

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc

☆☆☆

KHẾ ƯỚC NHẬN NỢ

(Lần: ...01.../Số: LN2009092753889)

Chúng tôi gồm:

- **Bên Cho Vay: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi Nhánh Sài Gòn**
 - Mã số doanh nghiệp: 0100233583-007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 15/12/2004, và các lần đăng ký thay đổi tiếp theo
 - Địa chỉ trụ sở : 129 Nguyễn Chí Thanh, Phường 09, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
 - Đại diện theo ủy quyền: Ông/Bà: Đỗ Thị Thùy Ngân..... - Chức vụ: PHÓ GIÁM ĐỐC
XÁC NHẬN GIAO DỊCH
- Sau đây gọi là **Bên Ngân hàng**

▪ **Bên Vay:**

- Ông : **PHẠM MINH HOÀNG**
CMND số : **023794361** do CA TP HCM cấp
Hộ khẩu thường trú : 2737B Phạm Thế Hiển, Phường 7, Quận 8, Tp Hồ Chí Minh
 - Bà : **PHÙNG THÙY DUNG**
CMND số : **025005538** do CA TP HCM cấp
Hộ khẩu thường trú : 79 Đường Số 1, Tổ 21, Kp3, Phường Bình Thuận, Quận 7 Tp HCM
- Sau đây gọi là **Bên vay**

cùng lập **Khế ước nhận nợ** này để xác nhận việc **Bên vay nhận nợ tiền vay** theo **Hợp đồng cho vay số LN2009092753889** ngày 21/01/2020 (sau đây gọi là "**Hợp Đồng Cho Vay**") từ **Bên Ngân hàng**, cụ thể như sau:

Điều 1. Nội Dung Nhận Nợ

1. Số tiền được cho vay theo Hợp Đồng Cho Vay: **1.213.909.749** đồng (Bằng chữ: **Một tỷ hai trăm mười ba triệu chín trăm lẻ chín nghìn bảy trăm bốn mươi chín đồng**).
 2. Số tiền đã nhận nợ: 0 đồng
(Bằng chữ: không đồng)
 3. Số tiền nhận nợ lần này: 1.132.982.432 đồng
(Bằng chữ: Một tỷ một trăm ba mươi hai nghìn chín trăm tám mươi hai đồng)
- Bên vay theo Khế ước nhận nợ này xác nhận nhận nợ toàn bộ số tiền vay quy định tại Khoản này kể từ ngày Bên Ngân hàng giải ngân số tiền vay. Bên vay đồng ý rằng, các chứng từ ghi nhận việc Bên Ngân hàng giải ngân số tiền cho vay là bằng chứng xác nhận việc Bên vay đã nhận nợ theo Khế ước nhận nợ này. Tùy từng trường hợp cụ thể, chứng từ ghi nhận việc giải ngân có thể là một trong các chứng từ sau: Giấy nhận tiền mặt hoặc Giấy lĩnh tiền mặt hoặc chứng từ tương đương khác (áp dụng trong trường hợp giải ngân bằng tiền mặt), chứng từ chuyển khoản của Bên Ngân hàng (áp dụng trong trường hợp giải ngân chuyển khoản). Chi tiết về ngày giải ngân thực hiện theo xác nhận của



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Bên Ngân hàng tại Phần xác nhận chấp thuận của Bên Ngân hàng.

4. Thời hạn nhận nợ theo Khế ước nhận nợ này: **12 tháng**, tính từ ngày Bên Ngân hàng giải ngân số tiền vay.

5. Phương thức giải ngân:

☐ Bằng tiền mặt ☐ Chuyển khoản vào tài khoản của Bên vay

☒ Chuyển khoản vào tài khoản của Bên thụ hưởng

6. Lãi suất cho vay trong hạn và cơ chế điều chỉnh lãi suất áp dụng với số tiền nhận nợ lần này:

a. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: **10,3%/năm** (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày).

b. Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh như sau:

Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định trong suốt thời hạn cho vay

7. Trả nợ gốc: Gốc trả cuối kỳ, theo đó Bên vay phải trả nợ gốc cho Bên Ngân hàng vào ngày kết thúc Thời hạn cho vay nêu tại Khoản 2, Điều này. (*) *Số thanh: khoản 4*

8. Các Kỳ trả nợ lãi: Bên vay phải trả tiền lãi cho Bên Ngân hàng theo định kỳ...01... tháng/lần, vào ngày...15... (sau đây gọi là Kỳ trả nợ lãi). Kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày...15/10/2020...

9. Phí trả nợ trước hạn:

Các Bên đồng ý rằng, trường hợp Bên vay được Bên Ngân hàng đồng ý cho trả nợ trước hạn đối với khoản vay nhận nợ theo Khế ước nhận nợ này, Bên vay được miễn phí trả nợ trước hạn.

Trường hợp Bên vay tắt toán khoản vay thanh toán tiền đặt cọc (bao gồm cả tắt toán trước hạn và tắt toán khi hết thời hạn vay) nhưng trong vòng 3 ngày làm việc kể từ ngày tắt toán, Bên vay không vay vốn tại VPBank để thanh toán tiền mua chính Bất động sản mà Bên vay đã đặt cọc cho bên thứ ba để mua (không bao gồm trường hợp Bên vay không thỏa mãn điều kiện vay của VPBank), thì ngoài tiền lãi phải thanh toán cho VPBank theo mức lãi suất quy định tại Khoản 6 Điều này, Bên vay phải thanh toán cho VPBank tiền lãi bổ sung với mức lãi suất bổ sung là 2,0%/năm ("Lãi suất bổ sung"). Khoản tiền lãi bổ sung này được tính theo công thức sau đây:

Khoản lãi bổ sung = Lãi suất bổ sung (x) Số tiền vay (x) Số ngày vay thực tế tính đến thời điểm tắt toán khoản vay (:) 365

10. Biện pháp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ: Các biện pháp bảo đảm, tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ của Bên vay được quy định theo Hợp Đồng Cho Vay, Hợp Đồng Bảo Đảm (bao gồm cả các Phụ lục, các văn bản sửa đổi, bổ sung và các văn bản liên quan của Hợp Đồng Cho Vay và Hợp Đồng Bảo Đảm này) và theo các văn bản giao dịch bảo đảm khác được ký giữa Bên Ngân hàng với Bên vay và/hoặc Bên thứ ba (nếu có).

Điều 2. Điều Khoản Thi Hành

1. Khế ước nhận nợ được Bên vay ký và gửi cho Bên Ngân hàng. Khế ước nhận nợ này có hiệu lực kể từ ngày được đại diện Bên Ngân hàng ký và đóng dấu xác nhận tại Phần xác nhận chấp thuận của Bên ngân hàng dưới đây. Khế ước nhận nợ này là một bộ phận không tách rời của Hợp Đồng Cho Vay. Những nội dung không đề cập trong Khế ước nhận nợ này sẽ được thực hiện theo Hợp Đồng Cho Vay và các văn bản khác ký kết giữa Các Bên.

2. Bên vay xác nhận rằng Bên vay đã được Bên Ngân hàng cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đến số tiền nhận nợ trước khi ký kết Khế ước nhận nợ này.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

3. Các Bên xác nhận rằng việc giao kết Khế ước nhận nợ này là hoàn toàn tự nguyện, không giả tạo, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa, nhầm lẫn; từng bên một đã đọc lại, hiểu rõ, nhất trí và cùng ký tên dưới đây.

Ngày...21... tháng ...09... năm ...2020...

ĐẠI DIỆN BÊN VAY

(Ký, ghi rõ họ tên)

   
Phạm Minh Hoàng Phung Thủy Dung

PHẦN XÁC NHẬN CHẤP THUẬN CỦA BÊN NGÂN HÀNG

1. Đồng ý giải ngân theo các nội dung nhận nợ của Bên vay tại Khế ước nhận nợ này.
2. Ngày giải ngân là ngày ...01.../...10.../...2020... Theo đó thời hạn nhận nợ theo Khế ước nhận nợ này tính từ ngày ...01.../...10.../...2020... đến ngày ...01.../...10.../...2021...

Ngày...01... tháng ...10... năm ...2020...

ĐẠI DIỆN BÊN NGÂN HÀNG

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



Đỗ Thị Thùy Ngân

[Signature]

[Signature]



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

☆☆☆

HỢP ĐỒNG CHO VAY

Số: LN2009092753889

Hôm nay, ngày 21/09/2020, tại VPBank Sài Gòn, các Bên gồm:

- **Bên Cho Vay: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi Nhánh Sài Gòn**
 - Mã số doanh nghiệp: 0100233583-007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 15/12/2004, và các lần đăng ký thay đổi tiếp theo
 - Địa chỉ trụ sở: 129 Nguyễn Chí Thanh, Phường 09, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
 - Điện thoại: (84-28) 6265 0128 Fax: (84-28) 6265.0170
 - Đại diện theo ủy quyền: Ông/Bà: Đỗ Thị Thùy Ngân Chức vụ: PHÓ GIÁM ĐỐC XÁC NHẬN GIAO DỊCH
- Sau đây gọi là **Bên Ngân hàng**

▪ **Bên Vay:**

- Ông : **PHẠM MINH HOÀNG**
CMND số : **023794361** do CA TP HCM cấp
Hộ khẩu thường trú : 2737B Phạm Thế Hiển, Phường 7, Quận 8, Tp Hồ Chí Minh
- Bà : **PHÙNG THÙY DUNG**
CMND số : **025005538** do CA TP HCM cấp
Hộ khẩu thường trú : 79 Đường Số 1, Tổ 21, Kp3, Phường Bình Thuận, Quận 7 Tp HCM
Địa chỉ hiện tại :
Điện thoại nhà riêng:- Điện thoại di động:
Email:

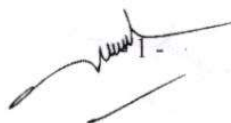
Sau đây gọi là **Bên vay**

Đã thỏa thuận và nhất trí ký kết Hợp đồng cho vay này với các nội dung như sau:

Điều 1. Giải Thích Từ Ngữ

1. **Hợp Đồng:** Là Hợp đồng cho vay này.
2. **Điều kiện giao dịch chung về cho vay có tài sản bảo đảm áp dụng đối với khách hàng cá nhân vay từng lần và/hoặc vay theo hạn mức tại VPBank (sau đây gọi chung là “Điều Kiện Giao Dịch Chung”):** Là những điều khoản ổn định do VPBank công bố từng thời kỳ để áp dụng chung cho các Khách hàng cá nhân vay từng lần và/hoặc vay theo hạn mức có tài sản bảo đảm tại VPBank. Điều Kiện Giao Dịch Chung được VPBank niêm yết công khai theo quy định của pháp luật. Nếu Bên vay chấp nhận ký kết Hợp Đồng thì được coi là đồng thời chấp nhận các điều khoản tại Điều Kiện Giao Dịch Chung.

Điều 2. Thỏa Thuận Về Cho Vay





1. Số tiền cho vay: **1.213.909.749 đồng** (Bằng chữ: *Một tỷ hai trăm mười ba triệu chín trăm lẻ chín nghìn bảy trăm bốn mươi chín đồng*).
2. Thời hạn cho vay: **12 tháng** (Bằng chữ: *Mười hai tháng*), tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho Bên vay.
3. Mục đích sử dụng vốn vay: **Thanh toán tiền đặt cọc theo thỏa thuận tại Thỏa thuận tư vấn bất động sản để được nhận chuyển nhượng QSDĐ là nền đất LK -04C-14 thuộc Khu dân cư theo quy hoạch 92.2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (tên thương mại: Gem Sky World).** Bên vay có trách nhiệm sử dụng vốn vay đúng mục đích và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật và Bên Ngân hàng về mục đích sử dụng vốn vay của mình.
4. Điều kiện và phương thức giải ngân:
 - a) Điều kiện giải ngân: Trừ trường hợp Bên Ngân hàng có chấp thuận khác, Bên Ngân hàng chỉ giải ngân khi Bên vay và Bên liên quan (nếu có):
 - (i) Đã hoàn tất hồ sơ, điều kiện giải ngân, các thủ tục về tài sản bảo đảm, hoàn tất việc mua bảo hiểm và đáp ứng các điều kiện khác theo quy định và yêu cầu của Bên Ngân hàng;
 - (ii) Không xảy ra các trường hợp Bên vay bị chấm dứt cho vay, ngừng giải ngân, thu hồi nợ trước hạn theo quy định của Hợp Đồng này;
 - (iii) Bên vay rút vốn trong thời hạn giải ngân theo thỏa thuận với Bên Ngân hàng (nếu có).Không phụ thuộc vào các thỏa thuận nêu trên, Bên Ngân hàng có quyền từ chối giải ngân trong trường hợp quy định của pháp luật không cho phép giải ngân và/hoặc do điều kiện thực tế của Bên Ngân hàng không thể giải ngân.
 - b) Bên Ngân hàng giải ngân cho Bên vay nhiều lần theo phương thức được quy định tại mỗi Khế ước nhận nợ.
 - c) Thủ tục nhận giải ngân:
 - (i) Mỗi lần có nhu cầu được giải ngân, Bên vay phải báo trước cho Bên Ngân hàng ít nhất 05 (năm) ngày làm việc và gửi kèm theo các giấy tờ chứng minh mục đích sử dụng vốn vay, đồng thời ký Khế ước nhận nợ và các chứng từ liên quan theo yêu cầu của Bên Ngân hàng.
 - (ii) Bên vay phải rút vốn vay lần đầu chậm nhất vào ngày ...12/05/2021..., sau thời hạn này, Bên vay chỉ được rút vốn nếu được Bên Ngân hàng chấp thuận.
5. Phương thức cho vay: Cho vay từng lần.
6. Trả nợ gốc, lãi tiền vay: Bên vay phải thanh toán nợ gốc, tiền lãi của khoản vay cho Bên Ngân hàng theo đúng thời hạn quy định tại (các) Khế ước nhận nợ được ký kết giữa Các Bên và/hoặc các văn bản liên quan.
7. Lãi suất cho vay, phí:
 - a) Lãi suất cho vay trong hạn và cơ chế điều chỉnh lãi suất: Được Bên Ngân hàng và Bên vay thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Bên vay và được quy định cụ thể trong (các) Khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Bên vay và Bên Ngân hàng.
 - b) Ngoài các trường hợp điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn như Các Bên thỏa thuận trong (các) Khế ước nhận nợ (nếu có), Các Bên đồng ý rằng:



- ❖ Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh trong trường hợp Bên vay không hoàn tất các thủ tục về bảo đảm tiền vay theo thông báo của Bên Ngân hàng, cụ thể:

(i) Trường hợp điều chỉnh lãi suất:

- (i.1) Hết thời hạn 30 ngày kể từ ngày Bên Ngân hàng thông báo bằng văn bản yêu cầu về việc cung cấp cho Bên Ngân hàng biên bản bàn giao bất động sản hình thành từ số tiền vay của Bên vay theo Hợp Đồng này (sau đây gọi là “Bất động sản hình thành từ vốn vay”) được ký giữa Chủ đầu tư và Bên vay (hoặc bên thứ ba khác trong trường hợp bên mua Bất động sản hình thành từ vốn vay không phải là Bên vay. Bên thứ ba được xác định là Bên thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản hình thành trong tương lai/quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Bất động sản hình thành từ vốn vay đã ký với Bên Ngân hàng) mà Bên Ngân hàng không nhận được bản gốc hoặc bản sao biên bản bàn giao Bất động sản hình thành từ vốn vay hợp lệ; hoặc
- (i.2) Trường hợp Bất động sản hình thành từ vốn vay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng (sau đây gọi là “Giấy chứng nhận”): Hết thời hạn 90 ngày kể từ ngày Bên Ngân hàng thông báo bằng văn bản yêu cầu về việc hoàn thiện thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận, cung cấp bản gốc Giấy chứng nhận cho Bên Ngân hàng và hoàn tất thủ tục thế chấp Bất động sản hình thành từ vốn vay cho Bên Ngân hàng nhưng Bên vay (hoặc bên thứ ba khác là chủ sở hữu Bất động sản hình thành từ vốn vay theo Giấy chứng nhận) không hoàn thiện các công việc theo thông báo của Bên Ngân hàng.
- (i.3) Trường hợp Bất động sản hình thành từ vốn vay đã được cấp Giấy chứng nhận: Hết thời hạn 30 ngày kể từ ngày Bên Ngân hàng thông báo bằng văn bản yêu cầu về việc hoàn tất thủ tục thế chấp Bất động sản hình thành từ vốn vay cho Bên Ngân hàng nhưng Bên vay (hoặc bên thứ ba khác là chủ sở hữu Bất động sản hình thành từ vốn vay theo Giấy chứng nhận) không hoàn thiện thủ tục này theo thông báo của Bên Ngân hàng.

Việc không hoàn thiện thủ tục thế chấp Bất động sản hình thành từ vốn vay cho Bên Ngân hàng theo quy định tại Tiểu điểm (i.2) và (i.3) Điểm b (i) này được hiểu là không hoàn tất bất kỳ khâu nào sau đây: ký kết Hợp đồng thế chấp Bất động sản hình thành từ vốn vay, công chứng Hợp đồng thế chấp Bất động sản hình thành từ vốn vay, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật vì bất kỳ lý do gì;

- (ii) Mức điều chỉnh tăng lãi suất: Mức lãi suất cho vay trong hạn (trường hợp lãi suất cho vay được cố định trong suốt thời hạn cho vay) hoặc biên độ (trường hợp lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ) sẽ được điều chỉnh tăng thêm (cộng thêm) 02% đối với trường hợp nêu tại Tiểu điểm (i.1) và 10% đối với trường hợp nêu tại Tiểu điểm (i.2) và (i.3), ví dụ: lãi suất cho vay trong hạn hiện tại (được hiểu bao gồm lãi suất cho vay sau khi đã được điều chỉnh lãi suất theo quy định tại (các) Khế ước nhận nợ và điều chỉnh trong các trường hợp khác theo Hợp Đồng này) là 10%, Bên vay thuộc trường hợp nêu tại Tiểu điểm (i.2) hoặc (i.3) nêu trên tương ứng với mức lãi suất điều chỉnh là: $10\% + 10\% = 20\%$ hoặc ví dụ: biên độ hiện tại (được hiểu bao gồm biên độ sau khi đã được điều chỉnh theo quy định tại (các) Khế ước nhận nợ và điều chỉnh trong các trường hợp khác theo Hợp Đồng này) là 5%, biên độ điều chỉnh là: $5\% + 10\% = 15\%$.

Để làm rõ, trường hợp Bên vay đã bị điều chỉnh lãi suất trong trường hợp nêu tại Tiểu điểm (i.1) nêu trên, sau đó Bên vay lại tiếp tục vi phạm quy định nêu tại Tiểu điểm (i.2) hoặc (i.3), mức lãi suất điều chỉnh sẽ là mức lãi suất cộng dồn của các trường hợp vi phạm nêu tại Tiểu điểm (i.1) và (i.2) hoặc Tiểu điểm (i.1) và (i.3), ví dụ: lãi suất cho vay trong hạn hiện tại (được hiểu bao gồm lãi suất cho vay sau khi đã được điều chỉnh lãi suất theo quy định tại



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

(các) Khế ước nhận nợ và điều chỉnh trong các trường hợp khác theo Hợp Đồng này) là 10%, Bên vay vi phạm quy định nêu tại Tiểu điểm (i.1) và đã bị điều chỉnh lãi suất + 2%, sau đó Bên vay vi phạm tiếp quy định tại Tiểu điểm (i.2) hoặc (i.3), mức lãi suất điều chỉnh là: $10\% + 2\% + 10\% = 22\%$.

(iii) Thời điểm điều chỉnh tăng lãi suất:

(iii.1) Mức lãi suất hoặc biên độ được điều chỉnh tăng thêm theo quy định tại Điểm b (ii) sẽ được áp dụng kể từ ngày 18 của tháng tiếp theo liền kề tháng hết các thời hạn nêu tại Điểm b (i). Trường hợp ngày 18 trùng vào ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của VPBank thì mức lãi suất cho vay hoặc biên độ mới này sẽ được áp dụng kể từ ngày làm việc tiếp theo liền kề.

(iii.2) Không phụ thuộc vào thời điểm điều chỉnh tăng lãi suất hoặc biên độ như quy định nêu trên, Các Bên đồng ý rằng, lãi suất cho vay trong hạn vẫn được điều chỉnh định kỳ, điều chỉnh trong các trường hợp khác theo quy định tại Hợp Đồng này, (các) Khế ước nhận nợ.

(iv) Điều chỉnh giảm lãi suất: Sau khi mức lãi suất hoặc biên độ đã được điều chỉnh tăng theo quy định tại Điểm b (ii) và b (iii), nếu Bên vay hoàn thành các thủ tục, công việc nêu tại Điểm b (i), lãi suất cho vay hoặc biên độ đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh giảm (được hiểu bao gồm lãi suất cho vay hoặc biên độ đã được điều chỉnh theo quy định tại (các) Khế ước nhận nợ và điều chỉnh trong các trường hợp khác theo Hợp Đồng này) sẽ được giảm (-) tương ứng với mức đã cộng thêm nêu tại Điểm b (ii), mức lãi suất cho vay hoặc biên độ mới này sẽ được áp dụng kể từ ngày 18 của tháng tiếp theo liền kề tháng mà Bên vay hoàn thành các thủ tục, công việc nêu tại Điểm b (i) theo quy định của Bên Ngân hàng. Trường hợp ngày 18 trùng vào ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của VPBank thì mức lãi suất cho vay hoặc biên độ mới này sẽ được áp dụng kể từ ngày làm việc tiếp theo liền kề". Ví dụ: lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh giảm là 22% (trong đó bao gồm mức lãi suất cộng thêm 2% do Bên vay vi phạm quy định tại Điểm b (i.1) và 10% do Bên vay vi phạm quy định tại Điểm b (i.2)), tại thời điểm điều chỉnh giảm, Bên vay đã hoàn thành nghĩa vụ nêu tại Điểm b (i.1), mức lãi suất điều chỉnh giảm tương ứng là: $22\% - 2\% = 20\%$.

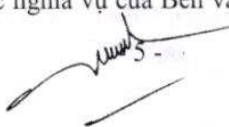
- c) Trường hợp Các Bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn, Các Bên thống nhất rằng khi xảy ra các sự kiện điều chỉnh lãi suất như quy định tại Hợp Đồng này và (các) Khế ước nhận nợ (nếu có), Bên Ngân hàng sẽ tự động thực hiện việc điều chỉnh theo đúng nội dung đã thỏa thuận và sẽ thông báo cho Bên vay theo quy định của pháp luật. Bên vay chấp thuận mức lãi suất mới (sau đây trong Hợp Đồng này và (các) Khế ước nhận nợ được gọi chung là "**Mức lãi suất cho vay điều chỉnh**") kể từ thời điểm Bên Ngân hàng thực hiện việc điều chỉnh và cam kết thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền lãi theo mức lãi suất được điều chỉnh.
- d) Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn (lãi suất quá hạn): Bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản nợ gốc của Bên vay bị chuyển quá hạn đến khi Bên vay thanh toán hết nợ gốc quá hạn.
- e) Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản tiền lãi của Bên vay bị chuyển quá hạn đến khi Bên vay thanh toán hết khoản tiền lãi quá hạn.
- f) Phí liên quan đến khoản vay: Bên vay có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Ngân hàng các khoản phí

sau đây:

- (i) Phí trả nợ trước hạn: Được quy định tại (các) Khế ước nhận nợ;
 - (ii) Các khoản phí khác: Thực hiện theo thỏa thuận cụ thể giữa Bên Ngân hàng và Bên vay phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan.
8. Chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn: Các Bên thống nhất rằng Bên Ngân hàng có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) chấm dứt cho vay, dừng giải ngân và thu hồi toàn bộ dư nợ vay còn lại của Bên vay trước thời hạn trong những trường hợp sau đây:
- a) Bên vay có hành vi không trung thực, trốn tránh, thiếu thiện chí với Bên Ngân hàng trong quá trình vay vốn, trả nợ; không phối hợp với Bên Ngân hàng trong quá trình Bên Ngân hàng kiểm soát sau vay và/hoặc không cung cấp được cho Bên Ngân hàng các chứng từ, tài liệu phục vụ cho hoạt động kiểm soát sau vay của Bên Ngân hàng;
 - b) Bên vay cung cấp thông tin, tài liệu liên quan tới việc vay vốn sai sự thật, không chính xác, không trung thực khi đề nghị vay vốn hoặc trong quá trình vay vốn tại Bên Ngân hàng;
 - c) Bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, chi phí và bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào khác đối với Bên Ngân hàng (bao gồm nghĩa vụ trả nợ theo bất kỳ Kỳ trả nợ gốc, Kỳ trả nợ lãi nào) theo thỏa thuận giữa Bên Ngân hàng và Bên vay tại Hợp Đồng, (các) Khế ước nhận nợ, Điều Khoản Giao Dịch Chung và các văn bản thỏa thuận liên quan;
 - d) Bên vay phát sinh dư nợ khác quá hạn hoặc dư nợ khác bị thu hồi nợ trước hạn tại Bên Ngân hàng hoặc tại các tổ chức tín dụng khác;
 - e) Bên vay và/hoặc Bên bảo đảm (Bên bảo lãnh, Bên thế chấp, Bên cầm cố,...) vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào đối với Bên Ngân hàng theo Hợp Đồng, (các) Khế ước nhận nợ, Điều Khoản Giao Dịch Chung và/hoặc Hợp đồng bảo đảm tiền vay hoặc xảy ra các trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của Hợp đồng bảo đảm;
 - f) Các trường hợp khác theo quy định tại Điều Khoản Giao Dịch Chung.
9. Các Bên đồng ý rằng, các thỏa thuận khác liên quan tới khoản vay của Bên vay không được quy định trong Hợp Đồng này bao gồm nhưng không giới hạn thỏa thuận về nợ quá hạn và chậm thanh toán tiền lãi, chấm dứt cho vay thu hồi nợ trước hạn, cơ cấu lại thời hạn trả nợ, quyền và nghĩa vụ của Các Bên,... được thực hiện theo Điều Khoản Giao Dịch Chung, Khế ước nhận nợ, các văn bản thỏa thuận khác giữa Bên Ngân hàng và Bên vay và quy định của pháp luật.
10. Bên vay đồng ý rằng Bên Ngân hàng có quyền tự động tạm khóa, trích, tất toán tài khoản (có kỳ hạn, không kỳ hạn) của Bên vay tại Bên Ngân hàng, các khoản tiền gửi, tài sản gửi khác của Bên vay tại Bên Ngân hàng hoặc lập ủy nhiệm thu yêu cầu các tổ chức tín dụng mở tài khoản cho Bên vay trích tiền chuyển cho Bên Ngân hàng để thu hồi các khoản nợ gốc, lãi tiền vay, phí, phạt, các khoản phải thanh toán, hoàn trả, bồi thường cho Bên Ngân hàng theo Hợp Đồng này, Khế ước nhận nợ và Điều Khoản Giao Dịch Chung hoặc bất cứ khoản nợ, nghĩa vụ thanh toán nào khác của Bên vay đối với Bên Ngân hàng theo các cam kết, thỏa thuận hoặc văn bản khác ký kết giữa Bên Ngân hàng và Bên vay.
11. Các thỏa thuận khác:

Điều 3. Thỏa Thuận Về Tài Sản Bảo Đảm

1. Để bảo đảm cho việc thực hiện các nghĩa vụ của Bên vay theo Hợp Đồng này, Các Bên thống nhất



583
CHÂN
HAI CỘ
T N
H VU
H NH
SÀI G
-TPH

áp dụng các biện pháp bảo đảm sau đây:

- a) Thế chấp bằng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ (các) Hợp đồng, Văn bản, tài liệu liên quan đến: **Nền đất số: LK-04C-14 thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại địa chỉ: Xã Long Đức, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai (tên thương mại là Gem Sky World), thuộc quyền sở hữu/sử dụng của Ông Phạm Minh Hoàng và Bà Phùng Thùy Dung**
 - b) Các biện pháp, tài sản bảo đảm khác theo thỏa thuận giữa Bên Ngân hàng với Bên vay và/hoặc Bên thứ ba (nếu có).
2. Chi tiết về các biện pháp và tài sản bảo đảm được thỏa thuận cụ thể trong các tài liệu sau đây được ký kết giữa Bên Ngân hàng với Bên vay và/hoặc các Bên liên quan: (i) Hợp đồng bảo đảm (thế chấp/cầm cố/bảo lãnh) số **LN2009092753889** ngày **21/09/2020**; (ii) các Hợp đồng bảo đảm ký trước, trong và sau ngày phát sinh hiệu lực của Hợp Đồng này; và (iii) các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế các Hợp đồng bảo đảm nêu trên.
 3. Các Bên đồng ý rằng, trường hợp có sự thay đổi về tài sản bảo đảm, bao gồm việc bổ sung, rút bớt, thay thế tài sản bảo đảm, Các Bên có thể lựa chọn ký kết hoặc không ký kết Phụ lục Hợp đồng hoặc bất kỳ văn bản thỏa thuận nào để ghi nhận các thay đổi của Hợp Đồng này.

Điều 4. Áp Dụng Điều Kiện Giao Dịch Chung

Bằng việc ký vào Hợp Đồng này, Bên vay xác nhận rằng:

1. Đã được Bên Ngân hàng cung cấp đầy đủ thông tin về các quy định tại bản Điều Kiện Giao Dịch Chung trước khi ký kết Hợp Đồng này.
2. Đã đọc, hiểu rõ và xác nhận rằng các điều khoản của Điều Kiện Giao Dịch Chung bảo đảm được sự bình đẳng giữa Bên vay và Bên Ngân hàng trong giao dịch này, theo đó Bên vay đồng ý chấp nhận các điều khoản và điều kiện tại Điều Kiện Giao Dịch Chung, bao gồm cả các điều khoản về miễn trách nhiệm của mỗi bên, tăng trách nhiệm hoặc loại bỏ quyền lợi chính đáng của bất kỳ bên nào.
3. Điều Kiện Giao Dịch Chung là một phụ lục gắn liền, không tách rời của Hợp Đồng này và cùng với Hợp Đồng này, Khế ước nhận nợ tạo thành một Thỏa thuận cho vay, có giá trị ràng buộc giữa Bên vay và Bên Ngân hàng.
4. Bên Ngân hàng có thể sửa đổi, điều chỉnh các điều khoản và điều kiện của Điều Kiện Giao Dịch Chung trên cơ sở bảo đảm việc sửa đổi, bổ sung phù hợp với các quy định có liên quan của pháp luật. Bên Ngân hàng sẽ thông báo cho Bên vay các nội dung sửa đổi, điều chỉnh này bằng một trong các phương thức phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này và Điều Kiện Giao Dịch Chung.
5. Khi có sự khác nhau giữa bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này, Khế ước nhận nợ với Điều Kiện Giao Dịch Chung, điều khoản của Hợp Đồng này, Khế ước nhận nợ sẽ được ưu tiên áp dụng.

Điều 5. Điều Khoản Thi Hành

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi Bên vay thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ đối với Bên Ngân hàng. Mọi thay đổi đối với các nội dung của Hợp Đồng này chỉ có hiệu lực khi được thỏa thuận phù hợp với Hợp Đồng này và Điều Kiện Giao Dịch Chung. Các văn bản, dữ liệu ghi nhận nội dung sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng là bộ phận không tách rời của Hợp Đồng. Những vấn đề chưa được đề cập đến trong Hợp Đồng này và Điều Kiện Giao Dịch Chung sẽ được thực hiện theo (các) Khế ước nhận nợ, các cam kết, thỏa thuận khác giữa Các Bên (nếu có) và theo quy định của pháp luật có liên quan.
2. Hợp Đồng này, (các) Khế ước nhận nợ và Điều Kiện Giao Dịch Chung được giải thích và điều chỉnh

6 -

theo pháp luật Việt Nam. Các tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, (các) Khế ước nhận nợ và Điều Kiện Giao Dịch Chung sẽ được Các Bên bàn bạc xử lý trên tinh thần hợp tác, bình đẳng và tôn trọng lẫn nhau. Trường hợp Các Bên không tự thỏa thuận được hoặc không muốn thỏa thuận với nhau, một trong Các Bên có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật. Các Bên thống nhất rằng, địa chỉ của Các Bên như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này là địa chỉ được sử dụng để Tòa án xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật. Trường hợp Bên vay thay đổi địa chỉ mà không thông báo cho Bên Ngân hàng bằng văn bản, thì được hiểu là Bên vay cố tình giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ và Bên Ngân hàng có quyền yêu cầu Tòa án thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Bên vay chấp nhận việc Tòa án xét xử vắng mặt Bên vay kể cả trường hợp không lấy được lời khai của Bên vay.

3. Trường hợp có điều khoản nào đó của Hợp Đồng này, (các) Khế ước nhận nợ và Điều Kiện Giao Dịch Chung bị vô hiệu theo phán quyết của cơ quan có thẩm quyền thì các điều khoản còn lại vẫn giữ nguyên hiệu lực với Các Bên. Các Bên sẽ bàn bạc, thỏa thuận để sửa đổi, bổ sung lại điều khoản đó cho phù hợp với quy định của pháp luật.
4. Bằng việc ký kết Hợp Đồng này, Bên vay xác nhận rằng Bên vay đã được Bên Ngân hàng cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đến khoản vay trước khi xác lập Hợp Đồng này bao gồm nhưng không giới hạn các thông tin như lãi suất cho vay; nguyên tắc và các yếu tố xác định lãi suất cho vay đối với trường hợp áp dụng lãi suất cho vay có điều chỉnh; lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn; lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả; phương pháp tính tiền lãi; loại phí và mức phí; thông tin về Hợp Đồng này và Điều Kiện Giao Dịch Chung, ...
5. Hợp Đồng này được lập thành 04 bản, có giá trị pháp lý như nhau, Bên vay giữ 01 bản, Bên Ngân hàng giữ 03 bản.
6. Các Bên xác nhận rằng việc giao kết Hợp Đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không giả tạo, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa, nhầm lẫn. Từng bên một đã đọc lại, hiểu rõ, nhất trí và cùng ký tên dưới đây.

BÊN VAY

(Ký và ghi rõ họ tên)

Phạm Minh Hoàng *Phùng Thủy Dung*

ĐẠI DIỆN BÊN NGÂN HÀNG

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



Đỗ Thị Thùy Ngân