**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**MB-02B**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**THỎA THUẬN**

**PHONG TỎA TIỀN VÀ THU HỒI NỢ[[1]](#footnote-1)**

* *Căn cứ Giấy đề nghị và phương án vay vốn của Ông/Bà........................;*
* *Căn cứ Hợp đồng mua bán/chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở công chứng số ........ ký ngày ........ giữa …. ............................................... và......................................tại Văn phòng Công chứng…… (Sau đây Hợp đồng này cùng các văn bản khác liên quan đến giao dịch chuyển nhượng Tài sản giữa Bên Nhận Chuyển Nhượng và Bên Chuyển Nhượng, kể cả các văn bản phát sinh sau thời điểm ký Thỏa thuận này được gọi chung là “****Hợp Đồng Chuyển Nhượng Tài Sản****”);*
* *Căn cứ Hợp đồng tín dụng số………ngày…../…./….. giữa Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam- Chi nhánh/PGD………và Ông/Bà …… (Sau đây gọi tắt là “****Hợp Đồng Tín Dụng”****)*

Hôm nay, ngày …….tháng…….năm ....... tại ......, chúng tôi gồm:

**I. NGÂN HÀNG TMCP ĐẠI CHÚNG VIỆT NAM – […]**

Địa chỉ: ……………………………………………………………………………………

Mã số doanh nghiệp: ……………… do: ………………cấp ngày: ……………………

Điện thoại: …………………………………… Fax: ……………………………………...

Đại diện: ……………………………………………………………………………………

Chức vụ: ……………………………………………………………………………………

(Theo Giấy ủy quyền số …….… ngày …….. của ................)

(Sau đây gọi tắt là ***“Ngân Hàng”***)

**II. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:**

**Trường hợp Bên Chuyển Nhượng là tổ chức**

**Công ty:…………………………………………………………………………………………**

Địa chỉ: ……………………………………………………………………………………

Mã số doanh nghiệp: ……………… do: ………………cấp ngày: ……………………

Điện thoại: …………………………………… Fax: ……………………………………..

Đại diện: ……………………………………………………………………………………

Chức vụ: ……………………………………………………………………………………

(Theo Giấy ủy quyền số …….… ngày …….. của ................)………………………………..

**Trường hợp Bên Chuyển Nhượng là cá nhân**

**Ông/Bà............................................**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Số CCCD/CMND/Hộ chiếu:[[2]](#footnote-2) | …………………… | do: ……………… | cấp ngày: *……………* |
| Địa chỉ đăng ký thường trú: | ……………………………………………………………………… | | |
| Nơi ở hiện nay: | ……………………………………………………………………… | | |
| Điện thoại: | ……………………………………………………………………… | | |

**Và Vợ/Chồng: Ông/Bà ……………………**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Số CCCD/CMND/Hộ chiếu[[3]](#footnote-3): | …………………… | do: ……………… | cấp ngày: *……………* |
| Địa chỉ đăng ký thường trú: | ……………………………………………………………………… | | |
| Nơi ở hiện nay: | ……………………………………………………………………… | | |
| Điện thoại: | ……………………………………………………………………… | | |

(Sau đây gọi tắt là ***“Bên Chuyển Nhượng”)***







**III. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:**

**ÔNG ………………………………………[và BÀ……………………………………….]**

Ông:…………………………………………………………………………………………….

Số CMND/Hộ chiếu/CCCD[[4]](#footnote-8):…………… do: ……… cấp ngày: ………………………

Địa chỉ đăng ký thường trú: ………………………………………………………………………….

Nơi ở hiện nay: ………………………………………………………………………….

Điện thoại: ………………………………………………………………………………….

Bà:………………………………………………………………………………………………

Số CMND/Hộ chiếu/CCCD[[5]](#footnote-9):………………do:……………cấp ngày: ……………………….

Địa chỉ đăng ký thường trú: ………………………………………………………………………….

Nơi ở hiện nay: ………………………………………………………………………….

Điện thoại: …………………………………………………………………………………..

(Sau đây gọi tắt là ***“Bên Nhận Chuyển Nhượng”***)

Các bên thống nhất ký kết Thỏa thuận phong tỏa tiền và thu hồi nợ (*Sau đây gọi tắt là* “***Thỏa thuận***”) với các điều khoản như sau:

# ĐIỀU KHOẢN CHUNG

* 1. Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng đã ký Hợp Đồng Chuyển Nhượng Tài Sản, theo đó, Bên Chuyển Nhượng đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng Tài Sản theo mô tả dưới đây:
* Diện tích:
* Địa chỉ:…… (điền thông tin về Bất động sản theo Hợp Đồng Chuyển Nhượng Tài Sản).
* [*các thông tin khác liên quan đến Tài Sản (nếu có)*]

(Sau đây gọi chung là **“Tài Sản”**).

* 1. Bên Nhận Chuyển Nhượng và Ngân Hàng đã ký Hợp Đồng Tín Dụng, theo đó Bên Nhận Chuyển Nhượng có nhu cầu vay vốn và Ngân Hàng chấp thuận cho vay vốn để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng Tài Sản với thông tin cụ thể như sau:

- Số tiền cho vay tối đa là [….] (Bằng chữ: […])

- Thời hạn vay vốn:……………

(Sau đây gọi chung là “Khoản vay”)

* 1. Theo Hợp Đồng Chuyển Nhượng Tài Sản, Bên Nhận Chuyển Nhượng và Bên Chuyển Nhượng cam kết thực hiện việc đăng ký biến động theo quy định pháp luật và các công việc có liên quan để sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (**“Giấy Chứng Nhận”**) cho Bên Nhận chuyển nhượng. Ngay sau khi nhận được bản gốc Giấy Chứng Nhận mang tên Bên Nhận Chuyển Nhượng từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Chuyển Nhượng và/hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng phải bàn giao bản gốc Giấy Chứng Nhận cho Ngân Hàng.
  2. Ngay tại ngày có Giấy Chứng Nhận đã sang tên Bên Nhận Chuyển Nhượng, Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thế chấp Tài Sản (ký Hợp đồng thế chấp công chứng và hoàn thiện các thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm) để đảm bảo cho các nghĩa vụ trả nợ của Bên Nhận Chuyển Nhượng đối với Ngân Hàng.
  3. Để đảm bảo cho việc Ngân Hàng giải ngân và Các Bên hoàn thành các nghĩa vụ theo Hợp Đồng Tín Dụng, Hợp Đồng Chuyển Nhượng Tài Sản, Các Bên nhất trí thực hiện các biện pháp bảo đảm theo nội dung của Thỏa thuận này.

# BẢO ĐẢM THANH TOÁN LÃI VAY

* 1. Bên Nhận Chuyển Nhượng thực hiện mở Tài khoản thanh toán tại Ngân Hàng và duy trì số dư tối thiểu trên tài khoản thanh toán (Sau đây gọi tắt là ***“Tài Khoản Phong Tỏa Lãi”***) là […] (Bằng chữ [...]) đồng (**“Lãi Phong Tỏa”**) trong thời hạn [90 ngày] kể từ ngày Ngân Hàng giải ngân/Ngân Hàng giải ngân lần đầu)[[6]](#footnote-12) (*Sau đây gọi là “****Thời Hạn Phong Tỏa****”*). Thông tin chi tiết Tài Khoản Phong Tỏa Lãi mở tại Ngân Hàng như sau:

- Chủ tài khoản [...]

- Số Tài khoản: […] mở tại Ngân hàng……

* 1. Bên Nhận Chuyển Nhượng đồng ý để Ngân Hàng thực hiện phong tỏa toàn bộ Lãi Phong Tỏa trên Tài Khoản Phong Tỏa Lãi để đảm bảo việc thanh toán lãi cho Ngân Hàng theo Hợp Đồng Tín Dụng trong ***Thời Hạn Phong Tỏa***. Đến kỳ thu lãi theo Hợp Đồng Tín Dụng, Bên Nhận Chuyển Nhượng đồng ý để Ngân Hàng được quyền tự động giải tỏa một phần Lãi Phong Tỏa trên Tài Khoản Phong Tỏa Lãi để thu lãi vay, khi đó số tiền Lãi Phong Tỏa sẽ tự động giảm trừ đi một khoản tương ứng với số tiền Ngân Hàng đã thu nợ.
  2. Trong vòng 03 ngày làm việc trước khi hết ***Thời Hạn Phong Tỏa***, nếu Bên nhận chuyển nhượng chưa được cấp **Giấy chứng nhận** theo quy định của pháp luật hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng chưa hoàn thành việc thế chấp Tài Sản theo quy định tại Khoản 1.4 Điều 1 Thỏa thuận này, Bên Chuyển Nhượng đồng ý để Bên Nhận Chuyển Nhượng gửi văn bản đến Ngân Hàng để đề nghị gia hạn ***Thời Hạn Phong Tỏa*** và Bên Nhận Chuyển Nhượng thực hiện nộp bổ sung số tiền tương ứng với số tiền lãi của Khoản vay trong thời hạn gia hạn vào Tài Khoản Phong Tỏa Lãi. Bên Chuyển Nhượng cam kết đồng ý với toàn bộ nội dung tại văn bản đề nghị gia hạn mà Bên Nhận Chuyển Nhượng gửi tới Ngân Hàng. Trong trường hợp nhận được văn bản đề nghị gia hạn từ Bên Nhận Chuyển Nhượng , Ngân Hàng hiểu rằng Bên Chuyển Nhượng đã đồng ý với toàn bộ tại văn bản đề nghị gia hạn của Bên nhận chuyển nhượng mà không cần kiểm tra, xác nhận lại bằng bất cứ phương thức nào.

Ngân Hàng có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) dựa trên cơ sở thực tế để quyết định việc gia hạn ***Thời Hạn Phong Tỏa***. Trường hợp Ngân Hàng đồng ý gia hạn thì số tiền nộp bổ sung được phong tỏa và Ngân Hàng thu lãi vay theo Khoản 2.2 Điều này.

# GIẢI NGÂN

1. Ngân Hàng thực hiện giải ngân số tiền vay theo Hợp Đồng Tín Dụng (**“Tiền Mua Tài Sản”**) vào tài khoản của Bên Chuyển Nhượng mở tại Ngân Hàng như sau:

– Chủ tài khoản…………………..

– Số tài khoản:………….mở tại Ngân Hàng………………………

(Sau đây gọi tắt là ***“Tài Khoản Thụ Hưởng”***)

1. Các Bên đồng ý để Ngân Hàng thực hiện: [[7]](#footnote-14)
2. Phong tỏa toàn bộ Tiền Mua Tài Sản (bao gồm cả tiền lãi phát sinh từu Tiền Mua Tài Sản (nếu có)) đã giải ngân vào Tài Khoản Thụ Hưởng. Trường hợp Bên Chuyển Nhượng có nhu cầu sử dụng Tiền Mua Tài Sản để mở Thẻ tiết kiệm/Hợp đồng tiền gửi, Ngân Hàng xem xét chấp thuận với điều kiện toàn bộ số tiền theo Thẻ tiết kiệm/Hợp đồng tiền gửi (bao gồm gốc và lãi phát sinh (nếu có)) sẽ được phong tỏa;
3. Bên Chuyển Nhượng đồng ý cầm cố số tiền quy định tại Điểm a Khoản này cho Ngân Hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Bên Nhận Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng Tín Dụng.
4. Thời hạn phong tỏa:
5. Thời hạn phong tỏa Tài Khoản Thụ Hưởng là: [90 ngày] kể từ ngày Ngân hàng giải ngân/Ngân hàng giải ngân lần đầu[[8]](#footnote-15) hoặc một thời hạn khác do Ngân hàng chấp thuận.
6. Thời hạn phong tỏa có thể được gia hạn theo đề nghị của Các Bên và được Ngân Hàng chấp thuận theo quy định tại Khoản 2.3 Điều 2 Thỏa thuận này. Thời gian gia hạn cũng được tính là Thời Hạn Phong Tỏa.

# XỬ LÝ TIỀN MUA TÀI SẢN

1. Trong thời hạn phong tỏa quy định tại Điều 3 Thỏa thuận này, Ngân Hàng chỉ thực hiện giải tỏa tiền trên Tài Khoản Thụ Hưởng/Thẻ tiết kiệm/Hợp đồng tiền gửi[[9]](#footnote-16) của Bên Chuyển Nhượng khi những điều kiện sau đây được đáp ứng một cách đầy đủ:
   1. Tài Sản đã được cấp Giấy Chứng Nhận mang tên của Bên Nhận Chuyển Nhượng; và
   2. Bên Nhận Chuyển Nhượng đã hoàn thành việc ký hợp đồng thế chấp Tài Sản với Ngân Hàng và việc đăng ký giao dịch bảo đảm đã được hoàn thành theo quy định pháp luật; và
   3. Tài Sản đã được mua bảo hiểm theo quy định của Ngân Hàng.

Sau khi giải tỏa, Bên Chuyển Nhượng có toàn quyền sử dụng và định đoạt đối với Tiền Mua Tài Sản. Ngân Hàng được quyền miễn trừ toàn bộ trách nhiệm trong việc Bên Chuyển Nhượng sử dụng, định đoạt Tiền Mua Tài Sản cũng như các tranh chấp phát sinh từ việc sử dụng, định đoạt nêu trên (nếu có).

1. Khi kết thúc thời hạn phong tỏa nêu tại Điều 3 Thỏa thuận này, nếu các điều kiện quy định tại Khoản 4.1 Điều 4 Thỏa thuận này không được đáp ứng đầy đủ, Bên Nhận Chuyển Nhượng và Bên Chuyển Nhượng đồng ý để Ngân Hàng có toàn quyền trích toàn bộ tiền Lãi Phong Tỏa, tất toán Thẻ tiết kiệm/tất toán Hợp đồng tiền gửi/giải tỏa Tiền Mua Tài Sản trên Tài Khoản Thụ Hưởng[[10]](#footnote-17) để thu hồi nợ của Bên Nhận Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng Tín Dụng mà không cần thêm bất kỳ chứng từ nào khác. Hợp Đồng Tín Dụng sẽ tự động được chấm dứt khi Ngân hàng thu đầy đủ các khoản nợ gốc, lãi, phí và các khoản thanh toán khác phát sinh từ Hợp Đồng Tín Dụng.
2. Bên Nhận Chuyển Nhượng và Bên Chuyển Nhượng tự chịu trách nhiệm về giao dịch chuyển nhượng Tài Sản đã xác lập. Bên Nhận Chuyển Nhượng và Bên Chuyển Nhượng theo điều khoản này, miễn trừ toàn bộ trách nhiệm của Ngân Hàng đối với tranh chấp giữa hai bên liên quan đến Hợp Đồng Chuyển Nhượng Tài Sản.

# QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGÂN HÀNG

1. Được nhận toàn bộ bản gốc Hợp Đồng Chuyển Nhượng Tài Sản cùng toàn bộ bản gốc các phiếu thu tiền (nếu có) và các chứng từ, hóa đơn thanh toántiền mua Tài Sản của Bên Nhận Chuyển Nhượng và bản gốc Giấy Chứng Nhận đứng tên Bên Nhận Chuyển Nhượng để Ngân Hàng kiểm soát và quản lý theo quy định của Ngân Hàng.
2. Ngân hàng tiến hành giải ngân theo phương thức và tiến độ được quy định tại Hợp Đồng Tín Dụng ký với Bên Nhận Chuyển Nhượng .
3. Được quyền yêu cầuBên Chuyển Nhượng và/hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng cung cấp thông tin liên quan đến việc thực hiện Hợp Đồng Chuyển Nhượng Tài Sản và mọi biến động liên quan đến Tài Sản.
4. Ngân Hàng được tự động trích tiền trên Tài Khoản Phong Tỏa Lãi, Tài Khoản Thụ Hưởng và các tài khoản khác của Bên chuyển nhượng, Bên Nhận Chuyển Nhượng để thực hiện việc thu nợ theo quy định tại Thỏa Thuận này, Hợp đồng tín dụng mà không cần thêm bất kỳ chứng từ, tài liệu nào khác.
5. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng Tín Dụng, Hợp Đồng Thế Chấp, các văn kiện tín dụng khác có liên quan và các quy định khác của pháp luật.

# QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

1. Đồng ý để Ngân Hàng thực hiện phong tỏa Tiền Mua Tài Sản và lãi phát sinh (nếu có) theo Thỏa thuận này.
2. Đồng ý để Ngân Hàng được: (i) toàn quyền xử lý Tiền Mua Tài Sản và (ii) không phải thực hiện trả lãi cho Bên Chuyển Nhượng đối với Tiền Mua Tài Sản trong thời hạn phong tỏa khi xảy ra trường hợp phải xử lý theo Khoản 4.2 Điều 4 Thỏa thuận này.
3. Được nhận Tiền Mua Tài Sản theo Thỏa thuận này.
4. Thông báo ngay cho Ngân Hàng khi có bất kỳ sự thay đổi hoặc ảnh hưởng nào liên quan đến việc thực hiện Hợp Đồng Chuyển Nhượng Tài Sản.
5. Thông báo ngay cho Ngân Hàng mọi sự biến động đối với Tài Sản ngay khi có sự kiện biến động mà không cần bất kỳ yêu cầu hoặc thông báo nào từ phía Ngân Hàng.
6. Bàn giao cho Ngân Hàng Giấy Chứng Nhận đã sang tên Bên Nhận Chuyển Nhượng (bản gốc) theo quy định tại Thỏa thuận này.
7. Chịu trách nhiệm liên đới với Bên Nhận Chuyển Nhượng về tính pháp lý của Hợp Đồng Chuyển Nhượng Tài Sản và tính xác thực của Giấy Chứng Nhận khi cung cấp cho Ngân Hàng.
8. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Thỏa thuận này và các quy định khác của pháp luật.

# QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

* 1. Bàn giao cho Ngân Hàng Giấy chứng nhận (bản gốc) và chịu trách nhiệm liên đới với Bên Chuyển Nhượng về tính pháp lý của Hợp Đồng Chuyển Nhượng Tài Sản và tính xác thực của Giấy Chứng Nhận khi cung cấp cho Ngân Hàng.
  2. Đồng ý cho Ngân hàng được toàn quyền xử lý Lãi Phong Tỏa và không phải thực hiện trả lãi cho Bên Nhận Chuyển Nhượng đối với Lãi Phong Tỏa khi xảy ra trường hợp phải xử lý theo Khoản 4.2, Điều 4 Thỏa thuận này.
  3. Thông báo ngay cho Ngân Hàng khi có bất kỳ sự thay đổi hoặc ảnh hưởng nào đối với việc thực hiện Hợp Đồng Chuyển Nhượng Tài Sản.
  4. Thông báo ngay cho Ngân Hàng mọi sự biến động đối với Tài Sản ngay khi có sự kiện biến động mà không cần bất kỳ yêu cầu hoặc thông báo nào từ phía Ngân Hàng.
  5. Ngay ngày Giấy Chứng Nhận đã sang tên Bên Nhận Chuyển Nhượng, Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thực hiện ký Hợp đồng thế chấp Tài Sản, hoàn thiện các thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm theo yêu cầu của Ngân Hàng và quy định của pháp luật, nộp các khoản phí, lệ phí phát sinh liên quan đến việc thực hiện các thủ tục này theo quy định.
  6. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng Chuyển Nhượng Tài Sản, các văn kiện tín dụng khác có liên quan và các quy định khác của pháp luật.

# ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

* 1. Các Bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích và hậu quả pháp lý của việc giao kết Thỏa thuận này. Khi có vấn đề phát sinh, các Bên kịp thời báo cho nhau biết và bàn bạc giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải. Trường hợp không giải quyết được thông qua thương lượng, các Bên đồng ý để Ngân Hàng được quyền lựa chọn một trong các phương thức giải quyết tranh chấp sau đây: (a) giải quyết tranh chấp tại Tòa án có thẩm quyền; hoặc (b) giải quyết tranh chấp tại một Trung tâm Trọng tài thương mại bất kỳ do Ngân hàng lựa chọn. Trường hợp Ngân hàng lựa chọn Trung tâm Trọng tài thương mại là cơ quan giải quyết tranh chấp, các Bên đồng ý tuân thủ theo quy tắc trọng tài của Trung tâm Trọng tài này, Hội đồng Trọng tài gồm 01 (một) người duy nhất do Chủ tịch Trung tâm Trọng tài chỉ định.
  2. Thỏa Thuận này được điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
  3. Mọi sửa đổi, bổ sung của Thỏa Thuận đều phải được các bên thống nhất bằng văn bản và là một phần không tách rời của Thỏa Thuận này.
  4. Thỏa thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký. Trường hợp một bên gây ra thiệt hại cho Bên còn lại thì Bên gây thiệt hại phải bồi thường những thiệt hại thực tế do mình gây ra hoặc bồi thường theo phán quyết của cơ quan có thẩm quyền.
  5. Thỏa thuận này gồm […] trang được lập thành .... (.......) bản chính, có nội dung và giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ ...... (......) bản để thực hiện.

|  |  |
| --- | --- |
| **NGÂN HÀNG** | **BÊN CHUYỂN NHƯỢNG**  **BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG** |
|  |  |
|  |  |

1. Mẫu biểu này áp dụng đối với trường hợp mua BĐS cho chính mình (Bên vay đồng thời là Bên nhận chuyển nhượng) [↑](#footnote-ref-1)
2. Lựa chọn 1 loại giấy tờ tùy thân [↑](#footnote-ref-2)
3. Lựa chọn 1 loại giấy tờ tùy thân [↑](#footnote-ref-3)
4. Lựa chọn 1 loại giấy tờ tùy thân [↑](#footnote-ref-8)
5. Lựa chọn 1 loại giấy tờ tùy thân [↑](#footnote-ref-9)
6. Lựa chọn Áp dụng 1 trong 2 trường hợp giải ngân nhiều lần hay 1 lần . [↑](#footnote-ref-12)
7. Lựa chọn áp dụng 1 trong 2 trường hợp. [↑](#footnote-ref-14)
8. Lựa chọn áp dụng 1 trong 2 trường hợp giải ngân nhiều lần hay 1 lần. [↑](#footnote-ref-15)
9. Lựa chọn 1 trong 3 phương án phù hợp quy định tại Khoản 3.2 Điều 3 của Thỏa Thuận [↑](#footnote-ref-16)
10. Quy định phù hợp với phương án lựa chọn tại khoản 3.2 Điều 3 của Thỏa thuận [↑](#footnote-ref-17)