

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN
BIA- RƯỢU- NƯỚC GIẢI KHÁT HÀ NỘI
CÔNG TY CỔ PHẦN
BIA HÀ NỘI - HẢI PHÒNG

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

Số: 05/ 2023 /TTr-HĐQT/HNP

Hải Phòng, ngày 24 tháng 3 năm 2023

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua việc thế chấp tài sản để vay vốn ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Hải Phòng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023

1. Báo cáo tình hình vay vốn của Công ty

Hiện nay, Công ty đang giao dịch vay vốn ngắn hạn tại 02 ngân hàng là: Ngân hàng Thương mại CP Á Châu (ACB) với tổng hạn mức vay là 44 tỷ đồng (vay dưới hình thức thế chấp quyền sử dụng đất) và Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) với tổng hạn mức vay là 30 tỷ đồng (vay bằng hình thức tín chấp) để chi trả nguyên vật liệu và thuế tiêu thụ đặc biệt.

+ Trong năm 2022:

- Tổng tiền vay ngắn hạn của Ngân hàng ACB là: 7.883.058.917 đồng (lãi suất bình quân 8% thời hạn vay 9 tháng). Số dư vay 31/12/2022: 0 đồng;
- Tổng tiền vay ngắn hạn của Ngân hàng VIB là: 11.840.187.612 đồng (lãi suất bình quân 9% thời hạn vay 6 tháng). Số dư vay 31/12/2022: 7.685.541.378 đồng.
- Tổng dư nợ ngắn hạn đến 31/12/2022 (cả 2 ngân hàng): 7.685.541.378 đồng.

+ Công ty không còn khoản vay trung dài hạn tại các Ngân hàng.

Đối với Ngân hàng TMCP Á Châu, Công ty thực hiện ký kết Hợp đồng tín dụng vay ngắn hạn số: HAP.DN.2217.150921 ngày 08/12/2021 với số tiền hạn mức 44 tỷ đồng, thời hạn Hợp đồng là 01 năm. Như vậy, đến ngày 08/12/2022, Hợp đồng trên đã hết hạn.

2. Đề xuất

Xét thấy tiền thuế tiêu thụ đặc biệt cao nhất trong một tháng (từ tháng 6 đến tháng 8) của Công ty vào khoảng 18-20 tỷ. Năm 2023, Công ty cũng có kế hoạch dự án đầu tư, xây dựng hệ thống nhà xưởng, khu vực bán hàng theo Dự thảo Kế hoạch mua sắm hàng hóa năm 2023 nên cần dự trù nguồn vốn lớn. Vì vậy, để chuẩn bị cho việc điều hành vốn ổn định cho năm 2023, Công ty cần bổ sung nguồn vốn vay từ các Ngân hàng. Đối với khoản vay lớn, các ngân hàng đều yêu cầu phải thế chấp tài sản để bảo đảm các khoản vay.

Do vậy, Hội đồng quản trị Công ty đề xuất vay Ngân hàng TMCP Á Châu với tổng hạn mức vay là 44 tỷ đồng dưới hình thức thế chấp quyền sử dụng đất đối với bất động sản địa chỉ số: Phường Bắc Sơn, Phường Quán Trữ, Quận Kiến An, Thành phố Hải Phòng, đăng ký theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP423929 do Sở Tài nguyên- Môi trường Thành phố Hải Phòng cấp ngày 19/08/2013 .

Căn cứ Điều 15, Điều lệ quy định “Đại hội đồng cổ đông có quyền quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên được ghi nhận trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ trường hợp Điều lệ Công ty quy định một tỷ lệ hoặc một giá trị khác”; Điều

13, Quy chế quản lý tài chính của công ty quy định: “Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định cho thuê, **thế chấp**, cầm cố tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty”.

- Giá trị Bất động sản dự kiến thế chấp nêu trên là: 128 tỷ đồng (tham khảo theo định giá gần nhất của Ngân hàng ACB).
- Tổng giá trị tài sản của công ty được ghi nhận trong Báo cáo tài chính năm 2022 (đã được kiểm toán) là: 193.182.289.691 đồng.
- Giá trị Bất động sản dự kiến thế chấp bằng 66,2% tổng giá trị tài sản (128 tỷ/193,2 tỷ).

Như vậy, thẩm quyền chấp thuận thế chấp bất động sản nêu trên thuộc về Đại hội đồng cổ đông.

Mặt khác, Công ty đang thế chấp bất động sản trên để bảo đảm nghĩa vụ tài chính của Công ty tại Ngân hàng ACB (Hợp đồng thế chấp số HAP.BDDN ngày 27/11/2015 kèm theo tờ trình này). Tại thời điểm năm 2015 ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản trên thì tài sản có giá trị dưới 35% tổng giá trị tài sản ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty nên thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị.

Nhằm linh động trong việc vay có thế chấp các khoản vay tại Ngân hàng ACB trong năm nay và cũng như các năm tiếp theo, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung sau:

“- Đại hội đồng cổ đông đã biết và đồng ý việc thế chấp tài sản của Công ty là Bất động sản tọa lạc tại Phường Bắc Sơn, Phường Quán Trữ, Quận Kiến An, Thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng thế chấp số HAP.BDDN.100.260515 được Phòng công chứng số 3 TP Hải Phòng chứng nhận ngày 30/11/2015, số công chứng 2882/15.BĐ/1018.PTV và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng thế chấp (nếu có) và chấp thuận toàn bộ nội dung của Hợp đồng thế chấp số HAP.BDDN.100.260515 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng thế chấp (nếu có).

- Đại hội đồng cổ đông đồng ý tiếp tục thế chấp tài sản là bất động sản tọa lạc tại địa chỉ số: Phường Bắc Sơn, Phường Quán Trữ, Quận Kiến An, Thành phố Hải Phòng, đăng ký theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP423929 do Sở Tài nguyên- Môi trường Thành phố Hải Phòng cấp ngày 19/08/2013 để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, các khoản phải trả khác) theo các hợp đồng cấp tín dụng, khế ước nhận nợ, các phụ lục/hợp đồng sửa đổi, bổ sung của hợp đồng cấp tín dụng, các hợp đồng, văn bản, cam kết khác được ký kết giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Á Châu – chi nhánh Hải Phòng (ACB).

- Biện pháp bảo đảm có thể là thế chấp, cầm cố một phần hoặc toàn bộ tài sản của Công ty, bảo lãnh của cá nhân, tổ chức khác, ký quỹ. Biện pháp bảo đảm và chi tiết tài sản bảo đảm sẽ do người đại diện theo pháp luật hoặc đại diện theo ủy quyền của Công ty thỏa thuận với ACB. Các nội dung cụ thể của hợp đồng bảo đảm/hợp đồng thế chấp, các văn bản khác liên quan đến xác lập biện pháp bảo đảm; các văn bản đề nghị, cam kết, giao dịch của Công ty với ACB giao cho Người đại diện theo pháp luật hoặc theo ủy quyền của Công ty quyết định và ký kết.

- Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp và các văn bản liên quan, Công ty đồng ý ủy quyền cho ACB thực hiện các thủ tục liên quan đến việc xử lý đối với tài sản thế chấp (bao gồm nhưng không giới hạn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hiện hữu hoặc tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai).



- Văn bản này được sử dụng cho nhiều lần cấp tín dụng của ACB đối với Công ty. Văn bản này chỉ chấm dứt hiệu lực khi Đại hội đồng cổ đông của Công ty có Biên bản khác gửi ACB thông báo về việc chấm dứt hiệu lực của Văn bản này."

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

Như trên

Lưu TH, Thư ký công ty



020
NG
PH
BIA
HAI
Ồ H

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

--00--

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

Số: HAP.BĐDN.100.260515

Hôm nay, ngày 27 tháng 11 năm 2015, tại Phòng công chứng 3 TP.Hp, chúng tôi gồm có:

I. BÊN THẾ CHẤP:

Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN BIA HÀ NỘI - HẢI PHÒNG
Mã số đăng ký: 0100153370 đăng ký lần đầu ngày 20/09/2004 tại SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ TP. HẢI PHÒNG
Địa chỉ: Số 16 Lạch Tray, phường Lạch Tray, Quận Ngô Quyền, TP. Hải Phòng
Người đại diện: Bà Tạ Thu Thủy
Chức vụ: Giám đốc

II. BÊN NHẬN THẾ CHẤP: NGÂN HÀNG TMCP Á CHÂU (sau đây gọi là ACB)

Địa chỉ: Số 442 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh
Số điện thoại: 031.3823388
Đại diện: BÀ DƯƠNG THỊ THANH NGA Chức vụ: Trưởng BP.PLCT

(Theo Quyết định số 68/UQ-KVH.13 ngày 04/02/2013 của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Á Châu)

Các bên đồng ý ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo các nội dung sau:

ĐIỀU 1: TÀI SẢN THẾ CHẤP (TSTC)

1.1. Loại tài sản: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo chi tiết như sau:

Thửa đất thế chấp:

Diện tích đất thế chấp: 10.800,00 m² (Bằng chữ: mười ngàn tám trăm mét vuông)

Tại: Phường Bắc Sơn, Phường Quán Trữ, Quận Kiến An, TP Hải Phòng

Loại đất: Đất sản xuất kinh doanh

Tờ bản đồ số: "00"

Mục đích sử dụng: Xây dựng mở rộng nhà máy Bia Quán Trữ

Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

Nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 10.800m² đất xây dựng nhà ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

Tài sản gắn liền với đất trên: Là tài sản hình thành trong tương lai theo Giấy phép xây dựng số 90/GPXD do Sở Xây dựng - TP. Hải Phòng cấp ngày 12/09/2011 bao gồm:

- Nhà xưởng sản xuất mới, số tầng: 05, chiều cao: 22,40m, diện tích xây dựng: 2577,0m², Tổng diện tích nền + sàn: 3477,0m²

- Nhà đặt bồn lên men và bồn bia thành phẩm, số tầng: 01, chiều cao: 4,45m, diện tích xây dựng: 1323,0m², Tổng diện tích nền + sàn: 1323,0m²

- Nhà đặt máy bơm, số tầng: 01, chiều cao: 3,60m, diện tích xây dựng: 25,0m², Tổng diện tích nền + sàn: 25,0m²

- Nhà thay đồ công nhân và xưởng cơ khí, số tầng: 01, chiều cao: 5,70m, diện tích xây dựng: 200,0m², Tổng diện tích nền + sàn: 200,0m²

Các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/quyền sử dụng tài sản:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BP 423929, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CT00949 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 19/08/2013 cho công ty cổ phần bia Hà Nội - Hải Phòng.

- Giấy phép xây dựng số 90/GPXD do Sở Xây dựng - TP. Hải Phòng cấp ngày 12/09/2011.

1.2. Giá trị TSTC: 79.157.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi chín tỷ một trăm năm mươi bảy triệu đồng)

chấn). Việc xác định giá trị này chỉ làm cơ sở tham chiếu khi ACB cấp tín dụng, không áp dụng khi xử lý TSTC.

- 1.3. Ngoài tài sản như mô tả nêu trên, TSTC còn bao gồm nhưng không giới hạn tiền, tài sản hình thành hoặc phát sinh từ tài sản nêu trên, cụ thể: (i) vật phụ, (ii) hoa lợi, lợi tức, (iii) tiền, tài sản đền bù do Nhà nước thu hồi đất, trung mua, (iv) tiền, tài sản đền bù do bên thứ ba bồi thường thiệt hại đối với tài sản, (v) số tiền được tổ chức bảo hiểm thanh toán đối với tài sản trong trường hợp phát sinh sự kiện bảo hiểm, (vi) tiền, quyền tài sản, tài sản khác hình thành hoặc phát sinh từ tài sản nêu tại Khoản 1.1 Điều này.

ĐIỀU 2: NGHĨA VỤ ĐƯỢC BẢO ĐẢM

Nghĩa vụ được bảo đảm của TSTC bao gồm:

- 2.1. Toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của Bên thế chấp với ACB (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, các khoản phải trả khác) theo các hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng hoặc cam kết bảo lãnh, kể cả trường hợp phát sinh sau thời điểm ký Hợp đồng này, và các thỏa thuận kèm theo hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng hoặc cam kết bảo lãnh, tất cả các hợp đồng sửa đổi, bổ sung, phụ lục hợp đồng cấp tín dụng, khế ước nhận nợ, các cam kết của Bên thế chấp khi được ACB cấp tín dụng dưới hình thức khác (chiết khấu, cấp thẻ tín dụng, mở L/C ...) và các thỏa thuận, cam kết khác của Bên thế chấp với ACB.
- 2.2. Nghĩa vụ thanh toán các khoản ACB đã ứng trước để thanh toán thay cho Bên thế chấp các khoản chi phí phát sinh có liên quan đến việc định giá, công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm, bảo hiểm, bảo vệ, bảo trì, tu sửa, quản lý TSTC, xử lý TSTC và các chi phí khác có liên quan.
- 2.3. Các nghĩa vụ được bảo đảm là các nghĩa vụ của Bên thế chấp với ACB bao gồm cả các nghĩa vụ phát sinh trước hoặc sau thời điểm ký Hợp đồng này.

ĐIỀU 3: THỜI HẠN THẾ CHẤP

Thời hạn thế chấp là khoảng thời gian được tính từ ngày Hợp đồng này có hiệu lực đến khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

- 3.1. ACB đã thông báo giải chấp và/hoặc xóa đăng ký thế chấp khi Bên thế chấp hoàn thành mọi nghĩa vụ được bảo đảm với ACB hoặc theo thỏa thuận giữa các bên.
- 3.2. ACB hoàn tất việc xử lý TSTC.
- 3.3. Theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THẾ CHẤP

- 4.1. Bên thế chấp được sử dụng TSTC trong thời hạn thế chấp theo các điều kiện phù hợp với quy định của hợp đồng này và pháp luật và chịu mọi rủi ro đối với TSTC.
- 4.2. Bên thế chấp phải thực hiện đúng các quy định pháp luật liên quan đến việc quản lý, sử dụng TSTC, bao gồm nhưng không giới hạn quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng (xây dựng đúng theo giấy phép xây dựng; thực hiện thủ tục hoàn công, trước bạ... và các thủ tục khác theo qui định pháp luật), môi trường, phòng cháy chữa cháy và thông báo cho ACB về thực trạng TSTC, quá trình hình thành và sự thay đổi của TSTC.
- 4.3. Bên thế chấp phải thực hiện thủ tục công chứng, đăng ký thế chấp và các thủ tục khác liên quan theo quy định pháp luật hoặc theo yêu cầu của ACB.
- 4.4. Bên thế chấp phải chịu mọi chi phí phát sinh trong việc định giá, công chứng, đăng ký thế chấp, mua bảo hiểm, bảo quản, xử lý TSTC và các chi phí khác có liên quan.
- 4.5. Bên thế chấp có trách nhiệm nộp cho ACB tất cả các giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng TSTC ngay sau thời điểm ký Hợp đồng này.
- 4.6. Bên thế chấp có quyền nhận lại các giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng TSTC (trong trường hợp đã chuyển giao cho ACB) sau khi Bên thế chấp hoàn thành tất cả các nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp xử lý TSTC. Trường hợp Bên thế chấp có nhiều người thì một, một số hoặc tất cả những người này đều được quyền nhận lại các giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng TSTC. Trường hợp phát sinh sự kiện thừa kế thì một, một số hoặc toàn bộ những người thừa kế của Bên thế chấp đều được quyền nhận lại các giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng TSTC, tùy thuộc vào sự chấp thuận của ACB. Trong trường hợp nghĩa vụ được bảo đảm quy định tại Điều 2 Hợp đồng này được bảo đảm bằng nhiều tài sản hoặc nhiều biện pháp khác nhau và chưa được thực hiện hoàn tất thì ACB có quyền: (i) không giải chấp, hoàn trả giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng TSTC mà không phụ thuộc vào chênh lệch giá trị giữa giá trị các tài sản bảo đảm với giá trị nghĩa vụ được bảo đảm; (ii) lựa chọn tài sản bảo đảm để giải chấp nếu ACB đồng ý với đề nghị của các bên liên quan mà không phụ thuộc vào thứ tự nhận bảo đảm, ý chí của Bên thế chấp hoặc bất kỳ chủ sở hữu tài sản nào.
- 4.7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA ACB

- 5.1. ACB có quyền yêu cầu Bên thế chấp cung cấp thông tin về thực trạng TSTC, quá trình hình thành và sự thay đổi của TSTC.
- 5.2. ACB có quyền yêu cầu Bên thế chấp giao cho ACB giữ bản chính giấy tờ về quyền sử dụng, quyền sở hữu TSTC, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
- 5.3. ACB có quyền kiểm tra TSTC vào bất kỳ thời điểm hợp lý nào và bằng bất kỳ phương pháp hợp pháp nào.
- 5.4. ACB có quyền yêu cầu Bên thế chấp bổ sung biện pháp bảo đảm khác nếu TSTC bị mất hoặc giảm sút giá trị.
- 5.5. ACB có nghĩa vụ giải chấp theo đề nghị của Bên thế chấp và hoàn trả cho Bên thế chấp giấy tờ về TSTC khi Bên thế chấp đã hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm quy định tại Điều 2 Hợp đồng này.
- 5.6. ACB có nghĩa vụ quản lý TSTC sau khi nhận chuyển giao TSTC từ Bên thế chấp.
- 5.7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6: CÁC HẠN CHẾ ĐỐI VỚI VIỆC SỬ DỤNG TSTC VÀ CHUYỂN GIAO TSTC

- 6.1. Bên thế chấp chỉ được sử dụng TSTC theo các điều kiện sau:
- 6.1.1. Bên thế chấp phải bảo đảm và đáp ứng mọi yêu cầu, điều kiện hợp pháp của ACB về việc kiểm tra TSTC.
- 6.1.2. Bên thế chấp không được chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho mượn, cho thuê, cho thuê lại, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh hoặc góp vốn bằng giá trị TSTC, trừ trường hợp được ACB đồng ý; không được sử dụng TSTC để bảo đảm cho nghĩa vụ khác, trừ trường hợp bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ trả nợ tại ACB.
- 6.1.3. Trường hợp sau khi thế chấp, Bên thế chấp được ACB chấp thuận việc cho thuê, cho mượn TSTC, Bên thế chấp phải thông báo cho Bên thuê, Bên mượn biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang được thế chấp tại ACB. Bên thế chấp phải bảo đảm việc cho thuê, cho mượn TSTC không được ảnh hưởng đến tình trạng TSTC, không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền nào của ACB và hiệu lực của Hợp đồng này.
- 6.1.4. Trường hợp TSTC đã được cho thuê, cho mượn trước khi thế chấp, Bên thế chấp phải thông báo cho ACB biết về việc TSTC đang được cho thuê, cho mượn. ACB có quyền yêu cầu Bên thế chấp thỏa thuận lại với bên thuê, bên mượn về thời hạn thuê, mượn và/hoặc điều kiện thuê, mượn.
- 6.1.5. Bên thế chấp không được làm thay đổi mục đích sử dụng đối với TSTC; không được làm thay đổi hiện trạng của TSTC (xây dựng, sửa chữa, thay đổi công năng sử dụng TSTC, thay đổi trạng thái vật chất của TSTC, ...) khi chưa có sự chấp thuận của ACB; không được hủy hoại, làm giảm giá trị của TSTC hoặc từ bỏ quyền sở hữu đối với TSTC.
- 6.1.6. Bên thế chấp phải áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục, kể cả phải ngừng khai thác công dụng TSTC, nếu do việc khai thác đó mà TSTC có nguy cơ bị mất giá hoặc giảm sút giá trị. Trường hợp TSTC bị mất giá hoặc giảm sút giá trị, Bên thế chấp phải sửa chữa, khôi phục giá trị, bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác được ACB chấp thuận.
- 6.1.7. Bên thế chấp phải tuân thủ việc chuyển giao TSTC theo quy định của Hợp đồng này.
- 6.1.8. Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật và của Hợp đồng này.
- 6.2. Bên thế chấp chịu trách nhiệm chuyển giao một phần hoặc toàn bộ TSTC cho ACB quản lý, khai thác trong thời hạn do ACB thông báo, trong các trường hợp sau:
- 6.2.1. Khi xảy ra sự kiện thanh toán tiền bảo hiểm thì toàn bộ số tiền bảo hiểm đối với TSTC được tổ chức kinh doanh bảo hiểm thanh toán sẽ được chuyển cho ACB trực tiếp quản lý.
- 6.2.2. Khi xảy ra sự kiện nhà nước thu hồi đất hoặc trưng mua thì số tiền bồi thường do thu hồi đất, tiền thanh toán do trưng mua sẽ được chuyển cho ACB trực tiếp quản lý.
- 6.2.3. Khi xảy ra sự kiện bồi thường thiệt hại do lỗi của người khác đối với các thiệt hại liên quan đến TSTC thì toàn bộ số tiền bồi thường thiệt hại này sẽ do ACB trực tiếp quản lý.
- 6.2.4. Khi một phần hoặc toàn bộ TSTC được chuyển đổi (theo các cách thức hợp pháp) thành tiền, vàng, giấy tờ có giá có giá trị thanh toán ngay bằng tiền thì tiền, vàng, giấy tờ có giá này sẽ do ACB trực tiếp quản lý.
- 6.2.5. Khi ACB thông báo xử lý TSTC thì toàn bộ TSTC phải được Bên thế chấp và/hoặc Bên đang quản lý TSTC chuyển giao cho ACB hoặc tổ chức, cá nhân do ACB ủy quyền quản lý TSTC.
- 6.2.6. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật hoặc thỏa thuận giữa các bên.
- 6.3. Bên thế chấp có trách nhiệm thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết để bảo đảm quyền quản lý, khai thác TSTC của ACB bao gồm nhưng không giới hạn (i) tạo điều kiện cho ACB kiểm tra TSTC, (ii) đồng ý cho ACB nhận tiền, quản lý tiền, yêu cầu tổ chức, cá nhân thanh toán (iii) yêu cầu tổ chức, cá nhân đang quản lý TSTC giao TSTC cho ACB, (iv) thông báo cho tổ chức cá nhân liên quan về các quyền của ACB và chi định tài khoản thanh toán của Bên thế chấp tại ACB, (v) đồng ý cho ACB khiếu nại, khởi kiện liên quan đến việc thanh toán và/hoặc bồi thường.
- 6.4. Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, bằng Hợp đồng này, Bên thế chấp đồng ý cho ACB thay mặt cho

Handwritten signature

Bên thế chấp liên hệ, làm việc, ký kết các văn bản, hợp đồng khai thác, cho thuê TSTC, hợp đồng thuê bên thứ ba quản lý TSTC hoặc các thỏa thuận với bên có liên quan khi xảy ra các sự kiện quy định tại Khoản 6.2 Điều này.

ĐIỀU 7: XỬ LÝ TSTC

- 7.1. ACB được quyền xử lý TSTC trong các trường hợp sau:
- 7.1.1. Khi nghĩa vụ đến hạn mà Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ được bảo đảm quy định tại Điều 2 Hợp đồng này, bao gồm cả trường hợp ACB thu hồi nợ trước hạn.
 - 7.1.2. Khi giá trị TSTC bị giảm sút (theo đánh giá của ACB) dẫn đến tỷ lệ giá trị các khoản cấp tín dụng trên giá trị TSTC bằng hoặc vượt tỷ lệ xử lý mà các bên đã thỏa thuận tại các Hợp đồng cấp tín dụng.
 - 7.1.3. Khi mà việc xử lý TSTC nhằm ngăn chặn hoặc tránh nguy cơ hư hỏng, hết hạn sử dụng, mất mát TSTC.
 - 7.1.4. Khi xảy ra các trường hợp quy định tại Khoản 6.2 Điều 6 Hợp đồng này.
 - 7.1.5. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
- 7.2. Nguyên tắc và quy định liên quan khi xử lý TSTC:
- 7.2.1. Khi xử lý TSTC, nếu tài sản được thế chấp thay đổi vì bất cứ lý do gì so với thời điểm nhận thế chấp, ACB có toàn quyền xử lý toàn bộ TSTC (kể cả phần giá trị tài sản tăng thêm, nếu có) để thu hồi nợ. Bên thế chấp không thể nêu ra lý do này để giữ lại một phần TSTC hoặc ngăn cản ACB xử lý TSTC để thu hồi nợ. Các giá trị đầu tư mà Bên thế chấp hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào đầu tư vào TSTC sẽ không được hoàn lại khi xử lý TSTC, kể cả khi giá trị đầu tư đó không thuộc TSTC, trừ tiền hoặc tài sản còn thừa sau khi hoàn tất xử lý TSTC (nếu có) sẽ được chuyển giao cho Bên thế chấp.
 - 7.2.2. Các chi phí để thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước, với bên quản lý TSTC (nếu có) phát sinh từ việc xử lý TSTC (kể cả phần tài sản tăng thêm) sẽ do Bên thế chấp chịu trách nhiệm thanh toán. Trường hợp ACB đã nộp thay cho Bên thế chấp, chi phí sẽ được trừ vào số tiền xử lý TSTC hoặc Bên thế chấp nhận nợ với ACB và phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ, tùy theo sự lựa chọn của ACB.
 - 7.2.3. Việc xác định giá xử lý TSTC (giá để bán trực tiếp, giá khởi điểm để bán đấu giá, giá để ACB nhận TSTC thay cho việc thực hiện một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm, giá để bù trừ nghĩa vụ) được thực hiện theo trình tự như sau:
 - a. Giá xử lý TSTC do ACB và Bên thế chấp thỏa thuận trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày ACB thông báo xử lý TSTC, trừ trường hợp ACB có sự chấp thuận khác.
 - b. Nếu các bên không thỏa thuận được giá xử lý trong thời hạn 07 ngày tại điểm a nêu trên, ACB có quyền yêu cầu Bên thế chấp hoặc Bên thế chấp tự mình chỉ định cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá được ACB chấp thuận để xác định giá xử lý TSTC trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày kết thúc thời hạn tại điểm a nêu trên.
 - c. Kể từ thời điểm kết thúc thời hạn 15 ngày quy định tại điểm b nêu trên mà bên thế chấp không chỉ định được cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá được ACB chấp thuận thì ACB có quyền yêu cầu Bên thế chấp chỉ định hoặc ACB trực tiếp chỉ định cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá xác định giá xử lý TSTC, với toàn bộ chi phí định giá do Bên thế chấp chịu trách nhiệm thanh toán.
 - d. Nếu mức giá xử lý TSTC do tổ chức có chức năng thẩm định giá xác định không thể xử lý TSTC trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tiến hành xử lý TSTC theo mức giá xử lý TSTC này thì mức giá xử lý TSTC này, cứ mỗi 15 ngày sẽ được giảm không quá 10% mức giá TSTC (theo xác định tại từng thời điểm xử lý) cho đến khi hoàn tất việc xử lý TSTC, trừ trường hợp ACB có thông báo khác hoặc pháp luật có quy định khác.
 - e. Nếu việc xác định giá xử lý TSTC ban đầu theo điểm b và điểm c nêu trên không thực hiện được trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày kết thúc thời hạn nêu tại điểm a nêu trên thì giá xử lý TSTC sẽ do ACB toàn quyền xác định mà không phải chứng minh, giải trình với Bên thế chấp hoặc bất cứ tổ chức, cá nhân nào về căn cứ để xác định giá xử lý TSTC.
 - 7.2.4. Các thời hạn quy định tại Điểm 7.2.3 nêu trên có thể gia hạn theo quyết định đơn phương của ACB.
 - 7.2.5. Trong trường hợp ACB xử lý TSTC nhằm ngăn chặn hoặc tránh nguy cơ hư hỏng, hết hạn sử dụng, mất mát TSTC theo Điểm 7.1.3 Khoản 7.1 Điều này thì ACB có quyền (i) xử lý ngay mà không bị hạn chế bởi quy định tại Điểm 7.2.3 Khoản này, và (ii) áp dụng mọi biện pháp hợp pháp để xử lý TSTC.
 - 7.2.6. Các nội dung chi tiết liên quan đến việc bán trực tiếp, bán đấu giá tài sản (như nội dung hợp đồng, địa điểm bán, thông báo, thanh toán và các nội dung khác) do ACB hoặc tổ chức được ACB ủy quyền quyết định.
 - 7.2.7. Bên thế chấp có nghĩa vụ thực hiện đúng các cam kết, thỏa thuận, hợp đồng của ACB hoặc tổ chức được ACB ủy quyền với các tổ chức, cá nhân khác khi trực tiếp bán hoặc bán đấu giá tài sản

- 7.2.8. ACB có quyền chuyển giao quyền thu hồi nợ, quyền theo Hợp đồng này hoặc đồng ý cho bên thứ ba xử lý TSTC.
- 7.2.9. Trường hợp một TSTC bảo đảm nhiều nghĩa vụ tại ACB, nếu phải xử lý TSTC để thực hiện một nghĩa vụ, thì các nghĩa vụ khác tuy chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn và ACB tiến hành thu hồi nợ.
- 7.2.10. Trong quá trình xử lý TSTC, nếu theo quy định của pháp luật hoặc theo yêu cầu của bên mua, bên nhận chuyển nhượng TSTC hoặc theo yêu cầu của tổ chức hành nghề công chứng, chứng thực hoặc theo yêu cầu của cơ quan đăng ký quyền sở hữu tài sản phải có một ủy quyền của người đang đứng tên chủ sở hữu TSTC cho ACB chuyển nhượng TSTC thì bằng Hợp đồng này, Bên thế chấp đồng ý ủy quyền cho ACB làm đại diện để thực hiện việc chuyển nhượng TSTC, ký kết các hợp đồng chuyển nhượng TSTC và các văn bản liên quan đến việc chuyển nhượng TSTC. Ủy quyền này có thời hạn kể từ ngày ký Hợp đồng này cho đến khi chấm dứt việc thế chấp đối với TSTC.
- 7.2.11. Tiền thu được từ xử lý TSTC sau khi trừ các chi phí xử lý, ACB thu nợ theo thứ tự: nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, các khoản phải trả khác (nếu có). Tiền thu được nếu không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Bên thế chấp phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ với ACB.
- 7.3. ACB có toàn quyền chọn một, một số hoặc toàn bộ các biện pháp xử lý TSTC như sau:
- 7.3.1. ACB trích tiền thu được từ TSTC hoặc việc khai thác TSTC để thu nợ.
- 7.3.2. ACB trực tiếp bán TSTC cho người mua.
- 7.3.3. ACB yêu cầu tổ chức, cá nhân có nghĩa vụ thanh toán liên quan đến TSTC thanh toán trực tiếp cho ACB để thu nợ.
- 7.3.4. ACB ủy quyền cho tổ chức khác trực tiếp bán TSTC hoặc tổ chức bán đấu giá TSTC.
- 7.3.5. ACB nhận chính TSTC thay cho việc thực hiện một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Bên thế chấp với ACB.
- 7.3.6. ACB bù trừ một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ giữa nghĩa vụ được bảo đảm quy định tại Điều 2 Hợp đồng này với nghĩa vụ tài chính của ACB với Bên thế chấp trong trường hợp ACB có nghĩa vụ tài chính với Bên thế chấp.
- 7.3.7. Các biện pháp xử lý TSTC khác theo quy định pháp luật tại thời điểm xử lý TSTC.
- 7.4. ACB được miễn trừ việc bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có) cho Bên thế chấp khi xử lý TSTC nếu việc xác định giá và xử lý TSTC tuân thủ đúng thỏa thuận quy định tại Hợp đồng này và các quy định pháp luật.

ĐIỀU 8: THÔNG BÁO

- 8.1. Tất cả các thông báo, tài liệu giao dịch trong quá trình thực hiện Hợp đồng này được ACB gửi cho Bên thế chấp theo địa chỉ nêu tại Hợp đồng này, trừ trường hợp Bên thế chấp có văn bản thông báo thay đổi địa chỉ được gửi đến ACB. Địa chỉ nêu tại Hợp đồng này và văn bản thông báo thay đổi địa chỉ của Bên thế chấp (nếu có) được xem là nơi cư trú cuối cùng của Bên thế chấp trong trường hợp ACB khởi kiện (nếu có).
- 8.2. Việc gửi thông báo được thực hiện thông qua: điện tín, điện báo, fax, thư điện tử, thư qua bưu điện hoặc gửi trực tiếp tới bất kỳ nhân viên/người thân nào trong gia đình của Bên thế chấp.
- 8.3. Mọi thông báo, tài liệu giao dịch được coi là đã nhận sau khi được gửi đi bằng điện tín, điện báo, fax hoặc sau khi bưu điện hoàn thành việc gửi thư.

ĐIỀU 9: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu có tranh chấp thì tranh chấp sẽ do Tòa án nhân dân nơi ACB có trụ sở chính hoặc Tòa án nhân dân do ACB lựa chọn giải quyết.

ĐIỀU 10: NGÔN NGỮ

- 10.1. Ngôn ngữ chính sử dụng trong Hợp đồng này và các văn bản, tài liệu liên quan giữa ACB và Bên thế chấp là tiếng Việt.
- 10.2. Các bên có thể thỏa thuận sử dụng tiếng nước ngoài thông dụng kèm theo bản tiếng Việt. Trong trường hợp có mâu thuẫn về nội dung giữa bản tiếng Việt và bản tiếng nước ngoài thì bản tiếng Việt có giá trị sử dụng.

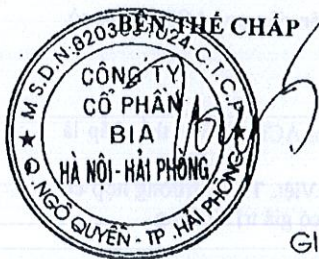
ĐIỀU 11: THỎA THUẬN KHÁC

- 11.1. Trong trường hợp Bên thế chấp thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, các bên thỏa thuận chi tiết về TSTC hình thành trong tương lai được liệt kê trên đây được xác định tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp dựa theo các tài liệu do Bên thế chấp cung cấp. Khi TSTC hình thành và đưa vào sử dụng, các bên sẽ xác định chi tiết TSTC bằng các hợp đồng sửa đổi, bổ sung/phụ lục hợp đồng. Trường hợp không ký được hợp đồng sửa đổi, bổ sung/phụ lục hợp đồng vì bất cứ lý do gì, tài sản hình thành vẫn thuộc TSTC (kể cả khi TSTC hình thành khác với mô tả trong hợp đồng này).
- 11.2. Bên thế chấp cam kết rằng TSTC thuộc quyền sở hữu/sử dụng hoàn toàn hợp pháp của Bên thế chấp và không bị tranh chấp và tại thời điểm thế chấp, TSTC không bị bất kỳ hạn chế giao dịch nào.

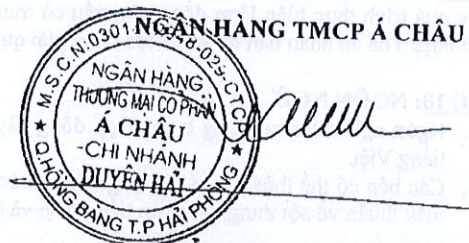


- 11.3. Bên thế chấp đồng ý rằng, các thông tin liên quan đến TSTC nêu tại Hợp đồng này là các thông tin công khai và ACB được quyền cung cấp cho cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu hoặc khi ACB thực hiện Hợp đồng này và các hoạt động khác của ACB mà không cần bất kỳ sự chấp thuận nào khác của Bên thế chấp.
- 11.4. Trường hợp Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ với ACB do xảy ra sự kiện bất khả kháng, Bên thế chấp vẫn phải có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ với ACB. Sự kiện bất khả kháng không là căn cứ để miễn trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của Bên thế chấp với ACB.
- 11.5. Hợp đồng này được sử dụng cho nhiều lần vay, bảo lãnh, cấp thẻ tín dụng, mở L/C hoặc các hình thức cấp tín dụng khác của ACB đối với Bên thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của Bên thế chấp với ACB.
- 11.6. Trường hợp Hợp đồng này thay thế cho (các) hợp đồng bảo đảm đã ký để bảo đảm cho các nghĩa vụ đã có với ACB, các bên thỏa thuận sử dụng Hợp đồng này để tiếp tục bảo đảm cho các nghĩa vụ đã có của Bên thế chấp theo hợp đồng cấp tín dụng, bảo lãnh, các cam kết của Bên thế chấp khi được ACB cấp tín dụng dưới hình thức khác (chiết khấu, cấp thẻ tín dụng, mở L/C...) và các cam kết khác thay cho hợp đồng bảo đảm đã ký mà không cần ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung của hợp đồng cấp tín dụng, bảo lãnh, các cam kết của Bên thế chấp khi được ACB cấp tín dụng dưới hình thức khác (chiết khấu, cấp thẻ tín dụng, mở L/C...) và các cam kết khác.
- 11.7. Việc ACB và Bên thế chấp thỏa thuận gia hạn, điều chỉnh kỳ hạn trả nợ, thay đổi lãi suất, mục đích sử dụng vốn vay hoặc các thay đổi khác trong hợp đồng cấp tín dụng, bảo lãnh, các cam kết của Bên thế chấp khi được ACB cấp tín dụng dưới hình thức khác (chiết khấu, cấp thẻ tín dụng, mở L/C, bao thanh toán, ...) và các cam kết khác đều không làm thay đổi hiệu lực của Hợp đồng này.
- 11.8. Trường hợp một điều/khoản trong Hợp đồng này bị vô hiệu thì các điều/khoản khác vẫn có hiệu lực. Hợp đồng này có giá trị hiệu lực ngay cả trong trường hợp Hợp đồng cấp tín dụng giữa Bên thế chấp với ACB vô hiệu từng phần hay vô hiệu toàn bộ.
- 11.9. Hợp đồng này có giá trị và hiệu lực ràng buộc đối với những người kế thừa hợp pháp của Bên thế chấp đối với TSTC.
- 11.10. Những nội dung không quy định trong Hợp đồng này sẽ được giải thích và xử lý theo quy định pháp luật.
- 11.11. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm hoặc một thời điểm khác theo quy định của pháp luật, tùy thời điểm nào đến trước. Hợp đồng này được lập thành 05 (năm) bản có giá trị pháp lý như nhau:
- Bên thế chấp giữ 01 (một) bản.
 - ACB giữ 02 (hai) bản.
 - Tổ chức hành nghề công chứng giữ 01 (một) bản.
 - Cơ quan đăng ký thế chấp giữ 01 (một) bản.

Các bên đã đọc, nghiên cứu kỹ, hiểu rõ và đồng ý ký tên dưới đây.



GIÁM ĐỐC
Đa Thu Thủy



TRƯỞNG BP. PHÁP LÝ CHỨNG TỪ
Đương Thị Thanh Nga

CHỨNG NHẬN CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Tôi, PHẠM THỊ VÂN, Công chứng viên Phòng Công chứng số 3 thành phố Hải Phòng chứng nhận:

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP TÀI SẢN này được giao kết giữa:

BÊN NHẬN THẾ CHẤP TÀI SẢN: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Chi nhánh Duyên Hải, do bà Dương Thị Thanh Nga, chức vụ: Trưởng bộ phận pháp lý chứng từ - làm người đại diện, theo Quyết định số 68/UQ-KVH.13 ngày 04/02/2013 của Tổng Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu.

Và:

BÊN THẾ CHẤP TÀI SẢN: Công ty Cổ phần bia Hà Nội - Hải Phòng, do bà: Tạ Thu Thủy, chức vụ: Giám đốc, làm người đại diện.

- Các bên đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng và cam đoan tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung và tính phù hợp với pháp luật và đạo đức xã hội của hợp đồng.

- Tại thời điểm lập và ký kết hợp đồng này, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật.

- Với tư cách là người đại diện cho BÊN NHẬN THẾ CHẤP TÀI SẢN, bà Dương Thị Thanh Nga đã ký và đóng dấu trước vào hợp đồng này, chữ ký của bà Dương Thị Thanh Nga đúng với chữ ký mẫu đã đăng ký tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Hải Phòng; BÊN THẾ CHẤP TÀI SẢN đã đọc lại hợp đồng này, đã đồng ý với toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã tự nguyện ký tên vào hợp đồng này trước sự chứng kiến của tôi ngày 27 tháng 11 năm 2015, tại trụ sở Phòng Công chứng số 3 thành phố Hải Phòng.

Hợp đồng này được lập thành năm bản chính (mỗi bản chính gồm 04 tờ, 06 trang), là căn cứ để các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

SỐ CÔNG CHỨNG: 2882/15.BD/1018.PTV
QUYỀN SỐ: 01.TP/CC-SCC/HĐGD/2974

Hải Phòng, ngày 30 tháng 11 năm 2015

BẢN GIAO CHO BÊN NHẬN THẾ CHẤP



CÔNG CHỨNG VIÊN
Phạm Thị Vân

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
--000--

Hải Phòng....., ngày 27 tháng 11 năm 2015.

**ĐƠN YÊU CẦU ĐĂNG KÝ THẺ CHẤP
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**
(Ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18 tháng 11 năm 2011 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường)

PHÂN GHI CỦA CÁN BỘ ĐĂNG KÝ

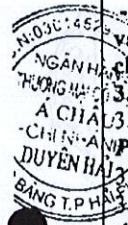
Thời điểm nhận hồ sơ:
11 giờ 20 phút, ngày 30/11/2015
Vào Số tiếp nhận hồ sơ:
Quyển số 12 Số thứ tự 157
Cán bộ đăng ký
(ký và ghi rõ họ, tên)

Nguyễn Quang Tùng
Nguyễn Quang Tùng

Kính gửi: VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI - SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. HẢI PHÒNG

PHÂN KÊ KHAI CỦA CÁC BÊN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG THẺ CHẤP

1. Bên thế chấp	
1.1. Tên đầy đủ của tổ chức, cá nhân: CÔNG TY CỔ PHẦN BIA HÀ NỘI - HẢI PHÒNG	
1.2. Địa chỉ liên hệ: Số 16 Lạch Tray, phường Lạch Tray, Quận Ngô Quyền, TP. Hải Phòng	
1.3. ĐKKD: 0203001024 Cơ quan cấp SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ TP. HẢI PHÒNG	
2. Bên nhận thế chấp	
2.1 NGÂN HÀNG TMCP Á CHÂU (sau đây gọi là ACB)	
2.2 Địa chỉ : Số 442 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	
2.3 Số điện thoại: 031.3823388	
3. Mô tả tài sản thế chấp	
3.1. Quyền sử dụng đất	
3.1.1. Thửa đất số: ; Tờ bản đồ số (nếu có): "00"; Loại đất: Đất sản xuất kinh doanh	
3.1.2. Địa chỉ thửa đất: Phường Bắc Sơn, Phường Quán Trữ, Quận Kiến An, TP Hải Phòng	
3.1.3. Diện tích đất thế chấp: 10.800,00 m ² (Bằng chữ: mười ngàn tám trăm mét vuông)	
3.1.4. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BP 42/929, số 1323/02/2013/HĐND-NGO QUYỀN - TP. HẢI PHÒNG và số cấp GCN QSDĐ: CT00949 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 19/08/2013 cho công ty cổ phần bia Hà Nội - Hải Phòng.	
3.2. Tài sản gắn liền với đất:	
3.2.1. Giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: Giấy phép xây dựng số 90/GPXD do Sở Xây dựng - TP. Hải Phòng cấp ngày 12/09/2011 bao gồm: Số của thửa đất nơi có tài sản: ; Tờ bản đồ số (nếu có): "00";	
3.2.2. Mô tả tài sản thế chấp: tài sản hình thành trong tương lai theo Giấy phép xây dựng số 90/GPXD do Sở Xây dựng - TP. Hải Phòng cấp ngày 12/09/2011 bao gồm: - Nhà xưởng sản xuất mới, số tầng: 05, chiều cao: 22,40m, diện tích xây dựng: 2577,0m ² , Tổng diện tích nền + sân: 3477,0m ² - Nhà đặt bồn lên men và bồn bia thành phẩm, số tầng: 01, chiều cao: 4,45m, diện tích xây dựng: 1323,0m ² , Tổng diện tích nền + sân: 1323,0m ² - Nhà đặt máy bơm, số tầng: 01, chiều cao: 3,60m, diện tích xây dựng: 25,0m ² , Tổng diện tích nền + sân: 25,0m ² - Nhà thay đồ công nhân và xưởng cơ khí, số tầng: 01, chiều cao: 5,70m, diện tích xây dựng: 200,0m ² , Tổng diện tích nền + sân: 200,0m ²	
4. Hợp đồng thế chấp: số (nếu có) HAP.BĐDN.100.260515, ký kết ngày27..... tháng11..... năm 2015...	
5. Tài liệu kèm theo:	
6. Phương thức nhận kết quả đăng ký: <input type="checkbox"/> Nhận trực tiếp	



Nguyễn Quang Tùng

	<input type="checkbox"/> Nhận qua đường bưu điện (ghi rõ địa chỉ)
--	-------------------------------------------------------------------

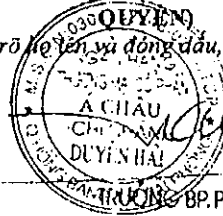
Các bên cam đoan những thông tin được kê khai trên đơn này là trung thực, đầy đủ, phù hợp với thỏa thuận của các bên và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin đã kê khai.

BÊN THẾ CHẤP
(HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC BÊN THẾ CHẤP ỦY QUYỀN)
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu, nếu là tổ chức)



GIÁM ĐỐC
Trần Thế Thủy

BÊN NHẬN THẾ CHẤP
(HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC BÊN NHẬN THẾ CHẤP ỦY QUYỀN)
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu, nếu là tổ chức)



TRƯỞNG BP. PHÁP LÝ CHỨNG TỪ
Trần Thị Thanh Nga

PHẦN CHỨNG NHẬN CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI - SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. HẢI PHÒNG:.....

Chứng nhận việc thế chấp *quyền sử dụng đất tại các căn gác với đất hình thành long tường* đã được đăng ký theo những nội dung kê khai tại đơn này.

Hải Phòng ngày *30* tháng *11* năm *2015*.

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN ĐĂNG KÝ
(Ghi rõ chức danh, họ tên, ký và đóng dấu)



PHÓ GIÁM ĐỐC
Phạm Anh Tuấn





GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

L. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:
CÔNG TY CỔ PHẦN BIA HÀ NỘI - HÀI PHÒNG

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty có phân số 0203001024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp, đăng ký lần đầu ngày 26/9/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 10/7/2009.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 16 Lạch Tray, phường Lạch Tray, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

BP 423929

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

Kèm theo giấy chứng nhận này có trang bổ sung số: 01
Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, di chuyển hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải tái báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



0153
PHC

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

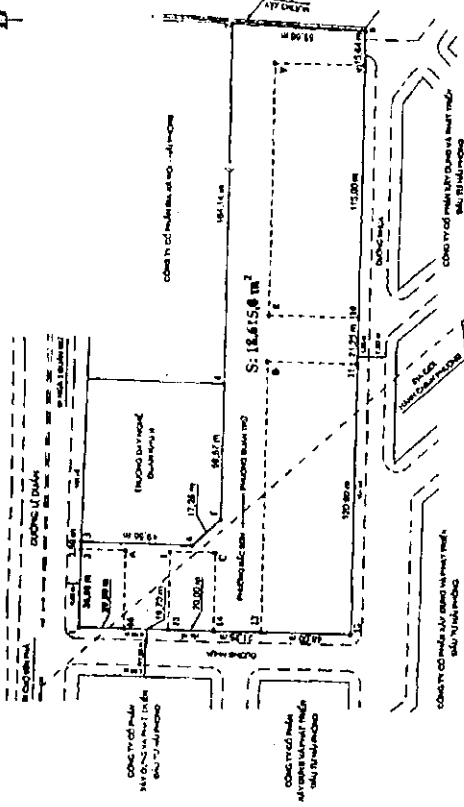
- a) Thửa đất số: Tờ bản đồ số: 700
- b) Địa chỉ: Phường Bắc Sơn, phường Quận Trừ, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng.
- c) Diện tích: 18.615,0 m²
(Bảng chỉ: Mười tám nghìn, sáu trăm mười tám mét vuông).
- d) Hình thức sử dụng: Riêng: 18.615,0 m²
 Chung: Không
- e) Mục đích sử dụng: Xây dựng mở rộng nhà máy Bia Quán Trữ
(Trong đó: 7.815,0 m² đất sử dụng làm đường nội bộ vào xưởng sản xuất bia).
- f) Thời hạn sử dụng:
 - Lưu dài đối với diện tích: 10.800,0 m².
 - Kể từ ngày 16/4/2013 đến ngày 19/01/2061 đối với diện tích: 7.815,0 m².
- g) Nguồn gốc sử dụng:
 - Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 10.800 m² đất xây dựng nhà ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
 - Nhà nước cho thuê 7.815,0 m² đất trả tiền thuê đất hàng năm.

2. Công trình xây dựng: -/.
3. Ghi chú:

Diện tích 7.815,0 m² đất sử dụng làm đường nội bộ vào xưởng sản xuất bia được giới hạn bởi các mốc 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, F, E, 10, 11, D, 13, 14, C, B, 15, 16, A.

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

Tỷ lệ: 1/2000



BẢNG TỌA ĐỘ MỐC GIỚI HẠN ĐẤT

STT	MỐC	TỌA ĐỘ X (m)	TỌA ĐỘ Y (m)	ĐƯỜNG GIỚI HẠN	TÊN MỐC
1	1	200000.00	700000.00	ĐƯỜNG SỐ 1	MỐC 1A
2	2	200000.00	700000.00	ĐƯỜNG SỐ 1	MỐC 2A
3	3	200000.00	700000.00	ĐƯỜNG SỐ 1	MỐC 3A
4	4	200000.00	700000.00	ĐƯỜNG SỐ 1	MỐC 4A
5	5	200000.00	700000.00	ĐƯỜNG SỐ 1	MỐC 5A
6	6	200000.00	700000.00	ĐƯỜNG SỐ 1	MỐC 6A
7	7	200000.00	700000.00	ĐƯỜNG SỐ 1	MỐC 7A
8	8	200000.00	700000.00	ĐƯỜNG SỐ 1	MỐC 8A
9	9	200000.00	700000.00	ĐƯỜNG SỐ 1	MỐC 9A
10	10	200000.00	700000.00	ĐƯỜNG SỐ 1	MỐC 10A
11	11	200000.00	700000.00	ĐƯỜNG SỐ 1	MỐC 11A
12	12	200000.00	700000.00	ĐƯỜNG SỐ 1	MỐC 12A
13	13	200000.00	700000.00	ĐƯỜNG SỐ 1	MỐC 13A
14	14	200000.00	700000.00	ĐƯỜNG SỐ 1	MỐC 14A
15	15	200000.00	700000.00	ĐƯỜNG SỐ 1	MỐC 15A
16	16	200000.00	700000.00	ĐƯỜNG SỐ 1	MỐC 16A

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

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

Ngày 05 tháng 08 năm 2013

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG



Bui Quang Sơn

Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CT 009/13

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT,
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT



Số hiệu thửa đất:

Số tờ bản đồ: "00"

Số phát hành GCN: BP 423929

Số vào sổ cấp GCN: CT00949

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung bổ sung, thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
<p>Ngày 30/11/2015:</p> <p>Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu, địa chỉ: số 442 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 320./.</p>	<p>  PHÓ GIÁM ĐỐC Phạm Anh Tuấn</p>



ACB



BIÊN NHẬN HỒ SƠ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Ngân Hàng TMCP A Châu - CN Hải Phòng có nhận của CÔNG TY CỔ PHẦN BIA HÀ NỘI - HẢI PHÒNG các giấy tờ thuộc (các) tài sản bảo đảm: Lê Duẩn Phường Bắc Sơn, Quận Kiến An, TP Hải Phòng;

Gồm các chứng từ sau:

STT	Loại chứng từ	Số bản	Ghi chú
	<ul style="list-style-type: none">- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BP 423929, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CT00949 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 19/08/2013 cho công ty cổ phần bia Hà Nội - Hải Phòng.- Hợp đồng thuê đất số 114/HĐ-TĐ ký ngày 19/08/2013- Giấy phép xây dựng số 90/GPXD ký ngày 12/09/2011.		
Tổng cộng			(Bản chính)

Bằng chữ:

Đã nhận lại đủ các giấy tờ nêu trên
Ngày tháng năm

(Ký, ghi rõ họ tên)

...HP..., ngày 27... tháng 11 năm 2015

Người nhận hồ sơ
(Ký, ghi rõ họ tên)

luich
Nguyễn Phú Luich



GIÁM ĐỐC
Trần Chu Thủy

QF - P1.9/KVH-11.09 - NVST: huyenkt-ttplct - NVKS: ngadt79-ttplct