

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

Số: _____

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT này được lập và ký vào ngày ____ tháng ____ năm 20__ tại Thành phố Hồ Chí Minh, nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam, bởi và giữa:

A. NGÂN HÀNG SINOPAC - CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Giấy Phép Thành Lập Chi Nhánh Ngân Hàng Nước Ngoài số 02/GP-NHNN do Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam cấp ngày 08 tháng 01 năm 2020 và các giấy phép điều chỉnh sau này (nếu có), mã số thuế 0303327614

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà Friendship Tower, Số 31 đường Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Đại diện bởi: Ông _____ - Chức vụ: _____

Theo Giấy ủy Quyền Số _____ ngày _____ do Người đại diện theo pháp luật cấp.

(Sau đây được gọi là **“BSP”** hoặc **“Bên Nhận Thế Chấp”**)

B. [TÊN CÔNG TY]

Mã số doanh nghiệp: _____

Địa chỉ trụ sở: _____

Điện thoại: _____ - Email: _____

Đại diện bởi: _____ - Chức vụ: _____

Theo Giấy ủy Quyền Số _____ ngày _____ do Người đại diện theo pháp luật cấp.

Và/Hoặc

Ông: _____ - Sinh năm: _____

Số CMND/Hộ chiếu/Căn cước công dân: _____

Ngày cấp: _____ Nơi cấp: _____

Địa chỉ liên hệ: _____

Điện thoại: _____ Email: _____

Và/Hoặc

Bà: _____ - Sinh năm: _____

Số CMND/Hộ chiếu/Căn cước công dân: _____

Ngày cấp: _____ Nơi cấp: _____

Địa chỉ liên hệ: _____

Điện thoại: _____ Email: _____

(Sau đây được gọi là “**Bên Thế Chấp**” và cũng là “**Bên Được Cấp Tín Dụng**”¹)

Căn cứ vào nhu cầu của hai Bên và những thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng giữa BSP và Bên Được Cấp Tín Dụng (“**Hợp Đồng Tín Dụng**”), hai Bên cùng thống nhất nội dung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (“**Hợp Đồng**”) này với các điều khoản như sau:

1. TÀI SẢN ĐƯỢC THẾ CHẤP

1.1. BSP đồng ý nhận thế chấp và Bên Thế Chấp đồng ý thế chấp [một phần hoặc toàn bộ] (các) tài sản như sau để bảo đảm cho các nghĩa vụ theo Điều 2 của Hợp Đồng này:

1.1.1. Quyền sử dụng đất với thông tin như sau:

- a. Thửa đất số: _____
- b. Tờ bản đồ số: _____
- c. Loại đất: _____
- d. Địa chỉ thửa đất: _____
- e. Diện tích thế chấp: _____ m²
- f. Hình thức sử dụng:
 - + Sử dụng riêng: _____ m²
 - + Sử dụng chung: _____ m²
- g. Mục đích sử dụng: _____
- h. Thời hạn sử dụng đất: _____
- i. Nguồn gốc sử dụng: _____

1.1.2. Tài sản gắn liền với đất nêu tại khoản 1.1.1 trên với thông tin như sau:

- a. Loại tài sản: _____
- b. Địa chỉ: _____
- c. Diện tích xây dựng: _____ m²
- d. Diện tích sàn hoặc công suất: _____ m²
- e. Hình thức sở hữu: _____
- f. Cấp công trình: _____
- g. Thời hạn sở hữu: _____
- h. Kết cấu: _____

¹ Trường hợp Bên Thế Chấp không phải là Bên Được Cấp Tín Dụng thì bỏ đoạn “và cũng là “Bên Được Cấp Tín Dụng”

i. Thông tin khác: _____

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có thông tin nêu trên sau đây được gọi tắt là “TSTC”.

- 1.2. Chi tiết về TSTC nêu tại khoản 1.1 Điều này được xác định tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này dựa trên các tài liệu do Bên Thế Chấp cung cấp.

Khi cần thiết và theo quyết định/yêu cầu của BSP, trường hợp khi ký kết Hợp Đồng này mà (một) TSTC chưa hình thành/được đưa vào sử dụng thì khi TSTC đã hình thành/được đưa vào sử dụng, các Bên sẽ xác định chi tiết tài sản bằng các Phụ lục/Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng này. Trong trường hợp các bên không ký được Phụ lục/Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng này vì bất cứ lý do nào thì tài sản đã hình thành vẫn tự động thuộc TSTC, kể cả khi tài sản hình thành có thay đổi so với mô tả ban đầu theo thỏa thuận các Bên.

- 1.3. Các loại tài sản, quyền lợi sau đây cũng thuộc TSTC phát sinh tại thời điểm trước hoặc sau khi các Bên ký kết Hợp Đồng này mà chưa được ghi nhận vào Tài Liệu Sở Hữu và Bên Thế Chấp đồng ý thế chấp các loại tài sản, quyền lợi sau cho BSP:

- a. Toàn bộ tài sản phát sinh/hình thành trên/hình thành từ/gắn liền với TSTC, các vật phụ và trang thiết bị kèm theo TSTC;
- b. Toàn bộ số tiền, tài sản được đền bù do TSTC bị quy hoạch, giải tỏa một phần hay toàn bộ theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- c. Phần giá trị tăng thêm do TSTC được sửa chữa, nâng cấp hoặc được đầu tư thêm;
- d. Toàn bộ số tiền, tài sản được bồi thường thiệt hại đối với TSTC từ bên thứ ba;
- e. Toàn bộ hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ các giao dịch/thỏa thuận liên quan đến TSTC;
- f. Toàn bộ quyền, các khoản bồi hoàn và thanh toán khác và mọi tài sản thuộc mọi tính chất và chủng loại mà Bên Thế Chấp nhận được hoặc sẽ nhận được để bổ sung, thay thế cho, thuộc về hoặc liên quan đến TSTC;
- g. Khoản tiền bảo hiểm trong trường hợp TSTC được bảo hiểm; và
- h. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

- 1.4. Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng TSTC do BSP giữ, gồm:

- a. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc các giấy tờ pháp lý tương đương khác;
- b. Thông tin và tài liệu liên quan đến các giao dịch có liên quan đến TSTC hoặc có ảnh hưởng đến quyền sở hữu, sử dụng TSTC (ví dụ như hợp đồng cho thuê, cho mượn TSTC đang còn hiệu lực), nếu có;
- c. _____;

Các giấy tờ này được Bên Thế Chấp cung cấp và bàn giao cho BSP theo phụ lục 01 đính kèm Hợp Đồng này.

(sau đây gọi chung là “**Tài Liệu Sở Hữu**”)

1.5. Giá trị TSTC:

- a. Tổng giá trị TSTC do các Bên thỏa thuận xác định vào ngày ký kết Hợp Đồng là _____ VNĐ (*Bằng chữ: _____ đồng*) theo biên bản định giá tài sản ngày _____. Giá trị định giá này chỉ là cơ sở để BSP tham khảo xem xét trong quá trình cấp tín dụng, điều chỉnh hạn mức tín dụng mà không bắt buộc áp dụng trong trường hợp xử lý TSTC để thu hồi nợ.
- b. BSP có quyền đơn phương tiến hành định giá lại TSTC theo quy định của BSP tại bất kỳ thời điểm nào. Tùy thuộc hoàn toàn vào quyết định của BSP trong việc xét thấy giá trị TSTC không đủ để đảm bảo cho nghĩa vụ được bảo đảm quy định tại Điều 2 Hợp Đồng này, BSP có quyền yêu cầu Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng phải bổ sung, thay thế TSTC hoặc hoàn thành một phần hay toàn bộ nghĩa vụ tài chính cho BSP.

1.6. Thay đổi TSTC:

Trong trường hợp được BSP đồng ý bằng văn bản, Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng có thể thay đổi TSTC nêu tại Điều 1.1 Hợp Đồng này bằng tài sản bảo đảm hoặc biện pháp bảo đảm khác nếu việc thay đổi đó vẫn đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ theo Điều 2 của Hợp Đồng này và toàn bộ nghĩa vụ của Bên Được Cấp Tín Dụng phát sinh tại BSP. Trong trường hợp này, các Bên có thể ký hợp đồng bảo đảm/thế chấp mới hoặc phụ lục/hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng này.

- 1.7. Trường hợp trong thời hạn bảo đảm mà TSTC bị giảm giá trị, bị hủy hoại, bị cơ quan Nhà nước xác định là không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và công bố, bị thu hồi, bị giải tỏa, bị thiệt hại nghiêm trọng hoặc bị hư hỏng và được bồi thường (bao gồm nhưng không giới hạn tiền bồi thường bảo hiểm) thì toàn bộ tiền đền bù, bồi thường đối với TSTC trong mọi trường hợp phải được chuyển cho BSP để thu hồi nợ. Bằng Hợp Đồng này, Bên Thế Chấp đồng ý vô điều kiện và không hủy ngang cho phép BSP được thay mặt cho Bên Thế Chấp trực tiếp làm việc với các cơ quan chức năng và các tổ chức, cá nhân liên quan, Công Ty Bảo Hiểm để nhận số tiền nêu trên.

2. NGHĨA VỤ ĐƯỢC BẢO ĐẢM

- 2.1. Bằng Hợp đồng này, Bên Thế Chấp đồng ý thế chấp cho BSP TSTC được nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này để đảm bảo **cho toàn nghĩa vụ tài chính (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản cấp tín dụng gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi trên dư nợ gốc quá hạn, lãi trên dư nợ lãi chậm trả, các khoản phí, chi phí liên quan đến việc cấp tín dụng, các khoản phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại và các khoản bồi hoàn phát sinh hiện tại hoặc sẽ có trong tương lai)** của (các) Bên

Được Cấp Tín Dụng là [_____] ²phát sinh từ Hợp Đồng Tín Dụng số [_____] ký ngày [_____] và tất cả các Hợp Đồng Tín Dụng và tất cả các sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của các hợp đồng nói trên được ký kết giữa BSP và Bên Được Cấp Tín Dụng có hiệu lực trong khoảng thời gian Hợp Đồng này còn hiệu lực, bao gồm nhưng không giới hạn các Hợp Đồng Tín Dụng và tất cả các sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đã được ký và/hoặc đang giao kết và/hoặc sẽ ký trong tương lai (sau thời điểm ký Hợp Đồng này) giữa BSP và Bên Được Cấp Tín Dụng.

2.2. Để làm rõ, các Hợp Đồng Tín Dụng nêu tại Khoản 2.1 của Điều này bao gồm nhưng không giới hạn các loại hợp đồng, văn bản như sau: Các hợp đồng cấp hạn mức tín dụng, hợp đồng tín dụng ngắn hạn, hợp đồng tín dụng trung dài hạn, hợp đồng cấp bảo lãnh, các văn bản đề nghị chiết khấu/nghiệp vụ thư tín dụng/bao thanh toán, các điều kiện và điều khoản sử dụng các dịch vụ do BSP cung cấp trong phạm vi các hợp đồng nói trên và bất kỳ văn bản/cam kết/hợp đồng nào có nội dung về việc Bên Được Cấp Tín Dụng phát sinh nghĩa vụ nợ đối với BSP; bao gồm tất cả các hợp đồng, phụ lục hợp đồng được sửa đổi, bổ sung, thay thế, gia hạn và điều chỉnh bất kỳ điều khoản nào của các văn bản thỏa thuận nói trên, kể cả điều chỉnh kỳ hạn trả nợ.

2.3. Khoản tiền và nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm nêu tại Khoản 2.1 của Điều này bao gồm nhưng không giới hạn các nghĩa vụ: khoản cấp tín dụng gốc, lãi trong hạn, lãi trên dư nợ gốc quá hạn, tiền lãi trên dư nợ lãi chậm trả, các khoản phải trả, các khoản phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại; các khoản phí, chi phí phát sinh có liên quan đến việc thẩm định, định giá, công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm, bảo hiểm, chi phí quản lý TSTC, chi phí xử lý TSTC và các chi phí, phí tổn khác có liên quan đến việc thực hiện các Hợp Đồng Tín Dụng nêu tại Khoản 2.1 của Điều này và Hợp Đồng này.

3. QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG TSTC

3.1. Trong suốt thời hạn của Hợp Đồng này và chỉ nhằm mục đích kinh doanh của Bên Thế Chấp, Bên Thế Chấp được:

- a. khai thác, sử dụng TSTC;
- b. đầu tư để làm tăng giá trị của TSTC;
- c. khi có sự đồng ý trước bằng văn bản của BSP, đầu tư vào TSTC làm phát sinh tài sản mới không thuộc TSTC theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc cho bên thứ ba đầu tư vào TSTC để làm tăng giá trị của TSTC.

3.2. Trừ khi có văn bản chấp thuận trước của BSP, Bên Thế Chấp không được cho thuê, cho mượn TSTC.

Trường hợp Bên Thế Chấp được BSP đồng ý bằng văn bản cho thuê, cho mượn TSTC thì Bên Thế Chấp phải thông báo cho bên thuê, bên mượn biết về việc TSTC

² Ghi tên và thông tin của (các) Bên được BSP cấp tín dụng: Nếu Bên Được Cấp Tín Dụng là cá nhân: ghi tên, số CCCD/CMND/Hộ chiếu. Nếu Bên Được Cấp Tín Dụng là Tổ chức: ghi tên, số GTPL/Mã số doanh nghiệp.
[Bank SinoPac] LUR & assets affixed to land mortgage agreement Vnese 10.2025 Trang/Page 5/20

đang được thế chấp tại BSP; đồng thời phải đạt được sự thỏa thuận với bên thuê, bên mượn về việc cam kết sẽ chấm dứt hợp đồng thuê, hợp đồng mượn tài sản trước thời hạn, vô điều kiện và bàn giao TSTC cho BSP khi BSP thực hiện biện pháp xử lý TSTC. Trường hợp TSTC đã được cho thuê, cho mượn trước khi thế chấp, Bên Thế Chấp phải thông báo cho BSP biết về việc TSTC đang được cho thuê, cho mượn. Bên Thế Chấp phải đảm bảo việc cho thuê, cho mượn không được ảnh hưởng đến tình trạng TSTC, không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền nào của BSP và hiệu lực của Hợp Đồng này.

Trong mọi trường hợp, dù Bên Thế Chấp có sự chấp thuận trước của BSP hoặc có thỏa thuận với bên thuê, bên mượn về quyền của BSP hay không thì BSP vẫn được quyền yêu cầu Bên Thế Chấp, bên thuê, bên mượn TSTC phải ngừng việc cho thuê, cho mượn, khai thác, sử dụng TSTC và phải áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác nếu việc khai thác, sử dụng TSTC có nguy cơ làm hoặc làm sạt lở, hủy hoại, hư hỏng hoặc giảm giá trị TSTC. Nếu Bên Thế Chấp, Bên thuê, Bên mượn TSTC không thực hiện thì BSP được quyền thu hồi nợ trước hạn và/hoặc xử lý TSTC theo qui định tại Hợp Đồng này.

- 3.3. Bên Thế Chấp không được sử dụng TSTC vào bất kỳ mục đích nào khác ngoài những mục đích đã nêu trong Tài Liệu Sở Hữu hoặc không tiến hành bất kỳ hành động nào làm giảm giá trị của TSTC.
- 3.4. Trừ trường hợp có văn bản đồng ý trước của BSP, Bên Thế Chấp không được:
 - a. sử dụng TSTC để thế chấp hoặc bảo đảm cho bất kỳ nghĩa vụ nào khác ngoài nghĩa vụ được nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này;
 - b. bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, thay thế, góp vốn, giao quyền hưởng dụng, quyền bề mặt hoặc có bất kỳ hình thức nào làm chuyển dịch quyền sử dụng, quyền sở hữu TSTC;
 - c. hủy hoại, làm giảm giá trị của TSTC;
 - d. thay đổi mục đích sử dụng TSTC;
 - e. khước từ quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với TSTC;
 - f. xây dựng, sửa chữa (trừ những sửa chữa nhằm mục đích duy tu TSTC) hoặc gây ra bất kỳ thay đổi nào đến cấu trúc, kết cấu của hoặc các thay đổi quan trọng khác đến TSTC.
- 3.5. Bên Thế Chấp có nghĩa vụ bảo quản, giữ gìn TSTC trong điều kiện tốt và bảo đảm rằng TSTC sẽ không bị mất mát, hư hại, hư hỏng hoặc tổn thất.
- 3.6. Nhằm làm rõ, Bên Thế Chấp không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản gắn liền với đất thuộc TSTC được nêu chi tiết tại Điều 1 của Hợp Đồng này. Trường hợp tài sản gắn liền với đất thuộc TSTC được nêu chi tiết tại Điều 1 của Hợp Đồng này được tạo lập với mục đích để bán thì Bên Thế Chấp được bán nếu được BSP chấp thuận trước bằng văn bản, nhưng Bên Thế Chấp phải dùng quyền yêu cầu bên mua thanh

toán tiền, toàn bộ số tiền thu được và tài sản có được từ việc bán tài sản gắn liền với đất đó để thế chấp bổ sung hoặc thay thế cho tài sản đã bán hoặc để trả nợ cho BSP.

- 3.7. Khi TSTC bị huỷ hoại, hư hỏng hoặc giảm giá trị thì trong thời hạn [____] ngày hoặc thời hạn khác theo yêu cầu của BSP, Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng phải sửa chữa TSTC hoặc thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương, nếu không thực hiện thì Bên Được Cấp Tín Dụng phải trả nợ trước hạn cho BSP theo thông báo của BSP. Các vấn đề liên quan đến việc trả nợ trước hạn sẽ được thực hiện theo Hợp Đồng Tín Dụng và/hoặc các tài liệu, văn bản thỏa thuận khác.
- 3.8. Trong thời gian Hợp Đồng này có hiệu lực, nếu BSP đồng ý bằng văn bản cho Bên Thế Chấp thực hiện các thỏa thuận liên quan đến TSTC với bên thứ ba, Bên Thế Chấp phải thông báo cho bên thứ ba biết về việc TSTC đang được thế chấp tại BSP và bên thứ ba phải cam kết chuyển trực tiếp cho BSP toàn bộ số tiền phải trả cho Bên Thế Chấp theo các thỏa thuận đó. Trong mọi trường hợp, cam kết này của bên thứ ba phải được thể hiện rõ trong các thỏa thuận giữa Bên Thế Chấp và bên thứ ba, và phải chỉ định BSP là người thụ hưởng duy nhất. Đồng thời, trong mọi trường hợp, BSP có quyền yêu cầu bên thứ ba thanh toán trực tiếp cho BSP toàn bộ số tiền phải trả cho Bên Thế Chấp theo các thỏa thuận đó.
- 3.9. Khi được BSP yêu cầu (nếu có) hoặc việc mua bảo hiểm rủi ro đối với TSTC là bắt buộc theo quy định pháp luật hoặc theo Hợp Đồng này, Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm đối với TSTC với giá trị tối thiểu bằng [__] % Khoản Tiền Ứng tại Hợp Đồng Tín Dụng hoặc bằng giá trị TSTC được định giá bởi BSP theo quy định của pháp luật, với người thụ hưởng duy nhất là BSP và tại tổ chức cung ứng dịch vụ bảo hiểm được BSP chấp nhận (“**Công Ty Bảo Hiểm**”).

Trường hợp Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng không mua bảo hiểm hoặc không kịp thời gia hạn/mua mới hợp đồng bảo hiểm đối với TSTC trong thời hạn theo yêu cầu bằng văn bản của BSP thì BSP có quyền quyết định việc mua bảo hiểm cho TSTC và thanh toán số tiền phí bảo hiểm. Khi đó, Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng có nghĩa vụ liên đới nhận nợ bắt buộc đối với số tiền phí bảo hiểm đã được BSP thanh toán thay và có nghĩa vụ thanh toán cho BSP trong thời hạn theo thông báo của BSP và với mức lãi suất trong hạn, quá hạn theo quy định tại Hợp Đồng Tín Dụng nêu tại Khoản 2.1 Điều 2 của Hợp Đồng này; đồng thời số tiền phí bảo hiểm sẽ được trừ vào số tiền mà BSP thu được sau khi xử lý TSTC.

- 3.10 Bên Thế Chấp có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ và kịp thời các thủ tục để BSP trực tiếp nhận toàn bộ và bất kỳ số tiền, tài sản bồi thường, đền bù phát sinh từ TSTC. Trong trường hợp Bên Thế Chấp không thực hiện đủ các thủ tục này, Bên Thế Chấp theo đây ủy quyền không hủy ngang cho BSP thay mặt Bên Thế Chấp thực hiện các thủ tục đó và mọi chi phí phát sinh sẽ do Bên Thế Chấp chịu.

4. CÁC QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THẾ CHẤP

- 4.1. Bên Thế Chấp có quyền nhận lại bản gốc Tài Liệu Sở Hữu liên quan đến Tài Sản Thế Chấp đã được bàn giao cho BSP theo Hợp Đồng này và yêu cầu BSP thực hiện thủ tục giải chấp TSTC theo Hợp Đồng này khi Bên Được Cấp Tín Dụng hoàn thành mọi nghĩa vụ đối với BSP hoặc khi việc thế chấp theo Hợp Đồng này được thay thế bằng biện pháp đảm bảo khác đã có hiệu lực thi hành. Trường hợp các tài sản thế chấp được sở hữu bởi Bên Thế Chấp có nhiều người (đồng sở hữu) thì BSP có thể trả Tài Liệu Sở Hữu cho một, một số hoặc tất cả những người này.
- 4.2. Bên Thế Chấp có nghĩa vụ (i) giao cho BSP bản gốc toàn bộ Tài Liệu Sở Hữu liên quan đến TSTC và mọi bằng chứng về quyền sở hữu TSTC (nếu có) theo yêu cầu hợp lý của BSP vào ngày ký Hợp Đồng này; và (ii) bảo đảm rằng, tại mọi thời điểm cho đến khi Hợp Đồng này hết hiệu lực, hoặc chấm dứt, mọi bằng chứng về quyền sở hữu liên quan đến TSTC mà có thể yêu cầu và có được tại từng thời điểm sẽ được Bên Thế Chấp, bằng tất cả chi phí của mình, thực hiện các thủ tục xin cấp phép/phê duyệt một cách nhanh chóng và bàn giao cho BSP.
- Trong trường hợp TSTC chưa hình thành khi ký kết Hợp Đồng này thì khi TSTC đã hình thành và/hoặc thuộc sở hữu của mình thì Bên Thế Chấp có nghĩa vụ phải giao giấy tờ chứng minh quyền sở hữu đối với TSTC cho BSP trong thời hạn [____] ngày kể từ ngày được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc nhận được từ các bên nào khác.
- 4.3. Bên Thế Chấp cam kết thực hiện các thủ tục thế chấp cho BSP bất kỳ tài sản nào hình thành từ TSTC ngay khi các tài sản đó được hình thành hoặc được xây dựng hoặc ngay khi có bất kỳ tài liệu nào được cấp bởi cơ quan có thẩm quyền về việc công nhận tính pháp lý của tài sản được hình thành từ TSTC đó.
- 4.4. Bên Thế Chấp có nghĩa vụ cùng BSP thực hiện các thủ tục công chứng/chứng thực, đăng ký giao dịch đảm bảo đối với TSTC tại cơ quan có thẩm quyền khi BSP có yêu cầu và chịu mọi chi phí về công chứng/chứng thực, đăng ký giao dịch đảm bảo và các chi phí xử lý TSTC (nếu có).
- 4.5. Bằng Hợp Đồng này, Bên Thế Chấp ủy quyền không hủy ngang cho BSP để thực hiện các thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm, quản lý và định đoạt TSTC theo các thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
- 4.6. Bên Thế Chấp phải tạo mọi điều kiện thuận lợi, có nghĩa vụ thực hiện đúng và đầy đủ mọi yêu cầu của BSP để BSP kiểm tra định kỳ hoặc bất thường TSTC; phải áp dụng các biện pháp cần thiết theo yêu cầu của BSP, kể cả ngừng khai thác sử dụng TSTC nếu do việc khai thác sử dụng mà làm cho TSTC có nguy cơ giảm sút và mất giá trị. Bên Thế Chấp phải thông báo cho BSP biết trước khi có bất kỳ hành vi nào làm thay đổi hiện trạng tài sản trong thời hạn bảo đảm có ảnh hưởng đến giá trị TSTC và chỉ được thực hiện khi có sự đồng ý bằng văn bản của BSP. Các bên sẽ thỏa thuận hoặc BSP có toàn quyền quyết định, trong trường hợp Bên Thế Chấp không hợp tác, điều chỉnh lại phương thức bảo quản và sử dụng TSTC;

- 4.7. Trường hợp TSTC bị mất mát, giảm giá trị, trong thời hạn [_____] ngày hoặc thời hạn hợp lý khác theo yêu cầu của BSP, Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng phải thực hiện bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm và/hoặc biện pháp bảo đảm khác có giá trị cao hơn giá trị của (các) nghĩa vụ được bảo đảm theo Điều 2 của Hợp Đồng này chưa được thanh toán vào thời điểm tạo lập biện pháp bảo đảm bổ sung đó theo yêu cầu của BSP. Nếu không thực hiện thì Bên Được Cấp Tín Dụng phải trả nợ trước hạn cho BSP theo các thỏa thuận tại Hợp Đồng Tín Dụng.
- 4.8. Bên Thế Chấp phải bảo quản, sử dụng TSTC theo đúng quy định tại Hợp đồng này;
- 4.9. Bên Thế Chấp phải thông báo bằng văn bản cho BSP về quyền của bên thứ ba đối với TSTC (nếu có). Trong trường hợp không thông báo, thì BSP có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì Hợp Đồng này và chấp nhận quyền của bên thứ ba đối với TSTC nếu (các) bên thứ ba ký xác nhận đồng ý về việc thế chấp Tài sản theo Hợp Đồng này;
- 4.10. Bên Thế Chấp phải bàn giao TSTC cho BSP để xử lý nếu Bên Được Cấp Tín Dụng không thực hiện đúng hạn và đầy đủ các nghĩa vụ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này;
- 4.11. Bên Thế Chấp cam kết không khiếu nại, không khởi kiện và không yêu cầu BSP bồi thường đối với bất kỳ khoản thiệt hại nào (nếu có) phát sinh đối với Bên Thế Chấp trong quá trình BSP xử lý TSTC để thu hồi nợ theo quy định của Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn các khoản thiếu hụt từ việc bồi thường đối với TSTC của bất kỳ bên nào khác cho Bên Thế Chấp hoặc các khoản thiếu hụt do việc bán TSTC, nhận TSTC để cân trừ nợ của BSP so với giá trị ban đầu của TSTC.
- 4.12. Bên Thế Chấp thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này.

5. CÁC QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BSP

- 5.1. Nhận bản gốc tất cả Tài Liệu Sở Hữu của TSTC;
- 5.2. Yêu cầu Bên Thế Chấp cung cấp thông tin về thực trạng TSTC, quá trình hình thành và bất kỳ sự thay đổi nào của TSTC và xem xét, giám sát, kiểm tra trực tiếp đột xuất hoặc định kỳ TSTC;
- 5.3. Yêu cầu Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng bổ sung TSTC hoặc thay thế bằng tài sản hoặc biện pháp bảo đảm khác trong trường hợp TSTC bị hư hỏng, giảm sút giá trị so với giá trị nêu tại Hợp Đồng này. Nếu Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ yêu cầu này, BSP có quyền thu hồi nợ trước hạn, chấm dứt cấp tín dụng và thực hiện xử lý TSTC để thu hồi nợ; Bên Được Cấp Tín Dụng tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho BSP các khoản nợ còn lại (nếu có);
- 5.4. Được quyền chuyển giao quyền thu hồi nợ, uỷ quyền cho bên thứ ba để tiến hành thủ tục xử lý TSTC theo quy định của Hợp Đồng này hoặc quy định pháp luật có liên quan;

- 5.5. Được nhận tiền bồi thường bảo hiểm trực tiếp từ cơ quan, tổ chức hoặc Công Ty Bảo Hiểm để thu hồi nợ trong rủi ro xảy ra mà TSTC đã được bảo hiểm;
- 5.6. Được miễn trách nhiệm toàn bộ đối với mọi tổn thất xảy ra liên quan đến TSTC;
- 5.7. Được quyền sử dụng hoặc cung cấp thông tin liên quan đến nghĩa vụ trả nợ và tài sản bảo đảm của Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng cho bất kỳ Bên thứ ba nào khác trong phạm vi được pháp luật cho phép, theo quy định tại Hợp đồng này, Hợp Đồng Tín Dụng và các văn bản có liên quan;
- 5.8. Được xử lý TSTC để thu hồi nợ theo quy định của Hợp Đồng này và các quy định pháp luật liên quan để thu hồi nợ;
- 5.9. Bảo quản bản gốc Tài Liệu Sở Hữu, bất kỳ giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng, quyền sở hữu TSTC của Bên Thế Chấp;
- 5.10. Thực hiện các thủ tục cần thiết để giải chấp và trả cho Bên Thế Chấp Tài Liệu Sở Hữu và bất kỳ giấy tờ nào khác được nhận từ bên Thế Chấp sau khi Bên Được Cấp Tín Dụng đã hoàn thành nghĩa vụ với BSP theo các Hợp Đồng Tín Dụng nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này hoặc TSTC được thay thế bằng tài sản bảo đảm khác hoặc giao cho người mua TSTC khi TSTC được xử lý theo quy định của Hợp Đồng này và quy định pháp luật liên quan. Trường hợp Bên Thế Chấp có nhiều người (đồng sở hữu) thì BSP có thể trả giấy tờ của TSTC cho một, một số hoặc tất cả những người này;
- 5.11. BSP có quyền sử dụng hoặc tiết lộ bất kỳ thông tin nào về Bên Thế Chấp, Hợp Đồng Tín Dụng và Hợp Đồng này mà BSP xem là phù hợp, cho ngân hàng mẹ, bất cứ công ty liên kết nào của mình và bất kỳ tổ chức, cá nhân nào:
 - a. mà BSP chuyển nhượng hoặc chuyển giao (hoặc có thể sẽ chuyển nhượng hoặc chuyển giao) hoặc thông qua những bên này để chuyển nhượng/chuyển giao toàn bộ hoặc bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào của mình theo Hợp Đồng Tín Dụng và/hoặc theo Hợp Đồng này;
 - b. mà BSP ký kết (hoặc có thể sẽ ký kết) tài trợ gián tiếp/trực tiếp/bất kỳ giao dịch nào hoặc thông qua những bên này để ký kết tài trợ gián tiếp/trực tiếp/bất kỳ giao dịch nào mà có đề cập hoặc tham chiếu hoặc liên quan đến Hợp Đồng Tín Dụng hoặc Hợp Đồng này hoặc liên quan đến Bên Thế Chấp/Bên Được Cấp Tín Dụng;
 - c. bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác mà BSP thấy cần thiết để BSP thực hiện Hợp Đồng này;
 - d. luật pháp hoặc quy định hiện hành, và trong phạm vi như thế, yêu cầu phải tiết lộ những thông tin đó cho (những) công ty/tổ chức/người này.
- 5.12. Được quyền truy đòi, thu hồi TSTC nếu Bên Thế Chấp và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, chuyển giao khác về quyền sở hữu

TSTC hoặc các trường hợp TSTC bị chiếm hữu, sử dụng hoặc được lợi khác về TSTC mà không được sự đồng ý bằng văn bản của BSP;

5.13. Có các quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận hoặc quy định của pháp luật.

6. XỬ LÝ TSTC

6.1. Nguyên tắc xử lý TSTC:

- a. Bên Thế Chấp đồng ý rằng khi xảy ra các trường hợp xử lý TSTC theo Khoản 6.2 Điều này, BSP sẽ có toàn quyền lựa chọn để xử lý theo các phương thức đã thỏa thuận tại Khoản 6.4 Điều này hoặc được phép thực hiện theo quy định của pháp luật mà không cần có thêm bất kỳ thỏa thuận, văn bản ủy quyền/sự chấp thuận nào khác của Bên Thế Chấp;
- b. Bên Thế Chấp đồng ý rằng BSP được quyền nhân danh chính BSP hoặc với tư cách là bên được ủy quyền vô điều kiện của Bên Thế Chấp (tùy từng trường hợp) để ký tất cả các hợp đồng, giấy tờ, văn bản, thực hiện tất cả các thủ tục và tự quyết định tất cả các vấn đề liên quan cho đến khi hoàn thành việc xử lý TSTC;
- c. Bên Thế Chấp có nghĩa vụ giao TSTC cho BSP xử lý để thu hồi nợ. BSP được quyền thu lợi nhuận, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ TSTC để thu hồi nợ trong thời gian chờ xử lý hoặc hoàn tất việc xử lý;
- d. Bên Thế Chấp tự nguyện từ bỏ mọi quyền khiếu nại, khiếu kiện BSP đối với việc BSP thực hiện xử lý TSTC theo các nội dung quy định tại Điều này. BSP có toàn quyền thực hiện xử lý TSTC theo quy định tại Điều này mà không cần thực hiện các thủ tục khởi kiện ra Tòa án hay cơ quan có thẩm quyền khác. Tuy nhiên, nội dung này không vô hiệu quyền khởi kiện của BSP trong mọi trường hợp. Mọi vấn đề khác có liên quan đến việc xử lý TSTC được thực hiện theo quy định của pháp luật;
- e. Trường hợp TSTC này được bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ phát sinh tại BSP: khi xử lý TSTC để thực hiện cho một nghĩa vụ thì các nghĩa vụ khác tuy chưa đến hạn cũng được xem là đến hạn và số tiền thu được sau khi xử lý TSTC sẽ được dùng để thanh toán tất cả các khoản nợ tại BSP;
- f. Trước khi xử lý TSTC, BSP sẽ thông báo bằng văn bản trước ít nhất [____] về việc xử lý TSTC cho Bên Thế Chấp và các bên cùng nhận thế chấp khác (nếu có). Trường hợp TSTC có nguy cơ bị hư hỏng dẫn đến bị giảm sút giá trị hoặc mất toàn bộ giá trị thì BSP có quyền xử lý ngay và sẽ thông báo cho Bên Thế Chấp và các bên nhận bảo đảm khác (nếu có) về việc xử lý TSTC đó trong một thời hạn hợp lý.

6.2. Các trường hợp xử lý TSTC:

BSP được toàn quyền xử lý TSTC để thu hồi nợ khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm được nêu tại (các) Hợp Đồng Tín Dụng và Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn trong các trường hợp sau đây:

- a. Khi đến hạn trả nợ (kể cả các trường hợp phải trả nợ trước hạn) theo Hợp Đồng Tín Dụng mà Bên Được Cấp Tín Dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ;
- b. Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng không thực hiện đúng yêu cầu bổ sung, thay thế TSTC hoặc trả bớt nợ cấp tín dụng cho BSP (theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và Hợp Đồng Tín Dụng) trong thời hạn do BSP thông báo;
- c. Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng vi phạm nghĩa vụ của mình dẫn đến việc phải thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn nhưng không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ hoặc Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng vi phạm nghĩa vụ dẫn đến việc BSP chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn;
- d. Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng vi phạm bất kỳ nghĩa vụ, cam kết với BSP theo Hợp Đồng này và/hoặc Hợp Đồng Tín Dụng và/hoặc bất kỳ cam kết nào bằng văn bản được ký kết bởi Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng được gửi đến BSP hoặc thỏa thuận với BSP;
- e. Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng thực hiện chuyển đổi, tái cấu trúc bao gồm nhưng không giới hạn việc cổ phần hoá, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển nhượng, tham gia vào hoạt động tái cơ cấu tổ chức, thay đổi cổ đông, thay đổi cơ cấu sở hữu trực tiếp hay gián tiếp, thay đổi ngành nghề kinh doanh, có những bước chuẩn bị để thanh lý, giải thể hoặc chấm dứt hoạt động hoặc thay đổi loại hình tổ chức hoạt động mà:
 - (i) Không thanh toán một phần hay toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm bằng TSTC theo Điều 2.1 của Hợp Đồng này cho BSP trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ khi Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng có quyết định chuyển đổi, tái cấu trúc;
 - (ii) Không được BSP đồng ý trước bằng văn bản về việc chuyển đổi, tái cấu trúc và chuyển nghĩa vụ được bảo đảm bằng TSTC sang tổ chức mới trong trường hợp không thể trả hết nợ theo quy định tại điểm (i) nêu trên;
 - (iii) Không có văn bản đồng ý nhận nợ của doanh nghiệp hình thành từ chuyển đổi, tái cấu trúc hoặc văn bản đồng ý nhận nợ trên không được BSP chấp thuận bằng văn bản trong trường hợp không thể trả hết nợ theo quy định tại điểm (i) nêu trên;
 - (iv) Theo đánh giá của riêng BSP thì việc thực hiện bất kỳ hoặc các hoạt động qui định tại điểm e nêu trên không phù hợp với tiêu chí hoạt động hay bất kỳ chính sách nội bộ nào của BSP hoặc có thể ảnh hưởng đến khả năng tài chính hoặc trả nợ của Bên Thế Chấp/Bên Được Cấp Tín Dụng;

- f. Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng là tổ chức lâm vào tình trạng phá sản, bị phá sản, tạm ngừng hoặc ngừng toàn bộ hoặc một phần hoạt động kinh doanh, giải thể, thanh lý trước khi đến hạn trả nợ hoặc không còn khả năng thanh toán nợ;
- g. Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng và/hoặc người đại diện theo pháp luật của Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng bị tuyên bố hạn chế, mất năng lực hành vi dân sự, bị chết hoặc bị tuyên bố là đã chết, mất tích hoặc bị tuyên bố là mất tích, bị khởi tố và/hoặc liên quan đến các vụ kiện làm ảnh hưởng đến TSTC và/hoặc không điều hành hoạt động kinh doanh mà Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng không cử người đại diện theo pháp luật thay thế;
- h. Các trường hợp mà BSP đơn phương xét thấy cần thiết phải xử lý TSTC để thu hồi nợ vay;
- i. Các trường hợp khác theo quy định tại Hợp Đồng Tín Dụng;
- j. Các trường hợp quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc các tài liệu, văn bản thỏa thuận liên quan mà theo đó Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng và/hoặc bên thuê, bên mượn TSTC phải thực hiện nghĩa vụ với BSP mà không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ;
- k. Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

6.3. Quyền thu giữ TSTC

- a. Bên Thế Chấp, Bên giữ TSTC có nghĩa vụ giao TSTC kèm theo đầy đủ Tài Liệu Sở Hữu và các giấy tờ, hồ sơ pháp lý của TSTC cho BSP hoặc bên thứ ba được BSP ủy quyền/chỉ định để xử lý TSTC theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và quy định của pháp luật về biện pháp bảo đảm;
- b. Trường hợp Bên Thế Chấp, bên giữ TSTC không giao TSTC cho BSP hoặc bên thứ ba được BSP ủy quyền/chỉ định để xử lý thì BSP hoặc bên thứ ba được BSP ủy quyền/chỉ định được tiến hành thu giữ TSTC theo quy định tại Điều này;
- c. Bên Thế Chấp, bên giữ TSTC theo đây đồng ý vô điều kiện và không hủy ngang cho BSP hoặc bên thứ ba được BSP ủy quyền/chỉ định có quyền thu giữ TSTC khi xảy ra trường hợp xử lý TSTC theo quy định của tại Hợp Đồng này và các quy định pháp luật có liên quan. Mọi chi phí phát sinh liên quan sẽ do Bên Thế Chấp chịu.

6.4. Phương thức xử lý TSTC:

Bằng Hợp Đồng này, Bên Thế Chấp đồng ý vô điều kiện và không hủy ngang cho phép BSP được toàn quyền thực hiện các biện pháp xử lý TSTC khi xảy ra một trong các trường hợp quy định tại Khoản 6.2 Điều này. BSP được quyền chủ động lựa chọn một trong các phương thức hoặc đồng thời nhiều phương thức xử lý TSTC

sau đây hoặc các phương thức xử lý khác được pháp luật cho phép trên cơ sở đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật liên quan:

- a. Bán đấu giá TSTC theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;
 - b. Bán TSTC để thu hồi nợ: Trong thời hạn không quá [____] ngày, kể từ ngày đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Bên Thế Chấp phải chủ động phối hợp với BSP để trực tiếp bán TSTC cho người mua hoặc uỷ quyền cho bên thứ ba có chức năng được mua bán tài sản bán TSTC cho người mua để thu hồi nợ;
 - c. BSP trực tiếp nhận các khoản tiền, tài sản từ bên thứ ba trong trường hợp bên thứ ba đồng ý trả thay cho Bên Được Cấp Tín Dụng;
 - d. BSP nhận chính TSTC để thay thế cho việc thanh toán một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm:
 - (i) Giá nhận TSTC do hai bên thoả thuận, trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ khi một trong hai Bên có văn bản yêu cầu, trên cơ sở tham khảo giá thị trường và quy định có liên quan của BSP về xử lý tài sản bảo đảm. Trong trường hợp không thoả thuận được giá trị TSTC trong thời hạn nêu trên, Bên Thế Chấp có quyền chỉ định cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định giá trị TSTC trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày không thoả thuận được về giá trị TSTC. Sau thời hạn mười lăm (15) ngày, nếu Bên Thế Chấp không chỉ định cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định giá trị TSTC thì BSP có quyền chỉ định cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định giá trị TSTC. Chi phí thuê cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá được tính vào chi phí xử lý TSTC và sẽ do Bên Thế Chấp chịu.
 - (ii) Trường hợp giá trị của TSTC lớn hơn giá trị của nghĩa vụ được bảo đảm thì BSP phải thanh toán số tiền chênh lệch đó cho Bên Thế Chấp; trường hợp giá trị TSTC nhỏ hơn giá trị của nghĩa vụ được bảo đảm thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán trở thành nghĩa vụ không có bảo đảm.
 - (iii) Bên Thế Chấp có nghĩa vụ thực hiện và chịu mọi chi phí cho các thủ tục chuyển quyền sở hữu TSTC cho BSP theo quy định của pháp luật.
- 6.5. Trường hợp xử lý TSTC để thu hồi nợ theo Hợp Đồng này, BSP có quyền yêu cầu Bên Thế Chấp:
- a. Giao toàn bộ TSTC và các tài liệu, văn bản, hợp đồng liên quan cho BSP hoặc bên thứ ba do BSP uỷ quyền/chỉ định để thu giữ, quản lý, tiếp tục triển khai, khai thác, sử dụng và kinh doanh theo đúng tính năng và công dụng của TSTC. Chi phí phát sinh từ việc này sẽ do Bên Thế Chấp chịu.
- Hoa lợi, lợi tức phát sinh từ việc khai thác, sử dụng TSTC theo Điều này được dùng để thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm cho BSP sau khi trừ các chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng.

- b. Chấp nhận cho BSP áp dụng các biện pháp kiểm soát đặc biệt đối với việc triển khai, khai thác, kinh doanh TSTC bao gồm nhưng không giới hạn việc tham gia quản lý, điều hành một phần hoặc toàn bộ việc khai thác, kinh doanh; thực hiện thủ tục bổ sung, chỉnh sửa các giấy phép, văn bản pháp lý của TSTC nhằm bảo đảm giá trị TSTC.
 - c. Thực hiện ký kết các văn bản, hồ sơ giấy tờ cần thiết để BSP và/hoặc bên thứ ba do BSP chỉ định được nhận chuyển nhượng TSTC và/hoặc quyền quản lý hoạt động khai thác, kinh doanh TSTC quy định tại Hợp Đồng này theo quy định pháp luật; bao gồm cả các công việc cần thiết để cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận/phê duyệt việc chuyển nhượng TSTC và/hoặc quyền quản lý hoạt động khai thác, kinh doanh TSTC của Bên Thế Chấp cho bên thứ ba do BSP chỉ định.
- 6.6. Số tiền thu được từ xử lý TSTC, sẽ được BSP tự động trích để thanh toán các khoản nợ mà Bên Được Cấp Tín Dụng phải trả cho BSP, bao gồm nhưng không giới hạn các khoản nợ theo thứ tự ưu tiên sau:
- a. Chi phí bảo quản, thu giữ, xử lý TSTC và các chi phí phát sinh khác có liên quan mà BSP đã chi trả hoặc cần phải chi trả cho các bên khác để thực hiện các công việc nêu tại Điều này;
 - b. Các khoản thuế, lệ phí phải nộp cho cơ quan có thẩm quyền phát sinh từ nghĩa vụ của Bên Thế Chấp trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này và/hoặc xử lý TSTC (trong trường hợp BSP nhận TSTC để cầm trả nợ);
 - c. Các khoản nợ gốc, nợ lãi, phí phạt theo thứ tự được quy định tại Hợp Đồng Tín Dụng;
 - d. Các khoản thanh toán bất kỳ hoặc phí tổn hoặc bồi thường thiệt hại nào chưa được thanh toán cho BSP theo Các Tài Liệu Cấp Vốn được quy định tại các Hợp Đồng Tín Dụng và/hoặc các Hợp Đồng Tín Dụng;
 - e. Số tiền còn dư sẽ trả lại cho Bên Thế Chấp, nếu số tiền thu được từ việc xử lý TSTC không đủ để trả hết toàn bộ khoản nợ trên thì Bên Được Cấp Tín Dụng phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho BSP. BSP có toàn quyền yêu cầu Bên Được Cấp Tín Dụng bổ sung tài sản thế chấp cho khoản nợ đó.
- 6.7. Trong phạm vi được luật pháp cho phép, BSP có quyền điều chỉnh thứ tự ưu tiên trên để tiến hành thanh toán theo thứ tự mà BSP cho là phù hợp. Không có điều khoản nào trong Điều 6 này được diễn giải là ảnh hưởng đến quyền của BSP trong việc thu hồi bất kỳ khoản thiếu hụt nào từ Bên Được Cấp Tín Dụng và/hoặc Bên Thế Chấp.

7. BẢO HIỂM

- 7.1. Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng có nghĩa vụ mua và duy trì hiệu lực của hợp đồng bảo hiểm rủi ro đối với TSTC tại Công Ty Bảo Hiểm; đồng thời có nghĩa vụ chỉ định BSP là bên thụ hưởng đầu tiên và duy nhất được thanh toán

các tổn thất theo hợp đồng bảo hiểm. Trường hợp thay đổi bên thụ hưởng, sửa đổi, bổ sung các điều khoản của hợp đồng bảo hiểm thì phải có sự đồng ý trước bằng văn bản của BSP.

- 7.2. Ngay khi sau khi ký kết bất kỳ hợp đồng bảo hiểm rủi ro nào đối với TSTC, Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng có nghĩa vụ cung cấp cho BSP: (i) bản gốc của hợp đồng bảo hiểm đã ký; và (ii) bản sao chứng từ đã thanh toán phí bảo hiểm.
- 7.3. Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng có nghĩa vụ thanh toán mọi khoản phí bảo hiểm và gia hạn bất kỳ hợp đồng bảo hiểm nào ít nhất trước [____] ngày trước ngày mà các hợp đồng bảo hiểm đó hết hạn. Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng có nghĩa vụ cung cấp cho BSP các chứng từ theo yêu cầu của BSP về việc đã gia hạn hoặc ký kết hợp đồng bảo hiểm mới có chỉ định BSP là bên thụ hưởng duy nhất cùng với các chứng từ đã thanh toán phí bảo hiểm.
- 7.4. Bất kể Điều 7 này, BSP có toàn quyền quyết định việc mua bảo hiểm cho TSTC và thanh toán trước số tiền phí bảo hiểm thay cho Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng theo Điều 3.9 của Hợp Đồng này.

8. ĐIỀU KHOẢN ỦY QUYỀN

- 8.1. Bên Thế Chấp cam kết: Bất kỳ người lao động nào, đại lý, tư vấn nào hoặc bất kỳ cá nhân, tổ chức nào thuộc Bên Thế Chấp hoặc do Bên Thế Chấp chỉ định/ủy quyền để thực hiện bất kỳ hành động nào theo Hợp Đồng này được hiểu là người đó hành động nhân danh và vì lợi ích của Bên Thế Chấp.
- 8.2. Trường hợp pháp luật quy định những công việc nêu trên cần phải có văn bản ủy quyền của Bên Thế Chấp, Bên Thế Chấp nhất trí rằng Hợp Đồng này chính là văn bản ủy quyền đó với thời hạn ủy quyền là thời hạn hiệu lực của Hợp Đồng này.
- 8.3. Bên Thế Chấp cam kết và bảo đảm rằng tất cả các nghĩa vụ phát sinh từ các giao dịch do người được ủy quyền đại diện cho Bên Thế Chấp hoặc người do Bên Thế Chấp ủy quyền/chỉ định tiến hành trong phạm vi ủy quyền và/hoặc trong phạm vi của Hợp Đồng này có hiệu lực ràng buộc đối với Bên Thế Chấp. Theo đó, Bên Thế Chấp sẽ chịu trách nhiệm đối với tất cả các nghĩa vụ này. Bên Thế Chấp cam kết không có bất kỳ quyền khiếu nại, khiếu kiện nào liên quan đến công việc mà người được ủy quyền/người được chỉ định thực hiện theo quy định tại Điều này.

9. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 9.1. Các tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện hoặc liên quan đến việc diễn giải Hợp Đồng này sẽ được các bên giải quyết trước tiên thông qua thương lượng. Trường hợp không thể giải quyết được bằng thương lượng, các Bên có quyền xử lý theo đúng các điều khoản đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này hoặc có quyền (nhưng không phải là nghĩa vụ) khởi kiện ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam để giải quyết. Để tránh nhầm lẫn, các bên xác nhận

rằng, việc thương lượng không phải là thủ tục tiền tố tụng, các Bên vẫn có quyền khởi kiện ra Tòa án dù có tiến hành việc thương lượng hay không.

Quyết định của Tòa án nhân dân có thẩm quyền có hiệu lực bắt buộc các bên phải thi hành. Bên thua kiện sẽ chịu mọi chi phí, kể cả án phí và phí luật sư liên quan đến tranh chấp.

9.2. Hợp đồng này được giải thích và điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam.

9.3. Trường hợp BSP thực hiện khởi kiện, các bên thống nhất rằng địa chỉ của Bên Thế Chấp là địa chỉ ghi tại Hợp Đồng này hoặc các địa chỉ theo văn bản do Bên Thế Chấp thông báo đến BSP. Nếu Bên Thế Chấp thay đổi địa chỉ mà không thông báo cho BSP bằng văn bản, thì được hiểu là Bên Thế Chấp cố tình giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ và BSP có quyền yêu cầu Tòa án thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Bên Thế Chấp chấp nhận việc Tòa án xét xử vắng mặt Bên Thế Chấp, kể cả trường hợp không lấy được lời khai của Bên Thế Chấp.

10. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

10.1. Bên Thế Chấp cam kết những thông tin về Bên Thế Chấp và TSTC đã ghi trong Hợp Đồng này là đúng sự thật và tại thời điểm ký Hợp Đồng này, TSTC nói trên:

- a. Được phép giao dịch theo quy định của pháp luật;
- b. Hoàn toàn thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của Bên Thế Chấp;
- c. Không có bất kỳ tranh chấp nào hoặc tranh chấp đã, đang được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;
- d. Chưa được chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng dưới mọi hình thức hoặc dùng để bảo đảm cho bất kỳ nghĩa vụ dân sự nào;
- e. Không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án hoặc có bất kỳ quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hạn chế quyền sở hữu, quyền sử dụng ngoài những hạn chế đã được nêu tại Hợp Đồng này;
- f. Đã được ghi nhận tại (các) giấy tờ nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này và không có bất kỳ giấy tờ ghi nhận quyền sở hữu nào khác;
- g. Không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật;
- h. Bên Thế Chấp đã hoàn thành mọi thủ tục/chấp thuận cần thiết theo quy định nội bộ của Bên Thế Chấp và đã đảm bảo các điều kiện cần thiết theo quy định của pháp luật về thẩm quyền ký kết, phê duyệt việc thế chấp TSTC cho BSP trước khi tiến hành giao kết Hợp Đồng này.

10.2. Các Bên cam kết:

- a. Việc giao kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối;
- b. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận trong Hợp Đồng này;

- c. Đã tự đọc hoặc được nghe đọc đúng, hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp Đồng này.

11. THÔNG BÁO

- 11.1. Mọi thông tin liên lạc theo Hợp Đồng này phải được thực hiện bằng văn bản trừ khi được quy định khác, được gửi bằng đường bưu điện hoặc gửi thư trực tiếp hoặc thư điện tử cho người nhận tại địa chỉ được ghi cùng với tên người nhận như trên, và sẽ được xem là đã được thực hiện hoặc đã giao theo ngày đóng dấu bưu điện hoặc kể từ ngày thông báo được chuyển trực tiếp đến địa chỉ theo quy định tại Hợp Đồng này (trong trường hợp được gửi trực tiếp) hoặc theo ngày thông báo được gửi thư điện tử hoặc xác định theo các cách thức do pháp luật quy định.
- 11.2. Bên Thế Chấp có nghĩa vụ gửi văn bản thông báo cho BSP về bất kỳ thay đổi nào về thông tin liên lạc của Bên Thế Chấp (bao gồm nhưng không giới hạn địa chỉ thường trú/liên hệ, địa chỉ trụ sở, địa chỉ email của Bên Thế Chấp) ngay khi có sự thay đổi.

12. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 12.1. Trường hợp Bên Thế Chấp tổ chức lại pháp nhân (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, tái cơ cấu) theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này khi Hợp Đồng này vẫn còn hiệu lực thì các Bên không phải ký lại Hợp Đồng, chỉ cần lập văn bản ghi nhận về việc thay đổi thông tin của Bên Thế Chấp và phải đăng ký lại biện pháp bảo đảm theo quy định pháp luật, trừ khi BSP quyết định khác.
- 12.2. Các Hợp Đồng Tín Dụng, các văn bản/hợp đồng được ký kết giữa BSP và Bên Được Cấp Tín Dụng/Bên Thế Chấp mà có nghĩa vụ được bảo đảm bằng TSTC theo Hợp Đồng này nếu vô hiệu cũng không làm Hợp Đồng này vô hiệu. Trong trường hợp do có sự thay đổi về luật pháp, quy định hiện hành làm cho việc thế chấp tài sản đối với một hoặc một số tài sản nêu tại Điều 1 Hợp Đồng này hoặc bất kỳ điều khoản nào trong Hợp Đồng này vô hiệu, thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực với những tài sản và những điều khoản còn lại.
- 12.3. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm được công chứng, chứng thực, và việc thế chấp TSTC phát sinh hiệu lực đối kháng với bên thứ ba kể từ thời điểm cơ quan có thẩm quyền xác nhận đăng ký thế chấp. Hợp Đồng này chỉ chấm dứt hiệu lực trong các trường hợp sau:
 - a. BSP đã thực hiện thủ tục giải chấp TSTC;
 - b. Nghĩa vụ được bảo đảm bằng TSTC chấm dứt;
 - c. Các bên thỏa thuận nghĩa vụ được bảo đảm theo Hợp Đồng này được hủy bỏ hoặc bảo đảm bằng biện pháp khác;
 - d. TSTC đã được xử lý để thu hồi nợ theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quy định pháp luật;

- e. Các trường hợp khác do các bên thoả thuận (bao gồm nhưng không giới hạn trường hợp BSP đơn phương chấm dứt hợp đồng) hoặc theo quy định của pháp luật.

13. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

- 13.1. Các từ/cụm từ viết hoa hoặc dẫn chiếu đến việc cấp tín dụng hoặc Hợp Đồng Tín Dụng sẽ có nghĩa như được quy định tại Hợp Đồng Tín Dụng và các hợp đồng liên quan, trừ khi các Bên có thỏa thuận khác.
- 13.2. Trong phạm vi Hợp Đồng này, quyền hoặc yêu cầu của một Bên sẽ là nghĩa vụ của (các) Bên còn lại và ngược lại; từ “Bên” sẽ đề cập đến BSP hoặc Bên Thế Chấp hoặc Bên Được Cấp Tín Dụng và từ “các Bên” sẽ đề cập đến tất cả các Bên tham gia Hợp Đồng này.
- 13.3. Bên Thế Chấp không được chuyển nhượng bất kỳ quyền hoặc nghĩa vụ nào của mình phát sinh từ Hợp Đồng này mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của BSP. BSP có quyền chuyển nhượng tất cả hoặc bất kỳ quyền hoặc nghĩa vụ nào của mình liên quan đến Hợp Đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào sau khi gửi thông báo trước bảy (07) ngày cho Bên Thế Chấp.
- 13.4. Hợp Đồng này có tính ràng buộc (những) bên thế vị, bên được chuyển nhượng, người đại diện theo pháp luật, bên nhận ủy thác, bên quản lý, bên tồn tại sau tái cấu trúc hoặc thay đổi cơ cấu và bên thanh lý tương ứng của Bên Thế Chấp.
- 13.5. Những vấn đề chưa được thoả thuận trong Hợp Đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật. Mọi sửa đổi, bổ sung nội dung của Hợp Đồng này phải được các bên lập văn bản thỏa thuận bằng phụ lục hoặc hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng này và do đại diện có thẩm quyền của các Bên ký. Các phụ lục hợp đồng, hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng này (nếu có) là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này và có tính ràng buộc đối với các Bên.
- 13.6. Trường hợp Bên Được Cấp Tín Dụng được BSP cấp hạn mức tín dụng thì Hợp Đồng này được sử dụng cho nhiều lần vay, bảo lãnh, chiết khấu, nghiệp vụ thư tín dụng, bao thanh toán hoặc các nghiệp vụ cấp tín dụng khác của BSP đối với Bên Được Cấp Tín Dụng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của Bên Được Cấp Tín Dụng.
- 13.7. Trong trường hợp Bên Thế Chấp đồng thời là Bên Được Cấp Tín Dụng thì các quyền, nghĩa vụ và các nội dung khác trong Hợp Đồng này có nhắc đến hoặc được áp dụng cho Bên Được Cấp Tín Dụng sẽ được mặc nhiên hiểu là áp dụng cho Bên Thế Chấp.
- 13.8. Hợp Đồng này và các tài liệu kèm theo Hợp Đồng này sẽ được dịch sang bằng tiếng Anh bằng một văn bản riêng; trong trường hợp có sự khác nhau giữa nội dung tiếng Anh và nội dung tiếng Việt thì nội dung tiếng Việt có giá trị áp dụng và là căn cứ pháp lý để giải quyết các quyền và nghĩa vụ của Bên Thế Chấp/Bên Được Cấp Tín Dụng và BSP theo Hợp Đồng này.

13.9. Trường hợp Bên Thế Chấp không thể gửi bản gốc của bản Hợp Đồng này đã ký và đóng dấu cho BSP trong thời hạn đã thỏa thuận, BSP đồng ý cho Bên Thế Chấp gửi bản sao điện tử (scan) của Hợp Đồng này đã được ký và đóng dấu để thay thế.

Bản sao điện tử (scan) này của Hợp Đồng này sẽ được coi là có hiệu lực giữa các Bên và có giá trị tương đương với bản gốc cho đến khi BSP nhận được bản gốc Hợp Đồng này đã được ký và đóng dấu. Bên Thế Chấp cam kết bản sao điện tử (scan) này là đầy đủ và toàn vẹn và có nội dung chính xác với bản gốc và có đầy đủ hiệu lực pháp lý để thi hành.

13.10. Hợp đồng này gồm ____ trang, được lập thành ____ bản và có giá trị như nhau.

- a. BSP giữ ____ bản;
- b. Bên Thế Chấp giữ ____ bản;
- c. Tổ chức hành nghề công chứng giữ ____ bản.

**ĐÃ KÝ VÀ ĐÓNG DẤU ĐẠI DIỆN VÀ THAY MẶT CHO
NGÂN HÀNG SINOPAC - CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Ông/Bà _____
Tổng Giám Đốc

BÊN THẾ CHẤP
ĐÃ KÝ VÀ ĐÓNG DẤU ĐẠI DIỆN VÀ THAY MẶT CHO
[TÊN CÔNG TY]

Ông/Bà _____
Chức vụ: _____

Ông/Bà _____