

MẪU 01: HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

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

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

"Vay vốn đầu tư dự án/phương án ....."

Số: /201.../HĐTD-TDH-BDIF

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Hồ sơ vay vốn của.....;

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

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm 20.....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**

- Địa chỉ: Số 26, đường Lê Duẩn, khu 2, phường Hòa Phú, TP.Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Điện thoại:..... Fax:.....

- Tài khoản VND:.....tại:.....

- Do Ông (Bà).....

- Chức vụ:.....làm đại diện theo pháp luật.

**2. Bên vay: .....**

- Địa chỉ:.....

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:.....do.....cấp ngày.....

- Điện thoại:.....Fax:.....

- Số Tài khoản:.....tại:.....

- Do Ông (Bà).....

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

- Chức vụ .....làm đại diện theo pháp luật.

Hai bên tự nguyện thỏa thuận, cùng đồng ý ký và giao kết hợp đồng tín dụng đầu tư phát triển với các điều, khoản cụ thể như sau:

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

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

Bằng chữ:.....

2. Bên vay nhận tiền vay bằng đồng Việt Nam (VNĐ), nhận nợ và trả nợ gốc, lãi và phí (nếu có) bằng đồng Việt Nam (VNĐ)

**Điều 2. Mục đích sử dụng tiền vay**

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

## MẪU 01: HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

2. 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**

1. Thời hạn cho vay là:.....tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên cho vay giải ngân khoản vay đầu tiên cho Bên vay theo Khế ước nhận nợ.

2. Thời gian ân hạn là: :.....tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên cho vay giải ngân khoản vay đầu tiên cho Bên vay theo Khế ước nhận nợ.

3. Thời hạn trả nợ gốc:.....tháng, bắt đầu từ quý ... (tháng ...), chấm dứt kỳ hạn nợ quý ... (tháng ...)

### **Điều 4. Lãi suất, phí**

1. Lãi suất cho vay:

a) Lãi suất cho vay trong hạn là.....%/năm (Mức lãi suất cho vay được điều chỉnh theo từng lần giải ngân theo lãi suất cho vay được Bên cho vay công bố trong từng thời kỳ và được cố định suốt thời hạn cho vay đối với từng khoản vay).

b) Lãi tiền vay trả hàng tháng từ khi phát sinh số dư nợ vay thực tế.

2. Lãi suất nợ quá hạn (tính trên số dư nợ gốc bị quá hạn): Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

3. Phí: Trường hợp Bên vay 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.

4. Lãi suất đối với lãi chậm trả (tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời hạn chậm trả): Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chậm trả nhưng không vượt quá 10%/năm.

### **Điều 5. Giải ngân vốn cho vay**

1. Điều kiện giải ngân:

a) Trước khi được giải ngân 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, giải ngân vốn cho vay và phải hoàn thành thủ tục bảo đảm tiền vay cho khoản vay nêu tại Hợp đồng này (Trừ trường hợp được Bên cho vay chấp thuận).

b) 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 giải ngân vốn vay:

a) Bên vay được Bên cho vay giải ngân vốn vay theo Kế hoạch giải ngân vốn vay kể từ khi Hợp đồng này có hiệu lực. Quá thời hạn trên mà Bên vay không đủ điều kiện giải ngân hoặc đề nghị giải ngân vốn vay không hết thì Bên vay không được tiếp tục giải ngân vốn vay.

## MẪU 01: HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

Kế hoạch giải ngân vốn vay như sau:

*Đơn vị tính: đồng*

Tổng số	Giải ngân năm .....				Giải ngân năm .....			
	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4

b) Trường hợp Bên vay muốn kéo dài thời hạn giải ngân vốn vay so với Kế hoạch giải ngân thì phải thông báo bằng văn bản gửi đến Bên cho vay xem xét và phải được Bên cho vay chấp thuận (thông qua ký phụ lục hợp đồng hoặc Hợp đồng sửa đổi, bổ sung).

### 3. Phương thức giải ngân vốn vay:

a) Bên vay được Bên cho vay giải ngân vốn vay làm nhiều lần theo tiến độ thực hiện phương án/dự án. Mỗi lần được giải ngân vốn vay, Bên vay phải ký Khế ước nhận nợ vay với Bên cho vay. Khế ước nhận nợ chỉ có 01 (một) bản duy nhất lưu tại phòng Tài chính-Kế toán của Bên cho vay.

b) Việc thanh toán quốc tế được thực hiện tại tổ chức tín dụng do Bên vay uỷ nhiệm thanh toán.

### 4. Phương tiện thanh toán để giải ngân vốn vay:

Bên cho vay giải ngân vốn cho vay thông qua hình thức chuyển tiền vào tài khoản do Bên vay chỉ định hoặc giải ngân bằng tiền mặt đảm bảo phù hợp với quy định của ngân hàng nhà nước và quy định của pháp luật.

### 5. Từ chối và đình chỉ giải ngân vốn cho vay:

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

- Hồ sơ, chứng từ của Bên vay không đủ điều kiện giải ngân theo quy định tại Khoản 1 và 2 Điều 5 Hợp đồng này;

- 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 phương án/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

a) Kỳ hạn trả nợ:.....;

b) Phương thức trả nợ:.....;

c) Số kỳ trả nợ:.....;

d) Mức trả nợ/kỳ hạn:.....;

## MẪU 01: HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

d) Bên vay cam kết trả nợ gốc theo lịch như sau:

*Đơn vị tính: đồng*

Năm (tháng, quý)	Số tiền trả
Năm ...	.....
Quý ... (Tháng ...)	.....
Quý ... (Tháng ...)	.....
Quý ... (Tháng ...)	.....
Quý ... (Tháng ...)	.....
Năm ...	.....
Quý ... (Tháng ...)	.....
Quý ... (Tháng ...)	.....
<b>Tổng cộng</b>	.....

e) Khi bất cứ một khoản nợ nào đến hạn trả theo Hợp đồng này, Bên vay phải chủ động trả đầy đủ khoản nợ vay đến hạn trả 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 điều chỉnh kỳ hạn trả nợ hoặc gia hạn nợ thì Bên cho vay tạm ngừng việc giải ngân vốn cho vay cho Bên vay và chuyển toàn bộ nợ vay 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 .....(tên tổ chức tín dụng) 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:

a) Bên vay được trả một phần nợ vay hoặc toàn bộ nợ vay trước hạn nếu được Bên cho vay đồng ý;

b) Bên cho vay sẽ xem xét và có sự thỏa thuận thống nhất giữa hai bên về việc Bên vay (theo 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 (do 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:

Phí trả nợ trước hạn = Số tiền trả nợ trước hạn nhân (x) chênh lệch giữa lãi suất nhận nợ vay theo hợp đồng tín dụng với lãi suất huy động vốn đối với tổ chức của tổ chức tín dụng (Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam-Chi nhánh Bình Dương) tại thời điểm trả tiền cho kỳ hạn tương ứng với khoảng thời gian trả nợ trước hạn hoặc chấm dứt sớm Hợp đồng này hoặc Phụ lục của hợp

## MẪU 01: HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

đồng này (tính theo lãi suất năm) nhân (x) số ngày trả nợ trước hạn theo hợp đồng chia (:) cho 365 ngày.

c) Bên vay trả nợ trước hạn khi Bên cho vay chấm dứt cho vay và thu nợ trước hạn do Bên vay cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm Hợp đồng này và/hoặc Hợp đồng bảo đảm tiền vay và quy định của pháp luật.

### 3. Cơ cấu lại thời hạn trả nợ:

a) Nếu Bên vay có nhu cầu cơ cấu lại thời hạn trả nợ, thì phải gửi văn bản đề nghị Bên cho vay xem xét, cơ cấu lại thời hạn trả nợ kèm phương án/kế hoạch trả nợ mới phù hợp với tình hình tổ chức triển khai đầu tư và khai thác hoạt động sản xuất kinh doanh của phương án/dự án;

b) Bên vay không có khả năng trả nợ đúng kỳ hạn nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay và được Bên cho vay đánh giá là có khả năng trả đầy đủ nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay theo kỳ hạn trả nợ được điều chỉnh, thì Bên cho vay xem xét điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay đó phù hợp với nguồn trả nợ của Bên vay; thời hạn cho vay không thay đổi.

c) Bên vay không có khả năng trả hết nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay đúng thời hạn cho vay đã thỏa thuận và được Bên cho vay đánh giá là có khả năng trả đầy đủ nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay trong một khoảng thời gian nhất định sau thời hạn cho vay, thì Bên cho vay xem xét cho gia hạn nợ với thời hạn phù hợp với nguồn trả nợ của Bên vay.

d) Việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ được thực hiện trước hoặc trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày đến kỳ hạn, thời hạn trả nợ đã thỏa thuận tại Hợp đồng này.

### 4. Chuyển nợ quá hạn

a) Khi đến ngày trả nợ vay theo kỳ hạn nếu Bên vay không trả hết số nợ vay phải trả đúng hạn và không được Bên cho vay cơ cấu lại thời hạn trả nợ vay thì toàn bộ số dư nợ vay mà Bên vay không trả được nợ vay đúng hạn bị chuyển sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn tại Điều 4 Hợp đồng này.

b) Sau khi chuyển nợ quá hạn, Bên cho vay có quyền thực hiện các quyền và biện pháp theo Hợp đồng này và quy định của pháp luật để thu nợ vay, lãi và phí (nếu có).

c) Trường hợp Bên cho vay thu hồi nợ trước hạn, sau 30 ngày kể từ ngày Bên cho vay ban hành thông báo thu hồi nợ trước hạn mà Bên vay không thanh toán đủ nợ vay thì toàn bộ khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn và chịu lãi suất nợ quá hạn tại Điều 4 Hợp đồng này.

## Điều 7. Trả lãi vay

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

## MẪU 01: HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

a) Lãi vay phải trả (trên dư nợ gốc trong hạn) = số dư nợ gốc thực tế nhân (x) với số ngày vay thực tế nhân (x) với lãi suất cho vay trong hạn năm chia (:) cho 365 ngày;

b) Đến hạn trả lãi tiền vay, Bên vay phải chủ động trả đầy đủ lãi vay 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 tổ chức tín dụng ..... 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 Dương lịch. Chậm nhất đến ngày cuối tháng (theo tháng Dương lịch) nếu Bên vay chưa trả lãi vay hoặc trả không đầy đủ lãi vay cho Bên cho vay, Bên vay phải chịu phạt chậm trả lãi được tính kể từ ngày đầu tiên của tháng liền kề. Lãi chậm trả được tính trên số dư lãi chậm trả và thời gian chậm trả lãi vay như sau:

a) Lãi chậm trả = Số dư lãi chậm trả nhân (x) 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chậm trả (tính theo lãi suất năm) nhân số ngày chậm trả chia (:) cho 365 ngày.

b) Lãi chậm trả áp dụng theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chậm trả nhưng không vượt quá 10%/năm.

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

a) Bên vay trả nợ cho Bên cho vay theo thứ tự: Lãi trên dư nợ gốc trong hạn, phí (nếu có), nợ gốc đến hạn trả.

b) Đối với khoản nợ vay có nợ quá hạn Bên vay trả nợ cho Bên cho vay theo thứ tự: Nợ gốc quá hạn, nợ gốc đến hạn, lãi trên dư nợ gốc quá hạn, lãi trên dư nợ gốc trong hạn, lãi chậm trả, các loại phí, các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).

### Điều 9. Bảo đảm tiền vay

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

.....  
.....

Tổng trị giá tài sản:.....đồng (bằng chữ:.....),  
đạt tỷ lệ ....% mức vốn vay (theo biên bản định giá tài sản thế chấp ngày ....)

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

3. 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 pháp luật.

4. 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 đảm bảo thanh toán nợ gốc, lãi và các chi phí khác cho Bên cho vay.

## MẪU 01: HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

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

#### **1. Quyền của Bên vay:**

- a) Được Bên cho vay giải ngân vốn vay theo qui định tại Hợp đồng này.
- b) Được trả nợ trước hạn khi được Bên cho vay chấp thuận.
- c) Đề nghị Bên cho vay bồi thường thiệt hại phát sinh do Bên cho vay vi phạm Hợp đồng này.

#### **2. Nghĩa vụ của Bên vay:**

a) 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.

b) 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.

c) Không được thanh lý, nhượng bán, cho, tặng, chuyển nhượng, góp vốn bằng tài sản hình thành từ vốn vay hoặc sử dụng tài sản hình thành từ vốn vay để 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.

d) Trả nợ gốc, lãi và phí (nếu có) đầy đủ, đúng hạn theo kế hoạch (lịch) trả nợ hoặc trả nợ trước hạn theo quy định tại Điều 6 và Điều 7 của hợp đồng này.

đ) 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.

e) Mua và duy trì bảo hiểm vật chất đối với tài sản bảo đảm tiền vay trong suốt thời gian vay vốn nếu tài sản đảm bảo thuộc đối tượng phải mua bảo hiểm bắt buộc theo quy định của pháp luật (Hợp đồng bảo hiểm ghi rõ người thụ hưởng là 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.

g) 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 thể thức thanh toán uỷ nhiệm thu khi đến hạn trả nợ mà Bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ.

h) 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.

NA  
V  
T  
S  
J

## MẪU 01: HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

i) 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, lãi vay và 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.

k) Bên vay phải thông báo kịp thời với Bên cho vay biết như sau:

- 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 người đại diện theo pháp luật của Bên vay, Chủ tịch HĐQT/ Chủ tịch Hội đồng thành viên, thành viên HĐQT/ thành viên Hội đồng thành viên, thành viên Ban lãnh đạo, Tổng Giám đốc/Giám đốc và Kế toán trưởng;

- 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 hoặc chấm dứt hoạt động, giải thể, phá sản.

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

- Thay đổi Giấy đăng ký thành lập doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; Sửa đổi, bổ sung Điều lệ doanh nghiệp;

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

l) Trước khi thay đổi hình thức sở hữu, tổ chức lại, Bên vay phải trả hết nợ gốc, lãi vay và phí (nếu có) cho Bên cho vay. Trường hợp chưa trả hết nợ gốc, lãi vay và phí (nếu có) 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.

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

### 3. Cam kết của Bên vay:

a) Đã được Bên cho vay cung cấp đầy đủ thông tin về: lãi suất cho vay, lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn, lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả, phương pháp tính lãi tiền vay, các loại phí và mức phí áp dụng đối với khoản vay;

b) Đã được Bên cho vay hướng dẫn Bên vay đọc trước các Hợp đồng mẫu liên quan đến việc vay vốn/thế chấp tài sản đã được Bên cho vay niêm yết công



## MẪU 01: HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

khai hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung về cho vay tại trụ sở và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Bên cho vay (bdif.vn);

c) Đảm bảo các thông tin, tài liệu có liên quan đến hồ sơ vay vốn và báo cáo tài chính mà Bên vay cung cấp cho Bên cho vay là chính xác, trung thực, không trái với quy định của pháp luật và hợp lý với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Bên vay.

d) Sử dụng vốn đúng mục đích theo cam kết tại Hợp đồng này;

d) Không sử dụng vốn vay thanh toán các chi phí, đáp ứng các nhu cầu tài chính của các giao dịch, hành vi mà pháp luật cấm.

e) Không sử dụng vốn vay để trả nợ khoản nợ vay tại chính Bên cho vay trừ trường hợp cho vay để thanh toán lãi tiền vay phát sinh trong quá trình thi công xây dựng công trình, mà chi phí lãi tiền vay được tính trong dự toán xây dựng công trình được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

g) Không sử dụng vốn vay để trả nợ khoản nợ vay tại tổ chức tín dụng khác và trả nợ khoản vay nước ngoài, trừ trường hợp cho vay để trả nợ trước hạn khoản vay đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của Ngân hàng nhà nước và được Bên cho vay chấp thuận.

h) Đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong Hợp đồng này, tự nguyện tham gia ký kết và thực hiện Hợp đồng này.

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

#### **1. Quyền của Bên cho vay:**

a) Từ chối việc đề nghị giải ngân vốn vay khi Bên vay có đề nghị không phù hợp với quy định của Hợp đồng này, các văn bản có liên quan và quy định của pháp luật.

b) 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 tại 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 trả nợ theo điều chỉnh kỳ hạn trả nợ/gia hạn nợ nếu được điều chỉnh kỳ hạn trả nợ/gia hạn nợ) mà Bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ theo Hợp đồng này.

c) Kiểm tra, giám sát việc Bên vay sử dụng vốn vay, tài sản bảo đảm tiền vay, tài sản hình thành trong tương lai để bảo đảm tiền vay; kiểm tra trước, trong và sau khi cho vay vốn, kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất tài sản bảo đảm tiền vay, kiểm tra trong quá trình thu nợ cho đến khi Hợp đồng này chấm dứt.

d) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng này 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 bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ; xử lý tài sản thế chấp theo thứ tự ưu tiên xử lý tài sản thế chấp của người thứ ba bảo lãnh, tài sản thế chấp ban đầu của Bên vay (nếu có) và yêu cầu bên giữ tài sản thế chấp giao tài

## MẪU 01: HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

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.

đ) Yêu cầu Bên vay cung cấp toàn bộ các báo cáo tài chính hàng quý, 06 tháng và năm; báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh và các thông tin cần thiết khác liên quan đến vốn vay.

e) Đình chỉ cho vay và thu nợ trước hạn (cả gốc, lãi và phí) 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, tình hình tài chính của Bên vay và các thông tin khác liên quan đến vốn 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 hoặc người đại diện theo pháp luật của Bên vay bị khởi kiện 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 Bên cho vay cơ cấu thời hạn trả nợ hoặc hết thời gian 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).

g) Xem xét, quyết định việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định tại Hợp đồng đảm bảo tiền vay/Hợp đồng thế chấp tài sản khi Bên vay không thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng này;

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

i) Khởi kiện Bên vay và/hoặc Bên bảo lãnh theo quy định pháp luật khi Bên vay và/hoặc Bên bảo lãnh vi phạm các nghĩa vụ đã cam kết.

k) 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 Bên cho vay được thụ hưởng tiền bảo hiểm tài sản khi xảy ra sự kiện bảo hiểm.

## MẪU 01: HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

l) Trường hợp Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng này thì ngoài các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật hoặc theo Hợp đồng này 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:

a) Giải ngân vốn vay đúng mục đích phù hợp với kế hoạch giải ngân vốn vay của Bên vay đã được Bên cho vay chấp thuận.

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

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

d) 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 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 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

## MẪU 01: HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

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:

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

b) Theo thoả thuận của các bên.

2. Hợp đồng này được lập bao gồm.....trang được đánh số thứ tự từ 01 đến ....., được lập thành 05 (năm) bản chính, có giá trị pháp lý như nhau: Bên vay giữ 02 (hai) bản, Bên cho vay giữ 03 (ba) bản.

3. Các Bên đã cùng đọc lại toàn bộ nội dung trong Hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong Hợp đồng này, cùng ký tên vào Hợp đồng này và đóng dấu./.

**BÊN VAY**

**BÊN CHO VAY**

MÀU 02: HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QSD ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT  
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

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

Số...../201...../HĐTC-QSDD,TSGLVD

Căn cứ Bộ Luật Dân sự có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;

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 Đầu tư Phát triển 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 .....(nếu có)

**2. Bên nhận thế chấp: QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

- Địa chỉ: Số 26, đường Lê Duẩn, khu 2, phường Hòa Phú, TP.Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Điện thoại: .....Fax:.....

- Do ông (bà) .....

- Chức vụ:..... làm đại diện theo Giấy uỷ quyền số.....ngày ..... (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:



Bảng 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

SAN  
TÀI  
IAT  
TH

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 dùng tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 Hợp đồng này để làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ sẽ phát sinh trong tương lai tại Bên nhận thế chấp.

11. Bên thế chấp đồng ý cho Bên nhận thế chấp có quyền thu giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu khi xảy ra trường hợp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

### **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 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 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. 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 thoả 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 Bên nhận thế chấp 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 tỏa 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 thế chấp 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, phụ lục Hợp đồng 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 Hợp đồng này, tại các phụ lục hợp đồng, 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;
- 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 1 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**

**Bên nhận thế chấp**

(Họ tên, chức vụ, ký, đóng dấu)

(Họ tên, chức vụ, ký, đóng dấu)

MẪU 03: HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QSD ĐẤT VÀ TSHTTTL GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

## HỢP ĐỒNG

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

Số...../201 ...../HĐTC-QSDĐ-TL

Căn cứ Bộ Luật Dân sự có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;

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 Đầu tư phát triển 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 ...(nếu có)

**2. Bên nhận thế chấp: QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

- Địa chỉ: Số 26, đường Lê Duẩn, khu 2, phường Hòa Phú, TP.Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Điện thoại: .....Fax:.....

- Do ông (bà) .....

- Chức vụ:..... làm đại diện theo Giấy uỷ quyền số.....ngày .....của...( 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 .....của....(Khách hàng) 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: ..... đồng,

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;

BA  
ĐI  
PHI  
H.ĐI



3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này, Thừa 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.

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 qui 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 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).

12. Bên thế chấp cam kết dùng tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 Hợp đồng này để làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ sẽ phát sinh trong tương lai tại Bên nhận thế chấp.

13. Bên thế chấp đồng ý cho Bên nhận thế chấp có quyền thu giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu khi xảy ra trường hợp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

### **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

NA  
QUI  
U 7  
TRA  
4 DV

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, dù 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 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 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 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 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 Bên nhận thế chấp 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, Phụ lục hợp đồng 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 Hợp đồng này, tại các Phụ lục hợp đồng, 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 1 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 Quĩ) 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)

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

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

Căn cứ Bộ Luật Dân sự có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;

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 Đầu tư phát triển 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 ...(nếu có)

**2. Bên nhận thế chấp: QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

- Địa chỉ: Số 26, đường Lê Duẩn, khu 2, phường Hòa Phú, TP.Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
- Điện thoại: .....Fax:.....
- Do ông (bà) .....
- Chức vụ:..... làm đại diện theo Giấy uỷ quyền số:.....ngày .....của ...(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 Bên nhận thế chấp 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 kê 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.....(Khách hàng) với Bên nhận thế chấp.

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).

5. Bên thế chấp cam kết dùng tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 Hợp đồng này để làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ sẽ phát sinh trong tương lai tại Bên nhận thế chấp.

6. Bên thế chấp đồng ý cho Bên nhận thế chấp có quyền thu giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu khi xảy ra trường hợp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

### **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

BAN  
ĐẦU  
HÀT  
H D

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 trong suốt thời gian thế chấp. Hợp đồng bảo hiểm, giấy chứng nhận bảo hiểm phải nêu rõ người thụ hưởng đầu tiên là 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. 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 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 Khách hàng 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 phần 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 có quyền:

PHẠ  
TỰ  
TIẾN  
TUNG

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 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, Phụ lục hợp đồng 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 quy 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, Bên nhận thế chấp giữ 02 bản, 01 bản được gửi cơ quan đăng ký thế chấp./.

**Bên thế chấp**

(Họ tên, chức vụ, ký, đóng dấu)

**Bên nhận thế chấp**

(Họ tên, chức vụ, ký, đóng dấu)