

**UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG
QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN**

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

Số: 557/QĐ-ĐTPT

Bình Dương, ngày 22 tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH
Về việc ban hành Quy chế cho vay
của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương

HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Căn cứ Nghị định số 147/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính Phủ về quy định về tổ chức và hoạt động của Quỹ đầu tư Phát triển địa phương;

Căn cứ Thông tư số 86/2021/TT-BTC ngày 06/10/2021 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 147/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển địa phương;

Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

Căn cứ Thông tư số 06/2023/TT-NHNN ngày 28/06/2023 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc NHNN Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

Căn cứ Thông tư số 10/2023/TT-NHNN ngày 23/08/2023 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam ngưng hiệu lực thi hành một số nội dung của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng (đã được bổ sung tại Thông tư số 06/2023/TT-NHNN ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

Căn cứ Quyết định số 63/1999/QĐ-UBND ngày 04/05/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc thành lập Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 30/08/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Nghị quyết số 553/NQ-ĐTPT ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng quản lý Quỹ ĐTPT về việc thông qua dự thảo Quy chế cho vay của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương;

Theo đề nghị của Giám đốc Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương tại Tờ trình số 554/TTr-ĐTPT ngày 29 tháng 12 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm 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 189/QĐ-HĐQLĐTPT ngày 14/06/2018 của Hội đồng quản lý về việc ban hành Quy chế cho vay của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương.

Điều 3. Hội đồng quản lý, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, các phòng nghiệp vụ thuộc Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- TT.HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh BD;
- Bộ Tài chính;
- Ngân hàng nhà nước Việt Nam;
- Sở Tài chính tỉnh;
- Như Điều 3;
- Website (bdf.vn);
- Lưu: VT.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC



Hà Văn Út

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG
QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

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

QUY CHẾ CHO VAY
CỦA QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH BÌNH DƯƠNG
(Ban hành kèm theo Quyết định số 557/QĐ-ĐTPT ngày 29/12/2023
của Hội đồng quản lý Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy chế cho vay này quy định về hoạt động cho vay của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương (sau đây viết tắt là Quỹ) đối với khách hàng có dự án đầu tư theo quy định tại Điều 4, 5 và 6 Quy chế này.

2. Quy chế cho vay này không điều chỉnh hoạt động cho vay đối với khách hàng là tổ chức tín dụng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương.
2. Khách hàng vay vốn tại Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương.
3. Bên thứ ba thế chấp tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho khách hàng.
4. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. “Khách hàng” là Chủ đầu tư dự án, có tư cách pháp nhân, có năng lực pháp luật dân sự theo quy định của pháp luật, được thành lập và hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, có dự án đầu tư thuộc đối tượng và đáp ứng điều kiện cho vay theo Quy chế cho vay này.

2. “Cho vay” là hình thức cấp tín dụng, theo đó Quỹ giao hoặc cam kết giao cho khách hàng một khoản tiền để sử dụng vào mục đích xác định trong một 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 ngày tiếp theo của ngày Quỹ giải ngân vốn vay cho khách hàng cho đến thời điểm khách hàng phải trả hết nợ gốc và lãi tiền vay theo thỏa thuận của Quỹ và khách hàng. Trường hợp ngày cuối cùng của thời hạn cho vay là ngày lễ hoặc ngày nghỉ hàng tuần, thì chuyển sang ngày

làm việc tiếp theo. Đối với thời hạn cho vay không đủ một ngày thì thực hiện theo quy định tại Bộ luật dân sự về thời điểm bắt đầu thời hạn.

4. “Phí thu xếp cho vay hợp vốn” là khoản phí khách hàng trả bên đầu mỗi thu xếp khoản vay hợp vốn, được tính theo tỷ lệ % trên số tiền thu xếp.

5. “Kỳ hạn trả nợ” là các khoảng thời gian trong thời hạn cho vay đã thỏa thuận mà tại cuối mỗi khoảng thời gian đó khách hàng phải trả một phần hoặc toàn bộ nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay cho Quỹ.

6. “Dư nợ gốc bị quá hạn” bao gồm:

a) Số dư nợ gốc bị chuyển nợ quá hạn theo quy định tại Điều 31 Quy chế cho vay này;

b) Số dư nợ gốc mà khách hàng không trả được nợ trước hạn khi Quỹ chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo quy định tại Điều 36 Quy chế cho vay này.

7. “Cơ cấu lại thời hạn trả nợ” là việc Quỹ chấp thuận điều chỉnh kỳ hạn trả nợ, gia hạn nợ như sau:

a) “Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ” là việc Quỹ chấp thuận kéo dài thêm một khoảng thời gian trả nợ một phần hoặc toàn bộ nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay của kỳ hạn trả nợ đã thỏa thuận (bao gồm cả trường hợp không thay đổi về số kỳ hạn trả nợ đã thỏa thuận), thời hạn cho vay không thay đổi;

b) “Gia hạn nợ” là việc Quỹ chấp thuận kéo dài thêm một khoảng thời gian trả nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay, vượt quá thời hạn cho vay đã thỏa thuận.

8. “Phương án sử dụng vốn” là tập hợp các thông tin về việc sử dụng vốn của khách hàng, trong đó phải có các thông tin:

a) Tổng nguồn vốn cần sử dụng, chi tiết các loại nguồn vốn trong tổng nguồn vốn cần sử dụng (trong đó có nguồn vốn cần vay tại Quỹ); mục đích sử dụng vốn; thời gian sử dụng vốn;

b) Nguồn trả nợ của khách hàng;

c) Dự án thực hiện hoạt động kinh doanh.

9. “Khả năng tài chính” là khả năng về vốn, tài sản, các nguồn tài chính hợp pháp khác của khách hàng.

10. “Cho vay bù đắp tài chính” là việc Quỹ cho khách hàng vay để bù đắp các chi phí đã thanh toán, chi trả bằng vốn của chính khách hàng nhằm thực hiện dự án đầu tư thuộc đối tượng cho vay theo Điều 4 của Quy chế cho vay này, mà các chi phí thực hiện dự án đầu tư này phát sinh dưới 12 tháng tính đến thời điểm Quỹ quyết định cho vay.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Đối tượng cho vay

Quy chế cho vay này áp dụng cho dự án đầu tư có khả năng thu hồi vốn trực tiếp thuộc danh mục lĩnh vực đầu tư, cho vay của Quỹ đã được Hội đồng nhân dân tỉnh chấp thuận thông qua và Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định ban hành hàng năm hoặc theo từng thời kỳ, bao gồm các danh mục sau:

1. Lĩnh vực giao thông, môi trường, năng lượng.

a) Dự án về giao thông: Các dự án đầu tư hệ thống vận tải công cộng;

b) Dự án về môi trường: Các dự án kết nối đầu tư hệ thống cấp nước sạch, các dự án đầu tư xử lý nước thải, rác thải, khí thải, đầu tư hệ thống tái chế, tái sử dụng chất thải;

c) Dự án về năng lượng: Các dự án đầu tư lưới điện ở địa bàn có điều kiện đi lại khó khăn; Các dự án di dời lưới điện khi Nhà nước giải phóng mặt bằng dự án đầu tư công.

2. Lĩnh vực công nghiệp, công nghệ cao và công nghiệp phụ trợ:

a) Các dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp ứng dụng công nghệ cao;

b) Các dự án phát triển công nghiệp ứng dụng công nghệ cao, công nghiệp cơ khí chế tạo, vật liệu mới;

c) Các dự án chuyển đổi số và chế tạo Robot.

3. Lĩnh vực nông nghiệp và phát triển nông thôn:

a) Các dự án đầu tư xây dựng, cải tạo nâng cấp các dự án phục vụ sản xuất, phát triển nông thôn, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao;

b) Đầu tư các dự án chế biến, bảo quản sản phẩm từ nông nghiệp.

4. Lĩnh vực xã hội hóa hạ tầng xã hội:

a) Dự án nhà ở: Đầu tư xây dựng nhà ở lưu trú cho công nhân, ký túc xá sinh viên. Các dự án đầu tư khu tái định cư; Chung cư thu nhập thấp. Các dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp các nhà trọ đảm bảo tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật;

b) Dự án y tế, y dược: Các dự án đầu tư xây dựng, nâng cấp cải tạo bệnh viện, cơ sở khám chữa bệnh; đầu tư mua sắm máy móc thiết bị, phương tiện phục vụ khám chữa bệnh. Các dự án đầu tư cơ sở sản xuất trang thiết bị y tế;

c) Dự án Văn hóa, thể thao: Các dự án xây dựng khu vui chơi giải trí, khu công viên văn hóa có các hoạt động thể thao. Các dự án đầu tư cụm làng nghề truyền thống kết hợp với du lịch, các dự án di chuyển sắp xếp lại các cơ sở sản xuất làng nghề;

d) Dự án giáo dục: Các dự án đầu tư mới, mở rộng, mua sắm trang thiết bị của các cơ sở giáo dục (Mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông).

5. Dự án ưu tiên khác: Các dự án di dời các cơ sở ô nhiễm môi trường.

Trường hợp danh mục lĩnh vực đầu tư, cho vay của Quỹ được sửa đổi, bổ sung hoặc được ban hành mới theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh và Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thì Quỹ thực hiện theo quy định hiện hành.

Điều 5. Nguyên tắc cho vay, vay vốn

1. Hoạt động cho vay của Quỹ đối với khách hàng được thực hiện theo thỏa thuận giữa Quỹ và khách hàng, phù hợp với quy định tại Quy chế cho vay này và các quy định của pháp luật có liên quan.

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

a) Sử dụng vốn vay đúng mục đích đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng;

b) Hoàn trả nợ gốc, lãi tiền vay và các loại phí khác liên quan đầy đủ, đúng hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng;

c) Việc bảo đảm tiền vay: Tùy thuộc vào từng dự án cụ thể, Quỹ xem xét, sử dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật về bảo đảm tiền vay. Quỹ được xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, Quy chế này, Hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm tiền vay ký giữa Quỹ và khách hàng.

Điều 6. Điều kiện vay vốn

1. Đối với dự án đầu tư:

a) Dự án phải thuộc đối tượng cho vay theo quy định tại Điều 4 Quy chế cho vay này;

b) Dự án vay vốn được Quỹ thẩm định, đánh giá là dự án khả thi và có hiệu quả, chủ đầu tư có khả năng trả được nợ vay;

c) Dự án vay vốn tuân thủ quy định của pháp luật đầu tư.

2. Đối với khách hàng:

a) Khách hàng là chủ đầu tư có tư cách pháp nhân và có năng lực pháp luật dân sự theo quy định của pháp luật;

b) Không là công ty con của Quỹ ;

c) Nhu cầu vay vốn để sử dụng vào mục đích hợp pháp ;

d) Có khả năng tài chính để trả nợ ;

đ) Thực hiện những quy định về bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật và Điều: 16, 17, 18, 19 Quy chế cho vay này ;

e) Mua bảo hiểm tài sản tại một doanh nghiệp bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam đối với tài sản bảo đảm tiền vay thuộc đối tượng bắt buộc mua bảo hiểm và/hoặc theo thỏa thuận giữa Quỹ và khách hàng tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo đảm tiền vay.

Điều 7. Những nhu cầu vốn không được cho vay

Quỹ không được cho vay đối với các dự án như sau:

1. Các dự án đầu tư không thuộc danh mục lĩnh vực đầu tư, cho vay của Quỹ theo quy định tại Điều 4 Quy chế cho vay này;
2. Để trả nợ khoản vay đối với dự án đầu tư thuộc danh mục lĩnh vực đầu tư, cho vay của Quỹ theo quy định.

Điều 8. Thời hạn cho vay

1. Quỹ căn cứ vào kết quả thẩm định, khả năng thu hồi vốn của dự án, khả năng trả nợ của khách hàng, nguồn vốn cho vay và thời hạn hoạt động hợp pháp còn lại của khách hàng để quyết định về thời hạn cho vay nhưng tối đa là 10 năm (riêng đối với dự án nhà ở xã hội để cho thuê thời hạn cho vay tối đa là 15 năm) và không vượt quá thời hạn hoạt động hợp pháp còn lại của khách hàng. Cụ thể:

a) Cho vay trung hạn là các khoản vay có thời hạn cho vay trên 01 (một) năm và tối đa 05 (năm) năm;

b) Cho vay dài hạn là các khoản vay có thời hạn cho vay trên 05 (năm) năm.

2. Trường hợp cho vay vượt quá thời hạn cho vay tối đa theo quy định tại khoản 1 Điều này, Quỹ thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 9. Đồng tiền cho vay, trả nợ

1. Quỹ và khách hàng thỏa thuận về việc cho vay bằng đồng Việt Nam phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Đồng tiền trả nợ là đồng tiền cho vay của khoản vay.

Điều 10. Mức cho vay

Quỹ căn cứ vào phương án sử dụng vốn, khả năng tài chính của khách hàng, khả năng nguồn vốn của Quỹ để thỏa thuận với khách hàng về mức cho vay, mức cho vay tối đa bằng 70% tổng mức đầu tư của dự án và giới hạn cho vay theo quy định tại Điều 14 Quy chế cho vay này.

Điều 11. Phương thức cho vay

Quỹ và khách hàng thỏa thuận việc áp dụng các phương thức cho vay như sau:

1. Quỹ trực tiếp cho vay: Khách hàng vay vốn để thực hiện các dự án đầu tư theo quy định tại Điều 4 Quy chế cho vay này.

ĐÃ
Q
Đ
I
T

2. Cho vay hợp vốn: Theo quy định tại Điều 38 Quy chế cho vay này.

3. Cho vay theo ủy thác, nhận ủy thác cho vay: theo quy định tại Điều 39 Quy chế cho vay này.

Điều 12. Lãi suất cho vay

1. Lãi suất cho vay tối thiểu:

a) Lãi suất cho vay tối thiểu của Quỹ được xác định theo nguyên tắc không thấp hơn lãi suất huy động bình quân của các nguồn vốn huy động, có tính đến chi phí cơ hội của nguồn vốn chủ sở hữu, đảm bảo bù đắp chi phí quản lý, chi phí trích lập dự phòng rủi ro cho vay và các chi phí khác có liên quan đến hoạt động cho vay;

b) Định kỳ hàng năm hoặc trong từng thời kỳ, căn cứ nguyên tắc xác định lãi suất cho vay tối thiểu quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, Giám đốc Quỹ tính toán, trình Hội đồng quản lý Quỹ thông qua để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh ra quyết định ban hành mức lãi suất cho vay tối thiểu của Quỹ.

2. Phương thức áp dụng lãi suất cho vay:

a) Quỹ và khách hàng thỏa thuận về lãi suất cho vay theo khung lãi suất cho vay đối với từng dự án cụ thể do Quỹ ban hành áp dụng trong từng thời kỳ, nhưng không được thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu theo quy định tại khoản 1 Điều này; Lãi suất cho vay được điều chỉnh trong từng lần giải ngân theo mức lãi suất cho vay được Quỹ công bố tại từng thời điểm và được giữ cố định trong suốt thời hạn cho vay cụ thể như sau:

Stt	LOẠI HÌNH DỰ ÁN	Lãi suất cho vay (%/năm)		
		Trên 12 tháng đến 18 tháng	Từ trên 18 tháng đến 60 tháng	Trên 60 tháng
I	Lĩnh vực giao thông, môi trường, năng lượng			
1	Dự án về giao thông			
	Các dự án đầu tư hệ thống vận tải công cộng.	6	6	6,5
2	Dự án về môi trường			
	Các dự án kết nối đầu tư hệ thống cấp nước sạch, các dự án đầu tư xử lý nước thải, rác thải, khí thải, đầu tư hệ thống tái chế, tái sử dụng chất thải.	6	6	6,5
3	Dự án về năng lượng			
3.1	Các dự án đầu tư lưới điện ở địa bàn có điều kiện đi lại khó khăn	6	6	6

3.2	Các dự án di dời lưới điện khi Nhà nước giải phóng mặt bằng dự án đầu tư công	5,5	6	6
II	Lĩnh vực công nghiệp, công nghệ cao và công nghiệp phụ trợ			
1	Các dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp ứng dụng công nghệ cao.			
2	Các dự án đầu tư phát triển công nghiệp ứng dụng công nghệ cao, công nghiệp cơ khí chế tạo, vật liệu mới.	6	6	6,5
3	Các dự án chuyển đổi số và sản xuất robot.			
III	Lĩnh vực nông nghiệp và phát triển nông thôn			
1	Các dự án đầu tư xây dựng, cải tạo, nâng cấp các dự án phục vụ sản xuất, phát triển nông thôn, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.	5,5	6	6,5
2	Dự án đầu tư chế biến, bảo quản sản phẩm từ nông nghiệp.	5,5	6	6,5
IV	Lĩnh vực xã hội hóa hạ tầng xã hội			
1	Dự án nhà ở			
1.1	Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở lưu trú cho công nhân, ký túc xá sinh viên	5,5	5,5	6
1.2	Các dự án đầu tư khu tái định cư; Chung cư thu nhập thấp.	5,5	5,5	6
1.3	Các dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp các nhà trọ đảm bảo tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật	5,5	5,5	6
2	Dự án y tế, y dược			
2.1	Các dự án đầu tư xây dựng, nâng cấp cải tạo bệnh viện, cơ sở khám chữa bệnh; đầu tư mua sắm máy móc thiết bị, phương tiện phục vụ khám chữa bệnh.	6	6	6,5
2.2	Các dự án đầu tư cơ sở sản xuất trang thiết bị y tế.			

3	Dự án văn hóa, thể thao			
3.1	Các dự án đầu tư xây dựng khu vui chơi giải trí, khu công viên văn hóa có các hoạt động thể thao.	5,5	6	6,5
3.2	Các dự án đầu tư cụm làng nghề truyền thống kết hợp với du lịch, các dự án di chuyển sắp xếp lại các cơ sở sản xuất làng nghề.	5,5	6	6,5
4	Dự án giáo dục			
	Các dự án đầu tư mới, mở rộng, mua sắm trang thiết bị của các cơ sở giáo dục (Mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông).	6	6	6,5
5	Dự án ưu tiên khác			
	Các dự án di dời các cơ sở ô nhiễm môi trường.	5,5	6	6,5

Định kỳ hàng năm hoặc trong từng thời kỳ, căn cứ nguyên tắc xác định lãi suất cho vay tối thiểu quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, Giám đốc Quỹ tính toán, trình Hội đồng quản lý Quỹ thông qua lãi suất cho vay theo từng nhóm dự án, lĩnh vực đầu tư cụ thể tại khoản 2 Điều này để làm căn cứ tổ chức thực hiện.

b) Lãi vay được tính từ ngày tiếp theo của ngày Quỹ giải ngân khoản vay đầu tiên cho khách hàng theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ cho đến ngày khách hàng trả hết nợ gốc;

c) Lãi vay phải trả được tính trên số dư nợ vay thực tế nhân (x) số ngày vay thực tế (x) lãi suất cho vay năm chia (:) cho 365 ngày;

d) Mức lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả (lãi suất chậm trả): 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chậm trả (tính theo lãi suất năm) nhưng không vượt quá 10%/năm. Lãi chậm trả được tính trên số dư lãi chậm trả nhân (x) lãi suất chậm trả (x) số ngày chậm trả chia (:) cho 365 ngày.

3. Khi đến hạn thanh toán mà khách hàng không trả hoặc trả không đầy đủ nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng thì khách hàng phải trả lãi tiền vay như sau:

a) Lãi trên nợ gốc theo lãi suất cho vay đã thỏa thuận tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả;

b) Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn lãi tiền vay theo qui định tại điểm a khoản này, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chậm trả nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả;

c) Trường hợp khoản nợ vay bị chuyển nợ quá hạn, thì khách hàng phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất áp dụng bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

4. Đối với dự án sử dụng nguồn vốn của nhà tài trợ quốc tế có quy định về lãi suất cho vay khác với quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển địa phương, quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Quỹ và Quy chế cho vay này thì thực hiện theo thỏa thuận đã ký kết với nhà tài trợ.

Điều 13. Phí liên quan đến hoạt động cho vay

1. Quỹ và khách hàng thỏa thuận về việc thu các khoản phí liên quan đến hoạt động cho vay, gồm:

a) Phí trả nợ trước hạn trong trường hợp khách hàng trả nợ trước hạn từ 0,4%/năm đến 1,2%/năm; phí trả nợ trước hạn được tính dựa trên số tiền trả nợ trước hạn (x) mức phí trả nợ trước hạn;

b) Phí thu xếp cho vay hợp vốn từ 0,5% đến 1%; được tính dựa trên tổng số tiền thu xếp vốn; phí thu xếp cho vay hợp vốn được tính dựa trên tổng số tiền thu xếp vốn (x) mức phí thu xếp cho vay hợp vốn;

c) Phí cam kết rút vốn kể từ thời điểm thỏa thuận cho vay có hiệu lực đến ngày giải ngân vốn vay lần đầu từ 0,05% đến 1%; phí cam kết rút vốn được tính dựa trên số tiền giải ngân lần đầu (x) mức phí cam kết rút vốn.

Thẩm quyền quyết định thu các khoản phí liên quan đến hoạt động cho vay nêu tại khoản 1 Điều này do Giám đốc Quỹ quyết định.

2. Mức phí áp dụng đối với từng dự án cụ thể được thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

Điều 14. Giới hạn cho vay

1. Giới hạn cho vay đối với một dự án tại thời điểm giải ngân không vượt quá 15% vốn chủ sở hữu của Quỹ được ghi trên báo cáo tài chính gần nhất tại thời điểm giải ngân vốn.

2. Tổng mức dư nợ cho vay đối với một khách hàng của Quỹ không được vượt quá 20% vốn chủ sở hữu của Quỹ được ghi trên báo cáo tài chính gần nhất tại thời điểm giải ngân vốn.

3. Đối với một dự án, trường hợp Quỹ vừa cho vay vừa đầu tư thì tổng giới hạn đầu tư và cho vay tại thời điểm giải ngân không vượt quá 25% vốn chủ sở hữu của Quỹ được ghi trên báo cáo tài chính gần nhất tại thời điểm giải ngân vốn.

4. Đối với dự án sử dụng nguồn vốn của các nhà tài trợ quốc tế có quy định về giới hạn cho vay khác với quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển địa phương, quy định tại Điều lệ tổ chức và

hoạt động Quỹ và Quy chế này thì thực hiện theo thỏa thuận đã ký kết với nhà tài trợ.

Điều 15. Thẩm quyền quyết định cho vay

Quỹ quyết định đối với dự án cho vay có giá trị không quá 15% vốn chủ sở hữu của Quỹ được ghi trên báo cáo tài chính gần nhất tại thời điểm quyết định cho vay. Trong đó:

1. Mức vốn cho vay đối với một dự án từ trên 5% đến 15% vốn chủ sở hữu của Quỹ được ghi trên báo cáo tài chính gần nhất tại thời điểm quyết định cho vay do Hội đồng quản lý Quỹ quyết định;
2. Mức vốn cho vay đối với một dự án đến 5% vốn chủ sở hữu của Quỹ được ghi trên báo cáo tài chính gần nhất tại thời điểm quyết định cho vay do Giám đốc Quỹ quyết định.

Điều 16. Bảo đảm tiền vay

1. Tùy thuộc vào dự án cụ thể, Quỹ xem xét, sử dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật về bảo đảm tiền vay. Các biện pháp bảo đảm tiền vay tại Quỹ gồm:

- a) Cầm cố, thế chấp tài sản của khách hàng;
- b) Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của khách hàng;
- 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 bảo đảm, 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 quy định của pháp luật.

2. Trường hợp Quỹ và khách hàng thỏa thuận áp dụng biện pháp bảo đảm tiền vay tại điểm b Khoản 1 Điều này, trong thời gian chưa trả hết nợ thì khách hàng không được chuyển nhượng, bán hoặc thế chấp, cầm cố tài sản hình thành trong tương lai để vay vốn nơi khác; khách hàng phải mua bảo hiểm tài sản tại một doanh nghiệp bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam đối với tài sản bảo đảm tiền vay thuộc đối tượng bắt buộc mua bảo hiểm (người thụ hưởng là Quỹ) và/hoặc theo thỏa thuận giữa Quỹ và khách hàng tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo đảm tiền vay.

3. Quỹ được xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật và Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo đảm tiền vay ký giữa Quỹ và khách hàng.

Điều 17. Tài sản bảo đảm

1. Tài sản bảo đảm phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm, trừ trường hợp cầm giữ tài sản, bảo lưu quyền sở hữu.

2. Tài sản bảo đảm có thể được mô tả chung, nhưng phải xác định được. Trường hợp tài sản bảo đảm là bất động sản, động sản mà theo quy định của pháp luật phải đăng ký thì thông tin được mô tả theo thỏa thuận phải phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận. Trường hợp tài sản bảo đảm là quyền tài sản thì thông tin được mô tả theo thỏa thuận phải thể hiện được tên, căn cứ pháp lý phát sinh quyền tài sản.

3. Tài sản bảo đảm bao gồm: Vật, giấy tờ có giá và quyền tài sản; tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai, trừ trường hợp Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan cấm mua bán, cấm chuyển nhượng hoặc cấm chuyển giao khác về quyền sở hữu tại thời điểm xác lập Hợp đồng bảo đảm tiền vay, biện pháp bảo đảm. Tài sản hình thành trong tương lai gồm:

a) Tài sản chưa hình thành.

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.

4. Giá trị của tài sản bảo đảm có thể lớn hơn, bằng hoặc nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm.

5. Quỹ và khách hàng thỏa thuận lựa chọn phương pháp định giá tài sản bảo đảm phù hợp với quy định của Bộ Luật dân sự, Luật đất đai và pháp luật khác liên quan.

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

Điều 18. Xử lý tài sản bảo đảm

1. Việc xử lý tài sản bảo đảm, Quỹ thực hiện theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo đảm tiền vay, quy định của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP và Nghị định số 99/2022/NĐ-CP của Chính phủ, Bộ luật Dân sự và pháp luật khác có liên quan.

2. Quỹ thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm trên cơ sở thỏa thuận trong Hợp đồng bảo đảm tiền vay thì không cần có văn bản ủy quyền hoặc văn bản đồng ý của bên bảo đảm, khách hàng.

3. Quy trình, thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm được quy định cụ thể tại Quy chế xử lý rủi ro.

Điều 19. Phương thức xử lý tài sản bảo đảm

1. Khách hàng, Bên bảo đảm và Quỹ có quyền thỏa thuận một trong các phương thức xử lý tài sản bảo đảm sau đây:

- a) Bán đấu giá tài sản;
- b) Quỹ tự bán tài sản;
- c) Quỹ nhận chính tài sản để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm;
- d) Phương thức khác.

2. Trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 1 Điều này thì tài sản được bán đấu giá, trừ trường hợp luật có quy định khác.

Điều 20. Cung cấp thông tin

1. Quỹ có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng đầy đủ các thông tin trước khi xác lập thỏa thuận cho vay: Lãi suất cho vay; nguyên tắc và các yếu tố xác định, thời điểm xác định lãi suất cho vay đối với trường hợp áp dụng lãi suất cho vay có điều chỉnh; 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; loại phí và mức phí áp dụng đối với khoản vay; các tiêu chí xác định khách hàng vay vốn theo lãi suất cho vay quy định tại Điều 12 Quy chế cho vay này.

2. Khách hàng cung cấp thông tin cho Quỹ và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các tài liệu gửi cho Quỹ:

- a) Các tài liệu quy định tại Điều 22 Quy chế cho vay này;
- b) Báo cáo việc sử dụng vốn vay và chứng minh vốn vay được sử dụng đúng mục đích ghi trong thỏa thuận cho vay;
- c) Các tài liệu để chứng minh việc áp dụng biện pháp bảo đảm tiền vay.

Điều 21. Trả nợ gốc và lãi tiền 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 nhiều kỳ hạn với số tiền, thời gian phù hợp với khả năng tài chính của khách hàng;
- b) Kỳ hạn trả lãi: Quỹ và khách hàng có thể thỏa thuận kỳ hạn trả lãi tiền vay cùng với kỳ hạn trả nợ gốc hoặc theo kỳ hạn riêng hàng tháng.

2. Trường hợp khách hàng không có khả năng trả nợ đúng hạn một phần hoặc toàn bộ nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay, Quý xem xét xử lý theo quy định tại Quy chế xử lý rủi ro, Thông tư hướng dẫn của Ngân hàng nhà nước.

3. Quý và khách hàng thỏa thuận về thứ tự thu nợ gốc, lãi tiền vay. Đối với khoản nợ vay bị quá hạn trả nợ, Quý thực hiện theo thứ tự nợ gốc thu trước, nợ lãi tiền vay thu sau. Đối với khoản nợ vay có một hoặc một số kỳ hạn trả nợ bị quá hạn, Quý thực hiện thu nợ theo thứ tự thu nợ gốc đã quá hạn, thu nợ lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả, thu nợ gốc đến hạn, thu nợ lãi trên nợ gốc mà đến hạn chưa trả.

4. Trả nợ trước hạn: Quý và khách hàng thỏa thuận về việc trả nợ trước hạn nêu tại Hợp đồng tín dụng. Khách hàng được trả nợ trước hạn khi có đề nghị bằng văn bản được Quý chấp thuận và không phải nộp phí trả nợ trước hạn. Trường hợp trả nợ trước hạn không được Quý 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 đối với Ngân hàng thương mại được Quý lựa chọn tại thời điểm trả tiền phí cho kỳ hạn tương xứng với khoảng thời gian trả nợ trước hạn hoặc chấm dứt sớm của Hợp đồng tín dụng.

Điều 22. Hồ sơ đề nghị vay vốn

1. Khi có nhu cầu vay vốn, khách hàng gửi cho Quý các tài liệu chứng minh đủ điều kiện vay vốn theo quy định tại Điều 6 Quy chế cho vay này và các tài liệu khác do Quý hướng dẫn phù hợp với đặc điểm cụ thể của từng chủ đầu tư, từng dự án và từng loại hình cho vay theo Quy chế cho vay này. Hồ sơ vay vốn bao gồm:

- Dự án (đã bao gồm phương án sử dụng vốn), trong đó nêu rõ nhu cầu vay vốn tại Quý;
- Các tài liệu về hồ sơ pháp lý của khách hàng còn hiệu lực;
- Báo cáo tình hình tài chính, sản xuất kinh doanh của 2 năm gần nhất (đã được kiểm toán nếu có);
- Dự án đầu tư. Hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án đầu tư theo quy định hiện hành;
- Hồ sơ bảo đảm tiền vay.

2. Khách hàng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ và hợp pháp của các tài liệu gửi cho Quý.

Điều 23. 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 cho vay này và các quy định pháp luật có liên quan để loại trừ dần các Khách hàng 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 thẩm định khả năng đáp ứng các điều kiện vay vốn của khách hàng theo quy định tại Điều 6 Quy chế cho vay này; xem xét, đánh giá tính khả thi, hiệu quả của dự án đầu tư, và khả năng hoàn trả nợ vay của khách hàng để quyết định cho vay. Trong quá trình thẩm định, Quỹ được sử dụng kết quả xếp hạng tín dụng nội bộ của Quỹ kết hợp với các thông tin của Trung tâm Thông tin tín dụng quốc gia Việt Nam và các kênh thông tin khác.

c) Trong thời gian không quá 05 (năm) ngày làm việc đối với cho vay trung hạn và không quá 10 (mười) ngày làm việc đối với cho vay 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 15 của Quy chế cho vay 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 lớn 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 06 tháng kể từ khi Quỹ có ý kiến thẩm định nhưng dự án chưa được triển khai thực hiện;

c) Khách hàng có văn bản đề nghị và được Quỹ chấp thuận.

3. Trình tự, thủ tục thẩm định lại dự án vay vốn được thực hiện theo Khoản 1 Điều này.

Điều 24. Hội đồng tái thẩm định

Các dự án đầu tư đã được phòng Thẩm định xem xét, thẩm định đề xuất cho vay phải được thông qua Hội đồng tái thẩm định được Giám đốc Quỹ quyết định thành lập; Hội đồng tái thẩm định có nhiệm vụ giúp Giám đốc xem xét lại kết quả

thẩm định trước khi quyết định cho vay hoặc trình duyệt cho vay theo quy định tại Điều 15 Quy chế cho vay này.

Điều 25. Thỏa thuận cho vay

1. Quỹ và khách hàng thỏa thuận cho vay được lập thành Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo đảm tiền vay theo mẫu ban hành kèm theo Quy chế cho vay này để giao dịch trong giao kết thỏa thuận cho vay (Đính kèm các mẫu Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng bảo đảm tiền vay);

2. Hợp đồng tín dụng mẫu được lập thành văn bản, trong đó tối thiểu có các nội dung được quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 23 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN, các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) của Ngân hàng nhà nước và các nội dung cơ bản về hợp đồng theo quy định của Bộ luật dân sự.

3. Quỹ tổ chức thực hiện:

a) Niêm yết công 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 Quỹ (bdif.vn);

b) Cung cấp đầy đủ thông tin về hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung cho khách hàng biết trước khi giao kết thỏa thuận cho vay và có xác nhận của khách hàng về việc đã được Quỹ cung cấp đầy đủ thông tin.

4. 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 với khách hàng để chưa hoặc không cho vay theo kết quả thẩm định cho vay.

Điều 26. Giải ngân vốn vay và kiểm tra, giám sát việc sử dụng vốn vay

1. Điều kiện giải ngân: Hoàn thành các thủ tục về tài sản bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật.

2. Nguyên tắc giải ngân:

a) Giải ngân vốn vay phải đúng mục đích sử dụng vốn, nhu cầu vay vốn đầu tư dự án đã được duyệt cho vay;

b) Giải ngân vốn vay trên cơ sở đề nghị của khách hàng theo tiến độ triển khai dự án và mục đích sử dụng tiền vay thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký;

c) Giải ngân bằng chuyển khoản theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng;

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

3. Khách hàng có trách nhiệm sử dụng vốn vay và trả nợ theo nội dung đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, báo cáo bằng văn bản và cung cấp tài liệu chứng minh việc sử dụng vốn vay theo yêu cầu của Quỹ.

DẤU
QU
ĐẤ
IÁT

4. Theo định kỳ hoặc đột xuất, Quỹ có quyền, nghĩa vụ kiểm tra, giám sát việc sử dụng vốn vay và trả nợ, tài sản bảo đảm của khách hàng theo quy định của pháp luật và quy trình nghiệp vụ tín dụng của Quỹ.

Điều 27. Theo dõi, thu hồi nợ và lãi

1. Đến kỳ hạn trả nợ (gốc, lãi) quy định trong Hợp đồng tín dụng đã ký, khách hàng có trách nhiệm chủ động trả đầy đủ nợ cho Quỹ đúng hạn.

2. Nếu khách hàng không trả được một phần hoặc toàn bộ nợ (gốc) đúng hạn theo thỏa thuận và không được Quỹ chấp thuận điều chỉnh kỳ hạn trả nợ hoặc gia hạn nợ thì Quỹ chuyển số nợ gốc đến hạn trả nhưng chưa trả sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn quy định tại khoản 3 Điều 12 Quy chế cho vay này.

3. Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi theo thỏa thuận đã cam kết thì phải trả lãi chậm trả theo điểm b khoản 3 Điều 12 Quy chế cho vay này.

4. Khách hàng có nợ quá hạn trên 06 tháng sau khi đã áp dụng các biện pháp tận thu hoặc thực hiện các biện pháp xử lý rủi ro nhưng vẫn chưa thu đủ nợ (gốc, lãi), Quỹ sẽ xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 16, 17, 18, 19 Quy chế cho vay này, Quy chế xử lý rủi ro và quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 28. 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 29. 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 sử dụng vốn khả thi, khả năng tài chính, 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 cho vay này. Được quyền từ chối cho vay nếu dự án và khách hàng không đủ điều kiện vay vốn theo Quy chế cho vay này;

c) Kiểm tra, giám sát quá trình vay vốn, sử dụng vốn vay và trả nợ của khách hàng 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, Quý được 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 Quý được quyền xử lý tài sản hình thành từ vốn vay, tài sản bảo đảm của khách hàng, xử lý tài sản bảo đảm của Bên thứ ba để thu hồi nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo đảm tiền vay đã ký, theo quy định tại Điều 16, 17, 18, 19 Quy chế cho vay này và theo quy định của pháp luật khác có liên quan;

e) Xử lý rủi ro theo quy định tại Quy chế xử lý rủi ro, Thông tư hướng dẫn của Ngân hàng nhà nước, hoặc theo quy định của pháp luật khác có liên quan;

g) Quý có quyền tự chủ trong hoạt động cho vay và tự chịu trách nhiệm về quyết định cho vay của mình. Không tổ chức, cá nhân nào được can thiệp trái pháp luật vào hoạt động cho vay của Quý.

2. Nghĩa vụ của Quý:

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

b) Kiểm tra tình hình sử dụng vốn vay, tình hình khai thác kinh doanh dự án và tài sản bảo đảm tiền vay theo định kỳ, hoặc đột xuất; lập báo cáo nhận dạng rủi ro có thể phát sinh trong quá trình cho vay; theo dõi, đánh giá và kiểm soát rủi ro; đề xuất phương án xử lý rủi ro (nếu có) nhằm bảo toàn nguồn vốn Quý;

c) Bảo mật thông tin khách hàng, lưu giữ bảo quản hồ sơ vay vốn, hồ sơ bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật.

Điều 30. Quyền và nghĩa vụ của khách hàng

1. Quyền của khách hàng:

a) Từ chối yêu cầu của Quý 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 bảo đảm tiền vay của Quý 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 có văn bản đề nghị và được Quý chấp thuận.

2. Nghĩa vụ của khách hàng:

a) Sử dụng vốn vay đúng mục đích; cung cấp đầy đủ, kịp thời, chính xác, 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 theo quy định tại Điều 6, Điều 20 và Điều 22 Quy chế cho vay này. 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 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 bảo đảm 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) Khách hàng, bên thế chấp/bên bảo đảm/người thứ ba bảo lãnh nghĩa vụ trả nợ của khách hàng phải có trách nhiệm phối hợp với Quỹ tiến hành xử lý tài sản theo Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo đảm tiền vay đã ký để Quỹ thu hồi nợ vay theo thỏa thuận đã ký;

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

g) Mua bảo hiểm tài sản tại một doanh nghiệp bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam đối với tài sản bảo đảm tiền vay thuộc đối tượng bắt buộc mua bảo hiểm hoặc theo thỏa thuận giữa Quỹ và khách hàng tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo đảm tiền vay.

Điều 31. Nợ quá hạn

1. Quỹ chuyển nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc mà khách hàng không trả được nợ đúng hạn theo thỏa thuận và không được Quỹ chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ; Quỹ thông báo cho khách hàng về việc chuyển nợ quá hạn.

2. Nội dung thông báo quá hạn tối thiểu bao gồm số dư nợ gốc bị quá hạn, thời điểm chuyển nợ quá hạn và lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn.

Điều 32. Cơ cấu lại thời hạn trả nợ và bán nợ

1. Quỹ xem xét, quyết định việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ gồm điều chỉnh kỳ hạn trả nợ và gia hạn nợ trên cơ sở đề nghị của khách hàng, khả năng tài chính của Quỹ và kết quả đánh giá của Quỹ về khả năng trả nợ của khách hàng, như sau:

a) Khách hàng không có khả năng trả nợ đúng kỳ hạn nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay và được Quỹ 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 Quỹ xem xét điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc và/hoặc

lãi tiền vay đó phù hợp với nguồn trả nợ của khách hàng; thời hạn cho vay không thay đổi;

b) Khách hàng không có khả năng trả hết nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay đúng thời hạn cho vay đã thỏa thuận và được Quỹ 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 Quỹ xem xét cho gia hạn nợ với thời hạn phù hợp với nguồn trả nợ của khách hàng với tổng thời gian gia hạn nợ tối đa không vượt quá 1/3 thời hạn của khoản vay;

c) Khi có nhu cầu cơ cấu lại thời hạn trả nợ, khách hàng phải gửi văn bản đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ kèm phương án/kế hoạch trả nợ mới cho Quỹ;

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.

2. Quỹ được bán nợ phát sinh từ nghiệp vụ cho vay. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định trường hợp bán nợ với giá thấp hơn giá trị ghi sổ của khoản nợ.

3. Việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ và bán nợ của Quỹ theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thực hiện theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đối với tổ chức tín dụng, Quy chế xử lý rủi ro, quy trình nghiệp vụ tín dụng, trong đó quy định rõ về quy trình, thẩm quyền, các trường hợp cơ cấu lại thời hạn trả nợ và bán nợ.

Điều 33. 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.

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

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.

4. Xử lý rủi ro được quy định cụ thể tại Quy chế xử lý rủi ro và quy trình xử lý rủi ro của Quỹ.

Điều 34. Phân loại nợ, trích lập dự phòng rủi ro trong hoạt động cho vay

Quỹ thực hiện phân loại nợ, trích lập quỹ dự phòng rủi ro và xử lý rủi ro trong hoạt động cho vay theo quy định của pháp luật đối với ngân hàng thương mại.

Điều 35. Xử lý rủi ro trong hoạt động cho vay

1. Các trường hợp xem xét xử lý rủi ro thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Bình Dương

ban hành kèm theo Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 30/08/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Quỹ xây dựng quy chế xử lý rủi ro và trình Hội đồng quản lý Quỹ ban hành sau khi có ý kiến chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh. Quy chế xử lý rủi ro bao gồm các nội dung cơ bản sau: nguyên tắc xử lý rủi ro; các trường hợp, biện pháp xử lý rủi ro; hồ sơ, trình tự thủ tục sử dụng dự phòng rủi ro; quy trình xử lý rủi ro và thẩm quyền quyết định xử lý rủi ro.

Điều 36. Chấm dứt cho vay, xử lý nợ

1. Quỹ có quyền chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo nội dung đã thỏa thuận khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm quy định trong Hợp đồng tín dụng và/hoặc Hợp đồng bảo đảm tiền vay. Khi thực hiện chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Quỹ thông báo cho khách hàng về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn. Nội dung thông báo tối thiểu bao gồm thời điểm chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn, số dư nợ gốc bị thu hồi trước hạn; thời hạn hoàn trả số dư nợ gốc bị thu hồi trước hạn, thời điểm chuyển nợ quá hạn và lãi suất áp dụng đối với số dư nợ gốc bị thu hồi trước hạn.

2. Trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, thì Quỹ có quyền áp dụng các biện pháp thu hồi nợ theo Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật có liên quan. Trường hợp sau khi áp dụng các biện pháp thu hồi nợ nhưng vẫn không đủ để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Quỹ, thì khách hàng có trách nhiệm tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho Quỹ.

3. Trường hợp khách hàng hoặc bên bảo đảm bị tòa án quyết định mở thủ tục phá sản hoặc tuyên bố phá sản, thì việc thu hồi nợ của Quỹ đối với khách hàng, bên bảo đảm thực hiện theo quy định của pháp luật về phá sản.

Điều 37. Phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại

1. Quỹ và khách hàng được thỏa thuận về việc phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật đối với trường hợp Quỹ hoặc khách hàng không thực hiện đúng nội dung trong Hợp đồng tín dụng, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 12 Quy chế cho vay này.

2. Quỹ và khách hàng có thể thỏa thuận về việc bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải chịu phạt vi phạm mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc vừa phải chịu phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại. Trường hợp Quỹ và khách hàng có thỏa thuận về phạt vi phạm nhưng không thỏa thuận về việc vừa phải chịu phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại thì bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải chịu phạt vi phạm.

Điều 38. Cho vay hợp vốn

1. Quỹ được làm đầu mối hoặc tham gia cho vay hợp vốn với các Quỹ đầu tư phát triển địa phương khác, với tổ chức tín dụng hoặc tổ chức khác để cho vay dự án.

2. Dự án cho vay phải thuộc đối tượng cho vay của các Quỹ đầu tư phát triển địa phương tham gia, đồng thời đáp ứng các điều kiện cho vay và giới hạn cho vay theo quy định tại Điều 6, 14 Quy chế cho vay này.

3. Việc cho vay hợp vốn được thực hiện theo hợp đồng ký kết giữa các bên, trong đó nêu rõ điều kiện, điều khoản cho vay, thẩm quyền cho vay, việc xử lý rủi ro theo quy định tại Quy chế cho vay này và Quy chế xử lý rủi ro của Quỹ.

4. Lãi suất cho vay do các bên tham gia cho vay quyết định, được ghi trong hợp đồng và không thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu của Quỹ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 Quy chế cho vay này.

Điều 39. Cho vay theo ủy thác, nhận ủy thác cho vay

1. Nhận ủy thác

a) Quỹ được nhận ủy thác quản lý nguồn vốn đầu tư; cho vay và thu hồi nợ; cấp phát vốn đầu tư cho các công trình, dự án từ ngân sách nhà nước, từ các ngân hàng chính sách, từ các doanh nghiệp và các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước; nhận ủy thác quản lý nguồn vốn, hoạt động của các quỹ tài chính nhà nước tại địa phương;

b) Việc nhận ủy thác của Quỹ thực hiện theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc theo Hợp đồng ủy thác được ký kết giữa Quỹ với tổ chức, cá nhân ủy thác, đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành của pháp luật về tín dụng và hoạt động ủy thác;

c) Quỹ có trách nhiệm hạch toán tách bạch vốn nhận ủy thác và tài sản hình thành từ vốn nhận ủy thác (nếu có) với nguồn vốn hoạt động và tài sản của Quỹ. Hoạt động nhận ủy thác của Quỹ phải đảm bảo không ảnh hưởng đến các hoạt động khác theo chức năng, nhiệm vụ của Quỹ;

d) Hợp đồng nhận ủy thác cho vay, Hợp đồng cho vay vốn ủy thác với khách hàng được ban hành kèm theo Quy chế quản lý hoạt động ủy thác và nhận ủy thác.

2. Ủy thác

a) Quỹ được ủy thác hoạt động nghiệp vụ cho các tổ chức tín dụng và các ngân hàng chính sách thực hiện. Việc ủy thác phải được thực hiện bằng văn bản ủy thác giữa Quỹ với tổ chức nhận ủy thác;

b) Các tổ chức nhận ủy thác được trả chi phí dịch vụ ủy thác theo mức ghi tại văn bản ủy thác.

Điều 40. 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, Hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Tài chính theo quy định chế độ báo cáo hiện hành.

2. Hoạt động cho vay và thu hồi nợ của Quỹ chịu sự quản lý, giám sát, thanh tra, kiểm tra của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Nghị định 147/2020/NĐ-CP của Chính phủ, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định ban hành.

Chương III**TỔ CHỨC THỰC HIỆN****Điều 41. Quy định chuyển tiếp**

1. Đối với các dự án cho vay được ký kết trước Quy chế cho vay này có hiệu lực thi hành thì được thực hiện cho đến khi kết thúc Hợp đồng tín dụng.

2. Việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng thì nội dung sửa đổi, bổ sung phải bảo đảm phù hợp với quy định tại Quy chế cho vay này và quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 42. Tổ chức thực hiện

1. Ban Giám đốc và các phòng nghiệp vụ thuộc Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương, các tổ chức và cá nhân có trách nhiệm tổ chức thực hiện Quy chế cho vay này.

2. Ban Giám đốc Quỹ xây dựng, quyết định ban hành Quy trình nghiệp vụ thẩm định, Quy trình nghiệp vụ tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 21 Thông tư số 86/2021/TT-BTC của Bộ Tài chính để tổ chức thực hiện.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, khó khăn, Giám đốc Quỹ trình Hội đồng Quản lý xem xét, quyết định sửa đổi, bổ sung Quy chế cho vay này để tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật. /*Ph*

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC



Hà Văn Út

Mẫu 01: Hợp đồng tín dụng đầu tư phát triển

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

Số: .../...../HĐTD-...(TH/DH)

Dự án:.....

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;

Căn cứ Hồ sơ vay vốn của;

Căn cứ Văn bản số/ĐTPT-TĐ ngày .../.../.....v/v..... của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương;

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:

- Điện thoại: Fax:

- Do Ông (Bà)

Chức vụ: làm đại diện theo giấy uỷ quyền số:
ngày .../.../..... của.....(nếu có).

- Tài khoản VNĐ: tại:

2. Bên vay:

- Địa chỉ:

- Điện thoại: Fax:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: đăng ký ngày

- Do Ông (Bà) CCCD số

Chức vụ làm đại diện theo giấy uỷ quyền số: ngày .../.../..... của (nếu có).

- Tài khoản VNĐ: tại:

- Tài khoản ngoại tệ: tại:

Hai bên thoả thuận đồng ý ký Hợp đồng tín dụng đầu tư phát triển (Sau đây gọi là “Hợp đồng”) 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 đầu tư ... thực hiện dự án

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 gian cho vay: tháng – Bắt đầu tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên cho vay giải ngân khoản vay đầu tiên theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ.

Thời gian ân hạn: tháng – Bắt đầu tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên cho vay giải ngân khoản vay đầu tiên theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ.

Thời hạn trả nợ gốc: tháng – Bắt đầu tính từ quý ... (tháng....), chấm dứt kỳ hạn nợ quý ... (tháng....)

Điều 4: Lãi suất, Phí

1. Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn:%/năm. Lãi tiền vay trả hàng tháng từ khi phát sinh số dư nợ vay thực tế.

2. Lãi suất nợ quá hạn (tính trên nợ gốc quá hạn): 150% lãi suất trong hạn.

3. Lãi suất đối với lãi chậm trả: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chậm trả nhưng không vượt quá 10%/năm.

4. Phí:

4.1 Phí trả nợ trước hạn: Trường hợp Bên vay có nhu cầu trả nợ trước hạn, áp dụng mức phí trả nợ trước hạn là: 0,4%/năm;

4.2 Phí cam kết rút vốn:

Mức mức phí cam kết rút vốn: 0,05%;

Phí cam kết rút vốn được tính như sau: Số tiền giải ngân lần đầu (x) 0,05%. Phí cam kết rút vốn thu trước khi giải ngân vốn vay.

Điều 5: Giải ngân vốn 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 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 các tài khoản cần thiết tại Bên cho vay theo quy định hoặc theo yêu cầu của Bên cho vay.

c) Bên cho vay sẽ giải ngân cho Bên vay theo giá trị tài sản bảo đảm (nếu tại thời điểm giải ngân, giá trị tài sản bảo đảm thấp hơn giá trị mức vốn vay).

2. Thời hạn giải ngân vốn vay:

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

b) Trường hợp Bên vay muốn kéo dài thời hạn giải ngân vốn vay so với thời hạn nêu trên thì phải có văn bản gửi đến Bên cho vay xem xét và phải được Bên cho vay chấp thuận bằng văn bản thông báo trả lời cho Bên vay. Thông báo này là một bộ phận không tách rời Hợp đồng này.

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.

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 vay thông qua hình thức chuyển tiền vào tài khoản do Bên vay chỉ định bảo đảm phù hợp với hồ sơ giải ngân và quy định của pháp luật.

5. Từ chối và đình chỉ giải ngân vốn 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 thế chấp/cầm cố/bảo lãnh (gọi chung là 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, tài sản bảo đảm của Bên bảo đảm

Điều 6: Trả nợ gốc

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

1.1 Kỳ hạn trả nợ: trả theo định kỳ hàng quý

1.2 Phương thức trả nợ: trả vào tháng quý. Riêng quý trả nợ cuối cùng là

1.3 Số kỳ trả nợ: kỳ

1.4 Mức trả nợ/kỳ hạn:

Bên vay cam kết trả nợ gốc theo lịch sau:

Đơn vị tính: đồng

Năm (tháng, quý)	Số tiền trả
Năm	
Quý 1 (Tháng)	
Quý 2 (Tháng)	
Quý 3 (Tháng)	
Quý 4 (Tháng)	
Năm	
Quý 1 (Tháng)	
Quý 2 (Tháng)	
Quý 3 (Tháng)	
Quý 4 (Tháng)	
Năm	
.....	
.....	
.....	
.....	
Tổng cộng	

1.5 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 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 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:

2.1 Bên vay có nhu cầu trả nợ trước hạn, Bên vay phải trả phí trả nợ trước hạn được tính như sau:

Phí trả nợ trước hạn = $[0,4\% \text{ nhân (x) số ngày trả trước hạn chia (:) } 365 \text{ ngày}] \text{ nhân (x) số tiền trả nợ trước hạn theo lịch trả nợ gốc};$

2.2 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:

3.1 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 trước ngày khi đến hạn trả nợ, trong đó nêu rõ lý do đề nghị cơ cấu 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.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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:

4.1 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 kể từ thời điểm cuối ngày của ngày đến hạn khoản nợ theo Hợp đồng này và áp dụng lãi suất nợ quá hạn tại Điều 4 Hợp đồng này.

4.2 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).

4.3 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 Giấy đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ cho đến ngày trả hết nợ gốc.

1.4 Mức trả nợ/kỳ hạn:

Bên vay cam kết trả nợ gốc theo lịch sau:

Đơn vị tính: đồng

Năm (tháng, quý)	Số tiền trả
Năm	
Quý 1 (Tháng)	
Quý 2 (Tháng)	
Quý 3 (Tháng)	
Quý 4 (Tháng)	
Năm	
Quý 1 (Tháng)	
Quý 2 (Tháng)	
Quý 3 (Tháng)	
Quý 4 (Tháng)	
Năm	
.....	
.....	
.....	
.....	
Tổng cộng	

1.5 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 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 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:

2.1 Bên vay có nhu cầu trả nợ trước hạn, Bên vay phải trả phí trả nợ trước hạn được tính như sau:

Phí trả nợ trước hạn = $[0,4\% \text{ nhân (x) số ngày trả trước hạn chia (:) } 365 \text{ ngày}] \text{ nhân (x) số tiền trả nợ trước hạn theo lịch trả nợ gốc};$

2.2 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:

3.1 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 trước ngày khi đến hạn trả nợ, trong đó nêu rõ lý do đề nghị cơ cấu 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.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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:

4.1 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 kể từ thời điểm cuối ngày của ngày đến hạn khoản nợ theo Hợp đồng này và áp dụng lãi suất nợ quá hạn tại Điều 4 Hợp đồng này.

4.2 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).

4.3 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 Giấy đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ cho đến ngày trả hết nợ gốc.

2. Phương thức tính lãi tiền vay (áp dụng cho cả việc tính lãi quá hạn): *Tiền lãi được tính trên số dư nợ vay (x) với số ngày vay nhân (x) với lãi suất chia (:) cho 365 ngày;*

3. 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 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. 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 thời điểm cuối ngày của ngày đến hạn khoản nợ theo Hợp đồng này. Lãi chậm trả được tính trên số dư lãi chậm trả và thời gian chậm trả lãi vay như sau: *Lãi chậm trả = Số dư lãi chậm trả nhân (x) lãi suất chậm trả nhân (x) số ngày chậm trả chia (:) cho 365 ngày.*

Điều 8: Thứ tự ưu tiên thanh toán nợ

1. Đối với khoản nợ vay trong hạn, Bên cho vay thu nợ đối với bất kỳ khoản nợ của Bên vay tại Bên cho vay theo thứ tự: Lãi trên dư nợ gốc trong hạn, nợ gốc đến hạn trả, các loại phí, các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).

2. Đối với khoản nợ vay bị quá hạn trả nợ, Bên cho vay thực hiện theo thứ tự nợ gốc thu trước, nợ lãi tiền vay thu sau, các loại phí, các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).

3. Đối với khoản nợ vay có một hoặc một số kỳ hạn trả nợ bị quá hạn mà khách hàng không có khả năng thanh toán toàn bộ khoản nợ, Quỹ thực hiện thu nợ theo thứ tự thu nợ gốc đã quá hạn, thu nợ lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả, thu nợ gốc đến hạn và thu nợ lãi trên nợ gốc mà đến hạn chưa 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 là:

Giá trị tài sản bảo đảm là:

Bằng chữ:.....

(Theo Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày .../.../.....).

2. Chi tiết về tài sản, quyền hạn và nghĩa vụ của các bên thực hiện theo Hợp đồng bảo đảm tiền vay 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 bảo đảm thanh toán nợ gốc, lãi và các chi phí khác cho Bên cho vay. Bên vay cam kết bàn giao ngay trên tinh thần thiện

chí cho Bên cho vay quyền tài sản phát sinh từ tài sản bảo đảm nêu tại khoản 1 Điều này và đồng ý vô điều kiện thực hiện xử lý tài sản bảo đảm và quyền tài sản phát sinh từ tài sản bảo đảm nêu tại khoản 1 Điều này (bao gồm lợi tức phát sinh trong thời gian bảo đảm) khi xảy ra trường hợp phát sinh nợ quá hạn, nợ xấu, nhằm trong thời gian ngắn nhất thu hồi nợ quá hạn, nợ xấu.

Điều 10: Quyền và nghĩa vụ của Bên vay

1. Quyền của Bên vay:

- 1.1 Được Bên cho vay giải ngân vốn vay theo qui định tại Hợp đồng này.
- 1.2 Được trả nợ trước hạn khi được Bên cho vay chấp thuận.
- 1.3 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:

2.1 Sử dụng vốn vay đúng mục đích, có hiệu quả, chấp hành các quy định pháp luật của Nhà nước

2.2 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, chuyển nhượng, góp vốn và các hình thức chuyển dịch quyền sở hữu khác 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.

2.4 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.

2.5 Mở các tài khoản cần thiết tại Bên cho vay theo quy định hoặc theo yêu cầu của Bên cho vay.

2.6 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 bảo đảm thuộc đối tượng phải mua bảo hiểm bắt buộc theo quy định của pháp luật và/hoặc theo yêu cầu của Bên cho vay. Hợp đồng bảo hiểm ghi rõ người thụ hưởng đầu tiên là Bên cho vay. Đồng thời, Bên vay giao bản gốc các giấy tờ về bảo hiểm của tài sản bảo đảm 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 bằng thể 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/Bên bảo đảm 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 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 biết như sau:

- Thay đổi 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 Hội đồng quản trị/Chủ tịch Hội đồng thành viên, thành viên Hội đồng quản trị/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.

2.11 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.

2.12 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:

3.1 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.

3.2 Đã được Bên cho vay hướng dẫn Bên vay đọc trước các hợp đồng mẫu liên quan đến việc vay vốn/bảo đảm tài sản đã được Bên cho vay niêm yết công 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 (<http://bdif.vn/>).

3.3 Bảo đảm 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.

3.4 Sử dụng vốn đúng mục đích theo cam kết tại Hợp đồng này.

3.5 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.

3.6 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.

3.7 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.

3.8 Đồng ý cho Bên cho vay được sử dụng và cung cấp thông tin liên quan đến khoản vay của Bên vay tại Bên cho vay cho các tổ chức cung cấp sản phẩm thông tin tín dụng theo quy định của pháp luật.

3.9 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:

1.1 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.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 Được 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 bảo đảm theo thứ tự ưu tiên xử lý tài sản bảo đảm của người thứ ba bảo lãnh, tài sản bảo đảm ban đầu của Bên vay (nếu có) và yêu cầu bên giữ tài sản bảo đảm giao tài sản bảo đảm 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.

1.5 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.

1.6 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 bảo đảm 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 bảo đảm 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).

1.7 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 theo Hợp đồng này;

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

1.9 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.

1.10 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.

1.11 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:

2.1 Giải ngân vốn vay đúng mục đích phù hợp với thời hạn giải ngân vốn vay của Bên vay đã được Bên cho vay chấp thuận.

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

2.3 Phối hợp với Bên vay thực hiện các quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực và đăng ký biện pháp bảo đảm 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 đăng ký biện pháp bảo đảm tài sản theo quy định của pháp luật.

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 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, hợp đồng sửa đổi bổ sung, các Thông báo, Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ, 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.

Nếu chuyển qua tin nhắn thông qua các phương tiện thông tin liên lạc, thư điện tử, ứng dụng, phần mềm, mạng xã hội (hoạt động hợp pháp tại Việt Nam tại thời điểm trao đổi thông tin) thì coi như đương nhiên bên nhận đã nhận được khi có xác nhận từ ứng dụng phần mềm được sử dụng thực hiện gửi thông báo hoặc trao đổi thông tin. Các hình thức thông báo trao đổi thông tin nêu tại Hợp đồng này có giá trị pháp lý như nhau.

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 thỏa thuận của các bên.

2. Hợp đồng này được lập thành 03 (ba) bản gốc, có giá trị pháp lý như nhau: Bên vay giữ 01 (một) bản, Bên cho vay giữ 02 (hai) bản.

3. Hợp đồng này gồm 15 điều, trang được đánh số thứ tự từ 01 đến 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

Mẫu 02: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số...../20.../HĐTC-QSDD

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 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 tín dụng đầu tư phát triển số: .../...../HĐTD-..... ngày .../.../..... ký giữa Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương (Bên cho vay) và(Bên vay),

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/CCCD 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:
- Điện thoại:Fax:.....
- Do ông (bà)
- Chức vụ: làm đại diện theo Giấy uỷ quyền số ngàycủa Giám đốc Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương (nếu có).

Hai bên thoả thuận ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (Sau đây gọi là "Hợp đồng") 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 , mô tả cụ thể như sau:

- Thửa đất số:
- Tờ bản đồ số:
- Địa chỉ thửa đất:
- Diện tích: m² (Bằng chữ:)
- Mục đích sử dụng:
- Thời gian sử dụng:
- Hình thức sử dụng:
- Nguồn gốc sử dụng:
- Diện tích đất thế chấp: m² (Bằng chữ:)

2. Kèm theo các văn bản liên quan đến tài sản thế chấp:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: do cấp ngày .../.../..... đứng tên

Điều 2: Mục đích thế chấp, nghĩa vụ được bảo đảm

Bên thế chấp đồng ý dùng quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên thế chấp nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này để thế chấp cho Bên nhận thế chấp nhằm bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, lãi phạt và phí (nếu có) theo Hợp đồng tín dụng đầu tư phát triển số: .../...../HĐTD-..... ngày .../.../..... ký giữa Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương và(Viết tắt là Hợp đồng tín dụng)

Bên thế chấp đồng ý dùng các tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên thế chấp nêu tại Điều 1 (bao gồm các tài sản gắn liền với đất nếu có phát sinh) kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó (nếu có) làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ sẽ phát sinh trong tương lai tại Bên cho vay (nếu được Bên cho vay chấp nhận).

Điều 3: Giá trị tài sản thế chấp

Giá trị tài sản thế chấp là đồng

Bằng chữ: , theo Biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp ngày / /

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 hoặc Hợp đồng sửa đổi, bổ sung.

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.

Điều 4: Cam đoan của Bên thế chấp

Bên thế chấp cam đoan:

1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất, về 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, Hợp đồng tín dụng và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có) 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, Hợp đồng tín dụng và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có)

8. Các tài sản đã hình thành, đang hình thành hoặc hình thành trong tương lai cùng mọi công trình trồng trọt, 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. Bên thế chấp đồng ý cho Bên nhận thế chấp có quyền thu giữ và xử lý tài sản bảo đảm nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này khi xảy ra trường hợp phát sinh nợ quá hạn, nợ xấu.

10. Cam kết sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính và làm thủ tục gia hạn thời gian sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đối các thửa đất đã nêu tại Điều 1 Hợp đồng này) (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).

2. Giao bản 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 Bên vay/Bên thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ đối với Bên cho vay 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. 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. 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 nhận hoặc trả nợ trước hạn cho Bên cho vay.

4. Thực hiện việc công chứng, chứng thực thế chấp và đăng ký, xoá đăng ký biện pháp bảo đảm, 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 biện pháp bảo đảm, 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 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. Khi làm thủ tục xóa thế chấp từng phần hoặc toàn bộ tài sản thế chấp, Bên vay/Bên thế chấp phải hoàn trả nợ vay cho Bên cho vay 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 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. 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. Cung cấp thông tin trung thực về hiện trạng tài sản thế chấp khi Bên nhận thế chấp yêu cầu.

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

8. 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 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 vay đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng tín dụng hoặc thay thế tài sản thế chấp bằng biện pháp bảo đảm khác và hai bên đã làm thủ tục giải chấp.

2. 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 vay/ Bên thế chấp không thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ trả nợ cho Bên cho vay hoặc khi Bên vay sử dụng vốn vay không đúng mục đích theo Hợp đồng tín dụng đã ký.

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

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 tài sản 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. Được xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ và yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có) nếu Bên vay không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi và phí (nếu có) hoặc bất kỳ khoản nợ nào theo lịch trả nợ đã cam kết và Bên nhận thế chấp có quyền quyết định 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 sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này.

6. Phối hợp với Bên thế chấp thực hiện việc công chứng, chứng thực thế chấp và đăng ký, xoá đăng ký biện pháp bảo đảm 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 biện pháp bảo đảm, xử lý tài sản thế chấp (nếu có).

7. Được quyền yêu cầu Bên thế chấp/Bên vay 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 bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ đã thỏa thuận tại Điều 1, Điều 2 và Điều 3 Hợp đồng này. Nếu Bên thế chấp/Bên vay không thực hiện thì Bên cho vay 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 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng;

9. Trường hợp tài sản phải xử lý theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng này 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 này 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 xử lý tài sản thu nợ thì Bên thế chấp/Bên vay phải có trách nhiệm bồi thường.

11. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này.

Điều 7: Xử lý tài sản thế chấp

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

Bên nhận thế chấp được quyền xử lý tài sản bảo đảm khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

1.1 Đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng (được bảo đảm bằng Hợp đồng này) mà Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Bên cho vay/Bên nhận thế chấp;

1.2 Bên vay vi phạm nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng tín dụng (được bảo đảm bằng Hợp đồng này) dẫn đến phải trả nợ trước hạn;

1.3 Hết thời hạn theo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ hoàn trả, nghĩa vụ thanh toán khi Hợp đồng tín dụng (được bảo đảm bằng Hợp đồng này) bị hủy bỏ, vô hiệu, đơn phương chấm dứt mà Bên vay không thực hiện, thực hiện không đúng nghĩa vụ;

1.4 Trường hợp Bên thế chấp bị phá sản mà Bên vay đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

Trường hợp Bên thế chấp bị phá sản nhưng Bên vay chưa đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ và Bên vay không có biện pháp bảo đảm để thay thế thì Bên thế chấp đồng ý để Bên nhận thế chấp xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trước hạn.

1.5 Bên thế chấp vi phạm Hợp đồng này và Bên nhận thế chấp có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ (kể cả trước hạn);

1.6 Tài sản thế chấp phải được xử lý để Bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

1.7 Bên nhận thế chấp đơn phương xét thấy cần thiết phải xử lý tài sản để thu hồi nợ trước hạn.

1.8 Các trường hợp khác theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

2. Các phương 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:

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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.

- Khai thác, 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.

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

2.6 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 của 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 cho vay; Nếu còn thừa thì Bên nhận thế chấp sẽ chuyển trả cho Bên thế chấp, nếu thiếu thì Bên vay phải tiếp tục nhận nợ đối với phần còn lại chưa được thanh toán và có kế hoạch trả nợ cho Bên cho vay. Nếu tài sản được dùng để bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ trả nợ với hai hay nhiều chủ thể khác nhau thì Bên cho vay 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/Bên cho vay.

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 Hợp đồng này, tại các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng này (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.

Mọi thông báo, trao đổi thông tin nếu mạng chuyển qua tin nhắn thông qua các phương tiện thông tin, ứng dụng, phần mềm, xã hội (hoạt động hợp pháp tại Việt Nam tại thời điểm trao đổi thông tin) thì coi như đương nhiên bên nhận đã nhận được khi có xác nhận từ ứng dụng phần mềm được sử dụng thực hiện gửi thông báo hoặc trao đổi thông tin.

Điều 12: Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm theo quy định của pháp luật 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 của 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 gốc, 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 Bên nhận thế chấp), Bên nhận thế chấp giữ 02 bản, 01 bản được gửi Văn phòng công chứng, 01 bản gửi Văn phòng đăng ký đất đai.

Hợp đồng này gồm 12 điều, trang được đánh số thứ tự từ 01 đến 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)

Mẫu 03: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và 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 VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT
Số...../20...../ HĐTC-QSDĐ-TSGLVD**

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 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 đầu tư phát triển số: .../...../HĐTD-..... ngày .../.../..... ký giữa Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương (Viết tắt là Bên cho vay) và(Viết tắt là Bên vay)

Hôm nay, ngày tháng năm , tại

Chúng tôi gồm có:

1- Bên thế chấp:

- Địa chỉ:.....
- Điện thoại:.....Fax:.....
- Do ông (bà).....CMND/CCCD 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:
- Điện thoại:Fax:.....
- Do ông (bà)

- Chức vụ:..... làm đại diện theo Giấy uỷ quyền số ngày của Giám đốc Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương (nếu có).

Hai bên thoả thuận ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Sau đây gọi là “Hợp đồng”) 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 mô tả cụ thể như sau:

- Thửa đất số:
- Tờ bản đồ số:
- Địa chỉ thửa đất:
- Diện tích: m² (Bằng chữ:)
- Mục đích sử dụng:
- Thời gian sử dụng:
- Hình thức sử dụng:
- Nguồn gốc sử dụng:
- Diện tích đất thế chấp: m² (Bằng chữ:).

2. Tài sản gắn liền với đất:

Loại tài sản:.....

Diện tích:..... Bằng chữ:

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

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: do cấp ngày .../.../..... đứng tên

- Giấy chứng nhận Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Điều 2: Mục đích thế chấp, nghĩa vụ được bảo đảm

Bên thế chấp đồng ý dùng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên thế chấp 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 bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, lãi phạt và phí (nếu có) theo Hợp đồng tín dụng đầu tư phát triển số: .../...../HDTD-.... ngày .../.../..... ký giữa

Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương và(Viết tắt là Hợp đồng tín dụng).

Bên thế chấp đồng ý dùng các tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 (bao gồm các tài sản gắn liền với đất nếu có phát sinh) kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó (nếu có) làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ sẽ phát sinh trong tương lai tại Bên cho vay (nếu được Bên cho vay chấp nhận).

Điều 3: Giá trị tài sản thế chấp

Giá trị quyền sử dụng đất: đồng

Giá trị tài sản gắn liền với đất:đồng

Tổng giá trị tài sản thế chấp là đồng (Bằng chữ:)
theo Biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp ngày .../.../.....

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 hoặc Hợp đồng sửa đổi, bổ sung.

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.

Điều 4: Cam đoan của Bên thế chấp

Bên thế chấp cam đoan:

1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất, về 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, Hợp đồng tín dụng và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có) 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, Hợp đồng tín dụng và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có);

8. Các tài sản đã hình thành, đang hình thành hoặc hình thành trong tương lai cùng mọi công trình trồng trọt, 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. Bên thế chấp đồng ý cho Bên nhận thế chấp có quyền thu giữ và xử lý tài sản bảo đảm nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này khi xảy ra trường hợp phát sinh nợ quá hạn, nợ xấu.

10. Cam kết sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính và làm thủ tục gia hạn thời gian sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đối các thửa đất đã nêu tại Điều 1 Hợp đồng này (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).

2. Giao bản 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 Bên vay/Bên thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ đối với Bên cho vay 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. 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. 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 nhận hoặc trả nợ trước hạn cho Bên cho vay.

4. Thực hiện việc công chứng, chứng thực thế chấp và đăng ký, xoá đăng ký biện pháp bảo đảm, 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 biện pháp bảo đảm, 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 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. Khi làm thủ tục xoá thế chấp từng phần hoặc toàn bộ tài sản thế chấp, Bên vay/ Bên thế chấp phải hoàn trả nợ vay cho Bên cho vay 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 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 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 đầu tiên là Bên cho vay/Bên nhận thế chấp và chuyển quyền thụ hưởng tiền bồi thường bảo hiểm cho Bên cho vay/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 bảo đảm 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. Cung cấp thông tin trung thực về hiện trạng tài sản thế chấp khi Bên nhận thế chấp yêu cầu.

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

9. 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 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 vay đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng tín dụng hoặc thay thế tài sản thế chấp bằng biện pháp bảo đảm khác và hai bên đã làm thủ tục giải chấp.

2. 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 vay/Bên thế chấp không thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ trả nợ cho Bên cho vay hoặc khi Bên vay sử dụng vốn vay không đúng mục đích theo Hợp đồng tín dụng đã ký.

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

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 tài sản 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. Được xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ và yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có) nếu Bên vay không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi và phí (nếu có) hoặc bất kỳ khoản nợ nào theo lịch trả nợ đã cam kết và Bên nhận thế chấp có quyền quyết định 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 sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này.

6. Phối hợp với Bên thế chấp thực hiện việc công chứng, chứng thực thế chấp và đăng ký, xoá đăng ký biện pháp bảo đảm 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 biện pháp bảo đảm, xử lý tài sản thế chấp (nếu có).

7. Được quyền yêu cầu Bên thế chấp/Bên vay 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 bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ đã thỏa thuận tại Điều 1, Điều 2 và Điều 3 Hợp đồng này. Nếu Bên thế chấp/Bên vay không thực hiện thì Bên cho vay 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 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng;

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 xử lý tài sản thu nợ thì Bên thế chấp/Bên vay phải có trách nhiệm bồi thường.

11. 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.

12. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này.

Điều 7: Xử lý tài sản thế chấp

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

Bên nhận thế chấp được quyền xử lý tài sản bảo đảm khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

1.1 Đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng (được bảo đảm bằng Hợp đồng này) mà Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Bên cho vay (Bên nhận thế chấp);

1.2 Bên vay vi phạm nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng tín dụng (được bảo đảm bằng Hợp đồng này) dẫn đến phải trả nợ trước hạn;

1.3 Hết thời hạn theo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ hoàn trả, nghĩa vụ thanh toán khi Hợp đồng tín dụng (được bảo đảm bằng Hợp đồng này) bị huỷ bỏ, vô hiệu, đơn phương chấm dứt mà Bên vay không thực hiện, thực hiện không đúng nghĩa vụ;

1.4 Trường hợp Bên thế chấp bị phá sản mà Bên vay đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

Trường hợp Bên thế chấp bị phá sản nhưng Bên vay chưa đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ và Bên vay không có biện pháp bảo đảm để thay thế thì Bên thế chấp đồng ý để Bên nhận thế chấp xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trước hạn.

1.5 Bên thế chấp vi phạm Hợp đồng này và Bên nhận thế chấp có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ (kể cả trước hạn);

1.6 Tài sản thế chấp phải được xử lý để Bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

1.7 Bên nhận thế chấp đơn phương xét thấy cần thiết phải xử lý tài sản để thu hồi nợ trước hạn.

1.8 Các trường hợp khác theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

2. Các phương 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:

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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.

- Khai thác, 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.

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

2.6 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 của 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 cho vay; Nếu còn thừa thì Bên nhận thế chấp sẽ chuyển trả cho Bên thế chấp, nếu thiếu thì Bên vay phải tiếp tục nhận nợ đối với phần còn lại chưa được thanh toán và có kế hoạch trả nợ cho Bên cho vay. Nếu tài sản được dùng để bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ trả nợ với hai hay nhiều chủ thể khác nhau thì Bên cho vay 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/Bên cho vay.

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 Hợp đồng này, tại các Hợp đồng tín dụng (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.

Mọi thông báo, trao đổi thông tin nếu chuyển qua tin nhắn thông qua các phương tiện thông tin, ứng dụng, phần mềm, mạng xã hội (hoạt động hợp pháp tại Việt Nam tại thời điểm trao đổi thông tin) thì coi như đương nhiên bên nhận đã nhận được khi có xác nhận từ ứng dụng phần mềm được sử dụng thực hiện gửi thông báo hoặc trao đổi thông tin.

Điều 12: Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm theo quy định của pháp luật 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 của 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 gốc, 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 Bên nhận thế chấp), Bên nhận thế chấp giữ 02 bản, 01 bản được gửi Văn phòng công chứng, 01 bản gửi Văn phòng đăng ký đất đai.

*Hợp đồng này gồm 12 điều, trang được đánh số thứ tự từ 01 đến
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)

Mẫu 04: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai 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: /20.... /HĐTC-QSDD-TL

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 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 đầu tư phát triển số: ... /..... /HĐTD-.... ký giữa Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương (Viết tắt là **Bên cho vay**) và (Viết tắt là **Bên vay**)

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/CCCD 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:

- Điện thoại: Fax:

- Do ông (bà)

- Chức vụ: làm đại diện theo Giấy uỷ quyền số ngày của Giám đốc Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương (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 (Sau đây gọi là "Hợp đồng") gồm những điều khoản sau:

Điều 1: Tài sản thế chấp

1. Quyền sử dụng đất:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: do cấp ngày

- Thửa đất số:; Tờ bản đồ số:

- Diện tích đất dùng để thế chấp:

- Địa chỉ đất, hiện trạng đất:

- Loại đất:

- Hình thức sử dụng:

- Thời hạn sử dụng:

- Nguồn gốc sử dụng:

2. Tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất:

Công trình hình thành trong tương lai gắn liền với đất, được xây dựng theo Giấy phép xây dựng số do cấp cho ngày, được mô tả cụ thể như sau:

(Mô tả theo Giấy phép xây dựng:

STT	Loại tài sản	Giá trị	Ghi chú
Tổng số		Tổng giá trị	

Toàn bộ tài sản thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai từ dự án được xây dựng trên thửa đất số, tại địa chỉ..... (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số:).

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 này 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 (Hợp đồng sửa đổi, bổ sung). Trường hợp không ký được phụ lục hợp đồng (Hợp đồng sửa đổi, bổ sung) 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 các tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất nêu tại Điều 1 (bao gồm các tài sản gắn liền với đất nếu có phát sinh) kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó (nếu có) để thế chấp cho Bên nhận thế chấp nhằm bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, lãi phạt và phí (nếu có) theo Hợp đồng tín dụng đầu tư phát triển số .../...../HĐTD-.... ngày ký giữa Quý đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương và (Viết tắt là Hợp đồng tín dụng)

Bên thế chấp đồng ý dùng các tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên thế chấp nêu tại Điều 1 (bao gồm các tài sản gắn liền với đất nếu có phát sinh) kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó (nếu có) làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ sẽ phát sinh trong tương lai tại Bên cho vay (nếu được Bên cho vay chấp nhận).

Điều 3: Giá trị tài sản thế chấp

- Giá trị quyền sử dụng đất là: đồng
- Giá trị tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất tạm tính là: đồng.

Tổng số giá trị tài sản thế chấp tạm tính là: đồng

Bằng chữ:, theo Biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp ngày

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, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung.

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, Hợp đồng tín dụng và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có) 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, Hợp đồng tín dụng và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
8. Các tài sản đã hình thành, đang hình thành hoặc hình thành trong tương lai cùng 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. 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.

10. Đồng ý cho Bên nhận thế chấp có quyền thu giữ và xử lý tài sản bảo đảm nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này khi xảy ra trường hợp phát sinh nợ quá hạn, nợ xấu.

11. Cam kết sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính và làm thủ tục gia hạn thời gian sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đối các thửa đất đã nêu tại Điều 1 Hợp đồng này) (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, các giấy tờ khác liên quan và được nhận lại sau khi Bên vay/ Bên thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ đối với Bên cho vay 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. 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. 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 nhận hoặc trả nợ trước hạn cho Bên cho vay.

4. Thực hiện việc công chứng, chứng thực thế chấp và đăng ký, xoá đăng ký biện pháp bảo đảm, 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 biện pháp bảo đảm, 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 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. Khi làm thủ tục xóa thế chấp từng phần hoặc toàn bộ tài sản thế chấp, Bên vay/ Bên thế chấp phải hoàn trả nợ vay cho Bên cho vay 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 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 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 cho vay/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.

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. Cung cấp

thông tin trung thực về hiện trạng tài sản thế chấp khi Bên nhận thế chấp yêu cầu.

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 đăng ký thay đổi giao dịch bảo đảm. Phụ lục hợp đồng, Hợp đồng sửa đổi bổ sung là một bộ phận không tách rời Hợp đồng này.

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 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 thay thế tài sản thế chấp bằng biện pháp khác và hai bên đã làm thủ tục giải chấp.

2. 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 vay/Bên thế chấp không thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ trả nợ cho Bên cho vay hoặc khi Bên vay sử dụng vốn vay không đúng mục đích theo Hợp đồng tín dụng đã ký.

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

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 tài sản 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 ảnh hưởng 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 báo cáo 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, tài sản hình thành từ dự án nêu tại Điều 1 không được sử dụng đúng mục đích.

7. Phối hợp với Bên thế chấp thực hiện việc công chứng, chứng thực thế chấp và đăng ký, xoá đăng ký biện pháp bảo đảm 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 biện pháp bảo đảm, xử lý tài sản thế chấp (nếu có).

8. 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 cho nghĩa vụ trả nợ đã thỏa thuận tại Điều 1, Điều 2 và Điều 3 của Hợp đồng này. Nếu Bên thế chấp/ Bên vay không thực hiện thì Bên cho vay được quyền ngừng cho vay và thu nợ trước hạn;

9. 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.

10. 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 theo Hợp đồng tín dụng mà Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ;

11. Trường hợp tài sản phải xử lý theo quy định tại Điều 7 Hợp đồng này 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;

12. 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;

13. Được xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ và yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có) nếu Bên vay không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi và phí (nếu có) hoặc bất kỳ khoản nợ nào theo lịch trả nợ đã cam kết và Bên nhận thế chấp có quyền quyết định 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 của Bên vay (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 xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng này.

14. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này.

Điều 7: Xử lý tài sản thế chấp

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

Bên nhận thế chấp được quyền xử lý tài sản bảo đảm khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

1.1 Đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng (được bằng Hợp đồng này) mà Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Bên cho vay (Bên nhận thế chấp);

1.2 Bên vay vi phạm nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng tín dụng (được bằng Hợp đồng này) dẫn đến phải trả nợ trước hạn;

1.3 Hết thời hạn theo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ hoàn trả, nghĩa vụ thanh toán khi Hợp đồng tín dụng (được bằng Hợp đồng này) bị huỷ bỏ, vô hiệu, đơn phương chấm dứt mà Bên vay không thực hiện, thực hiện không đúng nghĩa vụ;

1.4 Trường hợp Bên thế chấp bị phá sản mà Bên vay đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

Trường hợp Bên thế chấp bị phá sản nhưng Bên vay chưa đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ và Bên vay không có biện pháp bảo đảm để thay thế thì Bên thế chấp đồng ý để Bên nhận thế chấp xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trước hạn.

1.5 Bên thế chấp vi phạm Hợp đồng này và Bên nhận thế chấp có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ (kể cả trước hạn);

1.6 Tài sản thế chấp phải được xử lý để Bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

1.7 Bên nhận thế chấp đơn phương xét thấy cần thiết phải xử lý tài sản để thu hồi nợ trước hạn.

1.8 Các trường hợp khác theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

2. Các phương 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:

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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.

- Khai thác, 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.

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

2.6 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 của 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 cho vay; Nếu còn thừa thì Bên nhận thế chấp sẽ chuyển trả cho Bên thế chấp, nếu thiếu thì Bên vay phải tiếp tục nhận nợ đối với phần còn lại chưa được thanh toán và có kế hoạch trả nợ cho Bên cho vay. Nếu tài sản được dùng để bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ trả nợ với hai hay nhiều chủ thể khác nhau thì Bên cho vay 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/Bên cho vay.

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 bảo đảm 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 Hợp đồng tín dụng (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.

Mọi thông báo, trao đổi thông tin nếu chuyển qua tin nhắn thông qua các phương tiện thông tin, ứng dụng, phần mềm, mạng xã hội (hoạt động hợp pháp tại Việt Nam tại thời điểm trao đổi thông tin) thì coi như đương nhiên bên nhận đã nhận được khi có xác nhận từ ứng dụng phần mềm được sử dụng thực hiện gửi thông báo hoặc trao đổi thông tin.

Điều 12: Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm theo quy định của pháp luật 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 của 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 gốc, 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 Bên nhận thế chấp), Bên nhận thế chấp giữ 02 bản, 01 bản được gửi Văn phòng công chứng, 01 bản gửi Văn phòng đăng ký đất đai.

Hợp đồng này gồm 12 điều, trang được đánh số thứ tự từ 01 đến 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)

))

Mẫu 05: Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG

Thế chấp tài sản gắn liền với đất

Số: .../.../HDTCST-GLVĐ

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 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 đầu tư phát triển số: .../.../HDTD-..... ngày .../.../..... ký giữa Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương (Viết tắt là **Bên cho vay**) và (Viết tắt là **Bên vay**)

Hôm nay, ngày tháng năm....., tại

Chúng tôi gồm có:

1- Bên thế chấp:

- Địa chỉ:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (Quyết định thành lập) số do cấp ngày .../.../.....

- Điện thoại:

- Do Ông: - Sinh ngày .../.../.....

- CCCD số do cấp ngày .../.../.....

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

- Địa chỉ:

- Điện thoại:

- Do Ông:

- Chức vụ:, làm đại diện theo

Hai bên thoả thuận ký Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất (Sau đây gọi là "Hợp đồng") 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 đầu tư phát triển số:/...../HĐTD-.... ngày .../.../..... ký giữa Quỹ đầu tư phát triển và, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Loại tài sản	Giá trị	Ghi chú
Tổng số		Tổng giá trị	

Tổng giá trị: đồng (Theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày/..../.....).

Bằng chữ:

Toàn bộ tài sản trên được xây dựng trên thửa đất số (số vào sổ) do cấp ngày .../.../....., cụ thể như sau:

*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 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 hoặc Hợp đồng sửa đổi, bổ sung.

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.

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 gắn liền với đất 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 bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi, lãi phạt và phí (nếu có) theo Hợp đồng tín dụng đầu tư phát triển số:/...../HĐTD-.... ngày/...../..... ký giữa Quỹ đầu tư phát triển và(Viết tắt là Hợp đồng tín dụng)..

Bên thế chấp đồng ý dùng các tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên thế chấp nêu tại Điều 1 (bao gồm các tài sản gắn liền với đất nếu có phát sinh) kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó (nếu có) làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ sẽ phát sinh trong tương lai tại Bên cho vay (nếu được Bên cho vay chấp nhận).

Điều 3: Giá trị tài sản thế chấp

- Giá trị tài sản gắn liền với đất là: đồng. (Theo biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp ngày .../.../.....)

Bằng chữ:

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, về 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, Hợp đồng tín dụng và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có) 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, Hợp đồng tín dụng và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có)

8. Các tài sản đã hình thành, đang hình thành hoặc hình thành trong tương lai cùng mọi công trình trồng trọt, 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. Bên thế chấp đồng ý cho Bên nhận thế chấp có quyền thu giữ và xử lý tài sản bảo đảm nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này khi xảy ra trường hợp phát sinh nợ quá hạn, nợ xấu.

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 này (không tính đến hao mòn vô hình và yếu tố trượt giá).

2. Giao bản 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 Bên vay/Bên thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ đối với Bên cho vay 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. 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. 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 nhận hoặc trả nợ trước hạn cho Bên cho vay.

4. Thực hiện việc công chứng, chứng thực thế chấp và đăng ký, xoá đăng ký biện pháp bảo đảm, 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 biện pháp bảo đảm, 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 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. Khi làm thủ tục xoá thế chấp từng phần hoặc toàn bộ tài sản thế chấp, Bên vay/ Bên thế chấp phải hoàn trả nợ vay cho Bên cho vay 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 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 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 đầu tiên là Bên cho vay/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. Cung cấp thông tin trung thực về hiện trạng tài sản thế chấp khi Bên nhận thế chấp yêu cầu.

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

9. 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 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 vay đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng tín dụng hoặc thay thế tài sản thế chấp bằng biện pháp khác và hai bên đã làm thủ tục giải chấp.

2. 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 vay/ Bên thế chấp không thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ trả nợ cho Bên cho vay hoặc khi Bên vay sử dụng vốn vay không đúng mục đích theo Hợp đồng tín dụng đã ký.

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

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 tài sản 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. Được xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ và yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có) nếu Bên vay không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi và phí (nếu có) hoặc bất kỳ khoản nợ nào theo lịch trả nợ đã cam kết và Bên nhận thế chấp có quyền quyết định 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 sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này.

6. Phối hợp với Bên thế chấp thực hiện việc công chứng, chứng thực thế chấp và đăng ký, xoá đăng ký biện pháp bảo đảm 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 biện pháp bảo đảm, xử lý tài sản thế chấp (nếu có).

7. Được quyền yêu cầu Bên thế chấp/Bên vay 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 cho nghĩa vụ trả nợ đã thỏa thuận tại Điều 1, Điều 2 và Điều 3 Hợp đồng này. Nếu Bên thế chấp/Bên vay không thực hiện thì Bên cho vay 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 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng;

9. Trường hợp tài sản phải xử lý theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng này 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 xử lý tài sản thu nợ thì Bên thế chấp/Bên vay phải có trách nhiệm bồi thường.

11. 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.

12. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này.

Điều 7: Xử lý tài sản thế chấp

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

Bên nhận thế chấp được quyền xử lý tài sản bảo đảm khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

1.1 Đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng (được bằng Hợp đồng này) mà Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Bên cho vay (Bên nhận thế chấp);

1.2 Bên vay vi phạm nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng tín dụng (được bằng Hợp đồng này) dẫn đến phải trả nợ trước hạn;

1.3 Hết thời hạn theo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ hoàn trả, nghĩa vụ thanh toán khi Hợp đồng tín dụng (được bằng Hợp đồng này) bị huỷ bỏ, vô hiệu, đơn phương chấm dứt mà Bên vay không thực hiện, thực hiện không đúng nghĩa vụ;

1.4 Trường hợp Bên thế chấp bị phá sản mà Bên vay đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

Trường hợp Bên thế chấp bị phá sản nhưng Bên vay chưa đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ và Bên vay không có biện pháp bảo đảm để thay thế thì Bên thế chấp đồng ý để Bên nhận thế chấp xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trước hạn.

1.5 Bên thế chấp vi phạm Hợp đồng này và Bên nhận thế chấp có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ (kể cả trước hạn);

1.6 Tài sản thế chấp phải được xử lý để Bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

1.7 Bên nhận thế chấp đơn phương xét thấy cần thiết phải xử lý tài sản để thu hồi nợ trước hạn.

1.8 Các trường hợp khác theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

2. Các phương 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:

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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.

- Khai thác, 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.

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

2.6 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 của 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 cho vay; Nếu còn thừa thì Bên nhận thế chấp sẽ chuyển trả cho Bên thế chấp, nếu thiếu thì Bên vay phải tiếp tục nhận nợ đối với phần còn lại chưa được thanh toán và có kế hoạch trả nợ cho Bên cho vay. Nếu tài sản được dùng để bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ trả nợ với hai hay nhiều chủ thể khác nhau thì Bên cho vay 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/Bên cho vay.

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 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 Hợp đồng tín dụng (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.

Mọi thông báo, trao đổi thông tin nếu chuyển qua tin nhắn thông qua các phương tiện thông tin, ứng dụng, phần mềm, mạng xã hội (hoạt động hợp pháp tại Việt Nam tại thời điểm trao đổi thông tin) thì coi như đương nhiên bên nhận đã nhận được khi có xác nhận từ ứng dụng phần mềm được sử dụng thực hiện gửi thông báo hoặc trao đổi thông tin.

Điều 12: Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực thi hành kể từvà 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 này.

3. Trong trường hợp do có sự thay đổi về luật pháp, quy định hiện hành làm cho việc thế chấp tài sản của 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 Bên nhận thế chấp), Bên nhận thế chấp giữ 02 bản, 01 bản được gửi Văn phòng công chứng, 01 bản gửi Văn phòng đăng ký đất đai.

Hợp đồng này gồm 12 điều, trang được đánh số thứ tự từ 01 đến 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)

Mẫu 06: Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG

Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất

Số:/...../HĐTC-QSDD-TL

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 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 đầu tư phát triển số:/...../HĐTD-.... ngày .../.../..... ký giữa Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương (Viết tắt là **Bên cho vay**) và(Viết tắt là **Bên vay**),

Hôm nay, ngày tháng năm..... Tại

Chúng tôi gồm có:

1- Bên thế chấp:

- Địa chỉ:
- Điện thoại: Fax:.....
- Do ông (bà)..... CMND/CCCD 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

- Địa chỉ:
- Điện thoại:Fax:.....
- Do ông (bà)

- Chức vụ: làm đại diện theo Giấy uỷ quyền số Ngày của Giám đốc Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương (nếu có).

Hai bên thoả thuận ký Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất (Sau đây gọi là “Hợp đồng”) gồm những điều khoản sau:

Điều 1: Tài sản thế chấp

Những tài sản dưới đây là tài sản sẽ hình thành trong tương lai gắn liền với đất từ dự án của Bên vay là....., được dùng làm tài sản thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Bên vay theo Hợp đồng tín dụng đầu tư phát triển số:/...../HĐTD-..... ngày .../.../..... ký giữa Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương và

Tài sản bảo đảm vay vốn là hình thành trong tương lai từ dự án được xây dựng trên thửa đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Mô tả cụ thể như sau:

STT	Loại tài sản	Giá trị	Ghi chú
1			
Tổng số		Tổng giá trị	

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 này 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 (Hợp đồng sửa đổi, bổ sung). Trường hợp không ký được phụ lục hợp đồng (Hợp đồng sửa đổi, bổ sung) 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 tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên thế chấp 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 bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, lãi phạt và phí theo Hợp đồng tín dụng đầu tư phát triển số:/...../HĐTD-... ngày .../.../..... được ký kết giữa Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương và(viết tắt là Hợp đồng tín dụng)

Bên thế chấp đồng ý dùng các tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên thế chấp nêu tại Điều 1 (bao gồm các tài sản gắn liền với đất nếu có phát sinh) kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó (nếu có) làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ sẽ phát sinh trong tương lai tại Bên cho vay (nếu được Bên cho vay chấp nhận).

Điều 3: Giá trị tài sản thế chấp

- Giá trị tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất là: đồng. (Theo biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp ngày .../.../.....)

Bằng chữ:

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, Hợp đồng tín dụng và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có) 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, Hợp đồng tín dụng và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

8. Các tài sản đã hình thành, đang hình thành hoặc hình thành trong tương lai cùng 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. 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 Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp, trong đó xác định chi tiết đặc điểm, giá trị tài sản thế chấp hình thành trong tương lai. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp là một bộ phận không tách rời Hợp đồng này.

10. Nếu khách hàng vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ (trả lãi, gốc theo định kỳ) thì Bên cho vay 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).

11. Bên thế chấp cam kết dùng tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này để làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ sẽ phát sinh trong tương lai tại Bên nhận thế chấp (nếu được Bên cho vay chấp nhận).

12. Bên thế chấp đồng ý cho Bên nhận thế chấp có quyền thu giữ tài sản bảo đảm nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này khi xảy ra trường hợp phát sinh nợ quá hạn, nợ xấu và sẽ xử lý tài sản bảo đảm.

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 này (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, các giấy tờ khác liên quan 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. 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 cho vay.

4. Thực hiện việc công chứng, chứng thực thế chấp và đăng ký, xoá đăng ký biện pháp bảo đảm, 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 biện pháp bảo đảm, 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 và/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.

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 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. Cung cấp thông tin trung thực về hiện trạng tài sản thế chấp khi Bên nhận thế chấp yêu cầu.

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 đăng ký thay đổi 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 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 thay thế tài sản thế chấp bằng biện pháp bảo đảm khác và hai bên đã làm thủ tục giải 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.

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 ảnh hưởng 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 báo cáo 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. Phối hợp với Bên thế chấp thực hiện việc công chứng, chứng thực thế chấp và đăng ký, xoá đăng ký biện pháp bảo đảm 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 biện pháp bảo đảm, 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. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản thế chấp nếu Bên vay không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi và phí (nếu có) hoặc bất kỳ khoản nợ nào theo lịch trả nợ đã cam kết và Bên nhận thế chấp có quyền quyết định 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 của Bên vay (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 xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng này.

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.

- Khai thác, 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 của 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 bảo đảm 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 Hợp đồng tín dụng (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.

Mọi thông báo, trao đổi thông tin nếu chuyển qua tin nhắn thông qua các phương tiện thông tin, ứng dụng, phần mềm, mạng xã hội (hoạt động hợp pháp tại Việt Nam tại thời điểm trao đổi thông tin) thì coi như đương nhiên bên nhận đã nhận được khi có xác nhận từ ứng dụng phần mềm được sử dụng thực hiện gửi thông báo hoặc trao đổi thông tin.

Điều 12: Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực thi hành kể từ *thời điểm theo quy định của pháp luật/tại thời điểm hai bên ký vào Hợp đồng này 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 của 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 Bên nhận thế chấp), 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 12 điều, trang được đánh số thứ tự từ 01 đến 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)



Mẫu 07: Hợp đồng thế chấp tài sản

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP TÀI SẢN

Số: .../20..../HĐTCTS

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 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 đầu tư phát triển số: .../.....//HĐTD-..... ngày .../.../..... ký giữa Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương (Viết tắt là Bên cho vay) và(Viết tắt là Bên vay)

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/CCCD 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

- Địa chỉ:

- Điện thoại:Fax:.....

- Do ông (bà)

- Chức vụ: làm đại diện theo Giấy uỷ quyền số Ngày của Giám đốc Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương (nếu có).

Hai bên thoả thuận ký Hợp đồng thế chấp tài sản (Sau đây gọi là “Hợp đồng”) 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 đầu tư phát triển số: .../...../HĐTD-TDH/DH ngày .../.../..... ký giữa Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương và, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Loại tài sản	Số lượng	Giá trị	Ghi chú nhãn hiệu, xuất xứ
1				
Tổng				

Tổng giá trị: đồng (Theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày/..../.....).

Bằng chữ:

(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 này, không dùng làm căn cứ xác định giá tài sản khi thay thế hoặc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ và có thể được xác định lại tại Phụ lục hợp đồng (Hợp đồng sửa đổi, bổ sung).

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

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

Bên thế chấp đồng ý dùng các tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên thế chấp 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 bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, lãi phạt và phí theo Hợp đồng tín dụng đầu tư phát triển số: .../...../HĐTD-... ngày .../.../..... được ký kết giữa Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương và(Viết tắt là Hợp đồng tín dụng)

Bên thế chấp đồng ý dùng các tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên thế chấp nêu tại Điều 1 kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó (nếu có) làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ sẽ phát sinh trong tương lai tại Bên cho vay (nếu được Bên cho vay chấp nhận).

Điều 3: Cam đoan của Bên thế chấp

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

2. Bên thế chấp chưa và 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 và Hợp đồng tín dụng và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có) nếu chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên nhận thế chấp;

3. 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;

4. Nếu có rủi ro xảy ra đối với tài sản thế chấp, Bên thế chấp sẽ có biện pháp thay thế để bảo đảm đầy đủ nghĩa vụ được bảo đảm theo Hợp đồng này và Hợp đồng tín dụng và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

5. 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;

6. Đồng ý cho Bên nhận thế chấp có quyền thu giữ và xử lý tài sản bảo đảm nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này khi xảy ra trường hợp phát sinh nợ quá hạn, nợ xấu.

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, các giấy tờ khác liên quan và được nhận lại sau khi Bên vay/ Bên thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ đối với Bên cho

vay 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. 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. 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 nhận hoặc trả nợ trước hạn cho Bên cho vay.

4. Thực hiện việc công chứng, chứng thực thế chấp và đăng ký, xoá đăng ký biện pháp bảo đảm 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 biện pháp bảo đảm, 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 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 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 cho vay/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.

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. Cung cấp thông tin trung thực về hiện trạng tài sản thế chấp khi Bên nhận thế chấp yêu cầu.

8. Thực hiện ký 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 đăng ký thay đổi giao dịch bảo đảm. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung là một bộ phận không tách rời Hợp đồng này.

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 5: Quyền và nghĩa vụ Bên nhận thế chấp

1. Giữ bản gốc (chính) 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 vay đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng tín dụng, hoặc thay thế tài sản thế chấp bằng tài sản bảo đảm khác và hai bên đã làm thủ tục giải chấp.

2. 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 vay không thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ trả nợ cho Bên cho vay; khi Bên vay sử dụng vốn vay không đúng mục đích theo Hợp đồng tín dụng đã ký.

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

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;

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 tài sản 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 khiêu 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, tài sản hình thành từ dự án/phương án nêu tại Điều 1 không được sử dụng đúng mục đích.

7. Phối hợp với Bên thế chấp thực hiện việc công chứng, chứng thực thế chấp và đăng ký, xoá đăng ký biện pháp bảo đảm 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 biện pháp bảo đảm, xử lý tài sản thế chấp (nếu có).

8. 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 bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ đã thỏa thuận tại Điều 1 và Điều 2 của Hợp đồng này. Nếu Bên thế chấp/Bên vay không thực hiện thì Bên cho vay được quyền ngừng cho vay và thu nợ trước hạn.

9. 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.

10. 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 theo

Hợp đồng tín dụng mà Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

11. Trường hợp tài sản phải xử lý theo quy định tại Điều 6 Hợp đồng này 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.

12. 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 này 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.

13. Được xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ và yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có) nếu Bên vay không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi và phí (nếu có) hoặc bất kỳ khoản nợ nào theo lịch trả nợ đã cam kết và Bên nhận thế chấp có quyền quyết định 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 của Bên vay (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 xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng này.

14. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này

Điều 6: Xử lý tài sản thế chấp

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

Bên nhận thế chấp được quyền xử lý tài sản bảo đảm khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

a. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng (được bảo đảm bằng Hợp đồng này) mà Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Bên cho vay (Bên nhận thế chấp);

b. Bên vay vi phạm nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng tín dụng (được bảo đảm bằng Hợp đồng này) dẫn đến phải trả nợ trước hạn;

c. Hết thời hạn theo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ hoàn trả, nghĩa vụ thanh toán khi Hợp đồng tín dụng (được bảo đảm bằng Hợp đồng này) bị hủy bỏ, vô hiệu, đơn phương chấm dứt mà Bên vay không thực hiện, thực hiện không đúng nghĩa vụ;

d. Trường hợp Bên thế chấp bị phá sản mà Bên vay đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

Trường hợp Bên thế chấp bị phá sản nhưng Bên vay chưa đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ và Bên vay không có biện pháp bảo đảm để thay thế thì Bên thế chấp đồng ý để Bên nhận thế chấp xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trước hạn.

đ. Bên thế chấp vi phạm Hợp đồng này và Bên nhận thế chấp có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ (kể cả trước hạn);

e. Tài sản thế chấp phải được xử lý để Bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

g. Bên nhận thế chấp đơn phương xét thấy cần thiết phải xử lý tài sản để thu hồi nợ trước hạn.

h. Các trường hợp khác theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

2. Các phương 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:

a. 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.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

- Khai thác, 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.

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

e. 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 của 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 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 cho vay; nếu còn thừa thì Bên nhận thế chấp sẽ chuyển trả cho Bên thế chấp, nếu thiếu thì Bên vay phải tiếp tục nhận nợ đối với phần còn lại chưa được thanh toán và có kế hoạch trả nợ cho Bên cho vay. 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 cho vay 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 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/ Bên cho vay.

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 bảo đảm 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 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 10. 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 Hợp đồng cấp tín dụng (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.

Mọi thông báo, trao đổi thông tin nếu chuyển qua tin nhắn thông qua các phương tiện thông tin, ứng dụng, phần mềm, mạng xã hội (hoạt động hợp pháp tại Việt Nam tại thời điểm trao đổi thông tin) thì coi như đương nhiên bên nhận đã nhận được khi có xác nhận từ ứng dụng phần mềm được sử dụng thực hiện gửi thông báo hoặc trao đổi thông tin.

Điều 11: 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 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 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 này.

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 05 bản gốc, 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 Bên nhận thế chấp), Bên nhận thế chấp giữ 02 bản, 01 bản được gửi văn phòng công chứng.

*Hợp đồng này gồm 12 điều, trang được đánh số thứ tự từ 01 đến
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)

Mẫu 08: Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG

Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai

Số:...../20...../HĐTCTS- TL

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 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 đầu tư phát triển số: .../.....//HĐTD-..... ngày .../.../..... ký giữa Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương (Viết tắt là Bên cho vay) và(Viết tắt là Bên vay)

Hôm nay, ngày..... tháng..... năm....., tại:.....

Chúng tôi gồm có:

1. Bên thế chấp:

- Địa chỉ:

- Điện thoại:Fax:.....

- Do Ông (Bà)..... Chức vụ..... làm đại diện theo giấy uỷ quyền số:..... ngày..... tháng..... năm..... của:.....

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

- Địa chỉ:

- Điện thoại:Fax:.....

- Do Ông (Bà).....

Chức vụ:.....làm đại diện theo giấy uỷ quyền số.....ngàycủa Giám đốc Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương (nếu có).

Hai bên thoả thuận ký Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai (Sau đây gọi là “Hợp đồng”) với những điều khoản sau đây:

Điều 1: Tài sản thế chấp

Những tài sản dưới đây là tài sản hình thành trong tương lai của Dự án, được dùng làm tài sản thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Bên vay theo Hợp đồng tín dụng đầu tư phát triển số: .../...../.../...../HTTD-TDH/DH ký giữa Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương và, mô tả cụ thể như sau:

STT	Loại tài sản	Giá trị	Ghi chú
1			
Tổng số			

Tổng giá trị tài sản thế chấp hình thành trong tương lai: đồng
(Theo biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp ngày .../.../.....).

(Kèm theo các văn bản liên quan đến tài sản bảo đảm)

Toàn bộ tài sản thế chấp trên được hình thành trong tương lai từ dự án của Bên vay.....

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 này 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 (Hợp đồng sửa đổi, bổ sung). Trường hợp không ký được phụ lục Hợp đồng (Hợp đồng sửa đổi, bổ sung) 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)

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 và có thể được xác định lại tại Phụ lục hợp đồng (Hợp đồng sửa đổi, bổ sung).

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 2: Mục đích thế chấp, nghĩa vụ được bảo đảm

Bên thế chấp đồng ý dùng 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 bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, lãi phạt và phí theo Hợp đồng tín dụng đầu tư phát triển số .../...../HTTD-TDH/DH ngày .../.../.....

được ký giữa Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương và(Viết tắt là Hợp đồng tín dụng)

Bên thế chấp đồng ý dùng các tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên thế chấp được nêu tại Điều 1 kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó (nếu có) làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ sẽ phát sinh trong tương lai tại Bên cho vay (nếu được Bên cho vay chấp nhận).

Điều 3: Cam đoan của Bên thế chấp

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

2. Bên thế chấp chưa và 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, Hợp đồng tín dụng và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).nếu chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên nhận thế chấp;

3. 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;

4. Nếu có rủi ro xảy ra đối với tài sản thế chấp, Bên thế chấp sẽ có biện pháp thay thế để bảo đảm đầy đủ nghĩa vụ được bảo đảm theo Hợp đồng này, Hợp đồng tín dụng và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

5. 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;

6. Đồng ý cho Bên nhận thế chấp có quyền thu giữ và xử lý tài sản bảo đảm nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này khi xảy ra trường hợp phát sinh nợ quá hạn, nợ xấu.

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, các giấy tờ khác liên quan và được nhận lại sau khi Bên vay/ Bên thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ đối với Bên cho vay 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. 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. 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 nhận hoặc trả nợ trước hạn cho Bên cho vay.

4. Thực hiện việc công chứng, chứng thực thế chấp và đăng ký, xoá đăng ký biện pháp bảo đảm 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 biện pháp bảo đảm, 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 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 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 cho vay/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.

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. Cung cấp thông tin trung thực về hiện trạng tài sản thế chấp khi Bên nhận thế chấp yêu cầu.

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 đăng ký thay đổi giao dịch bảo đảm. Phụ lục hợp đồng, hợp đồng sửa đổi bổ sung là một bộ phận không tách rời Hợp đồng thế chấp này.

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 5: Quyền và nghĩa vụ Bên nhận thế chấp

1. Giữ bản gốc (chính) 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 vay đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng tín dụng, hoặc thay thế tài sản thế chấp bằng tài sản bảo đảm khác và hai bên đã làm thủ tục giải chấp.

2. 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 vay không thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ trả nợ cho Bên cho vay; khi Bên vay sử dụng vốn vay không đúng mục đích theo Hợp đồng tín dụng đã ký.

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

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;

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 tài sản 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, tài sản hình thành từ dự án/phương án nêu tại Điều 1 không được sử dụng đúng mục đích.

7. Phối hợp với Bên thế chấp thực hiện việc công chứng, chứng thực thế chấp và đăng ký, xoá đăng ký biện pháp bảo đảm 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 biện pháp bảo đảm, xử lý tài sản thế chấp (nếu có).

8. 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 bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ đã thỏa thuận tại Điều 1 và Điều 2 của Hợp đồng này. Nếu Bên thế chấp/Bên vay không thực hiện thì Bên cho vay được quyền ngừng cho vay và thu nợ trước hạn.

9. 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.

10. 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 theo Hợp đồng tín dụng mà Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

11. Trường hợp tài sản phải xử lý theo quy định tại Điều 6 Hợp đồng này 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.

12. 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.

13. Được xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ và yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có) nếu Bên vay không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi và phí (nếu có) hoặc bất kỳ khoản nợ nào theo lịch trả nợ đã cam kết và Bên nhận thế chấp có quyền quyết định 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 của Bên vay (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 xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng này.

14. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này

Điều 6: Xử lý tài sản thế chấp

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

Bên nhận thế chấp được quyền xử lý tài sản bảo đảm khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

a. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng (được bảo đảm bằng Hợp đồng này) mà Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Bên cho vay (Bên nhận thế chấp);

b. Bên vay vi phạm nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng tín dụng (được bảo đảm bằng Hợp đồng này) dẫn đến phải trả nợ trước hạn;

c. Hết thời hạn theo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ hoàn trả, nghĩa vụ thanh toán khi Hợp đồng tín dụng (được bảo đảm bằng Hợp đồng này) bị huỷ bỏ, vô hiệu, đơn phương chấm dứt mà Bên vay không thực hiện, thực hiện không đúng nghĩa vụ;

d. Trường hợp Bên thế chấp bị phá sản mà Bên vay đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

Trường hợp Bên thế chấp bị phá sản nhưng Bên vay chưa đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ và Bên vay không có biện pháp bảo đảm để thay thế thì Bên thế chấp đồng ý để Bên nhận thế chấp xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trước hạn.

đ. Bên thế chấp vi phạm Hợp đồng này và Bên nhận thế chấp có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ (kể cả trước hạn);

e. Tài sản thế chấp phải được xử lý để Bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

g. Bên nhận thế chấp đơn phương xét thấy cần thiết phải xử lý tài sản để thu hồi nợ trước hạn.

h. Các trường hợp khác theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

2. Các phương 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:

a. 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.

b. 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.

c. 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.

d. Trường hợp các bên không xử lý được theo các phương thức đã thỏa 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.

- Khai thác, 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.

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

e. 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 của 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 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 cho vay; nếu còn thừa thì Bên nhận thế chấp sẽ chuyển trả cho Bên thế chấp, nếu thiếu thì Bên vay phải tiếp tục nhận nợ đối với phần còn lại chưa được thanh toán và có kế hoạch trả nợ cho Bên cho vay. 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 cho vay 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 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/ Bên cho vay.

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 bảo đảm 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 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 10. 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 Hợp đồng cấp tín dụng (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.

Mọi thông báo, trao đổi thông tin nếu chuyển qua tin nhắn thông qua các phương tiện thông tin, ứng dụng, phần mềm, mạng xã hội (hoạt động hợp pháp tại Việt Nam tại thời điểm trao đổi thông tin) thì coi như đương nhiên bên nhận đã nhận được khi có xác nhận từ ứng dụng phần mềm được sử dụng thực hiện gửi thông báo hoặc trao đổi thông tin.

Điều 11: 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 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 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. 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 05 bản gốc, 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 Bên nhận thế chấp), Bên nhận thế chấp giữ 02 bản, 01 bản được gửi văn phòng công chứng.

Hợp đồng này gồm 11 điều, trang được đánh số thứ tự từ 01 đến 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)