

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

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số 5105LCL202501361

Hôm nay, ngày 15/08/2025, tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sa Thầy Kon Tum chúng tôi gồm:

1. BÊN NHẬN THẾ CHẤP (DƯỚI ĐÂY GỌI TẮT LÀ BÊN A)

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH SA THẦY KON TUM

- Địa chỉ trụ sở: Số 54 đường Hùng Vương, thôn 2, xã Sa Thầy, tỉnh Quảng Ngãi
- Mã số thuế: 0100686174-778. Điện thoại: 02603 821 197
- Người đại diện: Ông **LÊ HOÀNG SƠN**; Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách điều hành
- CCCD số 062086000766 cấp ngày 08/04/2021 tại: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
- Theo Quyết định số 2664/QĐ-NHNo-PC, ngày 01 tháng 12 năm 2022 của Tổng giám đốc - Người đại diện theo pháp luật của Agribank về việc ủy quyền thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của người đại diện theo pháp luật.

2. BÊN THẾ CHẤP (DƯỚI ĐÂY GỌI TẮT LÀ BÊN B)

2.1. Họ tên: **LƯƠNG VĂN NGẠO**; Sinh ngày: 25/12/1974

- CCCD số 038074026084 cấp ngày: 24/02/2022 tại: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
- Địa chỉ thường trú: Thôn 1, xã Ya Ly, tỉnh Quảng Ngãi
- Địa chỉ hiện tại: Thôn 1, xã Ya Ly, tỉnh Quảng Ngãi

2.2. Họ tên: **LÊ THỊ KHUYÊN**; Sinh ngày: 01/01/1973

- CCCD số 062173000624 cấp ngày: 28/10/2022 tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
- Địa chỉ thường trú: Thôn 1, xã Ya Ly, tỉnh Quảng Ngãi
- Địa chỉ hiện tại: Thôn 1, xã Ya Ly, tỉnh Quảng Ngãi

Các bên thỏa thuận ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với các nội dung sau (Dưới đây gọi tắt là "Hợp đồng"):

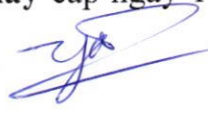
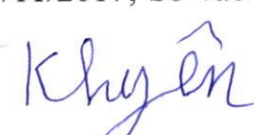
Điều 1. Tài sản thế chấp

1. Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 21, 31; Tờ bản đồ số: 10;
- Địa chỉ: Thôn Thanh Xuân, xã Ya Ly, tỉnh Quảng Ngãi;
- Diện tích: 13.072,8 m² (Bằng chữ: Mười ba nghìn không trăm bảy mươi hai phẩy tám mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác: 3.940 m²; Đất trồng cây hàng năm khác: 9.132,8 m²
- Thời hạn sử dụng: Đến tháng 7/2064
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất (Dưới đây gọi chung là "Tài sản bảo đảm").

2. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất bao gồm:

- a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CK 459394** do UBND huyện Sa Thầy cấp ngày 17/11/2017; Số vào sổ cấp GCN:


CH01638; kèm nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 13/08/2021 và ngày 14/08/2025.

b) Các loại giấy tờ có liên quan khác (nếu có): Không có
(Sau đây gọi chung là “**Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm**”).

3. Giá trị Tài sản bảo đảm

Giá trị Tài sản bảo đảm là: **457.548.000** đồng

(Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi bảy triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn đồng)

Giá trị Tài sản bảo đảm được xác định tại Biên bản xác định giá trị tài sản ngày **15/08/2025** chỉ là cơ sở để thực hiện chính sách tín dụng của Bên A, không áp dụng trong quá trình xử lý Tài sản bảo đảm. Giá trị Tài sản bảo đảm sẽ được xác định lại theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này.

4. Các trường hợp thuộc/trở thành/là tài sản bảo đảm

a) Chi phí đầu tư vào tài sản bảo đảm bao gồm nhưng không giới hạn: chi phí cho đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng.

b) Tài sản mới (bao gồm cả vật phụ hoặc gắn với tài sản mới)/phần tài sản và/hoặc giá trị tăng thêm do đầu tư vào tài sản nêu tại Điều 4 Hợp đồng này cũng thuộc Tài sản bảo đảm.

c) Trường hợp Tài sản bảo đảm được bảo hiểm thì toàn bộ số tiền bồi thường bảo hiểm hoặc tài sản thay thế trở thành Tài sản bảo đảm.

d) Trường hợp Tài sản bảo đảm bị nhà nước thu hồi, phá dỡ, tịch thu, trưng mua hoặc bị tổn thất toàn bộ thì toàn bộ số tiền bồi thường, trưng mua hoặc tài sản được đền bù, được thay thế hoặc được trao đổi trở thành Tài sản bảo đảm.

đ) Trường hợp Bên A chấp thuận cho Bên B chia, tách một Tài sản bảo đảm thành nhiều tài sản phù hợp với quy định của pháp luật liên quan và không làm thay đổi chủ sở hữu thì những tài sản mới tiếp tục là Tài sản bảo đảm;

e) Trường hợp Bên A chấp thuận cho Bên B hợp nhất Tài sản bảo đảm với tài sản khác tạo thành tài sản mới không chia được thì tài sản mới trở thành Tài sản bảo đảm;

g) Trường hợp Bên A chấp thuận cho Bên B dùng Tài sản bảo đảm để góp vốn vào pháp nhân thương mại, pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội thì pháp nhân nhận góp vốn phải chấp thuận Tài sản bảo đảm mang góp vốn tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tại Bên A.

(h) Trường hợp không còn Tài sản bảo đảm do bị thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh; để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì số tiền được bồi thường, tài sản được thay thế hoặc tài sản được trao đổi trở thành Tài sản bảo đảm.

i) Trường hợp khác theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan làm cho tài sản bảo đảm không còn hoặc bị thay thế mà có tài sản mới phát sinh hoặc có tài sản được thay thế thì tài sản này trở thành Tài sản bảo đảm.

Điều 2. Nghĩa vụ được bảo đảm

Bên B tự nguyện đem Tài sản bảo đảm nêu tại Điều 1 thế chấp để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả, các khoản phí và chi phí khác phát sinh liên quan của Bên B tại các hợp đồng cấp tín dụng ký trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng này với Bên A, trong đó số tiền nợ gốc tối đa là:

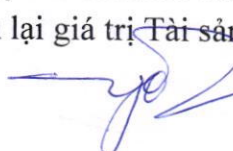
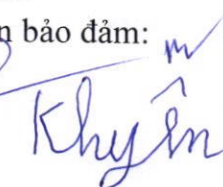
Bằng số: **388.000.000** đồng

Bằng chữ: Ba trăm tám mươi tám triệu đồng.

(Sau đây gọi chung là “**Nghĩa vụ được bảo đảm**”).

Điều 3. Xác định lại giá trị Tài sản bảo đảm

1. Các trường hợp xác định lại giá trị Tài sản bảo đảm:

  Khuyển

- a) Định kỳ: 12 tháng/lần xác định lại giá trị tài sản bảo đảm;
- b) Khi Tài sản bảo đảm có sự biến động về giá (giá thị trường, khung giá theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố); hao mòn, hư hỏng, lạc hậu, suy giảm chất lượng, thay đổi tính năng, công dụng ảnh hưởng tới Nghĩa vụ được bảo đảm của Tài sản bảo đảm.

c) Các trường hợp khác do Bên A toàn quyền quyết định.

2. Phương pháp xác định lại giá trị tài sản bảo đảm thực hiện theo chính sách, quy định nội bộ của Bên A. Giá trị tài sản bảo đảm được xác định lại chỉ là cơ sở để thực hiện chính sách tín dụng của Bên A, không áp dụng trong quá trình xử lý Tài sản bảo đảm.

3. Xử lý sau khi xác định lại giá trị Tài sản bảo đảm:

Theo yêu cầu của Bên A, Bên B phải thay thế, bổ sung tài sản bảo đảm hoặc giảm mức cấp tín dụng tương ứng với phần chênh lệch thiếu. Trường hợp Bên B không thực hiện, Bên A tạm ngừng giải ngân hoặc thu hồi nợ trước hạn.

Điều 4. Đầu tư vào Tài sản bảo đảm

1. Trường hợp Bên B thực hiện quyền đầu tư để làm tăng giá trị của Tài sản bảo đảm thì phần giá trị đầu tư tăng thêm thuộc Tài sản bảo đảm.

2. Việc đầu tư vào Tài sản bảo đảm trong các trường hợp sau đây phải có sự đồng ý của Bên A và tài sản mới hình thành hoặc giá trị đầu tư tăng thêm thuộc Tài sản bảo đảm:

- a) Bên thứ ba đầu tư vào Tài sản bảo đảm;
- b) Bên B đầu tư vào Tài sản bảo đảm làm phát sinh tài sản mới.

3. Bên A có quyền yêu cầu chấm dứt việc đầu tư nếu việc đầu tư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này làm giảm giá trị Tài sản bảo đảm.

4. Trường hợp Bên B, bên thứ ba đầu tư vào Tài sản bảo đảm không tuân thủ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho Bên A.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Quyền của Bên A:

a) Được giữ bản gốc các Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm, giấy chứng nhận bảo hiểm (nếu có).

b) Yêu cầu Bên B cung cấp thông tin, thực trạng Tài sản bảo đảm; được xem xét, kiểm tra trực tiếp theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất Tài sản bảo đảm mà không cần phải thông báo cho Bên B và/hoặc được sự đồng ý của Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào.

c) Yêu cầu Bên B phải áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn Tài sản bảo đảm, giá trị Tài sản bảo đảm hoặc ngừng sử dụng, cho thuê, cho mượn và bổ sung, thay thế Tài sản bảo đảm hoặc thay đổi biện pháp bảo đảm nếu Tài sản bảo đảm bị mất, hư hỏng, bị mất giá trị hoặc có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị. Nếu Bên B không thực hiện thì Bên A được quyền yêu cầu Bên B thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn.

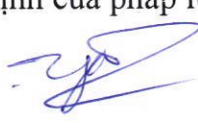
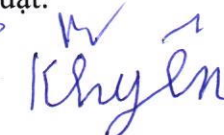
d) Được quyền yêu cầu Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào đang nắm giữ Tài sản bảo đảm giao Tài sản bảo đảm để xử lý.

đ) Được quyền truy đòi, thu hồi Tài sản bảo đảm nếu Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, chuyển giao khác về quyền sở hữu Tài sản bảo đảm hoặc các trường hợp Tài sản bảo đảm bị chiếm hữu, sử dụng hoặc được lợi khác về Tài sản bảo đảm mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A.

e) Bên A có quyền tự mình hoặc thuê/chỉ định bất kỳ bên thứ ba nào định giá Tài sản bảo đảm nếu Bên A xét thấy cần thiết, với chi phí do Bên B chịu.

g) Xử lý Tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 8 Hợp đồng này.

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



2. Nghĩa vụ của Bên A:

a) Bảo quản Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm, bồi thường thiệt hại cho Bên B nếu làm mất, hỏng Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm.

b) Trả lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm và giải chấp Tài sản bảo đảm khi Nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác được Bên A đồng ý.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Quyền của Bên B:

a) Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ Tài sản bảo đảm.

b) Được đầu tư để duy trì hoặc làm tăng giá trị của Tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng này.

c) Được cho thuê/cho mượn Tài sản bảo đảm nếu được Bên A đồng ý bằng văn bản và phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Việc cho thuê/cho mượn không làm giảm sút giá trị tài sản (trừ hao mòn tự nhiên) và đáp ứng được nghĩa vụ bảo đảm khi xử lý TSBD (nếu có).

- Việc cho thuê/cho mượn chấm dứt vô điều kiện khi Agribank xử lý TSBD.

- 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 và các nội dung của Hợp đồng này liên quan đến việc cho thuê/cho mượn.

Trường hợp Bên B dùng Tài sản bảo đảm để cho thuê/cho mượn nhưng không thông báo cho Bên A hoặc thông báo mà không được Bên A đồng ý thì hợp đồng thuê/hợp đồng mượn chấm dứt tại thời điểm Bên A xử lý Tài sản bảo đảm. Quyền, nghĩa vụ giữa Bên B và bên thuê/bên mượn được giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê tài sản/hợp đồng mượn tài sản, quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.

d) Yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại nếu Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm bị mất, thất lạc, hư hỏng.

đ) Nhận lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm khi hoàn thành nghĩa vụ với Bên A hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác được Bên A đồng ý.

2. Nghĩa vụ của Bên B:

a) Cung cấp các thông tin, thực trạng Tài sản bảo đảm cho Bên A kể cả trường hợp sửa chữa, nâng cấp, đầu tư Tài sản bảo đảm, hoặc có những tài sản khác hình thành trong tương lai gắn liền với Tài sản bảo đảm hoặc ảnh hưởng đến Tài sản bảo đảm.

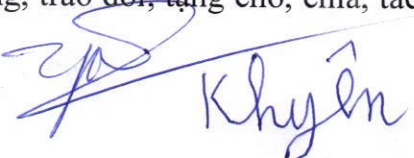
b) Giao đầy đủ và kịp thời bản gốc các giấy tờ về Tài sản bảo đảm cho Bên A. Trường hợp Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm được cấp mới, cấp lại, sửa đổi, bổ sung, Bên B phải giao lại ngay cho Bên A bản gốc các giấy tờ này.

c) Thông báo đầy đủ và kịp thời cho Bên A về quyền của người thứ ba đối với Tài sản bảo đảm (nếu có). Trong trường hợp không thông báo thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại (nếu có) cho Bên A.

d) Khi phát sinh các trường hợp thuộc/trở thành/là Tài sản bảo đảm, Bên B không được dùng phần tài sản này để bảo đảm cho nghĩa vụ của người khác hoặc cho bên nhận bảo đảm khác hoặc sử dụng phần tài sản đó để thực hiện bất kỳ giao dịch nào với bất kỳ bên nào.

đ) Thanh toán mọi phí và chi phí liên quan đến việc công chứng/chứng thực, đăng ký/xoá đăng ký biện pháp bảo đảm, thuê định giá, định giá lại Tài sản bảo đảm và xử lý Tài sản bảo đảm (bao gồm cả chi phí bảo vệ, đầu tư, bảo dưỡng, duy trì, khai thác Tài sản bảo đảm).

e) Không được bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập,



thay thế, cho thuê, cho mượn, góp vốn, liên doanh, giao quyền hưởng dụng, quyền bề mặt Tài sản bảo đảm hoặc sử dụng Tài sản bảo đảm để bảo đảm cho nghĩa vụ khác hoặc khước từ quyền sở hữu, quyền sử dụng Tài sản bảo đảm trừ trường hợp được Bên A chấp thuận bằng văn bản.

g) Chấp nhận sự kiểm tra theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất của Bên A trong quá trình quản lý, sử dụng Tài sản bảo đảm.

h) Bổ sung tài sản bảo đảm hoặc giảm mức được cấp tín dụng tương ứng với phần chênh lệch thiếu, nếu giá trị Tài sản bảo đảm sau khi định giá lại không đủ bảo đảm cho Nghĩa vụ được bảo đảm theo ý kiến của Bên A.

i) Phải bảo trì, bảo dưỡng, bảo quản, giữ gìn toàn bộ hoặc bất kỳ phần nào của Tài sản bảo đảm để tài sản luôn duy trì được giá trị, luôn ở trong tình trạng hoạt động/sử dụng tốt; áp dụng các biện pháp cần thiết để cả phải ngừng việc khai thác công dụng của Tài sản bảo đảm, nếu việc tiếp tục khai thác có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị Tài sản bảo đảm; nếu làm mất, hư hỏng theo đánh giá của Bên A 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 trả nợ trước hạn cho Bên A.

k) Không được thay đổi hiện trạng, kết cấu, mục đích sử dụng của Tài sản bảo đảm quy định tại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm khi chưa có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên A.

l) Bằng Hợp đồng này, Bên B ủy quyền cho Bên A thực hiện các thủ tục để nhận tiền, tài sản trong trường hợp Tài sản bảo đảm được bồi thường, đền bù, được thay thế hoặc được trao đổi.

m) Giao Tài sản bảo đảm cho Bên A theo thông báo xử lý Tài sản bảo đảm tại Điều 8 của Hợp đồng này. Trường hợp không giao Tài sản bảo đảm, không phối hợp hoặc có hành vi cản trở việc xem xét, kiểm tra thực tế Tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho Bên A thì phải bồi thường.

n) Phải thông báo cho Bên A về việc tổ chức lại theo hình thức chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi trước khi thực hiện. (Chỉ áp dụng đối với TH Bên B là pháp nhân).

o) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

Điều 7. Mua bảo hiểm đối với Tài sản bảo đảm (Áp dụng đối với Tài sản bảo đảm mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật và của Agribank)

1. Bên B phải mua bảo hiểm đối với Tài sản bảo đảm trong thời gian thế chấp và hợp đồng bảo hiểm nêu rõ người thụ hưởng ưu tiên thứ nhất là Bên A. Cụ thể:

a) Mua và duy trì bảo hiểm đối với các loại rủi ro và tại công ty bảo hiểm được Bên A chấp thuận;

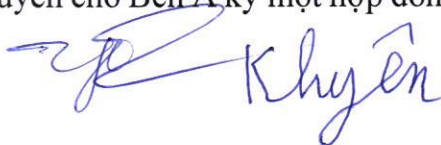
b) Mức (giá trị) tối thiểu của các khoản bảo hiểm.

c) Thông báo cho công ty bảo hiểm biết về việc Tài sản bảo đảm được dùng để bảo đảm nghĩa vụ và chỉ định Bên A là người thụ hưởng ưu tiên thứ nhất bất kỳ khoản tiền nào phát sinh từ hợp đồng bảo hiểm đó;

d) Bên B phải gửi cho Bên A bản chính của hợp đồng bảo hiểm đã ký và thư xác nhận chuyển quyền thụ hưởng sang Bên A từ công ty bảo hiểm theo mẫu được Bên A chấp nhận.

đ) Bên B phải thanh toán toàn bộ phí bảo hiểm và gia hạn bất kỳ hợp đồng bảo hiểm nào ít nhất 30 (ba mươi) ngày trước ngày phí bảo hiểm đó đến hạn thanh toán hoặc hợp đồng bảo hiểm đó hết thời hạn. Bên B phải cung cấp cho Bên A bằng chứng bằng văn bản được Bên A chấp nhận về việc đã thanh toán và gia hạn hợp đồng bảo hiểm.

2. Bằng Hợp đồng này, Bên B ủy quyền cho Bên A ký một hợp đồng bảo hiểm mới hoặc

 Khuyên



gia hạn hợp đồng bảo hiểm đã ký với công ty bảo hiểm, với khoản phí bảo hiểm do công ty bảo hiểm ban hành; Bên B chịu tất cả các chi phí phát sinh liên quan đến việc ký kết hoặc gia hạn hợp đồng bảo hiểm đó và ủy quyền cho Bên A tự động trích tiền từ tài khoản của Bên B tại Bên A để thanh toán các khoản phí bảo hiểm và các chi phí khác liên quan đối với Tài sản bảo đảm nếu Bên B không thực hiện nghĩa vụ mua bảo hiểm hoặc gia hạn hợp đồng bảo hiểm.

3. Bên B chịu trách nhiệm hoàn tất các thủ tục để Bên A được nhận tiền bảo hiểm.

Điều 8. Xử lý Tài sản bảo đảm

1. Các trường hợp xử lý Tài sản bảo đảm:

Khi xảy ra một trong các trường hợp dưới đây, Bên A được quyền xử lý Tài sản bảo đảm nhằm thu hồi nợ mà không phụ thuộc vào sự đồng ý của Bên B và/hoặc vào bất kỳ điều kiện nào:

a) Đến hạn thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào theo hợp đồng cấp tín dụng mà Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

b) Bên B phải thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn do vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng hoặc theo quy định của pháp luật nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

c) Không duy trì mua bảo hiểm tài sản theo quy định tại Điều 7 Hợp đồng này (áp dụng đối với TSBD mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật và của Agribank)

d) Khi Tài sản bảo đảm có nguy cơ bị giảm sút hoặc mất toàn bộ hoặc một phần đáng kể giá trị theo ý kiến của Bên A.

đ) Bên B là đối tượng của bất cứ vụ tranh chấp/kiện tụng nào, bị chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, giải thể, bị mất khả năng trả nợ mà theo Bên A là ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng này.

e) Các trường hợp khác do Bên A quyết định khi Bên B vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

2. Phương thức xử lý Tài sản bảo đảm:

Bên A có toàn quyền lựa chọn một hoặc nhiều phương thức trong các phương thức sau để xử lý Tài sản bảo đảm mà không phụ thuộc vào sự đồng ý của Bên B:

- Bán đấu giá Tài sản bảo đảm;
- Bên A tự bán Tài sản bảo đảm hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán Tài sản bảo đảm;
- Bên A nhận chính Tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện Nghĩa vụ được bảo đảm;

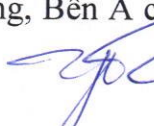
- Phương thức khác theo quy định của pháp luật.

3. Thực hiện xử lý Tài sản bảo đảm:

a) Khi xảy ra bất kỳ một trường hợp nêu tại khoản 1 Điều này, Bên A sẽ gửi thông báo xử lý Tài sản bảo đảm cho Bên B.

b) Bên B hoặc Bên thứ ba giữ Tài sản bảo đảm phải giao Tài sản bảo đảm 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 bảo đảm thì Bên A được quyền thu giữ Tài sản bảo đảm để xử lý (hoặc ủy quyền cho bên thứ ba thu giữ Tài sản bảo đảm để xử lý) và đề nghị cơ quan có thẩm quyền hỗ trợ thu giữ mà không cần sự đồng ý của Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào có liên quan, quyết định của tòa án hoặc của cơ quan có thẩm quyền khác.

c) Khi Bên A thực hiện quyền thu giữ Tài sản bảo đảm, Bên B phải di chuyển toàn bộ người và tài sản không thuộc Tài sản bảo đảm ra khỏi Tài sản bảo đảm đúng thời hạn theo yêu cầu của Bên A. Bên B đồng ý rằng, Bên A có toàn quyền lựa chọn các biện pháp thích

 Khuyển





hợp để di chuyển người và tài sản nói trên ra khỏi Tài sản bảo đảm.

d) Giá để xử lý Tài sản bảo đảm khi Bên A tự bán/chuyển nhượng hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán/chuyển nhượng hoặc khi Bên A nhận chính Tài sản bảo đảm để thay thế cho Nghĩa vụ được bảo đảm hoặc giá khởi điểm khi bán đấu giá Tài sản bảo đảm (sau đây gọi chung là “**Giá bán**”) do Bên A và Bên B thỏa thuận; Trường hợp Bên B không cùng bên A tiến hành thỏa thuận hoặc hai bên không đạt được thống nhất bằng văn bản thì Bên A được quyền chỉ định tổ chức có chức năng thẩm định giá Tài sản bảo đảm để làm cơ sở cho việc quyết định Giá bán. Các chi phí liên quan đến việc định giá này sẽ trừ vào số tiền thu được từ xử lý Tài sản bảo đảm.

đ) Sau mỗi lần thực hiện bán tài sản bảo đảm không thành, Bên A có quyền nhưng không phải là có nghĩa vụ, được quyết định giảm giá tối đa 10% giá bán tài sản so với giá bán lần trước liền kề.

e) Trường hợp bán đấu giá bên A được chỉ định đơn vị có chức năng bán đấu giá theo quy định của pháp luật và đấu giá tài sản theo luật Đấu giá. Trường hợp đấu giá không thành thì trong thời gian 06 tháng mà có người mua tài sản với mức giá cao hơn hoặc bằng giá khởi điểm của kỳ bán đấu giá không thành gần nhất thì Bên A được quyền bán thỏa thuận trực tiếp với người mua.

g) Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý Tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí cho việc xử lý Tài sản bảo đảm, sẽ dùng để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Bên B.

h) Trong mọi trường hợp Bên B có hành vi cản trở việc Bên A thực hiện quyền xử lý Tài sản bảo đảm và thực hiện các nội dung về xử lý tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho Bên A thì phải bồi thường.

4. Khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm

a) Trong thời gian chờ xử lý tài sản bảo đảm, Bên A có quyền khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm hoặc cho phép Bên B hoặc ủy quyền cho người thứ 3 khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm theo đúng tính năng và công dụng của tài sản.

b) Hoa lợi, lợi tức thu được từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán cho nghĩa vụ được bảo đảm sau khi trừ đi chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản.

5. Nội dung khác

Các nội dung khác có liên quan đến xử lý Tài sản bảo đảm chưa được quy định tại Hợp đồng này thì các bên thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Giải quyết tranh chấp

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 hợp pháp của nhau. Trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện ra toà án nơi Bên A đóng trụ sở để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Các thỏa thuận khác

1. Lựa chọn áp dụng biện pháp bảo đảm, TSBĐ để xử lý

Trường hợp Nghĩa vụ được bảo đảm bằng nhiều biện pháp bảo đảm, được bảo đảm thực hiện bằng nhiều tài sản thì khi xảy ra trường hợp xử lý TSBĐ quy định tại Điều 8 Hợp đồng này, Bên A được quyền quyết định lựa chọn biện pháp bảo đảm để áp dụng, TSBĐ để xử lý hoặc áp dụng tất cả các biện pháp bảo đảm, TSBĐ để xử lý.

2. Chuyển nhượng

Hợp đồng này có hiệu lực bắt buộc đối với các bên kể nhiệm và bên nhận chuyển nhượng

 Khuyển



và bên nhận chuyển giao được phép tương ứng của các Bên trong Hợp đồng này và các bên kế nhiệm, nhận chuyển nhượng, chuyển giao được phép đó được hưởng các quyền và thực hiện các nghĩa vụ tương ứng 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. Bên A có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào của mình theo Hợp đồng này cho một bên khác và gửi thông báo cho Bên B sau khi chuyển nhượng.

3. 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 Bên A 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 của Bên A theo Hợp đồng này.

4. Ủy quyền của Bên B cho Bên A

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 (mà không cần Bên B phải có thêm bất kỳ chấp thuận và/hoặc văn bản nào khác) thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên B và ký kết bất kỳ văn kiện nào, tiến hành các hành động cần thiết để thực thi toàn bộ hoặc bất cứ quyền nào của Bên A theo Hợp đồng này kể cả khi Bên A xử lý Tài sản bảo đảm và khi Bên A thực hiện các thủ tục chuyển quyền sở hữu cho bên mua Tài sản bảo đảm. Ủy quyền này sẽ chấm dứt khi Bên B hoàn thành tất cả các nghĩa vụ Hợp đồng này với Bên A. Việc thực hiện nội dung ủy quyền của Bên A là quyền, không phải là nghĩa vụ của Bên A.

5. 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. Các Bên sẽ nỗ lực tối đa để thay thế điều khoản vô hiệu đó bằng một điều khoản có hiệu lực và đáp ứng tốt nhất cho mục đích dự kiến của điều khoản bị vô hiệu.

6. Trách nhiệm liên đới

Nếu Bên B hai người trở lên thì tất cả các nghĩa vụ, cam đoan và bảo đảm của Bên B theo Hợp đồng này là liên đới, nếu bất kỳ người nào trong số này không hoặc không còn bị ràng buộc trên bất kỳ phương diện nào, thì các nghĩa vụ của những người còn lại sẽ không bị ảnh hưởng dưới bất kỳ hình thức nào.

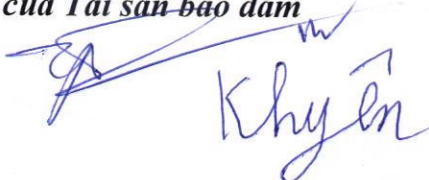
7. Thông Báo của Bên A cho Bên B

a) Bất kỳ thông báo, yêu cầu hoặc thư từ liên lạc nào khác theo Hợp đồng này phải được lập thành văn bản gửi cho Bên B theo địa chỉ nêu tại Hợp đồng này hoặc địa chỉ sau cùng mà Bên B đăng ký với Bên A.

b) Việc gửi thông báo, yêu cầu hoặc thư từ liên lạc nào khác cho bên B được coi là đã nhận vào các thời điểm sau:

- Vào thời điểm nhận (nếu chuyển trực tiếp và có biên nhận) hoặc;
- Ngày làm việc liền sau ngày văn bản được gửi bằng thư bảo đảm (có dấu bưu điện/chứng từ chuyển phát) hoặc;
- Ngày làm việc liền sau ngày văn bản được gửi bằng fax và khi gửi máy fax đã thông báo gửi và nhận thành công.

8. Nhận lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm

 Khuyển



Nếu Bên B gồm hai người trở lên thì một trong các đồng sở hữu được thay mặt cho các đồng sở hữu còn lại yêu cầu giải chấp Tài sản bảo đảm và nhận lại Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm.

Điều 11. Cam đoan của các bên

Các bên chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

- a) Những thông tin về Bên A đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.
- b) Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

a) Những thông tin về Bên B, thông tin về Tài sản bảo đảm và Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.

b) Tài sản thuộc trường hợp được thế chấp tài sản theo quy định của pháp luật.

c) Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

- Tài sản bảo đảm là có thực, đang tồn tại; thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của Bên B, được phép giao dịch theo quy định của pháp luật và không có tranh chấp, không bị kê biên, không bị phong tỏa để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước.

- Tài sản bảo đảm không cam kết bán, không nhập Tài sản bảo đảm vào tài sản chung với bất kỳ bên thứ ba nào; chưa được dùng để bảo đảm cho bất kỳ bên nào ngoại trừ thế chấp cho Bên A.

- Chưa xác lập quyền hưởng dụng, quyền bề mặt của Tài sản bảo đảm cho bất kỳ chủ thể nào (không áp dụng trong TH nhận TSBĐ đang cho thuê/cho mượn).

- Giấy tờ sở hữu của Tài sản bảo đảm là bản duy nhất mà Bên B có.

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

đ) Bên B có đầy đủ các quyền, ủy quyền, cho phép hoặc phê chuẩn hợp pháp cần thiết theo quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Bên B trước khi ký kết Hợp đồng này.

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

Điều 12. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký biện pháp bảo đảm và chấm dứt khi các Bên đã thực hiện xóa đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định trong các trường hợp sau:

- a) Nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành;
- b) Tài sản bảo đảm đã được xử lý;
- c) Nghĩa vụ được bảo đảm đã được các bên thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.
- d) Theo thoả thuận khác của các bên.

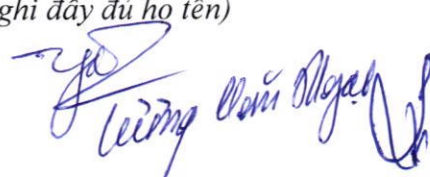
2. Mọi sửa đổi và bổ sung đối với Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và được các Bên ký kết.

Hợp đồng đã được các bên đọc, hiểu rõ và thống nhất ký tên dưới đây. Hợp đồng gồm có 09 (chín) trang, được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, bên A giữ 01 (một) bản, bên B giữ 01 (một) bản, lưu tại UBND xã Ya Ly 01 (một) bản, lưu tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIII 01 (một) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A
(Ký, ghi đầy đủ họ tên và đóng dấu)

Lê Hoàng Sơn

BÊN B/ĐẠI DIỆN BÊN B
(Ký, ghi đầy đủ họ tên)



Ngày 15 tháng 8 năm 2025 (Bằng chữ: Ngày mười lăm, tháng tám, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm)

Tại Ủy ban nhân dân xã Ya Ly, tỉnh Quảng Ngãi.

Tôi là Y Phin là Phó Chủ tịch ủy ban nhân dân xã Ya Ly, tỉnh Quảng Ngãi.

Chứng thực:

- Hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

Bên nhận thế chấp (Sau đây gọi bên A): **Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Sa Thầy Kon Tum**

Mã số thuế : 0100686174-778

Địa chỉ: số 54 đường Hùng Vương, thôn 2, xã Sa Thầy, Tỉnh Quảng Ngãi .

Ông: **LÊ HOÀNG SƠN**, chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách điều hành

Số căn cước công dân: 062086000766, ngày cấp 08/04/2021 Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội.

(Theo Quyết định số 2664/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Agribank về việc ủy quyền thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của người đại diện theo pháp luật)

Bên thế chấp (Sau đây gọi bên B) :

Ông/bà: **LƯƠNG VĂN NGẠO**

Căn cước công dân số: 038074026084, ngày cấp 24/02/2022 Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội.

Ông/bà: **LÊ THỊ KHUYÊN**

Căn cước công dân số: 062173000624, ngày cấp 28/10/2022 Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội.

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

- Tại thời điểm chứng thực, các bên tham gia hợp đồng, giao dịch minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã cũng ký/điểm chỉ (7) vào hợp đồng, giao dịch này trước mặt ông/bà Ka Son Dư là người tiếp nhận hồ sơ.

Hợp đồng này được lập thành 04 bản chính (mỗi bản chính gồm 05 tờ, 10 trang), cấp cho:

+ Bên A: 01 bản chính;

+ Bên B: 02 bản chính;

Lưu tại UBND xã : 01 (một) bản chính.

Số chứng thực 63 quyền số 01/2025(1) - SCT/HĐ,GD

Người tiếp nhận hồ sơ

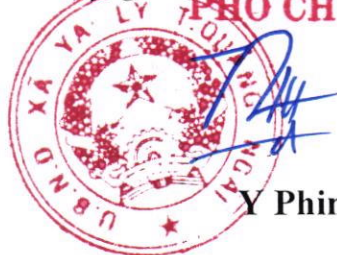
(ký, ghi rõ họ, tên)



Ka Son Dư

NGƯỜI THỰC HIỆN CHỨNG THỰC

(ký, ghi rõ họ, tên và đóng dấu)



Y Phin

