CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
----------o0o----------

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Số: …../……/HĐTCTS- QĐTPT

Căn cứ theo quy định pháp luật hiện hành của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ sự thỏa thuận của các bên về Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai,

Hôm nay, ngày …. tháng …. năm 2025 (ghi bằng chữ: ……, năm hai ngàn không trăm hai mươi lăm), chúng tôi gồm có:

1. BÊN NHẬN THẾ CHẤP: QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH TÂY NINH

Địa chỉ: số 51, Trà Quý Bình, phường Long An, tỉnh Tây Ninh.

Điện thoại: 0272.3553935. Fax 0272. 3570724.

Do Ông: **LƯƠNG MINH TRÍ**

Chức vụ: Giám đốc làm đại diện.

(sau đây gọi là QĐTPT)

2. BÊN THẾ CHẤP: CÔNG TY ……

- GCN ĐKKD/ GP hoạt động…… do ……của …… cấp, đăng ký lần đầu ngày ….., đăng ký thay đổi lần ….. ngày ……....

- Mã số thuế: ……..….

- Địa chỉ: ……....

- Điện thoại: ……. Fax : ……...

- Tài khoản VNĐ số: 002100004122001 tại Ngân hàng Phương Đông (OCB) chi nhánh tỉnh Long An.

- Do ông **…….**

Căn cước công dân số ……, ngày cấp…….., nơi cấp…....

- Chức vụ: ……..

(sau đây gọi là bên thế chấp)

Các bên thỏa thuận ký Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai (sau đây gọi là Hợp đồng) với những điều khoản sau đây:

Điều 1. Nghĩa vụ được bảo đảm

1. Nghĩa vụ được bảo đảm là các nghĩa vụ của Bên được cấp tín dụng tại Quỹ ĐTPT (bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm do chậm trả lãi, các khoản Quỹ ĐTPT ứng trước cho Bên được cấp tín dụng, Bên thế chấp và các chi phí khác có liên quan) theo Hợp đồng này và các Hợp đồng cho vay vốn đầu tư phát triển (gọi chung là Hợp đồng cấp tín dụng) sau:

- Hợp đồng tín dụng số …../…….HĐTD ngày …….. và các văn bản, sửa đổi bổ sung của Hợp đồng này;

(sau đây gọi chung là "nghĩa vụ trả nợ").

2. Tổng nghĩa vụ được bảo đảm của Bên thế chấp theo Hợp đồng này đối với các khoản nợ gốc, số dư bảo lãnh (chưa bao gồm lãi, tiền phạt, phí và các chi phí có liên quan khác) tại mọi thời điểm là: **……. đồng** *(Bằng chữ: ……..).*

Điều 2. Tài sản bảo đảm

Để đảm bảo cho các nghĩa vụ trả nợ nêu tại Điều 1 Hợp đồng này, Bên thế chấp đồng ý thế chấp cho Quỹ ĐTPT tài sản là …….toạ lạc tại địa chỉ……. ….. theo Giấy chứng nhận …….. số …… do …….. cấp ngày ……,; Giấy phép xây dựng số … do ……. Cấp ngày ……Cụ thể như sau:

1. Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là dự án ……..:

Vị trí xây dựng: ……. Tổng diện tích đất……m^2. Mật độ xây dựng ……

- Diện tích xây dựng (trệt): ……..m^2. Tổng diện tích sàn: …….m^2.
- Chỉ giới đường đỏ: …….
- Chỉ giới xây dựng: ……..

Danh mục các hạng mục công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng số ……. ngày ……:

STT	Hạng mục	Kết cấu kỹ thuật
1		
2		
3		
4		
5		

2. Tài sản gắn liền với đất không được công nhận, chưa được công nhận cũng là một phần của tài sản bảo đảm và được xử lý theo quy định của Hợp đồng này;

3. Toàn bộ hoa lợi, lợi tức, vật phụ, cây trồng, trang thiết bị kèm theo, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với đất, tài sản bảo đảm và các quyền phát sinh từ tài sản bảo đảm cũng thuộc tài sản bảo đảm;

4. Nếu tài sản có vật phụ thì vật phụ cũng thuộc tài sản bảo đảm, kể cả thế chấp một phần bất động sản có vật phụ;

5. Nếu tài sản bảo đảm bị quy hoạch, giải tỏa theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì toàn bộ số tiền, tài sản đền bù cũng được dùng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo Điều 1 Hợp đồng này và bằng Hợp đồng này, Bên thế chấp ủy quyền cho Quỹ ĐTPT được thay mặt Bên thế chấp nhận số tiền, tài sản đền bù để thu hồi nợ;

6. Nếu tài sản bảo đảm bị thiệt hại, hư hỏng, mất mát, …. thì toàn bộ số tiền đền bù, bồi thường và các khoản thanh toán khác mà Bên thế chấp có thể nhận được sau thời điểm Hợp đồng này có hiệu lực cũng thuộc tài sản bảo đảm và bằng Hợp đồng này, Bên thế chấp đồng ý cho Quỹ ĐTPT được nhận số tiền đền bù, bồi thường để thu hồi nợ;

7. Toàn bộ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của thửa đất số …., tờ bản đồ số …., số phát hành ……., do …….. cấp ngày ……; địa chỉ: ……. để đầu tư dự án theo Quyết định số ……..

8. Bên thế chấp cam kết ngay sau khi tài sản gắn liền trên đất hình thành và được công nhận trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu …… do cơ quan có thẩm quyền cấp thì Bên thế chấp sẽ cùng Quỹ ĐTPT ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này hoặc ký Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất để tiến hành đầy đủ các thủ tục thế chấp tài sản cho Quỹ ĐTPT theo các quy định của Quỹ ĐTPT và pháp luật hiện hành. Trường hợp không ký được Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này hoặc ký Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất vì bất cứ lý do gì, tài sản hình thành vẫn thuộc tài sản bảo đảm (kể cả khi tài sản bảo đảm sau khi hình thành khác với tài sản được mô tả trong Hợp đồng này).

Điều 3. Giá trị tài sản bảo đảm

1. Giá trị tài sản nói trên được Hai bên thống nhất tạm xác định giá trị của tài sản thế chấp của dự án …….. nêu trên tại thời điểm công chứng là: **……** *(Bằng chữ: ……..).(*chi tiết theo Biên bản định giá …… …..).

Việc thoả thuận giá trị trên chỉ làm cơ sở xác định mức cấp tín dụng, trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ thì toàn bộ số tiền thu được sẽ được dùng để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ còn lại của Bên được cấp tín dụng tại Quỹ ĐTPT. Nghĩa vụ trả nợ còn lại của Bên được cấp tín dụng tại Quỹ ĐTPT bao gồm tất cả các nghĩa vụ trả nợ của Bên được cấp tín dụng tại Quỹ ĐTPT phát sinh theo (các) Hợp đông cấp tín dụng, văn bản thoả thuận, cam kết khác có liên quan mà Quỹ ĐTPT đã và sẽ ký kết với Bên được cấp tín dụng tính từ thời điểm Hợp đồng này có hiệu lực;

2. Giá trị tài sản bảo đảm có thể được định giá lại theo thỏa thuận bằng Biên bản giữa Quỹ ĐTPT và Bên thế chấp hoặc bằng Biên bản định giá riêng của Quỹ ĐTPT (nếu Quỹ ĐTPT và Bên thế chấp không thống nhất) hoặc Quỹ ĐTPT có quyền thuê cơ quan chuyên môn định giá (nhưng không phải là nghĩa vụ). Sau khi định giá, nếu giá trị tài sản bảo đảm bị giảm sút, Quỹ ĐTPT có quyền yêu cầu Bên được cấp tín dụng giảm dư nợ vay tương ứng và (hoặc) yêu cầu Bên thế chấp, Bên được cấp tín dụng thế chấp bổ sung bằng tài sản khác có giá trị tương đương với giá trị tài sản bảo đảm đã bị giảm sút và (hoặc) thực hiện các biện pháp bảo đảm khác.

Điều 4. Thời hạn bảo đảm

Thời hạn bảo đảm được tính từ ngày Hợp đồng này có hiệu lực và chỉ hết hiệu lực khi xảy ra một trong các điều kiện sau:

1. Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Bên được cấp tín dụng, Bên thế chấp theo quy định tại Hợp đồng này đã được thanh toán đầy đủ cho Quỹ ĐTPT và Quỹ ĐTPT đã hoàn tất thủ tục xóa đăng ký biện pháp bảo đảm, hoàn trả toàn bộ hồ sơ tài sản bảo đảm cho Bên thế chấp; hoặc

2. Việc thế chấp theo Hợp đồng này được hủy bỏ hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác; hoặc

3. Tài sản bảo đảm đã được xử lý; hoặc

4. Chấm dứt theo thỏa thuận của các bên.

Điều 5. Bảo hiểm đối với tài sản thế chấp

Bên thế chấp phải mua bảo hiểm cho các tài sản thế chấp thuộc đối tượng mua bảo hiểm bắt buộc theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của Quỹ ĐTPT, ngay sau khi tài sản thế chấp đủ điều kiện mua bảo hiểm, với các quy định sau:

Mức bảo hiểm: Mức cao nhất mà doanh nghiệp bảo hiểm chấp nhận bồi thường và không thấp hơn giá thị trường của tài sản tại thời điểm giao kết Hợp đồng bảo hiểm;

Quỹ ĐTPT là Người thụ hưởng duy nhất;

Thời hạn bảo hiểm không được ít hơn thời hạn thế chấp. Trường hợp mua bảo hiểm từng lần có thời hạn ít hơn thời hạn thế chấp thì trước khi hết thời hạn bảo hiểm 15 ngày, Bên thế chấp phải tiếp tục mua cho kỳ hạn tiếp theo;

Mọi khoản tiền bồi thường, bảo hiểm đối với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp;

Bên thế chấp phải chuyển giao văn bản chứng nhận bảo hiểm cho Bên A ngay sau khi được cấp.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Quỹ ĐTPT

1. Quyền của Quỹ ĐTPT:

a) Được quyền yêu cầu Bên thế chấp có biện pháp đôn đốc Bên được cấp tín dụng thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn cho Quỹ ĐTPT;

b) Được quyền xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản bảo đảm, được quyền yêu cầu Bên thế chấp áp dụng các biện pháp mà Quỹ ĐTPT cho là cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản trong trường hợp có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị do việc khai thác, sử dụng. Trong trường hợp này, Bên thế chấp đồng ý để Quỹ ĐTPT được toàn quyền áp dụng các biện pháp cần thiết để quản lý trực tiếp tài sản bảo đảm và yêu cầu Bên được cấp tín dụng nhanh chóng thực hiện nghĩa vụ với Quỹ ĐTPT hoặc áp dụng các biện pháp xử lý thu hồi nợ theo quy định tại hợp đồng này;

c) Quỹ ĐTPT được quyền tự động yêu cầu trích tài khoản của Bên thế chấp (hoặc Bên được cấp tín dụng) tại các tổ chức tín dụng để chi trả cho các chi phí nêu tại điểm f khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng này, nếu Bên thế chấp hoặc Bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc nếu tài khoản không có tiền hoặc không đủ tiền thì Quỹ ĐTPT sẽ trả thay và ghi Nợ cho Bên thế chấp (hoặc Bên được cấp tín dụng) hoặc lập ủy nhiệm thu (nếu khách hàng có tài khoản tại tổ chức tín dụng khác) để thu hồi số tiền Quỹ ĐTPT đã trả (mà Bên thế chấp, Bên được cấp tín dụng không được khiếu nại);

d) Yêu cầu Bên thế chấp cung cấp thông tin về thực trạng tài sản bảo đảm;

e) Được quyền áp dụng các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Hợp đồng này, Hợp đồng cấp tín dụng và các văn bản, cam kết khác có liên quan;

f) Được quyền yêu cầu Bên thế chấp hoặc người thứ ba giữ tài sản bảo đảm giao tài sản bảo đảm kèm theo giấy tờ, hồ sơ pháp lý của tài sản bảo đảm nêu tại Điều 2 của hợp đồng này cho Quỹ ĐTPT để xử lý theo thoả thuận của hợp đồng này và quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khi Bên thế chấp, Bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ;

g) Được quyền sử dụng hoặc cung cấp thông tin liên quan đến Bên thế chấp, Bên được cấp tín dụng, nghĩa vụ trả nợ và tài sản bảo đảm cho bên thứ 3 trong phạm vi được pháp luật hiện hành cho phép, theo quy định tại Hợp đồng này, Hợp đồng cấp tín dụng và các văn bản khác có liên quan;

h) Được quyền nhận số tiền đền bù, tài sản bồi thường hoặc các lợi ích phát sinh liên quan đến tài sản thế chấp theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này;

i) Quỹ ĐTPT được quyền thu hồi nợ trước hạn trong trường hợp tài sản thế chấp bị mất hoặc giảm sút giá trị mà Bên thế chấp không bổ sung biện pháp bảo đảm khác theo yêu cầu của Quỹ ĐTPT;

j) Trong thời hạn thế chấp, nếu Quỹ ĐTPT đơn phương nhận thấy rằng việc tiếp tục để Bên thế chấp quản lý, sử dụng tài sản thế chấp sẽ làm giảm sút nghiêm trọng giá trị tài sản thế chấp hoặc có thể ảnh hưởng đến khả năng thu hồi nợ của Quỹ ĐTPT thì Quỹ ĐTPT có quyền (nhưng không phải là nghĩa vụ) yêu cầu Bên thế chấp bàn giao lại tài sản thế chấp cho Quỹ ĐTPT quản lý. Bên thế chấp có nghĩa vụ bàn giao tài sản theo yêu cầu của Quỹ ĐTPT không được có bất kỳ hành

vi nào gây khó khăn, cản trở. Nếu Bên thế chấp không bàn giao, Quỹ ĐTPT có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Bên được cấp tín dụng trước thời hạn;

k) Giữ giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm theo Điều 2 Hợp đồng này;

l) Các quyền khác theo quy định của Hợp đồng này và của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Quỹ ĐTPT:

a) Trả các giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm cho Bên thế chấp sau khi Bên được cấp tín dụng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ ĐTPT. Trường hợp Bên thế chấp gồm nhiều người thì Quỹ ĐTPT được quyền trả lại giấy tờ cho bất kỳ người nào trong số những người thuộc Bên thế chấp;

b) Xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Hợp đồng này trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật;

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

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên thế chấp

1. Quyền của Bên thế chấp:

a) Được nhận lại giấy tờ của tài sản bảo đảm từ Quỹ ĐTPT khi Bên được cấp tín dụng hoàn thành nghĩa vụ trả nợ hoặc các bên có thỏa thuận thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;

b) Bên được cấp tín dụng được nhận tiền vay theo quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng sau khi đã ký kết Hợp đồng cấp tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản đã được công chứng/ chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Quỹ ĐTPT và pháp luật;

c) Các quyền khác theo quy định của Hợp đồng này và của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên thế chấp:

a) Bên thế chấp có nghĩa vụ đôn đốc Bên được cấp tín dụng thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn cho Quỹ ĐTPT;

b) Bên thế chấp có nghĩa vụ tiếp tục đầu tư, xây dựng để tài sản bảo đảm hình thành theo đúng quy định của pháp luật và thực hiện hoàn công ngay khi công trình xây dựng hoàn thành; tài sản, công trình gắn liền với đất trong trường hợp này cũng thuộc tài sản bảo đảm và được xử lý theo quy định của Hợp đồng này.

c) Bên thế chấp có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản (sau khi tài sản gắn liền trên đất được hình thành) để thế chấp cho Quỹ ĐTPT.

d) Trường hợp tài sản đã được cho thuê, cho mượn trước khi thế chấp cho Quỹ ĐTPT, Bên thế chấp có trách nhiệm thông báo cho Quỹ ĐTPT và Bên thuê, Bên mượn biết về tình trạng tài sản. Trường hợp phải xử lý tài sản để thu hồi nợ, Bên thế chấp sẽ thực hiện các thủ tục cần thiết để yêu cầu Bên thuê, Bên mượn bàn giao tài sản cho Quỹ ĐTPT để xử lý;

e) Thông báo cho Quỹ ĐTPT biết về việc cho thuê, cho mượn tài sản trong thời gian tài sản đang thế chấp tại Quỹ ĐTPT, việc cho thuê, cho mượn tài sản không làm ảnh hưởng đến giá trị của tài sản bảo đảm. Trường hợp cần thiết, Quỹ ĐTPT yêu cầu Bên thế chấp chấm dứt hợp đồng cho thuê, cho mượn trước hạn để bảo toàn giá trị tài sản bảo đảm;

f) Bên thế chấp chịu mọi chi phí phát sinh về xử lý tài sản, kiểm định, định giá, công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm, phát mãi tài sản bảo đảm, thi hành án, bảo quản tài sản bảo đảm và có nghĩa vụ mua bảo hiểm rủi ro (bảo hiểm cháy, nổ; bảo hiểm tài sản và bảo hiểm thiệt hại ...) cho tài sản gắn liền với đất nêu trên theo yêu cầu của Quỹ ĐTPT với người thụ hưởng là Quỹ ĐTPT (điều kiện của Hợp đồng bảo hiểm và đơn vị bán bảo hiểm phải được Quỹ ĐTPT chấp nhận). Trường hợp Bên thế chấp không thực hiện, Quỹ ĐTPT được quyền áp dụng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 6 Hợp đồng này;

g) Bên thế chấp giao toàn bộ bản gốc những giấy tờ về quyền sở hữu tài sản bảo đảm nêu trên và các giấy tờ khác có liên quan đến tài sản bảo đảm ngay sau khi được cơ quan có thẩm quyền cấp cho Quỹ ĐTPT giữ;

h) Trong thời hạn bảo đảm, Bên thế chấp được sử dụng tài sản bảo đảm này và phải có nghĩa vụ:

(i) Bảo quản, gìn giữ tài sản bảo đảm và giá trị tài sản bảo đảm như khi ký Hợp đồng này (không tính đến hao mòn vô hình và yếu tố trượt giá);

(ii) Thực hiện đúng các cam kết với Quỹ ĐTPT tại Hợp đồng này, Hợp đồng cấp tín dụng, hoặc các văn bản, cam kết khác;

(iii) Không được bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng, cho, góp vốn, ủy quyền cho người khác quản lý, sử dụng hay đem tài sản bảo đảm đi đảm bảo bất cứ một nghĩa vụ nào khác mà không có văn bản chấp thuận của Quỹ ĐTPT. Nếu xảy ra mất mát, hư hỏng tài sản bảo đảm thì Bên thế chấp vẫn phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ ĐTPT;

(iv) Tạo điều kiện cho Quỹ ĐTPT kiểm tra tài sản bảo đảm. Nếu có sự cố xảy ra liên quan tài sản bảo đảm, Bên thế chấp phải báo ngay cho Quỹ ĐTPT biết để cùng giải quyết;

(v) Áp dụng và thực hiện các biện pháp cần thiết theo yêu cầu của Quỹ ĐTPT để khắc phục, kể cả ngừng khai thác công dụng tài sản bảo đảm nếu do việc khai thác sử dụng mà làm cho tài sản có nguy cơ giảm sút và mất giá trị. Hai bên sẽ thỏa thuận điều chỉnh lại phương thức bảo quản và sử dụng tài sản bảo đảm;

(vi) Không được làm thay đổi mục đích sử dụng đối với tài sản bảo đảm; không được làm thay đổi hiện trạng của tài sản bảo đảm (xây dựng, sửa chữa, di dời, đã san lấp,…) khi chưa có sự chấp thuận của Quỹ ĐTPT; không được hủy hoại, làm giảm giá trị của tài sản bảo đảm.

(vii) Trường hợp tài sản bảo đảm bị giảm giá trị, Bên thế chấp phải sửa chữa, khôi phục giá trị, bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác được Quỹ ĐTPT chấp thuận hoặc trả nợ trước hạn cho Quỹ ĐTPT;

i) Thực hiện các thủ tục để Quỹ ĐTPT nhận toàn bộ số tiền, tài sản đền bù, bồi thường trong trường hợp tài sản bảo đảm bị quy hoạch, giải tỏa theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tài sản bảo đảm bị thiệt hại do lỗi của bên thứ ba;

j) Cung cấp thông tin về thực trạng tài sản bảo đảm cho Quỹ ĐTPT;

k) Bên thế chấp hoặc người thứ ba giữ tài sản bảo đảm có nghĩa vụ bàn giao tài sản bảo đảm kèm theo giấy tờ, hồ sơ pháp lý của tài sản bảo đảm nêu tại Điều 2 của hợp đồng này cho Quỹ ĐTPT để xử lý theo thoả thuận của hợp đồng này và quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khi Bên thế chấp, Bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ để Quỹ ĐTPT xử lý thu hồi nợ.

l) Bên thế chấp có nghĩa vụ thông báo cho Quỹ ĐTPT về quyền của Bên thứ ba (nếu có) đối với tài sản thế chấp (bao gồm cả quyền của Bên thứ ba phát sinh trước và (hoặc) sau khi thế chấp tài sản cho Quỹ ĐTPT;

m) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ ĐTPT khi các khoản nợ của các Hợp đồng cấp tín dụng đến hạn;

n) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng này, hợp đồng, văn bản cấp tín dụng có liên quan và quy định của pháp luật.

Điều 7. Cam kết của các bên

1. Các Bên cam kết thực hiện đầy đủ, trọn vẹn những điều quy định trong Hợp đồng này và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước luật pháp;

2. Bên thế chấp cam kết chịu trách nhiệm về tính hợp pháp của các tài sản bảo đảm nêu trên. Số tài sản nêu trên đang thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên thế chấp, chưa nhượng bán, trao đổi, tặng, cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn dưới bất cứ hình thức nào, chưa được dùng đảm bảo cho một nghĩa vụ tài chính nào khác, không bị quản lý, kê biên bởi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không bị tranh chấp với bất kỳ cá nhân, tổ chức nào khác;

3. Bên thế chấp cam kết các thông tin mà Bên thế chấp đưa ra trong Hợp đồng này là đầy đủ và chính xác. Bên thế chấp cam kết sẽ cung cấp ngay cho Quỹ ĐTPT ngay sau khi Bên thế chấp có được bất kỳ thông tin nào: (i) liên quan tới việc tăng/giảm giá trị, sự dịch chuyển hoặc bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng bất lợi tới tài sản bảo đảm; (ii) liên quan tới chính Bên thế chấp mà thông tin đó có thể ảnh hưởng quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt, quyền chiếm hữu của Bên thế chấp đối với tài sản bảo đảm;

4. Bên được cấp tín dụng, Bên thế chấp đồng ý cho Quỹ ĐTPT được quyền sử dụng và cung cấp thông tin liên quan đến Bên được cấp tín dụng, Bên thế chấp, nghĩa vụ trả nợ, tài sản bảo đảm cho bên thứ 3 trong phạm vi được pháp luật hiện hành cho phép, theo quy định tại Hợp đồng này, Hợp đồng cấp tín dụng và các văn bản khác có liên quan.

Điều 8. Xử lý tài sản bảo đảm

1. Các trường hợp xử lý tài sản thế chấp:

Các bên thống nhất thỏa thuận rằng Quỹ ĐTPT có quyền nhưng không có nghĩa vụ xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ ngay khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

a) Bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng cấp tín dụng đã ký với Quỹ ĐTPT;

b) Bên được cấp tín dụng phải trả nợ trước hạn cho Quỹ ĐTPT trong các trường hợp mà các Bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng cấp tín dụng hoặc theo quy định của pháp luật nhưng Bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ;

c) Bên thế chấp/ Bên được cấp tín dụng vi phạm bất kỳ cam kết nghĩa vụ nào quy định tại Hợp Đồng này và các Hợp đồng cấp tín dụng đã ký với Quỹ ĐTPT;

d) Xảy ra các sự kiện mà Quỹ ĐTPT đơn phương đánh giá là gây ảnh hưởng hoặc có khả năng gây ảnh hưởng đến tài sản thế chấp, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các trường hợp như: tài sản thế chấp bị hư hỏng, giảm mất giá trị, bị tranh chấp bởi Bên thứ ba, ...;

e) Đối với Bên thế chấp là cá nhân: bất kỳ người nào thuộc Bên thế chấp chết hoặc bị tuyên bố chết, mất tích hoặc bị tuyên bố mất tích, bị tuyên bố mất năng lực hành vi, ly hôn, bỏ trốn hoặc thay đổi nơi cư trú mà không thông báo cho Quỹ ĐTPT hoặc liên quan đến các tranh chấp, khiếu kiện có liên quan đến tài sản thế chấp. Trong trường hợp này, Quỹ ĐTPT có quyền tự mình xử lý hoặc yêu cầu cơ quan chức năng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trước khi Bên liên quan thực hiện việc phân chia tài sản khi ly hôn, phân chia tài sản thừa kế ....;

f) Đối với Bên thế chấp là tổ chức: Bên thế chấp thực hiện việc chuyển đổi, chia tách, hợp nhất, sáp nhập, giải thể, phá sản, thay đổi lớn về cơ cấu sở hữu ngành nghề kinh doanh hoặc liên quan đến tranh chấp, khiếu kiện có liên quan đến tài sản thế chấp. Trong các trường hợp này, Quỹ ĐTPT có quyền tự mình xử lý hoặc yêu cầu cơ quan chức năng xử lý tài sản thế chấp để được thu hồi nợ trước khi Bên thế chấp thực hiện các thủ tục nêu trên;

g) Các trường hợp khác mà Quỹ ĐTPT đơn phương xét thấy cần thiết để bảo đảm thu hồi nợ vay. Trong trường hợp này, Quỹ ĐTPT sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên thế chấp biết lý do trước khi xử lý tài sản thế chấp;

Khi xảy ra một trong các trường hợp nêu tại khoản 1 Điều này Bên thế chấp đồng ý để Quỹ ĐTPT xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cam kết không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp, khiếu kiện hoặc thực hiện bất kỳ hành vi nào khác gây cản trở. Việc xử lý theo khoản 1 Điều này được hiểu là Quỹ ĐTPT tự xử lý hoặc yêu cầu cơ quan chức năng xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

2. Phương thức xử lý tài sản bảo đảm:

a) Trong trường hợp phải xử lý tài sản để thu hồi nợ, Quỹ ĐTPT sẽ gửi cho Bên thế chấp Thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm, thời hạn để Bên thế chấp

tự bán tài sản bảo đảm là [30] ngày hoặc một thời hạn dài hơn theo thỏa thuận riêng của Quỹ ĐTPT và Bên thế chấp (nếu có). Mức giá bán phải được Quỹ ĐTPT đồng ý. Tiền bán, chuyển nhượng tài sản bảo đảm phải được nộp cho Quỹ ĐTPT để thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi, phí, chi phí và tất cả các nghĩa vụ tài chính khác của Bên thế chấp, Bên được cấp tín dụng;

b) Nếu hết thời hạn nêu trên mà Bên thế chấp không bán được tài sản hoặc toàn bộ nghĩa vụ của Bên được cấp tín dụng, Bên thế chấp chưa được thanh toán cho Quỹ ĐTPT thì Quỹ ĐTPT được quyền thực hiện các biện pháp nêu tại khoản 3 Điều này để thu hồi nợ;

3. Sau 30 ngày kể từ ngày Quỹ ĐTPT thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm cho Bên thế chấp. Quỹ ĐTPT được toàn quyền lựa chọn thực hiện các biện pháp để xử lý tài sản bảo đảm. Đồng thời bằng Hợp đồng này, Bên thế chấp đồng ý uỷ quyền không huỷ ngang cho Quỹ ĐTPT được toàn quyền thực hiện các biện pháp sau đây để xử lý tài sản bảo đảm:

a) Quỹ ĐTPT được quyền thu giữ tài sản thế chấp và trực tiếp bán tài sản bảo đảm để thu hồi nợ: Quỹ ĐTPT có quyền đơn phương bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ mà không cần có sự đồng ý của Bên thế chấp, Quỹ ĐTPT có quyền bán tài sản theo hình thức bán trực tiếp cho người mua (không qua thủ tục bán đấu giá) hoặc bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật, cụ thể như sau:

(i) Trường hợp Quỹ ĐTPT bán, chuyển nhượng tài sản trực tiếp cho người mua (không qua thủ tục bán đấu giá), Quỹ ĐTPT sẽ đơn phương lựa chọn tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định giá trị tài sản thế chấp, sau đó chuyển nhượng trực tiếp tài sản thế chấp cho người mua với mức giá không thấp hơn giá trị định giá;

(ii) Trường hợp Quỹ ĐTPT lựa chọn phương thức bán đấu giá tài sản, Quỹ ĐTPT sẽ đơn phương xác định giá trị của tài sản thế chấp hoặc đơn phương lựa chọn một tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định giá trị tài sản thế chấp tại thời điểm đó. Sau khi xác định được giá trị tài sản, Quỹ ĐTPT sẽ ủy nhiệm, ủy quyền lại cho một tổ chức có chức năng để thực hiện việc bán đấu giá tài sản với mức giá khởi điểm bằng mức giá trị được Quỹ ĐTPT xác định hoặc giá trị định giá được xác định bởi Tổ chức có chức năng thẩm định nêu trên. Thủ tục bán đấu giá tài sản thực hiện theo quy định của pháp luật;

(iii) Trong quá trình bán tài sản, Quỹ ĐTPT được quyền ký kết tất cả các Hợp đồng, giấy tờ, văn bản, thực hiện tất cả các thủ tục và tự quyết định tất cả các vấn đề liên quan cho đến khi tài sản được chuyển nhượng sang cho người mua.

b) Quỹ ĐTPT nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ: Bên thế chấp và Quỹ ĐTPT sẽ thỏa thuận về giá trị tài sản bảo đảm bằng văn bản. Trong trường hợp không thỏa thuận được giá trị tài sản thế chấp, Bên thế chấp có quyền chỉ định cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định giá trị tài sản thế chấp trong thời hạn mười năm (15) ngày kể từ ngày không thỏa thuận được về giá trị tài sản thế chấp. Sau thời hạn mười lăm (15) ngày, nếu Bên thế chấp không chỉ định cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm

định giá để xác định giá trị tài sản thế chấp thì Quỹ ĐTPT có quyền chỉ định cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định giá trị tài sản thế chấp. Chi phí thuê cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá được tính vào chi phí xử lý tài sản thế chấp. Việc nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho nghĩa vụ trả nợ của Bên thế chấp sẽ được thực hiện theo nguyên tắc sau:

(i) Nếu giá trị tài sản theo định giá đúng bằng tổng giá trị nghĩa vụ của Bên thế chấp/ Bên được cấp tín dụng, Quỹ ĐTPT sẽ nhận tài sản thế chấp và Bên thế chấp không phải thực hiện nghĩa vụ với Quỹ ĐTPT theo các Hợp đồng tín dụng và các Văn bản có liên quan;

(ii) Nếu giá trị tài sản theo định giá thấp hơn tổng giá trị các nghĩa vụ của Bên thế chấp/ Bên được cấp tín dụng, Quỹ ĐTPT sẽ nhận tài sản thế chấp và Bên thế chấp được miễn trừ phần nghĩa vụ tương ứng với giá trị tài sản, Bên thế chấp có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho Quỹ ĐTPT theo các Hợp đồng tín dụng và các văn bản có liên quan;

(iii) Nếu giá trị tài sản theo định giá lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ của Bên thế chấp, Quỹ ĐTPT sẽ nhận tài sản thế chấp và thanh toán cho Bên thế chấp số tiền chênh lệch.

c) Quỹ ĐTPT nhận các khoản tiền, tài sản mà bên thứ 3 phải trả hoặc phải giao cho Bên thế chấp, Bên được cấp tín dụng;

d) Quỹ ĐTPT tổ chức bán hoặc ủy quyền cho tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản để bán tài sản bảo đảm thu hồi nợ;

e) Các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm khác phù hợp với quy định của pháp luật.

4. Trường hợp tài sản bảo đảm gồm nhiều tài sản, Quỹ ĐTPT được quyền lựa chọn tài sản để xử lý trước;

5. Trường hợp phải xử lý tài sản đang được bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ trả nợ thì các nghĩa vụ chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn và số tiền thu được sau khi xử lý tài sản bảo đảm dùng để thanh toán tất cả các khoản nợ tại Quỹ ĐTPT;

6. Quỹ ĐTPT có quyền khai thác sử dụng hoặc cho phép Bên thứ ba khai thác sử dụng tài sản thế chấp trong thời gian phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ nhưng chưa xử lý được. Số tiền có được từ việc khai thác sử dụng này sẽ được dùng để bù trừ vào nghĩa vụ trả nợ của Bên thế chấp/ Bên được cấp tín dụng;

7. Các Bên thống nhất thỏa thuận rằng trong tất cả các trường hợp xử lý tài sản thế chấp, Bên thế chấp phải chịu toàn bộ các chi phí phát sinh trong quá trình xử lý tài sản (chi phí thu giữ, bảo quản, chi phí bên đấu giá, các khoản thuế, nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, phí, lệ phí tòa án, phí thi hành án,…). Các chi phí này sẽ được khấu trừ vào số tiền xử lý tài sản thế chấp trước khi Quỹ ĐTPT thu nợ. Nếu trường hợp xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán cho toàn bộ các nghĩa vụ, Bên thế chấp/ Bên được cấp tín dụng phải tiếp tục dùng tất cả các tài sản khác để thanh toán phần còn thiếu cho Quỹ ĐTPT;

8. Các Bên đồng ý rằng khi xử lý tài sản thế chấp, Quỹ ĐTPT sẽ có toàn quyền xử lý theo phương thức đã thỏa thuận mà không cần có thêm bất kỳ thỏa thuận, văn bản ủy quyền nào khác của Bên thế chấp. Quỹ ĐTPT có quyền ký kết tất cả các hợp đồng, giấy tờ, văn bản, thực hiện tất cả các thủ tục và tự quyết định tất cả các vấn đề liên quan cho đến khi tài sản được chuyển nhượng sang cho người mua theo thỏa thuận tại Điều này. Bên thế chấp cam kết tự nguyện và có nghĩa vụ ngay lập tức bàn giao tài sản thế chấp kèm theo đầy đủ giấy tờ hồ sơ pháp lý của tài sản thế chấp do Bên thế chấp và/hoặc Bên thứ ba đang quản lý cho Quỹ ĐTPT; hoặc Bên do Quỹ ĐTPT ủy quyền, chỉ định, chuyển nhượng, chuyển giao quyền (sau đây gọi chung là "Bên được ủy quyền") khi được Quỹ ĐTPT, Bên được ủy quyền yêu cầu. Bên thế chấp cam kết không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp hoặc thực hiện bất kỳ hành vi nào khác gây cản trở chống đối với việc Quỹ ĐTPT, Bên được ủy quyền xử lý tài sản thế chấp. Nếu Bên thế chấp không bàn giao tài sản và hoặc có bất kỳ hành vi nào gây cản trở việc bán tài sản, dẫn đến việc Quỹ ĐTPT, Bên được ủy quyền không thể bán và bàn giao được tài sản cho người mua thì Bên thế chấp phải bồi thường cho Quỹ ĐTPT, Bên được ủy quyền toàn bộ các thiệt hại xảy ra, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các khoản tiền mà Quỹ ĐTPT, Bên được ủy quyền phải chịu như tiền phạt vi phạm hợp đồng, bồi thường thiệt hại cho người mua, tất cả các chi phí phát sinh trong quá trình bán tài sản….;

9. Các Bên đồng ý rằng, khi xử lý tài sản thế chấp trường hợp Bên thế chấp và/ hoặc Bên giữ tài sản thế chấp không bàn giao tài sản thế chấp cho Quỹ ĐTPT và/hoặc Bên được ủy quyền khi được Quỹ ĐTPT và/hoặc Bên được ủy quyền yêu cầu, Quỹ ĐTPT và/hoặc Bên được ủy quyền có quyền thực hiện thu giữ tài sản thế chấp để xử lý theo quy định của Hợp đồng này và quy định của pháp luật. Bên thế chấp và/hoặc Bên giữ tài sản thế chấp không được cản trở, chống đối, che dấu, tẩu tán tài sản thế chấp nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm. Bên thế chấp cam kết chịu trách nhiệm thanh toán bồi hoàn toàn bộ các chi phí phát sinh cho việc thu giữ tài sản thế chấp của Quỹ ĐTPT, Bên được ủy quyền. Trong quá trình tiến hành thu giữ, Quỹ ĐTPT, Bên được ủy quyền có quyền yêu cầu các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong phạm vi chức năng nhiệm vụ quyền hạn của mình áp dụng các biện pháp theo quy định của pháp luật để gìn giữ an ninh trật tự bảo đảm quyền thu giữ tài sản của Quỹ ĐTPT, Bên được ủy quyền;

10. Trường hợp các nghĩa vụ trả nợ của Bên thế chấp/ Bên được cấp tín dụng được bảo đảm bằng nhiều tài sản của một hoặc nhiều chủ tài sản khác nhau trong đó có tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 Hợp đồng này, các bên thỏa thuận rằng Quỹ ĐTPT có các quyền như sau:

a) Khi Bên thế chấp/ Bên được cấp tín dụng còn bất kỳ nghĩa vụ nào đối với Quỹ ĐTPT, Quỹ ĐTPT vẫn có quyền giữ lại tất cả các tài sản này hoặc giải chấp một, một số tài sản trong số tài sản nêu trên tương ứng với phần nghĩa vụ trả nợ đã giảm đi. Việc giải chấp tài sản nào trước, tài sản nào sau là do Quỹ ĐTPT đơn phương toàn quyền quyết định;

b) Khi xử lý tài sản để thu hồi nợ Quỹ ĐTPT có quyền tự mình hoặc đề nghị cơ quan chức năng xử lý tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 Hợp đồng này hoặc bất kỳ tài sản nào để thu hồi toàn bộ dư nợ của Bên thế chấp/ Bên được cấp tín dụng không nhất thiết phải xử lý tất cả các tài sản.

11. Bên thế chấp đồng ý rằng Quỹ ĐTPT có toàn quyền quyết định lựa chọn một hoặc một số phương thức xử lý tài sản bảo đảm để nhanh chóng thu hồi nợ và vào bất cứ thời điểm nào sau khi Bên thế chấp/ Bên được cấp tín dụng có phát sinh việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Quỹ ĐTPT;

12. Sau khi thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Bên được cấp tín dụng thì số tiền xử lý tài sản thế chấp mà còn thừa Quỹ ĐTPT sẽ hoàn trả cho Bên thế chấp phần tiền thừa này.

Điều 9. Tranh chấp

1. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu có tranh chấp xảy ra thì các bên gặp gỡ và bàn bạc giải quyết; nếu không thống nhất được thì sẽ đưa ra Tòa án có thẩm quyền hoặc Trung tâm Trọng tài quốc tế Việt Nam do Quỹ ĐTPT lựa chọn để giải quyết theo quy định của pháp luật; quyết định của Toà án hoặc Trung tâm Trọng tài quốc tế Việt Nam do Quỹ ĐTPT lựa chọn có hiệu lực bắt buộc đối với các bên.

2. Các Bên thống nhất rằng, địa chỉ của các Bên như nêu tại phần đầu của Hợp đồng này là địa chỉ được sử dụng để tòa án hoặc Trọng tài xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật. Trường hợp Bên thế chấp thay đổi địa chỉ mà không thông báo cho Quỹ ĐTPT bằng văn bản thì được hiểu là Bên thế chấp cố tình che giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ và Quỹ ĐTPT có quyền yêu cầu tòa án hoặc Trọng tài thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục chung, Bên thế chấp chấp nhận việc Tòa án hoặc Trọng tài xét xử vắng mặt Bên thế chấp kể cả trường hợp không lấy được lời khai của Bên thế chấp.

Điều 10. Thông báo

1. Tất cả các thông báo, tài liệu giao dịch trong quá trình thực hiện Hợp đồng này được Quỹ ĐTPT gửi cho Bên thế chấp, Bên được cấp tín dụng theo địa chỉ nêu tại Hợp đồng này hoặc theo văn bản thông báo thay đổi địa chỉ được gửi đến Quỹ ĐTPT;

2. Việc gửi thông báo được thực hiện thông qua: điện tín, điện báo, fax, thư điện tử, thư qua bưu điện hoặc gửi trực tiếp tới Bên thế chấp, nhân viên bên Bên thế chấp;

3. Mọi thông báo, tài liệu giao dịch được coi là đã nhận sau khi Người gửi đã hoàn thành việc gửi tin bằng điện tín, điện báo, fax hoặc sau khi bưu điện hoàn thành việc gửi thư (mà không phụ thuộc vào việc phản hồi ý kiến của Bên thế chấp), hoặc đã có xác nhận đã nhận của Bên thế chấp,hoặc bất kỳ nhân viên Bên thế chấp khi gửi trực tiếp;

4. Việc thông báo, nhắc nợ còn được thực hiện bằng nhắn tin, gọi điện thoại vào máy di động, máy cố định của Bên thế chấphoặc người điều hành, người quản lý của Bên thế chấp.

Điều 11. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực đối với các bên kể từ thời điểm giao kết và có giá trị trong thời hạn ghi tại Điều 4 Hợp đồng này. Mọi sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này sẽ được các Bên thoả thuận lập thành Biên bản hoặc Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật;

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

3. Hợp đồng này được lập thành 06 bản, có giá trị như nhau:

+ Khách hàng giữ 02 bản;

+ Quỹ ĐTPT giữ 02 bản;

+ Cơ quan đăng ký thế chấp giữ 01bản;

+ Tổ chức hành nghề công chứng giữ 01bản.

Các Bên xác nhận rằng việc giao kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không giả tạo, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa, nhầm lẫn. Các bên đã đọc lại bản hợp đồng này, đã hiểu rõ quyền lợi và nghĩa vụ của mình và cùng ký tên dưới đây.

BÊN NHẬN THẾ CHẤP	**BÊN THẾ CHẤP**
GIÁM ĐỐC	**GIÁM ĐỐC**
Lương Minh Trí	**…….**