

Số: ...18.76.../CV-TGD.21

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29... tháng 11... năm 2021

## THÔNG BÁO

V/v: Thu giữ tài sản đảm bảo  
để xử lý nợ xấu theo Nghị quyết số 42/2017/QH14

**Kính gửi: Công ty CP Tập đoàn đầu tư Hồng Nguyên**

**Căn cứ:**

- Bộ luật dân sự nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ngày 24/11/2015;
- Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng;
- Hợp đồng tín dụng (Trung & dài hạn) số 6340/16/TD-TT/XI ký ngày 23/12/2016 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng ký giữa Ngân hàng TMCP An Bình Chi nhánh Hải Phòng và Công ty CP Tập đoàn đầu tư Hồng Nguyên;
- Hợp đồng thế chấp tài sản số 7379/16/TC-TT/XI, số công chứng 3866 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/12/2016 giữa Ngân hàng TMCP An Bình Chi nhánh Hải Phòng và Công ty CP Tập đoàn đầu tư Hồng Nguyên;
- Hợp đồng mua bán nợ số 1116/2020/MBN.VAMC-ABB ký ngày 29/06/2020 giữa Công ty VAMC và Ngân hàng TMCP An Bình;
- Hợp đồng ủy quyền số 1117/2020/UQ.VAMC-ABB ký ngày 29/06/2020 giữa Công ty VAMC và Ngân hàng TMCP An Bình;
- Biên bản làm việc nội dung thống nhất phương án xử lý nợ ngày 18/09/2019 giữa Ngân hàng TMCP An Bình và Công ty CP Tập đoàn đầu tư Hồng Nguyên;
- Thông báo số 183/CV-TGD.21 ngày 02/02/2021 của Ngân hàng TMCP An Bình đề nghị Công ty CP Tập đoàn đầu tư Hồng Nguyên và các Bên bảo đảm bàn giao toàn bộ tài sản bảo đảm cho Ngân hàng TMCP An Bình tiếp nhận, xử lý để thu hồi nợ;
- Thông báo số 269/CV-TGD.21 ngày 01/03/2021 của Ngân hàng TMCP An Bình về việc yêu cầu bàn giao tài sản bảo đảm;
- Hiện trạng khoản nợ xấu Công ty Cổ phần tập đoàn Hồng Nguyên tại Ngân hàng TMCP An Bình.

Ngân hàng TMCP An Bình (“ABBANK”) thông báo đến Công ty CP Tập đoàn đầu tư Hồng Nguyên (“Công ty Hồng Nguyên”) về việc thu giữ tài sản bảo đảm (“Tài Sản Bảo Đảm”) theo

Hợp đồng thế chấp tài sản số 7379/16/TC-TT/XI, số công chứng 3866 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/12/2016 giữa ABBANK Chi nhánh Hải Phòng và Công ty Hồng Nguyên như sau:

1. Đến thời điểm hiện tại, khoản nợ của Công ty Hồng Nguyên tại ABBANK ("*Khoản Nợ*") theo các Hợp đồng tín dụng Trung & dài hạn số 6340/16/TD-TT/XI ký ngày 23/12/2016 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng ký giữa ABBANK Chi nhánh Hải Phòng và Công ty Hồng Nguyên đã quá hạn kéo dài trên 600 ngày với dư nợ quá hạn hàng trăm tỷ đồng, gây thiệt hại nghiêm trọng cho cho ABBANK. Khoản Nợ được xác định là nợ xấu theo Nghị quyết số 42/2017/QH14.
2. Mặc dù ABBANK đã nhiều lần tạo điều kiện cơ cấu nợ nhưng Công ty Hồng Nguyên vẫn không trả được nợ. ABBANK đã nhiều lần văn bản yêu cầu Công ty Hồng Nguyên bàn giao Tài Sản Bảo Đảm nhưng đến nay Công ty Hồng Nguyên vẫn chưa thực hiện.
3. Vì vậy, ngày ...~~29~~.../11/2021 ABBANK đã ban hành Quyết định số ~~456~~./~~QĐ-TGD~~:~~21~~ về việc thu giữ Tài Sản Bảo Đảm của Công ty Hồng Nguyên để xử lý nợ xấu theo Nghị quyết số 42/2017/QH14. Theo đó, ABBANK sẽ thu giữ toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm được liệt kê theo Điều 3 của Hợp đồng thế chấp tài sản số 7379/16/TC-TT/XI, số công chứng 3866 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD nêu trên.
4. Bằng văn bản này, ABBANK thông báo số đến Công ty Hồng Nguyên về việc ABBANK sẽ thu giữ Tài Sản Bảo Đảm như sau:
  - 4.1. **Tài sản thu giữ:** Toàn bộ tài sản bảo đảm đã được Công ty Hồng Nguyên thế chấp cho ABBANK theo liệt kê tại Điều 3 của Hợp đồng thế chấp tài sản số 7379/16/TC-TT/XI, số công chứng 3866 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD dưới đây:

" .....

**1. TSBĐ bao gồm:**

**1.1. Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tọa lạc tại:**

- a) *Thửa đất số: 15; - Tờ bản đồ số: 14;*
- b) *Địa chỉ thửa đất: Phường Trần Phú, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh;*
- c) *Diện tích đất: 35.208,5 m<sup>2</sup> (bằng chữ: Ba mươi lăm nghìn hai trăm linh tám phẩy năm mét vuông);*
- d) *Hình thức sử dụng:*
  - *Sử dụng riêng: 35.208,5 m<sup>2</sup>*
  - *Sử dụng chung: 0 m<sup>2</sup>*
- e) *Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ (Xây dựng tổ hợp khách sạn 5 sao, trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí (không có thưởng), dịch vụ chăm sóc sức khỏe và căn hộ cho thuê kèm các dịch vụ khác);*
- f) *Thời hạn sử dụng đất: Hết hạn ngày 30/8/2050;*

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm;

### **1.2. Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai:**

a) Loại tài sản: Tổ hợp khách sạn 5 sao, trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí (không có thương), dịch vụ chăm sóc sức khỏe và căn hộ cho thuê kèm theo các dịch vụ khác;

b) Diện tích xây dựng (tầng 1): 17.186,85 m<sup>2</sup>

c) Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm cả tầng hầm): 110.050 m<sup>2</sup>

d) Số tầng: 10 tầng + 01 tầng mái + 01 tầng hầm;

Các bên thỏa thuận chi tiết về tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai liệt kê trên đây được xác định tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp dựa theo các tài liệu do Bên bảo đảm cung cấp. Khi tài sản hình thành và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu/sử dụng (Sau đây gọi tắt là "Giấy chứng nhận"), các bên sẽ xác định chi tiết tài sản bằng các hình thức hợp đồng thế chấp phù hợp theo quy định của ABBANK (Phụ lục Hợp đồng hoặc Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hoặc các hình thức hợp đồng khác theo chỉ định của ABBANK). Trường hợp không ký được các hình thức hợp đồng thế chấp phù hợp vì bất cứ lý do gì, thì tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai vẫn thuộc TSBĐ (kể cả khi tài sản hình thành khác với mô tả trong hợp đồng này).

Trong trường hợp khi tài sản hình thành và/hoặc được cấp Giấy chứng nhận có sự khác biệt so với thông tin mô tả tại hợp đồng này thì Bên bảo đảm cam kết:

- Sự khác biệt đó không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp đồng thế chấp và mọi quyền lợi của ABBANK quy định tại Hợp đồng này vẫn được bảo đảm.
- Tài sản hình thành trong thực tế (dù có sự khác biệt) vẫn là TSBĐ và được Bên bảo đảm thế chấp cho ABBANK theo Hợp đồng này.
- Bên bảo đảm không viện dẫn lý do TSBĐ khi hình thành có sự khác biệt so với thông tin mô tả tại Hợp đồng này để cản trở quyền xử lý TSBĐ và các quyền khác của ABBANK nêu tại Hợp đồng này.

### **1.3. Các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng TSBĐ (sau đây gọi tắt là "Hồ sơ pháp lý"):**

a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 919182, số vào sổ cấp GCN: CT05128 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ninh TM Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 20/09/2016 cho Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Hồng Nguyên

b) Giấy phép xây dựng số 213/GPXD-SXD do Sở xây dựng tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 16/06/2016 cho Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Hồng Nguyên

.....

### **3. Các trường hợp sau cũng thuộc TSBĐ:**

a) Toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức của TSBĐ, các quyền thu phát sinh từ TSBĐ cũng thuộc TSBĐ (bao gồm nhưng không giới hạn: Cây lâu năm và tài sản khác gắn liền

với đất; Các trang thiết bị kèm theo công trình xây dựng, số tiền thu được từ việc cho thuê TSBĐ, ...);

- b) Trường hợp TSBĐ bị quy hoạch, giải tỏa, thu hồi một phần hay toàn bộ theo Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì toàn bộ số tiền bồi thường hoặc các lợi ích phát sinh liên quan đến TSBĐ được đền bù cũng thuộc TSBĐ. ABBANK được toàn quyền nhận số tiền bồi thường hoặc các lợi ích phát sinh liên quan đến TSBĐ;
- c) Trường hợp TSBĐ bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi và Bên bảo đảm được bồi thường bằng nhà ở, đất tái định cư thì nhà ở, đất tái định cư đương nhiên trở thành TSBĐ thay thế cho TSBĐ bị Nhà nước thu hồi. Bên bảo đảm phải phối hợp với ABBANK để hoàn thiện các thủ tục thay thế TSBĐ theo quy định của pháp luật (nếu có). Trường hợp không thể thực hiện được thủ tục thay thế TSBĐ vì bất cứ lý do gì thì nhà ở, đất tái định cư vẫn thuộc TSBĐ và ABBANK vẫn có toàn quyền xử lý nhà ở, đất tái định cư;
- d) Trường hợp phát sinh sự kiện bảo hiểm, toàn bộ số tiền bảo hiểm cũng thuộc TSBĐ;
- e) Nếu TSBĐ bị thiệt hại do lỗi của Bên thứ ba thì toàn bộ số tiền đền bù cũng thuộc TSBĐ;
- f) Mọi tiện ích, công trình xây dựng gắn liền với TSBĐ (bổ sung, nâng cấp, cải tạo, sửa chữa) được xây dựng trước hoặc sau thời điểm ký Hợp đồng này, ngay cả trong trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu/sử dụng cũng thuộc TSBĐ.

.....”

#### 4.2. Lý do thu giữ:

- Để xử lý khoản nợ xấu của Công ty Hồng Nguyên theo Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 và các quy định của pháp luật.

#### 4.3. Thời gian và địa điểm thu giữ:

- Từ ngày 11/01/2022 cho đến khi kết thúc việc thu giữ Tài Sản Bảo Đảm.
- Địa điểm thu giữ: Tại nơi Tài Sản Bảo Đảm được thu giữ.

- 5. Công ty Hồng Nguyên có trách nhiệm bàn giao Tài Sản Bảo Đảm cho ABBANK thu giữ theo đúng các điều khoản trong các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, các văn bản Công ty Hồng Nguyên đã ký và theo đúng quy định hiện hành của pháp luật.
- 6. Trường hợp Công ty Hồng Nguyên không bàn giao Tài Sản Bảo Đảm, không hợp tác và có dấu hiệu hoặc hành vi chống đối, cản trở việc thu giữ theo Nghị quyết số 42/2017/QH14 và các quy định của pháp luật, ABBANK sẽ đề nghị các cơ quan chức năng có thẩm quyền xử lý theo quy định. Khi đó Công ty Hồng Nguyên phải chịu hoàn toàn mọi trách nhiệm theo mức độ vi phạm pháp luật và bồi thường mọi chi phí, thiệt hại phát sinh (nếu có).

7. Sau khi thu giữ, ABBANK sẽ tiếp tục xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và theo quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm.

ABBANK thông báo tới Công ty Hồng Nguyên nội dung như trên. Rất mong nhận được sự hợp tác của Công ty Hồng Nguyên.

**Trân trọng.**

**Nơi nhận:**

- Công ty Hồng Nguyên;
- UBND, Công an phường Trần Phú, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh;
- VAMC;
- Lưu

**NGÂN HÀNG TMCP AN BÌNH**



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Mạnh Quân**

