

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP NHÀ Ở

Số 2016/HĐTC/TMK.01

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP NHÀ Ở này (sau đây gọi là “Hợp Đồng”) được lập ngày 02 tháng 12 năm 2016 giữa các bên sau đây:

(A) **BÊN THẾ CHẤP** (trong Hợp Đồng gọi là “**Bên Thế Chấp**”)

ÔNG: TAN HÙNG SIÊU

Sinh ngày: 19/04/1970

Giấy chứng minh nhân dân số: 024943945 do Công an TP Hồ Chí Minh cấp ngày 29/10/2008

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 27/3 Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP Hồ Chí Minh.

Nơi ở hiện nay:

Điện thoại:

VÀ BÀ TĂNG MỸ KHANH

Sinh ngày: 02/06/1971

Giấy chứng minh nhân dân số: 022302148 do Công an TP Hồ Chí Minh cấp ngày 23/07/2008

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 27/3 Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP Hồ Chí Minh.

Nơi ở hiện nay:

Điện thoại:

và

(B) **BÊN NHẬN THẾ CHẤP** (trong Hợp Đồng gọi là “**Ngân Hàng**”)

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH BẮC HÀ TĨNH

Địa chỉ đăng ký: Số 52, đường Trần Phú, phường Bắc Hồng, thị xã Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

Điện thoại: 039.6277555 - 6262555

Fax: 039.6269555

Đại diện: *Nguyễn Lâm Cường*

Chức vụ: **Giám đốc**

CÁC BÊN THỎA THUẬN NHƯ SAU:

PHẦN I – CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG (ĐÍNH KÈM)

ĐIỀU 1. BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

1.1 Tạo Lập Biện Pháp Bảo Đảm

- (a) Để bảo đảm thanh toán các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm, Bên Bảo Đảm bằng Hợp Đồng tạo lập cho Ngân Hàng Biện Pháp Bảo Đảm với Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Điều 2 Các Điều Khoản Cụ Thể.
- (b) Biện Pháp Bảo Đảm được tạo lập theo Hợp Đồng bổ sung cho và không bị tổn hại bởi Biện Pháp Bảo Đảm khác mà Ngân Hàng hiện có hoặc sẽ thực hiện.

1.2 Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm

- (a) Giá trị Tài Sản Bảo Đảm vào ngày ký kết Hợp Đồng được quy định tại Điều 3 Các Điều Khoản Cụ Thể.
- (b) Giá trị Tài Sản Bảo Đảm được xác định lại theo quyết định của Ngân Hàng, kể cả về thời điểm

(định kỳ hoặc đột xuất), hình thức, giá trị.

- (c) Giá trị Tài Sản Bảo Đảm quy định tại đoạn (a) và (b) nêu trên không áp dụng cho việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Điều 4 Các Điều Khoản Chung.

1.3 Quyền Phát Sinh Trên Cơ Sở Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm

Không ảnh hưởng đến các quyền của Ngân Hàng theo quy định của Các Tài Liệu Giao Dịch và pháp luật, khi xảy ra ít nhất một Sự Kiện Vi Phạm, Ngân Hàng có các quyền, quyền lợi và lợi ích liên quan đến Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm bao gồm:

- (i) quyền lợi của Bên Bảo Đảm từ các cam đoan, bảo đảm hoặc khoản bồi thường theo Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm;
- (ii) quyền (mà không phải là nghĩa vụ) thực hiện, yêu cầu bên thứ ba thực hiện, bất kỳ quy định nào của Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm;
- (iii) quyền nhận bất kỳ khoản tiền nào đến hạn hoặc phải được thanh toán cho Bên Bảo Đảm tại bất kỳ thời điểm nào theo Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm (kể cả khoản phải thu) và quyền yêu cầu thanh toán theo Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm;
- (iv) quyền yêu cầu của Bên Bảo Đảm đối với các thiệt hại phát sinh tại bất kỳ thời điểm nào do việc vi phạm Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm;
- (v) quyền đồng ý chấm dứt Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm hoặc sửa đổi hoặc cho phép không áp dụng bất kỳ điều khoản và điều kiện nào của Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm.

1.4 Ủy Quyền Cho Ngân Hàng Ký Hậu Séc, Hối Phiếu Và Công Cụ Thanh Toán Khác

Bên Bảo Đảm theo đây chỉ định không huỷ ngang Ngân Hàng Làm Đại Diện Theo Ủy Quyền Của Bên Bảo Đảm để chừng nào Ngân Hàng theo Hợp Đồng có quyền nhận các khoản thu đối với Tài Sản Bảo Đảm thì Ngân Hàng có quyền mà không cần thêm chấp thuận/ủy quyền của Bên Bảo Đảm, nhận, thu và ký hậu nhân danh Bên Bảo Đảm bất kỳ séc, hối phiếu hoặc công cụ thanh toán khác thanh toán cho Bên Bảo Đảm liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm. Bên Bảo Đảm không được huỷ bỏ việc ủy quyền này cho đến khi Hợp Đồng chấm dứt.

1.5 Quyền Áp Dụng Biện Pháp Khắc Phục Khi Bên Bảo Đảm Vi Phạm Đối Với Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm

- (a) Phụ thuộc vào các quy định của Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm, nếu có bất kỳ vi phạm hoặc vi phạm tiềm tàng của Bên Bảo Đảm đối với Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm thì Ngân Hàng có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) áp dụng biện pháp khắc phục vi phạm hoặc ngăn chặn vi phạm tiềm tàng đó. Bất kỳ biện pháp nào do Ngân Hàng thực hiện để khắc phục vi phạm hoặc ngăn chặn vi phạm tiềm tàng của Bên Bảo Đảm theo Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm sẽ không được coi là việc Ngân Hàng tiếp nhận các nghĩa vụ, cam kết hoặc thỏa thuận của Bên Bảo Đảm theo Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm.
- (b) Việc Ngân Hàng thực hiện bất kỳ quyền, biện pháp khắc phục, công việc theo thẩm quyền hoặc đặc quyền nào liên quan đến Hợp Đồng sẽ không miễn trừ Bên Bảo Đảm khỏi các trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Bảo Đảm đối với Tài Sản Bảo Đảm, Ngân Hàng sẽ không có bất kỳ trách nhiệm, nghĩa vụ hoặc nghĩa vụ tài chính nào đối với Tài Sản Bảo Đảm hoặc Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm.
- (c) Bên Bảo Đảm cam kết bồi hoàn theo yêu cầu cho Ngân Hàng bất kỳ khoản tiền nào mà Ngân Hàng

phải trả để thực hiện biện pháp khắc phục vi phạm quy định tại đoạn (a) nêu trên. Để làm rõ, khoản tiền bồi hoàn đó được coi là một phần của Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm và được xác định là chi phí xử lý Tài Sản Bảo Đảm nếu việc bồi hoàn thực hiện trong quá trình Ngân Hàng tiến hành xử lý Tài Sản Bảo Đảm để thu hồi nợ. Ngân Hàng có quyền xử lý Tài Sản Bảo Đảm để thu hồi khoản tiền bồi hoàn đó.

1.6 Quyền Phát Sinh Khi Hủy Bỏ Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm

(a) Nếu Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm bị hủy bỏ hay bị tuyên bố vô hiệu, thì:

- (i) tất cả các khoản tiền đã thanh toán hay phải được thanh toán cho Bên Bảo Đảm liên quan đến hoặc để bồi thường cho việc hủy bỏ hay vô hiệu đó phải được trả cho Ngân Hàng để thanh toán theo quy định tại Điều 4.7 Các Điều Khoản Chung;
 - (ii) tất cả các khoản bồi thường tích lũy không tính bằng tiền cho Bên Bảo Đảm liên quan đến việc hủy bỏ hay vô hiệu đó sẽ được chuyển giao cho Ngân Hàng và sẽ là Tài Sản Bảo Đảm cho việc thanh toán các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm.
- (b) Bên Bảo Đảm chấp thuận và ủy quyền cho Ngân Hàng Làm Đại Diện Theo Ủy Quyền của Bên Bảo Đảm để Ngân Hàng hoặc bất kỳ tổ chức/cá nhân nào được Ngân Hàng chỉ định, được quyền nhân danh Bên Bảo Đảm thu và nhận bất kỳ khoản tiền và/hoặc tài sản nào đến hạn và phải được thanh toán hoặc chuyển giao theo quy định tại đoạn (a) nêu trên. Bên Bảo Đảm không được đơn phương hủy bỏ việc ủy quyền này cho đến khi Hợp Đồng chấm dứt.

1.7 Sử Dụng Tài Sản Bảo Đảm

- (a) Nếu Biện Pháp Bảo Đảm quy định tại Điều 2 Các Điều Khoản Cụ Thể là một biện pháp thế chấp thì Bên Bảo Đảm được sử dụng Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Hợp Đồng.
- (b) Ngân Hàng thỏa thuận với Bên Bảo Đảm về việc đầu tư vào Tài Sản Bảo Đảm theo nguyên tắc duy trì và gia tăng Giá trị Tài Sản Bảo Đảm. Phần đầu tư thêm cũng đồng thời là Tài Sản Bảo Đảm.

1.8 Mượn Lại Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm

Bên Bảo Đảm chỉ được mượn lại Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm khi được Ngân Hàng chấp thuận bằng văn bản và theo trình tự, thủ tục cụ thể do Ngân Hàng quy định. Bên Bảo Đảm sẽ chỉ dùng Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm cho mục đích hợp pháp được ghi trong thông báo chấp thuận của Ngân Hàng và phải trả lại Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm cho Ngân Hàng ngay khi sử dụng xong hoặc khi Ngân Hàng yêu cầu.

ĐIỀU 2. CAM ĐOAN VÀ BẢO ĐẢM

Bên Bảo Đảm cam đoan và bảo đảm:

2.1 Năng Lực Pháp Luật Dân Sự, Năng Lực Hành Vi Dân Sự

Bên Bảo Đảm có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự.

2.2 Không Vi Phạm

Việc Bên Bảo Đảm ký kết hoặc thực hiện Hợp Đồng và Các Tài Liệu Giao Dịch khác không vi phạm (i) bất kỳ văn bản pháp luật hoặc văn bản hành chính nào, (ii) các hợp đồng hoặc thỏa thuận của Bên Bảo Đảm với bất kỳ bên nào khác.

2.3 Thông Tin Xác Thực Và Đầy Đủ

- (a) Tất cả các thông tin mà Bên Bảo Đảm gửi cho ~~Ngân Hàng liên quan đến Hợp Đồng và/hoặc Các Tài Liệu Giao Dịch khác~~ là xác thực và đầy đủ.

- (b) Không có bất kỳ thủ tục pháp lý nào liên quan đến việc chỉ định người quản lý tài sản hoặc sự kiện, có tính chất tương tự đang diễn ra, đang chờ giải quyết hoặc đe dọa sẽ diễn ra đối với Tài Sản Bảo Đảm.
- (c) Bên Bảo Đảm và Tài Sản Bảo Đảm không được hưởng quyền miễn trừ liên quan đến việc bù trừ nghĩa vụ, tổ tụng hoặc thi hành án.

2.4 Quyền Sở Hữu Theo Pháp Luật

Bên Bảo Đảm là chủ sở hữu hợp pháp và duy nhất của toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm.

2.5 Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm

- (a) Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm được ban hành hợp lệ, tồn tại hợp pháp và không bị hạn chế bởi bất kỳ hợp đồng, cam kết nào về việc chuyển giao cho Ngân Hàng.
- (b) Toàn bộ bản gốc Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm được chuyển giao cho Ngân Hàng theo Điều 4 Các Điều Khoản Cụ Thể là các bản gốc duy nhất mà Bên Bảo Đảm có.

2.6 Tài Sản Bảo Đảm

- (a) Việc cầm cố, thế chấp, mua, bán hoặc chuyển nhượng Tài Sản Bảo Đảm theo Hợp Đồng không bị pháp luật cấm.
- (b) Tài Sản Bảo Đảm được tạo lập hoặc mua một cách hợp pháp và không ở trong tình trạng bị tranh chấp.
- (c) Không một cơ quan có thẩm quyền nào đã tuyên bố Tài Sản Bảo Đảm sẽ bị thu hồi, tịch thu hoặc kê biên; và không một Tài Sản Bảo Đảm nào đã bị thu hồi, tịch thu hoặc kê biên.
- (d) Tài Sản Bảo Đảm không đang bị niêm phong, hạn chế hoặc phong tỏa.
- (e) Tài Sản Bảo Đảm không đang bị sử dụng vào các mục đích công ích, quốc phòng, an ninh và các mục đích đặc biệt khác theo quy định của pháp luật, ngoại trừ các trường hợp Bên Bảo Đảm đã thông báo và được Ngân Hàng chấp thuận.
- (f) Bên Bảo Đảm không còn bất kỳ nghĩa vụ chưa thanh toán nào đối với Nhà nước hoặc bất kỳ tổ chức/cá nhân nào liên quan đến việc sở hữu Tài Sản Bảo Đảm, ngoại trừ các trường hợp Bên Bảo Đảm đã thông báo và được Ngân Hàng chấp thuận.
- (g) Không có bất kỳ thủ tục tố tụng, thủ tục trọng tài hoặc thủ tục hành chính nào, hoặc bị kê biên đang diễn ra, đang chờ giải quyết hoặc đe dọa sẽ diễn ra đối với Bên Bảo Đảm hoặc Tài Sản Bảo Đảm.

2.7 Tham Gia Tự Nguyên

Bên Bảo Đảm cam đoan đã đọc kỹ, hiểu rõ và đầy đủ Hợp Đồng và tự nguyện ký kết, thực hiện Hợp Đồng.

ĐIỀU 3. NGHĨA VỤ CỦA BÊN BẢO ĐẢM

3.1 Đăng Ký; Công Chứng/Xác Nhận

- (a) Nếu được yêu cầu tại Điều 5 Các Điều Khoản Cụ Thể, Bên Bảo Đảm sẽ thực hiện các công việc sau đây với chi phí của mình, trừ trường hợp quy định khác tại ~~Các Điều Khoản Cụ Thể~~:
 - (i) thực hiện việc đăng ký Biện Pháp Bảo Đảm tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm có thẩm quyền theo quy định của pháp luật không muộn hơn thời hạn yêu cầu tại Điều 5 Các Điều Khoản Cụ Thể;
 - (ii) trừ khi được Ngân Hàng chấp thuận khác, Bên Bảo Đảm thực hiện các thủ tục cần thiết theo

quy định của pháp luật để các Biện Pháp Bảo Đảm có đầy đủ hiệu lực;

(iii) cung cấp cho Ngân Hàng ngay khi có các bằng chứng để chứng minh rằng việc đăng ký và mọi thủ tục theo quy định tại (i) và (ii) nêu trên đã được thực hiện.

- (b) Nếu được yêu cầu tại Điều 5 Các Điều Khoản Cụ Thể, với chi phí của mình Bên Bảo Đảm thực hiện công chứng/xác nhận Hợp Đồng và Các Tài Liệu Giao Dịch khác tại tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền hoặc cơ quan có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật.
- (c) Trong phạm vi mà pháp luật, tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền, cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm có thẩm quyền hoặc cơ quan có thẩm quyền khác yêu cầu, Bên Bảo Đảm sẽ ký kết các văn bản sửa đổi hoặc lập lại Hợp Đồng có hình thức và nội dung đáp ứng yêu cầu của Ngân Hàng và thực hiện các hành động và thủ tục cần thiết để đạt được mục đích tạo lập lợi ích bảo đảm cho Ngân Hàng theo quy định tại Hợp Đồng.

3.2 Bảo Quản Giữ Gìn Tài Sản Bảo Đảm

- (a) Trừ khi được Ngân Hàng cho phép bằng văn bản hoặc được quy định tại Các Điều Khoản Cụ Thể, Bên Bảo Đảm không được: (i) phá hủy hoặc cho phép phá hủy hoặc làm hư hỏng một phần hoặc toàn bộ bất kỳ Tài Sản Bảo Đảm nào, (ii) tiến hành hoặc cho phép tiến hành sửa đổi hoặc thay thế đối với bất kỳ Tài Sản Bảo Đảm nào (trừ trường hợp thực hiện việc bảo dưỡng thông thường mà không làm thay đổi công năng, thông số kỹ thuật), (iii) thực hiện hoặc cho phép sử dụng sai mục đích Tài Sản Bảo Đảm.
- (b) Trừ trường hợp được Ngân hàng cho phép bằng văn bản hoặc được quy định tại Các Tài Liệu Giao Dịch, Bên Bảo Đảm không được di dời hoặc cho phép di dời bất kỳ Tài Sản Bảo Đảm hữu hình nào ra khỏi nơi mà tài sản đó được lắp đặt, tọa lạc hay sử dụng.
- (c) Bên Bảo Đảm phải thông báo kịp thời bằng văn bản cho Ngân Hàng về bất kỳ tổn thất hay thiệt hại nào đối với các Tài Sản Bảo Đảm. Bên Bảo Đảm bằng chi phí của mình phải thay thế hoặc khắc phục lại Tài Sản Bảo Đảm theo yêu cầu của Ngân Hàng.

3.3 Lưu Trữ Hồ Sơ

Ngoại trừ Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm, Bên Bảo Đảm với chi phí của mình chịu trách nhiệm quản lý hồ sơ sổ sách liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm và cung cấp cho Ngân Hàng theo yêu cầu.

3.4 Không Tạo Lập Biện Pháp Bảo Đảm; Không Định Đoạt Tài Sản Bảo Đảm

- (a) Bên Bảo Đảm không được sử dụng Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho bất kỳ nghĩa vụ nào khác nếu không có chấp thuận trước bằng văn bản của Ngân Hàng.
- (b) Bên Bảo Đảm không được bán, chuyển giao, chuyển nhượng hay theo cách khác định đoạt bất kỳ phần Tài Sản Bảo Đảm nào nếu không có chấp thuận trước bằng văn bản của Ngân Hàng.

3.5 Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm

- (a) Bên Bảo Đảm không được thực hiện bất kỳ hành động nào liên quan đến Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm nếu không có chấp thuận trước bằng văn bản của Ngân Hàng.
- (b) Bên Bảo Đảm phải chuyển giao cho Ngân Hàng ngay khi nhận được bất kỳ bản gốc thay thế, sửa đổi, bổ sung nào của Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm.

3.6 Bảo Vệ Quyền Lợi Của Ngân Hàng

Bên Bảo Đảm không được làm bất kỳ điều gì gây tổn hại đến quyền của Ngân Hàng đối với các Tài

Sản Bảo Đảm. Bên Bảo Đảm phải chịu mọi nghĩa vụ và trách nhiệm đối với các Tài Sản Bảo Đảm, theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp Đồng.

3.7 Bổ Sung Tài Sản Bảo Đảm

Nếu giá trị Tài Sản Bảo Đảm được xác định lại theo Điều 1.2(b) Các Điều Khoản Chung bị giảm sút so với giá trị Tài Sản Bảo Đảm tại Điều 1.2(a) Các Điều Khoản Chung, thì:

- (a) Trường hợp Bên Bảo Đảm đồng thời là Khách Hàng, theo yêu cầu của Ngân Hàng, Bên Bảo Đảm phải thực hiện một, một số hoặc toàn bộ các biện pháp sau:
 - (i) bổ sung tài sản bảo đảm khác;
 - (ii) tạo lập Biện Pháp Bảo Đảm khác;
 - (iii) giảm dư nợ tương ứng tại Ngân Hàng.
- (b) Trường hợp Bên Bảo Đảm không đồng thời là Khách Hàng thì thực hiện theo quy định tại Các Tài Liệu Giao Dịch.

3.8 Bảo Hiểm

Bảo hiểm đối với Tài Sản Bảo Đảm thực hiện theo quy định tại Các Điều Khoản Cụ Thể.

3.9 Cung Cấp Thông Tin

- (a) Bên Bảo Đảm phải cung cấp cho Ngân Hàng các thông tin về Tài Sản Bảo Đảm và các thông tin khác liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ của Bên Bảo Đảm theo yêu cầu của Ngân Hàng.
- (b) Bên Bảo Đảm phải thông báo bằng văn bản cho Ngân Hàng về việc xảy ra Sự Kiện Vi Phạm ngay khi Bên Bảo Đảm biết việc xảy ra Sự Kiện Vi Phạm đó.

3.10 Đảm Bảo Hiệu Lực Hợp Đồng

Bên Bảo Đảm ngay lập tức thực hiện tất cả các hành động và ký tất cả các thỏa thuận, tài liệu mà Ngân Hàng yêu cầu để khắc phục tình trạng không có hiệu lực đối với bất kỳ phần nào của Hợp Đồng.

ĐIỀU 4. XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

4.1 Quy Định Chung

Ngân Hàng có quyền xử lý Tài Sản Bảo Đảm khi xảy ra ít nhất một Sự Kiện Vi Phạm và/hoặc theo quy định của pháp luật (bao gồm nhưng không giới hạn ở trường hợp Tài Sản Bảo Đảm phải được xử lý để Bên Bảo Đảm thực hiện nghĩa vụ khác) và/hoặc quy định tại Hợp Đồng. Việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

4.2 Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm Trong Trường Hợp Bên Bảo Đảm Chết Hoặc Mất Tích

Sự kiện Bên Bảo Đảm chết hoặc mất tích được coi là Sự Kiện Vi Phạm. Khi đó Ngân Hàng có quyền xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Hợp Đồng, trừ trường hợp Ngân Hàng có thỏa thuận khác bằng văn bản với những người thừa kế hoặc người quản lý tài sản của Bên Bảo Đảm.

4.3 Thủ Tục Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm

- (a) Khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm, Ngân Hàng gửi thông báo về việc xử lý tài sản (trong Hợp Đồng gọi là “**Thông Báo Xử Lý Tài Sản**”) cho Bên Bảo Đảm và cho bất kỳ tổ chức/cá nhân có liên quan nếu pháp luật có quy định.
- (b) Ngân Hàng gửi Thông Báo Xử Lý Tài Sản đến địa chỉ do Bên Bảo Đảm cung cấp (không phụ thuộc

vào việc Bên Bảo Đảm nhận Thông Báo Xử Lý Tài Sản trên thực tế), Bên Bảo Đảm có nghĩa vụ chuyển giao quyền chiếm hữu Tài Sản Bảo Đảm và/hoặc Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm mà Bên Bảo Đảm hoặc tổ chức/cá nhân đó đang giữ trong thời hạn quy định tại Thông Báo Xử Lý Tài Sản của Ngân Hàng. Nếu hết thời hạn ghi trong Thông Báo Xử Lý Tài Sản của Ngân Hàng, Bên Bảo Đảm không giao Tài Sản Bảo Đảm và/hoặc Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm, Ngân Hàng có quyền trong phạm vi tối đa mà pháp luật cho phép, chiếm hữu lại Tài Sản Bảo Đảm và/hoặc Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm bằng bất kỳ biện pháp nào do Ngân Hàng quyết định. Để thực hiện mục đích này, Ngân Hàng được ra vào nơi Tài Sản Bảo Đảm đó tọa lạc và/hoặc Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm được cất giữ và vận chuyển Tài Sản Bảo Đảm và/hoặc Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm đó đến địa điểm do Ngân Hàng quyết định để tiến hành việc chuyển giao quyền chiếm hữu Tài Sản Bảo Đảm và/hoặc Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm đó với chi phí do Bên Bảo Đảm tự chịu.

- (c) Ngân Hàng có quyền đăng thông tin xử lý Tài Sản Bảo Đảm trên trang thông tin điện tử (website) của Ngân Hàng và/hoặc các phương tiện thông tin đại chúng khác với nội dung tin đăng tải do Ngân Hàng quyết định.
- (d) Khi Ngân Hàng tiến hành thủ tục xử lý Tài Sản Bảo Đảm mà bị gián đoạn hoặc bị hủy bỏ thì Ngân Hàng có quyền khôi phục lại tình trạng ban đầu thủ tục đó.

4.4 Phương Thức Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm

- (a) Ngoài các phương thức xử lý Tài Sản Bảo Đảm được quy định tại Các Điều Khoản Cụ Thể, Ngân Hàng có quyền xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quyết định của Ngân Hàng phù hợp với pháp luật, kể cả các quyền (mà không phải nghĩa vụ) sau đây:
 - (i) bán hoặc chuyển nhượng Tài Sản Bảo Đảm thông qua bán đấu giá, bán trực tiếp, bán thông qua hoặc không thông qua đơn vị giao dịch/lưu ký chứng khoán;
 - (ii) nhận hoặc chỉ định bất kỳ tổ chức/cá nhân nào nhận chính Tài Sản Bảo Đảm để thay thế cho việc thanh toán một phần hoặc toàn bộ Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm;
 - (iii) thực hiện tất cả các quyền của Bên Bảo Đảm đối với Tài Sản Bảo Đảm và Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm (kể cả quyền yêu cầu bên thứ ba liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm thanh toán trực tiếp cho Ngân Hàng và quyền nhận các khoản tiền hoặc tài sản khác từ bên thứ ba liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm);
 - (iv) sử dụng số tiền bảo hiểm đối với Tài Sản Bảo Đảm mà bên bảo hiểm chi trả để thanh toán Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm;
 - (v) thương lượng, hòa giải hoặc đưa ra cơ quan giải quyết tranh chấp bất kỳ tranh chấp nào phát sinh liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm (kể cả kiện bên thứ ba để thu hồi Tài Sản Bảo Đảm và các khoản tiền hoặc tài sản phát sinh khác);
 - (vi) đầu tư thêm vào Tài Sản Bảo Đảm nhằm mục đích xử lý Tài Sản Bảo Đảm.
- (b) Bên Bảo Đảm theo đây từ bỏ mọi quyền khiếu nại và quyền khởi kiện chống lại Ngân Hàng liên quan đến việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm.
- (c) Tài Sản Bảo Đảm có thể được xử lý trong tình trạng như khi được Ngân Hàng thu hồi hoặc sau khi được Ngân Hàng áp dụng biện pháp khắc phục nếu Ngân Hàng thấy cần thiết.
- (d) Ngân Hàng có thể điều chỉnh thời gian, địa điểm và các nội dung khác về việc bán đấu giá, bán trực tiếp hoặc theo phương thức xử lý Tài Sản Bảo Đảm khác phù hợp với quy định của pháp luật.



- (e) Việc xác định Giá Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm theo mọi hình thức tại Hợp Đồng được thực hiện như sau:
- (i) Ngân Hàng và Bên Bảo Đảm thỏa thuận Giá Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm (kể cả mức và/hoặc cách thức xác định Giá Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm) bằng văn bản trong thời hạn được nêu tại Thông Báo Xử Lý Tài Sản;
 - (ii) trường hợp các bên không thỏa thuận được Giá Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm quy định tại (i) nêu trên (kể cả hết thời hạn được nêu trong Thông Báo Xử Lý Tài Sản mà không có văn bản thỏa thuận) thì Ngân Hàng được toàn quyền quyết định Giá Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm hoặc chỉ định tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định Giá Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm;
 - (iii) trong trường hợp không xử lý được Tài Sản Bảo Đảm theo Giá Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm được xác định tại (i) hoặc (ii) nêu trên, Ngân Hàng có quyền quyết định điều chỉnh giảm Giá Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm cho đến khi xử lý được Tài Sản Bảo Đảm. Mỗi lần điều chỉnh giảm Giá Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm không quá 10% so với Giá Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm xác định tại lần liền kề trước đó.

4.5 Ủy Quyền Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm

- (a) Bên Bảo Đảm chấp thuận và ủy quyền không huỷ ngang cho Ngân Hàng có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) thực hiện xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo các quy định tại Điều 4 này (kể cả tiến hành bất kỳ hành động nào, ký kết bất kỳ tài liệu cần thiết nào, biện pháp khắc phục nào, theo các quy định của Hợp Đồng) mà không cần thêm ủy quyền khác của Bên Bảo Đảm.
- (b) Ngân Hàng có thể ủy quyền lại bằng văn bản cho một hay nhiều tổ chức, cá nhân khác để thực hiện các công việc được ủy quyền quy định tại đoạn (a) nêu trên.
- (c) Việc ủy quyền của Bên Bảo Đảm theo Hợp Đồng là ủy quyền không có thù lao. Bên Bảo Đảm theo đây từ bỏ mọi quyền huỷ bỏ việc ủy quyền theo pháp luật.

4.6 Bên Bảo Đảm Từ Bỏ Quyền

Bên Bảo Đảm từ bỏ: (i) quyền được nhận thông báo về việc tạo lập, gia hạn hoặc vấn đề khác liên quan đến Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm; (ii) quyền yêu cầu bù trừ nghĩa vụ và quyền đưa ra yêu cầu phản tố; (iii) quyền yêu cầu Ngân Hàng dựa vào tổ chức/cá nhân khác hoặc xử lý Biện Pháp Bảo Đảm khác để thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm.

4.7 Thanh Toán Tiền Thu Được Từ Việc Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm

Các khoản tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo Điều 4 Các Điều Khoản Chung được sử dụng để thanh toán cho các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm (theo thứ tự ưu tiên thanh toán do Ngân Hàng xác định trong phạm vi pháp luật cho phép) sau khi trừ chi phí bảo quản, bán Tài Sản Bảo Đảm và các chi phí cần thiết khác có liên quan để xử lý Tài Sản Bảo Đảm.

4.8 Phần Còn Thiếu

Nếu tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo Điều 4 Các Điều Khoản Chung không đủ thanh toán các chi phí và Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm theo Điều 4.7 Các Điều Khoản Chung thì Bên Bảo Đảm (trong trường hợp Bên Bảo Đảm đồng thời là Khách Hàng) vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ phần còn thiếu đó. Trường hợp Bên Bảo Đảm không đồng thời là Khách Hàng thì Khách Hàng vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ phần còn thiếu đó.

4.9 Không Thực Hiện Quyền Của Bên Bảo Đảm

Khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm, Bên Bảo Đảm sẽ không thực hiện bất kỳ quyền nào được quy định

trong Các Tài Liệu Giao Dịch không phù hợp với việc thực hiện các quyền, quyền hạn và biện pháp khắc phục được cấp cho Ngân Hàng theo Hợp Đồng với tư cách là đại diện theo ủy quyền của Bên Bảo Đảm. Trong trường hợp Bên Bảo Đảm nhận được bất kỳ khoản tiền nào từ Tài Sản Bảo Đảm sau khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm thì Bên Bảo Đảm được coi là đã nhận khoản tiền đó thay cho Ngân Hàng, phải thông báo cho Ngân Hàng và nhanh chóng chuyển trả khoản tiền đó cho Ngân Hàng để thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm.

ĐIỀU 5. CÁC QUY ĐỊNH KHÁC

5.1 Nghĩa Vụ Tuyệt Đối

Các nghĩa vụ của Bên Bảo Đảm theo Hợp Đồng duy trì đầy đủ hiệu lực và không bị giải trừ, đình chỉ, miễn trừ, chấm dứt hoặc bị ảnh hưởng theo cách khác bởi bất kỳ sự việc hoặc tình huống nào dưới bất kỳ hình thức nào (ngoại trừ việc chấm dứt theo quy định tại Điều 5.6 Các Điều Khoản Chung).

5.2 Chi Phí; Bồi Thường Thiệt Hại

- (a) Bên Bảo Đảm phải, ngay khi được yêu cầu và trên cơ sở bồi hoàn toàn bộ, thanh toán hoặc hoàn trả cho Ngân Hàng toàn bộ:
- (i) các khoản phí và lệ phí công chứng, xác nhận, đăng ký, định giá, kiểm định và các loại phí hoặc lệ phí tương tự khác phát sinh liên quan đến Hợp Đồng và Các Tài Liệu Giao Dịch khác;
 - (ii) các khoản phí chuyển tiền liên quan tới bất kỳ khoản thanh toán nào theo Hợp Đồng;
 - (iii) các nghĩa vụ tài chính liên quan đến hoặc phát sinh từ bất kỳ hành vi chậm trễ hoặc không nộp các loại phí hoặc lệ phí nêu trên.
- (b) Bên Bảo Đảm phải bồi thường cho Ngân Hàng đối với mọi tổn thất, thiệt hại và chi phí mà Ngân Hàng phải chịu do việc Bên Bảo Đảm không thực hiện toàn bộ hoặc một phần bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo Hợp Đồng hoặc đưa ra cam đoan, bảo đảm sai trong Hợp Đồng theo yêu cầu của Ngân Hàng.

5.3 Loại Tiền

- (a) Nhằm mục đích thanh toán Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm, Ngân Hàng có quyền, phù hợp với pháp luật, chuyển đổi các khoản tiền nhận được bằng bất kỳ loại tiền nào theo Hợp Đồng [kể cả các khoản tiền thu được từ bất kỳ việc chuyển đổi tiền nào đã thực hiện trước đó theo đoạn (a) này] từ loại tiền hiện có sang loại tiền khác theo (các) tỷ giá mua chuyển khoản (do Ngân Hàng công bố) tại thời điểm thanh toán.
- (b) Một khoản thanh toán cho Ngân Hàng (kể cả thanh toán trên cơ sở bản án hoặc quyết định của tòa án hoặc trên cơ sở khác) sẽ không giải trừ Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm trừ khi và cho đến khi Ngân Hàng nhận được khoản thanh toán đầy đủ bằng loại tiền của Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm. Trong trường hợp khoản thanh toán sau khi được chuyển đổi sang loại tiền của Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm bị thiếu hụt so với Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm bằng loại tiền đó thì Bên Bảo Đảm (trong trường hợp đồng thời là Khách Hàng) phải thanh toán khoản tiền thiếu hụt đó như là một nghĩa vụ nợ. Để làm rõ, khoản tiền thiếu hụt đó được coi là một phần của Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm và Ngân Hàng có quyền xử lý Tài Sản Bảo Đảm để thu hồi khoản tiền thiếu hụt đó.

5.4 Không Ảnh Hưởng Đến Hợp Đồng Cấp Tín Dụng

Không một quy định nào trong Hợp Đồng sẽ được giải thích theo bất kỳ cách nào mà có thể sửa đổi hoặc ảnh hưởng tới bất kỳ quy định nào của Hợp đồng Cấp Tín Dụng.

5.5 Thông Báo

- (a) Trừ khi có quy định rõ ràng khác trong Hợp Đồng, tất cả các thông báo và thông tin khác được đưa ra theo Hợp Đồng phải lập thành văn bản bằng tiếng Việt hoặc kèm theo bản dịch tiếng Việt (có công chứng nếu Ngân Hàng yêu cầu) và được gửi bằng (i) đường bưu điện, (ii) giao trực tiếp, hoặc (iii) fax [nếu gửi bằng fax thì bản gốc phải được gửi trong vòng hai (2) ngày làm việc sau đó] đến các địa chỉ quy định tại phần giới thiệu các bên tham gia Hợp Đồng hoặc theo địa chỉ khác do các bên thông báo bằng văn bản cho nhau.
- (b) Mọi thông báo và thông tin trao đổi giữa hai bên sẽ được coi là nhận được ngay khi bên nhận nhận được qua (i) bưu điện, (ii) giao trực tiếp, hoặc (iii) fax tại địa chỉ hoặc số fax được quy định tại đoạn (a) nêu trên, trừ trường hợp Thông Báo Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Điều 4 Điều Khoản Chung.

5.6 Chấm Dứt Hiệu Lực; Giải Trừ Tài Sản Bảo Đảm

- (a) Sau khi tất cả các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm đã được thanh toán đầy đủ và Ngân Hàng có văn bản xác nhận đồng ý chấm dứt Hợp Đồng, Hợp Đồng sẽ chấm dứt.
- (b) Khi Hợp Đồng chấm dứt theo đoạn (a) nêu trên, thì theo yêu cầu và với chi phí của Bên Bảo Đảm, Ngân Hàng sẽ (i) ký và chuyển cho Bên Bảo Đảm các văn bản thích hợp xác nhận sự chấm dứt Hợp Đồng, (ii) trả cho Bên Bảo Đảm các Tài Sản Bảo Đảm và Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm mà Ngân Hàng đang giữ mà chưa bị bán hoặc xử lý theo cách khác hoặc giải trừ theo Hợp Đồng, (iii) đưa ra các chấp thuận cần thiết hoặc thực hiện các hành động cần thiết để hỗ trợ Bên Bảo Đảm xóa đăng ký Biện Pháp Bảo Đảm đã được đăng ký theo Hợp Đồng.
- (c) Theo toàn quyền quyết định của mình, Ngân Hàng có thể cho phép Bên Bảo Đảm giải trừ một phần Tài Sản Bảo Đảm. Khi Bên Bảo Đảm được phép giải trừ một phần Tài Sản Bảo Đảm như vậy thì theo yêu cầu và với chi phí của Bên Bảo Đảm, Ngân Hàng sẽ (i) trả cho Bên Bảo Đảm các Tài Sản Bảo Đảm được giải trừ và Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm có liên quan mà Ngân Hàng đang giữ mà chưa bị bán hoặc xử lý theo cách khác hoặc giải trừ theo Hợp Đồng, (ii) đưa ra các chấp thuận cần thiết hoặc thực hiện các hành động cần thiết để hỗ trợ Bên Bảo Đảm xóa đăng ký Biện Pháp Bảo Đảm đối với phần Tài Sản Bảo Đảm được giải trừ đã được đăng ký theo Hợp Đồng.

5.7 Không Từ Bỏ Quyền; Các Biện Pháp Khắc Phục Kết Hợp

- (a) Việc Ngân Hàng không thực hiện hoặc chậm thực hiện bất kỳ quyền nào theo Hợp Đồng sẽ không ảnh hưởng đến sự từ bỏ các quyền đó. Việc thực hiện đơn lẻ hoặc một phần bất kỳ quyền nào theo Hợp Đồng sẽ không cản trở việc thực hiện các quyền khác theo Hợp Đồng.
- (b) Các quyền và biện pháp khắc phục được quy định trong Hợp Đồng có thể được thực hiện cùng lúc hoặc tại các thời điểm khác nhau theo sự lựa chọn của Ngân Hàng.

5.8 Chuyển Nhượng

- (a) Các bên kế thừa và bên nhận chuyển nhượng được phép hoặc bên nhận chuyển giao được phép của các bên trong Hợp Đồng sẽ bị ràng buộc bởi các nghĩa vụ và được quyền hưởng các lợi ích như quy định trong Hợp Đồng.
- (b) Bên Bảo Đảm không được chuyển nhượng hoặc chuyển giao bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào của Bên Bảo Đảm theo Hợp Đồng, trừ khi được Ngân Hàng đồng ý trước bằng văn bản.
- (c) Tại bất kỳ thời điểm nào cùng với việc chuyển giao hoặc chuyển nhượng các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm, Ngân Hàng có quyền chuyển giao hoặc chuyển nhượng toàn bộ hoặc bất kỳ phần nào quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ của Ngân Hàng theo Hợp Đồng (nếu việc chuyển giao hoặc chuyển nhượng

đó là không đương nhiên theo quy định của pháp luật) mà không cần chấp thuận của Bên Bảo Đảm.

5.9 Phục Hồi Hiệu Lực

Trong phạm vi tối đa được pháp luật cho phép, Hợp Đồng đương nhiên được phục hồi hiệu lực nếu và trong phạm vi bất kỳ khoản thanh toán nào cho các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm vì bất kỳ lý do nào bị hủy bỏ, kể cả việc hủy bỏ đó là kết quả của các thủ tục phá sản hoặc tổ chức lại hoặc thủ tục khác.

5.10 Các Quyền Của Ngân Hàng

Nếu vì bất kỳ lý do nào Bên Bảo Đảm không tuân thủ hoặc không thực hiện đúng hạn nghĩa vụ của mình đối với Ngân Hàng theo Hợp Đồng thì Ngân Hàng có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) và theo đây được Bên Bảo Đảm chấp thuận, ủy quyền thực hiện nghĩa vụ đó nhân danh Bên Bảo Đảm. Theo yêu cầu của Ngân Hàng, Bên Bảo Đảm phải hoàn trả cho Ngân Hàng các khoản thanh toán hoặc chi phí mà Ngân Hàng phải chịu khi thực hiện quyền của mình theo quy định tại Điều 5.10 này.

5.11 Luật Điều Chỉnh; Giải Quyết Tranh Chấp

- (a) Hợp Đồng và các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp Đồng sẽ được giải thích và điều chỉnh theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- (b) Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng sẽ do Tòa án Nhân dân có thẩm quyền của Việt Nam giải quyết. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp cụ thể được quy định tại Các Điều Khoản Cụ Thể.

5.12 Sửa Đổi

Hợp Đồng và bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng chỉ được sửa đổi bằng văn bản ký bởi Bên Bảo Đảm và Ngân Hàng. Trong trường hợp Hợp Đồng được công chứng, chứng thực, đăng ký hoặc cho phép thì việc sửa đổi Hợp Đồng cũng phải tuân theo hình thức đó theo quy định của pháp luật.

5.13 Hiệu Lực Từng Phần

Nếu vào bất kỳ thời điểm nào một điều khoản của Hợp Đồng trở nên vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thực hiện theo pháp luật, thì hiệu lực, giá trị pháp lý và khả năng thực hiện của các điều khoản còn lại của Hợp Đồng sẽ không bị ảnh hưởng dưới bất kỳ hình thức nào.

5.14 Định Nghĩa Và Nguyên Tắc Giải Thích Hợp Đồng

- (a) Ngoài các thuật ngữ khác được định nghĩa trong Hợp Đồng, các thuật ngữ dưới đây có nghĩa như sau:

“Bên Bảo Đảm” có nghĩa là Bên Thế Chấp, Bên Cầm Cố, Bên Ký Quỹ, Bên Đặt Cọc, Bên Bảo Lãnh hoặc bất kỳ bên bảo đảm nào khác được nêu tại Hợp Đồng.

“Hợp đồng Cấp Tín Dụng” có nghĩa là hợp đồng, thỏa thuận (kể cả các văn bản sửa đổi, bổ sung) giữa Ngân Hàng với Khách Hàng để Khách Hàng sử dụng một khoản tiền hoặc cam kết cho phép sử dụng một khoản tiền theo nguyên tắc có hoàn trả bằng nghiệp vụ cho vay, chiết khấu, cho thuê tài chính, bao thanh toán, bảo lãnh ngân hàng và các nghiệp vụ cấp tín dụng khác.

“Khách Hàng” có nghĩa là khách hàng được nêu tại Hợp Đồng hoặc các đối tượng được Ngân Hàng cấp tín dụng nêu tại Các Tài liệu Giao Dịch.

“Biện Pháp Bảo Đảm” có nghĩa là biện pháp thế chấp, cầm cố, ký quỹ, đặt cọc, bảo lãnh hoặc bất kỳ biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nào khác được pháp luật cho phép.

“**Làm Đại Diện Theo Ủy Quyền Của Bên Bảo Đảm**” có nghĩa là người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của Ngân Hàng làm đại diện theo ủy quyền của Bên Bảo Đảm.

“**Giá Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm**” là giá khởi điểm chào bán Tài Sản Bảo Đảm trong trường hợp bán trực tiếp, hoặc giá khởi điểm bán đấu giá Tài Sản Bảo Đảm trong trường hợp bán đấu giá tài sản, hoặc giá Ngân Hàng đồng ý nhận chính tài sản để thay thế cho một phần hoặc toàn bộ Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm, hoặc giá đặt lệnh bán trên thị trường giao dịch chứng khoán.

“**Các Tài Liệu Giao Dịch**” có nghĩa chung là:

- (i) Hợp đồng Cấp Tín Dụng;
- (ii) Hợp Đồng;
- (iii) bất kỳ tài liệu nào khác mà Ngân Hàng tại từng thời điểm xác định bằng văn bản là tài liệu giao dịch vì mục đích của Hợp Đồng.

“**Sự Kiện Vi Phạm**” có nghĩa là bất kỳ vi phạm nào của Bên Bảo Đảm và/hoặc Khách Hàng theo quy định tại Các Tài Liệu Giao Dịch, bao gồm nhưng không giới hạn ở vi phạm nghĩa vụ, vi phạm cam kết, vi phạm cam đoan hoặc bảo đảm sai, Khách Hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ khi đến hạn thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm, Khách Hàng phải thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm chưa đến thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận.

(b) Nguyên tắc giải thích Hợp Đồng:

- (i) Các tiêu đề chỉ nhằm mục đích thuận tiện cho việc theo dõi Hợp Đồng và không ảnh hưởng đến việc giải thích các điều của Hợp Đồng;
- (ii) Dẫn chiếu tới bất kỳ văn bản, tài liệu hoặc thỏa thuận nào sẽ bao gồm tất cả sửa đổi bổ sung dưới hình thức phụ lục hoặc hình thức khác có hiệu lực tại thời điểm xác định;
- (iii) Dẫn chiếu tới bất kỳ tổ chức/cá nhân hoặc bên nào sẽ được hiểu là dẫn chiếu tới cả bất kỳ bên kế thừa hoặc bên nhận chuyển nhượng được phép hoặc bên nhận chuyển giao được phép của tổ chức/cá nhân hoặc bên đó;
- (iv) Dẫn chiếu tới từ “kể cả” và các từ tương tự có tính chất liệt kê các vấn đề sẽ được hiểu là bao gồm nhưng không giới hạn ở các vấn đề được liệt kê đó;
- (v) Một “ngày làm việc” được hiểu là bất kỳ ngày nào trừ ngày thứ bảy, chủ nhật và ngày nghỉ lễ, nghỉ Tết theo quy định của pháp luật Việt Nam và ngày mà (các) ngân hàng tại Việt Nam được phép hoặc bắt buộc phải đóng cửa theo quy định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (vii) Trường hợp Các Điều Khoản Chung và Các Điều Khoản Cụ Thể quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định tại Các Điều Khoản Cụ Thể.

PHẦN II- CÁC ĐIỀU KHOẢN CỤ THỂ

ĐIỀU 1. NGHĨA VỤ ĐƯỢC BẢO ĐẢM

Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm tất cả các khoản nợ và nghĩa vụ thuộc bất kỳ loại nào mà Khách Hàng là **Công ty TNHH gỗ Trường Thắng** (giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303574853 do Sở kế hoạch và đầu tư TP. Hồ Chí Minh đăng ký lần đầu ngày 19/11/2014, ~~đăng ký thay đổi lần thứ hai~~ ngày 21/11/2016) phải trả cho Ngân Hàng khi đến hạn thanh toán theo thỏa thuận giữa Khách Hàng và Ngân Hàng, kể cả nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt, các loại phí, lệ phí và các khoản bồi hoàn, phát sinh theo (các) Hợp đồng Cấp Tín Dụng nêu dưới đây, Hợp Đồng hoặc Các Tài Liệu Giao Dịch khác (trong Hợp Đồng gọi là “**Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm**”):

☒ tất cả các Hợp đồng Cấp Tín Dụng ký giữa Khách Hàng và Ngân Hàng trong thời hạn 20 năm

kể từ ngày ký Hợp Đồng;

Điều 2. TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Để bảo đảm thanh toán các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm, Bên Thế Chấp thế chấp cho Ngân Hàng các tài sản dưới đây (trong Hợp Đồng gọi là “**Tài Sản Bảo Đảm**”):

- (i) căn hộ chung cư/căn hộ tập thể số: M13-5; tầng 13; thuộc Khu Sky Garden 2-R1-2; có diện tích sàn căn hộ: 120,95 m² và có địa chỉ tại khu phố 3, phường Tân Phong, Quận 7, TP Hồ Chí Minh (trong Hợp Đồng gọi là “Dự Án”) thuộc sở hữu của Bên Thế Chấp (trong Hợp Đồng gọi là “Tài Sản”); Tài Sản được mô tả chi tiết tại Phụ Lục Mô Tả Tài Sản (nếu có)¹;
- (ii) phần giá trị gia tăng mà Bên Thế Chấp đầu tư thêm gắn liền với Tài Sản, kể cả các công trình, bộ phận được xây dựng thêm, nâng cấp, cải tạo, được mua gắn liền hoặc tọa lạc tại Tài Sản và/hoặc Thửa Đất;
- (iii) quyền sở hữu và tất cả các quyền, lợi ích khác của Bên Thế Chấp liên quan đến Tài Sản, kể cả quyền phát sinh từ hợp đồng, các khoản tiền/tài sản bồi hoàn, các khoản thanh toán khác và quyền nhận tiền bảo hiểm đối với Tài Sản;
- (iv) tiền thu được, kể cả quyền nhận tiền thu được từ việc bán hoặc định đoạt Tài Sản Bảo Đảm được quy định trong các đoạn từ (i) đến (iii) nêu trên và tài sản hình thành từ tiền thu được đó.

Điều 3. GIÁ TRỊ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Giá trị Tài Sản vào ngày ký kết Hợp Đồng là **2.600.000.000 VNĐ**

(Bằng chữ: Hai tỷ sáu trăm triệu đồng).

Điều 4. GIẤY TỜ LIÊN QUAN ĐẾN TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Bên Thế Chấp phải chuyển giao cho Ngân Hàng các giấy tờ sau đây (trong Hợp Đồng gọi là “**Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm**”)²:

- ☒ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 764015, số vào sổ cấp GCN: CH 04891 do UBND Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 10 năm 2013 mang tên Bà Tăng Mỹ Khanh;
- ☐ bản gốc hoặc bản sao được công chứng/chứng thực hoặc sao y bản chính hợp pháp (theo yêu cầu của Ngân Hàng) hợp đồng thuê đất tại thời điểm ký Hợp Đồng;
- ☐ bản gốc hoặc bản sao được công chứng/chứng thực hoặc sao y bản chính hợp pháp (theo yêu cầu của Ngân Hàng) văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng Tài Sản đã có công chứng hoặc chứng thực tại thời điểm ký Hợp Đồng;
- ☐ bản sao được công chứng/chứng thực hoặc sao y bản chính hợp pháp giấy tờ về quyền sử dụng đất đối với Thửa Đất mà Tài Sản được xây dựng tại thời điểm ký Hợp Đồng;
- ☐ bản gốc hoặc bản sao được công chứng/chứng thực hoặc sao y bản chính hợp pháp (theo yêu cầu của Ngân Hàng) hợp đồng cho thuê Tài Sản tại thời điểm ký Hợp Đồng³;
- ☐ bản gốc hoặc bản sao được công chứng/chứng thực hoặc sao y bản chính hợp pháp (tùy từng trường hợp tương ứng) bất kỳ văn bản gia hạn, sửa đổi hoặc bổ sung nào của các giấy tờ nêu tại các đoạn trên đây tại từng thời điểm ngay khi có các văn bản gia hạn, sửa đổi hoặc bổ sung đó; và
- ☐ bản gốc hoặc bản sao được công chứng/chứng thực hoặc sao y bản chính hợp pháp (theo yêu

¹ Mô tả cụ thể hơn về Tài Sản nếu cần thiết.

² Các giấy tờ (tối thiểu) Bên Thế Chấp bắt buộc phải chuyển giao cho Ngân Hàng thực hiện theo quy định của pháp luật và quy định về chính sách nhận tài sản bảo đảm của Vietcombank trong từng thời kỳ.

³ Áp dụng đối với Tài Sản đang cho thuê.

cầu của Ngân Hàng) các giấy tờ theo yêu cầu của Ngân Hàng tại từng thời điểm có thể chứng minh một cách hợp pháp quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Bên Thế Chấp đối với các Tài Sản Bảo Đảm.

Điều 5. CAM ĐOAN VÀ CAM KẾT

- (a) Biện Pháp Bảo Đảm được tạo lập theo Hợp Đồng vào mọi thời điểm luôn là Biện Pháp Bảo Đảm đối với Tài Sản Bảo Đảm vì quyền lợi của Ngân Hàng có thứ tự ưu tiên thanh toán:
- ☒ trước tiên, có hiệu lực trước và cao hơn mọi Biện Pháp Bảo Đảm khác; hoặc
- ☐ xác định theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm⁴.
- (b) Bên Thế Chấp phải thực hiện công chứng Hợp Đồng tại tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền.
- (c) Trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp Đồng, Bên Thế Chấp phải tiến hành việc đăng ký Biện Pháp Bảo Đảm được tạo lập theo Hợp Đồng tại Văn Phòng Đăng Quyền sử dụng đất UBND Quận 7, TP. Hồ Chí Minh và gửi cho Ngân Hàng bản gốc.
- (d) Đơn yêu cầu đăng ký có chứng nhận của Văn Phòng Đăng Quyền sử dụng đất UBND Quận 7, TP. Hồ Chí Minh, và
- (e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 764015, số vào sổ cấp GCN: CH 04891 do UBND Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 10 năm 2013 mang tên Bà Tăng Mỹ Khanh có ghi nội dung đăng ký thế chấp⁵, ngay khi có,
- có hình thức và nội dung đáp ứng yêu cầu của Ngân Hàng.
- (f) Bên Thế Chấp phải ký và chuyển giao cho Ngân Hàng một phụ lục để bổ sung Tài Sản Bảo Đảm đã hình thành (trong Hợp Đồng gọi là “**Phụ Lục Bổ Sung Tài Sản**”) liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm được mua, tạo lập, xây dựng, nâng cấp, hình thành bởi hoặc thuộc quyền sở hữu của Bên Thế Chấp, hoặc có đủ điều kiện để được phép bảo đảm bởi Bên Thế Chấp có hình thức và nội dung cơ bản theo mẫu do Ngân Hàng cung cấp hoặc được Ngân Hàng đồng ý. Phụ Lục Bổ Sung Tài Sản là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng.
- (g) Bên Thế Chấp cam đoan rằng Tài Sản và Thửa Đất không thuộc diện phải di dời, giải phóng mặt bằng theo bất kỳ quy hoạch sử dụng đất hoặc dự án nào⁶.

ĐIỀU 6. SỬ DỤNG TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Trừ trường hợp Hợp Đồng có quy định khác,

- (i) Bên Thế Chấp được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức thu được từ Tài Sản Bảo Đảm (nếu hoa lợi, lợi tức không thuộc Tài Sản Bảo Đảm)⁷.
- (ii) Bên Thế Chấp được cho thuê, cho mượn Tài Sản Bảo Đảm sau khi được Ngân Hàng đồng ý bằng văn bản. Khi Tài Sản Bảo Đảm bị xử lý thì hợp đồng cho thuê, cho mượn đương nhiên hết hiệu lực. Bên Thế Chấp phải thông báo cho bên thuê, bên mượn về việc Tài Sản Bảo Đảm đang được dùng để thế chấp tại Ngân Hàng và thỏa thuận việc phải chấm dứt hợp đồng cho thuê, cho mượn trước thời hạn nếu Tài Sản Bảo Đảm bị xử lý để thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm.

⁴ Áp dụng trong trường hợp Tài Sản Bảo Đảm đã được sử dụng để bảo đảm cho nghĩa vụ khác, việc nhận bảo đảm thực hiện theo quy định của pháp luật và quy định về chính sách nhận tài sản bảo đảm của Vietcombank trong từng thời kỳ.

⁵ Áp dụng đối với trường hợp Bên Thế Chấp đồng thời là người sử dụng đất.

⁶ Trong trường hợp Thửa Đất thuộc diện phải di dời, giải phóng mặt bằng thì việc nhận thế chấp thực hiện theo quy định của pháp luật và quy định về chính sách nhận tài sản bảo đảm của Vietcombank trong từng thời kỳ (nội dung này tại Hợp Đồng sẽ được điều chỉnh tương ứng).

⁷ Quyền này của Bên Thế Chấp được thực hiện theo quy định của pháp luật và quy định về chính sách nhận tài sản bảo đảm của Vietcombank trong từng thời kỳ. (Hợp Đồng sẽ được điều chỉnh tương ứng tại Điều 2, Các Điều Khoản Cụ Thể)

ĐIỀU 7. CƠ QUAN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Để thực hiện quy định tại Điều 5.11 Các Điều Khoản Chung, các bên nhất trí lựa chọn cơ quan giải quyết tranh chấp là Tòa án Nhân dân cấp có thẩm quyền tại nơi Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi Nhánh Bắc Hà Tỉnh đặt trụ sở tại thời điểm nộp đơn khởi kiện.

ĐIỀU 8. NGÔN NGỮ; BẢN GỐC

- (a) Hợp Đồng được lập bằng tiếng Việt.
- (b) Hợp Đồng được lập thành 05 bản gốc, Ngân Hàng giữ 02 bản gốc, Bên Thế Chấp giữ 01 bản gốc, Bên Công chứng giữ 01 bản gốc, Bên Văn Phòng Đăng Ký quyền sử dụng đất Quận 7, TP. Hồ Chí Minh giữ 01 bản gốc, các bản có giá trị pháp lý ngang nhau.

ĐIỀU 9. HIỆU LỰC

Hợp Đồng có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng.

ĐỂ GHI NHẬN CÁC THỎA THUẬN TRONG HỢP ĐỒNG NÀY, đại diện hợp pháp của các bên đã ký kết, đóng dấu⁸ và chuyển giao Hợp Đồng này vào ngày 02 tháng 12 năm 2016.

Ông/bà:

với tư cách là Bên Thế Chấp

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
– CHI NHÁNH BẮC HÀ TỈNH

với tư cách là bên Nhận Thế Chấp

Nguyễn Lâm Cường



10/10/10

10/10/10

Ummh Gaf

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN



Ngày 02 tháng 12 năm 2016 (ngày hai tháng mười hai năm hai nghìn mười sáu), tại Văn phòng công chứng Sài Gòn, số 136 Nguyễn Thái Bình, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh.

Tôi, **Trần Khánh Chi**, công chứng viên Văn phòng công chứng Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh

Chứng nhận:

Hợp đồng thế chấp bằng tài sản là **Căn hộ chung cư số M13-5 (khu Sky Garden 2-R1-2) khu phố 3, phường Tân Phong, quận 7, TP.HCM** được giao kết giữa:

Bên thế chấp:

Ông/bà : **TAN HÙNG SIÊU**
Năm sinh : 1970
Chứng minh nhân dân số : 024 943 945
Ông/bà : **TẶNG MỸ KHANH**
Năm sinh : 1971
Chứng minh nhân dân số : 022 302 148
Cùng hộ khẩu thường trú : 27/3 Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP.HCM.

Bên nhận thế chấp:

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM-CHI NHÁNH BẮC HÀ TỈNH

Địa chỉ : 52 Đường Trần Phú, P.Bắc Hồng, TX. Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh

Giấy Chứng nhận ĐKKD số : 0100112437-054

Do ông/bà : **NGUYỄN LÂM CƯỜNG**

Làm đại diện.

- Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng thế chấp và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng thế chấp;
- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng thế chấp có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật;
- Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội;
- Các bên đã đọc lại dự thảo hợp đồng thế chấp này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng thế chấp và đã ký vào hợp đồng thế chấp này trước sự có mặt của tôi. Riêng bên nhận thế chấp do ông/bà **NGUYỄN LÂM CƯỜNG** làm đại diện pháp nhân đã ký trước vào hợp đồng thế chấp này và chữ ký của ông/bà **NGUYỄN LÂM CƯỜNG** đúng với chữ ký mẫu đã đăng ký tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn.

Hợp đồng này gồm 05 bản chính có giá trị pháp lý như nhau (mỗi bản chính gồm 11 tờ 18 trang), cấp cho:

- + Bên thế chấp: 01 bản chính.
- + Bên nhận thế chấp: 02 bản chính.
- + Cơ quan đăng ký thế chấp : 01 bản chính

Lưu một bản chính tại Văn Phòng Công chứng Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

Số công chứng: **029912**
Quyển số: 12 TP/CC - SCC/HĐGD.

Trình



CÔNG CHỨNG VIÊN

Trần Khánh Chi

