

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG HÌNH THÀNH TỪ VỐN VAY¹

Số:/...../BD

*Hôm nay, ngày tháng năm 200....., tại Ngân hàng
..... chúng tôi gồm:*

1. Bên thế chấp²:.....

- Địa chỉ :
- Điện thoại : Fax :
- ĐKKD số : Nơi cấp : ngày:
- Người đại diện:..... Chức vụ:
- CMND số : Nơi cấp : ngày:
- Số tài khoản tiền gửi đồng VN: Tại Ngân hàng
- Số tài khoản tiền gửi ngoại tệ: Tại Ngân hàng
- Giấy uỷ quyền số: ngày : của :

2. Bên nhận thế chấp: Ngân hàng ...

- Địa chỉ :
- Điện thoại : Fax :
- ĐKKD số : Nơi cấp : ngày:
- Đại diện : Chức vụ:
- Giấy uỷ quyền số: ngày : của :

(Dưới đây, Bên nhận thế chấp được gọi tắt là “NGÂN HÀNG”)

Cùng nhau thoả thuận và ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay theo nội dung dưới đây:

Điều 1. Nghĩa vụ được bảo đảm

1. Bên thế chấp đồng ý thế chấp công trình xây dựng được hình thành từ vốn vay NGÂN HÀNG thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của mình để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ dân sự của mình đối với NGÂN HÀNG, bao gồm nhưng không giới hạn là: Tiền vay (nợ gốc), lãi vay, lãi quá hạn, chi phí xử lý Tài sản, các khoản chi phí khác và tiền bồi thường thiệt hại theo (các) Hợp đồng tín dụng ký với NGÂN HÀNG kể từ ngày các bên ký Hợp đồng này.

¹ Áp dụng trong trường hợp Bên thế chấp đồng thời là Bên vay vốn

² Nếu Bên thế chấp là một hoặc nhiều cá nhân đồng sở hữu thì cần sửa đổi, bổ sung thêm thông tin cho phù hợp như : Hộ khẩu thường trú, Số CMTND/Hộ chiếu. Trường hợp Bên thế chấp là hộ gia đình thì ghi thông tin về hộ gia đình đó và bổ sung thêm thông tin về người đại diện.

2. Nghĩa vụ được bảo đảm đối với các Hợp đồng tín dụng theo thoả thuận tại khoản 1 của Điều này bao gồm cả các nghĩa vụ quy định tại các Phụ lục trong trường hợp Hợp đồng tín dụng được gia hạn, điều chỉnh kỳ hạn trả nợ hoặc có sự sửa đổi, bổ sung làm thay đổi nghĩa vụ được bảo đảm.
3. Tổng giá trị nghĩa vụ được bảo đảm sẽ giảm theo mức độ giảm giá trị của tài sản thế chấp được xác định lại trong các Biên bản định giá lại hoặc các phụ lục hợp đồng được ký giữa các bên và cũng được sử dụng theo nguyên tắc trên. Tổng mức cho vay trong trường hợp này cũng giảm tương ứng mà không cần có sự đồng ý của Bên thế chấp.

Điều 2. Tài sản thế chấp

1. Tài sản thế chấp là công trình xây dựng được hình thành từ vốn vay NGÂN HÀNG thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của Bên thế chấp tại(dưới đây gọi tắt là “Tài sản”), chi tiết về Tài sản được mô tả đầy đủ theo các văn bản (Hợp đồng, giấy tờ, tài liệu) dưới đây:
 - Tên công trình xây dựng:
 - Loại công trình:
 - Diện tích xây dựng:
 - Kết cấu công trình:
 - Số tầng:
 - Giấy phép xây dựng:
 - Các Hợp đồng về xây dựng:
2. Các khoản tiền bảo hiểm (nếu có) và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với Tài sản cũng đều thuộc Tài sản theo Hợp đồng này trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Điều 3. Giá trị Tài sản thế chấp

1. Tổng giá trị Tài sản nêu tại Điều 2 Hợp đồng này khi được hình thành do Bên thế chấp và NGÂN HÀNG thoả thuận xác định tạm thời là đồng theo Biên bản định giá tài sản ngày Mức giá định giá trên chỉ được làm mức giá trị tham chiếu để xác định mức cho vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng, không sử dụng để áp dụng trong trường hợp xử lý tài sản.
2. Với giá trị tài sản này, NGÂN HÀNG đồng ý cho Bên thế chấp vay tổng số tiền (nợ gốc) cao nhất là đồng.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên thế chấp

1. Bên thế chấp có các quyền sau:
 - a) Được vay vốn theo các điều kiện tại Hợp đồng tín dụng ký với NGÂN HÀNG và Hợp đồng này.
 - b) Được khai thác, sử dụng Tài sản, hưởng hoa lợi, lợi tức thu được từ Tài sản nếu hoa lợi, lợi tức không thuộc Tài sản.
 - c) Được đầu tư hoặc cho người thứ ba đầu tư vào Tài sản để làm tăng giá trị của Tài sản nhưng phải thông báo cho NGÂN HÀNG biết trước bằng văn bản và toàn bộ giá trị đầu tư cũng thuộc về tài sản thế chấp, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác bằng văn bản.

- d) Được nhận lại bản gốc các giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu Tài sản đã giao cho NGÂN HÀNG khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này.
 - e) Được yêu cầu NGÂN HÀNG bồi thường thiệt hại nếu làm mất, hư hỏng bản gốc các giấy tờ về Tài sản.
 - f) Được cho thuê, cho mượn Tài sản, nếu có văn bản chấp thuận của NGÂN HÀNG nhưng phải thông báo cho Bên thuê, bên mượn Tài sản biết về việc Tài sản cho thuê, cho mượn đang được thế chấp tại NGÂN HÀNG, đồng thời phải thoả thuận trong hợp đồng cho thuê, cho mượn: “Nếu tài sản cho thuê, cho mượn bị xử lý để thu hồi nợ, Bên thuê, bên mượn có trách nhiệm giao tài sản cho NGÂN HÀNG và hợp đồng cho thuê, cho mượn sẽ chấm dứt (kể cả trường hợp hợp đồng thuê tài sản chưa hết hiệu lực)”.
 - g) Được bổ sung, thay thế Tài sản bằng tài sản bảo đảm khác và được bán, trao đổi, tặng, cho, góp vốn liên doanh bằng Tài sản nếu được NGÂN HÀNG chấp thuận bằng văn bản.
2. Bên thế chấp có các nghĩa vụ sau:
- a) Phải thông báo thường xuyên cho NGÂN HÀNG về quá trình hình thành tài sản. Khi tài sản thế chấp hình thành và thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của mình, thì Bên thế chấp có nghĩa vụ phải giao bản gốc các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho NGÂN HÀNG ngay sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc nhận được từ các tổ chức, cá nhân khác chậm nhất là trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được các giấy tờ nói trên.
 - b) Phải thực hiện công chứng, chứng thực Hợp đồng thế chấp, đăng ký, xoá đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật hoặc theo yêu cầu của NGÂN HÀNG, chịu trách nhiệm thanh toán các chi phí liên quan đến việc đăng ký thế chấp theo quy định của Pháp luật, kể cả trường hợp gia hạn, sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp này.
 - c) Phải thông báo bằng văn bản cho NGÂN HÀNG về quyền của Bên thứ ba đối với Tài sản (nếu có). Trong trường hợp không thông báo thì NGÂN HÀNG có quyền huỷ 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 Tài sản nếu bên/các bên thứ ba ký xác nhận đồng ý về việc thế chấp Tài sản theo Hợp đồng này.
 - d) Không được sử dụng Tài sản để thế chấp hoặc bảo đảm cho nghĩa vụ khác; không được chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, góp vốn hoặc có bất kỳ hình thức nào chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng Tài sản; không được làm giảm giá trị, thay đổi mục đích sử dụng của Tài sản, trừ trường hợp có sự chấp thuận bằng văn bản của NGÂN HÀNG.
 - e) Không được bán các công trình được xây dựng, đầu tư trên Tài sản, trừ trường hợp công trình được xây dựng, đầu tư để bán, thì Bên thế chấp được bán nếu được NGÂN HÀNG chấp thuận bằng văn bản, nhưng phải dùng toàn bộ số tiền và tài sản có được từ việc bán để thay thế cho tài sản bảo đảm đã bán hoặc trả nợ cho NGÂN HÀNG.
 - f) Phải giao Tài sản cho NGÂN HÀNG để xử lý nếu không thực hiện đúng hạn và đầy đủ các nghĩa vụ nêu Điều 1 Hợp đồng này. Chịu các chi phí định giá,

đánh giá lại Tài sản, các chi phí liên quan đến việc xử lý Tài sản và các chi phí khác phải nộp theo quy định pháp luật.

- h) Phải tạo mọi điều kiện thuận lợi cho NGÂN HÀNG kiểm tra định kỳ hoặc bất thường Tài sản; phải thông báo kịp thời cho NGÂN HÀNG những thay đổi đối với Tài sản; phải áp dụng các biện pháp cần thiết kể cả phải ngừng việc khai thác nếu việc tiếp tục khai thác Tài sản có nguy cơ làm mất hoặc giảm giá trị của Tài sản.
- i) Khi tài sản thế chấp bị hư hỏng, huỷ hoại, mất mát, giảm sút giá trị thì Bên thế chấp trong thời hạn 10 ngày hoặc thời hạn khác theo yêu cầu của NGÂN HÀNG, phải sửa chữa hoặc thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương, nếu không thực hiện được, thì phải trả nợ NGÂN HÀNG trước hạn.
- j) Mua và chịu chi phí mua bảo hiểm vật chất đối với Tài sản trong suốt thời gian vay vốn theo yêu cầu của NGÂN HÀNG. Hợp đồng bảo hiểm được mua với hình thức có thể chuyển nhượng được và ký hậu theo lệnh/ký hậu đích danh NGÂN HÀNG; hoặc hợp đồng bảo hiểm nêu rõ người thụ hưởng là NGÂN HÀNG; đồng thời lập văn bản ủy quyền cho NGÂN HÀNG được hưởng tiền bảo hiểm; giao bản chính hợp đồng bảo hiểm và văn bản ủy quyền cho NGÂN HÀNG giữ. Trường hợp xảy ra các sự kiện bảo hiểm theo hợp đồng bảo hiểm đối với Tài sản thì Bên thế chấp phải phối hợp với NGÂN HÀNG để tiến hành các thủ tục nhận tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm để trả nợ cho NGÂN HÀNG. Trường hợp Bên thế chấp không mua, thì NGÂN HÀNG mua bảo hiểm thay cho Bên thế chấp và được tự động khấu trừ vào số tiền trả nợ.
- k) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của NGÂN HÀNG

1. NGÂN HÀNG có các quyền sau:

- a) Được giám sát, kiểm tra quá trình hình thành tài sản thế chấp; Được yêu cầu Bên thế chấp cung cấp thông tin về thực trạng Tài sản và giám sát, kiểm tra đột xuất hoặc định kỳ Tài sản.
- b) Lưu giữ bản gốc các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng, quyền sở hữu Tài sản của Bên thế chấp.
- c) Được yêu cầu Bên thế chấp, Bên thuê, mượn Tài sản phải ngừng việc cho thuê, cho mượn, khai thác, sử dụng, 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 Tài sản có nguy cơ làm huỷ hoại hoặc giảm sút giá trị. Nếu Bên thế chấp, Bên thuê, mượn Tài sản không thực hiện được, thì NGÂN HÀNG có quyền thu nợ trước hạn.
- d) Được quyền yêu cầu Bên thế chấp hoặc bên thứ ba giữ Tài sản giao Tài sản cho mình để xử lý thu hồi nợ trong trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đủ các nghĩa vụ cam kết.
- e) Được quyền chuyển giao quyền thu hồi nợ, uỷ quyền cho bên thứ ba xử lý Tài sản theo quy định của Hợp đồng này hoặc quy định pháp luật có liên quan.
- f) Được nhận tiền bảo hiểm trực tiếp từ cơ quan, tổ chức bảo hiểm để thu nợ trong rủi ro xảy ra mà Tài sản đã được bảo hiểm.

- g) Được xử lý tài sản theo quy định của Hợp đồng này và các quy định pháp luật liên quan để thu hồi nợ.
 - h) Các quyền khác theo thoả thuận hoặc quy định của pháp luật.
2. NGÂN HÀNG có các nghĩa vụ sau:
- a) Bảo quản an toàn bản gốc các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng, quyền sở hữu Tài sản của Bên thế chấp.
 - b) Trả lại bản gốc các giấy tờ về Tài sản khi Bên thế chấp đã hoàn thành nghĩa vụ bảo đảm hoặc Tài sản được thay thế bằng tài sản bảo đảm khác hoặc giao cho người mua Tài sản khi Tài sản được xử lý theo quy định của Hợp đồng này và quy định pháp luật liên quan.
 - c) Trả lại bản gốc các giấy tờ về tài sản (nếu có) tương ứng với số nợ Bên thế chấp đã trả, nếu việc giải chấp một phần tài sản không ảnh hưởng đến tính chất, tính năng sử dụng ban đầu và giá trị của tài sản thế chấp còn lại.
 - d) Bồi thường thiệt hại nếu làm hư hỏng, mất bản gốc các giấy tờ về Tài sản của Bên thế chấp.

Điều 6. Xử lý Tài sản

1. Các trường hợp xử lý Tài sản:
- a) Khi đến thời hạn trả nợ (kể cả trường hợp phải trả nợ trước hạn) theo Hợp đồng tín dụng mà Bên thế chấp không thực hiện, thực hiện không đúng, không đủ hoặc vi phạm nghĩa vụ trả nợ NGÂN HÀNG;
 - b) Khi tài sản thế chấp hư hỏng, xuống cấp, giảm giá trị theo quy định của Hợp đồng này nhưng Bên thế chấp không khôi phục, bổ sung, thay thế được tài sản khác theo yêu cầu của NGÂN HÀNG hoặc khôi phục, bổ sung, thay thế không đủ giá trị thế chấp ban đầu;
 - c) Các trường hợp pháp luật quy định Tài sản phải được xử lý để Bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ khác đã đến hạn.
 - d) Bên thế chấp³ thực hiện chuyển đổi (cổ phần hoá, chia, tách, sáp nhập, chuyển nhượng hoặc thay đổi loại hình tổ chức hoạt động) mà:
 - Không trả hết nợ gốc và lãi vay được bảo đảm bằng tài sản cho NGÂN HÀNG trong vòng 30 ngày kể từ khi có quyết định chuyển đổi; hoặc
 - Không thông báo bằng văn bản cho NGÂN HÀNG về việc chuyển đổi và đề nghị cho chuyển nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản thế chấp sang tổ chức mới trong trường hợp không thể trả hết nợ theo quy định trên; hoặc
 - Không có văn bản đồng ý nhận nợ của doanh nghiệp hình thành từ chuyển đổi hoặc văn bản đồng ý nhận nợ trên không được NGÂN HÀNG chấp thuận;
 - e) Bên thế chấp bị phá sản, giải thể trước khi đến hạn trả nợ hoặc không còn khả năng thanh toán nợ.
 - f) Bên thế chấp bị tuyên bố hạn chế, mất năng lực hành vi và năng lực pháp luật theo quy định của pháp luật, bị chết hoặc bị tuyên bố chết, bị mất tích hoặc bị

³ Trường hợp Bên thế chấp là cá nhân, vợ chồng hoặc hộ gia đình thì bỏ các quy định tại Điểm d và Điểm e Khoản 1 Điều 6 Hợp đồng này.

tuyên bố mất tích, bị khởi tố, ly hôn hoặc liên quan đến các vụ kiện làm ảnh hưởng đến Tài sản.

- g) Các trường hợp mà NGÂN HÀNG đơn phương xét thấy cần thiết phải xử lý Tài sản để thu hồi nợ vay trước hạn.
 - h) Các trường hợp khác do các bên thoả thuận hoặc theo quy định pháp luật.
 - i) Trong các trường hợp trên, mọi khoản nợ của Bên thế chấp tại NGÂN HÀNG chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn và Tài sản đã thế chấp sẽ được xử lý để thu nợ.
2. Các phương thức xử lý Tài sản:
- a) Bán Tài sản để thu hồi nợ: Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Bên thế chấp phải chủ động phối hợp với NGÂN HÀNG để trực tiếp bán Tài sản cho người mua hoặc uỷ quyền cho bên thứ ba (có thể là Trung tâm bán đấu giá tài sản, doanh nghiệp bán đấu giá tài sản hoặc tổ chức có chức năng được mua tài sản để bán) bán Tài sản cho người mua để thu hồi nợ.
 - b) NGÂN HÀNG trực tiếp nhận các khoản tiền, tài sản từ bên thứ ba trong trường hợp bên thứ ba có nghĩa vụ trả tiền hoặc giao tài sản cho Bên thế chấp.
 - c) NGÂN HÀNG nhận chính Tài sản để thay thế cho việc thanh toán một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm. Giá nhận Tài sản do hai bên thoả thuận trên cơ sở tham khảo giá thị trường và quy định có liên quan của NGÂN HÀNG về xử lý tài sản bảo đảm.
3. Trong thời hạn không quá 45 ngày, kể từ ngày đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ, mà các bên không thực hiện được việc xử lý nợ theo các phương thức nêu tại Khoản 2 Điều này thì Bên thế chấp bằng Hợp đồng này uỷ quyền không huỷ ngang, vô điều kiện và không hạn chế thời gian cho NGÂN HÀNG đại diện Bên thế chấp để:
- a) Lựa chọn phương thức bán Tài sản là đưa ra bán trực tiếp hoặc đấu giá. Nếu NGÂN HÀNG trực tiếp bán Tài sản thì phải báo trước cho Bên thế chấp về địa điểm, thời gian ít nhất 15 ngày để Bên thế chấp tham gia, trừ trường hợp đối với những tài sản mà pháp luật quy định NGÂN HÀNG có quyền xử lý ngay. Sự vắng mặt của Bên thế chấp không ảnh hưởng đến việc bán Tài sản.
 - b) Bán Tài sản với giá khởi điểm do NGÂN HÀNG xác định căn cứ vào Biên bản định giá, Biên bản định giá lại Tài sản của NGÂN HÀNG tại thời điểm gần nhất hoặc theo giá của các cơ quan, tổ chức có chức năng định giá tài sản. Quyết định giảm 5% đến 10% giá bán Tài sản so với giá bán lần trước liền kề, sau mỗi lần thực hiện bán tài sản thế chấp không thành.
 - c) Thay mặt Bên thế chấp lập, ký tên trên các văn bản, giấy tờ, tài liệu, hợp đồng liên quan tới Tài sản và việc bán Tài sản với các cá nhân, tổ chức liên quan.
 - d) Trường hợp Tài sản bao gồm nhiều vật, NGÂN HÀNG được chọn tài sản cụ thể để xử lý, đảm bảo thu hồi đủ số nợ, bao gồm nhưng không giới hạn là nợ gốc, nợ lãi (trong hạn, quá hạn), các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan (nếu có).
4. Trong thời gian chờ bán Tài sản, NGÂN HÀNG được quyền khai thác, sử dụng và thu hoa lợi, lợi tức từ Tài sản để thu hồi nợ.

5. Số tiền thu được từ việc xử lý Tài sản, sẽ được NGÂN HÀNG tự động trích để thanh toán các khoản nợ mà Bên thế chấp phải trả cho NGÂN HÀNG bao gồm nhưng không giới hạn theo thứ tự ưu tiên như sau:
 - a) Chi phí bảo quản, bán tài sản và các chi phí phát sinh khác có liên quan;
 - b) Nợ lãi quá hạn;
 - c) Nợ lãi trong hạn;
 - d) Nợ gốc;
 - e) Số tiền còn dư sẽ trả lại cho Bên thế chấp, nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ để trả nợ thì Bên thế chấp phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho NGÂN HÀNG.
6. Bên thế chấp tự nguyện từ bỏ mọi quyền khiếu nại, khiếu kiện NGÂN HÀNG đối với việc NGÂN HÀNG thực hiện xử lý Tài sản theo các nội dung quy định tại Điều này. NGÂN HÀNG có toàn quyền thực hiện xử lý Tài sản như nêu trên mà không cần kiện ra Tòa án hay cơ quan có thẩm quyền khác. Mọi vấn đề khác có liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Tranh chấp và giải quyết tranh chấp

1. Trong trường hợp phát sinh tranh chấp từ hoặc liên quan đến Hợp đồng này, trước hết sẽ được các bên trực tiếp thương lượng để giải quyết trên tinh thần thiện chí, tôn trọng các quyền và lợi ích hợp pháp của nhau. Trường hợp thương lượng không thành thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền nơi có trụ sở của NGÂN HÀNG hoặc Tòa án nhân dân nơi có Tài sản để giải quyết. Quyết định của Tòa án có hiệu lực bắt buộc đối với các bên theo quy định của pháp luật.
2. Hợp đồng này được xác lập, điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.

Điều 8. Cam kết của các bên

1. Bên thế chấp cam kết những thông tin về nhân thân và Tài sản đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật và tại thời điểm ký Hợp đồng này, Tài sản nói trên:
 - a) Được phép thế chấp theo quy định của Pháp luật;
 - b) Tài sản do mình đầu tư, không có bất kỳ sự tranh chấp nào về quyền tài sản tại thời điểm ký kết Hợp đồng này và sẽ thuộc quyền sở hữu của mình khi tài sản được hình thành;
 - c) 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;
 - d) Không bị kê biên 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;
 - e) Không có giấy tờ nào khác ngoài giấy tờ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này.
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 và cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận trong Hợp đồng này;

- b) Sau khi Tài sản được hình thành xong, NGÂN HÀNG sẽ quyết định việc ký lại Hợp đồng hoặc Phụ lục Hợp đồng thế chấp và đăng ký thế chấp trừ trường hợp phải thực hiện theo quy định của Pháp luật. Trường hợp Bên thế chấp vì bất kỳ lý do gì từ chối ký lại Hợp đồng hoặc Phụ lục Hợp đồng thế chấp và đăng ký thế chấp theo quy định của Pháp luật thì Hợp đồng này vẫn đương nhiên giữ nguyên hiệu lực và có giá trị pháp lý ràng buộc giữa các bên. Bên thế chấp phải chịu mọi trách nhiệm trước Pháp luật và NGÂN HÀNG về việc từ chối thực hiện nghĩa vụ nói trên.
- 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.

Điều 9. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Trường hợp (các) Hợp đồng tín dụng đã ký giữa Bên vay vốn với NGÂN HÀNG được chuyển giao từ đơn vị kinh doanh (Bên nhận thế chấp) cho bất kỳ đơn vị kinh doanh nào khác trong hệ thống NGÂN HÀNG hoặc đơn vị kinh doanh có sự thay đổi về tên gọi, mô hình tổ chức, hoạt động thì các bên không phải ký lại Hợp đồng thế chấp, chỉ cần lập văn bản ghi nhận về việc thay đổi Bên nhận thế chấp và phải đăng ký lại giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật (nếu có).
2. Trường hợp Bên thế chấp tổ chức lại pháp nhân (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi) khi Hợp đồng này vẫn còn thời hạn thực hiện thì các bên không phải ký kết lại Hợp đồng, chỉ cần lập văn bản ghi nhận về việc thay đổi Bên thế chấp và phải đăng ký lại giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật (nếu có)⁴.
3. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi tất cả các bên ký vào Hợp đồng và được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật (nếu có). Các Hợp đồng, phụ lục hợp đồng hoặc văn bản, tài liệu, giấy tờ được các bên thống nhất sửa đổi, bổ sung, thay thế một phần hoặc toàn bộ Hợp đồng này hoặc liên quan đến Hợp đồng này là bộ phận kèm theo và có giá trị pháp lý theo Hợp đồng.
4. Các Hợp đồng được bảo đảm bằng Tài sản theo Hợp đồng thế chấp này nếu vô hiệu 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 2 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, điều khoản còn lại.
5. Trường hợp Bản án, quyết định của tổ chức, cơ quan có Nhà nước có thẩm quyền khẳng định Hợp đồng này bị vô hiệu về hình thức, thủ tục thực hiện thì các nội dung đã được thoả thuận thống nhất theo Hợp đồng này vẫn có hiệu lực giữa các bên.
6. Hợp đồng này chỉ chấm dứt hiệu lực trong các trường hợp sau:
 - a) Bên thế chấp đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm của Hợp đồng thế chấp này;
 - b) Các bên thoả thuận nghĩa vụ được bảo đảm theo Hợp đồng này được bảo đảm bằng biện pháp khác;
 - c) Tài sản thế chấp được xử lý để thu hồi nợ theo quy định của Hợp đồng này hoặc theo quy định pháp luật.
 - d) Các trường hợp khác do các bên thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

⁴ Trường hợp Bên thế chấp là cá nhân, vợ chồng hoặc hộ gia đình thì bỏ nội dung này.

Điều 10. Điều khoản thi hành

1. Những vấn đề chưa được thoả thuận trong Hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của Pháp luật.
2. Hợp đồng này được lập thành 05 bản chính, có giá trị pháp lý như nhau: NGÂN HÀNG giữ 02 bản, Bên thế chấp giữ 01 bản, gửi Phòng công chứng 01 bản (nếu có), gửi cơ quan đăng ký bảo đảm 01 bản (nếu có).

BÊN THẾ CHẤP
(Ký tên, đóng dấu)

BÊN NHẬN THẾ CHẤP
(Ký tên, đóng dấu)