là hợp pháp.

11.1.2. Có thẩm quyền ký kết Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan theo quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Khách hàng. Việc ký kết, thực hiện Hợp đồng này và văn bản khác có liên quan trong văn bản tín dụng không vi phạm quy định của pháp luật, quy định nội bộ của Khách hàng và các cam kết, thỏa thuận khác của Khách hàng đối với bên thứ ba.

11.1.3. Không sử dụng vốn vay vào các mục đích sau:

a) Thực hiện các hoạt động đầu tư kinh doanh thuộc ngành, nghề mà pháp luật cấm đầu tư kinh doanh.

b) Thanh toán các chi phí, đáp ứng các nhu cầu tài chính của các giao dịch, hành vi mà pháp luật cấm.

c) Mua, sử dụng các hàng hóa, dịch vụ thuộc ngành, nghề mà pháp luật cấm đầu tư kinh doanh.

d) Mua vàng miếng.

e) Trả khoản nợ vay tại chính Ngân hàng, trả khoản nợ tại tổ chức tín dụng khác và trả khoản vay nước ngoài, trừ trường hợp được Ngân hàng chấp thuận phù hợp với quy định của pháp luật.

f) Kinh doanh chứng khoán.

11.1.4. Nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) của Khách hàng theo Hợp đồng này và trong văn bản tín dụng có thứ tự trả nợ thứ nhất, trừ các nghĩa vụ bắt buộc ưu tiên thanh toán theo quy định của pháp luật.

11.1.5. Bảo đảm các thông tin, tài liệu, báo cáo tài chính mà Khách hàng hoặc người của Khách hàng cung cấp cho Ngân hàng là chính xác, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động của Khách hàng.

11.1.6. Khách hàng hoặc tài sản hoặc doanh thu của Khách hàng không liên quan đến bất kỳ thủ tục tố tụng, thủ tục trọng tài hoặc thủ tục hành chính hoặc không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu thanh toán bất kỳ nghĩa vụ thuế nào dẫn đến thay đổi bất lợi đáng kể theo quy định tại Hợp đồng này.

11.1.7. Không có bất kỳ thủ tục nội bộ hoặc thủ tục pháp lý nào liên quan đến việc ngừng hoạt động, chấm dứt hoạt động, giải thể, tổ chức lại, phá sản, chỉ định người quản lý tài sản/quản tài viên/doanh nghiệp quản lý tài sản, chuyển đổi hình thức pháp lý khác hoặc sự kiện có tính chất tương tự đang diễn ra, đang được giải quyết hoặc đe dọa diễn ra đối với Khách hàng hoặc tài sản hoặc doanh thu của Khách hàng, trừ trường hợp được Ngân hàng đồng ý bằng văn bản.

11.1.8. Không sử dụng bất kỳ tài sản, quyền tài sản nào, các khoản phải thu hình thành từ vốn vay của Ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ của Khách hàng tại các cá nhân, tổ chức khác.

11.1.9. Bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, nếu Khách hàng là doanh nghiệp có vốn nhà nước.

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

11.1.11. Tỷ lệ vốn đối ứng tham gia phương án sản xuất kinh doanh tối thiểu là 10% tổng nhu cầu vốn.

11.1.12. Các cam kết khác:

11.2. **Cam kết và cam đoan của Ngân hàng:**

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

11.2.1. Được thành lập, hoạt động hợp pháp và được thực hiện hoạt động cho vay phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam.

11.2.2. Có thẩm quyền ký kết, thực hiện, đã hoàn tất các thủ tục cần thiết trong nội bộ và các thủ tục cần thiết khác để được phép ký kết, thực hiện Hợp đồng này và Văn bản tín dụng có liên quan.

Điều 12. Các thỏa thuận khác

12.1. **Thông báo:**

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

12.1.2. Mọi thông báo và thông tin sẽ có hiệu lực: vào ngày làm việc tiếp theo của ngày có dấu bưu điện nơi gửi nếu gửi bằng đường bưu điện và vào ngày nhận trực tiếp nếu gửi bằng đường trực tiếp.

12.2. Chuyển nhượng:

12.2.1. Khách hàng đồng ý việc Ngân hàng được chuyển giao, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền và/hoặc nghĩa vụ của Ngân hàng phát sinh theo Hợp đồng này và Văn bản tín dụng có liên quan. Trong trường hợp này, Ngân hàng có nghĩa vụ thông báo cho Khách hàng biết.

12.2.2. Khách hàng không được chuyển giao, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền và/hoặc nghĩa vụ của Khách hàng phát sinh theo Hợp đồng này và văn bản tín dụng có liên quan, trừ trường hợp được Ngân hàng đồng ý trước bằng văn bản.

12.3. Không từ bỏ quyền:

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

12.4. Bằng chứng về nghĩa vụ nợ:

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

12.5. Toàn bộ thỏa thuận:

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

12.6. Sửa đổi, bổ sung:

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

12.7. Hiệu lực từng phần:

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

12.8. Ngôn ngữ:

Hợp đồng này được lập bằng Tiếng Việt.

12.9. Hiệu lực:

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

Hợp đồng này được lập thành 04 bản gốc có giá trị pháp lý ngang nhau. Ngân hàng giữ 03 bản và Khách hàng giữ 01 bản.

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

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

Đại diện Khách hàng	**Đại diện Ngân hàng**
(Ký tên, đóng dấu)	*(Ký tên, đóng dấu)*
Bùi Hữu Hiệp	Trần Hoài Sơn

SỞ KẾ HOẠCH VA ĐẦU TƯ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

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

BẢN SAO

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN

Mã số doanh nghiệp: 0303937144

Đăng ký lần đầu: ngày 17 tháng 08 năm 2005

Đăng ký thay đổi lần thứ: 14, ngày 24 tháng 01 năm 2018

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HIỆP PHONG

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: HIEP PHONG DEVELOPMENT CORPORATION

Tên công ty viết tắt: HIEP PHONG DEVELOPMENT CORP

2. Địa chỉ trụ sở chính

19/52 Nguyễn Cửu Đàm, Phường Tân Sơn Nhì, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: *08 6293 7649* Fax: *08 6293 7650*

Email: *hiepphong@xcars.vn* Website:

3. Vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 300.000.000.000 đồng

Bằng chữ: Ba trăm tỷ đồng

Mệnh giá cổ phần: 25.000 đồng

Tổng số cổ phần: 12.000.000

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: BÙI HỮU HIỆP Giới tính: *Nam*

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: *16/10/1981* Dân tộc: *Kinh* Quốc tịch: *Việt Nam*

Loại giấy tờ chứng thực cá nhân: *Chứng minh nhân dân*

Số giấy chứng thực cá nhân: *351363307*

Ngày cấp: *05/09/2012* Nơi cấp: *Công an Tỉnh An Giang*

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: *209 Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

Chỗ ở hiện tại: *209 Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

Chứng thực bản sao đúng với bản chính
Số chứng thực: 02807 Quyển số: SCT/BS
Ngày 16-08-2018

Phó Chủ Tịch UBND Phường Bình Hưng Hòa A

KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

Dương Thanh Hậu

Nguyễn Thị Thanh Nguyên

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 14 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

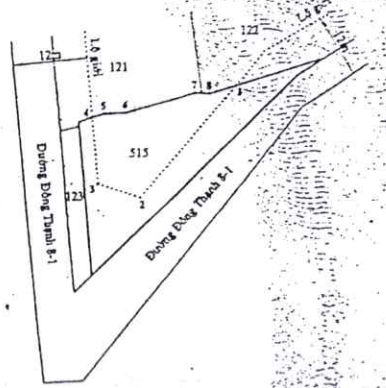
PHÓ CHỦ TỊCH

Lý Hiếu Thanh

Số vào sổ cấp GCN: CH 00014

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	1205033.30	598463.26	23.61
2	1205015.79	598447.65	7.06
3	1205018.00	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	598458.83	4.49
1	1205033.30	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/.	07-11-2016 TRƯỞNG PHÒNG Trần Thị Tinh 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 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 351361[illegible] địa chỉ tại 209 Cộng Hòa, phường 13, quận Tân Bình, TP.HCM theo hồ sơ số 001807.CN.001/.	Ngày 13-12-2016 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.

Kèm theo GCN này có Trang bổ sung số: 01

2756816000074

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

1801 QC 003
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

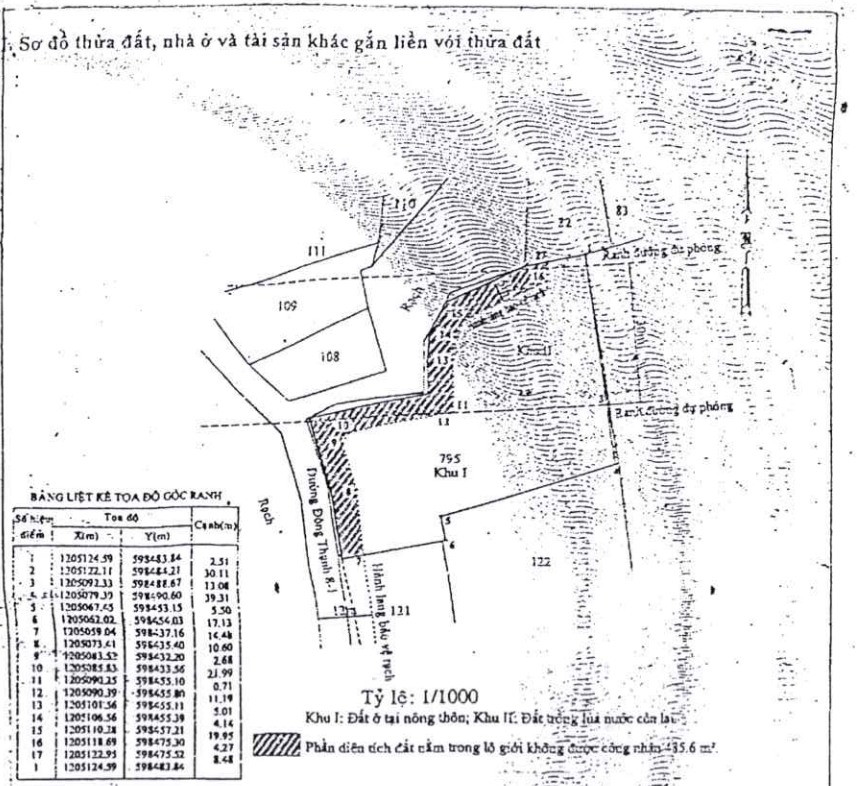
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lý Hiếu Thanh

Số vào sổ cấp GCN: CH 01553

CBTL: PTNMT:

II. 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	13.04
4	1205079.39	598490.60	39.31
5	1205067.45	598453.15	5.50
6	1205062.02	598456.03	17.13
7	1205059.04	598437.16	14.48
8	1205073.61	598435.40	10.60
9	1205043.52	598432.20	2.68
10	1205085.83	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 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	16-11-2016 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 209 Cộng Hòa, phường 13, quận Tân Bình, TP [illegible] theo hồ sơ số 001808.CN.001/.	Ngày 19/7/2011 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Tấn Phát
Tiếp tục sử dụng đất trồng lúa nước còn lại đến ngày 27/8/2067; theo hồ sơ số 001808.GH.005/.	Ngày 1-8-2011 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 QSDĐ/1/CH 00[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 Sáu
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 21 tháng 3 năm 2016

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN

KT. CHỦ TỊCH

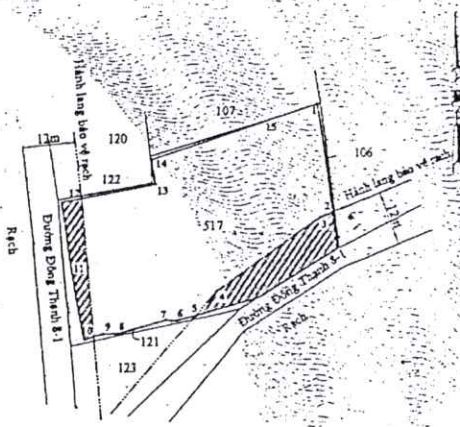
PHÓ CHỦ TỊCH

Lý Hiếu Thanh

Số vào sổ cấp GCN: CH 00412

CBTL: P.TNMT:

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	594490.80	23.87
2	1205055.78	594494.13	3.01
3	1205054.49	594491.32	24.20
4	1205034.86	594467.94	7.15
5	1205033.50	594463.23	4.48
6	1205032.37	594458.93	2.37
7	1205032.43	594456.56	11.34
8	1205029.38	594445.64	3.57
9	1205029.25	594442.07	2.11
10	1205028.72	594440.03	15.44
11	1205044.09	594438.71	15.03
12	1205039.04	594437.16	17.17
13	1205062.02	594454.03	5.30
14	1205067.45	594453.15	26.22
15	1205075.42	594478.13	13.09
1	1205079.39	594490.80	

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) /	27-03-2016 TRƯỞNG PHÒNG Hồ Minh Dương
Nợ tiền sử dụng đất /	
Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo Giấy xác nhận số 17022/GCT-Tba ngày 09/11/2016 và Giấy xác nhận số 17136/GCT-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 351361[illegible] địa chỉ tại 209 Cộng Hòa, phường 13, quận Tân Bình, TP[illegible] theo hồ sơ số 001803.CN.001./.	Ngày 12 - 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

1805 CCQĐ 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

CĐ 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
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. 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	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 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./.	30-01-2019 KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI H.HÓC MÔN Hoàng 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~~ **Số vào sổ cấp GCN:** CH00074

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 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.MH.	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 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./.	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
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 Nguyễn Thị Ngọc Nhàn
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	26-12-2017 KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Thị Ngọc Nhàn
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./.	30-01-2019 KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC 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 XA HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BẢNG KÊ GỐC, LÃI, LÃI QUÁ HẠN
ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HIỆP PHONG
TẠM TÍNH ĐẾN NGÀY 31/10/2024 (Theo VB12333)

Đơn vị: đồng

STT	Số HĐTD	Số Giải Ngân	Gốc	Lãi trong hạn	Lãi quá hạn	Tổng Lãi	Tổng cộng
1	6223-LAV-201800627	6223-LDS-201900933	15,000,000,000	2,147,128,766		2,147,128,766	17,147,128,766
2		6223-LDS-201900945	15,000,000,000	2,150,531,506	-	2,150,531,506	17,150,531,506
	Tổng cộng		**30,000,000,000**	**4,297,660,272**	**-**	**4,297,660,272**	**34,297,660,272**

TPHCM, ngày 31 tháng 10 năm 2024

Lập Bảng

Trần Nữ Quỳnh Chi

Kiểm Soát

Lê Thị Kim Đào

Giám Đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC

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

Võ Vi Thủy

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): Đông Thạnh, Hóc Môn

Tên người được điều tra: Mến Nhi - 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/m²

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 m²
- 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

Lê 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: ..... Phụng Việt - 0988 118 978 .....

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

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 tuổi đá 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 Đức Tuang

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: Thuận - 0986843613

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

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 17.100 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: 666, diện tích: 4156 m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Đặng Thúc 7-5, 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]: 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: 31.260 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, tiếp cận 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 Thới 8-1, Ấp Thới, 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 Thới 8-1;

+ 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: tốt;

+ 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

Đỗ Đức Dương

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 ĐT8, 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: 6-7m m; cấp đường: .....; kết cấu mặt đường: Nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Đường phụ của ĐT8;

+ 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: tốt;

+ Hạ tầng không gian: tốt;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: tốt;

+ 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 29 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 A18, Đại Thạch, Hải Hòa

- 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 A18;

+ 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: //;

+ 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 Lực Quang

Ms.Huyền - 0857.001.001 Ms.Quỳnh - 0857.002.002 Ms.Khanh - 0762.003.003 Ms.Huế - 0762.004.004 Ms.Ánh - 0372.005.005
Ms.Nhung - 0372.006.006



Vị trí đẹp, Cực rẻ chỉ 18tr/m2. Đất mặt tiền rộng 2[illegible]HR 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), [illegible]n, Tp.HCM
Diện tích: 25x70m=1750m2 vuông vức
Kết cấu: Đã san phẳng và xây tường bao q[illegible]
Pháp lý: SHR, full thổ cư, sẵn sàng giao[illegible]
Tiện ích:

- Đường nhựa xe containe chạy vi vu
- Ngang rộng 25m phù hợp làm kho xưởng, [illegible]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

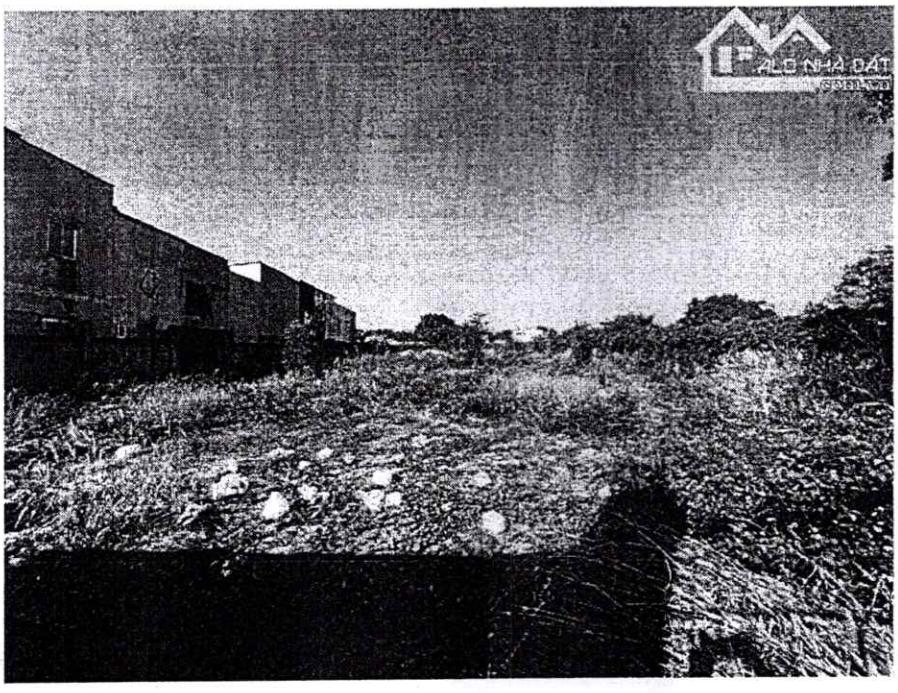
Giá: 32 tỷ **Diện tích: 1.750 m²**

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 Hoc 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 - 0372.005.006



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
○ 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 lỏ 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
ờng Đông Thạnh 8
Chat qua Zalo
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

ất động sản dành cho bạn



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

Tin đăng đã xem



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

Nội dung tin đăng:

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





Mức giá
:5 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

ần bán lô đất đẹp tiện làm xưởng, biệt thự tại Đông Thạnh 8, Hocmon.
T 30*30m, DTCN 900m² thổ cư 839m² SHR vuông vức, khu dân cư hiện hữu.
ách 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.
iá 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

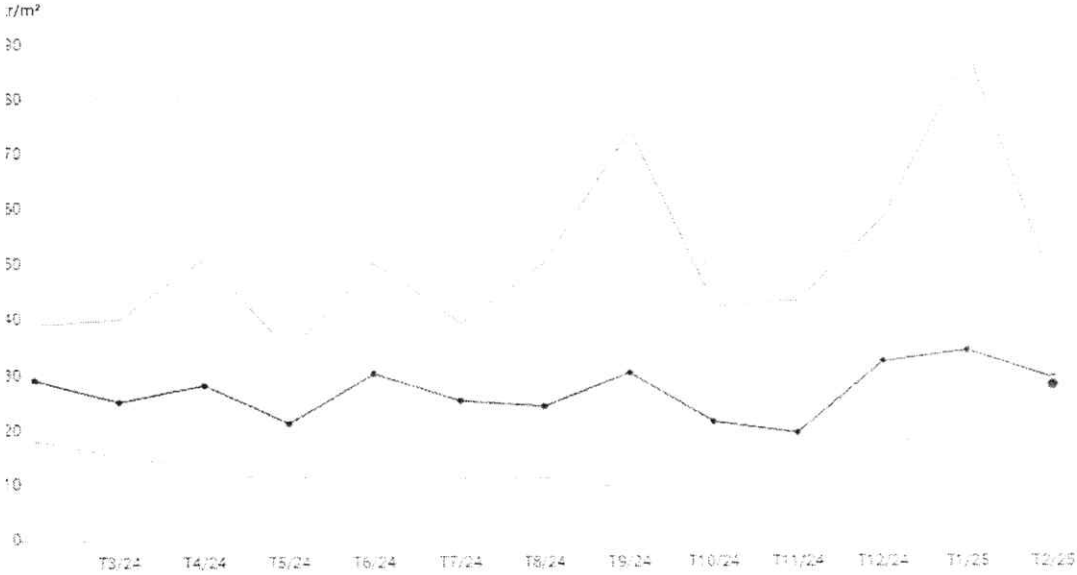
Mua bán | Cho thuê

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



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

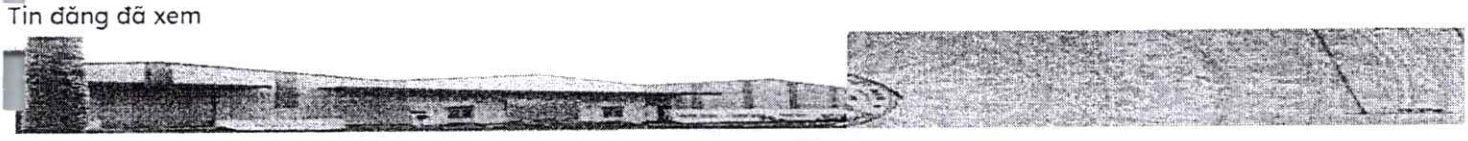
Bán 5,2ha đất phù hợp làm biệt thự, nhà phố, nhà vườn TI

850 tỷ · 52.000 m²

Hóc Môn, Hồ Chí Minh

Đăng 1 tuần trước

Tin đăng đã xem



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

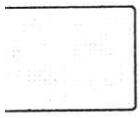
Đăng 1 tuần trước

Nội dung tin đăng:

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

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

Chat Zalo
0898 643 994 Sao chép
Đã sao chép liên kết



Mức giá Diện tích

tỷ 220 m²

27,27 triệu/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

1/3

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/m^2	2244 m^2	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

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
Ms.Nhung - 0372.006.006



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 Đặn
+ Giá bán 16 tỷ 3
+ Đất thật, hình ảnh thật, thông số thật, tiế t, môi giới xin đừng giả là khách mua. Thanks.

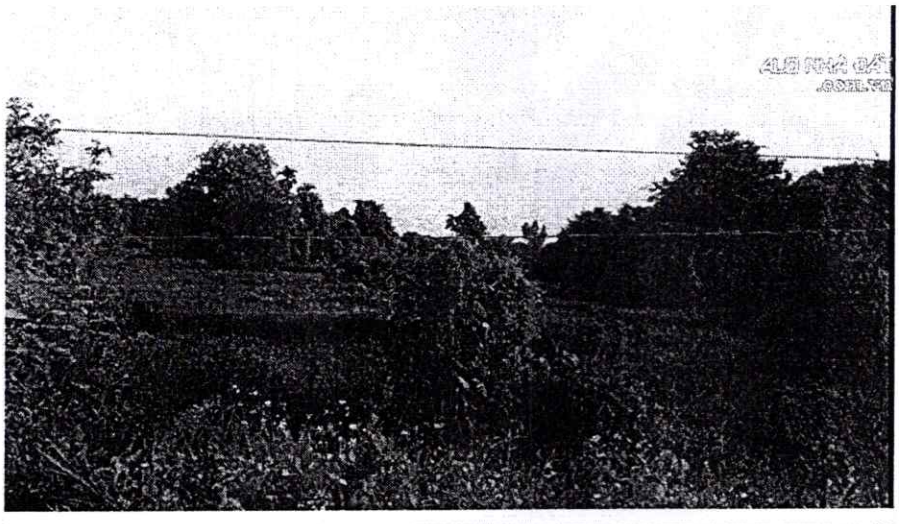
Giá: 16,3 tỷ **Diện tích: 4.166 m^2**

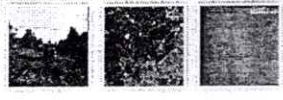
Địa chỉ tài sản: Đường Huỳnh Thị Na, Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Hồ Chí Minh

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

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

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 m^2
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 m^2 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 m^2 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 m^2 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 28/02/2025



5m chỗ để xe
KT: 61x32m Diện tích: 1.950 m^2 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 m^2 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 Bán đất Bình Dương Mua bán nhà đất
Biệt thự bán Văn phòng cho thuê Alonhadatvungtau.vn Cần nhà mặt tiền
Căn hộ bán Phòng trọ cho thuê Cần nhà hoạt động
Nhà trọ bán Cần mặt bằng cho thuê Bán mặt tiền
Đất nền bán Cần thuê kho, xưởng Tất cả

Hỗ trợ khách hàng
(0254) 3850 425
0857.002.002
0762.003.003
email: contact@alonhadat.com.vn
Copyright © 2015 - 2025 alonhadat.com.vn all rights reserved

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI ĐIỆN TỬ TRẦN GIA
Lầu 3&4, Phường Rạch Dừa, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
Điện thoại: (0254) 3850 425 | Email: contact@alonhadat.com.vn
© 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 luật.

ĐÃ ĐĂNG KÝ BỘ CÔNG THƯƠNG

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
Ms.Nhung - 0372.006.006
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[illegible] Đông Thạnh Hóc Môn Giá 19 Tỷ

Ngày đăng: 23/01/2025

Tin hết hạn

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

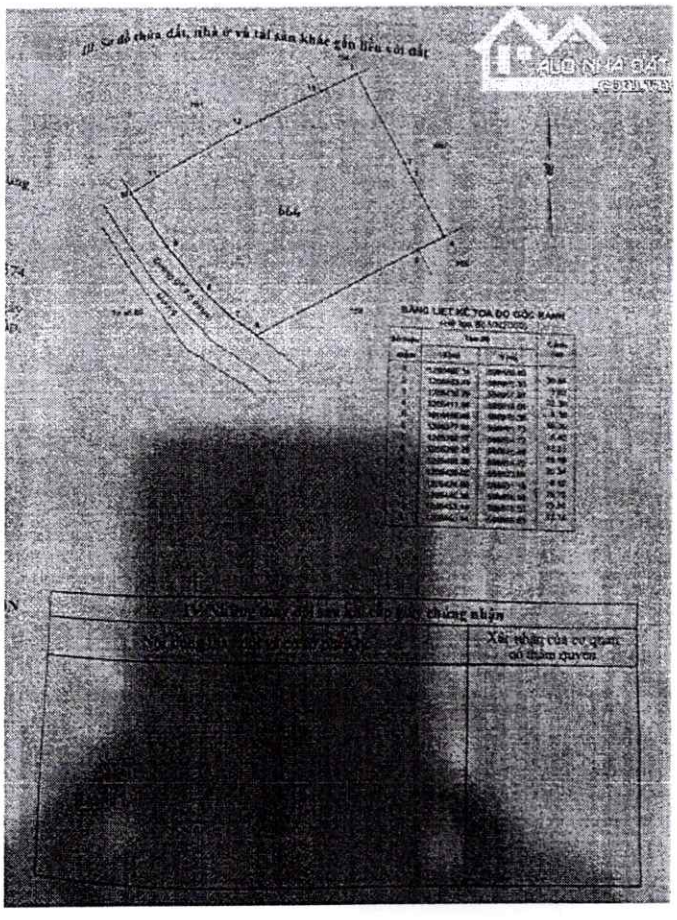
Giá: 19 tỷ [illegible]56 m²

Địa chỉ tài sản: 28 Đường Đông [illegible]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 Z
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 (tư thứ Hai - thứ Bảy) | Email: contact@alonhadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006



Lưu tin

Phản ánh tin rác 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 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 5139 /QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 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/HD-CNHM ngày 17/07/2015 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hóc Môn.

Hóc Môn, ngày 14 tháng 9 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 05347.....

CBTL: PTNMT:

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



Tỷ lệ: 1/1000

Thửa đất có nhà ở do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Nợ tiền sử dụng đất (theo mức 1345,4m² đất ở tại nông thôn) theo THÔNG PHÔNG
đơn đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất ngày 23/9/2013 và đề nghị
ngày 30/9/2013 của Phòng Tài nguyên và Môi trường

Hồ Minh Dương
16 - 11 - 2015

Về Loại bỏ nghĩa vụ tài chính theo Giấy xác nhận số 11231 ngày 03/11/2015 của Chi cục thuế Tiên Phước

THƯỜNG PHÔNG

Hồ Minh Dương

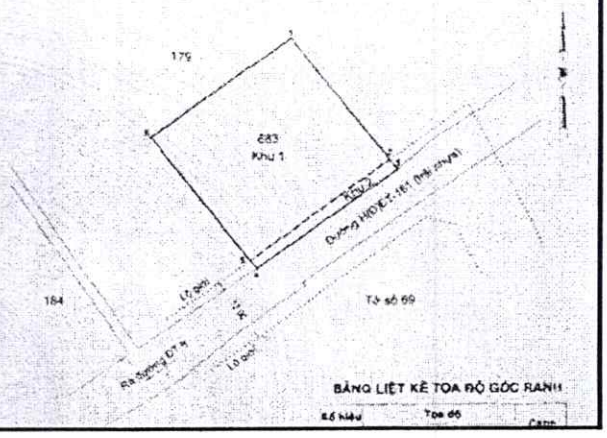
à tài sản khác gắn liền với đất

Nội ; tờ bản đồ số: 56;
[illegible];
ất 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,
dụng: 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.
ết 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



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: 56

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

c) Diện tích: 2644,8m²; (Bằng chữ: Hai nghìn sáu 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 23/1/2069

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:

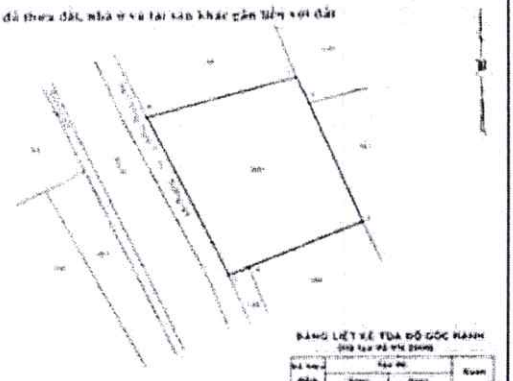
5. Cây lâu năm

6. Ghi chú:

Giấy chứng nhận này được cấp đổi từ Giấy chứng nhận số CS 04699/NHH ngày [illegible] của UBND huyện Hóc Môn cấp.

Phần thửa thứ nhất được đo hiện trạng vị trí số 1471/2018/ĐHM ngày 15/8/2018 của Công ty TNHH đo đạc thiết kế xây dựng dịch 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 TOẠ ĐỘ GỐC RANH

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh
	X(m)	Y(m)	
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2	[illegible]	[illegible]	[illegible]
3	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4	[illegible]	[illegible]	[illegible]
5	[illegible]	[illegible]	[illegible]
6	[illegible]	[illegible]	[illegible]
7	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 9 tháng 11 năm 2021

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TUQ. GIÁM ĐỐC SỞ

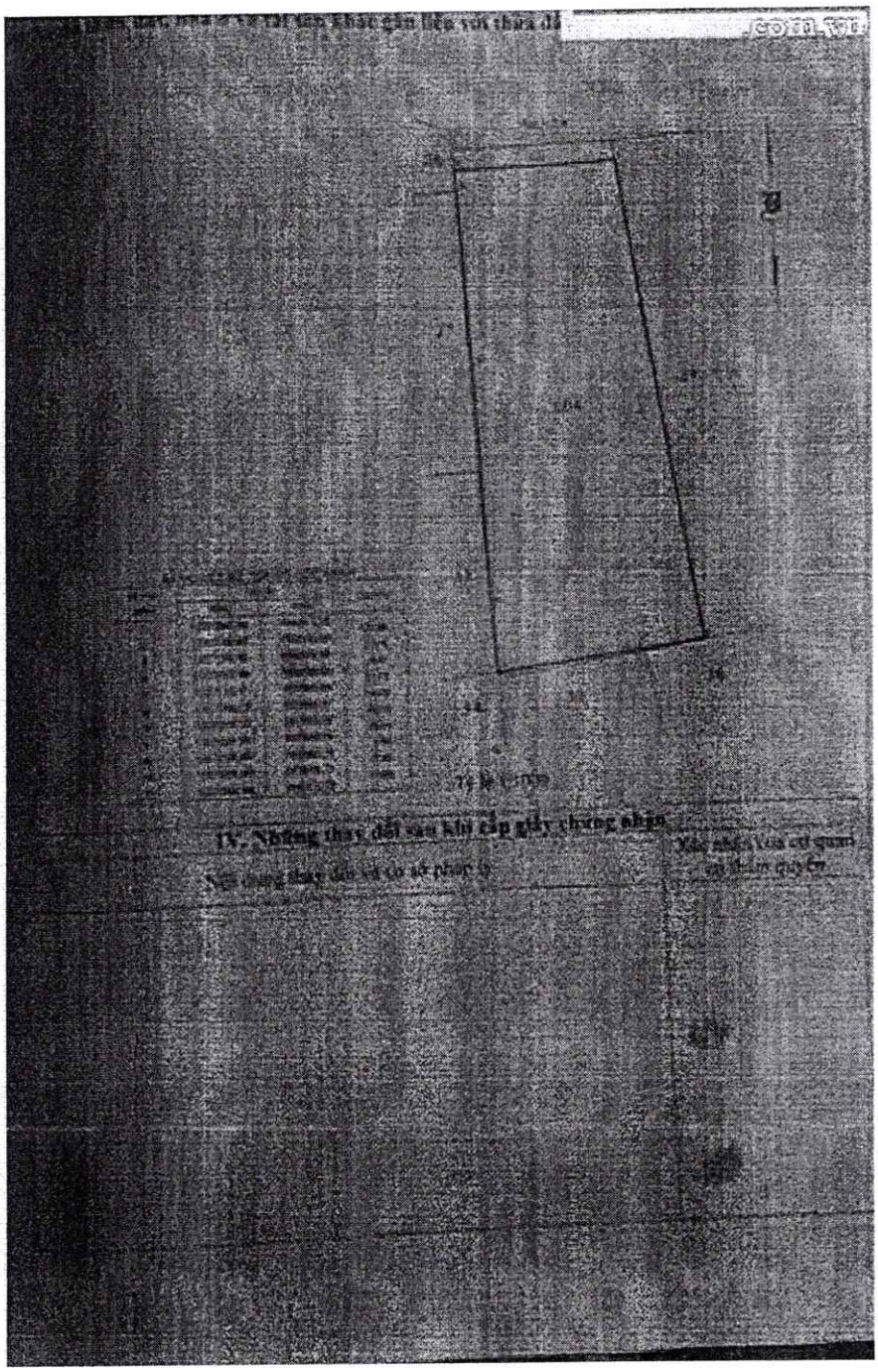
PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

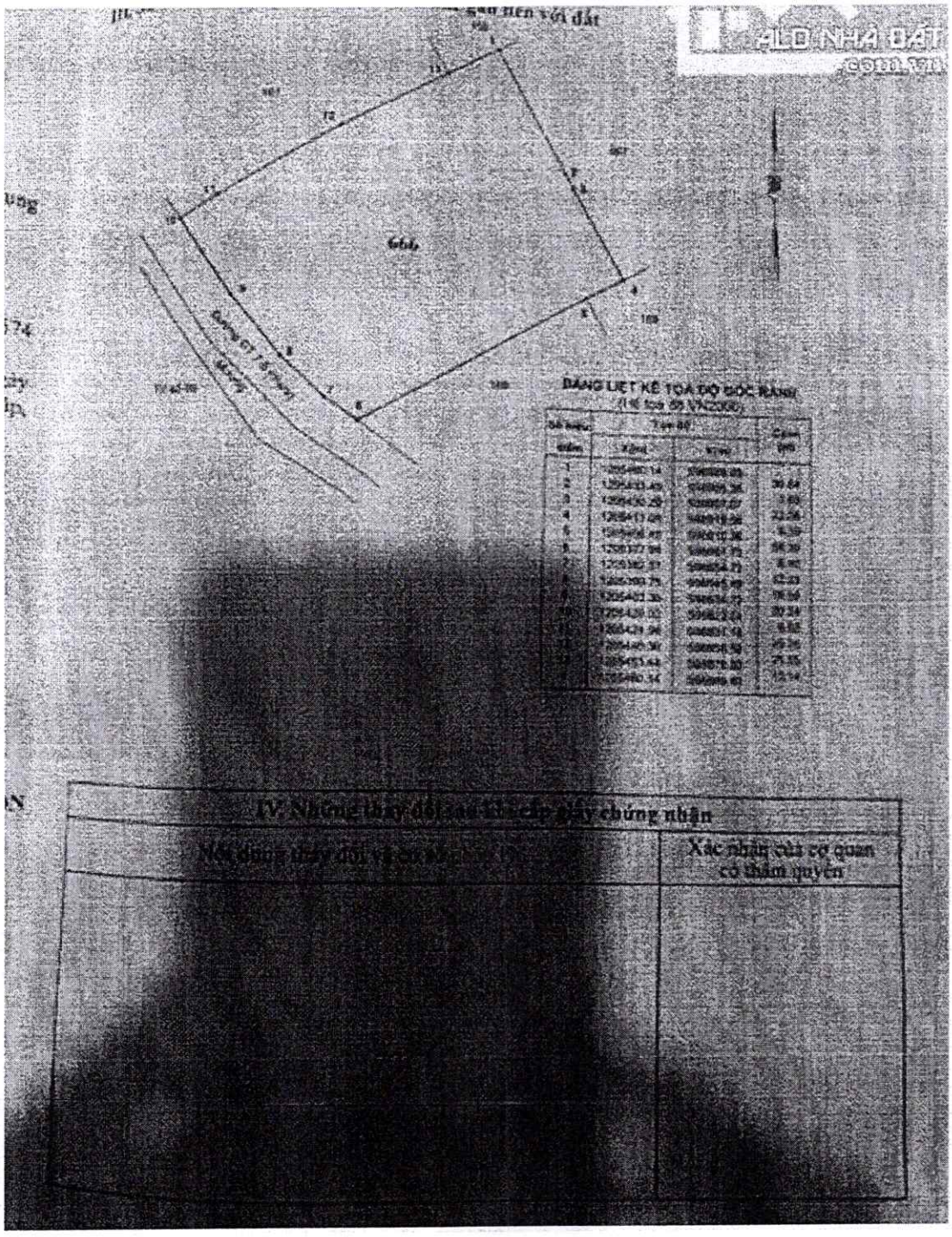
Bùi Thanh Phương

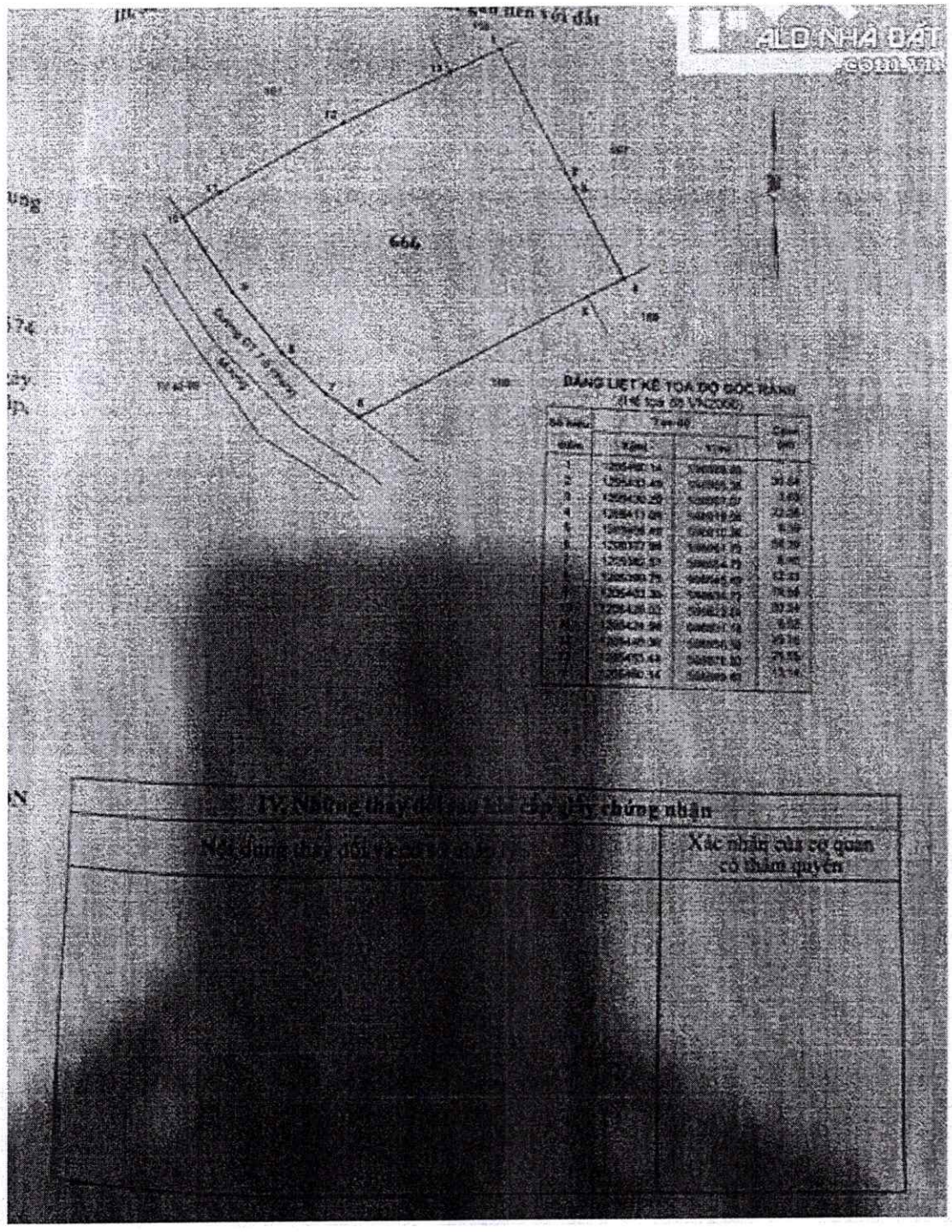
Số vào sổ cấp GCN: CS 12228/3

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
[illegible]	[illegible]




ALO NHÀ ĐẤT
.COM.VN
DANH LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH
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


ALO NHÀ ĐẤT
.COM.VN
666
Đường đất 5 m
Mương
DANG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC THỬA
(Hệ tọa độ VN2000)
Số hiệu điểm
Tọa độ
Cạnh (m)
IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận
Nội dung thay đổi
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 5198 /QĐ-UBND ngày 12 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 14 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 00343

CRTL: PTNMT:

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



Tỷ lệ 1/1000

Thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng phải thể hiện rõ: cạnh, góc, kích thước so với ranh giới thửa đất

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Nợ tiền sử dụng đất diện tích 1495,0m² đất ở tại nông thôn theo thông báo số 13151 ngày 30/9/2013 của Phòng Tài nguyên và Môi trường.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

Hồ Minh Hương

15 - 11 - 2015

TRƯỞNG PHÒNG

Hồ Minh Hương

Hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo Giấy xác nhận số 13151 ngày 03/11/2015 của Chi cục thuế Hóc Môn./.

Hồ Minh Hương

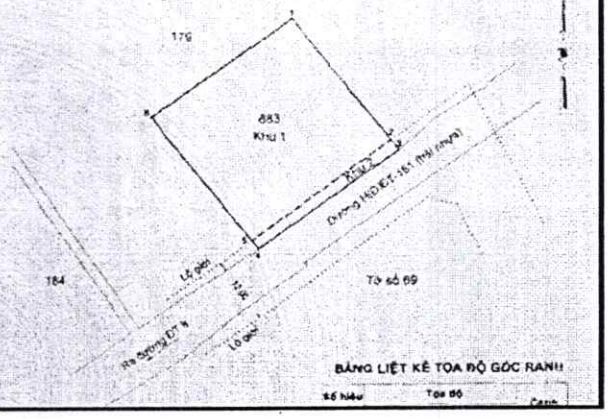
a tài sản khác gắn liền với đất

số , tờ bản đồ số: 56,
(m²),
t 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,
dụng: Sử dụng chung,
ng Thành, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh,
dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 839,4m²; Công nhận
là nhà giao đất không thu tiền sử dụng đất 60,7m²,

dụng khác:

ên 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.
ch số 2916/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND huyện Hóc Môn.
i nông thôn; Khu 2: Đất trồng lúa còn lại.
kèm 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
n 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

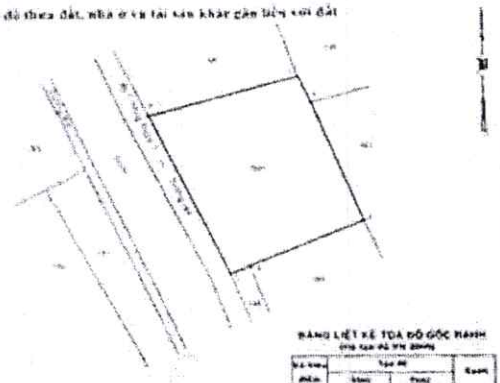


II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:
a) Thửa đất số: số 70 ; tờ bản đồ số:
b) Địa chỉ: Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh
c) Diện tích: 900,1m² (Bằng chữ: Chín trăm phẩy một 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 23/4/2069
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 thay thế Giấy chứng nhận số CH02920 ngày 06/3/2018 do UBND huyện Hóc Môn cấp.
Phần đất hiện trạng theo đo hiện trạng vị trí số 1471/2018/ĐHTM ngày 15/8/2018 của Công ty TNHH đo đạc, thiết kế xây dựng dịch 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 TOẠ ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm	Toạ độ		Ghi chú
	X(m)	Y(m)	
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

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

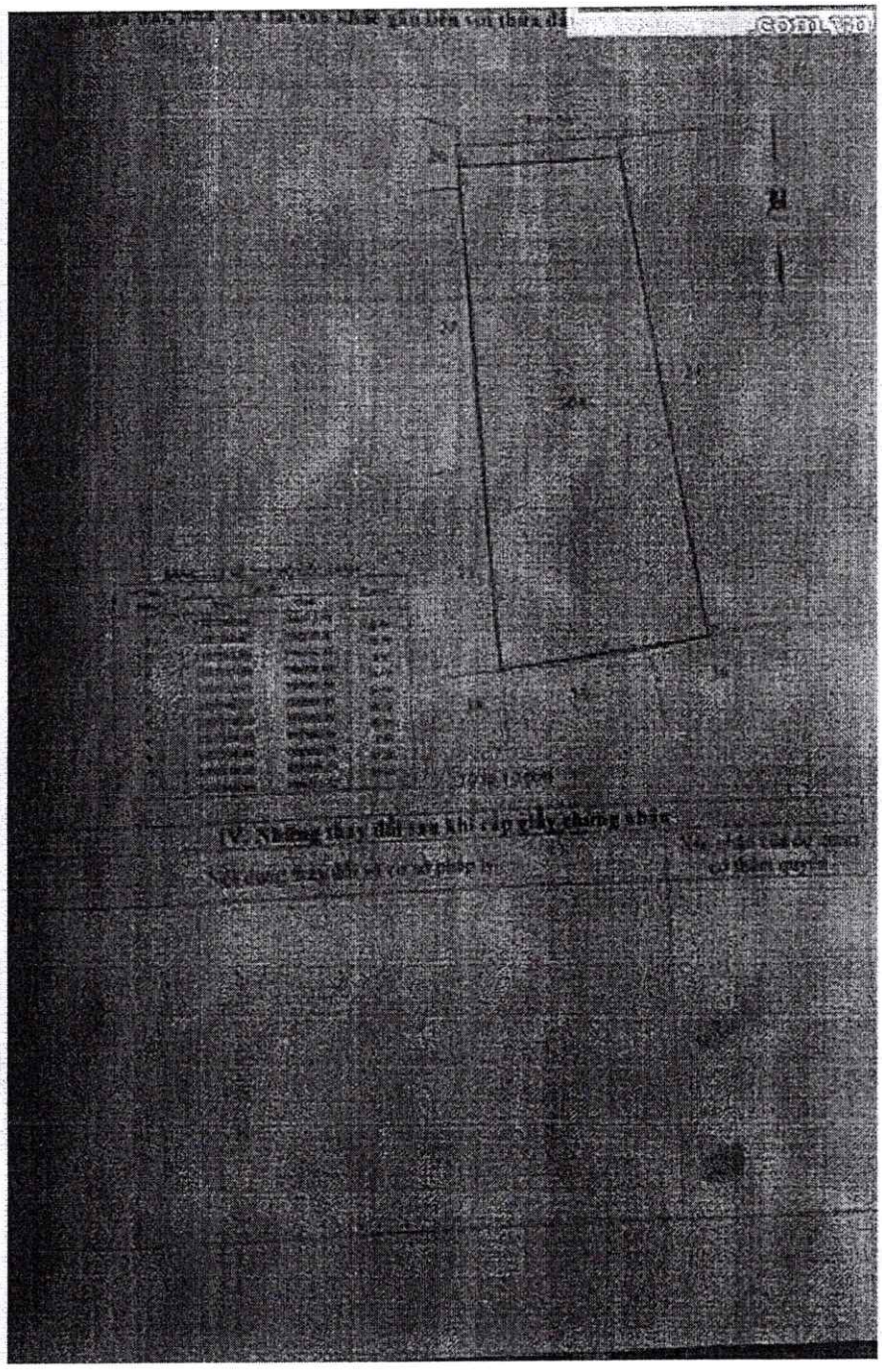
Lê Thanh Thương

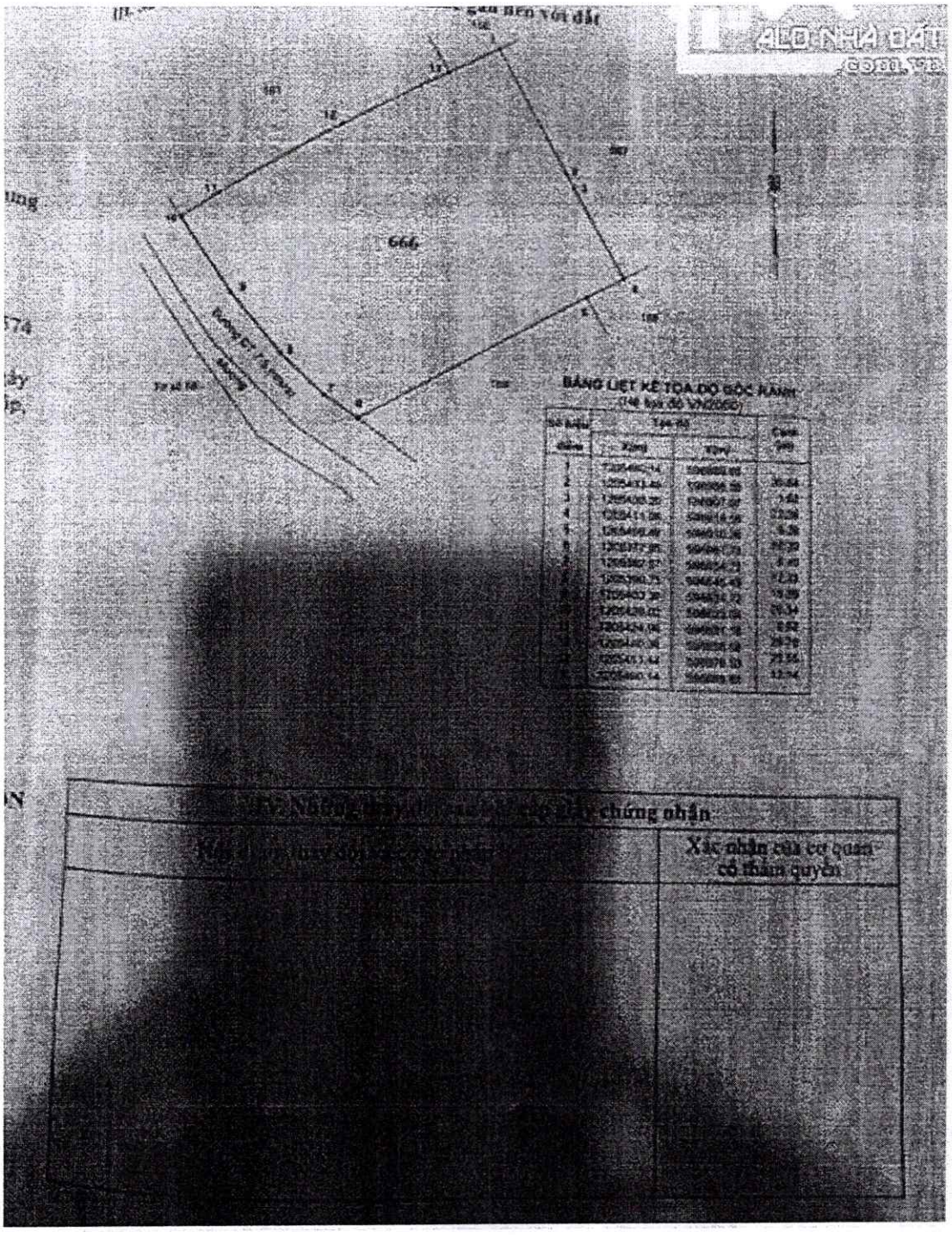
Số vào sổ cấp GCN: CH02803

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




666
BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH
Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số: A.020/25/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** Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp Phong tại Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) – Chi nhánh Thành Đô căn cứ theo:

- Hợp đồng tín dụng số 6223-LAV-201800627 ngày 14/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp Phong 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 ngày 29/01/2019 giữa bên thế chấp ông Bùi Hữu Hiệp, và Ngân hàng nông nghiệp và PTNT Việt Nam (Agribank) –Thành Đô.
- Dư nợ: 34.297.660.272 đồng, trong đó: nợ gốc 30.000.000.000 đồng, nợ lãi 4.297.660.272 đồng, tính đến ngày 31/10/2024.

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. Hồ sơ pháp lý 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-201800627 ngày 14/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp Phong 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-201900639 ngày 29/01/2019 giữa bên thế chấp ông Bùi Hữu Hiệp, và Ngân hàng nông nghiệp và PTNT Việt Nam (Agribank) –Thành Đô.
- Bảng kê gốc, lãi, lãi quá hạn của Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp Phong tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô tạm tính đến ngày 31/10/2024.
- Giấy chứng nhận đăng kí doanh nghiệp Công ty Cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp Phong.

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: **36.000.000 VND.**

(Bằng chữ: Ba mươi sáu 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**