

Số: **369** /2025/NQ-HĐQT

Hà Nội, ngày **09** tháng 04 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

V/v: Phương án quản lý, khai thác tài sản tại số 26 Mai Thị Lựu, phường ĐaKao,
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024;
- Căn cứ Điều lệ Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB);
- Căn cứ Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng Quản trị NCB;
- Căn cứ đề xuất của Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Quốc Dân (AMC) tại Tờ trình số 22/2025/QL&KTTS/AMC ngày 03/03/2025 về việc Ủy quyền quản lý và khai thác tài sản tại số 26 Mai Thị Lựu, phường ĐaKao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và các tài liệu kèm theo;
- Căn cứ Biên bản kiểm phiếu số: **368**/2025/BBKP-HĐQT ngày **09/04/2025**.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phê duyệt phương án quản lý, khai thác Tài sản với chi tiết như sau:

1.1 Mô tả tài sản: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Giấy chứng nhận số 797602673710222, hồ sơ gốc số 1847/2009/UB-GCN do UBND Quận 1 cấp ngày 09/10/2009, đăng ký biến động chuyển nhượng cho NCB ngày 03/07/2014 tại địa chỉ số 26 Mai Thị Lựu, phường ĐaKao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Tài sản).

1.2 Phương án quản lý, khai thác Tài sản:

- Giao AMC quản lý, giám sát và xử lý các vấn đề phát sinh liên quan đến Tài sản.
- Phê duyệt phương án khai thác Tài sản như sau:

STT	Hạng mục	Nội dung phê duyệt
1	Hình thức khai thác	Cho thuê
2	Thời gian khai thác (cho thuê)	Tối đa 05 năm kể từ ngày cho thuê đầu tiên
3	Giá cho thuê	Giao AMC đàm phán với Khách hàng thuê, giá cho thuê tối thiểu từ 15,5 USD/m² (chưa bao gồm VAT).
4	Thù lao cho AMC	15% doanh thu cho thuê hàng tháng (chưa bao gồm VAT).

STT	Hạng mục	Nội dung phê duyệt
5	Chi phí hoa hồng môi giới cho bên thứ ba	Tối đa 01 tháng tiền thuê và không vượt quá 5% tổng số tiền thu được từ hoạt động cho thuê tài sản do môi giới mang lại trong năm.

- c. Chấp thuận thanh toán các chi phí quản lý, dịch vụ liên quan đến Tài sản phát sinh cho đến khi tài sản được đưa vào khai thác. AMC sử dụng vốn tự có để thực hiện tạm ứng thanh toán sau đó trình cấp có thẩm quyền của NCB thanh toán/hoàn trả trên cơ sở hóa đơn, chứng từ hợp lý, hợp lệ.

1.3 Thủ tục thực hiện:

- Phê duyệt Hợp đồng ủy quyền cho AMC thay mặt NCB thực hiện các công việc, ký kết hợp đồng, thỏa thuận và các văn bản liên quan đến phương án quản lý, khai thác Tài sản nêu tại **Khoản 1.2** Điều này;
- Thời gian ủy quyền: 10 năm kể từ ngày ký Hợp đồng ủy quyền;
- Nội dung Hợp đồng ủy quyền ban hành đính kèm Nghị Quyết này.

Điều 2. Giao Tổng Giám đốc/Người được ủy quyền và AMC tổ chức triển khai, đồng thời chỉ đạo các đơn vị, phòng/ban, cá nhân có trách nhiệm thực hiện đầy đủ thủ tục, công việc liên quan đến phương án quản lý và khai thác Tài sản, đảm bảo hiệu quả và tuân thủ theo đúng quy định của NCB, Ngân hàng Nhà nước và pháp luật.

Điều 3. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày..09/04/2025. Trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình, các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm tổ chức triển khai Nghị Quyết này.

Nơi nhận:

- HĐQT, BKS (để b/c);
- TGD, GD K.QTTC, AMC (để t/h);
- Lưu văn thư, VP HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



CHỦ TỊCH HĐQT
Bùi Thị Thanh Hương

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN

Số ~~370~~ 370/2025/HĐUQ/NCB-AMC

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH ngày 24/11/2015;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Ngân hàng TMCP Quốc dân;
- Căn cứ Điều lệ Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Quốc dân;
- Căn cứ vào Nghị Quyết số ~~369/2025/NQ-HĐQT~~ 369/2025/NQ-HĐQT ngày ~~09/04/2025~~ 09/04/2025 của Hội đồng Quản trị Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB) về việc thông qua Hợp đồng Ủy quyền này;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của 02 bên,

Hôm nay, ngày 09 tháng 04 năm 2025, chúng tôi gồm có:

BÊN ỦY QUYỀN:

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN QUỐC DÂN

Trụ sở : Số 25 Lê Đại Hành, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại : 024.62693355

Fax: 024.62693535

Mã số thuế/Mã số doanh nghiệp: 1700169765

Đại diện : **BÀ BÙI THỊ THANH HƯƠNG**

Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Người đại diện theo pháp luật

(Sau đây gọi tắt là Bên A).

BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN:

CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ NỢ VÀ KHAI THÁC TÀI SẢN NGÂN HÀNG QUỐC DÂN

Địa chỉ : 28C-28D phố Bà Triệu, phường Hàng Bài, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại : 043.2474769

Fax: 043.247480

Mã số thuế/Mã số doanh nghiệp: 0304767745

Đại diện : **ÔNG LÊ VIỆT PHÚC**

Chức vụ : Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật

(Sau đây gọi tắt là Bên B).

Sau khi bàn bạc, thỏa thuận hai bên cùng thống nhất ký kết Hợp đồng ủy quyền này với những điều khoản cụ thể như sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG VÀ PHẠM VI ỦY QUYỀN

- 1.1. Bằng Hợp đồng này, Bên A đồng ý ủy quyền và Bên B đồng ý nhận ủy quyền để thực hiện công việc Quản lý và Khai thác Tài sản nêu tại Khoản 1.2 Điều này, bao gồm các công việc sau:



- Thay mặt Bên A quản lý, giám sát Tài sản, xử lý các tình huống, sự cố phát sinh trong quá trình ủy quyền nhằm đảm bảo an toàn tài sản, các quyền và lợi ích hợp pháp của Bên A đối với Tài sản.
- Làm việc với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các Bên liên quan, thực hiện các thủ tục pháp lý, ký các giấy tờ cần thiết để triển khai công việc được ủy quyền.
- Tìm kiếm và ký kết Hợp đồng cho thuê với Bên thuê, thực hiện Quyền Chủ tài sản với Bên thuê, được đôn đốc tiền, thu tiền cho thuê Tài sản và các quyền khác của Bên cho thuê theo Hợp đồng cho thuê và các văn bản, quy định có liên quan.
- Hội đồng thành viên của Công ty AMC – NCB được quyết định giá cho thuê, thời gian cho thuê và các điều kiện cho thuê phù hợp với giá thị trường và đặc điểm của Tài sản cho thuê.
- Trao đổi, làm việc, đàm phán, quyết định các vấn đề phát sinh với Bên thuê trong quá trình Quản lý và Khai thác Tài sản nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Bên A.
- Đại diện Bên A thực hiện các công việc liên quan đến cải tạo, sửa chữa nâng cấp Tài sản cho thuê, khai thác kinh doanh sau khi được cấp có thẩm quyền của bên A phê duyệt giá trị cải tạo, sửa chữa, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau: tìm kiếm bên sửa chữa, cải tạo; đàm phán, ký kết Hợp đồng sửa chữa, cải tạo.
- Thay mặt bên A thanh toán toàn bộ các chi phí phát sinh liên quan đến: Chi phí môi giới tìm kiếm, giới thiệu khách thuê và giao dịch thuê thành công cho bên thứ ba khác sau khi được cấp có thẩm quyền của Bên A phê duyệt (nếu có); Chi phí điện, nước, vệ sinh, chi phí nhân sự phụ trách công tác vệ sinh và bảo vệ để quản lý và khác thác Tài sản (gọi là chi phí hợp lý).

1.2. Tài sản được ủy quyền (Sau đây gọi tắt là “Tài sản”):

Tài sản là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Giấy chứng nhận số 797602673710222, hồ sơ gốc số 1847/2009/UB-GCN do UBND Quận 1 cấp ngày 09/10/2009, đăng ký biến động chuyển nhượng cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân ngày 03/07/2014 tại địa chỉ: Số 26 Mai Thị Lựu, phường ĐaKao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

- Đất ở: diện tích 418,5m²; Hình thức sử dụng: Riêng 418,5m².
- Văn phòng: Tổng diện tích sàn (bao gồm cả tầng hầm, tum thang): 2.075,4m²; DTXD: 204,8m². Số tầng: 02 tầng hầm + 7 tầng.

ĐIỀU 2: THÙ LAO ỦY QUYỀN

Bên B được hưởng mức thù lao cho hoạt động Quản lý và Khai thác Tài sản là 15% doanh thu khai thác tài sản hàng tháng (chưa bao gồm thuế GTGT).

ĐIỀU 3: ỦY QUYỀN LẠI

Trong phạm vi được ủy quyền, Bên B không được ủy quyền lại cho cá nhân hoặc tổ chức khác thực hiện công việc được ủy quyền, trừ trường hợp Bên B ủy quyền cho cán bộ, nhân viên của Bên B tiến hành các thủ tục, công việc trong quá trình Bên B thực hiện các nội dung được Bên A ủy quyền cho Bên B nêu tại Hợp đồng này.

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

4.1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

- a) Cung cấp thông tin, hồ sơ, tài liệu cần thiết về Tài sản để Bên B thực hiện công việc theo ủy quyền;
- b) Thực hiện việc xuất kho Hồ sơ tài sản, bàn giao hồ sơ Tài sản cho Bên B để thực hiện công việc theo Hợp đồng ủy quyền này.
- c) Được yêu cầu bồi thường thiệt hại trong trường hợp Bên B vi phạm các nghĩa vụ đã thoả thuận tại Hợp đồng ủy quyền này và các tài liệu, văn bản khác có liên quan giữa hai Bên.
- d) Phối hợp, hỗ trợ cho Bên B thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến Tài sản (nếu có).
- e) Được kiểm tra, xem xét tài sản được ủy quyền sau khi đã bàn giao cho Bên B bất kỳ thời điểm nào theo nhu cầu của bên A.
- f) Được Bên B thông báo đầy đủ về việc thực hiện công việc thuộc phạm vi ủy quyền.
- g) Bên A Thanh toán cho Bên B toàn bộ các chi phí hợp lý mà Bên B đã thay mặt Bên A chi trả được nêu tại Khoản 1.1 Điều 1 Hợp đồng ủy quyền này.
- h) Trách nhiệm khác theo quy định của NCB và pháp luật.

4.2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

- a) Thực hiện đúng, đầy đủ phạm vi công việc được ủy quyền tuân thủ quy định pháp luật và quy định của Hợp đồng này và theo các nội dung được Bên A phê duyệt.
- b) Ký các hợp đồng phát sinh từ Hợp đồng ủy quyền này trên cơ sở tuân thủ pháp luật, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho Bên A.
- c) Chịu trách nhiệm về các công việc thực hiện theo ủy quyền và kết quả thực hiện các công việc này.
- d) Thông báo đầy đủ theo định kỳ và đột xuất theo yêu cầu của Bên A tình hình triển khai, tiến độ hoặc các công việc đã thực hiện có liên quan đến phạm vi công việc ủy quyền.
- e) Thông báo cho bên thứ ba trong quan hệ thực hiện ủy quyền về thời hạn, phạm vi ủy quyền và việc sửa đổi, bổ sung phạm vi ủy quyền (nếu có).
- f) Bảo mật toàn bộ các thông tin có liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng ủy quyền này trừ các nội dung theo trách nhiệm thông báo với bên thứ ba liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng ủy quyền này và trường hợp khác được Bên A đồng ý.
- g) Nhận bàn giao Hồ sơ tài sản từ Bên A, Bảo quản Tài sản, tài liệu được giao để thực hiện việc ủy quyền; Phối hợp, hỗ trợ Bên A thực hiện việc kiểm tra, xem xét tài sản theo yêu cầu của Bên A.
- h) Yêu cầu Bên A (i) cung cấp thông tin, tài liệu cần thiết, (ii) phân công cán bộ, nhân viên trực thuộc Bên A phối hợp với Bên B để thực hiện công việc được ủy quyền;
- i) Hoàn trả lại tài sản theo yêu cầu của Bên A.
- j) Trách nhiệm khác theo quy định của NCB và pháp luật.



ĐIỀU 5: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Khi xảy ra tranh chấp giữa hai bên về Hợp đồng này, trước hết hai bên giải quyết thông qua thương lượng. Nếu không thể giải quyết được thông qua thương lượng thì tranh chấp sẽ được đưa ra Tòa án có thẩm quyền giải quyết. Phán quyết của Tòa án là phán quyết cuối cùng và có hiệu lực bắt buộc đối với các bên.

ĐIỀU 6: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

- 6.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 6.2. Thời hạn ủy quyền: 10 năm kể từ ngày **09/04/2025**...¹.
- 6.3. Hợp đồng này chấm dứt hiệu lực khi phát sinh một trong các trường hợp sau đây (tùy trường hợp nào đến trước):
 - a) Kết thúc thời hạn ủy quyền theo quy định tại Khoản 6.2 Điều này;
 - b) Hai bên thỏa thuận bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng này;
 - c) Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và thông báo bằng văn bản cho Bên B trong vòng 03 (ba) ngày, trước ngày dự kiến chấm dứt Hợp đồng này.
 - d) Bên B hoàn thành đầy đủ các công việc được ủy quyền nêu tại Điều 1 Hợp đồng này.
 - e) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
- 6.4. Mọi sửa đổi hoặc bổ sung Hợp đồng này phải được lập thành văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng và phải do người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký kết mới có giá trị thực hiện. Các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng là một phần không tách rời Hợp đồng này.
- 6.5. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản, có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản để thực hiện.



BÊN A

BÊN B

CHỦ TỊCH HĐQT
Bùi Thị Thanh Hương

¹ Ghi ngày ban hành Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB) về việc thông qua Hợp đồng Ủy quyền.