

Số: 324/QĐ-HĐQL

Bình Dương, ngày 24 tháng 11 năm 2014

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc ban hành Quy chế cho vay của**  
**Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Bình Dương**

**HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ QUỸ**

Căn cứ Nghị định số 138/2007/NĐ-CP ngày 28/08/2007 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển địa phương;

Căn cứ Nghị định số 37/2013/NĐ-CP ngày 22/04/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định 138/2007/NĐ-CP ngày 28/08/2007 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển địa phương;

Căn cứ Thông tư số 49/2009/TT-BTC ngày 12/03/2009 của Bộ Tài chính Hướng dẫn kế toán áp dụng đối với Quỹ đầu tư phát triển địa phương;

Căn cứ Thông tư số 28/2014/TT-BTC ngày 25/02/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn cơ chế tài chính của Quỹ đầu tư phát triển địa phương;

Thông tư số 02/2013/TT-NHNN ngày 21 tháng 01 năm 2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc quy định về phân loại tài sản có, mức trích, phương pháp trích lập dự phòng rủi ro và việc sử dụng dự phòng để xử lý rủi ro trong hoạt động của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài;

Căn cứ Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 30/06/2014 của UBND tỉnh Bình Dương về việc ban hành điều chỉnh Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Bình Dương;

Xét đề nghị của Giám đốc Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Bình Dương tại Tờ trình số 311/TTr-ĐTPT ngày 14 tháng 11 năm 2014,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo theo quyết định này “Quy chế cho vay của Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Bình Dương”.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 06/QĐ-HĐQL ngày 16/12/2008 của Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Bình Dương về việc ban hành Quy chế cho vay.

**Điều 3.** Các thành viên Hội đồng quản lý, Ban Giám đốc, Trưởng ban kiểm soát, các phòng nghiệp vụ Quỹ và các cá nhân, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

*Nơi nhận:*

- Như Điều 3;
- Lưu: VT; KHTĐ.

**T/M.HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ  
CHỦ TỊCH**



**LÊ THANH CUNG**

**QUY CHẾ CHO VAY  
CỦA QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 324/QĐ- HDQL ngày 28./M. /2014 của Hội đồng Quản lý Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Bình Dương)*

**Chương I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.** Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Bình Dương (gọi tắt là Quỹ) là tổ chức tài chính Nhà nước của địa phương, hoạt động theo mô hình ngân hàng chính sách, thực hiện nguyên tắc tự chủ về tài chính, không vì mục tiêu lợi nhuận, bảo toàn và phát triển vốn. Quỹ chịu trách nhiệm hữu hạn trong phạm vi nguồn vốn chủ sở hữu của mình.

**Điều 2.** Quỹ được sử dụng vốn hoạt động theo quy định của pháp luật để cho vay phương án, dự án đầu tư thuộc danh mục các lĩnh vực đầu tư kết cấu hạ tầng kinh tế-xã hội ưu tiên phát triển của tỉnh theo quy định tại Điều 5 của Quy chế này.

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. “Khách hàng” là các tổ chức có tư cách pháp nhân hoặc các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế.

2. “Cho vay” là một hình thức cấp tín dụng, theo đó Quỹ giao cho Khách hàng một khoản tiền để sử dụng vào mục đích và thời gian nhất định theo thỏa thuận, với nguyên tắc có hoàn trả cả gốc và lãi.

3. “Thời hạn cho vay” là khoảng thời gian được tính từ khi Khách hàng bắt đầu nhận vốn vay cho đến thời điểm trả hết nợ gốc và lãi vốn vay được thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng giữa Quỹ và Khách hàng.

4 “Kỳ hạn trả nợ” là các khoảng thời gian trong thời hạn cho vay đã được thỏa thuận giữa Quỹ và Khách hàng, mà tại cuối mỗi khoản thời gian đó Khách hàng phải trả một phần hoặc toàn bộ vốn vay cho Quỹ.

5. “Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ” là việc Quỹ chấp thuận thay đổi kỳ hạn trả nợ gốc, lãi vốn vay trong phạm vi thời hạn cho vay đã thỏa thuận trước đó trong Hợp đồng tín dụng;

6. “Gia hạn nợ vay” là việc Quỹ chấp thuận kéo dài thêm một khoản thời gian trả nợ gốc, lãi vốn vay, vượt quá thời hạn cho vay đã thỏa thuận trước đó trong Hợp đồng tín dụng.

7. “Dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ”, mà Khách hàng gửi đến Quỹ, là một tập hợp những đề xuất, trong đó có nhu cầu vốn, vay vốn, cách thức sử dụng vốn và cách thức trả nợ vay trong một thời hạn xác định.

8. “Hạn mức tín dụng” là mức dư nợ vay tối đa được duy trì trong một thời hạn nhất định mà Quỹ và Khách hàng đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

9. “Khả năng tài chính của Khách hàng vay” là khả năng về vốn, tài sản của Khách hàng vay để bảo đảm hoạt động thường xuyên và thực hiện các nghĩa vụ thanh toán.

#### **Điều 4. Phạm vi áp dụng**

Quy chế này quy định về việc cho vay bằng đồng Việt Nam đối với Khách hàng không phải là các tổ chức tín dụng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển.

### **Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

#### **Điều 5. Đối tượng cho vay**

Quy chế này áp dụng cho dự án đầu tư phát triển và các phương án sản xuất kinh doanh có khả năng thu hồi vốn trực tiếp thuộc danh mục các lĩnh vực đầu tư kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội ưu tiên phát triển của tỉnh đã được Hội đồng nhân dân chấp thuận và UBND tỉnh quyết định, bao gồm các danh mục sau:

1. Kết cấu hạ tầng giao thông, năng lượng, môi trường:
  - a) Đầu tư kết cấu hạ tầng, kho bãi, cảng, hạ tầng kỹ thuật thông tin, viễn thông,...;
  - b) Đầu tư phát triển điện, sử dụng năng lượng mặt trời, năng lượng gió;
  - c) Đầu tư hệ thống cấp nước sạch, thoát nước, xử lý nước thải, rác thải, khí thải, đầu tư hệ thống tái chế, tái sử dụng chất thải, đầu tư sản xuất các sản phẩm thân thiện với môi trường;
  - d) Đầu tư, phát triển hệ thống phương tiện vận tải công cộng.
2. Công nghiệp, công nghiệp phụ trợ:
  - a) Đầu tư các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng của Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp, Khu chế xuất, Khu kinh tế và Khu công nghệ cao;
  - b) Đầu tư các dự án phụ trợ bên ngoài hàng rào khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế và khu công nghệ cao;
  - c) Di chuyển sắp xếp lại các cơ sở sản xuất, cụm làng nghề.
3. Nông, lâm, ngư nghiệp và phát triển nông thôn:
  - a) Đầu tư xây dựng, cải tạo hồ chứa nước, công trình thủy lợi;

b) Đầu tư xây dựng, cải tạo nâng cấp các dự án phục vụ sản xuất, phát triển nông thôn, nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp;

c) Đầu tư xây dựng và bảo vệ rừng phòng hộ, dự án bảo vệ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp.

4. Xã hội hóa hạ tầng xã hội:

a) Đầu tư xây dựng phát triển nhà ở xã hội (nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân, kỹ túc xá sinh viên...);

b) Đầu tư xây dựng, mở rộng bệnh viện, cơ sở khám chữa bệnh, trường học, siêu thị, chợ, trung tâm thương mại, chỉnh trang đô thị, hạ tầng khu dân cư, khu đô thị, khu tái định cư, văn hóa, thể dục thể thao, công viên;

c) Đầu tư xây dựng, cải tạo khu du lịch, vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng gắn với bảo vệ môi trường, cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử tại địa phương.

d) Di chuyển, sắp xếp, hiện đại hóa các khu nghĩa trang.

Để đối tượng cho vay phù hợp với các chương trình, mục tiêu theo chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Bình Dương trong từng thời kỳ, Giám đốc Quỹ đề xuất với Hội đồng quản lý xem xét, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân chấp thuận.

#### **Điều 6. Nguyên tắc vay vốn**

Khách hàng vay vốn tại Quỹ phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

1. Sử dụng vốn vay đúng mục đích đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

2. Hoàn trả nợ gốc và lãi tiền vay đúng hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

3. Việc đảm bảo tiền vay phải được thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật và quy định cụ thể của Quỹ tùy theo đặc điểm vay vốn của từng dự án đầu tư hoặc phương án sản xuất, kinh doanh.

#### **Điều 7. Điều kiện vay vốn**

1. Đối với dự án đầu tư hoặc phương án sản xuất kinh doanh:

a) Đã hoàn thành thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật;

b) Thuộc danh mục đối tượng cho vay theo quy định tại Điều 5 Quy chế này;

c) Có tính khả thi, hiệu quả và bảo đảm trả được nợ;

2. Đối với Khách hàng:

a) Có tình hình tài chính rõ ràng, phù hợp với ngành nghề kinh doanh, đảm bảo các chỉ tiêu đánh giá tài chính, khả năng thanh toán.

b) Thực hiện những quy định về bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật và quy định cụ thể của Quỹ.

c) Có cam kết mua bảo hiểm đối với tài sản hình thành từ vốn vay thuộc đối tượng mua bảo hiểm bắt buộc tại một công ty bảo hiểm được phép hoạt động tại Việt Nam.

### **Điều 8. Thể loại cho vay**

Quỹ xem xét quyết định cho khách hàng vay theo các thể loại ngắn hạn, trung hạn và dài hạn nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho sản xuất, kinh doanh và các dự án đầu tư phát triển:

1. Cho vay ngắn hạn là các khoản vay có thời hạn cho vay dưới 01 năm;
2. Cho vay trung hạn là các khoản cho vay có thời hạn vay từ 01 năm đến 03 năm;
3. Cho vay dài hạn là các khoản cho vay có thời hạn vay trên 03 năm.

### **Điều 9. Thời hạn cho vay**

1. Thời hạn cho vay được xác định theo khả năng thu hồi vốn phù hợp với đặc điểm sản xuất kinh doanh của từng dự án, phương án và khả năng trả nợ của khách hàng để thỏa thuận cho vay ngắn hạn, trung và dài hạn. Riêng đối với các tổ chức có quy định về thời hạn hoạt động, thì thời hạn cho vay không vượt quá thời hạn hoạt động còn lại.

2. Thời hạn cho vay tối đa là 15 năm, trường hợp cho vay trên 15 năm thì thực hiện theo khoản 1 Điều 16 Quy chế này

### **Điều 10. Lãi suất cho vay**

1. Phương thức áp dụng lãi suất:
  - a. Lãi suất cho vay của Quỹ được xác định theo nguyên tắc không thấp hơn lãi suất huy động bình quân của các nguồn vốn huy động, đảm bảo bù đắp phí quản lý, các chi phí khác có liên quan đến hoạt động cho vay của Quỹ và bảo toàn, phát triển nguồn vốn chủ sở hữu.
  - b. Hàng năm hoặc trong từng thời kỳ, căn cứ nguyên tắc xác định lãi suất quy định tại điểm a Khoản 1 Điều này, Giám đốc Quỹ tính toán, trình Hội đồng quản lý Quỹ phê duyệt và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh ra Quyết định ban hành mức lãi suất cho vay tối thiểu.
  - c. Quỹ quyết định mức lãi suất cho vay đối với từng phương án, dự án cụ thể, nhưng không được thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này.
  - d. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định cho vay dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội theo quy định tại Quy chế này với lãi suất thấp

hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân tỉnh cấp bù phần chênh lệch giữa mức lãi suất cho vay tối thiểu của Quỹ và lãi suất chỉ định cho vay đối với dự án đó.

đ. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định chương trình hỗ trợ lãi suất sau đầu tư đối với một dự án cụ thể thì phải đảm bảo các điều kiện sau:

- Đối tượng được nhận hỗ trợ lãi suất sau đầu tư là chủ đầu tư vào dự án thuộc các lĩnh vực đầu tư kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội ưu tiên phát triển của tỉnh theo quy định tại Điều 5 Quy chế này.

- Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định hỗ trợ lãi suất sau đầu tư đối với từng dự án cụ thể, trong đó phải quy định rõ: Đối tượng được nhận hỗ trợ; phương thức, thời điểm và mức hỗ trợ lãi suất sau đầu tư; nhiệm vụ, quyền hạn của Quỹ trong việc thẩm định dự án và giải ngân hỗ trợ lãi suất sau đầu tư; nghĩa vụ, trách nhiệm của đối tượng được nhận hỗ trợ và của các bên có liên quan khác.

- Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm bố trí đầy đủ nguồn cấp hỗ trợ lãi suất sau đầu tư cho Quỹ theo quy định tại điểm đ Khoản này, đảm bảo không ảnh hưởng đến nguồn vốn hoạt động của Quỹ.

e. Lãi suất cho vay đối với những dự án đầu tư, phương án kinh doanh thuộc đối tượng ưu đãi vay vốn theo các chương trình mục tiêu riêng của tỉnh áp dụng theo những mức lãi suất riêng do Ủy ban Nhân dân tỉnh quyết định.

g. Đối với dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ của các nhà tài trợ quốc tế có quy định về lãi suất cho vay khác với quy định của Quy chế này thì thực hiện theo các quy định tại thỏa thuận đã ký kết với nhà tài trợ.

h. Trường hợp thẩm định lại dự án thì Quỹ có thể áp dụng lãi suất mới (nếu có sự thay đổi về lãi suất so với thời điểm duyệt vay) phù hợp với lãi suất cho vay của Quỹ tại thời điểm thẩm định lại.

2. Lãi suất cho vay được điều chỉnh theo từng lần giải ngân với mức lãi suất cho vay Quỹ công bố ở từng thời kỳ và được cố định trong suốt thời gian vay vốn.

3. Mức lãi suất áp dụng đối với khoản nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay áp dụng trong thời hạn cho vay đã được ký kết hoặc điều chỉnh trong hợp đồng tín dụng.

4. Phạt đối với khoản nợ lãi quá hạn: Mức phạt là 150% lãi suất trong hạn tính trên số nợ lãi quá hạn.

5. Trường hợp cho vay hợp vốn (đồng tài trợ): Lãi suất cho vay, lãi suất quá hạn và các loại phí do các bên tham gia hợp đồng tài trợ thỏa thuận, được thể hiện trong hợp đồng và phải đảm bảo không thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu của Quỹ theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này.

### **Điều 11. Giới hạn cho vay**

1. Giới hạn cho vay đối với một dự án không được vượt quá 20% vốn chủ sở hữu của Quỹ tại thời điểm thực hiện và không vượt quá 80% tổng vốn đầu tư của dự án. Trường hợp Quỹ thực hiện đồng thời đầu tư trực tiếp và cho vay đối với một dự án thì tổng giới hạn đầu tư trực tiếp và cho vay không được vượt quá 30% vốn chủ sở hữu của Quỹ tại thời điểm thực hiện.

2. Tổng mức dư nợ cho vay đối với một khách hàng của Quỹ không được vượt quá 25% vốn chủ sở hữu của Quỹ.

3. Đối với dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ của các nhà tài trợ quốc tế có quy định về giới hạn cho vay khác với quy định của Quy chế này thì thực hiện theo các quy định tại thỏa thuận đã ký kết với nhà tài trợ.

### **Điều 12. Bảo đảm tiền vay**

1. Bảo đảm tiền vay được thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật và quy định cụ thể về tài sản bảo đảm tiền vay của Quỹ. Các biện pháp bảo đảm tiền vay:

- a) Cầm cố, thế chấp tài sản của Khách hàng;
- b) Cầm cố, thế chấp bằng chính tài sản hình thành từ nguồn vốn vay;
- c) Cầm cố, thế chấp bằng tài sản của Bên thứ ba;
- d) Bảo lãnh của Bên thứ ba;
- đ) Cho vay không có tài sản đảm bảo; cho vay tín chấp với sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh;
- e) Các biện pháp bảo đảm tiền vay khác phù hợp với qui định của pháp luật.

2. Trong thời gian chưa trả hết nợ, Khách hàng không được chuyển nhượng, bán hoặc cầm cố, thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay để vay vốn nơi khác.

### **Điều 13. Tài sản bảo đảm**

1. Tài sản bảo đảm là tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai mà pháp luật không cấm giao dịch.

2. Tài sản hình thành trong tương lai gồm:

- a) Tài sản được hình thành từ vốn vay;
- b) Tài sản đang trong giai đoạn hình thành hoặc đang được tạo lập hợp pháp tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm;
- c) Tài sản đã hình thành và thuộc đối tượng phải đăng ký quyền sở hữu, nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm thì tài sản đó mới được đăng ký theo quy định của pháp luật.

Tài sản hình thành trong tương lai không bao gồm quyền sử dụng đất.



3. Cơ chế quản lý tài sản bảo đảm: Quỹ có quyền và nghĩa vụ đối với tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 14. Trả nợ gốc và lãi vay**

1. Căn cứ vào đặc điểm sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, khả năng tài chính và nguồn trả nợ của Khách hàng, Quỹ và Khách hàng thỏa thuận về việc trả nợ gốc và lãi tiền vay như sau:

a) Kỳ hạn trả nợ gốc: Quỹ và Khách hàng thỏa thuận trả nợ gốc theo một kỳ hạn hoặc nhiều kỳ hạn.

b) Kỳ hạn trả nợ lãi: Hàng tháng kể từ khi phát sinh dư nợ;

2. Chuyển nợ quá hạn: Quỹ chuyển toàn bộ hoặc một phần dư nợ (gốc, lãi) của Hợp đồng tín dụng sang nợ quá hạn khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

a) Khi đến kỳ hạn trả nợ gốc (một phần hoặc toàn bộ) mà Khách hàng không trả nợ đúng hạn và không được Quỹ chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ;

b) Khi đến kỳ trả nợ lãi mà Khách hàng không trả nợ đúng hạn

3. Trả nợ trước hạn: Khách hàng được trả nợ trước hạn khi có đề nghị bằng văn bản được Quỹ chấp thuận và không phải nộp phí trả nợ trước hạn. Trường hợp trả nợ trước hạn không được Quỹ chấp thuận thì Khách hàng phải nộp phí trả nợ trước hạn, Mức phí trả nợ trước hạn được tính theo mức chênh lệch giữa lãi suất nhận nợ vay theo hợp đồng tín dụng với lãi suất huy động của Quỹ tại thời điểm trả tiền cho kỳ hạn tương xứng với khoảng thời gian bị chấm dứt sớm của hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng.

#### **Điều 15. Phương thức cho vay**

1. Cho vay từng lần:

Mỗi lần vay vốn, Khách hàng và Quỹ thực hiện thủ tục vay vốn và ký hợp đồng tín dụng. Tổng số tiền rút vốn tối đa bằng số tiền vay cam kết trong hợp đồng tín dụng.

2. Cho vay theo hạn mức tín dụng: Quỹ và Khách hàng thỏa thuận và xác định một hạn mức vốn vay duy trì trong một thời gian nhất định hoặc theo chu kỳ sản xuất kinh doanh.

3. Cho vay theo dự án đầu tư: Quỹ cho Khách hàng vay vốn để thực hiện các dự án đầu tư phát triển sản xuất, kinh doanh, dịch vụ.

4. Cho vay hợp vốn:

a) Quỹ được làm đầu mối cho vay hợp vốn hoặc cùng hợp vốn với các Quỹ đầu tư phát triển địa phương khác, tổ chức tín dụng và tổ chức khác để cho vay dự án.

b) Cho vay hợp vốn được thực hiện theo Điều lệ, quy chế cho vay của Quỹ, quy chế đồng tài trợ của Ngân hàng nhà nước.

c) Trường hợp thực hiện cho vay hợp vốn đối với dự án không thuộc địa bàn tỉnh, thành phố nơi Quỹ hoạt động thì việc cho vay hợp vốn phải thỏa mãn các điều kiện sau đây:

- Dự án phải thuộc danh mục các lĩnh vực đầu tư kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội ưu tiên phát triển của tỉnh theo quy định tại Điều 5 Quy chế này;

- Dự án có tính chất hỗ trợ phát triển kinh tế xã hội liên vùng, bao gồm cả địa phương nơi Quỹ hoạt động;

- Được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cho vay hợp vốn ở ngoài địa bàn tỉnh.

### **Điều 16. Thẩm quyền quyết định cho vay**

1. Mức vốn cho vay đối với một phương án, dự án trên 15% vốn chủ sở hữu của Quỹ hoặc thời hạn cho vay trên 15 năm do Ủy ban Nhân dân tỉnh quyết định.

2. Mức vốn cho vay đối với một phương án, dự án từ trên 5% đến 15% vốn chủ sở hữu của Quỹ do Hội đồng quản lý quyết định.

3. Mức vốn cho vay đối với một phương án, dự án đến 5% vốn chủ sở hữu của Quỹ do Giám đốc quyết định.

### **Điều 17. Hồ sơ vay vốn**

1. Khi có nhu cầu vay vốn, Khách hàng gửi cho Quỹ hồ sơ vay vốn gồm các loại giấy tờ sau:

- Đơn xin vay vốn;

- Hồ sơ pháp lý của doanh nghiệp;

- Báo cáo tình hình tài chính, sản xuất kinh doanh của hai năm gần nhất;

- Đối với vay ngắn hạn: Phải có phương án sản xuất kinh doanh kèm phương án vay vốn và kế hoạch trả nợ;

- Đối với vay trung, dài hạn: Các hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án đầu tư như: báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình được lập theo quy định hiện hành;

- Hồ sơ tài sản bảo đảm.

2. Khách hàng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và hợp pháp của các tài liệu gửi cho Quỹ.

3. Quỹ quy định cụ thể về các loại tài liệu mà Khách hàng phải gửi cho Quỹ phù hợp với đặc điểm cụ thể của từng chủ đầu tư, từng dự án và từng loại hình cho vay theo quy chế này.

## **Điều 18. Hội đồng tái thẩm định**

Hội đồng tái thẩm định do Giám đốc Quỹ quyết định thành lập có nhiệm vụ giúp Giám đốc xem xét lại các dự án, phương án vay vốn đã được phòng nghiệp vụ thẩm định trước khi chấp thuận cho vay.

## **Điều 19. Thẩm định và thẩm định lại dự án**

1. Thẩm định dự án:

a) Việc thẩm định và quyết định cho vay được thực hiện theo các nguyên tắc sau:

- Bảo đảm tính độc lập và phân định rõ ràng trách nhiệm cá nhân, trách nhiệm giữa khâu thẩm định và quyết định cho vay nhằm đảm bảo khả năng thu hồi vốn, yêu cầu quản lý và hiệu quả hoạt động kinh doanh;

- Căn cứ các quy định trong quy chế để loại trừ dần các đơn vị vay không đủ điều kiện vay vốn hoặc thuộc diện không được cho vay hoặc hạn chế cho vay nhằm giảm thời gian xem xét.

b) Quỹ xem xét, đánh giá tính khả thi, hiệu quả của dự án đầu tư, phương án sản xuất kinh doanh, dịch vụ và khả năng hoàn trả nợ vay của Khách hàng để quyết định cho vay.

c) Trong thời gian không quá 10 ngày làm việc đối với cho vay ngắn hạn và không quá 20 ngày làm việc đối với cho vay trung hạn, dài hạn kể từ khi Quỹ nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ và thông tin cần thiết của Khách hàng theo yêu cầu của Quỹ, phòng Thẩm định phải thực hiện báo cáo thẩm định bằng văn bản trình Hội đồng tái thẩm định xem xét:

- Trong trường hợp không chấp thuận cho vay, Quỹ phải thông báo cho Khách hàng bằng văn bản trong đó nêu rõ căn cứ từ chối cho vay.

- Trong trường hợp chấp thuận cho vay: Quỹ phê duyệt báo cáo thẩm định và tiếp tục trình phê duyệt cho vay theo Điều 16 của Quy chế này. Sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định cho vay chấp thuận, Quỹ thông báo chấp thuận cho vay bằng văn bản cho Khách hàng.

2. Thực hiện thẩm định lại dự án vay vốn trong các trường hợp sau:

a) Dự án có thay đổi so với quyết định đầu tư đã phê duyệt và được người có thẩm quyền quyết định đầu tư cho phép điều chỉnh dự án bằng văn bản đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành về quản lý đầu tư và xây dựng.

b) Sau 12 tháng kể từ khi Quỹ có ý kiến thẩm định nhưng dự án chưa được triển khai thực hiện.

## **Điều 20. Hợp đồng tín dụng**

1. Hợp đồng tín dụng được Quỹ và Khách hàng thỏa thuận, đồng ý ký kết phải có các nội dung cơ bản sau:

- Tên Khách hàng vay, người đại diện hợp pháp của Khách hàng vay, người đại diện hợp pháp của Quỹ;

- Điều kiện vay, mục đích sử dụng tiền vay, phương thức cho vay, số vốn vay, lãi suất, thời hạn cho vay, biện pháp bảo đảm tiền vay, giá trị tài sản bảo đảm, phương thức trả nợ và những cam kết khác được các bên thỏa thuận. (Theo mẫu các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tại Phụ lục kèm theo Quy chế).

2. Nếu phát hiện những yếu tố ảnh hưởng đến an toàn tín dụng, Quỹ đình chỉ việc ký kết, thực hiện hợp đồng tín dụng.

### **Điều 21. Giải ngân khoản vay và kiểm tra, giám sát việc sử dụng vốn vay**

1. Vốn vay giải ngân đúng mục đích đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

2. Quỹ thỏa thuận với Khách hàng về việc có áp dụng phí cam kết trong trường hợp đơn vị vay chưa/không rút vốn (một phần hoặc toàn bộ) theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Mức phí cam kết tính trên số tiền Quỹ cam kết cho vay mà khách hàng chưa hoặc không rút vốn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký.

3. Quỹ hướng dẫn chi tiết hồ sơ, trình tự thủ tục giải ngân và kiểm tra, giám sát việc sử dụng vốn vay.

### **Điều 22. Theo dõi, thu hồi nợ và lãi**

1. Đến kỳ hạn trả nợ (gốc, lãi) quy định trong hợp đồng tín dụng (hoặc phụ lục hợp đồng) đã ký, Khách hàng có trách nhiệm trả nợ cho Quỹ đúng hạn.

2. Nếu Khách hàng không trả nợ (gốc, lãi) thì Quỹ chuyển số nợ gốc và lãi đến hạn trả nhưng chưa trả sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn quy định tại khoản 2 và 3 Điều 10 Quy chế này.

3. Khách hàng có nợ quá hạn trên 6 tháng sau khi đã áp dụng các biện pháp tận thu nhưng vẫn chưa thu đủ nợ (gốc, lãi), Quỹ sẽ xử lý tài sản bảo đảm tiền vay (bao gồm tài sản hình thành từ vốn vay; tài sản thế chấp, cầm cố của Khách hàng; tài sản thế chấp, cầm cố của bên thứ ba) để thu hồi nợ. Trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm thực hiện theo quy định của pháp luật và quy định bảo đảm tiền vay của Quỹ.

### **Điều 23. Quyết toán vốn đầu tư**

1. Khi dự án đầu tư hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng (sau đây gọi tắt là công trình hoàn thành), Khách hàng có trách nhiệm lập báo cáo quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành và phê duyệt quyết toán theo thẩm quyền.

2. Quỹ có trách nhiệm kiểm tra, xác nhận tổng số vốn tín dụng của Quỹ đã cho vay.

3. Trường hợp số vốn tín dụng của Quỹ theo quyết toán công trình hoàn thành được phê duyệt nhỏ hơn số vốn tín dụng của Quỹ đã giải ngân cho dự án, Khách hàng có trách nhiệm hoàn trả phần chênh lệch cho Quỹ.

#### **Điều 24. Xử lý rủi ro**

1. Khách hàng có trách nhiệm trả nợ cho Quỹ theo đúng hợp đồng tín dụng (hoặc phụ lục hợp đồng tín dụng) đã ký.

2. Trong một số trường hợp cụ thể, các dự án/phương án vay vốn tại Quỹ được áp dụng các biện pháp xử lý rủi ro bao gồm điều chỉnh thời hạn trả nợ, gia hạn nợ (bao gồm lùi thời điểm bắt đầu trả nợ, điều chỉnh mức trả nợ trong từng kỳ hạn, điều chỉnh kỳ hạn trả nợ), khoan nợ và xóa nợ (gốc và lãi), bán nợ.

3. Rủi ro xảy ra cho các dự án/phương án vay vốn của Quỹ do nguyên nhân khách quan được xử lý như sau:

a) Trường hợp do chính sách Nhà nước thay đổi làm ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của dự án mà dẫn đến việc Khách hàng gặp khó khăn trong trả nợ vay thì Khách hàng được xem xét gia hạn nợ; xóa, giảm lãi tiền vay; khoan nợ.

b) Trường hợp thiên tai, hỏa hoạn, tai nạn do nguyên nhân khách quan gây thiệt hại tài sản mà Khách hàng không trả được nợ và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định, thì việc xử lý rủi ro được thực hiện theo trình tự như sau:

- Sử dụng các nguồn tài chính của Khách hàng theo quy định để thu hồi nợ;
- Tiền bồi thường của cơ quan bảo hiểm (nếu có);
- Được xem xét, xóa nợ một phần hoặc toàn bộ số nợ vay còn lại.

#### **Điều 25. Hội đồng quản lý rủi ro**

Hội đồng quản lý rủi ro do Giám đốc Quỹ quyết định thành lập có nhiệm vụ tham mưu Giám đốc xây dựng các biện pháp phòng ngừa rủi ro tín dụng; Trình cấp có thẩm quyền quyết định xử lý rủi ro tín dụng như gia hạn nợ, xóa nợ lãi, khoan nợ và xóa nợ gốc.

#### **Điều 26. Thẩm quyền xử lý rủi ro**

1. Cấp nào quyết định cho vay thì quyết định gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ. Riêng đối với trường hợp thẩm quyền quyết định cho vay thuộc Hội đồng quản lý Quỹ, việc gia hạn nợ do Hội đồng Quản lý Quỹ quyết định; điều chỉnh kỳ hạn nợ do Giám đốc Quỹ quyết định

a) Đối với cho vay ngắn hạn: Tổng các thời hạn gia hạn nợ của mỗi giấy nhận nợ tối đa không quá 1/3 thời hạn cho vay đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và ghi trên từng giấy nhận nợ đó.

b) Đối với cho vay trung và dài hạn: Tổng các thời hạn gia hạn nợ tối đa không vượt quá 1/3 thời hạn của khoản vay.

2. Hội đồng quản lý Quỹ quyết định việc miễn, giảm lãi suất, xóa nợ lãi.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định việc khoan nợ, xóa nợ gốc. Trường hợp xóa nợ, sau khi quyết định, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh.

## **Điều 27. Phân loại nợ, trích lập dự phòng rủi ro**

Việc phân loại nợ, trích lập dự phòng rủi ro đối với hoạt động cho vay đầu tư thực hiện theo quy định áp dụng cho các tổ chức tín dụng.

## **Điều 28. Quyền và nghĩa vụ của Quỹ**

### **1. Quyền của Quỹ:**

a) Có quyền yêu cầu Khách hàng cung cấp tài liệu chứng minh dự án / phương án sử dụng vốn khả thi, khả năng tài chính của mình, mục đích sử dụng vốn hợp pháp, biện pháp bảo đảm tiền vay trước khi quyết định cấp tín dụng.

b) Thực hiện cho vay đúng đối tượng, phù hợp với các quy định tại Quy chế này. Được quyền từ chối cho vay nếu dự án / phương án và Khách hàng không đủ điều kiện vay vốn.

c) Kiểm tra, giám sát quá trình vay vốn, sử dụng vốn vay và trả nợ của đơn vị vay trước, trong và sau đầu tư. Được quyền kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất tài sản hình thành từ vốn vay, tài sản thế chấp, cầm cố của Khách hàng, tài sản thế chấp, cầm cố của Bên thứ ba.

d) Chấm dứt việc cho vay, thu hồi nợ vay trước hạn khi phát hiện Khách hàng vay, Bên thứ ba cung cấp thông tin sai sự thật; vi phạm hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm tiền vay đã ký hoặc khi phát hiện các yếu tố ảnh hưởng đến an toàn tín dụng. Trường hợp cần thiết, Quỹ khởi kiện Khách hàng, Bên thứ ba vi phạm hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật.

đ) Khi đến hạn trả nợ, nếu Khách hàng không trả được nợ và các Bên không có thỏa thuận khác thì Quỹ được quyền xử lý tài sản hình thành từ vốn vay, tài sản thế chấp, cầm cố của Khách hàng; tài sản thế chấp, cầm cố của Bên thứ ba để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

e) Xử lý rủi ro theo quy định tại Điều 24, 25, 26 của Quy chế này, thực hiện quyết định của UBND tỉnh đối với dự án được khoan nợ, xóa nợ và theo quy định của pháp luật.

### **2. Nghĩa vụ của Quỹ:**

a) Thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm tiền vay.

b) Lưu giữ bảo quản hồ sơ vay vốn, hồ sơ bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật.

## **Điều 29. Quyền và nghĩa vụ của Khách hàng**

### **1. Quyền của Khách hàng:**

a) Từ chối yêu cầu của Quỹ không đúng các quy định của pháp luật và thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng bảo đảm tiền vay.

b) Khiếu nại, khởi kiện việc vi phạm hợp đồng tín dụng, hợp đồng đảm bảo tiền vay của Quỹ theo quy định của pháp luật.

c) Được yêu cầu giải ngân vốn vay khi có đủ hồ sơ tạm ứng, hồ sơ thanh toán theo đúng quy định.

d) Được trả nợ trước hạn khi được Quỹ chấp thuận.

## 2. Nghĩa vụ của Khách hàng:

a) Cung cấp đầy đủ, kịp thời, trung thực các thông tin, tài liệu liên quan đến việc vay vốn, sử dụng vốn vay cho Quỹ và chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, tài liệu đã cung cấp. Tạo điều kiện cho Quỹ thực hiện kiểm tra trước, trong và sau cho vay. Gửi đủ báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính hàng quý và hàng năm cho Quỹ trong suốt thời gian chưa trả hết nợ vay.

b) Thực hiện đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng đảm bảo tiền vay.

c) Thực hiện báo cáo quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành.

d) Trả nợ gốc và lãi đầy đủ, đúng hạn theo kế hoạch (lịch) trả nợ trong hợp đồng tín dụng.

đ) Chịu trách nhiệm trước pháp luật khi không thực hiện đúng thỏa thuận về việc trả nợ vay và các nghĩa vụ đảm bảo tiền vay đã cam kết trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng đảm bảo tiền vay.

## **Điều 30. Cho vay theo ủy thác**

### 1. Nhận ủy thác:

a) Quỹ cho vay theo ủy thác của Chính phủ, tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước theo hợp đồng ủy thác đã ký kết với cơ quan đại diện của Chính phủ hoặc tổ chức, cá nhân. Việc cho vay ủy thác phải phù hợp với quy định hiện hành của pháp luật, hợp đồng ủy thác và hướng dẫn của Quỹ.

b) Quỹ được hưởng phí ủy thác và khoản hưởng lợi khác đã thỏa thuận trong hợp đồng ủy thác.

c) Quỹ chịu trách nhiệm cho vay đúng đối tượng, đúng dự án, thu hồi vốn, lãi cho vay theo hợp đồng ủy thác.

### 2. Ủy thác:

a) Quỹ được ủy thác cho các tổ chức tín dụng và Ngân hàng Phát triển Việt Nam thực hiện cho vay và thu hồi nợ một số dự án thuộc đối tượng vay vốn của Quỹ thông qua hợp đồng ủy thác giữa Quỹ với tổ chức nhận ủy thác.

b) Các tổ chức nhận ủy thác được hưởng phí dịch vụ ủy thác. Mức phí cụ thể được thỏa thuận và ghi trong hợp đồng ủy thác.

**Điều 31. Báo cáo, thanh tra, kiểm tra**

1. Quỹ có trách nhiệm cung cấp báo cáo theo định kỳ và đột xuất theo yêu cầu của Sở Tài chính, Ngân hàng Nhà nước, Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Tài chính theo quy định.

2. Hoạt động cho vay và thu hồi nợ của Quỹ chịu sự quản lý, giám sát, thanh tra, kiểm tra kiểm tra của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và Điều lệ Quỹ.

**Chương III  
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 32. Tổ chức thực hiện**

Ban Giám đốc Quỹ và các phòng nghiệp vụ có liên quan thực hiện cho vay theo đúng quy chế này. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, Giám đốc Quỹ phải kịp thời đề xuất sửa đổi, bổ sung và trình Hội đồng Quản lý quyết định./.

**T/M.HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ  
CHỦ TỊCH**



**LÊ THANH CUNG**



## **PHỤ LỤC**

*(Đính kèm Quy chế cho vay được ban hành tại Quyết định số ...../QĐ-HDQL ngày ...../11/2014 của Quỹ Đầu tư Bình Dương)*

---

**Mẫu 01. HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG NGẮN HẠN**

**Mẫu 02. HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG TRUNG DÀI HẠN**

**Mẫu 03. HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**Mẫu 04. HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN  
HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

**Mẫu 05. HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP TÀI SẢN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

(Mẫu 04)

**HỢP ĐỒNG**

**Thế chấp quyền sử dụng đất và  
tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất**

Số...../201 ..../HDTC-QSDD-TL

Căn cứ Bộ Luật Dân sự có hiệu lực th hành từ ngày 01/01/2006;

Căn cứ các quy định pháp luật về bảo đảm tiền vay, pháp luật về đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan;

Căn cứ hợp đồng tín dụng số.....ngày .....giữa... và Bên nhận thế chấp và ...

Hôm nay, ngày .... tháng .... năm....., tại trụ sở Quỹ ĐTPT tỉnh Bình Dương

Chúng tôi gồm có:

**1-Bên thế chấp:** .....

- Địa chỉ:

- Điện thoại:.....Fax.....

- Do ông (bà) .....CMND số:.....

- Hộ khẩu thường trú:.....

- Chức vụ:..... làm đại diện..... theo giấy uỷ quyền số:..... ngày .../...../..... của

**2- Bên nhận thế chấp:** Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương

( Sau đây viết tắt là Quỹ ĐTPT )

- Địa chỉ: .....

- Điện thoại: .....Fax:.....

- Do ông (bà) .....

- Chức vụ:..... làm đại diện theo Giấy uỷ quyền số.....ngày .....của Giám đốc Bên nhận thế chấp ( nếu có).

Hai bên thoả thuận ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất gồm những điều khoản sau:

### **Điều 1. Tài sản thế chấp**

#### **1. Quyền sử dụng đất:**

Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo .....cụ thể như sau:

Thửa đất số:

Tờ bản đồ số:

Địa chỉ thửa đất:

Diện tích:                      bằng chữ:

Hình thức sử dụng:

Mục đích sử dụng:

Thời hạn sử dụng:

Nguồn gốc sử dụng:

Những hạn chế về quyền sử dụng đất:

#### **2. Tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất dùng để thế chấp:**

Những tài sản dưới đây là tài sản sẽ hình thành trong tương lai gắn liền với đất được dùng làm tài sản thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Bên vay:

*(Mô tả theo giấy phép xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng, các căn cứ pháp lý khác)*

<b>STT</b>	<b>Loại tài sản</b>	<b>Giá trị tạm tính</b>	<b>Ghi chú</b>
<b>Tổng số</b>		<b>Tổng giá trị</b>	

Chi tiết về tài sản thế chấp hình thành trong tương lai được liệt kê trên đây được xác định tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp dựa theo các tài liệu do Bên thế chấp cung cấp. Khi tài sản thế chấp hình thành và đưa vào sử

dụng, các bên sẽ xác định chi tiết tài sản thế chấp bằng các phụ lục hợp đồng. Trường hợp không ký được phụ lục hợp đồng vì bất cứ lý do gì, tài sản hình thành vẫn thuộc tài sản thế chấp (kể cả khi tài sản thế chấp hình thành khác với mô tả trong hợp đồng này)

*(Kèm theo các văn bản liên quan đến tài sản thế chấp)*

## **Điều 2. Mục đích thế chấp, nghĩa vụ được bảo đảm**

Bên thế chấp đồng ý dùng quyền sử dụng đất và các tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên thế chấp là những tài sản sẽ hình thành trong tương lai nêu tại Điều 1 kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó (nếu có) để thế chấp cho Bên nhận thế chấp nhằm đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, lãi phạt và phí theo Hợp đồng tín dụng .....số.....ngày ..... với Bên nhận thế chấp.

## **Điều 3. Giá trị tài sản thế chấp**

Hai bên đã kiểm tra hiện trạng Tài sản và cùng thống nhất định giá là *(Ghi rõ giá trị tài sản thế chấp bằng số và bằng chữ):* ..... đồng *(Bằng chữ: .....đồng)*. Việc kiểm tra và định giá Tài sản được ghi trong Biên bản kiểm tra và định giá Tài sản ngày .../.../.... Biên bản trên là phần không tách rời của Hợp đồng này. Cụ thể:

- Giá trị quyền sử dụng đất là: .....đồng.

- Giá trị tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất là: .....đồng.

Tổng số giá trị tài sản thế chấp là: ..... đ,

Bằng chữ: .....đồng.

Giá trị tài sản thế chấp nêu tại Hợp đồng này chỉ là giá trị tạm tính tại thời điểm ký Hợp đồng này, không dùng làm căn cứ định giá khi thay thế hoặc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ và có thể xác định lại tại phụ lục Hợp đồng này.

Mô tả chi tiết về tài sản sẽ được quy định tại Phụ lục hợp đồng (Hợp đồng sửa đổi, bổ sung) được ký kết khi tài sản đã hình thành.

Giá trị của tài sản thế chấp được xác định lại trong các trường hợp sau:

- Tài sản đã hình thành đưa vào sử dụng và được quyết toán

- Trong trường hợp cần thiết theo yêu cầu của một trong các bên

## **Điều 4. Cam đoan của Bên thế chấp**

Bên thế chấp cam đoan :

1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

2. Thửa đất thuộc trường hợp được thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này, Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

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

5. Bên thế chấp chưa và sẽ không bán, tặng, cho, trao đổi, thế chấp, góp vốn bằng tài sản thế chấp dưới bất kỳ hình thức nào trong suốt thời hạn Hợp đồng này và Hợp đồng tín dụng .....nếu chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của bên nhận thế chấp.

6. Những tài sản dùng để thế chấp hoàn toàn thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên thế chấp, không có bất kỳ người nào khác có quyền lợi liên quan đến quyền sở hữu, sử dụng tài sản thế chấp và hiện không có tranh chấp liên quan đến tài sản thế chấp.

7. Nếu có rủi ro xảy ra đối với tài sản thế chấp, Bên thế chấp phải có biện pháp bảo đảm khác thay thế để thực hiện đầy đủ nghĩa vụ được bảo đảm theo Hợp đồng này và hợp đồng .....

8. Mọi công trình cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà, đất đã thế chấp đã có và sẽ xây dựng trong thời hạn Hợp đồng này đều thuộc tài sản thế chấp trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Nếu tài sản thế chấp nằm trong diện tích quy hoạch của Nhà nước phải phá dỡ để giải phóng mặt bằng thì toàn bộ số tiền hoặc tài sản khác được đền bù đều được dùng làm tài sản bảo đảm, nếu giá trị được đền bù nhỏ hơn nghĩa vụ được bảo đảm thì Bên thế chấp sẽ bổ sung bằng tài sản khác có giá trị tương ứng.

9. Mua bảo hiểm cho tài sản thế chấp trong suốt thời gian thế chấp. Bên thế chấp giao bản gốc giấy tờ bảo hiểm cho Bên nhận thế chấp giữ, hợp đồng bảo hiểm tài sản ghi rõ người đứng tên thụ hưởng duy nhất là Bên nhận thế chấp và chuyển quyền thụ hưởng tiền bồi thường bảo hiểm cho Bên nhận thế chấp khi xảy ra sự kiện bảo hiểm.

10. Bên thế chấp cam kết xây dựng đúng theo giấy phép xây dựng; thực hiện thủ tục hoàn công, trước bạ và các thủ tục khác theo quy định pháp luật sau khi hoàn tất việc xây dựng; thế chấp toàn bộ diện tích đất, diện tích xây dựng trên cho Bên nhận thế chấp để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ đã cam kết.

Khi tài sản thế chấp hình thành và đưa vào sử dụng, các bên lập các phụ lục hợp đồng thế chấp, trong đó xác định chi tiết đặc điểm, giá trị tài sản thế

chấp hình thành trong tương lai. Phụ lục hợp đồng là một bộ phận không tách rời hợp đồng thế chấp này.

11. Nếu khách hàng vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ (trả lãi, gốc theo định kỳ) thì Quỹ Đầu tư phát triển Bình Dương có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng tín dụng, tính lãi phạt quá hạn cho toàn bộ dư nợ, xử lý tài sản theo phương thức đã thỏa thuận để thu hồi nợ và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu có

### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên thế chấp**

1. Bảo quản, sử dụng, khai thác hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp nhưng không làm mất hoặc giảm giá trị tài sản thế chấp so với khi ký hợp đồng (không tính đến hao mòn vô hình và yếu tố trượt giá). Phải thực hiện đúng các quy định pháp luật về đầu tư xây dựng và thông báo cho Bên nhận thế chấp về thực trạng tài sản thế chấp, quá trình hình thành và sự thay đổi của tài sản thế chấp.

2. Giao cho Bên nhận thế chấp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khu đất nơi tài sản thế chấp sẽ được hình thành.

Thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản thế chấp trước khi đưa vào sử dụng đối với những tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng. Phải giao ngay cho Bên nhận thế chấp bản gốc các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng và được nhận lại sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ đối với Bên nhận thế chấp.

3. Không thay đổi, sửa chữa cấu hình và các bộ phận của tài sản thế chấp làm giảm sút giá trị tài sản thế chấp. Việc sửa chữa lớn phải thông báo cho Bên nhận thế chấp biết. Bên thế chấp phải áp dụng các biện pháp cần thiết tránh nguy cơ làm mất hoặc giảm sút giá trị tài sản thế chấp, kể cả việc ngừng khai thác, sử dụng các tài sản đó.

4. Phối hợp với Bên nhận thế chấp thực hiện việc công chứng, chứng thực thế chấp và đăng ký, xoá đăng ký thế chấp, tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật hiện hành. Chịu mọi chi phí công chứng, chứng thực, đăng ký và xoá đăng ký thế chấp, xử lý tài sản thế chấp (nếu có).

5. Không được bán, trao đổi, chuyển nhượng, cho, tặng, cho mượn, cho thuê tài sản thế chấp, dùng tài sản thế chấp làm tài sản bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho bên thứ ba khi nghĩa vụ được bảo đảm chưa chấm dứt hoặc chưa có biện pháp bảo đảm khác thay thế để bảo đảm nghĩa vụ cho Bên nhận thế chấp, hoặc chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Bên nhận thế chấp. Trường hợp Bên thế chấp chuyển nhượng từng phần hoặc toàn bộ các quyền sử dụng đất thế chấp, Bên thế chấp phải thông báo cho Bên nhận thế chấp bằng văn bản và phải được Bên nhận thế chấp chấp thuận bằng văn bản. Khi làm thủ tục xoá thế chấp từng phần hoặc toàn bộ tài sản thế chấp, Bên thế

chấp phải hoàn trả nợ vay cho Bên nhận thế chấp tương đương giá trị tài sản thế chấp xin giải chấp .

6. Mua bảo hiểm cho tài sản thế chấp nếu tài sản đó thuộc đối tượng mua bảo hiểm bắt buộc theo quy định pháp luật hoặc theo yêu cầu của Bên nhận thế chấp. Bên thế chấp giao bản gốc giấy tờ bảo hiểm cho Bên nhận thế chấp giữ và chuyển quyền thụ hưởng tiền bồi thường bảo hiểm cho Bên nhận thế chấp khi xảy ra sự kiện bảo hiểm.

7. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, Bên thế chấp phải thông báo ngay cho Bên nhận thế chấp tiến độ hình thành tài sản thế chấp, những thay đổi liên quan đến tài sản thế chấp, những hư hỏng có khả năng làm mất hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp, những tranh chấp về tài sản thế chấp( nếu có). Nếu không thông báo thì Bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu Bên thế chấp bồi thường thiệt hại khi xảy ra tranh chấp, hoặc phải sửa chữa, khôi phục giá trị, bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác được Bên nhận thế chấp chấp thuận hoặc trả nợ trước hạn cho Bên nhận thế chấp .

8. Thực hiện ký Phụ lục hợp đồng (Hợp đồng sửa đổi , bổ sung ) mô tả chi tiết về tài sản thế chấp ngay sau khi tài sản được hình thành và tiến hành thủ tục thay đổi đăng ký giao dịch bảo đảm.

9. Phải chấp hành mọi yêu cầu của Bên nhận thế chấp về việc kiểm tra tài sản thế chấp .

10. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

#### **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận thế chấp**

1. Giữ bản chính ( gốc ) giấy tờ về quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, các giấy tờ về bảo hiểm của tài sản thế chấp (nếu có) và các giấy tờ khác liên quan đến tài sản thế chấp đã nhận của Bên thế chấp, chịu trách nhiệm về việc bảo quản những giấy tờ đó và phải giao lại cho Bên thế chấp sau khi Bên thế chấp đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng tín dụng (hoặc Hợp đồng bảo lãnh) hoặc thay thế tài sản thế chấp bằng biện pháp đảm bảo khác và hai bên đã làm thủ tục giải trừ thế chấp.

2. Bên nhận thế chấp được quyền xem xét, quyết định việc xử lý tài sản thế chấp và yêu cầu bên giữ tài sản thế chấp giao tài sản để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này khi Bên thế chấp không thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ trả nợ cho Bên nhận thế chấp.

3. Được xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp theo định kỳ hoặc đột xuất tài sản thế chấp.

4. Yêu cầu Bên thế chấp cung cấp thông tin trung thực về thực trạng TSTC ,yêu cầu Bên thế chấp áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài

sản, giá trị tài sản thế chấp trong trường hợp có nguy cơ làm mất hoặc giảm sút giá trị tài sản thế chấp do việc khai thác, sử dụng tài sản thế chấp.

Trong thời gian thế chấp, Bên nhận thế chấp đồng ý cho Bên thế chấp được tiếp tục sử dụng, khai thác tài sản theo đúng các chức năng bình thường của tài sản với điều kiện Bên thế chấp phải chịu sự kiểm tra, giám sát của Bên nhận thế chấp.

Nếu trong quá trình sử dụng, Bên thế chấp có những hành vi mà theo quan điểm của Bên nhận thế chấp là có thể làm phương hại, hư hỏng hoặc thay đổi theo chiều hướng xấu đến Tài sản thì Bên nhận thế chấp có quyền áp dụng các biện pháp cần thiết để quản lý trực tiếp Tài sản hoặc chỉ định người khác quản lý tài sản. Trong thời hạn Bên nhận thế chấp yêu cầu, Bên thế chấp có trách nhiệm bàn giao Tài sản cho Bên nhận thế chấp quản lý và không được khiếu nại, thắc mắc gì.

5. Yêu cầu Bên thế chấp thông báo tiến độ hình thành tài sản thế chấp, tình trạng tài sản thế chấp trong quá trình sử dụng .

6. Thu hồi nợ vay trước hạn nếu phát hiện vốn vay không được sử dụng để hình thành tài sản nêu tại Điều 1.

7. Thực hiện việc công chứng, chứng thực thế chấp và đăng ký, xoá đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật hiện hành. Yêu cầu Bên thế chấp thanh toán mọi chi phí công chứng, chứng thực, đăng ký và xoá đăng ký thế chấp, xử lý tài sản thế chấp (nếu có).

8. Được trực tiếp nhận toàn bộ số tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm trong trường hợp phát sinh sự kiện bảo hiểm liên quan đến tài sản thế chấp trong Hợp đồng này .

9. Nếu Bên thế chấp vi phạm nghĩa vụ trả nợ (trả lãi, gốc theo định kỳ) thì Bên nhận thế chấp có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng tín dụng, tính lãi phạt quá hạn cho toàn bộ dư nợ, xử lý tài sản đảm bảo theo phương thức đã thỏa thuận để thu hồi nợ và yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có).

10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và hợp đồng này.

### **Điều 7. Các cách thức xử lý tài sản thế chấp**

Khi phải xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm của Bên thế chấp, Bên nhận thế chấp được lựa chọn thực hiện một trong các cách sau đây:

1. Yêu cầu Bên thế chấp làm thủ tục để Bên nhận thế chấp nhận chính tài sản thế chấp. Giá cả tài sản thế chấp do hai bên thỏa thuận trên cơ sở mặt bằng giá tài sản cùng loại tại địa phương vào thời điểm đó.



2. Bên thế chấp hoặc Bên nhận thế chấp trực tiếp bán tài sản thế chấp để trả nợ Bên nhận thế chấp, Giá bán tối thiểu của tài sản thế chấp do hai bên thoả thuận trên cơ sở mặt bằng giá tài sản cùng loại tại địa phương vào thời điểm đó. Giá bán tài sản thế chấp không được thấp hơn giá tối thiểu đã thoả thuận. Thời hạn bán tài sản thế chấp do hai bên thoả thuận thống nhất.

3. Bên nhận thế chấp chỉ định cơ quan bán đấu giá để phát mại tài sản thế chấp, hai bên thoả thuận giá khởi điểm bán đấu giá. Nếu không thoả thuận được về giá khởi điểm thì mỗi bên lựa chọn một cơ quan định giá để xác định giá bán tài sản thế chấp, giá khởi điểm bán đấu giá là mức giá trung bình cộng của giá do hai cơ quan định giá đưa ra.

4. Trường hợp các bên không xử lý được theo các phương thức đã thoả thuận thì Quỹ ĐTPT tỉnh Bình Dương có quyền:

- Quyết định giá xử lý tài sản bảo đảm. Để quyết định giá khi xử lý tài sản, Bên nhận thế chấp có thể thuê tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn xác định giá, hoặc tham khảo giá đã được tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn xác định, giá thực tế tại địa phương vào thời điểm xử lý, giá qui định của nhà nước (nếu có) và các yếu tố khác về giá.

- Bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp để thu hồi nợ mà không cần có ý kiến của Bên thế chấp.

- Yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành đấu giá tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

5. Các cách thức khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 8. Xử lý tiền bán tài sản thế chấp**

1. Tiền bán tài sản thế chấp và toàn bộ tiền đặt cọc của những người mua (trường hợp người mua đã đặt cọc nhưng không mua nữa) và các khoản tiền khác thu được từ bán tài sản thế chấp theo Điều 7 Hợp đồng này được chuyển vào tài khoản phong toả mở tại Bên nhận thế chấp để xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Tiền thu được từ việc bán tài sản thế chấp nêu tại khoản 1 được dùng để thanh toán các chi phí bảo quản, bán tài sản thế chấp, nghĩa vụ tài chính với Nhà nước liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm (thuế, phí, lệ phí) trả nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt quá hạn và phí (nếu có) cho Bên nhận thế chấp; Nếu còn thừa thì Bên nhận thế chấp sẽ chuyển trả cho Bên thế chấp, nếu thiếu thì Bên thế chấp phải tiếp tục nhận nợ đối với phần còn lại chưa được thanh toán và có kế hoạch trả nợ cho Bên nhận thế chấp. Nếu tài sản được dùng để bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ trả nợ với hai hay nhiều chủ thể khác nhau thì Bên nhận thế chấp được thanh toán theo thứ tự ưu tiên được

xác định theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm và các quy định pháp luật khác có liên quan.

### **Điều 9. Thay đổi về bảo đảm**

Bên thế chấp có thể thay thế hình thức bảo đảm bằng hình thức khác hoặc thay thế tài sản thế chấp bằng tài sản khác nhưng không làm thay đổi nghĩa vụ bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm dùng để thay thế không được thấp hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm và phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên nhận thế chấp.

Trong trường hợp này, hai bên sẽ tiến hành ký Hợp đồng mới hoặc Hợp đồng sửa đổi, bổ sung.

### **Điều 10. Vi phạm hợp đồng và xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp**

1. Vi phạm và xử lý vi phạm: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu một Bên phát hiện kia vi phạm Hợp đồng thì thông báo bằng văn bản cho Bên vi phạm biết và yêu cầu khắc phục các vi phạm đó. Hết thời hạn ghi trong thông báo mà Bên vi phạm không khắc phục hoặc khắc phục không được thì tùy mức độ vi phạm, Bên còn lại được thực hiện các biện pháp sau: yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cần thiết để đảm bảo quyền lợi của mình, tiến hành xử lý tài sản thế chấp để thu nợ.

2. Giải quyết tranh chấp: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp thì các bên giải quyết bằng thương lượng trên cơ sở thiện chí, bình đẳng. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp mà hai bên không tiến hành thương lượng hoặc thương lượng không thành thì tranh chấp được giải quyết tại tòa án có thẩm quyền. Bên thế chấp đồng ý: Trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án, nếu vì bất cứ lý do gì mà Bên thế chấp vắng mặt thì Bên thế chấp chấp nhận việc Tòa xét xử vụ án vắng mặt, kể cả trường hợp không lấy được lời khai của Bên thế chấp.

### **Điều 11. Thông báo**

Tất cả các thông báo, tài liệu giao dịch trong quá trình thực hiện hợp đồng này được Bên nhận thế chấp gửi cho Bên thế chấp theo địa chỉ nêu tại văn bản này, tại các hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm (trừ trường hợp có văn bản thông báo thay đổi địa chỉ được gửi đến Bên nhận thế chấp).

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 bất kỳ nhân viên/người thân nào trong gia đình của Bên thế chấp.

Mọi thông báo, tài liệu giao dịch được coi là đã nhận sau khi được gửi đi bằng điện tín, điện báo, fax hoặc sau khi bưu điện hoàn thành việc gửi thư.

## **Điều 12. Hiệu lực của hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực thi hành kể từ ngày hai bên ký vào hợp đồng và chấm dứt trong các trường hợp sau:

- Nghĩa vụ được bảo đảm đã được thực hiện xong;
- Được Bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;
- Tài sản thế chấp đã được xử lý;
- Theo thoả thuận của hai bên.

2. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thống nhất và thể hiện bằng văn bản; Những sửa đổi, bổ sung đó có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng.

3. Trong trường hợp do có sự thay đổi về luật pháp, quy định hiện hành làm cho việc thế chấp tài sản một hoặc một số tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 trong Hợp đồng này trở thành vô hiệu thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với những tài sản còn lại. Bên thế chấp phải có biện pháp bảo đảm khác thay thế.

4. 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.

5. Hợp đồng này được lập thành 06 bản, có giá trị pháp lý như nhau: Bên thế chấp giữ 02 bản, (trong đó có 01 bản lưu kèm hồ sơ thế chấp tại Quỹ) Bên nhận thế chấp giữ 02 bản, 01 bản được gửi cơ quan đăng ký công chứng, 01 bản gửi Sở (Phòng) Tài nguyên môi trường .

*Hợp đồng này gồm .....trang, 13 điều. Các bên đã đọc, nghiên cứu kỹ, hiểu rõ và chấp nhận ký tên.*

**Bên thế chấp**

**Bên nhận thế chấp**

(Họ tên, chức vụ, ký, đóng dấu) (Họ tên, chức vụ, ký, đóng dấu)

(Mẫu 01)

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

**HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG NGẮN HẠN**

Số: ...../201..../HĐTD-.....

Căn cứ Bộ Luật Dân sự có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2006;

Căn cứ Hồ sơ vay vốn của.....;

Căn cứ Thông báo chi tiêu vay vốn.....

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm 200.....tại trụ sở Quỹ Đầu tư Phát triển Bình Dương, chúng tôi gồm có:

**1 Bên cho vay: QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

(sau đây gọi là Quỹ ĐTPT)

- Địa chỉ:.....
- Điện thoại:.....Fax:.....
- Tài khoản VNĐ:.....tại:.....
- Do Ông (Bà).....
- Chức vụ:.....làm đại diện.

**2. Bên vay:**

- Địa chỉ:.....
- Giấy ĐKKD/GPĐT/ CMND số:.....do..... cấp ngày.....
- Điện thoại:.....Fax:.....
- Số Tài khoản: + VNĐ: .....tại:.....
- + Ngoại tệ:.....tại:.....
- Do Ông (Bà).....
- Chức vụ .....làm đại diện

Hai bên thoả thuận đồng ý ký hợp đồng vay vốn tín dụng ngắn hạn với các điều khoản sau:

**Điều 1. Số tiền vay, đồng tiền cho vay và trả nợ**

Bên cho vay đồng ý cho Bên vay vay số tiền tối đa là: .....

Bằng chữ:.....

Bên vay nhận tiền vay bằng đồng ....., nhận nợ và trả nợ gốc, lãi bằng đồng .....

### **Điều 2. Mục đích sử dụng tiền vay**

Tiền vay theo Hợp đồng này được sử dụng để .....

Bên vay cam kết sử dụng vốn vay đúng mục đích, không sử dụng tiền vay vào các mục đích trái pháp luật.

### **Điều 3. Thời hạn cho vay và trả nợ**

Thời hạn cho vay là:.....tháng kể từ ngày Bên vay nhận được khoản giải ngân đầu tiên theo Khế ước nhận nợ.

Thời hạn trả nợ gốc:....., kể từ ngày.....đến ngày.....

### **Điều 4. Lãi suất, phí**

1. Lãi suất nợ trong hạn:.....%/năm.

2. Lãi suất nợ quá hạn (tính trên nợ gốc và lãi chậm trả):.....lãi suất trong hạn

3. Phí:

*Trường hợp muốn trả nợ trước hạn, Bên vay phải lập đề nghị bằng văn bản và phải được Bên cho vay chấp thuận. Nếu Bên cho vay không chấp thuận mà Bên vay vẫn đề nghị trả nợ trước hạn thì Bên vay phải nộp phí trả nợ trước hạn.*

### **Điều 5. Rút vốn vay**

1. Điều kiện rút vốn vay:

Trước khi rút vốn vay, bên vay cung cấp cho Bên cho vay đầy đủ các hồ sơ, tài liệu pháp lý liên quan đến việc vay vốn và phải hoàn thành thủ tục bảo đảm tiền vay cho khoản vay nêu tại Hợp đồng này.

Có đầy đủ căn cứ rút vốn vay là các tài liệu, chứng từ liên quan đến việc.....phục vụ cho kế hoạch .....

2. Thời hạn rút vốn:

Bên vay được rút vốn vay theo tiến độ và nhu cầu thực hiện kế hoạch đầu tư năm .....

### Kế hoạch rút vốn:

Tổng số	Giải ngân	Tháng ..	Tháng ...	

Nếu Bên vay không giải ngân theo đúng tiến độ hàng quý đã cam kết, Bên vay cam kết chấp thuận trả phí do giải ngân chậm cho Quỹ ĐTPT, mức trả phí do giải ngân chậm được tính như sau:

1,08% nhân (x) số vốn giải ngân chậm nhân (x) số ngày giải ngân chậm chia (/) 360 ngày. Số ngày giải ngân chậm được tính kể từ ngày đầu tiên của quý tiếp theo quý kế hoạch đến ngày thực giải ngân. Việc trả phí cho Bên cho vay sẽ được thực hiện đồng thời đầy đủ khi Bên cho vay giải ngân.

Trường hợp Bên vay muốn kéo dài thời hạn rút vốn so với thời hạn nêu trên thì phải thông báo bằng văn bản cho Bên cho vay và phải được Bên cho vay chấp thuận.

### 3. Phương thức rút vốn vay:

Bên vay rút vốn vay làm nhiều lần theo tiến độ thực hiện dự án. Mỗi lần rút vốn vay, Bên vay phải ký Khế ước nhận nợ vay với Bên cho vay. Khế ước nhận nợ chỉ có một bản duy nhất lưu tại bộ phận kế toán của Bên cho vay. Việc thanh toán quốc tế được thực hiện tại Ngân hàng do Bên vay uỷ nhiệm thanh toán.

### **Điều 6. Trả nợ gốc**

1. Trả nợ gốc: Nợ gốc được hoàn trả một lần khi kết thúc thời hạn vay.  
(*hoặc theo lịch trả nợ, cụ thể:.....*)

2. Bên vay cam kết trả nợ gốc đúng hạn theo Khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này.

3. Khi khoản vay đến hạn theo Hợp đồng này, Bên vay phải chủ động trả đầy đủ cho Bên cho vay. Trường hợp đến hạn mà Bên vay không trả hoặc trả không đủ số nợ đến hạn mà không được Bên cho vay chấp thuận gia hạn trả nợ gốc thì Bên cho vay tạm ngừng việc cấp vốn vay cho Bên vay (*lưu ý: vì đây là cho vay ngắn hạn*) và chuyển toàn bộ nợ gốc đến hạn trả nhưng chưa trả sang nợ quá hạn. Đồng thời Bên cho vay được thu nợ từ tài khoản tiền gửi của Bên vay mở tại Ngân hàng.....và lập uỷ nhiệm thu để thu nợ từ tài khoản tiền gửi của Bên vay mở tại các tổ chức tín dụng khác và thông báo cho Bên vay biết.

#### 4. Trả nợ trước hạn:

Bên cho vay sẽ xem xét và có sự thỏa thuận thống nhất giữa hai bên về việc Bên vay (vấn bản đề nghị của Bên vay xin trả nợ gốc trước hạn khi không có bất kỳ một khoản nợ nào (gốc, lãi và phí) đến hạn trả nhưng chưa trả. Trường hợp Bên cho vay không chấp thuận, Bên vay phải trả phí do trả nợ trước hạn (Bên cho vay xác định) mức phí tính theo nguyên tắc không vượt quá lãi phát sinh trong trường hợp trả nợ đúng hạn theo hợp đồng này. Phí do trả nợ trước hạn được tính theo công thức sau :

Số tiền phạt trả nợ trước hạn = Số tiền trả nợ trước hạn nhân (x) lãi suất cho vay trong hạn đã quy định tại Hợp đồng này (tính theo lãi suất năm) nhân (x) số ngày trả nợ trước hạn theo hợp đồng chia (:) cho 360 ngày .

#### 5. Chuyển nợ quá hạn

Khi Bên vay không thanh toán đủ các khoản nợ gốc, lãi đến thời hạn phải trả hoặc phải trả trước hạn theo yêu cầu thu hồi nợ trước hạn của Bên cho vay thì số nợ phải trả nhưng chưa trả bị chuyển sang nợ quá hạn.

Trong trường hợp Bên cho vay thu hồi trước hạn các khoản nợ vay chưa thanh toán của Bên vay, sau 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày Bên cho vay có Thông báo thu hồi nợ trước hạn mà Bên vay không thanh toán đủ nợ vay, toàn bộ số dư nợ gốc bị chuyển sang nợ quá hạn và chịu mức lãi suất bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Sau khi chuyển nợ quá hạn, Bên cho vay có quyền thực hiện các biện pháp theo Hợp đồng và theo luật định để thu hồi nợ (bao gồm: *nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí và các khoản phải trả khác*).

#### **Điều 7. Trả lãi**

1. Lãi vay được tính từ ngày Bên vay nhận khoản giải ngân đầu tiên theo Khế ước nhận nợ cho đến ngày trả hết nợ gốc.

Lãi phải trả được tính trên số dư nợ vay nhân (x) với số ngày vay thực tế nhân (x) với lãi suất năm chia (:) cho 360 (ngày).

Đến hạn trả lãi, Bên vay phải chủ động trả đầy đủ lãi cho Bên cho vay. Nếu đến hạn mà Bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên cho vay được thu nợ từ tài khoản tiền gửi của Bên vay mở tại Ngân hàng.....và lập uỷ nhiệm thu để thu nợ từ tài khoản tiền gửi của Bên vay mở tại các tổ chức tín dụng khác và thông báo cho Bên vay biết.

2. Kỳ hạn trả lãi: Vào ngày 25 hàng tháng. Chậm nhất đến ngày cuối tháng (theo tháng dương lịch) nếu Bên cho vay chưa trả lãi hoặc không trả đầy đủ lãi cho Bên cho vay, Bên vay phải chịu phạt chậm trả lãi được tính kể

từ ngày đầu tiên của tháng liền kề. Mức phạt chậm trả lãi được tính trên số lãi chậm trả và số ngày chậm trả lãi với lãi suất phạt theo công thức sau:

Số tiền phạt chậm trả lãi = Số tiền lãi chậm trả nhân (x) 150 % lãi suất cho vay trong hạn (tính theo lãi suất năm) nhân (x) số ngày chậm trả chia (:) cho 360 ngày .

#### **Điều 8. Thứ tự ưu tiên thanh toán nợ**

Bên vay trả nợ cho Bên cho vay theo thứ tự: phí quá hạn, lãi quá hạn, (nếu có), lãi trong hạn, phí đến hạn (nếu có), nợ gốc quá hạn, nợ gốc trong hạn. Trường hợp cần thiết, Bên cho vay sẽ quyết định thay đổi thứ tự thanh toán nợ này.

Riêng trường hợp xử lý tài sản bảo đảm, việc thu nợ được thực hiện theo thứ tự: nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí/các khoản phải trả khác.

#### **Điều 9. Bảo đảm tiền vay**

*Tài sản bảo đảm (Ghi rõ: tên, xuất xứ, chủng loại, số lượng, chất lượng, quy cách, giá trị, chứng từ sở hữu):*

.....  
.....

*Tổng trị giá tài sản: .....*

*Chi tiết về tài sản, quyền hạn và nghĩa vụ của các bên thực hiện theo Hợp đồng bảo đảm (thế chấp, cầm cố, bảo lãnh) giữa các bên.*

Các thủ tục bảo đảm tiền vay được thực hiện theo quy định tại các hợp đồng bảo đảm tiền vay và theo các quy định của Nhà nước

Ngoài tài sản bảo đảm nêu trên, Bên vay cam kết dùng toàn bộ tài sản hợp pháp của mình làm tài sản bảo đảm cho nợ vay tại Bên cho vay, một khi tài sản bảo đảm nêu tại điều này không đủ để thanh toán vốn, lãi và các chi phí khác cho Bên cho vay.

#### **Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên vay**

##### **1. Quyền của Bên vay:**

1.1 Được rút vốn vay theo quy định tại Hợp đồng này.

1.2 Được trả nợ trước hạn khi được Bên cho vay chấp thuận.

1.3 Yêu cầu Bên cho vay bồi thường thiệt hại phát sinh do Bên cho vay vi phạm Hợp đồng này.



## **2. Nghĩa vụ của Bên vay:**

2.1 Sử dụng vốn vay đúng mục đích, có hiệu quả, chấp hành các quy định của Nhà nước về quản lý đầu tư, xây dựng và tín dụng đầu tư phát triển.

2.2 Phối hợp với Bên cho vay thực hiện công chứng, chứng thực, đăng ký, xoá đăng ký giao dịch bảo đảm tại các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật hiện hành. Chịu các chi phí liên quan đến việc định giá tài sản bảo đảm, công chứng, chứng thực, và đăng ký giao dịch bảo đảm.

2.3 Không được thanh lý, nhượng bán, cho, tặng, góp vốn bằng tài sản hình thành từ vốn vay hoặc dùng tài sản hình thành từ vốn vay làm tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ với cá nhân, tổ chức khác khi chưa trả hết nợ cho Bên cho vay hoặc chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên cho vay.

2.4 Trả nợ gốc và lãi đầy đủ, đúng hạn theo kế hoạch (lịch) trả nợ hoặc trả nợ trước hạn theo quy định tại Điều 6.

2.5 Mở tài khoản tiền gửi vốn tự có tham gia đầu tư, tài khoản tiền gửi vốn trả nợ, tài khoản cần thiết khác tại Bên cho vay và chuyển tiền vào các tài khoản này theo đúng quy định của Bên cho vay.

2.6 Mua bảo hiểm vật chất cho tài sản bảo đảm trong suốt thời gian vay nếu tài sản đảm bảo thuộc đối tượng phải mua bảo hiểm bắt buộc theo quy định của pháp luật hoặc theo yêu cầu của Bên cho vay. Đồng thời Bên vay giao bản gốc các giấy tờ về bảo hiểm của tài sản và chuyển quyền thụ hưởng tiền bảo hiểm cho Bên cho vay để Bên cho vay thu nợ khi xảy ra sự kiện bảo hiểm.

2.7 Cam kết uỷ quyền cho Tổ chức tín dụng nơi Bên vay mở tài khoản tiền gửi được trích tài khoản để trả nợ cho Bên cho vay vay bằng thẻ thức thanh toán uỷ nhiệm thu khi đến hạn trả nợ mà Bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ.

2.8 Gửi cho Bên cho vay các tài liệu theo yêu cầu của Bên cho vay, báo cáo tài chính định kỳ quý, năm và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, hợp pháp của hồ sơ, tài liệu đã cung cấp; Tạo điều kiện để Bên cho vay kiểm tra quá trình vay vốn, sử dụng vốn vay và trả nợ, kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất tài sản bảo đảm, kiểm tra tình hình sản xuất, kinh doanh, tài chính và những vấn đề khác liên quan tại trụ sở làm việc hoặc công trình đầu tư.

2.9 Thực hiện đúng cam kết bảo đảm tiền vay theo quy định tại Hợp đồng bảo đảm tiền vay ký với Bên cho vay và các quy định của pháp luật có liên quan.

Trong trường hợp không trả được nợ, Bên vay phải chấp hành nghĩa vụ theo những quy định tại Hợp đồng bảo đảm tiền vay và Hợp đồng này. Nếu tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để trả hết nợ gốc và lãi vay, tiền phí (nếu có) thì Bên vay, Bên bảo lãnh, Bên thế chấp / cầm cố phải nhận nợ và tiếp tục trả nợ đối với phần còn lại cho Bên cho vay.

2.10 Bên vay phải thông báo kịp thời với Bên cho vay về:

- Thay đổi về việc mở và sử dụng tài khoản tiền gửi tại các Tổ chức tín dụng;

- Thay đổi về vốn, tài sản ảnh hưởng đến khả năng tài chính của bên vay và những thay đổi khác có liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi tiền vay cho Bên cho vay;

- Thay đổi về tình trạng tài sản bảo đảm, thay đổi ảnh hưởng, đe dọa làm mất hoặc giảm giá trị tài sản bảo đảm tiền vay;

- Thay đổi thành viên Ban lãnh đạo, Hội đồng quản trị, Giám đốc, Tổng Giám đốc điều hành (nếu có);

- Các tranh chấp với các đối tượng khác, có nguy cơ bị khởi tố, khởi kiện;

- Chủ trương và tình hình tiến hành chuyển đổi hình thức sở hữu, tổ chức lại (nếu có), tạm ngừng hoạt động, giải thể, phá sản.

- Thay đổi tên, trụ sở chính, địa chỉ liên lạc.

- Các thay đổi khác ảnh hưởng đến khả năng trả nợ, liên quan đến dự án đầu tư được vay vốn.

2.11 Trước khi thay đổi hình thức sở hữu, tổ chức lại, Bên vay phải trả hết nợ gốc và lãi vay cho Bên cho vay. Trường hợp chưa trả hết gốc và lãi vay thì phải được sự đồng ý của Bên cho vay và Bên vay phải làm thủ tục chuyển nợ cho chủ thể mới trước khi bàn giao tài sản để chủ thể mới ký nhận nợ với Bên cho vay với các điều kiện đã cam kết tại Hợp đồng này.

2.12 Bồi thường thiệt hại cho Bên cho vay nếu Bên vay vi phạm Hợp đồng này gây thiệt hại cho Bên cho vay.

## **Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho vay**

### **1. Quyền của Bên cho vay**

1.1 Được tự động chuyển sang nợ quá hạn và áp dụng các biện pháp cần thiết kể cả việc được yêu cầu Tổ chức tín dụng nơi Bên vay có tài khoản tiền gửi trích tài khoản tiền gửi của Bên vay để thu nợ và lãi, xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ gốc và lãi vay theo quy định của pháp luật nếu khi đến hạn trả nợ (hoặc hết thời hạn gia hạn nợ nếu được gia hạn nợ) mà Bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ theo Hợp đồng này.

1.2 Kiểm tra việc sử dụng vốn vay, tài sản hình thành từ vốn vay, kiểm tra trước, trong và sau khi cho vay vốn, kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất tài sản đảm bảo, kiểm tra trong quá trình thu nợ cho đến khi kết thúc Hợp đồng này.

1.3 Đơn phương chấm dứt hợp đồng và thu nợ trước hạn nếu Bên vay không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc hoặc bất kỳ một khoản nợ nào theo lịch trả nợ đã cam kết kể cả lãi vay và phí (nếu có) và Bên cho vay có quyền quyết định xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, tài sản thế chấp được xử lý theo thứ tự ưu tiên thứ nhất cho các tài sản thế chấp ban đầu của công ty hoặc cá nhân người thứ ba bảo lãnh (nếu có) và yêu cầu bên giữ tài sản thế chấp giao tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này khi Bên vay không thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ trả nợ cho Bên cho vay.

1.4 Yêu cầu Bên vay cung cấp toàn bộ các báo cáo tài chính quý, năm, báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh và các thông tin cần thiết khác liên quan đến vốn vay.

1.5 Đình chỉ cho vay và thu nợ trước hạn (cả gốc và lãi) trong các trường hợp sau:

- Bên vay sử dụng vốn vay không đúng mục đích.
- Bên vay cung cấp thông tin không trung thực, không đầy đủ về việc sử dụng vốn vay và tình hình tài chính của Bên vay.
- Tình hình sản xuất kinh doanh, tài chính của Bên vay có dấu hiệu đe dọa nghiêm trọng đến khả năng trả nợ cho Bên cho vay .
- Bên vay giải thể, ngừng hoạt động, thực hiện chuyển đổi sở hữu, tổ chức lại mà không thông báo cho Bên cho vay, chưa được Bên cho vay chấp thuận chuyển nợ cho chủ thể mới.
- Hợp đồng bảo đảm tiền vay bị vi phạm, giá trị tài sản bảo đảm tiền vay bị giảm sút, không còn đủ để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay và Bên vay không có hình thức bảo đảm khác hoặc tài sản bảo đảm khác thay thế.

- Có các tranh chấp liên quan đến tài sản bảo đảm. Người điều hành của Bên vay bị khởi tố liên quan đến vốn vay và hoạt động của Bên vay.

- Bên vay không trả được bất kỳ một khoản nợ nào đến hạn theo Hợp đồng này mà không được gia hạn hoặc hết thời hạn ân hạn.

- Người bảo lãnh cho Bên vay theo Hợp đồng này là cá nhân mất tích, chết, là cơ quan, tổ chức bị phá sản, giải thể hoặc không còn khả năng đảm bảo nghĩa vụ được bảo lãnh vì bất kỳ nguyên nhân nào khác mà Bên vay không có hình thức bảo đảm khác thay thế (nếu hình thức bảo đảm tiền vay là bảo lãnh).

1.6 Xem xét, quyết định việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định tại Hợp đồng bảo đảm tiền vay khi Bên vay không thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

1.7 Yêu cầu Bên vay bồi thường thiệt hại do Bên vay vi phạm Hợp đồng này.

1.8 Khởi kiện Bên vay và/hoặc Bên bảo đảm theo quy định pháp luật khi Bên vay và/hoặc Bên bảo đảm vi phạm nghĩa vụ đã cam kết.

1.9 Thông báo cho cơ quan bảo hiểm về việc tài sản được mua bảo hiểm đã được dùng làm tài sản bảo đảm tiền vay tại Bên cho vay để được thụ hưởng tiền bảo hiểm khi xảy ra sự kiện bảo hiểm.

1.10 Trường hợp Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngoài các biện pháp xử lý để thu hồi nợ theo qui định hoặc theo hợp đồng thì Bên cho vay có quyền thông báo công khai, cung cấp thông tin cho bên thứ ba, kể cả các phương tiện thông tin đại chúng, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến Bên vay về việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ của Bên vay.

## **2. Nghĩa vụ của Bên cho vay:**

2.1 Giải ngân vốn vay đúng mục đích phù hợp với lịch rút vốn vay của Bên vay đã được chấp thuận.

2.2 Thông báo cho Bên vay về việc chuyển nợ quá hạn (nếu có).

2.3 Thực hiện các quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm. Yêu cầu Bên vay thanh toán chi phí về định giá tài sản bảo đảm (nếu có), công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm.

2.4 Bồi thường thiệt hại cho Bên vay do việc Bên cho vay vi phạm Hợp đồng này.

## **Điều 12. Xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp hợp đồng**

1. Vi phạm hợp đồng và xử lý vi phạm: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu một Bên phát hiện Bên kia vi phạm Hợp đồng thì thông báo bằng văn bản cho Bên vi phạm biết và yêu cầu khắc phục các vi phạm đó. Hết thời hạn ghi trong thông báo mà Bên vi phạm không khắc phục hoặc khắc phục không được thì tùy mức độ vi phạm, Bên bị vi phạm được thực hiện các biện pháp phù hợp với thỏa thuận giữa hai bên và quy định của pháp luật.

2. Giải quyết tranh chấp: ngày phát sinh tranh chấp là ngày hết hạn trong thông báo yêu cầu khắc phục vi phạm (trường hợp thông báo chuyển nợ quá hạn thì ngày phát sinh tranh chấp là ngày hết hạn hoàn trả số nợ quá hạn được ghi trong thông báo). Các bên giải quyết tranh chấp bằng thương lượng trên cơ sở bình đẳng, thiện chí. Trong thời hạn .....ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp mà hai bên không tiến hành thương lượng hoặc thương lượng không thành thì tranh chấp được giải quyết bởi toà án có thẩm quyền.

## **Điều 13. Sửa đổi, bổ sung hợp đồng :**

Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản khác của hợp đồng này phải được cả hai bên thỏa thuận bằng văn bản do đại diện có thẩm quyền của hai bên ký; những sửa đổi, bổ sung đó có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng. Các phụ lục hợp đồng, kế ước nhận nợ, các văn bản thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng, các tài liệu kèm theo (nếu có), các thỏa thuận, đề nghị thay đổi biện pháp bảo đảm, tài sản bảo đảm là một bộ phận không tách rời của hợp đồng này và ràng buộc trách nhiệm đối với các bên.

## **Điều 14. Thông báo và trao đổi thông tin**

Mọi thông báo, giao dịch giữa hai bên phải được lập thành văn bản, có chữ ký của người có thẩm quyền và được gửi theo địa chỉ nêu trong hợp đồng này (trừ trường hợp đã có thông báo bằng văn bản về việc thay đổi địa chỉ). Nếu được chuyển qua bưu điện thì ngày gửi được xác định là ngày ghi trên dấu xác nhận của bưu điện cơ sở nơi chuyển. Bên nhận coi như đã nhận được nếu được chuyển tới địa chỉ nơi nhận trong thời gian từ 7 giờ 30 đến 16 giờ 30 trong những ngày làm việc. Nếu chuyển trực tiếp thì coi như bên nhận đã nhận được khi có ký nhận của bên gửi với bộ phận văn thư của bên nhận.

## **Điều 15. Hiệu lực của Hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và chấm dứt trong các trường hợp sau:

- Bên B trả hết nợ gốc, nợ lãi, nợ gốc quá hạn, nợ lãi quá hạn và phí, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) phát sinh từ Hợp đồng này.

- Theo thoả thuận của các bên.

2. Sau khi bên vay trả hết nợ gốc, nợ lãi, nợ gốc quá hạn, nợ lãi quá hạn, phí (nếu có), Bên cho vay và Bên vay tiến hành thủ tục thanh lý hợp đồng này theo quy định pháp luật hiện hành

3. Hợp đồng này bao gồm ...trang được đánh số thứ tự từ 01 đến....., được lập thành 05 bản, có giá trị pháp lý như nhau: Bên A giữ .... bản, Bên B giữ .....bản,.....

**Bên vay**

**Bên cho vay**

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

(Mẫu 02)

**HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG**  
**ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN**

**Số: ...../201../HĐTD-.....**

Căn cứ Bộ Luật Dân sự có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2006;

Căn cứ Hồ sơ vay vốn của.....;

Căn cứ Thông báo chỉ tiêu vay vốn.....

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm 200.....tại trụ sở Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Bình Dương, chúng tôi gồm có:

**1 Bên cho vay: QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

*(sau đây gọi là Quỹ ĐTPT)*

- Địa chỉ:.....

- Điện thoại:.....Fax:.....

- Tài khoản VND:.....tại:.....

- Do Ông (Bà).....

*Chức vụ:.....làm đại diện.*

**2. Bên vay:**

- Địa chỉ:.....

- Giấy ĐKKD/GPĐT/ CMND số:.....do.....cấp ngày.....

- Điện thoại:.....Fax:.....

- Số Tài khoản: + VND: .....tại:.....

+ Ngoại tệ:.....tại:.....

- Do Ông (Bà).....

*Chức vụ .....làm đại diện*

Hai bên thoả thuận đồng ý ký hợp đồng tín dụng với các điều khoản sau:

**Điều 1. Số tiền vay, đồng tiền cho vay và trả nợ**

Bên cho vay đồng ý cho Bên vay vay số tiền tối đa là: .....

Bằng chữ:.....

Bên vay nhận tiền vay bằng đồng ....., nhận nợ và trả nợ gốc, lãi bằng đồng .....

### **Điều 2. Mục đích sử dụng tiền vay**

Tiền vay theo Hợp đồng này được sử dụng để .....

Bên vay cam kết sử dụng vốn vay đúng mục đích, không sử dụng tiền vay vào các mục đích trái pháp luật.

### **Điều 3. Thời hạn cho vay và trả nợ**

Thời hạn cho vay là:.....tháng kể từ ngày Bên vay nhận được khoản giải ngân đầu tiên theo Khế ước nhận nợ.

Thời hạn trả nợ gốc:....., kể từ ngày .....đến ngày .....

### **Điều 4. Lãi suất, phí**

1. Lãi suất nợ trong hạn:.....%/năm.

2. Lãi suất nợ quá hạn (tính trên nợ gốc và lãi chậm trả):.....

3. Phí:

Trường hợp muốn trả nợ trước hạn, Bên vay phải lập đề nghị bằng văn bản và phải được Bên cho vay chấp thuận. Nếu Bên cho vay không chấp thuận mà Bên vay vẫn đề nghị trả nợ trước hạn thì Bên vay phải nộp phí trả nợ trước hạn.

### **Điều 5. Rút vốn vay**

1. Điều kiện rút vốn vay:

Trước khi rút vốn vay, Bên vay cung cấp cho Bên cho vay đầy đủ các hồ sơ, tài liệu pháp lý liên quan đến việc vay vốn và phải hoàn thành thủ tục bảo đảm tiền vay cho khoản vay nêu tại Hợp đồng này.

- Mở tài khoản tiền gửi vốn tự có tham gia đầu tư, tài khoản tiền gửi vốn trả nợ, tài khoản cần thiết khác tại Bên cho vay và chuyển tiền vào các tài khoản này theo đúng quy định của Bên cho vay (nếu Bên cho vay có yêu cầu).

2. Thời hạn rút vốn:

Bên vay được rút vốn vay trong thời hạn tối đa.....tháng kể từ khi Hợp đồng này được ký kết. Quá thời hạn trên mà Bên vay không rút hoặc rút vốn không hết thì không được tiếp tục rút vốn nữa.



Kế hoạch rút vốn:

Tổng số	Giải ngân Năm .....	Quý ..	Quý ...	

Nếu Bên vay không giải ngân theo đúng tiến độ hàng quý đã cam kết, Bên vay cam kết chấp thuận trả phí do giải ngân chậm cho Quỹ ĐTPT, mức trả phí do giải ngân chậm được tính như sau:

1,08% nhân (x) số vốn giải ngân chậm nhân (x) số ngày giải ngân chậm chia (/) 360 ngày. Số ngày giải ngân chậm được tính kể từ ngày đầu tiên của quý tiếp theo quý kế hoạch đến ngày thực giải ngân. Việc trả phí cho Bên cho vay sẽ được thực hiện đồng thời đầy đủ khi Bên cho vay giải ngân.

Trường hợp Bên vay muốn kéo dài thời hạn rút vốn so với thời hạn nêu trên thì phải thông báo bằng văn bản cho Bên cho vay và phải được Bên cho vay chấp thuận.

### 3. Phương thức rút vốn vay:

Bên vay rút vốn vay làm nhiều lần theo tiến độ thực hiện dự án. Mỗi lần rút vốn vay, Bên vay phải ký Khế ước nhận nợ vay với bên cho vay. Khế ước nhận nợ chỉ có một bản duy nhất lưu tại bộ phận kế toán của Bên cho vay.

Việc thanh toán quốc tế được thực hiện tại Ngân hàng do bên vay uỷ nhiệm thanh toán.

### 4. Từ chối và đình chỉ rút vốn vay:

Bên cho vay được quyền từ chối hoặc ngừng giải ngân trong các trường hợp sau:

- Không đủ điều kiện giải ngân theo quy định tại .... khoản ... Điều .....
- Bên vay sử dụng vốn vay sai mục đích, thực hiện không đúng các cam kết trong Hợp đồng này, hợp đồng bảo đảm tiền vay và các cam kết khác với Bên cho vay
- Phát sinh các yếu tố ảnh hưởng xấu đến hiệu quả dự án, khả năng trả nợ của Bên vay.

## Điều 6. Trả nợ gốc

1. Thời hạn trả nợ, mức trả nợ và phương thức trả

+ Kỳ hạn trả nợ: .....

+ Số kỳ trả nợ:.....

+ Mức trả nợ/kỳ hạn:.....

Bên vay cam kết trả nợ gốc theo lịch sau:

Năm (tháng, quý)	Số tiền trả
201...	.....
201...	.....
.....	.....

- Khi bất cứ một khoản nợ nào đến hạn theo Hợp đồng này, Bên vay phải chủ động trả đầy đủ cho Bên cho vay. Trường hợp đến hạn mà Bên vay không trả hoặc trả không đủ số nợ đến hạn mà không được Bên cho vay chấp thuận gia hạn trả nợ gốc thì Bên cho vay tạm ngừng việc cấp vốn vay cho bên vay và chuyển toàn bộ nợ gốc đến hạn trả nhưng chưa trả sang nợ quá hạn. Đồng thời Bên cho vay được thu nợ từ tài khoản tiền gửi của Bên vay mở tại Ngân hàng.....và lập uỷ nhiệm thu để thu nợ từ tài khoản tiền gửi của Bên vay mở tại các tổ chức tín dụng khác và thông báo cho Bên vay biết.

2. Trả nợ trước hạn:

Bên cho vay sẽ xem xét và có sự thỏa thuận thống nhất giữa hai bên về việc Bên vay (văn bản đề nghị của bên vay) xin trả nợ gốc trước hạn khi không có bất kỳ một khoản nợ nào (gốc, lãi và phí) đến hạn trả nhưng chưa trả. Trường hợp Bên cho vay không chấp thuận, bên vay phải trả phí do trả nợ trước hạn (Bên cho vay xác định) mức phí tính theo nguyên tắc không vượt quá lãi phát sinh trong trường hợp trả nợ đúng hạn theo hợp đồng này. Phí do trả nợ trước hạn được tính theo công thức sau :

Số tiền phạt trả nợ trước hạn = Số tiền trả nợ trước hạn nhân (x) lãi suất cho vay trong hạn đã quy định tại Hợp đồng này (tính theo lãi suất năm) nhân (x) số ngày trả nợ trước hạn theo hợp đồng chia (:) cho 360 ngày.

### 3. Chuyển nợ quá hạn:

Khi đến ngày trả nợ gốc theo kỳ hạn nếu Bên vay không trả hết số nợ gốc phải trả đúng hạn và không được Bên cho vay cơ cấu lại thời hạn trả nợ gốc thì toàn bộ số dư nợ gốc thực tế còn lại của khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất như sau:

- Đối với phần dư nợ gốc của kỳ hạn mà Bên vay không trả đúng hạn thì áp dụng mức lãi suất quá hạn;
- Đối với phần dư nợ gốc của kỳ hạn chưa đến hạn trả nợ nhưng đã chuyển nợ quá hạn thì áp dụng mức lãi suất vay trong hạn.

### Điều 7. Trả lãi

1. Lãi vay được tính từ ngày Bên vay nhận khoản giải ngân đầu tiên theo Khế ước nhận nợ cho đến ngày trả hết nợ gốc.

Lãi phải trả được tính trên số dư nợ vay nhân (x) với số ngày vay thực tế nhân (x) với lãi suất năm chia (:) cho 360 (ngày).

Đến hạn trả lãi, Bên vay phải chủ động trả đầy đủ lãi cho Quỹ ĐTPT. Nếu đến hạn mà Bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì Bên cho vay được thu nợ từ tài khoản tiền gửi của Bên vay mở tại Ngân hàng.....và lập uỷ nhiệm thu để thu nợ từ tài khoản tiền gửi của Bên vay mở tại các tổ chức tín dụng khác và thông báo cho Bên vay biết.

2. Kỳ hạn trả lãi: Vào ngày 25 hàng tháng. Chậm nhất đến ngày cuối tháng (theo tháng dương lịch) nếu Bên cho vay chưa trả lãi hoặc không trả đầy đủ lãi cho Bên cho vay, Bên vay phải chịu phạt chậm trả lãi được tính kể từ ngày đầu tiên của tháng liền kề. Mức phạt chậm trả lãi được tính trên số lãi chậm trả và số ngày chậm trả lãi với lãi suất phạt theo công thức sau:

Số tiền phạt chậm trả lãi = Số tiền lãi chậm trả nhân (x) 150 % lãi suất cho vay trong hạn (tính theo lãi suất năm) nhân (x) số ngày chậm trả chia (:) cho 360 ngày.

### Điều 8. Thứ tự ưu tiên thanh toán nợ

Bên vay trả nợ cho Bên cho vay theo thứ tự: phí quá hạn, lãi quá hạn, (nếu có), lãi trong hạn, phí đến hạn (nếu có), nợ gốc quá hạn, nợ gốc trong hạn. Trường hợp cần thiết, Bên cho vay sẽ quyết định thay đổi thứ tự thanh toán nợ này.

Riêng trường hợp xử lý tài sản bảo đảm, việc thu nợ được thực hiện theo thứ tự: nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí/các khoản phải trả khác.

### **Điều 9. Bảo đảm tiền vay**

*Tài sản bảo đảm (Ghi rõ: tên, xuất xứ, chủng loại, số lượng, chất lượng, quy cách, giá trị, chứng từ sở hữu):*

.....

.....

*Tổng trị giá tài sản: .....*

*Chi tiết về tài sản, quyền hạn và nghĩa vụ của các bên thực hiện theo Hợp đồng bảo đảm (thế chấp, cầm cố, bảo lãnh) giữa các bên.*

Các thủ tục bảo đảm tiền vay được thực hiện theo quy định tại các hợp đồng bảo đảm tiền vay và theo các quy định của Nhà nước.

Ngoài tài sản bảo đảm nêu trên, Bên vay cam kết dùng toàn bộ tài sản hợp pháp của mình làm tài sản bảo đảm cho nợ vay tại Bên cho vay, một khi tài sản bảo đảm nêu tại điều này không đủ để thanh toán vốn, lãi và các chi phí khác cho Bên cho vay.

### **Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên vay**

\* Quyền của Bên vay:

1. Được rút vốn vay theo quy định tại Hợp đồng này.
2. Được trả nợ trước hạn khi được Bên cho vay chấp thuận.
3. Yêu cầu Bên cho vay bồi thường thiệt hại phát sinh do Bên cho vay vi phạm Hợp đồng này.

\* Nghĩa vụ của Bên vay:

1. Sử dụng vốn vay đúng mục đích, có hiệu quả, chấp hành các quy định của Nhà nước về quản lý đầu tư, xây dựng và tín dụng đầu tư phát triển.
2. Phối hợp với Bên cho vay thực hiện công chứng, chứng thực, đăng ký, xoá đăng ký giao dịch bảo đảm tại các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật hiện hành. Chịu các chi phí liên quan đến việc định giá tài sản bảo đảm, công chứng, chứng thực, và đăng ký giao dịch bảo đảm.
3. Không được thanh lý, nhượng bán, cho, tặng, góp vốn bằng tài sản hình thành từ vốn vay hoặc dùng tài sản hình thành từ vốn vay làm tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ với cá nhân, tổ chức khác khi chưa trả hết nợ cho Bên cho vay hoặc chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên cho vay
4. Trả nợ gốc và lãi đầy đủ, đúng hạn theo kế hoạch (lịch) trả nợ hoặc trả nợ trước hạn theo quy định tại Điều 6.

5. Mở tài khoản tiền gửi vốn tự có tham gia đầu tư, tài khoản tiền gửi vốn trả nợ, tài khoản cần thiết khác tại Bên cho vay và chuyển tiền vào các tài khoản này theo đúng quy định của Bên cho vay.

6. Mua bảo hiểm vật chất cho tài sản bảo đảm trong suốt thời gian vay nếu tài sản bảo đảm thuộc đối tượng phải mua bảo hiểm bắt buộc theo quy định của pháp luật hoặc theo yêu cầu của Bên cho vay. Đồng thời Bên vay giao bản gốc các giấy tờ về bảo hiểm của tài sản và chuyển quyền thụ hưởng tiền bảo hiểm cho Bên cho vay để Bên cho vay thu nợ khi xảy ra sự kiện bảo hiểm.

7. Cam kết uỷ quyền cho Tổ chức tín dụng nơi Bên vay mở tài khoản tiền gửi được trích tài khoản để trả nợ cho Bên cho vay bằng thẻ thức thanh toán uỷ nhiệm thu khi đến hạn trả nợ mà Bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ.

8. Gửi cho Bên cho vay các tài liệu theo yêu cầu của Bên cho vay, báo cáo tài chính định kỳ quý, năm và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, hợp pháp của hồ sơ, tài liệu đã cung cấp; Tạo điều kiện để Bên cho vay kiểm tra quá trình vay vốn, sử dụng vốn vay và trả nợ, kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất tài sản bảo đảm, kiểm tra tình hình sản xuất, kinh doanh, tài chính và những vấn đề khác liên quan tại trụ sở làm việc hoặc công trình đầu tư.

9. Thực hiện đúng cam kết bảo đảm tiền vay theo quy định tại Hợp đồng bảo đảm tiền vay ký với Bên cho vay và các quy định của pháp luật có liên quan.

Trong trường hợp không trả được nợ, Bên vay phải chấp hành nghĩa vụ theo những quy định tại Hợp đồng bảo đảm tiền vay và Hợp đồng này. Nếu tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để trả hết nợ gốc và lãi vay, tiền phí (nếu có) thì Bên vay, Bên bảo lãnh, Bên thế chấp / cầm cố phải nhận nợ và tiếp tục trả nợ đối với phần còn lại cho Bên cho vay.

10. Bên vay phải thông báo kịp thời với Bên cho vay về:

- Thay đổi về việc mở và sử dụng tài khoản tiền gửi tại các Tổ chức tín dụng;

- Thay đổi về vốn, tài sản ảnh hưởng đến khả năng tài chính của bên vay và những thay đổi khác có liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi tiền vay cho Bên cho vay;

- Thay đổi về tình trạng tài sản bảo đảm, thay đổi ảnh hưởng, đe dọa làm mất hoặc giảm giá trị tài sản bảo đảm tiền vay;

- Thay đổi thành viên Ban lãnh đạo, Hội đồng quản trị, Giám đốc, Tổng Giám đốc điều hành (nếu có);
- Các tranh chấp với các đối tượng khác, có nguy cơ bị khởi tố, khởi kiện;
- Chủ trương và tình hình tiến hành chuyển đổi hình thức sở hữu, tổ chức lại (nếu có), tạm ngừng hoạt động, giải thể, phá sản.
- Thay đổi tên, trụ sở chính, địa chỉ liên lạc.
- Các thay đổi khác ảnh hưởng đến khả năng trả nợ, liên quan đến dự án đầu tư được vay vốn.

11. Trước khi thay đổi hình thức sở hữu, tổ chức lại, Bên vay phải trả hết nợ gốc và lãi vay cho Bên cho vay. Trường hợp chưa trả hết gốc và lãi vay thì phải được sự đồng ý của Bên cho vay và Bên vay phải làm thủ tục chuyển nợ cho chủ thể mới trước khi bàn giao tài sản để chủ thể mới ký nhận nợ với Bên cho vay với các điều kiện đã cam kết tại Hợp đồng này.

12. Bồi thường thiệt hại cho Bên cho vay nếu vi phạm Hợp đồng này gây thiệt hại cho Bên cho vay.

### **Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho vay**

#### **1. Quyền của Bên cho vay :**

1.1 Được tự động chuyển sang nợ quá hạn và áp dụng các biện pháp cần thiết kể cả việc được yêu cầu Tổ chức tín dụng nơi Bên vay có tài khoản tiền gửi trích tài khoản tiền gửi của Bên vay để thu nợ và lãi, xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ gốc và lãi vay theo quy định của pháp luật nếu khi đến hạn trả nợ (hoặc hết thời hạn gia hạn nợ nếu được gia hạn nợ) mà Bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ theo Hợp đồng này.

1.2 Kiểm tra việc sử dụng vốn vay, tài sản hình thành từ vốn vay, kiểm tra trước, trong và sau khi cho vay vốn, kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất tài sản đảm bảo, kiểm tra trong quá trình thu nợ cho đến khi kết thúc Hợp đồng này

1.3 Đơn phương chấm dứt hợp đồng và thu nợ trước hạn nếu Bên vay không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc hoặc bất kỳ một khoản nợ nào theo lịch trả nợ đã cam kết kể cả lãi vay và phí (nếu có) và Bên cho vay có quyền quyết định xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, tài sản thế chấp được xử lý theo thứ tự ưu tiên thứ nhất cho các tài sản thế chấp ban đầu của công ty hoặc cá nhân người thứ ba bảo lãnh (nếu có) và yêu cầu bên giữ tài sản thế chấp giao tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật và

Hợp đồng này khi Bên vay không thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ trả nợ cho Bên cho vay.

1.4 Yêu cầu Bên vay cung cấp toàn bộ các báo cáo tài chính quý, năm, báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh và các thông tin cần thiết khác liên quan đến vốn vay.

1.5 Đình chỉ cho vay và thu nợ trước hạn (cả gốc và lãi) trong các trường hợp sau:

- Bên vay sử dụng vốn vay không đúng mục đích.
- Bên vay cung cấp thông tin không trung thực, không đầy đủ về việc sử dụng vốn vay và tình hình tài chính của Bên vay.
- Tình hình sản xuất kinh doanh, tài chính của Bên vay có dấu hiệu đe dọa nghiêm trọng đến khả năng trả nợ cho Bên cho vay.
- Bên vay giải thể, ngừng hoạt động, thực hiện chuyển đổi sở hữu, tổ chức lại mà không thông báo cho Bên cho vay, chưa được Bên cho vay chấp thuận chuyển nợ cho chủ thể mới.
- Hợp đồng bảo đảm tiền vay bị vi phạm, giá trị tài sản bảo đảm tiền vay bị giảm sút, không còn đủ để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay và Bên vay không có hình thức bảo đảm khác hoặc tài sản bảo đảm khác thay thế.
- Có các tranh chấp liên quan đến tài sản bảo đảm. Người điều hành của bên vay bị khởi tố liên quan đến vốn vay và hoạt động của Bên vay.
- Bên vay không trả được bất kỳ một khoản nợ nào đến hạn theo Hợp đồng này mà không được gia hạn hoặc hết thời hạn ân hạn.
- Người bảo lãnh cho Bên vay theo Hợp đồng này là cá nhân mất tích, chết, là cơ quan, tổ chức bị phá sản, giải thể hoặc không còn khả năng đảm bảo nghĩa vụ được bảo lãnh vì bất kỳ nguyên nhân nào khác mà Bên vay không có hình thức bảo đảm khác thay thế (nếu hình thức bảo đảm tiền vay là bảo lãnh).

1.6 Xem xét, quyết định việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định tại Hợp đồng bảo đảm tiền vay khi Bên vay không thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

1.7 Yêu cầu Bên vay bồi thường thiệt hại do Bên vay vi phạm Hợp đồng này.

1.8 Khởi kiện Bên vay và/hoặc Bên bảo đảm theo quy định pháp luật khi Bên vay và/hoặc Bên bảo đảm vi phạm nghĩa vụ đã cam kết.

1.9 Thông báo cho cơ quan bảo hiểm về việc tài sản được mua bảo hiểm đã được dùng làm tài sản bảo đảm tiền vay tại Bên cho vay để được thụ hưởng tiền bảo hiểm khi xảy ra sự kiện bảo hiểm.

1.10 Trường hợp Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngoài các biện pháp xử lý để thu hồi nợ theo qui định hoặc theo hợp đồng thì Bên cho vay có quyền thông báo công khai, cung cấp thông tin cho bên thứ ba, kể cả các phương tiện thông tin đại chúng, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến Bên vay về việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ của Bên vay.

## **2. Nghĩa vụ của Bên cho vay**

2.1 Giải ngân vốn vay đúng mục đích phù hợp với lịch rút vốn vay của Bên vay đã được chấp thuận.

2.2 Thông báo cho Bên vay về việc chuyển nợ quá hạn (nếu có).

2.3 Thực hiện các quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm. Yêu cầu Bên vay thanh toán chi phí về định giá tài sản bảo đảm (nếu có), công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm.

2.4 Bồi thường thiệt hại cho Bên vay do việc Bên cho vay vi phạm Hợp đồng này.

## **Điều 12. Xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp hợp đồng**

1. Vi phạm hợp đồng và xử lý vi phạm: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu một Bên phát hiện Bên kia vi phạm Hợp đồng thì thông báo bằng văn bản cho Bên vi phạm biết và yêu cầu khắc phục các vi phạm đó. Hết thời hạn ghi trong thông báo mà Bên vi phạm không khắc phục hoặc khắc phục không được thì tùy mức độ vi phạm, Bên bị vi phạm được thực hiện các biện pháp phù hợp với thỏa thuận giữa hai bên và quy định của pháp luật.

2. Giải quyết tranh chấp: ngày phát sinh tranh chấp là ngày hết hạn trong thông báo yêu cầu khắc phục vi phạm (trường hợp thông báo chuyển nợ quá hạn thì ngày phát sinh tranh chấp là ngày hết hạn hoàn trả số nợ quá hạn được ghi trong thông báo). Các bên giải quyết tranh chấp bằng thương lượng trên cơ sở bình đẳng, thiện chí. Trong thời hạn .....ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp mà hai bên không tiến hành thương lượng hoặc thương lượng không thành thì tranh chấp được giải quyết bởi toà án có thẩm quyền.



### **Điều 13. Sửa đổi, bổ sung hợp đồng**

Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản khác của hợp đồng này phải được cả hai bên thỏa thuận bằng văn bản do đại diện có thẩm quyền của hai bên ký; những sửa đổi, bổ sung đó có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng. Các phụ lục hợp đồng, kế ước nhận nợ, các văn bản thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng, các tài liệu kèm theo (nếu có), các thỏa thuận, đề nghị thay đổi biện pháp bảo đảm, tài sản bảo đảm là một bộ phận không tách rời của hợp đồng này và ràng buộc trách nhiệm đối với các bên.

### **Điều 14. Thông báo và trao đổi thông tin**

1. Mọi thông báo, giao dịch giữa hai bên phải được lập thành văn bản, có chữ ký của người có thẩm quyền và được gửi theo địa chỉ nêu trong hợp đồng này (trừ trường hợp đã có thông báo bằng văn bản về việc thay đổi địa chỉ). Nếu được chuyển qua bưu điện thì ngày gửi được xác định là ngày ghi trên dấu xác nhận của bưu điện cơ sở nơi chuyển. Bên nhận coi như đã nhận được nếu được chuyển tới địa chỉ nơi nhận trong thời gian từ 7 giờ 30 đến 16 giờ 30 trong những ngày làm việc. Nếu chuyển trực tiếp thì coi như bên nhận đã nhận được khi có ký nhận của bên gửi với bộ phận văn thư của bên nhận.

### **Điều 15. Hiệu lực của Hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và chấm dứt trong các trường hợp sau:

- Bên B trả hết nợ gốc, nợ lãi, nợ gốc quá hạn, nợ lãi quá hạn và phí, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) phát sinh từ Hợp đồng này.

- Theo thoả thuận của các bên.

2. Thanh lý hợp đồng: Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng này chấm dứt, hai bên ký văn bản thanh lý Hợp đồng, nếu không ký văn bản thanh lý thì Hợp đồng được coi là đã được thanh lý.

3. Hợp đồng này bao gồm ...trang được đánh số thứ tự từ 01 đến....., được lập thành 05 bản, có giá trị pháp lý như nhau: Bên A giữ .... bản, Bên B giữ .....bản,...../.

**Bên vay**

**Bên cho vay**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

(Mẫu 03)

**HỢP ĐỒNG**

**Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất**

Số...../201...../HĐTC-QSĐĐ,TSGLVĐ

Căn cứ Bộ Luật Dân sự có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2006;

Căn cứ các quy định pháp luật về bảo đảm tiền vay, pháp luật về đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan;

Căn cứ hợp đồng tín dụng số.....ngày .....giữa... và Bên nhận thế chấp và ...

Hôm nay, ngày .... tháng .... năm....., tại trụ sở Quỹ ĐTPT tỉnh Bình Dương

Chúng tôi gồm có:

**1-Bên thế chấp:** .....

- Địa chỉ:

- Điện thoại:.....Fax.....

- Do ông (bà) .....CMND số:.....

- Hộ khẩu thường trú:.....

- Chức vụ:..... làm đại diện..... theo giấy uỷ quyền số:..... ngày .../...../..... của

**2- Bên nhận thế chấp:** Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương

( Sau đây viết tắt là Quỹ ĐTPT)

- Địa chỉ: .....

- Điện thoại: .....Fax:.....

- Do ông (bà) .....

- Chức vụ:..... làm đại diện theo Giấy uỷ quyền số.....ngày ... ..của Giám đốc Bên nhận thế chấp( nếu có).

Hai bên thoả thuận ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm những điều khoản sau:

## **Điều 1. Tài sản thế chấp**

### 1. Quyền sử dụng đất:

Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo  
.....cụ thể như sau:

Thửa đất số:

Tờ bản đồ số:

Địa chỉ thửa đất:

Diện tích:                      bằng chữ:

Hình thức sử dụng:

Mục đích sử dụng:

Thời hạn sử dụng:

Nguồn gốc sử dụng:

Những hạn chế về quyền sử dụng đất:

Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số.....do.....cấp ngày.....

### 2. Tài sản gắn liền với đất trên:

Loại tài sản:

Diện tích:                      bằng chữ:

Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu:.....số.....do.....cấp ngày.....

*(Các văn bản liên quan đến tài sản thế chấp)*

## **Điều 2. Mục đích thế chấp, nghĩa vụ được bảo đảm**

Bên thế chấp đồng ý dùng quyền sử dụng đất và các tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên thế chấp nêu tại Điều 1 để thế chấp cho Bên nhận thế chấp nhằm đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, lãi phạt và phí kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó (nếu có) theo *Hợp đồng tín dụng* ngày..... được ký kết giữa..... với Bên nhận thế chấp tỉnh Bình Dương

Số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng.....số.....ngày.....được bảo đảm là.....đ (đối với trường hợp chỉ bảo đảm cho một phần nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng thì ghi nội dung này vào hợp đồng)

## **Điều 3. Giá trị tài sản thế chấp**

- Giá trị quyền sử dụng đất là: .....đồng.

- Giá trị tài sản gắn liền với đất là: .....đồng.

Tổng số giá trị tài sản thế chấp là: ..... đ,

Bằng chữ: .....đồng.

Giá trị tài sản thế chấp nêu tại Hợp đồng này chỉ là giá trị tạm tính tại thời điểm ký Hợp đồng này, không dùng làm căn cứ định giá khi thay thế hoặc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ và có thể xác định lại tại phụ lục Hợp đồng này.

Giá trị của tài sản thế chấp được xác định lại lập thành hợp đồng trong các trường hợp cần thiết theo yêu cầu của một trong các bên .

#### **Điều 4. Cam đoan của Bên thế chấp**

Bên thế chấp cam đoan :

1.Những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

2.Thửa đất thuộc trường hợp được thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này, Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

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

5. Bên thế chấp chưa và sẽ không bán, tặng, cho, trao đổi, thế chấp, góp vốn bằng tài sản thế chấp dưới bất kỳ hình thức nào trong suốt thời hạn Hợp đồng này và Hợp đồng tín dụng .....nếu chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của bên nhận thế chấp.

6. Những tài sản dùng để thế chấp hoàn toàn thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên thế chấp , không có bất kỳ người nào khác có quyền lợi liên quan đến quyền sở hữu , sử dụng tài sản thế chấp và hiện không có tranh chấp liên quan đến tài sản thế chấp .

7. Nếu có rủi ro xảy ra đối với tài sản thế chấp, Bên thế chấp phải có biện pháp bảo đảm khác thay thế để thực hiện đầy đủ nghĩa vụ được bảo đảm theo Hợp đồng này và hợp đồng .....

8. Mọi công trình cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà, đất đã thế chấp đã có và sẽ xây dựng trong thời hạn Hợp đồng này đều thuộc tài sản thế chấp trừ trường hợp có thoả thuận khác. Nếu tài sản thế chấp nằm trong diện tích quy hoạch của Nhà nước phải phá dỡ để giải phóng mặt bằng thì toàn bộ số tiền hoặc tài sản khác được đền bù đều được dùng làm tài sản

bảo đảm, nếu giá trị được đền bù nhỏ hơn nghĩa vụ được bảo đảm thì Bên thế chấp sẽ bổ sung bằng tài sản khác có giá trị tương ứng.

9. Mua bảo hiểm cho tài sản thế chấp trong suốt thời gian thế chấp. Bên thế chấp giao bản gốc giấy tờ bảo hiểm cho Bên nhận thế chấp giữ, hợp đồng bảo hiểm tài sản ghi rõ người đứng tên thụ hưởng duy nhất là Bên nhận thế chấp và chuyển quyền thụ hưởng tiền bồi thường bảo hiểm cho Bên nhận thế chấp khi xảy ra sự kiện bảo hiểm.

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên thế chấp**

1. Bảo quản, sử dụng, khai thác hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp nhưng không làm mất hoặc giảm giá trị tài sản thế chấp so với khi ký hợp đồng (không tính đến hao mòn vô hình và yếu tố trượt giá).

2. Giao cho Bên nhận thế chấp bản chính (gốc) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu sử dụng, quản lý tài sản thế chấp, và các giấy tờ khác liên quan cho Bên nhận thế chấp ngay khi ký kết hợp đồng này và được nhận lại sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình đối với Bên nhận thế chấp hoặc khi biện pháp bảo đảm, tài sản thế chấp được thay thế chấp được thay thế bằng biện pháp khác, tài sản khác.

3. Không thay đổi, sửa chữa cấu hình và các bộ phận của tài sản thế chấp làm giảm sút giá trị tài sản thế chấp. Bên thế chấp phải áp dụng các biện pháp cần thiết tránh nguy cơ làm mất hoặc giảm sút giá trị tài sản thế chấp, kể cả việc ngừng khai thác, sử dụng các tài sản đó. Trường hợp tài sản thế chấp bị mất giá hoặc giảm sút 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 Bên nhận thế chấp chấp thuận hoặc trả nợ trước hạn cho Bên nhận thế chấp.

4. Thực hiện việc công chứng, chứng thực thế chấp và đăng ký, xoá đăng ký thế chấp, tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật hiện hành. Chịu mọi chi phí công chứng, chứng thực, đăng ký và xoá đăng ký thế chấp, xử lý tài sản thế chấp (nếu có).

5. Không được bán, trao đổi, chuyển nhượng, cho, tặng, cho mượn, cho thuê tài sản thế chấp khi nghĩa vụ được bảo đảm chưa chấm dứt hoặc chưa có biện pháp bảo đảm khác thay thế để bảo đảm nghĩa vụ cho Bên nhận thế chấp, hoặc chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Bên nhận thế chấp. Trường hợp Bên thế chấp chuyển nhượng từng phần hoặc toàn bộ các quyền sử dụng đất thế chấp, Bên thế chấp phải thông báo cho Bên nhận thế chấp bằng văn bản và phải được Bên nhận thế chấp chấp thuận bằng văn bản. Khi làm thủ tục xoá thế chấp từng phần hoặc toàn bộ tài sản thế chấp, Bên

thế chấp phải hoàn trả nợ vay cho Bên nhận thế chấp tương đương giá trị tài sản thế chấp xin giải chấp.

Trường hợp Bên thế chấp cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp Bên thế chấp phải thông báo cho Bên nhận thế chấp bằng văn bản và phải được Bên nhận thế chấp chấp thuận bằng văn bản. Nếu không được Bên nhận thế chấp chấp thuận thì khi Bên nhận thế chấp xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, Bên thế chấp (Bên cho thuê, Bên cho mượn) và Bên thuê, Bên mượn cam kết sẽ chấm dứt hợp đồng thuê, hợp đồng mượn tài sản trước thời hạn, vô điều kiện và giao tài sản thế chấp cho Bên nhận thế chấp.

6. Mua bảo hiểm cho tài sản thế chấp nếu tài sản đó thuộc đối tượng mua bảo hiểm bắt buộc theo quy định pháp luật hoặc theo yêu cầu của Bên nhận thế chấp. Bên thế chấp giao bản gốc giấy tờ bảo hiểm cho Bên nhận thế chấp giữ, hợp đồng bảo hiểm tài sản ghi rõ người đứng tên thụ hưởng duy nhất là Bên nhận thế chấp và chuyển quyền thụ hưởng tiền bồi thường bảo hiểm cho Bên nhận thế chấp khi xảy ra sự kiện bảo hiểm. Trong trường hợp việc chuyển giao quyền thụ hưởng theo các hợp đồng bảo hiểm tài sản thế chấp không được thực hiện, Bên nhận thế chấp vẫn có quyền thụ hưởng theo các hợp đồng bảo hiểm tài sản thế chấp; Trường hợp tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng, khi phát sinh bồi thường, toàn bộ số tiền bảo hiểm được tổ chức bảo hiểm chi trả trực tiếp cho Bên nhận thế chấp. Bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu tổ chức bảo hiểm chi trả trực tiếp cho Bên nhận thế chấp toàn bộ số tiền bảo hiểm tài sản thế chấp. Bên thế chấp có trách nhiệm làm các thủ tục cần thiết để Bên nhận thế chấp nhận tiền bảo hiểm.

7. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, Bên thế chấp phải thông báo ngay cho Bên nhận thế chấp những thay đổi liên quan đến tài sản thế chấp, những hư hỏng có khả năng làm mất hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp, những tranh chấp về tài sản thế chấp (nếu có). Nếu không thông báo thì Bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu Bên thế chấp bồi thường thiệt hại khi xảy ra tranh chấp, hoặc phải sửa chữa, khôi phục giá trị, bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác được Bên nhận thế chấp chấp thuận hoặc trả nợ trước hạn cho Bên nhận thế chấp.

8. Phải chấp hành mọi yêu cầu của Bên nhận thế chấp về việc kiểm tra tài sản thế chấp.

9. Nếu khách hàng vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ (trả lãi, gốc theo định kỳ) thì Bên nhận thế chấp có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng tín dụng, tính lãi phạt quá hạn cho toàn bộ dư nợ, xử lý tài sản theo phương thức đã thỏa thuận để thu hồi nợ và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu có.

10. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận thế chấp**

1. Giữ bản chính ( gốc ) giấy tờ về quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, các giấy tờ về bảo hiểm của tài sản thế chấp (nếu có) và các giấy tờ khác liên quan đến tài sản thế chấp đã nhận của Bên thế chấp, chịu trách nhiệm về việc bảo quản những giấy tờ đó và phải giao lại cho Bên thế chấp sau khi Bên thế chấp đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng tín dụng (hoặc Hợp đồng bảo lãnh) hoặc thay thế tài sản thế chấp bằng biện pháp đảm bảo khác và hai bên đã làm thủ tục giải trừ thế chấp.

2. Bên nhận thế chấp được quyền xem xét, quyết định việc xử lý tài sản thế chấp và yêu cầu bên giữ tài sản thế chấp giao tài sản để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này khi Bên thế chấp không thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ trả nợ cho Bên nhận thế chấp .

3. Được xem xét, giám sát, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp theo định kỳ hoặc đột xuất nhưng không gây cản trở việc khai thác, sử dụng tài sản thế chấp

4. Yêu cầu Bên thế chấp cung cấp thông tin trung thực về thực trạng tài sản thế chấp, yêu cầu Bên thế chấp áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản thế chấp trong trường hợp có nguy cơ làm mất hoặc giảm sút giá trị tài sản thế chấp do việc khai thác, sử dụng tài sản thế chấp .

Trong thời gian thế chấp, Bên nhận thế chấp đồng ý cho Bên thế chấp được tiếp tục sử dụng, khai thác tài sản theo đúng các chức năng bình thường của Tài sản với điều kiện Bên thế chấp phải chịu sự kiểm tra, giám sát của Bên nhận thế chấp.

Nếu trong quá trình sử dụng, Bên thế chấp có những hành vi mà theo quan điểm của Bên nhận thế chấp là có thể làm phung hại, hư hỏng hoặc thay đổi theo chiều hướng xấu đến tài sản thì Bên nhận thế chấp có quyền áp dụng các biện pháp cần thiết để quản lý trực tiếp Tài sản hoặc chỉ định người khác quản lý tài sản. Trong thời hạn Bên nhận thế chấp yêu cầu, Bên thế chấp có trách nhiệm bàn giao Tài sản cho Bên nhận thế chấp quản lý và không được khiếu nại, thắc mắc gì.

5. Thực hiện việc công chứng, chứng thực thế chấp và đăng ký, xoá đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật hiện hành. Yêu cầu Bên thế chấp thanh toán mọi chi phí công chứng, chứng thực, đăng ký và xoá đăng ký thế chấp, xử lý tài sản thế chấp (nếu có).

8. Được trực tiếp nhận toàn bộ số tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm trong trường hợp phát sinh sự kiện bảo hiểm liên quan đến tài sản thế chấp trong Hợp đồng này.

9. Nếu Bên thế chấp vi phạm nghĩa vụ trả nợ (trả lãi, gốc theo định kỳ) thì Bên nhận thế chấp có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng tín dụng, tính lãi phạt quá hạn cho toàn bộ dư nợ, xử lý tài sản đảm bảo theo phương thức đã thỏa thuận để thu hồi nợ và yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có).

10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và hợp đồng này.

### **Điều 7. Các cách thức xử lý tài sản thế chấp**

Khi phải xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm của Bên thế chấp, Bên nhận thế chấp được lựa chọn thực hiện một trong các cách sau đây:

1. Yêu cầu Bên thế chấp làm thủ tục để Bên nhận thế chấp nhận chính tài sản thế chấp. Giá cả tài sản thế chấp do hai bên thỏa thuận trên cơ sở mặt bằng giá tài sản cùng loại tại địa phương vào thời điểm đó.

2. Bên thế chấp hoặc Bên nhận thế chấp trực tiếp bán tài sản thế chấp để trả nợ Bên nhận thế chấp. Giá bán tối thiểu của tài sản thế chấp do hai bên thỏa thuận trên cơ sở mặt bằng giá tài sản cùng loại tại địa phương vào thời điểm đó. Giá bán tài sản thế chấp không được thấp hơn giá tối thiểu đã thỏa thuận. Thời hạn bán tài sản thế chấp do hai bên thỏa thuận thống nhất.

3. Bên nhận thế chấp chỉ định cơ quan bán đấu giá để phát mại tài sản thế chấp, hai bên thỏa thuận giá khởi điểm bán đấu giá. Nếu không thỏa thuận được về giá khởi điểm thì mỗi bên lựa chọn một cơ quan định giá để xác định giá bán tài sản thế chấp, giá khởi điểm bán đấu giá là mức giá trung bình cộng của giá do hai cơ quan định giá đưa ra.

4. Trường hợp các bên không xử lý được theo các phương thức đã thỏa thuận thì Bên nhận thế chấp tỉnh Bình Dương có quyền:

- Quyết định giá xử lý tài sản bảo đảm. Để quyết định giá khi xử lý tài sản, Bên nhận thế chấp có thể thuê tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn xác định giá, hoặc tham khảo giá đã được tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn xác định, giá thực tế tại địa phương vào thời điểm xử lý, giá qui định của nhà nước (nếu có) và các yếu tố khác về giá.

- Bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp để thu hồi nợ mà không cần có ý kiến của Bên thế chấp.

- Yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành đấu giá tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

5. Các cách thức khác theo quy định của pháp luật.



6. Trường hợp một tài sản thế chấp bảo đảm nhiều nghĩa vụ tại Bên nhận thế chấp, nếu phải xử lý tài sản thế chấp để thực hiện một nghĩa vụ, thì các nghĩa vụ khác tuy chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn và Bên nhận thế chấp tiến hành thu hồi nợ.

### **Điều 8. Xử lý tiền bán tài sản thế chấp**

1. Tiền bán tài sản thế chấp và toàn bộ tiền đặt cọc của những người mua (trường hợp người mua đã đặt cọc nhưng không mua nữa) và các khoản tiền khác thu được từ bán tài sản thế chấp theo Điều 7 Hợp đồng này được chuyển vào tài khoản phong toả mở tại Bên nhận thế chấp để xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Tiền thu được từ việc bán tài sản thế chấp nêu tại khoản 1 được dùng để thanh toán các chi phí bảo quản, bán tài sản thế chấp, nghĩa vụ tài chính với Nhà nước liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm (thuế, phí, lệ phí) trả nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt quá hạn và phí (nếu có) cho Bên nhận thế chấp; Nếu còn thừa thì Bên nhận thế chấp sẽ chuyển trả cho Bên thế chấp, nếu thiếu thì Bên thế chấp phải tiếp tục nhận nợ đối với phần còn lại chưa được thanh toán và có kế hoạch trả nợ cho Bên nhận thế chấp. Nếu tài sản được dùng để bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ trả nợ với hai hay nhiều chủ thể khác nhau thì Bên nhận thế chấp được thanh toán theo thứ tự ưu tiên được xác định theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm và các quy định pháp luật khác có liên quan.

### **Điều 9. Thay đổi về bảo đảm**

Bên thế chấp có thể thay thế hình thức bảo đảm bằng hình thức khác hoặc thay thế tài sản thế chấp bằng tài sản khác nhưng không làm thay đổi nghĩa vụ bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm dùng để thay thế không được thấp hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm và phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên nhận thế chấp.

Trong trường hợp này, hai bên sẽ tiến hành ký Hợp đồng mới hoặc Hợp đồng sửa đổi, bổ sung.

### **Điều 10. Vi phạm hợp đồng và xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp**

1. Vi phạm và xử lý vi phạm: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu một Bên phát hiện kia vi phạm Hợp đồng thì thông báo bằng văn bản cho Bên vi phạm biết và yêu cầu khắc phục các vi phạm đó. Hết thời hạn ghi trong thông báo mà Bên vi phạm không khắc phục hoặc khắc phục không được thì tùy mức độ vi phạm, Bên còn lại được thực hiện các biện pháp sau: yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng các biện pháp

cần thiết để đảm bảo quyền lợi của mình, tiến hành xử lý tài sản thế chấp để thu nợ.

2. Giải quyết tranh chấp: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp thì các bên giải quyết bằng thương lượng trên cơ sở thiện chí, bình đẳng. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp mà hai bên không tiến hành thương lượng hoặc thương lượng không thành thì tranh chấp được giải quyết tại tòa án có thẩm quyền. Bên thế chấp đồng ý: Trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án, nếu vì bất cứ lý do gì mà Bên thế chấp vắng mặt thì Bên thế chấp chấp nhận việc Tòa xét xử vụ án vắng mặt, kể cả trường hợp không lấy được lời khai của Bên thế chấp.

#### **Điều 11. Thông báo**

Tất cả các thông báo, tài liệu giao dịch trong quá trình thực hiện hợp đồng này được Bên nhận thế chấp gửi cho Bên thế chấp theo địa chỉ nêu tại văn bản này, tại các hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm (trừ trường hợp có văn bản thông báo thay đổi địa chỉ được gửi đến Quỹ ĐTPT).

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 bất kỳ nhân viên/người thân nào trong gia đình của Bên thế chấp.

Mọi thông báo, tài liệu giao dịch được coi là đã nhận sau khi được gửi đi bằng điện tín, điện báo, fax hoặc sau khi bưu điện hoàn thành việc gửi thư.

#### **Điều 12. Hiệu lực của hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực thi hành kể từ ngày hai bên ký vào hợp đồng và chấm dứt trong các trường hợp sau:

- Nghĩa vụ được bảo đảm đã được thực hiện xong;
- Được Bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;
- Tài sản thế chấp đã được xử lý;
- Các bên đã thực hiện thủ tục giải chấp.
- Theo thoả thuận của hai bên.

2. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thống nhất và thể hiện bằng văn bản; Những sửa đổi, bổ sung đó có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng.

3. Trong trường hợp do có sự thay đổi về luật pháp, quy định hiện hành làm cho việc thế chấp tài sản một hoặc một số tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 trong Hợp đồng này trở thành vô hiệu thì Hợp đồng này vẫn có hiệu

lực đối với những tài sản còn lại. Bên thế chấp phải có biện pháp bảo đảm khác thay thế.

4. 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.

5. Hợp đồng này được lập thành 06 bản, có giá trị pháp lý như nhau: Bên thế chấp giữ 02 bản, (trong đó có 01 bản lưu kèm hồ sơ thế chấp tại Quỹ) Bên nhận thế chấp giữ 02 bản, 01 bản được gửi cơ quan đăng ký công chứng, 01 bản gửi Sở (Phòng) tài nguyên môi trường .

Hợp đồng này gồm .....trang, 12 Điều. Các bên đã đọc, nghiên cứu kỹ, hiểu rõ và chấp nhận ký tên.

**Bên thế chấp**

(Họ tên, chức vụ, ký, đóng dấu)

**Bên nhận thế chấp**

(Họ tên, chức vụ, ký, đóng dấu)

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

---

(Mẫu 05)

**HỢP ĐỒNG**  
**Thế chấp tài sản**  
Số:                /**HĐTCTS**

Căn cứ Bộ Luật Dân sự có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2006;

Căn cứ các quy định pháp luật về bảo đảm tiền vay, pháp luật về đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan;

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số ..... ngày .....giữa Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương và .....

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm....., tại trụ sở Quỹ ĐTPT tỉnh Bình Dương

Chúng tôi gồm có:

**1-Bên thế chấp:** .....

- Sinh năm: .....CMND số: .....cấp ngày..... tại .....

- Địa chỉ:

- Điện thoại:.....Fax.....

- Do ông (bà) .....CMND số:.....

- Hộ khẩu thường trú:.....

- Chức vụ:..... làm đại diện..... theo giấy uỷ quyền số:..... ngày ...../...../..... của

**2- Bên nhận thế chấp: QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH BÌNH DƯƠNG ( Sau đây viết tắt là Quỹ ĐTPT)**

- Địa chỉ: .....

- Điện thoại: .....Fax:.....

- Do ông (bà) .....

- Chức vụ:..... làm đại diện theo Giấy uỷ quyền số.....ngày .....của Giám đốc Quỹ ĐTPT (nếu có).

Hai bên thoả thuận ký Hợp đồng thế chấp tài sản với những điều khoản sau đây:

**Điều 1. Tài sản thế chấp**

Những tài sản dưới đây là tài sản được dùng làm tài sản thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Bên vay theo Hợp đồng tín dụng số..... giữa Quỹ ĐTPT và ....:

*Đơn vị tính: đồng*

STT	Loại tài sản	Số lượng	Giá trị	Ghi chú
01				
02				
<b>Tổng</b>				

**Tổng giá trị :**

*Các văn bản liên quan đến tài sản thế chấp :*

-....

-....

Giá trị tài sản thế chấp nêu tại Hợp đồng này chỉ là giá trị tạm tính tại thời điểm ký Hợp đồng, không dùng làm căn cứ xác định giá tài sản khi thay thế hoặc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Giá trị của tài sản thế chấp được xác định lại: trong các trường hợp cần thiết theo yêu cầu của một trong các bên; Khi chất lượng của tài sản thế chấp bị giảm sút do hư hỏng, lạc hậu, mất mát; Bên thế chấp giải chấp một phần tài sản; bổ sung, thay thế tài sản; hoặc đề nghị điều chỉnh nghĩa vụ được bảo đảm; Sau khi di chuyển địa điểm lắp đặt đối với tài sản là máy móc, thiết bị gắn liền với nhà xưởng

### **Điều 2. Mục đích thế chấp, nghĩa vụ được bảo đảm**

Bằng hợp đồng này, Bên thế chấp đồng ý dùng tài sản thế chấp là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên thế chấp theo liệt kê tại Điều 1 kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó (nếu có) để thế chấp cho Bên nhận thế chấp nhằm đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, lãi phạt và phí (nếu có) hoặc một phần nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi, lãi phạt và phí (nếu có) theo Hợp đồng tín dụng số.....ngày.....được ký kết giữa..... với Quỹ ĐTPT.

Số tiền vay theo Hợp đồng vay vốn.....số.....ngày.....được bảo đảm là.....đồng (đối với trường hợp chỉ bảo đảm cho một phần nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng thì ghi nội dung này vào hợp đồng)

### **Điều 3. Cam đoan của Bên thế chấp**

1. Bên thế chấp sẽ không bán, tặng, cho, trao đổi, thế chấp, góp vốn bằng tài sản thế chấp, dùng tài sản thế chấp làm tài sản bảo đảm thực hiện

nghĩa vụ dân sự đối với người khác dưới bất kỳ hình thức nào trong suốt thời hạn Hợp đồng này.

2. Nếu có rủi ro xảy ra đối với tài sản thế chấp, Bên thế chấp sẽ có biện pháp thay thế để đảm bảo đầy đủ nghĩa vụ được bảo đảm theo Hợp đồng này.

3. Nếu các tài sản có vật phụ thì vật phụ đó cũng thuộc tài sản, kể cả trường hợp thế chấp một phần bất động sản có vật phụ.

a) Toàn bộ hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản cũng thuộc tài sản.

b) Nếu tài sản 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 thuộc tài sản.

c) Nếu tài sản bị thiệt hại do lỗi của Bên thứ ba thì toàn bộ số tiền đền bù cũng thuộc tài sản.

4. Nếu khách hàng vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số.....vi phạm nghĩa vụ trả nợ (trả lãi, gốc theo định kỳ) thì Bên nhận thế chấp có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng tín dụng, tính lãi phạt quá hạn cho toàn bộ dư nợ, xử lý tài sản theo phương thức đã thỏa thuận để thu hồi nợ và yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có).

#### **Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên thế chấp**

1. Bảo quản, sử dụng, khai thác tài sản thế chấp nhưng không làm mất hoặc giảm giá trị tài sản thế chấp so với khi ký Hợp đồng này (không tính đến hao mòn vô hình và yếu tố trượt giá).

2. Thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản thế chấp trước khi đưa vào sử dụng đối với những tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng. Phải giao ngay cho Bên nhận thế chấp bản gốc các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng và được nhận lại sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ đối với Bên nhận thế chấp .

3. Không thay đổi, sửa chữa cấu hình và các bộ phận của tài sản thế chấp làm giảm sút giá trị tài sản thế chấp. Việc sửa chữa lớn phải thông báo cho Bên nhận thế chấp biết. Bên thế chấp phải áp dụng các biện pháp cần thiết tránh nguy cơ làm mất hoặc giảm sút giá trị tài sản thế chấp, kể cả việc ngừng khai thác, sử dụng các tài sản đó.

4. Phối hợp với Bên nhận thế chấp thực hiện việc công chứng, chứng thực thế chấp và đăng ký, xoá đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật hiện hành. Chịu mọi chi phí công chứng, chứng thực, đăng ký và xoá đăng ký thế chấp, xử lý tài sản thế chấp (nếu có).

5. Không được bán, trao đổi, chuyển nhượng, cho, tặng, cho mượn, cho thuê tài sản thế chấp, dùng tài sản thế chấp làm tài sản bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho bên thứ ba khi nghĩa vụ được bảo đảm chưa chấm dứt hoặc chưa có biện pháp bảo đảm khác thay thế để bảo đảm nghĩa vụ cho Bên nhận thế chấp, hoặc chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Bên nhận thế chấp .

6. Mua bảo hiểm cho tài sản thế chấp nếu tài sản thế chấp. Hợp đồng bảo hiểm, giấy chứng nhận bảo hiểm phải nêu rõ người thụ hưởng đầu tiên là Quỹ ĐTPT. Bên thế chấp giao bản gốc giấy tờ bảo hiểm cho Bên nhận thế chấp giữ và chuyển quyền thụ hưởng tiền bồi thường bảo hiểm cho Bên nhận thế chấp khi xảy ra sự kiện bảo hiểm. Trường hợp tài sản đã được mua bảo hiểm, Bên thế chấp phải thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được thế chấp và yêu cầu tổ chức bảo hiểm điều chỉnh lại tên người thụ hưởng đầu tiên trên giấy chứng nhận bảo hiểm, hợp đồng bảo hiểm là Bên nhận thế chấp.

7. Bên thế chấp phải thông báo ngay cho Bên nhận thế chấp tiến độ hình thành tài sản thế chấp, những thay đổi liên quan đến tài sản thế chấp: những hư hỏng có khả năng làm mất hoặc giảm giá trị của tài sản thế chấp, những tranh chấp về tài sản thế chấp.

9. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ Bên nhận thế chấp**

1. Giữ bản gốc giấy tờ về quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, các giấy tờ về bảo hiểm tài sản (nếu có) và các giấy tờ khác liên quan đến tài sản thế chấp, chịu trách nhiệm về việc bảo quản những giấy tờ đó và phải giao lại cho Bên thế chấp sau khi Bên thế chấp đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình, hai bên đã làm thủ tục giải trừ thế chấp hoặc thay thế tài sản thế chấp bằng tài sản bảo đảm khác.

2. Có quyền xem xét, quyết định việc xử lý tài sản thế chấp và yêu cầu bên giữ tài sản thế chấp giao tài sản để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này khi Bên thế chấp không thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ trả nợ cho Bên nhận thế chấp.

3. Tiến hành kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất tài sản thế chấp.

4. Yêu cầu Bên thế chấp cung cấp các thông tin trung thực về tài sản thế chấp, yêu cầu Bên thế chấp áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản trong trường hợp có nguy cơ làm mất hoặc giảm sút giá trị tài sản thế chấp do việc khai thác sử dụng sử dụng tài sản thế chấp. Nếu Bên thế chấp không thực hiện được thì Bên nhận thế chấp được thu nợ trước hạn;

5. Bên nhận thế chấp được xử lý tài sản thế chấp tại Điều 1 theo quy định của pháp luật nếu Bên nhận thế chấp phát hiện Bên vay sử dụng vốn vay không đúng mục đích theo hợp đồng tín dụng đã ký.

6. Thực hiện việc công chứng, chứng thực thế chấp và đăng ký, xoá đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật hiện hành. Yêu cầu Bên thế chấp thanh toán mọi chi phí liên quan đến công chứng, chứng thực, đăng ký và xoá đăng ký thế chấp, xử lý tài sản thế chấp (nếu có).

7. Được quyền yêu cầu Bên thế chấp bổ sung tài sản hoặc trả nợ tương ứng với phân chênh lệch thiếu hoặc thay thế tài sản bảo đảm khác/biện

pháp bảo đảm khác được Bên nhận thế chấp chấp thuận nếu tài sản sau khi được Bên nhận thế chấp định giá lại không đủ đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ đã thỏa thuận tại Điều 1. Nếu Bên thế chấp không thực hiện thì Bên nhận thế chấp được quyền ngừng cho vay và thu nợ trước hạn;

8. Yêu cầu Bên thế chấp hoặc Bên thứ ba giữ tài sản giao tài sản cho Bên nhận thế chấp để xử lý trong trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà Bên vay theo Hợp đồng tín dụng số..... không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ;

9. Trường hợp tài sản phải xử lý theo quy định tại Điều 7 Hợp đồng mà chưa xử lý được, Bên nhận thế chấp được quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản để thu hồi nợ;

10. Trường hợp tài sản được Bên thế chấp cho thuê, cho mượn khi Bên nhận thế chấp xử lý tài sản để thu nợ theo quy định của Hợp đồng thì Bên nhận thế chấp được quyền yêu cầu Bên thế chấp và các Bên Thuê, Bên mượn chấm dứt ngay hợp đồng thuê, mượn và giao tài sản cho Bên nhận thế chấp xử lý thu nợ. Nếu việc giao tài sản chậm trễ gây thiệt hại cho Bên nhận thế chấp trong việc xử lý tài sản thu nợ thì Bên thế chấp phải có trách nhiệm bồi thường.

#### **Điều 6. Cách thức xử lý tài sản thế chấp**

Khi phải xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm của Bên thế chấp, Bên nhận thế chấp được lựa chọn thực hiện một trong các cách sau đây:

1. Yêu cầu Bên thế chấp làm thủ tục để Bên nhận thế chấp nhận chính tài sản thế chấp. Giá của tài sản thế chấp do hai bên thỏa thuận trên cơ sở mặt bằng giá tài sản cùng loại tại địa phương vào thời điểm đó.

2. Bên thế chấp trực tiếp bán tài sản thế chấp để trả nợ Bên nhận thế chấp, giá bán tối thiểu của tài sản thế chấp do hai bên thỏa thuận trên cơ sở mặt bằng giá tài sản cùng loại tại địa phương vào thời điểm đó. Giá bán tài sản thế chấp không được thấp hơn giá tối thiểu đã thỏa thuận. Thời hạn bán tài sản thế chấp do hai bên thỏa thuận thống nhất.

3. Bên nhận thế chấp chỉ định cơ quan bán đấu giá để phát mại tài sản thế chấp, hai bên thỏa thuận giá khởi điểm bán đấu giá. Nếu không thỏa thuận được về giá khởi điểm thì mỗi bên lựa chọn một cơ quan định giá để định giá tài sản thế chấp, giá khởi điểm bán đấu giá là mức giá trung bình cộng của giá do hai cơ quan định giá đưa ra.

4. Trường hợp các bên không xử lý được theo các phương thức đã thỏa thuận thì Bên nhận thế chấp tỉnh Bình Dương có quyền:

a) Quyết định giá xử lý tài sản bảo đảm. Để quyết định giá khi xử lý tài sản, Bên nhận thế chấp có thể thuê tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn xác định giá, Hội đồng định giá của địa phương (được thành lập theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền) hoặc tham khảo giá đã được tổ chức tư vấn, tổ



chức chuyên môn xác định, giá thực tế tại địa phương vào thời điểm xử lý, giá qui định của nhà nước (nếu có) và các yếu tố khác về giá.

b) Bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

c) Yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành đấu giá tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

5. Các cách thức khác theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp một tài sản thế chấp bảo đảm nhiều nghĩa vụ tại Bên nhận thế chấp, nếu phải xử lý tài sản thế chấp để thực hiện một nghĩa vụ, thì các nghĩa vụ khác tuy chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn và Bên nhận thế chấp tiến hành thu hồi nợ.

### **Điều 7. Xử lý tiền bán tài sản thế chấp**

1. Tiền bán tài sản thế chấp và toàn bộ tiền đặt cọc của những người mua (trường hợp những người mua đã đặt cọc nhưng không mua nữa) và các khoản tiền khác thu được từ bán tài sản thế chấp theo Điều 6 Hợp đồng này được chuyển vào tài khoản phong tỏa mở tại Bên nhận thế chấp để xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Tiền thu được từ bán tài sản thế chấp nêu tại khoản 1 được dùng để thanh toán các chi phí bảo quản, bán tài sản thế chấp, nghĩa vụ tài chính với Nhà nước liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm (thuế, phí, lệ phí) trả nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt quá hạn và phí (nếu có) cho Bên nhận thế chấp; nếu còn thừa thì Bên nhận thế chấp Bên nhận thế chấp sẽ chuyển trả cho Bên thế chấp, nếu thiếu thì Bên thế chấp phải tiếp tục nhận nợ đối với phần còn lại chưa được thanh toán và có kế hoạch trả nợ cho Bên nhận thế chấp. Nếu tài sản thế chấp được dùng để bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ trả nợ đối với hai hay nhiều chủ thể khác thì Bên nhận thế chấp được ưu tiên thanh toán theo quy định pháp luật về giao dịch bảo đảm và các quy định pháp luật khác có liên quan.

### **Điều 8. Thay đổi về bảo đảm**

Bên thế chấp chỉ được thay thế biện pháp bảo đảm hoặc tài sản thế chấp bằng biện pháp hoặc tài sản khác khi có yêu cầu của Bên nhận thế chấp. Trong trường hợp này, hai bên sẽ tiến hành ký Hợp đồng mới hoặc Hợp đồng sửa đổi, bổ sung.

### **Điều 9. Vi phạm hợp đồng và xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp**

1. Vi phạm và xử lý vi phạm: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu một Bên phát hiện Bên kia vi phạm Hợp đồng thì thông báo bằng văn bản cho Bên vi phạm biết và yêu cầu khắc phục các vi phạm đó. Hết thời hạn ghi trong thông báo mà Bên vi phạm không khắc phục hoặc không khắc phục được thì tùy mức độ vi phạm, Bên còn lại được thực hiện các biện pháp sau: yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cần thiết

để đảm bảo quyền lợi của mình hoặc tiến hành xử lý tài sản thế chấp để thu nợ.

2. Giải quyết tranh chấp: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp thì các bên giải quyết bằng thương lượng trên cơ sở thiện chí, bình đẳng. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp mà hai bên không tiến hành thương lượng hoặc thương lượng không thành thì tranh chấp được giải quyết bằng trọng tài thương mại hoặc toà án. Bên thế chấp đồng ý: Trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án, nếu vì bất cứ lý do gì mà Bên thế chấp vắng mặt thì Bên thế chấp chấp nhận việc Tòa xét xử vụ án vắng mặt, kể cả trường hợp không lấy được lời khai của Bên thế chấp.

#### **Điều 10. Hiệu lực của hợp đồng.**

1. Hợp đồng này có hiệu lực thi hành kể từ ngày hai bên ký vào hợp đồng và chấm dứt trong các trường hợp sau:

- a) Bên thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ được bảo đảm;
- b) Được Bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;
- c) Tài sản thế chấp đã được xử lý;
- d) Các bên đã thực hiện thủ tục giải chấp.
- d) Theo thoả thuận của hai bên.

e) Hợp đồng thế chấp này vẫn tiếp tục có hiệu lực khi Hợp Đồng tín dụng được qui định tại Điều 1 của Hợp đồng này bị chấm dứt thực hiện, hủy bỏ, vô hiệu. Bên Thế chấp có nghĩa vụ thực hiện theo hợp đồng thế chấp này cho đến khi hoàn thành các nghĩa vụ (thanh toán, bồi thường thiệt hại) đối với Bên nhận thế chấp kể cả nghĩa vụ hoàn trả tiền vay khi Hợp Đồng tín dụng bị vô hiệu, hủy bỏ.

2. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thoả thuận thống nhất và thể hiện bằng văn bản. Những sửa đổi, bổ sung đó có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng.

3. Hợp đồng này gồm 10 Điều...trang, được lập thành 04 bản, có giá trị pháp lý như nhau: Bên thế chấp giữ 01 bản, Quỹ ĐTPT giữ 02 bản, 01 bản được gửi cơ quan đăng ký thế chấp./.

**Bên nhận thế chấp**

**Bên thế chấp**

*(Họ tên, chức vụ, ký, đóng dấu)*

*(Họ tên, chức vụ, ký, đóng dấu)*