

Số: 996/2025/TB-AMC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2025

THÔNG BÁO

“V/v thu giữ và xử lý tài sản thế chấp”

- Kính gửi:**
- Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas (Bên bảo đảm);
 - Công ty Cổ phần Dịch vụ Magnet (Bên vay);
 - Công ty Cổ phần Đầu tư Maneki Neko (Bên vay);
 - UBND phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam;
 - Công an phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, Quảng Nam;
 - Các cá nhân, tổ chức có quyền và nghĩa vụ liên quan đến tài sản bảo đảm.

Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số: 0238/2024/100-CV ký ngày 28/05/2024 giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ Magnet với Ngân hàng TMCP Nam Á và các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung (nếu có);

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản số: 0277/2024/100-BĐ ký ngày 01/08/2024 giữa Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas với Ngân hàng TMCP Nam Á và các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung (nếu có);

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản số: 0144/2024/100-BĐ ký ngày 28/05/2024 giữa Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas với Ngân hàng TMCP Nam Á và các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung (nếu có);

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số: 0145/2024/100-BĐ ký ngày 28/05/2024 giữa Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas với Ngân hàng TMCP Nam Á và các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung (nếu có);

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số: 0239/2024/100-CV ký ngày 28/05/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Maneki Neko với Ngân hàng TMCP Nam Á và các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung (nếu có);

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản số: 0147/2024/100-BĐ ký kết ngày 28/05/2024 được ký kết giữa Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas với Ngân hàng TMCP Nam Á;



Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản số: 0148/2024/100-BĐ ký kết ngày 28/05/2024 được ký kết giữa Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas với Ngân hàng TMCP Nam Á;

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản số: 0276/2024/100-BĐ ký kết ngày 01/08/2024 được ký kết giữa Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas với Ngân hàng TMCP Nam Á;

Căn cứ tình hình nợ quá hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư Maneki Neko và Công ty Cổ phần Dịch vụ Magnet tại Ngân hàng TMCP Nam Á.

Bằng văn bản này, Ngân hàng TMCP Nam Á (Nam A Bank) thông báo sẽ thực hiện thu giữ và xử lý tài sản thế chấp của Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas để xử lý nhằm thu hồi nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư Maneki Neko và Công ty Cổ phần Dịch vụ Magnet theo quy định của pháp luật. Cụ thể như sau:

1. Thu giữ và xử lý tài sản thế chấp được mô tả đầy đủ dưới đây:

Toàn bộ dự án khu nghỉ mát Malibu thuộc sở hữu/sử dụng của Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas, bao gồm:

- +Quyền sử dụng đất
- Thửa đất số: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18;
- Tờ bản đồ số: Mảnh trích đo địa chính số 01-2018 (Tờ 9 và 10);
- Địa chỉ: Phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam;
- Diện tích: 59.861 m²;
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng đất: đến tháng 01/2056 và được gia hạn sử dụng đất theo quy định, người mua biệt thự gắn liền với đất được sử dụng ổn định lâu dài;
- Giấy tờ pháp lý: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CE 122374, số vào sổ cấp GCN: CT 14375 do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam cấp ngày 04/01/2017.

+Toàn bộ công trình trên đất hình thành trong tương lai thuộc dự án (chi tiết theo phụ lục tài sản đính kèm).

2. Lý do thu giữ và xử lý tài sản thế chấp:

Thu giữ tài sản thế chấp nêu trên để xử lý thanh toán các khoản nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư Maneki Neko và Công ty Cổ phần Dịch vụ Magnet tại Nam A Bank.

3. Nghĩa vụ được bảo đảm:

Toàn bộ tài sản thế chấp theo mô tả nêu trên được dùng để bảo đảm cho toàn bộ khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Maneki Neko và Công ty Cổ phần Dịch vụ Magnet tại Nam A Bank.

4. Thời gian và địa điểm thực hiện việc thu giữ tài sản thế chấp và phương thức xử lý:

- Thời gian: ngày 18. tháng 4. năm 2025;
- Địa điểm: thửa đất số: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 tờ bản đồ số: Mảnh trích đo địa chính số 01-2018 (Tờ 9 và 10); Địa chỉ: Phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam;
- Phương thức xử lý: Sau khi thu giữ sẽ đưa tài sản ra bán đấu giá theo quy định.

5. Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp:

Sau khi nhận được thông báo này, bên thế chấp, bên thứ ba (nếu có) có nghĩa vụ phối hợp và bàn giao tài sản thế chấp cho Nam A Bank để xử lý tài sản nói trên theo đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas, bên thứ ba (nếu có) không bàn giao tài sản để xử lý, thì Nam A Bank sẽ phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để tổ chức thu giữ theo quy định của pháp luật. Mọi chi phí phát sinh trong quá trình thu giữ, xử lý tài sản Công ty Cổ phần Đầu tư Maneki Neko, Công ty Cổ phần Dịch vụ Magnet và Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas có nghĩa vụ thanh toán cùng với khoản nợ.

Quyền nhận lại tài sản đảm bảo: Theo quy định tại Điều 302 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: *“Trước thời điểm xử lý tài sản bảo đảm mà bên bảo đảm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình đối với bên nhận bảo đảm và thanh toán chi phí phát sinh do việc chậm thực hiện nghĩa vụ thì có quyền nhận lại tài sản đó, trừ trường hợp luật có quy định khác”*.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu hồ sơ.

**NGÂN HÀNG TMCP NAM Á
ĐẠI DIỆN THEO ỦY QUYỀN
CÔNG TY AMC**



Trần Doãn Thắng

PHỤ LỤC TÀI SẢN

Toàn bộ các quyền và lợi ích của Bên B được hưởng từ Quyền phát triển, khai thác và các quyền tài sản khác phát sinh từ Dự án khu nghỉ mát Malibu (sau đây gọi là Quyền tài sản), theo các văn bản giấy tờ sau:

- Giấy phép xây dựng số 24/GPXD-SXD do Sở Xây Dựng tỉnh Quảng Nam cấp ngày 11/04/2019.
- Giấy phép xây dựng số 35/GPXD-SXD do Sở Xây Dựng tỉnh Quảng Nam cấp ngày 27/05/2019.
- Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD do Sở Xây Dựng tỉnh Quảng Nam cấp ngày 23/12/2019.
- Hồ sơ thiết kế kỹ thuật do Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam thẩm định theo văn bản số 394/SXD ngày 26/3/2019.
- Mặt bằng định vị tổng thể tỷ lệ 1/500.
- Quyết định số 2533/QĐ-UBND “phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu nghỉ mát và dịch vụ du lịch tại xã Điện Dương, huyện Điện Bàn, do Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas làm chủ đầu tư” do UBND tỉnh Quảng Nam ký ngày 03/08/2009.
- Quyết định số 3117/QĐ-UBND “phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết (1/500) Khu nghỉ mát Malibu tại khu phố 1, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn” do UBND tỉnh Quảng Nam ký ngày 18/10/2018.
- Quyết định số 1292/QĐ-UBND “thu hồi đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất và cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Indochina Hội An Beach Villas thuê đất để xây dựng Khu nghỉ mát và dịch vụ du lịch Malibu, tại xã Điện Dương, huyện Điện Bàn” do UBND tỉnh Quảng Nam ký ngày 19/04/2010.
- Quyết định số 3223/QĐ-UBND “phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu nghỉ mát Malibu tại khu phố Hà My Đông B, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam” do UBND tỉnh Quảng Nam ký ngày 26/10/2018.
- Quyết định số 3739/QĐ- UBND “về việc thu hồi đất quy hoạch cây xanh phía Đông dọc theo tuyến đường 603A tại các dự án đầu tư du lịch ven biển, giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Điện Bàn quản lý” do UBND tỉnh Quảng Nam ký ngày 03/12/2013.
- Quyết định số 1339/QĐ-UBND “về việc điều chỉnh hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất tại Quyết định số 1292/QĐ-UBND ngày 19/04/2010 của UBND tỉnh tại Khu nghỉ mát và dịch vụ Malibu phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn” do UBND tỉnh Quảng Nam ký ngày 16/04/2015.
- Quyết định số 2401/QĐ-UBND “phê duyệt giá giao đất thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất nhà ở nghỉ dưỡng, biệt thự thuộc dự án Khu nghỉ mát và dịch vụ du lịch do Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas làm chủ đầu tư, tại khu phố Hà My Đông B, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn” do UBND tỉnh Quảng Nam ký ngày 08/07/2015.

Cụ thể:

Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai:

- Loại tài sản: Công trình xây dựng Dự án khu nghỉ mát
- Địa chỉ nơi có tài sản: Thửa đất số: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18; tờ bản đồ số: mảnh trích do địa chính số 01-2018 (Tờ 9 và 10) Phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Tổng công trình: 84 công trình, gồm:

- Căn hộ du lịch kết hợp dịch vụ 2 (khởi văn phòng - dịch vụ), ký hiệu: A2, Số lượng: 01 công trình. Công trình có diện tích xây dựng tầng 1: 530m²; Tổng diện tích sàn xây dựng: 1.586m²; 03 tầng + 01 tum mái; chiều cao công trình: 16,8m; công trình cấp III; Trong đó:

- Diện tích sàn tầng 1: 530m²; Chiều cao tầng 1: 4,5m;
- Diện tích sàn tầng 2: 486m²; Chiều cao tầng 2: 3,9m;
- Diện tích sàn tầng 3: 486m²; Chiều cao tầng 3: 3,9m;
- Diện tích sàn tầng tum: 91m²; Chiều cao tầng tum: 3,3 m.

- Biệt thự du lịch mẫu 1 (ký hiệu B1): Số lượng: 03 công trình. Mỗi công trình có diện tích xây dựng tầng 1: 250 m²; tổng diện tích sàn xây dựng 472 m²; 02 tầng; chiều cao 8,1m; công trình cấp III. Trong đó:

- Diện tích sàn tầng 1: 250m²; Chiều cao tầng 1: 3,6m;
- Diện tích sàn tầng 2: 222m²; Chiều cao tầng 2: 3,6m;
- Ngoài ra, bố trí 01 bể bơi ngoài trời có diện tích xây dựng 38m².

- Biệt thự du lịch mẫu 2 (ký hiệu B2); Số lượng: 01 công trình. Mỗi công trình có diện tích xây dựng tầng 1: 242m²; tổng diện tích sàn xây dựng 463m²; 02 tầng; chiều cao 8,1m; công trình cấp III. Trong đó:

- Diện tích sàn tầng 1: 242m²; Chiều cao tầng 1: 3,6m;
- Diện tích sàn tầng 2: 221m²; Chiều cao tầng 2: 3,6m;
- Ngoài ra, bố trí 01 bể bơi ngoài trời có diện tích xây dựng 54m²

- Biệt thự du lịch mẫu 3 (ký hiệu B3): Số lượng: 09 công trình. Mỗi công trình có diện tích xây dựng tầng 1: 168 m²; tổng diện tích sàn xây dựng 332 m²; 02 tầng; chiều cao 8,1m; công trình cấp III. Trong đó:

- Diện tích sàn tầng 1: 168m²; Chiều cao tầng I: 3,6m;
- Diện tích sàn tầng 2: 164m²; Chiều cao tầng 2: 3,6m;
- Ngoài ra, bố trí 01 bể bơi ngoài trời có diện tích xây dựng 46m²

- Biệt thự du lịch mẫu 4 (ký hiệu B4): Số lượng: 70 công trình. Mỗi công trình có diện tích xây dựng tầng 1: 156 m²; tổng diện tích sàn xây dựng 308 m²; 02 tầng; chiều cao 8,1m; công trình cấp III. Trong đó:



- Diện tích sàn tầng 1: 156m²; Chiều cao tầng 1: 3,6m;
- Diện tích sàn tầng 2: 152m²; Chiều cao tầng 2: 3,6m;
- Ngoài ra, bố trí 01 bể bơi ngoài trời có diện tích xây dựng 32m²

- Hạng mục hạ tầng kỹ thuật dự án: Giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện theo Kết quả thẩm định số 394/SXD-VP ngày 26/3/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam và được xác định cụ thể phạm vi theo hồ sơ cấp giấy phép xây dựng.

- Vị trí xây dựng: Tại lô đất theo Mệnh trích do địa chính số 01-2018 (tờ 9 và 10) Khu nghỉ mát Malibu thuộc phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn do văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam lập ngày 25/12/2018.

- Cốt nền xây dựng công trình: Theo bản vẽ mặt bằng san lấp ký hiệu HTKT 01 trong hồ sơ thiết kế được cấp giấy phép xây dựng.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Theo bản vẽ mặt bằng định vị ký hiệu TT: 01/01 trong hồ sơ thiết kế được cấp phép xây dựng.

- Mật độ xây dựng gộp dự án: 13,8%; Hệ số sử dụng đất dự án: 0,15

Tổng số hạng mục: 13 biệt thự và giai đoạn 1 công trình CH1, gồm:

- Khối 1 thuộc công trình CH1 (ký hiệu C2): Diện tích xây dựng tầng 1 (tầng bán hầm): 2.866m²; tổng diện tích sàn xây dựng 19.466m²; 06 tầng; chiều cao 22m (tính từ cao độ +3,00m theo hệ VN2.000); cấp II, trong đó:

- Diện tích sàn tầng bán hầm: 2.866 m²; chiều cao tầng bán hầm 5,5m;
- Diện tích sàn tầng 2: 3.320m²; chiều cao tầng 2: 3,5m;
- Diện tích sàn tầng 3: 3.320m²; chiều cao tầng 3: 3,5m;
- Diện tích sàn tầng 4: 3.320m²; chiều cao tầng 4: 3,5 m;
- Diện tích sàn tầng 5: 3.320m²; chiều cao tầng 5: 3,5m;
- Diện tích sàn tầng 6: 3.320m²; chiều cao tầng 6: 3,5m;

Khối 2 thuộc công trình CH1 (ký hiệu C4): Diện tích xây dựng tầng 1 (tầng bán hầm): 2.866m²; tổng diện tích sàn xây dựng 19.466m²; 06 tầng; chiều cao 22m (tính từ cao độ +3,00m theo hệ VN2.000); cấp II, trong đó:

- Diện tích sàn tầng bán hầm: 2.866 m²; chiều cao tầng bán hầm 5,5m;
- Diện tích sàn tầng 2: 3.320m²; chiều cao tầng 2: 3,5m;
- Diện tích sàn tầng 3: 3.320m²; chiều cao tầng 3: 3,5m;
- Diện tích sàn tầng 4: 3.320m²; chiều cao tầng 4: 3,5m;
- Diện tích sàn tầng 5: 3.320m²; chiều cao tầng 5: 3,5m;
- Diện tích sàn tầng 6: 3.320m²; chiều cao tầng 6: 3,5m;

- Biệt thự du lịch mẫu 1 (ký hiệu B1): Số lượng 07 công trình. Mỗi công trình có diện tích xây dựng tầng 1: 250 m², tổng diện tích sàn xây dựng 472 m²; 02 tầng, chiều cao 8,1 m², công trình cấp III. Trong đó:

- Diện tích sàn tầng 1: 250m²; Chiều cao tầng I: 3,6m;
- Diện tích sàn tầng 2: 222m²; Chiều cao tầng 1: 3,6m;
- Ngoài ra, bố trí 1 bể bơi ngoài trời có diện tích xây dựng 38m².

- Biệt thự du lịch mẫu 2 (ký hiệu B2): Số lượng: 06 công trình. Mỗi công trình có diện tích xây dựng tầng 1: 242m²; tổng diện tích sàn xây dựng 463m²; 02 tầng; chiều cao 8,1m; công trình cấp III. Trong đó:

- Diện tích sàn tầng 1: 242 m²; Chiều cao tầng 1: 3,6 m;
- Diện tích sàn tầng 2: 221 m²; Chiều cao tầng 2: 3,6 m.
- Ngoài ra, bố trí 01 bể bơi ngoài trời có diện tích xây dựng 54 m².

- Hạng mục hạ tầng kỹ thuật dự án: Giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện theo Kết quả thẩm định số 394/SXD-VP ngày 26/3/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam và được xác định cụ thể phạm vi theo hồ sơ cấp giấy phép xây dựng.

- Vị trí xây dựng: Tại lô đất theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2018 (tờ 9 và 10) Khu nghỉ mát Malibu thuộc phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn do văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam lập ngày 25/12/2018.

- Cốt nền xây dựng công trình: Theo bản vẽ mặt bằng san lấp ký hiệu HTKT 01 trong hồ sơ thiết kế được cấp giấy phép xây dựng.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Theo bản vẽ mặt bằng định vị ký hiệu TT: 01/01 và 1809-ML-A-11-101 trong hồ sơ thiết kế được cấp phép xây dựng.

- Mật độ xây dựng gộp dự án: 23,5%; Hệ số sử dụng đất dự án: 0,72.

Hạng mục công trình: Giai đoạn 2 công trình CHI, gồm:

- Khối 3 thuộc công trình CH1 (ký hiệu C1): Diện tích xây dựng tầng 1: 899 m²; tổng diện tích sàn xây dựng 4.495 m²; 05 tầng; chiều cao 22m (tính từ cao độ +3,00 m theo hệ VN2.000); cấp II; trong đó:

- Diện tích sàn tầng 1: 899 m²; Chiều cao tầng 1: 8,0 m;
- Diện tích sàn tầng 2: 899 m²; Chiều cao tầng 2: 3,5 m.
- Diện tích sàn tầng 3: 899 m²; Chiều cao tầng 3: 3,5 m.
- Diện tích sàn tầng 4: 899 m²; Chiều cao tầng 4: 3,5 m.
- Diện tích sàn tầng 5: 899 m²; Chiều cao tầng 5: 3,5 m

- Khối 4 thuộc công trình CH1 (ký hiệu C3): Diện tích xây dựng tầng 1 (bán hầm) 4.528 m²; tổng diện tích sàn xây dựng 13.550 m²; 06 tầng; chiều cao 22m (tính từ cao độ

+3,00 m theo hệ VN2.000); cấp II; trong đó:

- Diện tích sàn tầng bán hầm: 4.528 m²; Chiều cao tầng bán hầm: 5,5 m;
- Diện tích sàn tầng 2: 2.960 m²; Chiều cao tầng 2: 3,5 m;
- Diện tích sàn tầng 3: 2.018 m²; Chiều cao tầng 3: 3,5 m;
- Diện tích sàn tầng 4: 1.348 m²; Chiều cao tầng 4: 3,5 m;
- Diện tích sàn tầng 5: 1.348 m²; Chiều cao tầng 5: 3,5 m;
- Diện tích sàn tầng 6: 1.348 m²; Chiều cao tầng 6: 3,5 m;

- Khối 5 thuộc công trình CH1 (ký hiệu C5): Diện tích xây dựng tầng 1: 901 m²; tổng diện tích sàn xây dựng 4.509 m²; 05 tầng: chiều cao 22m (tính từ cao độ +3,00 m theo hệ VN2.000; cấp II; trong đó:

- Diện tích sàn tầng 1: 901 m²; Chiều cao tầng 1: 8,0 m;
- Diện tích sàn tầng 2: 901 m²; Chiều cao tầng 2: 3,5 m.
- Diện tích sàn tầng 3: 901 m²; Chiều cao tầng 3: 3,5 m.
- Diện tích sàn tầng 4: 901 m²; Chiều cao tầng 4: 3,5 m.
- Diện tích sàn tầng 5: 903 m²; Chiều cao tầng 5: 3,5 m.

- Vị trí xây dựng: Tại lô đất theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2018 (tờ 9 và 10) Khu nghỉ mát Malibu thuộc phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn do Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam lập ngày 25/12/2018.

- Cốt nền xây dựng công trình: Theo giấy phép xây dựng số 35/GPXD-SXD ngày 27/5/2019.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Theo bản vẽ mặt bằng định vị ký hiệu 1089-ML-A-11-101 trong hồ sơ thiết kế được cấp phép xây dựng.

- Mật độ xây dựng gộp dự án: 29,9%; Hệ số sử dụng đất dự án: 0,94.