

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----☆☆☆-----

HỢP ĐỒNG**Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất**

Số: «Số_hợp_đồng_thế_chấp_công_chứng»

*Hôm nay, ngày tháng năm , các bên gồm:***A. Bên thế chấp: Ông/Bà «BÊN_ĐƯỢC_CẤP_TÍN_DỤNG»**

- Ông/Bà «Bên_được_cấp_tín_dụng_viết_thường», sinh năm «Sinh_năm»

Giấy tờ tùy thân: «GTTT_người_vay».

Đăng ký HKTT tại: «Địa_chỉ_HKTT_người_vay».

**B. Bên nhận thế chấp: NGÂN HÀNG TMCP ĐÔNG NAM Á (SEABANK) -
«Chi_nhánh_Bên_bảo_đảm_viết_hoa»**

- Địa chỉ: «Địa_chỉ_HDTC».
- Điện thoại: «ĐT_HDTC».
- Mã số Chi nhánh: «DKKD_Bên_bảo_đảm» do «Cơ_quan_cấp_ngày_cấp_Bên_bảo_đảm»
- Đại diện : «Đại_diện_ký_HDTC» Chức vụ: «Chức_vụ_HDTC»

Ông/Bà sinh năm, mang Giấy tờ tùy thân:
..... SỐ do
cấp ngày

Đã thỏa thuận ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (“Hợp đồng”) như sau:**Điều 1. Nghĩa vụ được bảo đảm**

1. Bên thế chấp đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của mình được nêu tại Điều 2 Hợp đồng này và dùng toàn bộ giá trị tài sản này để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ dân sự của Bên thế chấp, đồng thời là Bên vay vốn, đối với **SeABank** phát sinh trước, tại hoặc sau thời điểm ký Hợp đồng này bao gồm, nhưng không giới hạn trong:

- a) Nghĩa vụ hoàn trả tiền vay (nợ gốc), lãi vay, lãi quá hạn, các khoản phạt chậm trả, phạt vi phạm, chi phí xử lý tài sản thế chấp, các khoản chi phí và phải trả khác của Bên thế chấp theo **Hợp đồng cho vay theo hạn mức số «Số_hợp_đồng_tín_dụng» ngày/...../.....; Đơn Đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ký ngày/...../..... và các Hợp đồng tín dụng khác ký giữa Bên thế chấp và SeABank trong khoảng thời gian từ ngày/...../..... đến ngày/...../.....**

- b) Nghĩa vụ thực hiện các cam kết của Bên thế chấp khi được **SeABank** cấp tín dụng dưới hình thức khác bao gồm, nhưng không giới hạn trong: bảo lãnh, chiết khấu, thư tín dụng (L/C).
 - c) Nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền **SeABank** đã ứng trước để thanh toán hộ cho Bên thế chấp liên quan đến việc định giá, công chứng/chứng thực, đăng ký/đăng ký thay đổi giao dịch bảo đảm, bảo hiểm, bảo quản và xử lý tài sản thế chấp, v.v.
 - d) Nghĩa vụ tài chính khác của Bên thế chấp đối với **SeABank**.
2. Nghĩa vụ được bảo đảm đối với các Hợp đồng tín dụng và các văn bản xác định nghĩa vụ dân sự khác của Bên thế chấp đối với **SeABank** theo thỏa thuận tại khoản 1 của Điều này bao gồm cả trường hợp Hợp đồng tín dụng, văn bản xác định nghĩa vụ dân sự khác của Bên thế chấp đối với **SeABank** được sửa đổi, bổ sung.
3. Các Bên đồng ý rằng, Bên nhận thế chấp, SeABank trong Hợp đồng này được hiểu là Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Hội Sở Chính, «Bên_bảo_đảm_viết_thường»¹, «Bên_cấp_tín_dụng_viết_thường»² hay bất kỳ Chi nhánh, Phòng giao dịch nào của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.

Điều 2. Tài sản thế chấp

1. Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo «Tên_Giấy_chứng_nhận» số «Số_Giấy_chứng_nhận», «Số_vào_sổ_cấp_GC_N» do «Tên_cơ_quan_cấp_GC_N» cấp ngày «Ngày_cấp_ban_đầu_của_GC_N» cho «Người_đứng_tên_trên_GC_N_và_các_lần_chuyển», cụ thể như sau:
 - a) Thửa đất số : «Thửa_đất_số».
 - b) Tờ bản đồ số : «Tờ_bản_đồ_số».
 - c) Địa chỉ thửa đất : «Địa_chỉ».
 - d) Diện tích : «Diện_tích» (Bằng chữ: «Diện_tích_bằng_chữ»).
 - e) Hình thức sử dụng : «Hình_thức_sử_dụng».
 - f) Mục đích sử dụng : «Mục_đích_sử_dụng».
 - g) Thời hạn sử dụng : «Thời_hạn_sử_dụng».
 - h) Nguồn gốc sử dụng : «Nguồn_gốc_sử_dụng».
 - i) Ghi chú : «Ghi_chú»
2. Tài sản là nhà ở gắn liền với đất theo «Tên_Giấy_chứng_nhận» số «Số_Giấy_chứng_nhận», số «Số_vào_sổ_cấp_GC_N» do «Tên_cơ_quan_cấp_GC_N» cấp ngày «Ngày_cấp_ban_đầu_của_GC_N» cho «Người_đứng_tên_trên_GC_N_và_các_lần_chuyển», cụ thể như sau:
 - a) Loại tài sản : «Loại_tài_sản_gắn_liền_trên_đất»
 - b) Địa chỉ : «Địa_chỉ_tài_sản_trên_đất»

¹ Ghi tên Chi nhánh/PGD nhận thế chấp/Ký hợp đồng bảo đảm

² Ghi tên Chi nhánh/PGD cấp tín dụng/ký Hợp đồng tín dụng

- c) Diện tích xây dựng : «**Diện_tích_xây_dựng**»
- d) Diện tích sàn : «**Diện_tích_sàn**».
- e) Kết cấu : «**Kết_cấu**»
- f) Cấp (hạng) : «**Cấp_Hạng**».
- g) Số tầng : «**Số_tầng**»
- h) Năm hoàn thành xây dựng: «**Năm_hoàn_thành_xây_dựng**»
- i) Thời hạn sở hữu: «**Thời_hạn_sở_hữu**»

Điều 3. Giá trị tài sản thế chấp

1. Tổng giá trị tài sản thế chấp tại thời điểm ký Hợp đồng này là «**Giá_trị_định_giá**» VND (*Bảng chữ: «**Giá_trị_định_giá_bảng_chữ**»/.*), theo Văn bản thỏa thuận về giá ngày/...../.....
Việc định giá trên chỉ làm cơ sở để **SeABank** ước tính mức cho vay, cấp tín dụng, không dùng làm căn cứ trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.
2. **SeABank** được quyền chủ động thực hiện việc định giá lại tài sản thế chấp và điều chỉnh mức cho vay, cấp tín dụng, phù hợp với chính sách cho vay của **SeABank** trong từng thời kỳ. Bên thế chấp đồng ý và công nhận các thông báo của **SeABank** về giá trị tài sản thế chấp như các Phụ lục của Hợp đồng này.

Điều 4. Thời hạn thế chấp

Thời hạn thế chấp tài sản nêu trên được tính kể từ ngày các Bên ký Hợp đồng này cho đến khi Bên thế chấp hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ được bảo đảm theo quy định tại Điều 1 Hợp đồng này đối với **SeABank** và hai bên thực hiện xóa đăng ký thế chấp tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm có thẩm quyền.

Điều 5. Mua bảo hiểm cho tài sản thế chấp

1. Trong thời hạn 15 ngày dương lịch (kể cả ngày lễ, ngày nghỉ) kể từ ngày **SeABank** yêu cầu, Bên thế chấp có nghĩa vụ mua và chịu chi phí mua bảo hiểm cho tài sản thế chấp theo yêu cầu của **SeABank**. Trường hợp Bên thế chấp không mua, **SeABank** có quyền, theo quyết định của **SeABank**, mua bảo hiểm thay cho Bên thế chấp. Trong trường hợp này, Bên thế chấp có nghĩa vụ hoàn trả chi phí mua bảo hiểm cho **SeABank** trong thời hạn 03 ngày dương lịch (kể cả ngày lễ, ngày nghỉ) kể từ ngày **SeABank** thông báo. Nếu quá thời hạn này mà Bên thế chấp không hoàn trả, **SeABank** có quyền tự động trích tiền từ tài khoản của Bên vay vốn và/hoặc khấu trừ từ tiền vay của Bên vay vốn để thu hồi tiền mua bảo hiểm. Trong trường hợp đó, giá trị số tiền mua bảo hiểm được khấu trừ từ tiền vay của Bên vay vốn sẽ được tính vào tổng giá trị khoản vay của Bên vay vốn tại **SeABank**.
2. Bên thế chấp có nghĩa vụ thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp tại **SeABank**. Nếu **SeABank** có yêu cầu, Bên thế chấp có nghĩa vụ cung cấp toàn bộ giấy tờ bảo hiểm gốc cho **SeABank** trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày **SeABank** yêu cầu hoặc thời hạn khác theo yêu cầu của **SeABank**. **SeABank** là người được thụ hưởng tiền bồi thường bảo hiểm theo hợp đồng bảo hiểm và tất cả các khoản tiền khác mà tổ chức bảo hiểm trả cho Bên thế chấp. Trường hợp tổ chức bảo hiểm không chi trả trực tiếp tiền bảo hiểm cho **SeABank**, Bên thế chấp có nghĩa vụ thanh toán cho **SeABank** số tiền bảo

hiếm ngay trong ngày nhận được. Nếu khoản tiền bảo hiểm nhận được không đủ để trả nợ hoặc để đảm bảo tỷ lệ dư nợ trên giá trị tài sản bảo đảm theo quy định của **SeABank**, Bên thế chấp phải bổ sung tài sản bảo đảm, hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác, hoặc phải giảm dư nợ tương ứng hoặc tất cả các biện pháp trên.

3. Hợp đồng bảo hiểm nêu tại khoản 2 Điều này bao gồm hợp đồng bảo hiểm mà Bên thế chấp đã/sẽ giao kết trước/sau khi ký kết Hợp đồng này.

Điều 6. Quản lý, sử dụng tài sản thế chấp

1. Bên thế chấp được quyền và có trách nhiệm trực tiếp quản lý, khai thác, sử dụng tài sản thế chấp và được đầu tư hoặc cho người thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp, toàn bộ phần tài sản tăng thêm được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự nêu tại Điều 1 Hợp đồng này.
2. Bên thế chấp được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nếu có văn bản chấp thuận của **SeABank**, với các điều kiện do **SeABank** quy định. **SeABank** được yêu cầu và Bên thế chấp, Bên thuê, mượn tài sản phải tuân thủ việc ngừng/chấm dứt hoạt động/giao dịch cho thuê, cho mượn, khai thác, sử dụng Tài sản thế chấp nếu xét thấy việc tiếp tục cho thuê, cho mượn, khai thác, sử dụng Tài sản thế chấp sẽ làm ảnh hưởng đến giá trị của Tài sản thế chấp hoặc việc quản lý, xử lý Tài sản thế chấp của **SeABank**.
3. Bên thế chấp không được (i) sử dụng tài sản thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ khác; (ii) không được chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, góp vốn hoặc có bất kỳ hình thức nào chuyển hoặc làm hạn chế quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản thế chấp; (iii) không được hủy hoại, làm giảm giá trị của tài sản thế chấp; (iv) không được thay đổi mục đích sử dụng tài sản thế chấp, (v) không được giao, ủy quyền cho người khác quản lý, sử dụng, khai thác Tài sản thế chấp, v.v trừ trường hợp có văn bản đồng ý của **SeABank**, với các điều kiện do **SeABank** quy định.
4. Bên thế chấp không được bán các tài sản/công trình xây dựng trên đất. Trường hợp công trình xây dựng để bán thì Bên thế chấp được bán sau khi được **SeABank** chấp thuận bằng văn bản, nhưng phải dùng toàn bộ số tiền và tài sản có được từ việc bán tài sản để thay thế cho tài sản bảo đảm đã bán và/hoặc trả nợ cho **SeABank**.
5. Khi tài sản thế chấp bị hủy hoại, hư hỏng, giảm sút giá trị và/hoặc không đảm bảo tỷ lệ dư nợ trên giá trị tài sản bảo đảm theo quy định của **SeABank**, trong thời hạn 30 ngày dương lịch (kể cả ngày lễ, ngày nghỉ) kể từ ngày **SeABank** thông báo, hoặc thời hạn khác theo yêu cầu của **SeABank**, Bên thế chấp phải khôi phục, sửa chữa tài sản thế chấp, hoặc thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương, hoặc bổ sung thêm tài sản bảo đảm khác được **SeABank** chấp thuận để bù đắp phần giá trị giảm sút. Nếu không thực hiện được, **SeABank** được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trước hạn.
6. Nếu Tài sản thế chấp bị tiêu hủy, hư hỏng, thu hồi, trưng thu, trưng dụng, giải tỏa, v.v, bằng Hợp đồng này, Bên thế chấp ủy quyền không hủy ngang cho **SeABank** được đại diện Bên thế chấp thực hiện các thủ tục, ký các giấy tờ liên quan để nhận và quản lý các khoản tiền bảo hiểm, bồi thường, v.v từ các cơ quan nhà nước, tổ chức và/hoặc cá nhân liên quan. Toàn bộ các khoản tiền bảo hiểm, tài sản được đền bù, bồi thường, v.v sẽ trở thành tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ của Bên vay tại **SeABank**. Bên thế chấp cam kết không tự ý, hay đơn phương nhận các khoản tiền nêu trên mà sẽ phối hợp với **SeABank** để **SeABank** được nhận và quản lý các khoản tiền này.

Điều 7. Xử lý tài sản thế chấp**1. Các trường hợp xử lý tài sản thế chấp:**

- a) Khi đến thời hạn trả nợ (kể cả trường hợp phải trả nợ trước hạn) theo các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và/hoặc các văn bản liên quan khác mà Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì **SeABank** được quyền xử lý một phần hoặc toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.
- b) Khi Bên thế chấp vi phạm bất kỳ một cam kết hay nghĩa vụ nào theo Hợp đồng này hoặc quy định pháp luật có liên quan và không khắc phục vi phạm trong thời hạn quy định trong văn bản thông báo của **SeABank**, **SeABank** có quyền xử lý một phần hoặc toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.
- c) Khi Bên thế chấp chết, mất tích, mất năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật hoặc liên quan trực tiếp hay gián tiếp đến các vụ kiện và/hoặc tranh chấp liên quan đến tài sản thế chấp, **SeABank** được quyền xử lý một phần hoặc toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.
- d) Các trường hợp do pháp luật quy định hoặc các bên có thỏa thuận.

2. Phương thức xử lý tài sản thế chấp:

SeABank và Bên thế chấp thống nhất phương thức xử lý tài sản thế chấp như sau:

- a) **SeABank** nhận chính tài sản thế chấp để thay thế nghĩa vụ trả nợ của Bên thế chấp; và/hoặc
- b) **SeABank** trực tiếp hoặc thông qua các tổ chức khác để bán tài sản thế chấp (bán riêng lẻ hoặc thông qua đấu giá); **SeABank** được quyền thay mặt cho Bên thế chấp ký trên mọi giấy tờ, tài liệu trong quá trình bán tài sản kể cả việc ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản; và/hoặc
- c) Phương thức khác mà **SeABank** cho là phù hợp tình hình thực tế và không trái pháp luật như: ủy quyền, ủy thác xử lý nợ và tài sản bảo đảm, v.v.

Trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp, **SeABank** được toàn quyền lựa chọn và quyết định: (i) phần và/loại tài sản thế chấp ưu tiên xử lý trước, (ii) thời điểm và phương thức xử lý tài sản thế chấp, (iii) việc định giá và xác định giá bán/xử lý tài sản thế chấp cũng như việc tổ chức xử lý tài sản thế chấp. Bên thế chấp cam kết tuân thủ và không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp gì về việc **SeABank** thực hiện các quyền lựa chọn và quyết định nêu tại Hợp đồng này.

3. Bằng Hợp đồng này Bên thế chấp đồng ý cho **SeABank có toàn quyền thực hiện việc bán, hoặc ủy quyền cho Bên thứ ba có chức năng mua bán tài sản, bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ mà không cần có thêm bất kỳ sự đồng ý nào của Bên thế chấp. **SeABank** có quyền đơn phương xác định giá bán tài sản, trực tiếp ký Hợp đồng chuyển nhượng tài sản và thực hiện các thủ tục liên quan tại các cơ quan có thẩm quyền (nếu cần thiết) để chuyển nhượng, sang tên tài sản cho Bên mua.**

Trong trường hợp **SeABank** ủy quyền cho bên thứ ba thực hiện việc xử lý tài sản thì Bên thế chấp chấp thuận rằng Bên thứ ba cũng sẽ có toàn quyền ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản và thực hiện các thủ tục liên quan tại các cơ quan có thẩm quyền để chuyển nhượng, sang tên tài sản cho Bên mua.

4. Bên thế chấp có nghĩa vụ giao và/hoặc phối hợp với bên giữ tài sản thế chấp (nếu có) giao tài sản thế chấp cho **SeABank để xử lý. Nếu Bên thế chấp không tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp trong vòng 15 ngày dương lịch (kể cả ngày lễ, ngày nghỉ) kể từ ngày **SeABank** yêu cầu,**

SeABank có quyền thu giữ tài sản thế chấp để xử lý thu hồi nợ mà không cần sự đồng ý, tham gia của Bên thế chấp. Bên thế chấp phải chịu các chi phí hợp lý, cần thiết cho việc thu giữ tài sản thế chấp và phải bồi thường cho **SeABank** nếu gây thiệt hại cho **SeABank**. Trong quá trình tiến hành thu giữ tài sản thế chấp, nếu Bên thế chấp/bên giữ tài sản có dấu hiệu chống đối, cản trở, gây mất an ninh, trật tự nơi công cộng hoặc có hành vi vi phạm pháp luật khác thì **SeABank** có quyền yêu cầu các cơ quan nhà nước có thẩm quyền nơi tiến hành thu giữ tài sản thế chấp, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình áp dụng các biện pháp theo quy định của pháp luật để giữ gìn an ninh, trật tự, bảo đảm cho **SeABank** thực hiện quyền thu giữ tài sản thế chấp.

5. **SeABank** được quyền (trực tiếp hoặc ủy quyền cho bên thứ ba) khai thác, sử dụng và thu hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp trong thời gian chờ xử lý tài sản thế chấp. Toàn bộ số tiền thu được sau khi trừ đi các chi phí liên quan được dùng để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm của Bên thế chấp đối với **SeABank** nêu tại Điều 1 Hợp đồng này.
6. Trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp theo Điều này nhưng Bên thế chấp không phối hợp thực hiện các thủ tục hoặc ký các văn bản theo quy định pháp luật để xử lý tài sản thế chấp thì:
(i) Hợp đồng thế chấp này được dùng để thay thế Hợp đồng mua bán/chuyển nhượng tài sản và các văn bản liên quan khác giữa Bên thế chấp với người mua tài sản thế chấp và (ii) **SeABank** được tiến hành xử lý tài sản thế chấp (được quyền thay mặt Bên thế chấp quyết định, ký kết tất cả các tài liệu liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp, mua bán/chuyển nhượng tài sản). Ngoài ra, **SeABank** được sử dụng các tài liệu liên quan khác của mình để phục vụ cho việc xử lý tài sản thế chấp. Bên thế chấp cam đoan từ bỏ mọi quyền khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến việc xử lý tài sản trên.
7. Giá bán tài sản thế chấp do **SeABank** quyết định. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp do **SeABank** quản lý, định đoạt. Tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được sử dụng để thanh toán nghĩa vụ của Bên thế chấp đối với **SeABank** sau khi trừ đi các khoản thuế phải nộp, chi phí bảo quản, định giá và bán tài sản, và các chi phí cần thiết khác có liên quan (**SeABank** sẽ khấu trừ luôn các khoản tiền này khi xử lý tài sản thế chấp). Sau khi thanh toán toàn bộ nghĩa vụ, nếu tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp còn thừa thì **SeABank** trả lại phần thừa cho Bên thế chấp; nếu tiền thu được còn thiếu thì Bên thế chấp sẽ phải tiếp tục trả phần còn thiếu đó cho **SeABank**.
8. Trong trường hợp Bên thế chấp có nhiều tài sản bảo đảm tại **SeABank** thì **SeABank** có quyền lựa chọn từng tài sản cụ thể để xử lý trước.
9. Nếu tài sản thế chấp là đối tượng của việc khai nhận hoặc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế thì những người thừa kế của Bên thế chấp phải kế thừa thực hiện những cam kết của Bên thế chấp đối với **SeABank** trước khi thực hiện việc khai nhận hoặc phân chia di sản.
10. Sau khi xử lý tài sản thế chấp **SeABank** có trách nhiệm thông báo cho Bên thế chấp kết quả xử lý tài sản thế chấp. Thông báo này được coi là văn bản chứng minh kết quả xử lý tài sản thế chấp và có giá trị pháp lý đối với **SeABank**, Bên thế chấp và các cá nhân, tổ chức khác có liên quan.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của các bên

1. Bên thế chấp có các quyền và nghĩa vụ dưới đây:
 - a) Phải giao toàn bộ bản chính giấy chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản thế chấp cho **SeABank** giữ ngay sau khi ký kết Hợp đồng này và trước khi **SeABank** thực hiện bất kỳ một khoản giải ngân nào có liên quan, trừ trường hợp bổ sung tài sản bảo đảm

- và thay đổi tài sản bảo đảm theo thỏa thuận của các bên;
- b) Phải cập nhật cho **SeABank** về quá trình hình thành tài sản gắn liền với đất đã thế chấp. Khi tài sản trên đất thế chấp hình thành, Bên thế chấp có nghĩa vụ phối hợp với **SeABank** thực hiện các thủ tục đăng ký sở hữu/sử dụng và giao bản chính giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho **SeABank** ngay khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp;
 - c) Phải phối hợp với **SeABank** thực hiện các thủ tục định giá, công chứng, chứng thực, đăng ký, đăng ký thay đổi giao dịch bảo đảm và chịu mọi chi phí liên quan đến việc thực hiện thế chấp tài sản theo quy định của pháp luật, kể cả trường hợp gia hạn, sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp;
 - d) Phải bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác cho **SeABank** khi tài sản thế chấp bị hư hỏng, tiêu hủy, hoặc có sự biến động giá dẫn đến việc không còn đủ giá trị để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ quy định tại Điều 1 Hợp đồng này;
 - e) Bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp; áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn giá trị tài sản thế chấp trong trường hợp tài sản thế chấp có nguy cơ bị hư hỏng, tiêu hủy, giảm sút giá trị. Trường hợp sửa chữa tài sản thế chấp có thể dẫn đến giảm sút giá trị tài sản thế chấp thì phải thông báo cho **SeABank** bằng văn bản trước khi thực hiện;
 - f) Thông báo bằng văn bản cho **SeABank** về quyền của Bên thứ ba đối với tài sản thế chấp trong thời hạn 02 ngày dương lịch (kể cả ngày lễ, ngày nghỉ) kể từ ngày phát sinh quyền của Bên thứ ba. Trong trường hợp không thông báo hoặc thông báo không đúng thời hạn 02 ngày nêu trên thì **SeABank** có quyền ngừng giải ngân, xử lý tài sản thế chấp và thu hồi nợ trước hạn;
 - g) Thực hiện giao tài sản thế chấp cho **SeABank** trong trường hợp **SeABank** tiến hành xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Điều 7 Hợp đồng này;
 - h) Tạo điều kiện thuận lợi để **SeABank** kiểm tra tài sản thế chấp vào bất kỳ thời điểm nào trong suốt thời gian thế chấp và cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp trong trường hợp **SeABank** có yêu cầu;
 - i) Tạo điều kiện thuận lợi để **SeABank** thực hiện quyền và nghĩa vụ của Người xử lý tài sản thế chấp;
 - j) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng này.
2. **SeABank** có các quyền và nghĩa vụ dưới đây:
- a) Được yêu cầu Bên thế chấp cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp và giám sát, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp;
 - b) Yêu cầu Bên thế chấp áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn giá trị tài sản thế chấp trong trường hợp tài sản thế chấp có nguy cơ bị hư hỏng, tiêu hủy, chậm tiến độ hình thành hoặc không hình thành (nếu là tài sản hình thành trong tương lai). Nếu Bên thế chấp không thực hiện, **SeABank** có quyền thu hồi nợ trước hạn và được xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận ghi nhận tại Điều 7 Hợp đồng này để thu hồi nợ;
 - c) Có quyền chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và xử lý tài sản thế chấp nếu Bên thế chấp vi phạm một trong các nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và/hoặc các văn bản có liên quan khác;
 - d) Xử lý tài sản thế chấp theo phương thức đã thỏa thuận với Bên thế chấp trong Hợp đồng này;
 - e) Yêu cầu Bên thế chấp hoặc Bên thứ ba giữ tài sản thế chấp giao tài sản thế chấp trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ;

- f) Bảo quản và trả lại giấy tờ về tài sản thế chấp cho Bên thế chấp sau khi Bên thế chấp đã hoàn thành mọi nghĩa vụ đối với **SeABank**;
- g) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng này.

Điều 9. Giải quyết tranh chấp

1. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp thì các Bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau;
2. Trong trường hợp không giải quyết được bằng thương lượng thì một trong hai Bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền nơi có trụ sở của **SeABank** hoặc nơi khác do **SeABank** lựa chọn giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Thỏa thuận khác

1. Phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp, toàn bộ hoa lợi, lợi tức, quyền tài sản, vật phụ, trang thiết bị kèm theo tài sản nêu tại Điều 2 Hợp đồng này cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này. Trường hợp Bên thế chấp đã mua bảo hiểm cho tài sản thế chấp thì khoản tiền bồi thường bảo hiểm sẽ trở thành tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ của Bên vay tại **SeABank**. Quyền thụ hưởng tiền bảo hiểm thuộc **SeABank**.
2. Nếu có sự thay đổi nội dung hoặc chấm dứt hiệu lực của các Hợp đồng tín dụng và các văn bản xác định nghĩa vụ dân sự khác của Bên thế chấp đối với **SeABank** đã nêu tại Điều 1 Hợp đồng này, thì sự thay đổi hoặc chấm dứt đó không đương nhiên làm thay đổi, chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng này.
3. Sự vô hiệu của bất kỳ điều khoản nào trong Hợp đồng này không làm ảnh hưởng đến hiệu lực pháp lý của những điều khoản còn lại của Hợp đồng. Những điều khoản này vẫn giữ nguyên hiệu lực pháp lý và Hợp đồng này coi như không có (những) điều khoản bị vô hiệu đó.
4. Trong Hợp đồng này, tất cả các điều khoản quy định về quyền của **SeABank** được hiểu là **SeABank** có quyền quyết định lựa chọn thực hiện hoặc không thực hiện, nhưng không có nghĩa là **SeABank** có nghĩa vụ thực hiện các quyền đó.
5. Bên thế chấp cam đoan những thông tin về nhân thân và tài sản thế chấp đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật và vào thời điểm ký Hợp đồng này, tài sản thế chấp nói trên:
 - a) Được phép thế chấp theo quy định của Pháp luật;
 - b) Hoàn toàn thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của Bên thế chấp, không có bất kỳ sự tranh chấp nào;
 - c) Chưa được chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng dưới bất kỳ hình thức nào 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 định đoạt của chủ sở hữu;
 - e) Không có giấy tờ sở hữu/sử dụng nào khác ngoài giấy tờ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này.
6. Các bên cam kết:
 - a) Việc giao kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và/hoặc bị lừa dối;
 - b) Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - c) Đã đọc kỹ và hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.
7. Những vấn đề chưa được thỏa thuận trong Hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của Pháp luật và quy định của **SeABank**.

Mã hiệu: N_04_01_03_01/F02

Ngày hiệu lực:

Lần ban hành/sửa đổi: 02/00

8. Bản Hợp đồng này có hiệu lực theo quy định của luật cho đến khi chấm dứt thời hạn thế chấp quy định tại Điều 4 Hợp đồng này. Trừ trường hợp có thỏa thuận khác tại Hợp đồng, việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này chỉ có giá trị khi được Bên thế chấp và **SeABank** lập thành văn bản có chứng nhận của Cơ quan/Phòng/Văn phòng công chứng/Tổ chức hành nghề công chứng.
9. Hợp đồng này được lập thành 04 bản gốc, **SeABank** giữ 01 (một) bản, Bên thế chấp giữ 01 (một) bản và giao 02 (hai) bản cho Tổ chức hành nghề công chứng/Cơ quan có thẩm quyền chứng thực và Cơ quan Đăng ký giao dịch bảo đảm.

BÊN THẾ CHẤP

(Ký, ghi rõ họ tên)

BÊN NHẬN THẾ CHẤP

(Ký tên, đóng dấu)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày tháng năm

PHIẾU YÊU CẦU ĐĂNG KÝ THẾ CHẤP
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT
 (Ban hành kèm theo Thông tư số 07 ngày 25 tháng 11 năm 2019
 của Bộ Tư pháp)

Kính gửi:

PHẦN GHI CỦA CÁN BỘ TIẾP NHẬN

Vào Sổ tiếp nhận hồ sơ:

Quyển số _____ *Số thứ tự* _____

Cán bộ tiếp nhận
 (ký và ghi rõ họ, tên)

PHẦN KÊ KHAI CỦA CÁC BÊN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP

Người yêu cầu đăng ký: ☐ Bên thế chấp ☐ Bên nhận thế chấp
☐ Người đại diện của bên ☐ Quản tài viên
 thế chấp, bên nhận thế chấp

1. Bên thế chấp

- 1.1. Tên đầy đủ của tổ chức, cá nhân: **Ông/Bà «BÊN ĐƯỢC CẤP TÍN DỤNG»**
 1.2. Địa chỉ liên hệ: «Địa chỉ HKTT người vay»
 1.3. Số điện thoại (nếu có): Fax (nếu có): Thư điện tử (nếu có):

 1.4. ☒ Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Chứng minh QĐND ☐ Hộ chiếu
 «GTTT người vay».

2. Bên nhận thế chấp

- 2.1. Tên đầy đủ của tổ chức, cá nhân: **NGÂN HÀNG TMCP ĐÔNG NAM Á (SEABANK) - «Chi nhánh Bên bảo đảm viết hoa»**
 2.2. Địa chỉ liên hệ: «Địa chỉ HDTC»
 2.3. Số điện thoại (nếu có): «ĐT HDTC»
 2.4. ☐ Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Chứng minh QĐND ☐ Hộ chiếu
☒ GCN đăng ký doanh nghiệp/GCN đăng ký hoạt động chi nhánh, văn phòng đại diện/GP thành lập và hoạt động ☐ QĐ thành lập ☐ GP đầu tư/GCN đầu tư/GCN đăng ký đầu tư
 Số: «DKKD Bên bảo đảm»
 Cơ quan cấp: «Cơ quan cấp ngày cấp Bên bảo đảm»

3. Mô tả tài sản thế chấp

- 3.1. Quyền sử dụng đất** ☐ ☐ ☐ ☐
 3.1.1. Thửa đất số: «Thửa đất số»; Tờ bản đồ số: «Tờ bản đồ số»
 Mục đích sử dụng đất: «Mục đích sử dụng»
 Thời hạn sử dụng đất: «Thời hạn sử dụng»
 3.1.2. Địa chỉ thửa đất: «Địa chỉ»
 3.1.3. Diện tích đất thế chấp: «Diện tích»
 (ghi bằng chữ: «Diện tích bằng chữ»)
 3.1.4. «Tên Giấy chứng nhận»:
 Số phát hành: «Số Giấy chứng nhận», «Số vào sổ cấp GCN»

Cơ quan cấp: «Tên_cơ_quan_cấp_GC_N», cấp ngày «Ngày_cấp_ban_đầu_của_GC_N» cho «Người_đứng_tên_trên_GC_N_và_các_lần_chuyển».

3.2. Tài sản gắn liền với đất; tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai không phải là nhà ở

3.2.1. «Tên_Giấy_chứng_nhận»:

Số phát hành: «Số_Giấy_chứng_nhận», «Số_vào_sổ_cấp_GC_N»

Cơ quan cấp: «Tên_cơ_quan_cấp_GC_N», cấp ngày «Ngày_cấp_ban_đầu_của_GC_N» cho «Người_đứng_tên_trên_GC_N_và_các_lần_chuyển»

3.2.2. Số của thửa đất nơi có tài sản: «Thửa_đất_số»; Tờ bản đồ số: «Tờ_bản_đồ_số»

3.2.3. Mô tả tài sản gắn liền với đất/tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai:

3.2.3.1. Địa chỉ: «Địa_chỉ_tài_sản_trên_đất»;

3.2.3.2. Diện tích sàn: «Diện_tích_sàn»;

3.2.3.3. Diện tích xây dựng: «Diện_tích_xây_dựng»;

3.2.3.4. Cấp (Hạng): «Cấp_Hạng»;

3.2.3.5. Kết cấu: «Kết_cấu»;

3.2.3.6. Số tầng: «Số_tầng»

3.2.3.7. Năm hoàn thành xây dựng: «Năm_hoàn_thành_xây_dựng»;

3.2.3.8. Thời hạn sở hữu: «Thời_hạn_sở_hữu».

3.3. Nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án xây dựng nhà ở

3.3.1. Tên và địa chỉ dự án có nhà ở hình thành trong tương lai:

3.3.2. Loại nhà ở: ☐ Căn hộ chung cư; ☐ Nhà biệt thự; ☐ Nhà liền kề.

3.3.3. Vị trí căn hộ chung cư/ nhà biệt thự/ nhà liền kề:.....

(đối với căn hộ chung cư: Vị trí tầng:.....; Số của căn hộ:.....; Tòa nhà

.)

3.3.4. Diện tích sử dụng: m²

(ghi bằng chữ:

.)

3.3.5. Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (nếu có):

Số hợp đồng (nếu có):....., ký kết ngày..... tháng..... năm

3.4. Dự án xây dựng nhà ở

3.4.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (nếu có):

Số phát hành:....., **số vào sổ cấp giấy:**

Cơ quan cấp:....., **cấp ngày** tháng năm

3.4.2. Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền

Số:

Cơ quan cấp:....., **cấp ngày** tháng năm

3.4.3. Số của thửa đất nơi có dự án xây dựng nhà ở:.....; **Tờ bản đồ số (nếu có):**

3.4.4. Tên dự án xây dựng nhà ở:

3.4.5. Mô tả dự án xây dựng nhà ở:

3.5. Nhà ở hình thành trong tương lai không thuộc dự án xây dựng nhà ở

3.5.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Số phát hành:....., số vào sổ cấp giấy:

Cơ quan cấp:....., cấp ngày tháng năm

3.5.2. Số của thửa đất nơi có nhà ở hình thành trong tương lai:... ..; Tờ bản đồ số (nếu có):

3.5.3. Mô tả nhà ở hình thành trong tương lai:

4. Hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp số «Số_hợp_đồng_thế_chấp_công_chứng», số công chứng ký «Ngày_ký_Hợp_đồng_thế_chấp_công_chứng»

5. Thuộc đối tượng không phải nộp phí đăng ký ☐

6. Tài liệu kèm theo:

...

...

.....

...

7. Phương thức nhận kết quả đăng ký:

☐ Nhận trực tiếp

☐ Nhận qua đường bưu điện (ghi rõ địa chỉ)

Các bên cam đoan những thông tin được kê khai trên Phiếu yêu cầu này là trung thực, đầy đủ, phù hợp với thoả thuận của các bên và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin đã kê khai.

**BÊN THẾ CHẤP
(HOẶC NGƯỜI ĐẠI DIỆN CỦA BÊN
THẾ CHẤP)**

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu,
nếu là tổ chức)

**BÊN NHẬN THẾ CHẤP
(HOẶC NGƯỜI ĐẠI DIỆN CỦA BÊN NHẬN
THẾ CHẤP/QUẢN TÀI VIÊN)**

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu,
nếu là tổ chức)

PHẦN CHỨNG NHẬN CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ

Văn phòng đăng ký đất đai:

.....
Chứng nhận việc thế chấp

đã được đăng ký theo những nội dung kê khai tại Phiếu yêu cầu này tại thời điểm ... giờ... phút,
ngày... tháng... năm...

..... ngày tháng..... năm.....

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN ĐĂNG KÝ

(Ghi rõ chức danh, họ tên, ký và đóng dấu)

HỢP ĐỒNG CHO VAY THEO HẠN MỨC

Số: «Số_hợp_đồng_tín_dụng»

Hôm nay, ngày tháng năm,

tại trụ sở «Bên_cấp_tín_dụng_viết_thường», chúng tôi:

BÊN CHO VAY: «BÊN_CẤP_TÍN_DỤNG_VH»

Địa chỉ : «Địa_chỉ_HDTD»

Mã số doanh nghiệp : «DKKD_» do «Cơ_quan_cấp_ngày_cấp»

Điện thoại : «ĐT_HDTD»

Do Ông/Bà : «Đại_diện_ký_HDTD» - Chức vụ: «Chức_vụ_HDTD» làm đại diện.

(Sau đây gọi là **SeABank**)**BÊN VAY VỐN: Ông/Bà «BÊN_ĐƯỢC_CẤP_TÍN_DỤNG»**

Số GTTT : «GTTT_người_vay»

Hộ khẩu thường trú: «Địa_chỉ_HKTT_người_vay»

Địa chỉ hiện tại: «Địa_chỉ_hiện_tại_người_vay»

Điện thoại di động: Email:.....

(Sau đây gọi là **Bên vay**)**đã thống nhất Hợp đồng cho vay theo hạn mức với các điều khoản như sau:****Điều 1. Giải Thích Từ Ngữ**

- SeABank:** Là Ngân hàng TMCP Đông Nam Á. SeABank được hiểu bao gồm Hội sở chính, các Chi nhánh, Phòng Giao dịch của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.
- Hợp Đồng:** Là Hợp đồng cho vay theo hạn mức này.
- Điều kiện giao dịch chung về cho vay có tài sản bảo đảm áp dụng đối với khách hàng cá nhân tại SeABank** (sau đây gọi chung là “Điều Kiện Giao Dịch Chung”): Là những điều khoản do SeABank công bố từng thời kỳ để áp dụng chung cho các Khách hàng cá nhân vay từng lần và/hoặc vay theo hạn mức và hoặc vay theo hạn mức thấu chi có tài sản bảo đảm tại SeABank. Điều Kiện Giao Dịch Chung được SeABank niêm yết công khai tại Trụ sở các địa điểm kinh doanh và/hoặc trên trang website chính thức của SeABank (<https://seabank.com.vn>). 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 Kiện Giao Dịch Chung là một phần không tách rời của Hợp Đồng.
- KUNN:** Là Khế ước nhận nợ được ký kết giữa SeABank và Bên vay.

Điều 2. Thỏa thuận cho vay theo hạn mức**1. Hạn mức tín dụng:**

SeABank đồng ý cho Bên vay vay vốn theo Hạn mức tín dụng (HMTD) có giá trị tối đa là:

«Tổng_số_tiền_cấp_tín_dụng» VND (Bằng chữ:

«Tổng_số_tiền_cấp_tín_dụng_Bằng_chữ»)

Tại mọi thời điểm trong thời hạn hiệu lực của HMTD thì giá trị tối đa của HMTD được hiểu bao gồm: Tổng dư nợ vay, số dư chiết khấu, số dư bảo lãnh thực tế, dư nợ tín dụng khác của

2. Thời hạn hiệu lực của HMTD:

- 2.1. Thời hạn hiệu lực của HMTD: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp Đồng này³.
- 2.2. Thời hạn tối đa của mỗi khoản vay trong HMTD không quá «Kỳ_hạn_mỗi_khế_ước» tháng. Việc cho vay quá thời hạn này sẽ do SeABank xem xét, chấp thuận. Thời hạn cho vay của từng KUNN có thể kết thúc sau thời hạn có hiệu lực của HMTD.

3. Mục đích sử dụng HMTD: «MĐ_vay»**4. Lãi suất cho vay, phí:**

- 4.1 Lãi suất cho vay (trong hạn) và cơ chế điều chỉnh lãi suất: Được quy định cụ thể trong (các) KUNN và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Bên vay và SeABank.
- 4.2 Bên vay có nghĩa vụ phải thực hiện việc mua bảo hiểm hoặc bảo đảm Bên bảo đảm mua bảo hiểm cho Tài sản bảo đảm theo đúng yêu cầu của SeABank bao gồm nhưng không giới hạn các yêu cầu về Công ty bảo hiểm, loại bảo hiểm, số tiền bảo hiểm, giá trị tài sản bảo hiểm/giá trị bảo hiểm, phạm vi và điều kiện bảo hiểm, đồng thời chuyển quyền thụ hưởng bảo hiểm cho SeABank. Trường hợp Bên vay vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Khoản này, SeABank được toàn quyền: Tăng lãi suất cho vay trong thời gian Bên vay/Bên bảo đảm không thực hiện nghĩa vụ mua bảo hiểm, cụ thể:
 - a) Cộng (+) thêm% vào lãi suất cho vay đang áp dụng theo thỏa thuận tại khoản 4.1 Điều này và/hoặc KUNN. Mức lãi suất cho vay mới này sẽ được áp dụng từ ngày 01 (một) của tháng liền tiếp theo (tháng T+1) tháng mà Bên vay/Bên bảo đảm phải hoàn thành nghĩa vụ mua bảo hiểm (tháng T).
 - b) Trường hợp Bên vay/Bên bảo đảm khắc phục tình trạng vi phạm và hoàn thành nghĩa vụ mua bảo hiểm, Bên vay được trừ (-)% vào lãi suất cho vay đang áp dụng. Mức lãi suất cho vay mới này sẽ được áp dụng từ ngày 01 (một) của tháng liền tiếp theo tháng mà Bên vay/Bên bảo đảm đã hoàn thành nghĩa vụ mua bảo hiểm.
- 4.3 Trường hợp Các Bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay nêu tại khoản 4.1 và Bên vay thuộc trường hợp điều chỉnh lãi suất theo khoản 4.2 Điều 2 Hợp Đồng này, Các Bên thống nhất rằng khi xảy ra các sự kiện điều chỉnh lãi suất như quy định tại Hợp Đồng này, SeABank sẽ tự động thực hiện việc điều chỉnh theo đúng các nội dung đã thỏa thuận và không phải thông báo cho Bên vay. Bên vay chấp thuận mức lãi suất mới (sau đây trong Hợp Đồng này được gọi chung là “**Mức lãi suất cho vay điều chỉnh**”) kể từ thời điểm SeABank 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.
- 4.4 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.
- 4.5 Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả: Bằng 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 quá hạn đến khi Bên vay thanh toán hết khoản tiền lãi quá hạn.
- 4.6 Phí liên quan đến khoản vay: Bên vay có nghĩa vụ thanh toán cho SeABank các khoản

³ Nếu Phê duyệt tín dụng quy định thời hạn hạn mức tín dụng khác thì đơn vị soạn thảo theo phê duyệt.

phí sau đây:

- a) Phí trả nợ trước hạn với mức phí: Được quy định cụ thể trong (các) KUNN và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Bên vay và SeABank.
- b) Các khoản phí khác: Thực hiện theo thỏa thuận cụ thể giữa SeABank và Bên vay phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan.

5. Giải ngân

5.1. HMTD trên có thể được giải ngân thành nhiều lần, tùy theo nhu cầu của từng phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đời sống của Bên vay.

5.2. Phương thức giải ngân: Bên vay được giải ngân theo quy định của SeABank, quy định Pháp luật theo một hoặc nhiều phương thức dưới đây:

Một lần ☐ hoặc Nhiều lần ☐, bằng Tiền mặt ☐ và/ hoặc Chuyển khoản ☐.

6. Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức

7. **Trả nợ gốc, lãi tiền vay:** Bên vay phải thanh toán nợ gốc, tiền lãi của khoản vay cho SeABank theo đúng thời hạn quy định tại (các) KUNN được ký kết giữa Các Bên và/hoặc các văn bản liên quan.

8. Các Bên thống nhất thỏa thuận về thứ tự thu nợ như sau:

- a) Đối với Khoản vay chưa bị chuyển quá hạn, đối với mọi khoản tiền thu nợ, SeABank sẽ thu theo thứ tự ưu tiên như sau và có quyền thay đổi thứ tự ưu tiên đó mà không phụ thuộc vào ý chí của Bên vay và/hoặc các Bên liên quan: Các khoản chi phí, phí của SeABank (nếu có), các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại, tiền lãi chậm trả trên nợ lãi (nếu có), tiền lãi trên dư nợ gốc đến hạn, nợ gốc đến hạn và các khoản liên quan khác.
- b) Đối với Khoản vay bị chuyển quá hạn, SeABank sẽ thực hiện thu theo thứ tự sau: chi phí xử lý tài sản bảo đảm, các khoản phí, chi phí của SeABank, các khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại (nếu có), nợ gốc quá hạn, tiền lãi chậm trả trên nợ lãi, tiền lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn và các khoản liên quan khác.

9. Điều kiện khác

a. «Điều_kiện_khác»

b. Ngoài các khoản phí, phạt vi phạm đã thỏa thuận tại Hợp đồng này. Bên vay có nghĩa vụ thanh toán thêm cho SeABank các khoản phí, phạt sau đây:

- ✓ Phí cam kết rút vốn là: «**Phí_Cam_kết_rút_vốn**» VND (Bằng chữ: «**Phí_Cam_kết_rút_vốn_Bằng_chữ**») trong trường hợp Bên vay không thực hiện rút vốn/nhận giải ngân vốn vay lần đầu trong vòng 60 ngày kể từ ngày Hợp đồng này có hiệu lực.
- ✓ Phạt vi phạm trong trường hợp không rút/nhận giải ngân hết số tiền vay quy định tại Hợp đồng này, mức phạt vi phạm được xác định theo Biểu phí dịch vụ Ngân hàng áp dụng cho Khách hàng cá nhân và Hộ kinh doanh tại SeABank được niêm yết công khai tại Trụ sở các điểm kinh doanh và/hoặc trên trang Website chính thức của SeABank (<https://seabank.com.vn>)

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 áp dụng các biện pháp bảo đảm sau đây:

- a. Thế chấp tài sản bảo đảm là: **Bất động sản tại thửa đất số: «Thửa_đất_số», tờ bản đồ số: «Tờ_bản_đồ_số», địa chỉ: «Địa_chỉ»,** thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Ông/bà «**Bên_được_cấp_tín_dụng_viết_thường**», theo «**Tên_Giấy_chứng_nhận_số**» «**Số_Giấy_chứng_nhận**», «**Số_vào_sổ_cấp_GCN**» do «**Tên_cơ_quan_cấp_GCN**» cấp ngày «**Ngày_cấp_ban_đầu_của_GCN**»;
 - b. Cầm cố bằng
 - c. Bảo lãnh của
 - d. Các biện pháp, tài sản bảo đảm khác theo thỏa thuận giữa SeABank 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 SeABank với Bên vay và/hoặc các Bên liên quan: (i) Hợp đồng bảo đảm (thế chấp/cầm cố/bảo lãnh) số «**Số_hợp_đồng_thế_chấp_công_chứng**» ký «**Ngày_ký_Hợp_đồng_thế_chấp_công_chứng**»; (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 SeABank cung cấp đầy đủ thông tin về các quy định tại 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 SeABank 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 bộ phận gắn liền, không tách rời của Hợp Đồng này và cùng với Hợp Đồng này, (các) KUNN tạo thành một Thỏa thuận cho vay thống nhất, có giá trị ràng buộc giữa Bên vay và SeABank.
4. SeABank 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. SeABank 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, KUNN với Điều Kiện Giao Dịch Chung, điều khoản của Hợp Đồng này, KUNN 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 SeABank. 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) KUNN, 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) KUNN và Điều Kiện Giao Dịch Chung được giải thích và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam. Các tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này 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 có tranh chấp trong quá trình thực hiện Hợp đồng mà các Bên không đạt được thỏa thuận chung thì vụ việc sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án tại địa phương nơi SeABank có địa điểm giao dịch. Nếu SeABank là người khởi kiện thì có quyền lựa chọn khởi kiện tại một trong các Tòa án có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án, nếu vì bất cứ lý do gì mà Bên vay vắng mặt thì Bên vay chấp nhận việc Tòa xét xử vụ án vắng mặt, 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) KUNN 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 SeABank 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 ba (03) bản, có giá trị pháp lý như nhau, Bên vay giữ một (01) bản, SeABank giữ hai (02) 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. Hai Bên đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp Đồng này và Điều Kiện Giao Dịch Chung, bao gồm toàn bộ các trang Hợp đồng có chữ ký nháy và/hoặc trang không có chữ ký nháy của Bên vay.

BÊN VAY
(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN CHO VAY
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)