

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ XUÂN THÀNH

-----*-----

**THỦ TỤC HÀNH CHÍNH
LĨNH VỰC: CHỨNG THỰC**

**Thủ tục chứng thực hợp đồng, giao dịch
liên quan đến tài sản là động sản, quyền
sử dụng đất, nhà ở
(SỐ: 2194/QĐ-UBND, NGÀY 26 THÁNG 6 NĂM 2025 CỦA
UBND TỈNH ĐỒNG NAI)**

Xuân Thành, tháng 7 năm 2025

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A) (1):

Ông: **Nguyễn A**, sinh ngày 01/01/1960, CCCD số 046 xxx xxx xxx do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 12/06/2022.

Thường trú: Ấp Tân Hữu, xã Xuân Thành, tỉnh Đồng Nai

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B) (1):

Bà: **Nguyễn Thị B**, sinh ngày 17/06/1989, CCCD số 075xxx xxx xxx do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 12/08/2021

Thường trú: Ấp Tân Hữu, xã Xuân Thành, tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của bên A đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/05/2025 cụ thể như sau:

- a. Thửa đất số: - Tờ bản đồ số: ..
 - b. Diện tích: m²
 - c. Loại đất: Đất ở tại nông thôn: m²; Đất trồng cây lâu năm: m².
 - d. Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Đến ngày
 - đ. Hình thức sử dụng: sử dụng riêng
 - e. Địa chỉ: xã Xuân Thành, Huyện Xuân Lộc, Tỉnh Đồng Nai
- Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: đồng (bằng chữ: đồng Việt Nam)
2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm chứng thật xong hợp đồng
2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Bên A
(Ký và ghi rõ họ tên)

Bên B
(Ký và ghi rõ họ tên)

Lời chứng chứng thực hợp đồng tại Trung tâm Phục vụ hành chính công xã Xuân Thành, tỉnh Đồng Nai

Ngày tháng năm 2025. bằng chữ (Ngày:, tháng, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm)

Tại UBND xã Xuân Thành, tỉnh Đồng Nai.

Tôi: Q. Chủ tịch UBND xã Xuân Thành, tỉnh Đồng Nai.

CHỨNG THỰC

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên A là:

Ông: Nguyễn Văn A, thẻ Căn cước công dân số

Và bên B là:

Bà: Lê Thị Kiều Oanh, thẻ Căn cước công dân số

- Các bên tham gia hợp đồng cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng.

- Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ yêu cầu và chứng thực, các bên tham gia

hợp đồng minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã cùng ký/điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt ông/bà, là người tiếp nhận hồ sơ.

Hợp đồng này được lập thành 03 bản chính (mỗi bản chính gồm 02 tờ, 03 trang), và lời chứng 01 tờ, 01 trang cấp cho:

+ Bên A: 01 (một) bản chính;

+ Bên B: 02 (một) bản chính;

Lưu tại: UBND xã Xuân Thành 01 (một) bản chính.

Số chứng thực: quyền số: 01/2025 - SCT/HĐ, GD.

Người tiếp nhận hồ sơ
ký, ghi rõ họ, tên

Người thực hiện chứng thực ký,
ghi rõ họ, tên và đóng dấu

HỢP ĐỒNG THẺ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**Số: 27/2025/HĐTC**

Căn cứ Bộ luật dân sự năm 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;
Theo thoả thuận của các bên.

HỢP ĐỒNG THẺ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT này ("**Hợp Đồng**")
được lập ngày **02** tháng **07** năm **2025** giữa các bên có tên dưới đây:

I. BÊN NHẬN THẺ CHẤP (gọi tắt Bên Nhận Thẻ Chấp là "**Bên A**")

Quý tín dụng nhân dân Xuân Trường

- Địa chỉ: Ấp Trung Nghĩa – xã Xuân Lộc - tỉnh Đồng Nai.

- Điện thoại: 0251.3752851 – 0251.3751187 – 0251.3751198 Fax: 0251.3751187

- Người đại diện : **Ông TRẦN THẾ PHONG**

Chức vụ: **Giám đốc**

- Số TK: 5902204000041 Ngân hàng Nông nghiệp & PTNoT Xuân Lộc

- GCN đăng ký kinh doanh : Số 3600265606 Cơ quan cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai

Ngày cấp: 27/05/2024

Giấy ủy quyền số: ngày của ủy quyền.

II. BÊN THẺ CHẤP (gọi tắt Bên Thẻ Chấp là "**Bên B**")

Ông: **ĐỖ TRỌNG SĨ**

Sinh năm: 05/05/1981

CCCD số: **051081006183** Cấp ngày: 12/08/2021 Nơi cấp: Cục CSQLHCVTXXH

Địa chỉ thường trú : Ấp Tân Hòa, xã Xuân Thành, tỉnh Đồng Nai

Sau khi đã đàm phán và thoả thuận, các bên đồng ý ký kết Hợp Đồng này với nội dung và các điều khoản dưới đây:

Điều 1. Tài sản thế chấp:**1.1. Tài sản thế chấp****1.1.1) Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:**

Quyền sử dụng đất số: BY 480923 Cấp ngày: 25/3/2015 Nơi cấp: Sở TN&MT tỉnh Đồng Nai

Số vào sổ GCN: CS 02924

a)Thửa đất số: 1755

- Tờ bản đồ số: 39

b)Địa chỉ thửa đất: xã Xuân Thành, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

c)Diện tích: 897,2m² (Bằng chữ: Tám trăm chín mươi bảy phẩy hai mét vuông).

Trong đó: diện tích được cấp 897,2 m2 Không được cấp : 0,0m²

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ)Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 80,0 m2; Đất trồng cây lâu năm 817,2 m2

e)Thời hạn sử dụng: Đất ở Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 08/03/2050

g)Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 80,0 m2

Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 817,2 m2

*Nhà ở:-/-

*Công trình xây dựng khác :-/-

*Rừng sản xuất là rừng trồng :-/-

*Cây lâu năm :-/-

* Ghi chú :

1.1.2) Tài sản gắn liền với đất:

Các tài sản gắn liền với thửa đất cho dù tài sản đó đang được Bên B sở hữu hay sẽ sở hữu trong tương lai và cho dù tài sản đó đang tồn tại hoặc sẽ hình thành trong tương lai (Sau đây gọi chung là «Tài Sản Gắn Liền Với Đất») cũng thuộc tài sản thế chấp và bên nhận thẻ chấp có toàn quyền xử lý tài sản này trong trường hợp xử lý tài sản. Tại thời điểm ký Hợp Đồng này, Tài Sản Gắn Liền Với Đất là:

- Nhà:

+ Loại nhà:

+ Tổng diện tích sử dụng:.....

+ Diện tích xây dựng:

+ Kết cấu nhà: Số tầng:.....tầng

- Công trình xây dựng:

+ Loại công trình :..... Diện tích xây dựng: m². Kết cấu nhà:..... Số tầng:.....

1.1.3) Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán mà Bên B có thể nhận được sau thời thời điểm ký hợp đồng này có hiệu lực liên quan đến quyền sử dụng đất và Tài Sản Gắn Liền Với Đất (bao gồm nhưng không giới hạn: các khoản thanh toán do thửa đất bị thu hồi; các khoản thanh toán từ các giao dịch cho thuê, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và/hoặc Tài sản gắn liền với đất ; tiền bảo hiểm tài sản gắn liền với đất ;...).

(Các tài sản từ điểm 1.1.1, điểm 1.1.2 và điểm 1.1.3 nêu trên được gọi chung là "**Tài Sản Thế Chấp**").

1.2. Chuyển Giao Các Giấy Tờ Tài Sản Thế Chấp:

Bên B đồng ý chuyển giao cho Bên A cầm giữ các tài liệu sau:

- (i) Bản gốc các giấy tờ ngay sau ngày ký hợp đồng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số
- (ii) **BY 480923** Cấp ngày: **25/3/2015** Nơi cấp: **Sở TN&MT tỉnh Đồng Nai** Sổ vào sổ GCN: **CS 02924**
- (iii) Bản gốc các giấy tờ tài sản gắn liền với đất sẽ hình thành trong tương lai trên thửa đất ngay sau khi Bên B có được;

(iv) Bản sao hoặc Bản gốc Các giấy tờ liên quan tới các quyền, lợi ích, khoản thanh toán mà Bên B có thể nhận được liên quan tới Quyền Sử Dụng Đất và/hoặc Tài Sản Gắn Liền Với Đất (quyết định thu hồi đất phương án đền bù, hỗ trợ thu hồi đất; hợp đồng cho thuê; hợp đồng chuyển nhượng/mua bán; ...) ngay sau khi Bên B có được các giấy tờ này.

(v) Bản gốc Các giấy tờ thay thế, sửa đổi, bổ sung cho các loại giấy tờ theo quy định từ mục (i) đến (iii) và bản sao hoặc bản gốc các giấy tờ thay thế, sửa đổi, bổ sung các giấy tờ quy định tại mục (iv).

(Các tài liệu nêu trên được gọi chung là "Giấy Tờ Tài Sản Thế Chấp").

1.3. Giá trị tài sản:

Tổng giá trị tài sản là: **595.000.000 đ (Bằng chữ: Năm trăm chín mươi lăm triệu đồng)**

Việc định giá tài sản được ghi trong Biên bản định giá ngày 02 tháng 07 năm 2025 với giá trị tài sản được xác định tại thời điểm hiện tại; giá trị tài sản sẽ được xác định lại trong các biên bản định giá lại tài sản; Biên bản định giá và các biên bản định giá lại tài sản là bộ phận không tách rời của Hợp đồng này.

Giá trị tài sản thế chấp có thể được điều chỉnh lại bằng biên bản giữa các bên hoặc bằng một văn bản do Bên A toàn quyền quyết định (trong trường hợp Bên A không thể thỏa thuận được với Bên B) theo chính sách định giá tài sản bảo đảm của Bên A

Các Bên thỏa thuận rằng việc định giá/định giá lại giá trị Tài Sản Thế Chấp chỉ có ý nghĩa liên quan tới việc xác định giá trị các khoản tín dụng mà Bên A cấp cho Bên B. Giá trị Tài Sản Thế Chấp không bắt buộc phải được áp dụng khi xử lý Tài Sản Thế Chấp. Các Bên đồng ý không ký văn bản sửa đổi Hợp Đồng hoặc đăng ký/sửa đổi đăng ký giao dịch bảo đảm trong trường hợp giá trị Tài sản thế chấp được định giá lại khác với giá trị nêu tại điểm này.

1.4. Định giá lại tài sản trong các trường hợp sau:

Trong thời hạn Hợp đồng này có hiệu lực, Bên A sẽ định giá lại định kỳ hoặc đột xuất theo quy định của Bên A. Bên B có trách nhiệm phối hợp với Bên A định giá lại Tài Sản Thế Chấp. Việc định giá lại Tài Sản Thế Chấp được lập thành Biên bản định giá và được coi là bộ phận không tách rời và có giá trị pháp lý theo Hợp đồng này. Việc định giá lại được thực hiện trong các trường hợp:

- (i) Bên B giải chấp một phần tài sản; bổ sung, thay thế tài sản; hoặc đề nghị điều chỉnh nghĩa vụ được bảo đảm;
- (ii) Khi tài sản bảo đảm có sự biến động về giá (giá thị trường, khung giá theo quy định của UBND tỉnh, thành phố, hao mòn, thay đổi tính năng, công dụng) ảnh hưởng tới nghĩa vụ bảo đảm của tài sản.
- (iii) Bên A kiểm tra phát hiện tài sản bị giảm giá trị vì hư hỏng, lạc hậu, mất mát;
- (iv) Sau khi di chuyển địa điểm lắp đặt đối với tài sản là máy móc, thiết bị gắn liền với nhà xưởng.
- (v) Tài sản hình thành trong tương lai được hình thành.

1.5. Các trường hợp sau cũng thuộc tài sản thế chấp:

1.5.1) Toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức của tài sản thế chấp, các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp cũng thuộc của tài sản thế chấp (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,...);

1.5.2) Phần giá trị tăng lên do sửa chữa, thay thế bộ phận, nâng cấp tài sản thế chấp thuộc tài sản thế chấp; Diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với Thửa Đất, Tài Sản Thế Chấp đều thuộc Tài Sản Thế Chấp;

1.5.3) Trường hợp của tài sản thế chấp 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 của tài sản thế chấp được đền bù cũng thuộc của tài sản thế chấp. Bên A được toàn quyền nhận số tiền bồi thường hoặc các lợi ích phát sinh liên quan đến của tài sản thế chấp;

1.5.4) Trường hợp tài sản thế chấp bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi và Bên B được bồi thường bằng nhà ở, đất ở tái định cư thì nhà ở, đất ở tái định cư đương nhiên trở thành của tài sản thế chấp thay thế cho của tài sản thế chấp bị Nhà nước thu hồi. Bên B phải phối hợp với Bên A để hoàn thiện các thủ tục thay thế của tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật (nếu có). Trường hợp không thể thực hiện được thủ tục thay thế của tài sản thế chấp vì bất cứ lý do gì thì nhà ở, đất ở tái định cư vẫn thuộc của tài sản thế chấp và Bên A vẫn có toàn quyền xử lý nhà ở, đất ở tái định cư;

1.5.5) Trường hợp phát sinh sự kiện bảo hiểm, toàn bộ số tiền bảo hiểm cũng thuộc của tài sản thế chấp;

1.5.6) Nếu của tài sản thế chấp bị thiệt hại do lỗi của Bên Thứ Ba thì toàn bộ số tiền đền bù cũng thuộc của tài sản thế chấp;

1.5.7) Mọi tài sản gắn liền và hiện hữu trên thửa đất trước và sau thời điểm ký Hợp đồng này (ngay cả trong trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu/sử dụng) cho dù tài sản đó tồn tại trước hay sau thời điểm ký kết Hợp Đồng này, cho dù tài sản đó do Bên B đầu tư, cải tạo, xây thêm hoặc cho phép bên thứ ba đầu tư, cải tạo,

xây thêm đều thuộc Tài Sản Thế Chấp và Bên A được quyền xử lý.

Điều 2. Nghĩa vụ được bảo đảm:

Bên B tự nguyện dùng toàn bộ tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 Hợp đồng này thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn (bao gồm: nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại, các khoản phí và các nghĩa vụ tài chính khác) của Bên B đối với Bên A phát sinh từ tất cả các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp tín dụng hạn mức, hợp đồng tín dụng theo hạn mức, hợp đồng tín dụng hạn mức, hợp đồng chiết khấu, thỏa thuận cho vay, hợp đồng cấp tín dụng khác và các văn bản sửa đổi bổ sung (nếu có) mà Bên B ký với Bên A (Sau đây gọi chung là "**Hợp Đồng Cấp Tín Dụng**"), cụ thể:

(i) Các Hợp Đồng Cấp Tín Dụng đã ký kết trước và/hoặc cùng thời điểm ký kết Hợp đồng này;

(ii) Các Hợp Đồng Cấp Tín Dụng được ký kết trong khoảng thời gian từ ngày 02 tháng 07 năm 2025 đến ngày 02 tháng 07 năm 2030

(iii) Các Hợp Đồng Cấp Tín Dụng khác được xác lập trước, cùng và sau thời điểm ký kết hợp đồng này.

Nghĩa vụ bảo đảm của Bên B theo Hợp đồng này vẫn có hiệu lực trong trường hợp các Hợp đồng cấp tín dụng bị chấm dứt, vô hiệu, hủy bỏ hoặc sửa đổi, bổ sung, gia hạn và điều chỉnh kỳ hạn trả nợ sau khi ký kết hợp đồng này.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của các bên:

3.1. Quyền của Bên B:

3.1.1) Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp;

3.1.2) Được đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp; Giá trị tăng thêm cũng thuộc tài sản thế chấp;

3.1.3) Được cho thuê, cho mượn tài sản đang thế chấp với điều kiện phải thông báo cho bên A và phải được bên A đồng ý bằng văn bản. Đồng thời phải thông báo cho bên thuê, bên mượn tài sản biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang được thế chấp tại Bên A.

3.1.4) Yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại nếu giấy tờ về tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng;

3.1.5) Nhận lại giấy tờ về tài sản thế chấp khi hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

3.2. Nghĩa vụ của Bên B:

3.2.1) Cung cấp các thông tin về tài sản thế chấp cho Bên A (bao gồm cả tài sản hình thành trong tương lai);

3.2.2) Giao bản chính các giấy tờ về tài sản thế chấp cho Bên A;

3.2.3) Thông báo trung thực và kịp thời cho Bên A về các quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba (nếu có) đối với tài sản thế chấp, kể cả việc thay đổi thứ tự thay đổi ưu tiên thanh toán (nếu có) đối với các chủ nợ khác trong trường hợp tài sản được bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ. Nếu không thông báo mà Bên A biết được thì căn cứ vào mức độ nghiêm trọng của vi phạm, Bên A sẽ yêu cầu bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm; hủy Hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp nếu (các) bên thứ ba ký xác nhận đồng ý về việc thế chấp tài sản theo hợp đồng này;

3.2.4) Thực hiện công chứng /chứng thực hợp đồng thế chấp, đăng ký/xoá đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật hoặc theo yêu cầu của Bên A; chịu trách nhiệm thanh toán chi phí công chứng /chứng thực, đăng ký /xoá đăng ký giao dịch bảo đảm;

3.2.5) Thanh toán chi phí thuê định giá, định giá lại tài sản cho cơ quan thẩm định giá (trường hợp Bên A phải thuê cơ quan thẩm định giá);

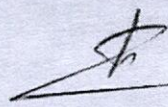
3.2.6) Trong thời gian hợp đồng này có hiệu lực, Bên B không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh tài sản đang thế chấp hoặc sử dụng tài sản để bảo đảm cho nghĩa vụ khác trừ trường hợp được Bên A chấp thuận bằng văn bản;

3.2.7) Tạo mọi điều kiện thuận lợi để Bên A thực hiện quyền kiểm tra, giám sát tài sản thế chấp, quá trình hình thành tài sản trong tương lai. Chấp nhận sự kiểm tra theo định kỳ hoặc kiểm tra bất thường của Bên A trong quá trình bảo quản, sử dụng tài sản;

3.2.8) Mua bảo hiểm vật chất đối với tài sản thế chấp trong thời gian đảm bảo nghĩa vụ (nếu pháp luật quy định phải mua bảo hiểm hoặc Bên A yêu cầu) và hợp đồng bảo hiểm nêu rõ người thụ hưởng là Bên A. Bên thế chấp đảm bảo rằng Bên A được ghi tên trong các hợp đồng bảo hiểm nêu tại điểm này với tư cách là bên nhận tiền bảo hiểm đầu tiên và trong hợp đồng bảo hiểm đó có ghi rõ nội dung Bên A là bên được ủy quyền vô điều kiện và không hủy ngang nộp Đơn đề nghị thanh toán tiền bảo hiểm khi xảy ra sự kiện bảo hiểm mà vì bất kỳ lý do nào đó Bên thế chấp đã không hoặc không thể thực hiện được quyền yêu cầu thanh toán tiền bảo hiểm (nộp Đơn yêu cầu bảo hiểm tới Công ty bảo hiểm). Tiền thu được từ hợp đồng bảo hiểm sẽ được sử dụng để thu nợ (kể cả trước hạn) của Bên Vay, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3.2.9) Bổ sung tài sản, hoặc giảm mức cấp tín dụng tương ứng với phần chênh lệch thiếu, nếu giá trị tài sản thế chấp sau khi định giá lại không đủ bảo đảm cho nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng này;

3.2.10) Phải bảo quản an toàn, áp dụng các biện pháp cần thiết để ngăn ngừa việc khai thác công dụng của tài sản, nếu việc tiếp tục khai thác có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị tài sản thế chấp; nếu làm mất, hư hỏng thì phải sửa chữa khôi phục giá trị, bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc thực hiện nghĩa vụ trước hạn cho Bên A;



3.2.11) Phối hợp với Bên A tiến hành các thủ tục nhận tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm để thực hiện nghĩa vụ đối với Bên A trong trường hợp tài sản thế chấp mất, hư hỏng mà tài sản đó đã được bảo hiểm;

3.2.12) Phối hợp với Bên A xử lý tài sản thế chấp và thanh toán các chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản (nếu có phát sinh);

3.2.13) Trường hợp có thỏa thuận Bên B được tạm giữ giấy tờ tài sản theo quy định của pháp luật:

- Phải bảo quản an toàn giấy tờ tài sản; nếu làm mất, hư hỏng, thì phải bổ sung tài sản, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc thực hiện nghĩa vụ trước hạn;

- Giao lại giấy tờ tài sản thế chấp theo yêu cầu của Bên A nếu sử dụng khoản cấp tín dụng sai mục đích, có dấu hiệu khó khăn tài chính, không thanh toán kịp thời nghĩa vụ đến hạn cho Bên A hoặc của chủ nợ khác.

3.2.14) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3.3. Quyền của Bên A:

3.3.1) Yêu cầu Bên B giao bản chính các giấy tờ về tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của Bên A;

3.3.2) Yêu cầu Bên B cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp và các tài sản hình thành trong tương lai; được xem xét, kiểm tra trực tiếp theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất tài sản thế chấp;

3.3.3) Yêu cầu Bên B phải áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản hoặc ngừng sử dụng và bổ sung tài sản hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác nếu tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng, có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị. Nếu Bên B không thực hiện thì Bên A được áp dụng các biện pháp để Bên B phải thực hiện nghĩa vụ trước hạn;

3.3.4) Yêu cầu Bên B hoặc bên thứ ba giữ tài sản thế chấp giao tài sản đó cho mình để xử lý trong trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ;

3.3.5) Được quyền thu giữ và xử lý tài sản để Bên B thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng này.

3.3.6) Yêu cầu Bên B chấm dứt việc cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp, nếu việc sử dụng làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp.

3.3.7) Yêu cầu Bên B thay thế, bổ sung tài sản khác khi giá trị tài sản thế chấp suy giảm hoặc mất giá trị do khấu hao tài sản hoặc hao mòn tự nhiên (nếu có) hoặc vì bất kỳ lý do nào khác.

3.3.8) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

3.4. Nghĩa vụ của Bên A:

3.4.1) Giữ và bảo quản giấy tờ về tài sản thế chấp; bồi thường thiệt hại cho Bên B nếu làm mất, hỏng giấy tờ về tài sản thế chấp;

3.4.2) Trả lại giấy tờ về tài sản khi Bên B hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

Điều 4. Xử lý tài sản thế chấp:

4.1. Bên A được xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ khi thuộc một trong các trường hợp sau:

4.1.1) Đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà Bên B không tự giác thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ hoàn trả Nợ;

4.1.2) Bên B phải thực hiện nghĩa vụ trước hạn do vi phạm Hợp Đồng Cấp Tín Dụng hoặc theo quy định của pháp luật nhưng Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ hoàn trả Nợ;

4.1.3) Một hoặc các cá nhân thuộc Bên B: (i) chết hoặc mất tích, bị tuyên bố chết hoặc mất tích; (ii) bỏ trốn hoặc vắng mặt không có lý do hợp pháp tại nơi cư trú từ 01 (một) tháng trở lên; (iii) bị tuyên bố hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự hoặc có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi; (iv) bị bên thứ ba khiếu kiện hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định khởi tố, điều tra, truy tố, xét xử; (v) ly hôn, chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân; (vi) phát sinh các sự kiện khác có khả năng gây khó khăn cho việc xử lý TSBD hoặc thu hồi Nợ của Bên A;

4.1.4) Bên B là tổ chức thực hiện tổ chức lại doanh nghiệp khi: (i) chưa được sự đồng ý của Bên A hoặc (ii) chưa thực hiện hoặc chưa thực hiện đúng nghĩa vụ hoàn trả nợ cho Bên A hoặc (iii) không có bất kỳ văn bản nào xác nhận, đồng ý của Bên A về việc kế thừa/chuyển giao nghĩa vụ cho các doanh nghiệp sau khi tổ chức lại;

4.1.5) Pháp luật quy định TSBD phải được xử lý để thực hiện nghĩa vụ khác;

4.1.6) Các trường hợp Bên B vi phạm Hợp Đồng này hoặc bất cứ Hợp Đồng Cấp Tín Dụng, văn bản thỏa thuận nào đã giao kết với Bên A;

4.1.7) Bất kỳ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào trưng thu, quốc hữu hóa, tịch biên hoặc trưng dụng dưới hình thức khác toàn bộ hoặc một phần đáng kể tài sản của Bên B; tiến hành cầm giữ hoặc kiểm soát tài sản, hoạt động kinh doanh của Bên B; thực hiện bất kỳ hành động nào nhằm giải thể hay phá sản Bên B.

4.1.8) Bất kỳ quy định nào của các tài liệu giao dịch hoặc hồ sơ pháp lý của Bên B là vô hiệu hoặc bất hợp pháp hoặc bị bất kỳ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào, hoặc tòa án bất kỳ tuyên bố là vô giá trị, vô hiệu hoặc bất hợp pháp toàn bộ hay một phần.

4.1.9) Tòa án, trọng tài trong hoặc ngoài nước tuyên một bản án, đưa ra phán quyết chống lại Bên B mà bản án hoặc quyết định đó theo ý kiến của Bên A sẽ có thể dẫn đến thay đổi bất lợi đáng kể.

4.1.10) Các trường hợp khác mà Bên A xét thấy cần thiết phải xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ hoàn trả Nợ.

4.1.11) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

4.2. Nguyên tắc xử lý tài sản thế chấp:

4.2.1) Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đến hạn thực hiện nghĩa vụ, Bên B phải chủ động phối hợp với Bên A xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ; Quá thời hạn trên, Bên A có quyền xử lý tài sản thế chấp mà không cần ý kiến của Bên B.

4.2.2) Bên B phải bàn giao tài sản cho Bên A theo thông báo của Bên A; nếu hết thời hạn ấn định trong thông báo mà bên B không giao tài sản thì Bên A có quyền thu giữ tài sản để xử lý; Bên B phải chịu các chi phí hợp lý, cần thiết cho việc thu giữ tài sản bảo đảm; trong trường hợp không giao tài sản để xử lý hoặc có hành vi cản trở việc thu giữ hợp pháp tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho bên A thì phải bồi thường.

4.2.3) Xác định giá xử lý tài sản thế chấp trên cơ sở thỏa thuận giữa Bên A và Bên B. Trong mọi trường hợp, nếu không thỏa thuận được giá xử lý tài sản thế chấp vì bất cứ lý do gì thì Bên A có quyền lựa chọn một trong các cách sau: (i) Bên A quyết định giá xử lý tài sản thế chấp hoặc (ii) Bên A chỉ định tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định giá xử lý;

Nguyên tắc xác định giá xử lý tài sản bảo đảm này được áp dụng cho tất cả các phương thức xử lý tài sản thế

chấp được quy định tại Khoản 4.3 Điều này (bao gồm cả trường hợp bán tài sản qua đấu giá và không qua đấu giá);

4.2.4) Bên A có quyền chuyển giao quyền thu hồi Nợ và/hoặc ủy quyền cho Bên Thứ Ba xử lý tài sản thế chấp;

4.2.5) Trường hợp tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ bao gồm nhiều tài sản, Bên B đồng ý để Bên A được lựa chọn tài sản cụ thể để xử lý, đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ.

4.2.6) Trường hợp một tài sản thế chấp dùng để bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ trả nợ của Bên B đối với Bên A, nếu phải xử lý tài sản thế chấp để thực hiện một nghĩa vụ trả Nợ đến hạn thì các nghĩa vụ trả Nợ khác tuy chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn và Bên A được xử lý tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ tại Bên A. Bên A có quyền quyết định thứ tự và lựa chọn nghĩa vụ được bảo đảm ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản. Bên B đồng ý và không có thắc mắc, khiếu kiện với quyết định của Bên A.

4.2.7) Trường hợp nghĩa vụ được bảo đảm bằng nhiều tài sản của Bên B và/hoặc Bên bảo đảm khác thì Bên A được quyền quyết định thứ tự và lựa chọn bất kỳ một, một số hoặc tất cả các tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ. Bên B đồng ý và không có thắc mắc, khiếu kiện với quyết định của Bên A.

4.2.8) Khi xử lý tài sản thế chấp, nếu diện tích tài sản thế chấp thay đổi vì bất cứ lý do gì (lớn hơn hoặc nhỏ hơn so với diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu/sử dụng tài sản bảo đảm; xây dựng không đúng phép; không thực hiện thủ tục hoàn công tài sản thế chấp; ...) hoặc có sự thay đổi hoặc khác biệt so với mô tả trong Hợp Đồng này thì Bên A vẫn có quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo hiện trạng thực tế. Bên B không thể nêu ra lý do này để giữ lại tài sản thế chấp hoặc ngăn cản Bên A xử lý tài sản thế chấp. Số tiền thu được từ việc xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo hiện trạng thực tế cũng được dùng để thanh toán các nghĩa vụ trả nợ của Bên B tại Bên A;

4.2.9) Bên B đồng ý việc Bên A xử lý tài sản thế chấp theo Hợp Đồng này bao gồm cả việc xử lý đồng thời các tài sản quy định tại Khoản 1.5 Điều 1 Hợp Đồng này. Số tiền thu được từ việc xử lý các tài sản thế chấp này cũng được dùng để thanh toán cho các nghĩa vụ trả nợ của Bên B tại Bên A;

4.2.10) Bên B phải chịu mọi trách nhiệm dân sự với Bên A, tổ chức được Bên A ủy quyền, các đối tượng khác có liên quan khác trong trường hợp Bên B không phối hợp thực hiện xử lý tài sản thế chấp (bao gồm nhưng không giới hạn về việc không giao tài sản thế chấp, giấy tờ, không làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho người nhận chuyển nhượng/người mua theo quy định của pháp luật);

4.2.11) Các chi phí liên quan đến xử lý tài sản thế chấp do Bên B chịu. Trường hợp Bên A nộp thay, thì chi phí trên sẽ được trừ vào số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp hoặc Bên B nhận nợ với Bên A và phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hoàn trả Nợ;

4.2.12) Trong thời gian chờ xử lý tài sản thế chấp, Bên A được quyền trực tiếp hoặc ủy quyền cho Bên Thứ Ba quản lý, khai thác, sử dụng và thu hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp để thanh toán cho nghĩa vụ trả nợ của Bên B tại Bên A.

4.3. Phương thức xử lý tài sản thế chấp:

Bên A được quyền quyết định lựa chọn thực hiện theo một hoặc một số trong các phương thức xử lý tài sản thế chấp sau:

(i) Bên B trực tiếp bán tài sản thế chấp cho Bên Thứ Ba theo yêu cầu của Bên A;

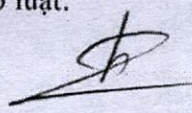
(ii) Bên A ủy quyền cho Tổ chức đấu giá tài sản bán tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật về đấu giá;

(iii) Bên A ủy quyền hoặc chuyển giao cho tổ chức, cá nhân khác để bán tài sản thế chấp;

a. Bên A trực tiếp bán tài sản thế chấp mà không cần bất kỳ sự đồng ý hay văn bản ủy quyền chuyển nhượng nào từ Bên B;

b. Bên A nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của Bên B;

c. Các phương thức xử lý khác theo quyết định của Bên A và/hoặc theo quy định của pháp luật.



4.4. Bán tài sản thế chấp

4.4.1) Bên A chủ động quyết định phương thức bán tài sản thế chấp, Bên A phối hợp với Bên B bán tài sản trực tiếp cho người mua hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán tài sản cho người mua. Bên thứ ba được ủy quyền bán tài sản có thể là Trung tâm bán đấu giá tài sản, doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, tổ chức có chức năng được mua tài sản để bán hoặc tổ chức, cá nhân khác để bán tài sản thế chấp. Nếu Bên A trực tiếp bán tài sản thì phải báo trước cho Bên B về địa điểm, thời gian ít nhất 15 ngày để Bên B tham gia (trừ trường hợp đối với những tài sản mà pháp luật quy định người xử lý tài sản có quyền xử lý ngay). Sự vắng mặt của Bên B không ảnh hưởng đến việc bán tài sản thế chấp.

4.4.2) Bên B cam đoan tạo mọi điều kiện thuận lợi, không làm bất cứ điều gì gây khó khăn trở ngại đến việc bán tài sản thế chấp; phối hợp với Bên A để xử lý tài sản. Bên B ủy quyền cho Bên A lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan; thực hiện các quyền, nghĩa vụ liên quan tới tài sản thế chấp và việc bán tài sản thế chấp.

4.4.3) Bên B ủy quyền cho Bên A bán tài sản với giá khởi điểm do Bên A tự xác định hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác xác định.

4.4.4) Bên B ủy quyền cho Bên A quyết định giảm từ 5 -10% giá bán tài sản so với giá bán lần trước liền kề, sau mỗi lần thực hiện bán tài sản thế chấp không thành.

4.4.5) Bên B bằng Hợp đồng này ủy quyền và chỉ định không hủy ngang cho Bên A làm người đại diện theo ủy quyền của bên B thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Bên B và ký kết bất kỳ văn kiện nào cần thiết trong trường hợp bán tài sản phải qua đấu giá tại Trung tâm bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, tổ chức có chức năng mua tài sản để bán hoặc tổ chức, cá nhân khác để bán tài sản thế chấp.

4.5. Xử lý tiền bán tài sản thế chấp

4.5.1) Toàn bộ tiền đặt cọc, tiền bán tài sản thế chấp theo bất kỳ phương thức nào phải được thanh toán vào tài khoản phong tỏa theo chỉ định của Bên A để xử lý theo Điểm 4.5.2 Khoản này.

4.5.2) Số tiền thu được từ việc bán tài sản sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, các khoản phải nộp cho nhà nước (nếu có), sẽ dùng để thanh toán các nghĩa vụ của Bên B cho Bên A; phần còn dư sẽ trả lại cho Bên B; nếu còn thiếu thì Bên B có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ đối với Bên A.

4.6. Mọi vấn đề khác có liên quan đến xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo qui định của pháp luật.

Điều 5. Luật điều chỉnh, cơ quan giải quyết tranh chấp:

5.1. Hợp đồng này và các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng này sẽ được giải thích phù hợp với và điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam;

5.2. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau. Trong trường hợp không thương lượng được, các bên thống nhất giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền nơi Bên A đóng trụ sở.

Điều 6. Các thoả thuận khác:

6.1. Chuyển nhượng

Hợp đồng này có hiệu lực bắt buộc đối với các bên kể nhiệm và bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển giao được phép tương ứng của các Bên trong Hợp đồng này và các bên kể nhiệm, nhận chuyển nhượng, chuyển giao được phép đó được hưởng các lợi ích theo Hợp đồng này. Bên B không được chuyển nhượng hoặc chuyển giao bất kỳ quyền hoặc nghĩa vụ nào theo Hợp đồng này hoặc tài liệu giao dịch khác trừ khi có sự đồng ý trước bằng văn bản của bên A.

6.2. Không từ bỏ quyền

Việc Bên A không thực hiện hoặc chậm thực hiện bất kỳ quyền nào theo Hợp đồng này sẽ không được xem là sự từ bỏ các quyền đó. Việc thực hiện riêng rẽ hoặc một phần bất kỳ quyền nào theo Hợp đồng này sẽ không cản trở việc thực hiện các quyền khác theo Hợp đồng này.

6.3. Hiệu lực từng phần

Tất cả điều khoản và từng phần của các điều khoản của Hợp đồng này sẽ có hiệu lực riêng rẽ và độc lập với các điều khoản khác. Nếu có bất kỳ điều khoản vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành theo pháp luật Việt Nam, thì hiệu lực, tính hợp pháp và khả năng thi hành các điều khoản còn lại của Hợp đồng này sẽ không bị ảnh hưởng dưới bất kỳ hình thức nào.

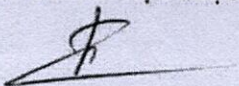
6.4. Trường hợp nghĩa vụ trả nợ của Bên B được bảo đảm bởi nhiều Văn bản bảo lãnh và/hoặc nhiều hợp đồng bảo đảm và/hoặc nhiều biện pháp bảo đảm khác, Bên Thế Chấp (Bên B) đồng ý rằng trong trường hợp Bên B vi phạm nghĩa vụ trả nợ và/hoặc vi phạm hợp đồng cấp tín dụng thì Bên Nhận Thế Chấp (Bên A) có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) yêu cầu Bên Thế Chấp thực hiện nghĩa vụ bảo đảm trước các biện pháp bảo đảm khác.

6.5. Trường hợp Hợp Đồng Cấp Tín Dụng bị tuyên vô hiệu hoặc có sai sót mà Bên A đã giải ngân, cấp bảo lãnh và đã phát sinh bất kỳ số dư tín dụng nào cho Bên B theo các Hợp Đồng Cấp Tín Dụng thì Bên B vẫn thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng này

6.6. Bên B phải bồi thường cho Bên A các thiệt hại thực tế, trực tiếp phát sinh từ và liên quan đến Hợp đồng này mà Bên A phải gánh chịu do việc vi phạm Hợp đồng này của Bên B.

6.7. Hợp Đồng này được ký kết trên cơ sở thoả thuận, bình đẳng và tự nguyện của Các Bên.

6.8. Các tài liệu được coi là bộ phận không tách rời Hợp đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn: Phụ lục



Hợp đồng, biên bản định giá tài sản, đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm, văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng này, thông báo và các văn bản thỏa thuận khác;

6.9. Trường hợp tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của nhiều chủ sở hữu, chủ sử dụng thì một, một số hoặc tất cả những chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc người được ủy quyền hợp pháp của chủ sở hữu, chủ sử dụng có thể nhận lại giấy tờ về tài sản thế chấp sau khi toàn bộ các nghĩa vụ bảo đảm được hoàn thành; kể từ thời điểm bàn giao, Bên A không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến Giấy tờ tài sản thế chấp.

Điều 7. Cam đoan của các bên.

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

7.1. Bên A cam đoan:

7.1.1) Những thông tin về Bên A đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.

7.1.2) Đã xem xét về tài sản và các giấy tờ về quyền sở hữu tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này.

7.1.3) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc.

7.1.4) Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

7.2. Bên B cam đoan

7.2.1) Những thông tin về Bên B, về tài sản và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản đã ghi trong Hợp đồng này là đầy đủ, chính xác và đúng sự thật.

7.2.2) Tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt hợp pháp của Bên thế chấp và theo quy định của pháp luật Bên thế chấp có toàn quyền sử dụng để thế chấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho Bên A.

7.2.3) Tài sản thế chấp hiện không thế chấp, cầm cố dưới bất kỳ hình thức nào để đảm bảo cho bất kỳ một nghĩa vụ nào khác; không bị tranh chấp về quyền sở hữu, sử dụng.

7.2.4) Tài sản thế chấp không thuộc đối tượng bị trưng thu, trưng dụng; thu hồi hoặc bị kê biên để thi hành bản án, quyết định của Tòa án, Trọng tài nhằm thực hiện nghĩa vụ của Bên thế chấp với bên thứ ba.

7.2.5) Không có bất kỳ thủ tục tố tụng, thủ tục trọng tài hoặc thủ tục xử lý hành chính nào đang diễn ra, đang chờ giải

quyết đe dọa Bên thế chấp và tài sản của Bên thế chấp có thể tác động đến tính hợp pháp và hiệu lực thi hành Hợp đồng này.

7.2.6) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

7.2.7) Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

Điều 8. Hiệu lực của hợp đồng:

8.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm. Mọi sửa đổi, bổ sung phải được sự đồng ý của các bên trong hợp đồng và được lập thành văn bản.

8.2. Hợp đồng này hết hiệu lực trong các trường hợp sau:

8.2.1) Bên B đã hoàn thành đầy đủ tất cả mọi nghĩa vụ được bảo đảm quy định tại Điều 2 Hợp đồng này và được Bên A chấp nhận xóa đăng ký giao dịch bảo đảm và cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện xóa đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định;

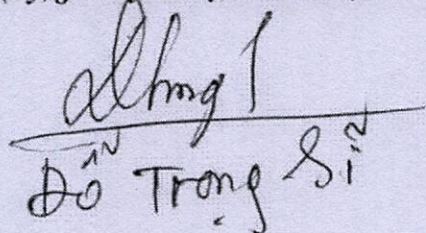
8.2.2) Các bên thỏa thuận đảm bảo nghĩa vụ bằng biện pháp khác;

8.2.3) Tài sản thế chấp đó được xử lý để thực hiện nghĩa vụ.

8.3. Hợp đồng gồm có 8 trang, được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 (một) bản gốc, Bên B giữ 01 (một) bản gốc, cơ quan công chứng/xác nhận có thẩm quyền giữ một (1) bản gốc và Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm giữ một (1) bản gốc.

BÊN THẾ CHẤP

(Ký, ghi đầy đủ họ, tên, tên đệm)


Đỗ Trọng Sĩ


Ký, ghi đầy đủ họ, tên, tên đệm đóng dấu
TRẦN THẾ PHONG

Lời chứng chứng thực hợp đồng tại Trung tâm Phục vụ hành chính công xã Xuân Thành, tỉnh Đồng Nai

Ngày tháng 7 năm 2025.bằng chữ (Ngày , tháng bảy, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm)

Tại UBND xã Xuân Thành, tỉnh Đồng Nai.

Tôi: Q. Chủ tịch UBND xã Xuân Thành, tỉnh Đồng Nai.

CHỨNG THỰC

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên A là:

Quỹ tín dụng nhân dân Xuân Trường

Địa chỉ: Ấp Trung Nghĩa, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện ông: Trần Thế Phong, chức vụ: Giám đốc

Số TK: 590220400001 Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn, Xuân Lộc

Và bên B là:

Ông: Đỗ Trọng Sĩ, thẻ Căn cước công dân

- Các bên tham gia hợp đồng cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng.

- Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ yêu cầu và chứng thực, các bên tham gia

hợp đồng minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; tự nguyện
thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã cùng ký/điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt
ông/bà, là người tiếp nhận hồ sơ.

Hợp đồng này được lập thành 03 bản chính (mỗi bản chính gồm 04 tờ, 08 trang), và lời chứng 01 tờ, 01 trang cấp cho:

+ Bên A: 01 (một) bản chính;

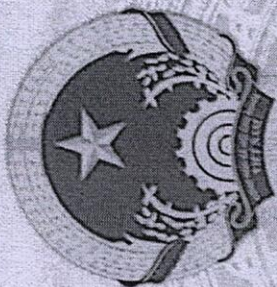
+ Bêl B: 02 (hai) bản chính;

Lưu tại: UBND xã Xuân Thành 01 (một) bản chính.

Số chứng thực: 87 quyền số: 01/2025 - SCT/HĐ,GD.

Người tiếp nhận hồ sơ
ký, ghi rõ họ, tên

Người thực hiện chứng thực ký,
ghi rõ họ, tên và đóng dấu



GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Họ ông: Đỗ Trọng Tuấn

Năm sinh: 1938, CMND số: 272100535

Địa chỉ thường trú: ấp Tân Hòa, xã Xuân Thành, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

BY 480923

133

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Ông Đỗ Trọng Sĩ, thay đổi giấy CMND từ CMND số 271520851 thành CCCD số 051081006183 theo hồ sơ số 000237.DT.005. Mã vạch 2643425001035V.	Ngày 03/06/2025 KT: GIAM ĐỐC PHÓ GIAM ĐỐC
	Bùi Anh Tài

19/04/2016. Nội dung Giấy chứng nhận này có Trung bổ sung số 1

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



2542415145733

II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 1755 Tờ bản đồ số: 39
b) Địa chỉ: xã Xuân Thành, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai
c) Diện tích: 897,2m², (bằng chữ: tám trăm chín mươi bảy phẩy hai mét vuông)
Trong đó: Diện tích được cấp: 897,2m², Không được cấp: 0,0m²
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 80,0m²; Đất trồng cây lâu năm 817,2m².
e) Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài
Đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 08/03/2050.
g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 80,0m².
Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 817,2m².

2. Nhà ở: -/-

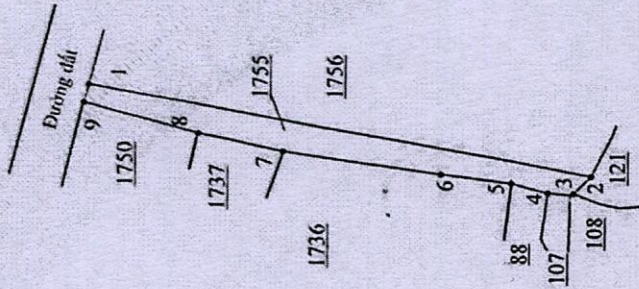
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

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



Số hiệu đỉnh thửa	Chiều dài (m)
1	132,68
2	6,43
3	6,76
4	9,84
5	18,28
6	41,29
7	22,40
8	30,92
9	5,00

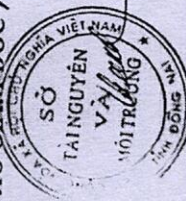
IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ
quan có thẩm quyền

Tặng cho ông Đỗ Trọng Sĩ, sinh năm: 1981, CMND số: 271520851, Địa chỉ tại: ấp Tân Hòa, xã Xuân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai; theo hồ 26434.016987.TA.VS

KT: GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Đồng Nai, Ngày 25 tháng 3 năm 2015

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Ngọc Thường

Số văn bản: CS.22.24...

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thư số: 1755

Tờ bản đồ số: 39

Số phát hành GCN: BY 480923 Số vào sổ cấp GCN: CS 02924

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP
Phát triển TP.HCM – CN SGD Đồng Nai- PGD Gia
Ray, Số 362 Trần Phú, TT Gia Ray, Xuân Lộc, Đồng
Nai (HĐ: 0203/16/155). Theo hồ sơ số
26434.000054.TC.VS

19/04/2016

GIÁM ĐỐC

Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 19/04/2016 theo hồ sơ
số 000237.XC.002. Mã vạch hồ sơ 2643419001814

07/11/2019

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất (Hợp đồng thế chấp số:
59/2019/HĐTC ngày 08/11/2019) tại Quỹ Tín Dụng Nhân Dân
Xuân Trường, địa chỉ: số 94 đường Xuân Trường- Xuân Thọ, ấp
Trung Nghĩa, xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai
Theo hồ sơ số 000237.TC.003. Mã vạch hồ sơ 2643419001826

11/11/2019

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 11/11/2019 theo hồ
sơ số 000237.XC.004. Mã vạch 2643425000947

13/06/2025

GIÁM ĐỐC