



## **PHIẾU CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ VIỆC BÁN ĐẤU GIÁ KHOẢN NỢ (LẦN 6)**

- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản ngày 17/07/2023 giữa Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản về việc đấu giá khoản nợ xấu của Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang và phụ lục hợp đồng kèm theo khác;

- Căn cứ Thông báo đấu giá số 21/2023/TBĐG/PL05 ngày 23/10/2023 của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản - Sở Tư pháp thành phố Hà Nội.

Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương (OceanBank) thông báo về việc bán đấu giá khoản nợ của khách hàng Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang để thu hồi nợ như sau:

**1. Đơn vị tổ chức đấu giá:** Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản - Sở Tư pháp thành phố Hà Nội, địa chỉ: Số 2, phố Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

**2. Đơn vị có tài sản đấu giá:** Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương – Chi nhánh Nha Trang.

**3. Tài sản đấu giá, nguồn gốc tài sản, hồ sơ pháp lý, giá khởi điểm, tiền đặt trước, bước giá:**

**3.1. Tài sản đấu giá:** Khoản nợ xấu của Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang phát sinh theo Hợp đồng tín dụng khách hàng doanh nghiệp số 0047/2011/HĐTD1-OCEANBANK01 ngày 09/6/2011 giữa Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang và Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Đại Dương nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (sau đây gọi tắt là Oceanbank); và các phụ lục hợp đồng tín dụng & văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng đính kèm.

**3.2. Tài sản đảm bảo cho khoản nợ:**

**Theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành tương lai số 0047/2011/HĐTC ngày 09/06/2011 giữa Oceanbank và Công ty Sao Hôm Nha Trang:**

- Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuê địa chỉ 72-74 đường Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa thuộc dự án Khách sạn Sao Hôm theo giấy chứng nhận đầu tư số 37121000223 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24/12/2010. Các bất động sản đã, đang được hình thành, sẽ hình thành Khách sạn Sao Hôm hoặc bất kỳ bất động sản, động sản nào khác đi liền hoặc không đi liền theo Bất động sản đó, miễn là nằm trên lô đất thuộc lô đất tại 72-74 đường Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Toàn bộ các quyền, quyền lợi phát sinh từ hoặc liên quan đến các tài sản này bao gồm nhưng không bị hạn chế bởi; hoa lợi, lợi tức, quyền khai thác, quyền chuyển nhượng, quyền cho thuê, cho mượn... cũng thuộc tài sản thế chấp.

- Tất cả các khoản thu nhập, lợi tức, lợi ích phát sinh từ chuyển nhượng, thực thi dự án Khách sạn Sao Hôm.

**\* Theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành tương lai số 0047.01/2015/HĐTC1-OCEANBANK.CNNHATRANG ngày 29/12/2015 giữa Oceanbank và Công ty Sao Hôm Nha Trang:** Tài sản thế chấp là các tài sản gắn liền với đất bao gồm nhưng không giới hạn Khách sạn StarCity Nha Trang từ tầng hầm đến tầng 15 và các công trình xây dựng khác thuộc Dự án Khách sạn StarCity tại địa chỉ 72-74 đường Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 611760 được Sở TN&MT tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 31/7/2017 cho Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang), không bao gồm các căn hộ Condotel từ tầng 16 đến tầng 21 của Khách sạn StarCity Nha Trang.

**\* Theo hợp đồng thế chấp số 0047.02/2015/HĐTC1-OCEANBANK. CNNHATRANG ngày 29/12/2015 giữa Oceanbank với Công ty cổ phần khách sạn và dịch vụ Đại Dương và Công ty Sao Hôm Nha Trang:** Tài sản thế chấp là quyền tài sản của Công ty cổ phần khách sạn và dịch vụ Đại Dương bao gồm nhưng không giới hạn quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn... phát sinh từ và/hoặc liên quan đến:

(i) 85 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ khách sạn Condotel/hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản (từ tầng 16 đến tầng 21) tại Dự án khách sạn Starcity Nha Trang mà Công ty cổ phần khách sạn và dịch vụ Đại Dương đã ký với các khách hàng;

(ii) Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ khách sạn Condotel/hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản (từ tầng 16 đến tầng 21) tại Dự án khách sạn Starcity Nha Trang mà Công ty cổ phần khách sạn và dịch vụ Đại Dương đã ký với các khách hàng.

### **3.3. Các thông tin khác liên quan khoản nợ và tài sản bảo đảm:**

#### **\* Hiện trạng tài sản bảo đảm tại thời điểm đưa ra đấu giá:**

- Khách sạn Starcity Nha Trang từ tầng hầm đến tầng 15 với tổng 204 phòng khách sạn các loại (bao gồm 32 phòng Superior, 100 phòng deluxe, 72 phòng Premium Grande) đang hoạt động theo tiêu chuẩn 4 sao. Khách sạn đi vào hoạt động chính thức từ T10/2016 đến nay, doanh thu bình quân năm từ 2017 – 2019 là 119 tỷ/năm. Từ năm 2020 do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 nên doanh thu sụt giảm trầm trọng, doanh thu bình quân từ năm 2020 – 2022 là 20,6 tỷ/năm. Trong tháng 06/2023, lượng khách du lịch nội địa và quốc tế (Hàn Quốc, Trung Quốc, Nga,...) đã quay trở lại, công suất phòng đạt 65,45% với tổng nguồn cung 3986 phòng.

- **Quyền tài sản bao gồm nhưng không giới hạn: Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;... phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ khách sạn Condotel/Hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản (từ tầng 16 đến tầng 21) tại Dự án Khách sạn Starcity Nha Trang:**

+ Tại ngày 29/12/2015, Oceanbank nhận thế chấp 85 hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản theo danh mục đính kèm Hợp đồng thế chấp số 0047.02/2015/HĐTC1-OCEANBANK.CNNHATRANG ngày 29/12/2015 (trong đó bao gồm 23 Hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản và 62 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ khách sạn (Condo Hotel))

+ Ngày 30/08/2016, Oceanbank nhận thế chấp thêm 3 Hợp đồng chuyển nhượng:

<b>STT</b>	<b>Hợp đồng</b>
1	Hợp đồng chuyển nhượng số 11-2004B/HDCN/2016-SCNT ngày 02/08/2016
2	Hợp đồng chuyển nhượng số 09-1703C/HDCN/2016-SCNT ngày 19/07/2016

3	Hợp đồng chuyển nhượng số 012-1809/HDCN/2016-SCNT ngày 01/08/2016
---	---

+ Ngày 10/11/2017, Oceanbank nhận thế chấp thêm 5 Hợp đồng chuyển nhượng:

STT	Hợp đồng
1	Hợp đồng chuyển nhượng số 01-1904A/HDCN/2017-SCNT ngày 26/09/2017
2	Hợp đồng chuyển nhượng số 04-2104A/HDCN/2017-SCNT ngày 05/10/2017
3	Hợp đồng chuyển nhượng số 03-1710/HDCN/2017-SCNT ngày 05/10/2017
4	Hợp đồng chuyển nhượng số 02-1609/HDCN/2017-SCNT ngày 02/10/2017
5	Hợp đồng chuyển nhượng số 05-2008B/HDCN/2017-SCNT ngày 05/10/2017

+ Ngày 25/01/2018, Oceanbank nhận thế chấp thêm 5 Hợp đồng chuyển nhượng:

STT	Hợp đồng
1	Hợp đồng chuyển nhượng số 06-1808/HDCN/2017-SCNT ngày 15/12/2017
2	Hợp đồng chuyển nhượng số 09-2107B/HDCN/2017-SCNT ngày 19/12/2017
3	Hợp đồng chuyển nhượng số 10-1708B/HDCN/2017-SCNT ngày 19/12/2017
4	Hợp đồng chuyển nhượng số 08-1707B/HDCN/2017-SCNT
5	Hợp đồng chuyển nhượng số 07-1703B/HDCN/2017-SCNT ngày 15/12/2017

+ Ngày 26/04/2018, Oceanbank nhận thế chấp thêm 3 Hợp đồng chuyển nhượng:

STT	Hợp đồng
1	Hợp đồng chuyển nhượng số 14A-1608A/HDCN/2018-SCNT
2	Hợp đồng chuyển nhượng số 12-1601/HDCN/2018-SCNT
3	Hợp đồng chuyển nhượng số 12A-1602/HDCN/2018-SCNT

+ Sau khi khách hàng mua căn hộ hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn hộ, Công ty CP One Capital Hospitality sẽ thông báo cho Oceanbank. Oceanbank sẽ kiểm tra chứng từ do Công ty CP One Capital Hospitality cung cấp và nguồn tiền thanh toán qua tài khoản thanh toán của Công ty CP One Capital Hospitality tại Oceanbank – CN Nha Trang, Trường hợp hồ sơ khớp đúng thì Oceanbank sẽ xuất trả các hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản cho Công ty CP One Capital Hospitality.

+ Oceanbank đã xuất trả Công ty CP One Capital Hospitality gần hết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ khách sạn Condohotel và các hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản mà Oceanbank đã nhận thế chấp trên. **Hiện tại,**

Oceanbank chỉ còn nhận thế chấp 3 Hợp đồng sau:

STT	Hợp đồng	Giá trị hợp đồng (đồng)	Giá trị đã thanh toán (đồng)	Giá trị còn lại (đồng)
1	Hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản số 003C/1603C/HDGV/2011-NT ngày 19/05/2011	1.238.737.500	185.810.700	1.052.926.800
2	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ khách sạn số 63-2002/HDCN/2014-SCNT ngày 08/03/2014	1.334.726.444	400.418.000	934.308.444
3	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ khách sạn số 85-2105/HDCN/2012-SCNT ngày 20/09/2012	1.591.154.628	238.674.000	1.352.480.628
<b>Tổng cộng</b>		<b>4.164.618.572</b>	<b>824.902.700</b>	<b>3.339.715.872</b>

+ Do Công ty Cổ Phần One Capital Hospitality chưa liên lạc được với khách hàng mua căn hộ nên chưa hoàn tất việc chuyển nhượng, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, cả 03 căn hộ còn đang thế chấp trên vẫn được giữ nguyên hiện trạng, chưa đưa vào sử dụng.

**\* OceanBank cam kết:**

Khoản nợ nêu tại mục 3.1 của Công ty Sao Hôm Nha Trang chỉ có tài sản bảo đảm được nêu tại mục 3.2 mà không có bất cứ tài sản bảo đảm nào khác.

**3.4. Nguồn gốc tài sản, hồ sơ pháp lý:**

Là khoản nợ xấu của Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang tại Oceanbank được đưa ra đấu giá theo đúng quy định của pháp luật và quy trình bán nợ của Oceanbank trên cơ sở hồ sơ cho vay Oceanbank hiện có (*Chi tiết như danh mục hồ sơ đấu giá các khoản nợ kèm theo Quy chế cuộc đấu giá số 21/2023/QCDG/PL04 ngày 13/10/2023 do Trung tâm đấu giá ban hành*). Trung tâm sẽ cho khách hàng tham khảo hồ sơ khoản nợ.

**Lưu ý:** Việc đấu giá khoản nợ được thực hiện trên cơ sở hồ sơ khoản nợ mà Oceanbank hiện có và cho khách hàng tham khảo. Khách hàng tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ khoản nợ, tìm hiểu về thực trạng pháp lý của tài sản bảo đảm trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Khách hàng nộp hồ sơ tham gia đấu giá mà không có ý kiến gì thì coi như chấp thuận mua khoản nợ trên cơ sở hồ sơ khoản nợ trên và đã hiểu rõ về hiện trạng pháp lý của tài sản bảo đảm, không được khiếu nại khiếu kiện gì Trung tâm và Oceanbank. Oceanbank chỉ có trách nhiệm bàn giao hồ sơ khoản nợ cho người trúng đấu giá theo danh mục tài liệu đã cho khách hàng tham khảo.

**3.5. Giá khởi điểm để đấu giá: 204.120.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm lẻ bốn tỷ một trăm hai mươi triệu đồng).**

**3.6. Bước giá: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).**

**3.7. Tiền đặt trước: 20.412.000.000 đồng (Hai mươi tỷ bốn trăm mười hai triệu đồng).**

#### **4. Kế hoạch đấu giá:**

- Thời gian niêm yết, thông báo đấu giá: Bắt đầu từ ngày 24/10/2023.
- Thời gian bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ ngày 24/10/2023 đến 17h00' ngày 30/10/2023. Trung tâm không bán và tiếp nhận tiếp nhận các hồ sơ nộp sau 17h00' ngày 30/10/2023. Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá: 500.000 đồng/hồ sơ (Năm trăm nghìn đồng một hồ sơ).
- Thời gian đăng ký xem hồ sơ khoản nợ xấu: Từ ngày 24/10/2023 đến ngày 27/10/2023.
- Thời gian, địa điểm xem hồ sơ khoản nợ xấu: Ngày 26/10/2023 và ngày 27/10/2023 tại trụ sở Trung tâm, địa chỉ: Số 2 phố Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Hà Nội và tại trụ sở hội sở chính Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương – Chi nhánh Nha Trang, địa chỉ: 11 Lý Thánh Tôn, phường Vạn Thạnh, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà.
- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày 27/10/2023 đến 17h00' ngày 31/10/2023. Nếu người tham gia đấu giá có nhu cầu nộp tiền đặt trước trước kế hoạch trên thì liên hệ với Trung tâm để được phục vụ.
- Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: **10h00' ngày 01/11/2023** tại Trụ sở Trung tâm.
- Địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký xem hồ sơ khoản nợ, tổ chức cuộc đấu giá: Trụ sở Trung tâm, địa chỉ: Số 2 phố Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Hà Nội.

**5. Cách thức nộp hồ sơ tham gia đấu giá:** Khách hàng nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp tại trụ sở Trung tâm.

**6. Điều kiện tham gia đấu giá:** Các tổ chức, cá nhân đã nộp tiền đặt trước, hồ sơ tham gia đấu giá đúng quy định; không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản.

#### **7. Phương thức, hình thức đấu giá:**

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên. Đấu giá trên cơ sở hồ sơ khoản nợ.
- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá 01 vòng.

OceanBank xin thông báo tới các bên có liên quan và công chúng nội dung trên. Trong trường hợp các bên có liên quan hoặc các tổ chức, cá nhân quan tâm đến những nội dung thông báo trên xin liên hệ theo địa chỉ sau để được giải đáp:

Bà: Nguyễn Thị Tuyết Kha  
Chức vụ: CVKD KHDN  
Chi nhánh Nha Trang  
ĐT: 033.8292.585  
Email: [khanтт@oceanbank.vn](mailto:khanтт@oceanbank.vn)

Ông: Nguyễn Phạm Tú  
Chức vụ: giám đốc PKHDN  
Chi nhánh Nha Trang  
ĐT: 0973 030 117  
Email: [tunp@oceanbank.vn](mailto:tunp@oceanbank.vn)

**Trân trọng!**