CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-o0o-

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

(Áp dụng trong trường hợp thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác)

Số: ……./...../HĐTCQSDĐ-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 quyền sữ dụng đất, tài sản gắn liền với đất,

Hôm nay, ngày …….. tháng …… năm 2025 (Bằng chữ: ngày ……..tháng …….năm hai ngàn không trăm hai mươi bốn), 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 Quỹ ĐTPT)

2. BÊN THẾ CHẤP:

Ông: **……..** sinh năm: ……

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

Hộ khẩu thường trú: ……..

Bà: **…….** sinh năm: 1981

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

Hộ khẩu thường trú: ……..

(sau đây gọi là Bên thế chấp)

Các bên thỏa thuận ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Hợp đồng) với những điều khoản sau đây:

Điều 1. Nghĩa vụ được bảo đảm

1. Bên thế chấp đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của:

- **Công ty ……**

- Giấy chứng nhận ĐKKD/MST……., đăng ký lần đầu ngày ….., đăng ký thay đổi lần thứ … ngày ……...

- Địa chỉ: ……

- Điện thoại: ……

- Tài khoản VNĐ số: …….. tại ……..

- Do ông: **……...**

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

- Chức vụ: **……**, làm đại diện.

(sau đây gọi là Bên được cấp tín dụng)

2. 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 và các chi phí khác có liên quan) theo Hợp đồng này và các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cấp bảo lãnh,…(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").

3. Tổng nghĩa vụ được bảo đảm của Bên được cấp tín dụng 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: …… đồng).*

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 quyền sử dụng các thửa đất dưới đây cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất hiện có, kể cả các tài sản sẽ hình thành trong tương lai trên các thửa đất này. Cụ thể:

1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thế chấp:

a) Quyền sử dụng đất thế chấp thứ 1: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số.....do ..... cấp ngày .....

- Thửa đất số: **.....**

- Tờ bản đồ số: **.....**

- Địa chỉ thửa đất: ……

- Diện tích: **..... m²** (*Bằng chữ:* .....).

- Hình thức sử dụng: .....

- Mục đích sử dụng: .....

- Thời hạn sử dụng: .....

- Nguồn gốc sử dụng: .....

b) Quyền sử dụng đất thế chấp thứ 2: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ..... do .....cấp ngày .....

- Thửa đất số: **.....**

- Tờ bản đồ số: **.....**

- Địa chỉ thửa đất: …….

- Diện tích..... **m²** (bằng chữ: .....)

- Hình thức sử dụng: .....

- Mục đích sử dụng: .....

- Thời hạn sử dụng: .....

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận thừa kế đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

.....

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không 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 cũng thuộc tài sản bảo đảm và bằng Hợp đồng này, Bên thế chấp đồng ý cho Quỹ ĐTPT nhận số tiền đền bù, bồi thường để thu hồi nợ.

7. Tài sản gắn liền với đất với đất hình thành sau khi thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp và được xử lý theo hợp đồng này.

Điều 3. Giá trị tài sản bảo đảm

1. Giá trị tài sản nói trên được Quỹ ĐTPT và Bên thế chấp thống nhất tạm tính là: **…… đồng**. (*Bằng chữ:* **……**) (chi tiết theo Biên bản định giá ngày …… đính kèm).

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 giao dịch 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; hoặc

5. Chấm dứt theo quy định của pháp luật.

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 đúng hạn cho Quỹ ĐTPT;

b) Được quyền xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản bảo đảm;

c) Trong trường hợp Bên thế chấp không chi trả cho các chi phí phát sinh liên quan đến việc kiểm định, định giá, công chứng, chứng thực, đăng ký giao dịch bảo đảm, phát mãi, thi hành án, bảo quản tài sản bảo đảm (nếu có) và mua bảo hiểm rủi ro theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 7 Hợp đồng này thì Quỹ ĐTPT được quyền tự động trích tài khoản của Bên thế chấp (hoặc Bên được cấp tín dụng) để chi trả cho các chi phí nêu trên; 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) 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 thu giữ tài sản bảo đảm hoặc 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, 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, bồi thường hoặc các lợi ích phát sinh liên quan đến tài sản bảo đảm;

i) Có quyền yêu cầu Bên thế chấp bổ sung biện pháp bảo đảm khác nếu tài sản bảo đảm bị mất hoặc giảm sút giá trị. Nếu Bên thế chấp không thực hiện, Quỹ ĐTPT được quyền thu hồi nợ trước hạn;

j) Giữ giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm nêu tại Điều 2 Hợp đồng này;

k) 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;

b) Thực hiện thủ tục 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 giải chấp và 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 thỏa thuận thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;

b) 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 đúng hạn cho Quỹ ĐTPT;

b) Trường hợp tài sản đã được cho thuê, cho mượn trước khi thế chấp cho Quỹ ĐTPT, Bên thế chấp có nghĩa vụ 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;

c) Bên thế chấp có nghĩa vụ 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 đang thế chấp không làm ảnh hưởng đến giá trị của tài sản bảo đảm. Trường hợp cần thiết, Quỹ ĐTPT được quyền yêu cầu Bên thế chấp chấm dứt hợp đồng cho thuê, cho mượn trước hạn để bảo toàn giá trị tài sản bảo đảm;

d) 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;

e) Bên thế chấp giao toàn bộ bản gốc những giấy tờ về quyền sở hữu tài sản bảo đảm nêu trên cho Quỹ ĐTPT lưu giữ;

f) 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 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, Bên được cấp tín dụng vẫn phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ ĐTPT;

(iv) Tích cực hợp tác, 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. Trường hợp Bên thế chấp xây dựng công trình gắn liền với đất, Bên thế chấp cam kết xây dựng 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. Bên thế chấp có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục bảo đảm tiền vay theo yêu cầu của Quỹ ĐTPT;

(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;

g) 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;

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

i) 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;

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

Điều 8. 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 thế chấp đồng ý cho Quỹ ĐTPT được quyền sử dụng và cung cấp thông tin liên quan đến 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 9. Xử lý tài sản bảo đảm

1. Trong trường hợp Bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ ĐTPT hoặc Bên được cấp tín dụng, Bên thế chấp vi phạm quy định tại Hợp đồng này, Hợp đồng cấp tín dụng và các văn bản, cam kết khác có liên quan, Quỹ ĐTPT được toàn quyền yêu cầu Bên được cấp tín dụng trả nợ trước hạn hoặc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật để thu hồi nợ;

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 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 trực tiếp bán tài sản bảo đảm;

b) Quỹ ĐTPT nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ;

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 trực tiếp hoặc ủy quyền bán tài sản bảo đảm cho trung tâm bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản;

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. Sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà vẫn không thanh toán hết các khoản nợ của Bên thế chấp, Bên được cấp tín dụng tại Quỹ ĐTPT; Bên thế chấp, Bên được cấp tín dụng phải làm thủ tục nhận nợ (phần còn thiếu) và phải bảo đảm bằng các tài sản khác của Bên thế chấp, Bên được cấp tín dụng. Ngược lại, nếu còn thừa thì sẽ trả lại cho Bên thế chấp.

Điều 10. Thanh toán tiền thu được từ tài sản thế chấp

1. Tiền thu được từ việc bán tài sản thế chấp bao gồm

Tiền đặt cọc của những người mua trong trường hợp người mua đã đặt cọc nhưng không mua nữa;

Tiền bán tài sản thế chấp;

Các khoản tiền khác thu được từ bán tài sản thế chấp;

Tiền thu được từ việc bán tài sản thế chấp được gửi vào tài khoản phong toả mở tại Bên A để xử lý theo khoản 2 Điều này.

2. Thanh toán tiền thu được từ việc bán tài sản thế chấp

a) Thứ tự thanh toán cho nghĩa vụ bảo đảm:

Chi phí cần thiết để xử lý tài sản thế chấp: Chi phí vận chuyển, bảo quản, định giá tài sản thế chấp, tiền hoa hồng, lệ phí bán đấu giá, các chi phí hợp lý khác;

Nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (thuế, phí, lệ phí) liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp (nếu có);

Nợ gốc, nợ lãi và phí, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) cho Bên A;

Các khoản tiền Bên B phải hoàn trả, thanh toán cho Bên A khi Hợp đồng vay vốn tín dụng bị huỷ bỏ, vô hiệu, đơn phương chấm dứt.

b) Nếu tài sản thế chấp được dùng để bảo đảm cho nghĩa vụ của Bên B với Bên A và các cá nhân, tổ chức khác thì tiền thu được từ việc bán tài sản thế chấp được thanh toán cho các bên theo quy định của pháp luật về thứ tự ưu tiên thanh toán.

3. Giải quyết phần chênh lệch giữa tiền thu được từ việc bán tài sản thế chấp và nghĩa vụ bảo đảm

Trường hợp sau khi đã thanh toán hết các chi phí nêu tại khoản 2 mà còn thừa thì Bên C được nhận lại phần còn thừa, nếu thiếu thì Bên B có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ đối với Bên A. Số nợ còn thiếu, chưa được thanh toán bị áp dụng lãi suất nợ quá hạn theo Hợp đồng vay vốn tín dụng.

Điều 11. Tranh chấp

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, 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.

Điều 12. 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, Bên được cấp tín dụng hoặc nhân viên/ người thân nào trong gia đình bên Bên thế chấp, Bên được cấp tín dụng;

3. Mọi thông báo, tài liệu giao dịch được coi là đã nhận sau khi Người gửi đã hoàn thành việc sau khi bưu điện hoàn thành việc gửi thư (mà không phụ thuộc vào việc phản hồi ý kiến của Bên thế chấp, Bên được cấp tín dụng), hoặc đã có xác nhận

đã nhận của Bên thế chấp, Bên được cấp tín dụng hoặc bất kỳ nhân viên, người thân nào của Bên thế chấp, Bên được cấp tín dụng 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 chấp, Bên được cấp tín dụng hoặc người điều hành, người quản lý của Bên thế chấp, Bên được cấp tín dụng.

Điều 13. 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	**……..**