

**BẢN DỊCH TIẾNG VIỆT CỦA KHOẢN VAY THẾ CHẤP
VIETNAMESE TRANSLATION OF MORTGAGE**

THÔNG BÁO VỀ BẢN DỊCH TIẾNG VIỆT

Bản dịch tiếng Việt này không phải là tài liệu pháp lý mang tính ràng buộc, bản dịch này chỉ được cung cấp để thuận tiện cho Người vay và sẽ không được hiểu là hợp đồng hoặc một phần của tài liệu vay gốc bằng tiếng Anh. Mặc dù Fannie Mae và Freddie Mac đã cố gắng đảm bảo tính chính xác của bản dịch tài liệu vay sang tiếng Việt, Fannie Mae và Freddie Mac không chịu trách nhiệm cho bất kỳ nội dung không chính xác nào trong bản dịch tiếng Việt, hoặc đối với bất kỳ hiểu lầm nào do sự khác biệt trong việc sử dụng ngôn ngữ hoặc phương ngữ. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa tài liệu vay bằng tiếng Anh và bản dịch tiếng Việt này, tài liệu vay bằng tiếng Anh đã được thực thi sẽ được ưu tiên áp dụng. Người vay có trách nhiệm hiểu đầy đủ tính chất và các điều khoản về nghĩa vụ của Người vay như được trình bày trong tài liệu vay bằng tiếng Anh mà họ ký khi đóng khoản vay. Người vay không được ký tên trên bản dịch này. Ngoài ra, Người vay có thể đã nhận được tài liệu vay này như một ví dụ về tài liệu vay điển hình; và không liên quan đến một giao dịch vay cụ thể. Nếu trường hợp này xảy ra, tài liệu này có thể không phải là bản dịch của tài liệu vay mà Người vay sẽ thực hiện khi Người vay nhận được một khoản vay thế chấp nhà.

NOTICE REGARDING VIETNAMESE TRANSLATION

This Vietnamese translation is not a binding legal document, is being provided solely for the Borrower's convenience, and will not in any way be construed as a contract or any part of the English loan document. While Fannie Mae and Freddie Mac have attempted to ensure that this is an accurate Vietnamese translation of the loan document, neither Fannie Mae nor Freddie Mac is liable for any inaccuracies in this Vietnamese translation or for any misunderstandings due to differences in language usage or dialect. In the event of any inconsistencies between the English loan document and this Vietnamese translation, the executed English loan document will govern. The Borrower assumes the responsibility for fully understanding the nature and terms of the Borrower's obligations as set forth in the English loan documents they sign at loan closing. The Borrower shall not sign this translation. In addition, the Borrower may have received this loan document solely as an example of a typical loan document, and not in connection with a specific loan transaction. If this is the case, this document may not be a translation of the loan document that the Borrower will execute at the time the Borrower obtains a home mortgage loan.

Sau khi điền, vui lòng gửi về:

_____ [Khoảng trống phía trên dòng này để ghi thông tin] _____

KHOẢN VAY THẾ CHẤP

ĐỊNH NGHĨA

Các từ được sử dụng trong nhiều phần của tài liệu này được định nghĩa bên dưới và các từ khác được định nghĩa trong đoạn CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN ĐỐI VỚI TÀI SẢN và trong các Mục 3, 4, 10, 11, 12, 16, 19, 24 và 25. Một số quy tắc nhất định liên quan đến cách dùng từ được sử dụng trong tài liệu này cũng được trình bày trong Mục 17.

Các bên

(A) “Người vay” là _____, hiện đang cư trú tại _____. Người vay là bên thế chấp theo Công cụ đảm bảo này.

(B) “Người cho vay” là _____. Người cho vay là _____ được thành lập và tồn tại theo luật _____. Địa chỉ của Người cho vay là _____. Người cho vay là bên nhận thế chấp theo Công cụ đảm bảo này. Thuật ngữ “Người cho vay” bao gồm bất kỳ người kế nhiệm và người chuyển nhượng nào của Người cho vay.

Tài liệu

(C) “Giấy xác nhận vay” nghĩa là giấy ghi nợ được lập vào ngày _____, _____ có chữ ký của mỗi Người vay có nghĩa vụ pháp lý đối với khoản nợ theo giấy ghi nợ đó. Giấy xác nhận vay này có thể ở (i) dạng giấy, sử dụng chữ ký tay bằng bút và mực của Người vay; hoặc (ii) dạng điện tử, sử dụng Chữ ký điện tử của Người vay theo UETA hoặc E-SIGN, tùy từng trường hợp. Giấy xác nhận vay chứng minh nghĩa vụ pháp lý của từng Người vay ký vào Giấy xác nhận vay, về việc trả cho Người cho vay _____ đô la (_____ USD) kèm lãi. Mỗi Người vay ký vào Giấy xác nhận vay này đã cam kết trả khoản nợ này dưới dạng các khoản thanh toán hàng tháng thông thường và trả hết nợ trước ngày _____, _____.

(D) “Điều khoản bổ sung” nghĩa là tất cả điều khoản bổ sung cho Công cụ đảm bảo này và được ký tên bởi Người vay. Tất cả Điều khoản bổ sung trên đều được kết hợp vào và xem như một phần của Công cụ đảm bảo này. Người vay phải ký các Điều khoản bổ sung sau [đánh dấu vào ô nếu có]:

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Điều khoản bổ sung cho lãi suất điều chỉnh | <input type="checkbox"/> Điều khoản bổ sung cho căn hộ chung cư | <input type="checkbox"/> Khác [nêu rõ] _____ |
| <input type="checkbox"/> Điều khoản bổ sung cho nhà ở nhiều căn hộ (1-4 căn) | <input type="checkbox"/> Điều khoản bổ sung cho khu nhà ở PUD | |
| <input type="checkbox"/> Điều khoản bổ sung cho căn nhà thứ hai | | |

(E) “Công cụ đảm bảo” bao gồm tài liệu này, được lập vào ngày _____, _____, cùng với tất cả Điều khoản bổ sung của tài liệu này.

Định nghĩa bổ sung

(F) “Luật hiện hành” nghĩa là tất cả luật, quy định, pháp lệnh, luật định và chỉ thị hành chính hiện hành của liên bang, tiểu bang và địa phương (có hiệu lực của pháp luật) cũng như tất cả các ý kiến tư pháp sau cùng, không thể kháng cáo hiện hành.

(G) “Phí thủ tục, phí và chi phí ấn định cho Hiệp hội cộng đồng” nghĩa là tất cả phí thủ tục, phí, chi phí ấn định và các khoản phí khác mà hiệp hội chung cư, hiệp hội chủ nhà hoặc tổ chức tương tự đặt ra cho Người vay hoặc Tài sản.

(H) “Vi phạm” nghĩa là: (i) hành vi không thanh toán bất kỳ Khoản thanh toán định kỳ nào hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác được đảm bảo bởi Công cụ đảm bảo này vào ngày phải trả; (ii) hành vi vi phạm bất kỳ tuyên bố, đảm bảo, giao ước, nghĩa vụ hoặc thỏa thuận nào trong Công cụ đảm bảo này; (iii) bất kỳ thông tin hoặc tuyên bố sai lệch, gây hiểu lầm hoặc không chính xác nghiêm trọng nào cung cấp cho Người cho vay từ phía Người vay hoặc bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào hành động theo chỉ đạo của Người vay hay hành động trong khi Người vay biết hoặc đồng ý; hoặc hành vi không cung cấp cho Người cho vay thông tin quan trọng liên quan đến Khoản vay, như được mô tả trong Mục 8; hoặc (iv) bất kỳ hành động hoặc thủ tục nào được mô tả trong Mục 12(e).

(I) “Chuyển khoản điện tử” nghĩa là bất kỳ giao dịch chuyển khoản nào, ngoại trừ giao dịch xuất phát từ ngân phiếu, hối phiếu hoặc công cụ tương tự dưới dạng giấy tờ, được khởi tạo thông qua thiết bị điện tử, công cụ điện thoại, máy tính hoặc băng từ nhằm chỉ dẫn, chỉ đạo hoặc ủy quyền cho một tổ chức tài chính ghi nợ hoặc ghi có vào tài khoản. Thuật ngữ này bao gồm, nhưng không giới hạn ở, giao dịch tại điểm bán hàng, giao dịch trên máy ATM, giao dịch chuyển khoản thực hiện bằng điện thoại hoặc thiết bị điện tử khác có khả năng giao tiếp với tổ chức tài chính, giao dịch chuyển khoản ngân hàng và chuyển khoản qua hệ thống thanh toán bù trừ tự động.

(J) “Chữ ký điện tử” nghĩa là “Chữ ký điện tử” như được định nghĩa trong UETA hoặc E-SIGN, tùy từng trường hợp.

(K) “**E-SIGN**” nghĩa là Chữ ký điện tử trong Đạo luật thương mại quốc gia và quốc tế (15 U.S.C. § 7001 và các phần sau đó), có thể được sửa đổi theo thời gian hoặc bất kỳ luật bổ sung hoặc kế thừa quản lý cùng một vấn đề.

(L) “**Mục ký quỹ**” nghĩa là: (i) thuế và các chi phí ấn định và các mục khác có thể được ưu tiên hơn so với Công cụ đảm bảo này khi xét đến quyền hoặc quyền cầm cố đối với Tài sản; (ii) khoản thanh toán cho hợp đồng thuê hoặc tiền thuê đất đối với Tài sản, nếu có; (iii) phí bảo hiểm cho mọi bảo hiểm theo yêu cầu của Người cho vay tại Mục 5; (iv) phí Bảo hiểm khoản vay thế chấp, nếu có; hoặc bất kỳ khoản tiền nào mà Người vay phải trả cho Người cho vay thay vì thanh toán phí Bảo hiểm khoản vay thế chấp theo các điều khoản của Mục 11; và (v) Phí thủ tục, phí và chi phí ấn định cho Hiệp hội cộng đồng nếu Người cho vay yêu cầu phải có các khoản phí này để đảm bảo tại thời điểm tất toán Khoản vay hoặc tại bất kỳ thời điểm nào trong Kỳ hạn vay.

(M) “**Khoản vay**” nghĩa là nghĩa vụ nợ được chứng minh thông qua Giấy xác nhận vay, kèm lãi, mọi khoản phạt thanh toán trước, chi phí và phí trễ hạn theo Giấy xác nhận vay, cũng như tất cả các khoản tiền phải trả theo Công cụ đảm bảo này, kèm theo lãi.

(N) “**Bên quản lý khoản vay**” nghĩa là tổ chức có quyền theo hợp đồng được nhận các Khoản thanh toán định kỳ của Người vay và bất kỳ khoản thanh toán nào khác từ phía Người vay, đồng thời thay mặt Người cho vay quản lý Khoản vay. Bên quản lý khoản vay không bao gồm bên quản lý phụ, là tổ chức có thể thay mặt Bên quản lý khoản vay cung cấp dịch vụ đối với Khoản vay.

(O) “**Các khoản thu khác**” nghĩa là mọi khoản bồi thường, hòa giải, bồi thường thiệt hại hoặc tiền thu được từ bên thứ ba bất kỳ (ngoài tiền bảo hiểm thu được theo phạm vi bảo hiểm được mô tả trong Mục 5) đối với: (i) Tài sản bị hư hại hoặc phá hủy; (ii) Tài sản bị kết án hoặc tiếp nhận một phần hoặc toàn bộ vì lý do khác; (iii) chuyển quyền sở hữu thay vì bị kết án; hoặc (iv) giá trị và/hoặc điều kiện của Tài sản bị báo cáo sai hoặc có thiếu sót.

(P) “**Bảo hiểm khoản vay thế chấp**” nghĩa là bảo hiểm bảo vệ Người cho vay trước hành vi không thanh toán hoặc vi phạm đối với Khoản vay.

(Q) “**Khoản thanh toán một phần**” nghĩa là bất kỳ khoản thanh toán nào từ phía Người vay, ngoài khoản thanh toán trả trước tự nguyện được Giấy xác nhận vay cho phép, nhỏ hơn Khoản thanh toán định kỳ hoàn chỉnh chưa thanh toán.

(R) “**Khoản thanh toán định kỳ**” có nghĩa là khoản tiền phải trả theo định kỳ cho (i) tiền gốc và lãi theo Giấy xác nhận vay, cộng thêm (ii) mọi khoản tiền nào theo Mục 3.

(S) “**Tài sản**” nghĩa là tài sản được mô tả dưới đây, trong phần có tiêu đề “CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN ĐỐI VỚI TÀI SẢN”.

(T) “**Tiền thuê**” nghĩa là toàn bộ khoản tiền mà Người vay nhận được hoặc phải trả cho Người vay liên quan đến việc một bên khác ngoài Người vay cho thuê, sử dụng và/hoặc cư trú tại Tài sản.

(U) “**RESPA**” nghĩa là Luật về thủ tục giải quyết bất động sản (12 U.S.C. § 2601 và các phần sau đó) và quy định thực hiện, Quy định X (12 C.F.R. Phần 1024), có thể được sửa đổi theo thời gian hoặc bất kỳ luật hoặc quy định liên bang bổ sung hoặc kế thừa nào quản lý cùng một vấn đề. Khi sử dụng trong Công cụ đảm bảo này, “RESPA” có

nghĩa là tất cả các yêu cầu và hạn chế sẽ áp dụng cho “khoản vay thế chấp liên bang” ngay cả khi khoản vay đó không đủ điều kiện là “khoản vay thế chấp liên bang” theo RESPA.

(V) “Người kế thừa lợi ích của Người vay” nghĩa là bất kỳ bên nào có quyền sở hữu Tài sản, bất kể bên đó có nhận nghĩa vụ của Người vay theo Giấy xác nhận vay và/hoặc Công cụ đảm bảo này hay không.

(W) “UETA” nghĩa là Đạo luật giao dịch điện tử thống nhất, được ban hành bởi khu vực pháp lý nơi Tài sản tọa lạc, có thể được sửa đổi theo thời gian hoặc bất kỳ luật bổ sung hoặc kế thừa nào quản lý cùng một vấn đề.

CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN ĐỐI VỚI TÀI SẢN

Công cụ đảm bảo này đảm bảo rằng (i) Người cho vay được thanh toán Khoản vay và được thực hiện tất cả các trường hợp làm mới lại, gia hạn và sửa đổi Giấy xác nhận vay và (ii) Người vay thực hiện giao ước và thỏa thuận với Người cho vay theo Công cụ đảm bảo này và Giấy xác nhận vay. Vì mục đích này, Người vay thế chấp, cho phép và chuyển giao cho Người cho vay tài sản được mô tả sau đây tại địa chỉ

_____ của _____:
[Loại quyền hạn ghi nhận] [Tên quyền hạn ghi nhận]

hiện có địa chỉ _____
[Tên đường]

_____, New Mexico _____ (“Địa chỉ tài sản”);
[Thành phố] [Mã bưu chính]

CÙNG VỚI tất cả các công trình cải tiến hiện có hoặc sau này được xây dựng trên tài sản, bao gồm những công trình thay thế và bổ sung vào công trình cải tiến trên tài sản đó, tất cả các quyền đối với tài sản, bao gồm nhưng không giới hạn ở tất cả nhà phụ, công trình phụ, tiền thuê mỏ, quyền khai thác mỏ, quyền khai thác hoặc thu lợi từ dầu khí, quyền khai thác nước, cũng như đồ đạc hiện có hoặc sau này được lắp dựng vào tài sản. Trong Công cụ đảm bảo này, tất cả những nội dung trên được gọi là “Tài sản”.

NGƯỜI VAY CAM ĐOAN, BẢO ĐẢM, GIAO ƯỚC VÀ ĐỒNG Ý rằng: (i) Người vay có quyền sở hữu hợp pháp và toàn diện đối với Tài sản được chuyển giao trong Công cụ đảm bảo này hoặc có quyền sử dụng và cư trú hợp pháp tại Tài sản dưới hình thức bất động sản cho thuê; (ii) Người vay có quyền thế chấp, cho phép và chuyển giao Tài sản hoặc quyền cho thuê tài sản của Người vay; và (iii) Tài sản không bị cầm cố và không phải chịu bất kỳ quyền sở hữu nào khác đối với Tài sản, ngoại trừ quyền cầm cố và quyền sở hữu trên hồ sơ. Người vay đảm bảo quyền sở hữu tổng thể đối với Tài sản và giao ước và đồng ý bảo vệ quyền sở hữu đối với Tài sản trước tất cả các khiếu nại và yêu cầu, theo bất kỳ quyền cầm cố và quyền sở hữu trên hồ sơ nào tại thời điểm hoàn tất Khoản vay.

CÔNG CỤ ĐẢM BẢO NÀY kết hợp các thỏa ước thống nhất để sử dụng trong nước với ít sai lệch và các thỏa ước không thống nhất phản ánh các yêu cầu cụ thể của bang New Mexico để cấu thành một Công cụ đảm bảo thống nhất áp dụng cho bất động sản.

GIAO ƯỚC THỐNG NHẤT. Người vay và Người cho vay giao ước và đồng ý như sau:

1. Thanh toán Tiền gốc, Tiền lãi, Mục ký quỹ, Phí phạt thanh toán trước và Phí trễ hạn. Người vay sẽ thanh toán mỗi Khoản thanh toán định kỳ khi đến hạn. Người vay cũng sẽ thanh toán mọi khoản phí phạt thanh toán trước và phí trễ hạn phải trả theo Giấy xác nhận vay, cũng như mọi khoản tiền nào khác phải trả theo Công cụ đảm bảo này. Các khoản thanh toán phải trả theo Giấy xác nhận vay và Công cụ đảm bảo này phải được thanh toán bằng tiền tệ Hoa Kỳ. Nếu bất kỳ ngân phiếu hoặc công cụ nào khác mà Người cho vay nhận được như một khoản thanh toán theo Giấy xác nhận vay hoặc Công cụ đảm bảo này bị hoàn trả và Người cho vay không nhận được khoản thanh toán, thì Người cho vay có thể yêu cầu được thanh toán bất kỳ hoặc tất cả các khoản thanh toán sau đó theo Giấy xác nhận vay và Công cụ đảm bảo này theo một hoặc nhiều hình thức sau đây, tùy vào lựa chọn của Người cho vay: (a) tiền mặt; (b) phiếu chuyển tiền; (c) ngân phiếu có chứng nhận, ngân phiếu ngân hàng hoặc ngân phiếu thủ quỹ, miễn là ngân phiếu đó được lấy từ một tổ chức có tiền gửi được bảo hiểm bởi một tổ chức, cơ quan phát hành công cụ hoặc cơ quan liên bang của Hoa Kỳ; hoặc (d) Chuyển khoản điện tử.

Người cho vay được xem là đã nhận được khoản thanh toán nếu Người cho vay được thanh toán tại địa điểm chỉ định trong Giấy xác nhận vay hoặc tại địa điểm khác mà Người cho vay chỉ định theo các điều khoản về thông báo trong Mục 16. Người cho vay có toàn quyền chấp nhận hoặc trả lại bất kỳ Khoản thanh toán một phần nào theo Mục 2.

Mọi khoản bù trừ hoặc khiếu nại có thể có đối với Người cho vay từ phía Người vay, dù ở hiện tại hay trong tương lai, đều sẽ không làm giảm trách nhiệm của Người vay đối với việc thanh toán toàn bộ khoản tiền phải trả theo Giấy xác nhận vay và Công cụ đảm bảo này hoặc thực hiện các giao ước và thỏa thuận được đảm bảo bởi Công cụ đảm bảo này.

2. Chấp nhận và áp dụng các khoản thanh toán hoặc tiền thu được.

(a) Chấp nhận và áp dụng các Khoản thanh toán một phần. Người cho vay có toàn quyền chấp nhận và áp dụng hoặc giữ lại các Khoản thanh toán một phần theo Mục 2 này. Người cho vay không có nghĩa vụ chấp nhận bất kỳ Khoản thanh toán một phần nào hoặc áp dụng bất kỳ Khoản thanh toán một phần nào tại thời điểm chấp nhận khoản thanh toán đó và cũng không có nghĩa vụ trả lãi cho khoản tiền chưa áp dụng. Người cho vay có thể giữ các khoản tiền chưa áp dụng này cho đến khi Người vay thanh toán đủ Khoản thanh toán định kỳ hoàn chỉnh, tại thời điểm đó Khoản thanh toán định kỳ hoàn chỉnh sẽ được áp dụng cho Khoản vay. Nếu Người vay không thanh toán như trên trong khoảng thời gian hợp lý, thì Người cho vay sẽ áp dụng khoản tiền đó theo Mục 2 này

hoặc trả lại cho Người vay. Nếu trước đó chưa được áp dụng, thì các Khoản thanh toán một phần sẽ được ghi có để trừ vào tổng khoản tiền phải trả theo Khoản vay khi tính toán khoản tiền phải trả liên quan đến mọi thủ tục tịch thu tài sản thế chấp, yêu cầu thanh toán hết, điều chỉnh khoản vay hoặc phục hồi lại. Người cho vay có thể chấp nhận bất kỳ khoản thanh toán nào dù chưa đủ để thanh toán Khoản vay đúng lúc mà không từ bỏ bất kỳ quyền nào theo Công cụ đảm bảo này, cũng như không ảnh hưởng đến quyền từ chối khoản thanh toán đó trong tương lai.

(b) Thứ tự áp dụng Khoản thanh toán một phần và Khoản thanh toán định kỳ.

Trừ khi có mô tả khác trong Mục 2 này, nếu Người cho vay áp dụng một khoản thanh toán, thì khoản thanh toán đó sẽ được áp dụng cho mỗi Khoản thanh toán định kỳ theo thứ tự phải trả, bắt đầu từ Khoản thanh toán định kỳ cũ nhất chưa thanh toán, như sau: áp dụng cho lãi trước tiên, sau đó áp dụng cho tiền gốc phải trả theo Giấy xác nhận vay và cuối cùng áp dụng cho các Mục ký quỹ. Nếu tại thời điểm đó, tất cả các Khoản thanh toán định kỳ phải trả đều đã được thanh toán đầy đủ, thì có thể áp dụng mọi khoản thanh toán còn lại cho phí trễ hạn và bất kỳ khoản tiền nào phải trả theo Công cụ đảm bảo này. Nếu tại thời điểm đó, tất cả các khoản tiền phải trả theo Giấy xác nhận vay và Công cụ đảm bảo này đều đã được thanh toán đầy đủ, thì Người cho vay có toàn quyền áp dụng mọi khoản thanh toán còn lại cho Khoản thanh toán định kỳ trong tương lai hoặc giảm số dư gốc của Giấy xác nhận vay.

Nếu Người cho vay nhận một khoản thanh toán từ Người vay có giá trị bằng một hoặc nhiều Khoản thanh toán định kỳ và bất kỳ khoản phí trễ hạn nào phải trả do thanh toán định kỳ quá hạn, khoản thanh toán đó có thể được áp dụng cho khoản thanh toán quá hạn và phí trễ hạn.

Khi áp dụng các khoản thanh toán, Người cho vay sẽ áp dụng các khoản thanh toán đó theo Luật hiện hành.

(c) Thanh toán trước tự nguyện. Các Khoản thanh toán trước tự nguyện sẽ được áp dụng như mô tả trong Giấy xác nhận vay.

(d) Không thay đổi Lịch thanh toán. Mọi động thái áp dụng khoản thanh toán, tiền bảo hiểm thu được hoặc Các khoản thu khác cho tiền gốc phải trả theo Giấy xác nhận vay sẽ không gia hạn hoặc làm hoãn ngày phải trả hoặc thay đổi khoản tiền cho Khoản thanh toán định kỳ.

3. Khoản tiền cho các Mục ký quỹ.

(a) Yêu cầu ký quỹ; Mục ký quỹ. Vào ngày phải trả Khoản thanh toán định kỳ theo Giấy xác nhận vay, Người vay phải thanh toán cho Người cho vay một khoản tiền đủ để thanh toán khoản tiền phải trả cho tất cả các Mục ký quỹ (“Khoản tiền”), cho đến khi thanh toán toàn bộ Giấy xác nhận vay. Số tiền của các Khoản tiền cần thanh toán mỗi tháng có thể thay đổi trong kỳ hạn của Khoản vay. Người vay phải nhanh chóng gửi cho Người cho vay tất cả các thông báo hoặc hóa đơn cho biết khoản tiền cần thanh toán theo Mục 3 này.

(b) Thanh toán Khoản tiền; Miễn trừ. Người vay phải thanh toán Khoản tiền cho các Mục ký quỹ cho Người cho vay, trừ khi Người cho vay miễn trừ nghĩa vụ này

Người cho vay khi Người cho vay thực sự nhận được thông báo tại địa chỉ mà Người cho vay chỉ định (có thể bao gồm Địa chỉ điện tử). Nếu Công cụ đảm bảo này yêu cầu phải gửi bất kỳ thông báo nào cho Người cho vay và Luật hiện hành cũng có yêu cầu tương tự, thì việc đáp ứng yêu cầu của Luật hiện hành sẽ đáp ứng yêu cầu tương ứng của Công cụ đảm bảo này.

(e) Địa chỉ thực tế của Người vay. Ngoài Địa chỉ nhận thông báo đã chỉ định, Người vay sẽ cung cấp cho Người cho vay địa chỉ cư trú thực tế của Người vay, nếu địa chỉ đó khác với Địa chỉ tài sản và thông báo cho Người cho vay khi địa chỉ này thay đổi.

17. Luật điều chỉnh; Hiệu lực từng phần; Quy tắc diễn giải câu. Công cụ đảm bảo này được điều chỉnh bởi luật liên bang và luật pháp của Bang New Mexico. Tất cả các quyền và nghĩa vụ nêu trong Công cụ đảm bảo này đều phải tuân theo mọi yêu cầu và giới hạn của Luật hiện hành. Nếu bất kỳ điều khoản nào của Công cụ đảm bảo này hoặc Giấy xác nhận vay xung đột với Luật hiện hành, (i) xung đột đó sẽ không ảnh hưởng đến các điều khoản khác của Công cụ đảm bảo này hoặc Giấy xác nhận vay nếu các điều khoản đó có thể có hiệu lực mà không cần đến điều khoản xung đột và (ii) trong phạm vi có thể, các điều khoản xung đột đó sẽ được xem như được sửa đổi nhằm tuân thủ Luật hiện hành. Luật hiện hành có thể cho phép rõ ràng hoặc ngầm cho phép các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc im lặng, nhưng im lặng theo Luật không được hiểu là cấm thỏa thuận theo hợp đồng. Mọi hành động bắt buộc theo Công cụ đảm bảo này và cần thực hiện theo Luật hiện hành phải được thực hiện tuân thủ Luật hiện hành có hiệu lực tại thời điểm thực hiện hành động.

Khi được sử dụng trong Công cụ đảm bảo này: (a) các từ ở dạng số ít sẽ được hiểu và bao hàm cả nghĩa số nhiều và ngược lại; (b) từ “có thể” thể hiện có toàn quyền quyết định mà không có nghĩa vụ phải thực hiện bất kỳ hành động nào; (c) bất kỳ nội dung nào tham chiếu đến “Mục” trong tài liệu này đều có nghĩa là các Mục thuộc Công cụ đảm bảo này trừ khi có lưu ý khác; và (d) các tiêu đề và chú thích được thêm vào để tiện tham khảo và không nhằm mục đích xác định, giới hạn hoặc mô tả phạm vi hoặc ý định của Công cụ đảm bảo này hoặc bất kỳ Mục, đoạn hoặc điều khoản cụ thể nào.

18. Bản sao cho Người vay. Mỗi Người vay sẽ được cung cấp một bản sao Giấy xác nhận vay và Công cụ đảm bảo này.

19. Chuyển nhượng tài sản hoặc quyền lợi thụ hưởng của Người vay. Riêng cho các mục đích của Mục 19 này, “Lợi ích đối với Tài sản” nghĩa là bất kỳ lợi ích pháp lý hoặc thụ hưởng nào đối với Tài sản, bao gồm, nhưng không giới hạn ở những lợi ích thụ hưởng được chuyển nhượng trong chứng thư, hợp đồng chứng thư, hợp đồng bán trả góp hoặc thỏa thuận ủy thác với mục đích là chuyển nhượng quyền sở hữu của Người vay cho một người mua vào một ngày trong tương lai.

Nếu tất cả hoặc bất kỳ phần nào của Tài sản hoặc bất kỳ lợi ích đối với Tài sản nào được bán hoặc chuyển nhượng (hoặc nếu Người vay không phải là một thể nhân và quyền lợi thụ hưởng của Người vay được bán hoặc chuyển nhượng) mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Người cho vay, Người cho vay có thể yêu cầu thanh toán ngay lập tức toàn bộ số tiền được bảo đảm bởi Công cụ đảm bảo này. Tuy nhiên, Người

cho vay sẽ không thực thi quyền chọn này nếu việc thực thi như vậy bị cấm theo Luật hiện hành.

Nếu Người cho vay thực thi quyền chọn này, Người cho vay sẽ gửi thông báo thu hồi nợ trước hạn cho Người vay. Thông báo này sẽ cung cấp khoảng thời gian không dưới 30 ngày kể từ ngày gửi thông báo theo Mục 16, trong khoảng thời gian này Người vay phải thanh toán toàn bộ những khoản tiền được bảo đảm bởi Công cụ đảm bảo này. Nếu Người vay không thanh toán những khoản tiền này trước hoặc vào thời điểm khoảng thời gian này hết hạn, Người cho vay có thể sử dụng bất kỳ biện pháp nào mà Công cụ đảm bảo này cho phép mà không cần thông báo thêm hoặc đưa ra yêu cầu cho Người vay và sẽ có quyền thu tất cả chi phí phát sinh trong quá trình thực hiện các biện pháp đó, bao gồm nhưng không giới hạn ở: (a) phí và chi phí luật sư hợp lý; (b) phí kiểm tra và định giá tài sản; và (c) các khoản phí khác phát sinh để bảo vệ lợi ích của Người cho vay đối với Tài sản và/hoặc quyền theo Công cụ đảm bảo này.

20. Quyền của Người vay đối với việc phục hồi lại Khoản vay sau khi thông báo thu hồi nợ trước hạn. Nếu Người vay đáp ứng một số điều kiện nhất định, thì Người vay sẽ có quyền phục hồi lại Khoản vay và được ngưng thi hành Công cụ đảm bảo này vào bất kỳ thời điểm nào, tối đa là (a) năm ngày trước khi bán đấu giá Tài sản bị tịch biên, hoặc (b) khoảng thời gian khác có thể có theo quy định của Luật hiện hành về chấm dứt quyền của Người vay đối với việc phục hồi lại, tùy vào thời điểm nào đến sau. Quyền khôi phục này sẽ không áp dụng trong trường hợp thu hồi nợ trước hạn trong Mục 19.

Để phục hồi lại Khoản vay, Người vay phải đáp ứng tất cả các điều kiện sau đây: (aa) thanh toán cho Người cho vay tất cả các khoản tiền phải trả tại thời điểm đó theo Công cụ đảm bảo này và Giấy xác nhận vay như chưa nhận được thông báo thu hồi nợ trước hạn; (bb) khắc phục mọi trạng thái Vi phạm đối với bất kỳ giao ước hoặc thỏa thuận nào khác theo Công cụ đảm bảo này hoặc Giấy xác nhận vay; (cc) thanh toán tất cả chi phí phát sinh trong quá trình thi hành Công cụ đảm bảo này hoặc Giấy xác nhận vay, bao gồm nhưng không giới hạn ở: (i) phí và chi phí luật sư hợp lý; (ii) phí kiểm tra và định giá tài sản; và (iii) các phí khác phát sinh nhằm bảo vệ lợi ích đối với Tài sản và/hoặc quyền của Người cho vay theo Công cụ đảm bảo này hoặc Giấy xác nhận vay; và (dd) thực hiện hành động theo yêu cầu hợp lý của Người cho vay để đảm bảo rằng lợi ích đối với Tài sản và/hoặc quyền của Người cho vay theo Công cụ đảm bảo này hoặc Giấy xác nhận vay, cũng như nghĩa vụ của Người vay đối với việc thanh toán khoản tiền được bảo đảm bởi Công cụ đảm bảo này hoặc Giấy xác nhận vay sẽ vẫn tiếp tục và không thay đổi.

Người cho vay có thể yêu cầu Người vay trả tiền và chi phí khôi phục lại theo một hoặc nhiều hình thức sau đây, tùy theo lựa chọn của Người cho vay: (aaa) tiền mặt; (bbb) phiếu chuyển tiền; (ccc) ngân phiếu có chứng nhận, ngân phiếu ngân hàng hoặc ngân phiếu thủ quỹ, miễn là ngân phiếu đó được lấy từ một tổ chức có tiền gửi được bảo hiểm bởi một tổ chức, cơ quan phát hành công cụ hoặc cơ quan liên bang của Hoa Kỳ; hoặc (ddd) Chuyển khoản điện tử. Khi Người vay khôi phục lại Khoản vay, Công cụ đảm bảo

này và các nghĩa vụ được đảm bảo bởi Công cụ đảm bảo này sẽ vẫn giữ nguyên hiệu lực như khi không bị thu hồi nợ trước hạn.

21. Bán Giấy xác nhận vay. Giấy xác nhận vay hoặc một phần lãi trong Giấy xác nhận vay, cùng với Công cụ đảm bảo này, có thể được bán hoặc chuyển nhượng một hoặc nhiều lần. Khi bán hoặc thực hiện hành động chuyển nhượng khác, tất cả các quyền và nghĩa vụ của Người cho vay theo Công cụ đảm bảo này sẽ chuyển giao cho người kế nhiệm và người thừa hưởng của Người cho vay.

22. Bên quản lý khoản vay. Người cho vay có thể thực hiện bất kỳ hành động nào được phép theo Công cụ đảm bảo này thông qua Bên quản lý khoản vay hoặc người đại diện được ủy quyền khác, chẳng hạn như bên quản lý phụ. Người vay hiểu rằng Bên quản lý khoản vay hoặc người đại diện được ủy quyền khác của Người cho vay có quyền và thẩm quyền thực hiện bất kỳ hành động nào như trên.

Bên quản lý khoản vay có thể thay đổi một hoặc nhiều lần trong kỳ hạn của Giấy xác nhận vay. Bên quản lý khoản vay có thể hoặc không phải là bên nắm giữ Giấy xác nhận vay. Bên quản lý khoản vay có quyền và thẩm quyền: (a) thu các Khoản thanh toán định kỳ và bất kỳ khoản tiền nào khác phải trả theo Giấy xác nhận vay và Công cụ đảm bảo này; (b) thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào khác đối với việc cung cấp dịch vụ cho khoản vay thế chấp; và (c) thi hành bất kỳ quyền nào theo Giấy xác nhận vay, Công cụ đảm bảo này và Luật hiện hành thay mặt cho Người cho vay. Nếu Bên quản lý khoản vay thay đổi, Người vay sẽ nhận được thông báo bằng văn bản về thay đổi đó, trong đó nêu tên và địa chỉ của Bên quản lý khoản vay mới, địa chỉ để thanh toán, cũng như bất kỳ thông tin nào khác mà RESPA yêu cầu liên quan đến thông báo chuyển nhượng dịch vụ.

23. Thông báo khiếu nại. Cho đến khi Người vay hoặc Người cho vay thông báo cho bên còn lại (theo Mục 16) về cáo buộc vi phạm và cho bên còn lại khoảng thời gian hợp lý để thực hiện hành động khắc phục sau khi đưa ra thông báo đó, cả Người vay lẫn Người cho vay đều chưa thể bắt đầu, tham dự hoặc được mời tham dự vào bất kỳ hành động pháp lý nào (dù với vai trò người kiện cá nhân hay thành viên của một tập thể) (a) phát sinh từ hành động của bên còn lại theo Công cụ đảm bảo này hoặc Giấy xác nhận vay hoặc (b) cáo buộc rằng bên kia đã vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Công cụ đảm bảo này hoặc Giấy xác nhận vay. Nếu Luật hiện hành quy định phải có một khoảng thời gian trước khi có thể thực hiện một số hành động nhất định, khoảng thời gian đó sẽ được xem là khoảng thời gian hợp lý phục vụ cho Mục 23 này. Thông báo Vi phạm gửi cho Người vay theo Mục 26(a) và thông báo thu hồi nợ trước hạn gửi cho Người vay theo Mục 19 sẽ được xem là đáp ứng các điều khoản về thông báo và cơ hội thực hiện hành động khắc phục trong Mục 23 này.

24. Chất độc hại.

(a) Định nghĩa. Khi được sử dụng trong Mục 24 này: (i) “Luật môi trường” nghĩa là mọi Luật hiện hành tại nơi Tài sản tọa lạc, liên quan đến sức khỏe, sự an toàn hoặc bảo vệ môi trường; (ii) “Chất độc hại” bao gồm (A) các chất được định nghĩa là chất độc hại hoặc nguy hiểm, chất gây ô nhiễm hoặc chất thải theo Luật môi trường và (B) các chất sau đây: xăng, dầu hỏa, các sản phẩm khác dễ cháy hoặc độc hại từ dầu mỏ, thuốc trừ sâu và thuốc diệt cỏ độc hại, dung môi dễ bay hơi, vật liệu chứa amiăng hoặc focmandêhít, chất hoặc vật liệu ăn mòn và vật liệu phóng xạ; (iii) “Dọn dẹp môi trường” bao gồm mọi hành động ứng phó, hành động khắc phục hoặc hành động loại bỏ theo

định nghĩa trong Luật môi trường; và (iv) “Điều kiện môi trường” nghĩa là điều kiện có thể gây ra, góp phần hoặc dẫn đến hành động Dọn dẹp môi trường.

(b) Hạn chế sử dụng Chất độc hại. Người vay không được để xảy ra hoặc cho phép sự hiện diện, sử dụng, thải bỏ, bảo quản hoặc giải phóng bất kỳ Chất độc hại nào, hoặc đe dọa giải phóng bất kỳ Chất độc hại nào, trên hoặc trong Tài sản. Người vay sẽ không thực hiện, hoặc không cho phép bất kỳ ai khác thực hiện, bất kỳ hành vi nào ảnh hưởng đến Tài sản và: (i) vi phạm Luật môi trường; (ii) gây ra Điều kiện môi trường; hoặc (iii) gây ra điều kiện ảnh hưởng bất lợi hoặc có thể ảnh hưởng bất lợi đến giá trị của Tài sản do sự hiện diện, sử dụng hoặc giải phóng Chất độc hại. Hai câu trên sẽ không áp dụng khi một lượng nhỏ Chất độc hại hiện diện, được sử dụng hoặc bảo quản trên Tài sản, thường được công nhận phù hợp để sử dụng cho mục đích dân dụng thông thường và bảo dưỡng Tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn ở Chất độc hại trong sản phẩm tiêu dùng).

(c) Thông báo; Hành động khắc phục. Người vay sẽ nhanh chóng thông báo bằng văn bản cho Người cho vay về: (i) mọi cuộc điều tra, khiếu nại, yêu cầu, kiện cáo hoặc hành động khác của bất kỳ cơ quan chính phủ hoặc cơ quan quản lý hoặc bên tư nhân nào liên quan đến Tài sản và bất kỳ Chất độc hại hoặc Luật môi trường nào mà Người vay thực sự biết đến; (ii) bất kỳ Điều kiện môi trường nào, bao gồm nhưng không giới hạn ở mọi trường hợp tràn, rò rỉ, xả thải, giải phóng hoặc đe dọa giải phóng bất kỳ Chất độc hại nào; và (iii) mọi tình trạng gây ra do sự hiện diện, sử dụng hoặc giải phóng Chất độc hại ảnh hưởng bất lợi đến giá trị của Tài sản. Nếu Người vay biết được hoặc được bất kỳ cơ quan quản lý hoặc cơ quan chính phủ nào hoặc bất kỳ bên tư nhân nào thông báo rằng cần phải loại bỏ hoặc có biện pháp khắc phục đối với bất kỳ Chất độc hại nào ảnh hưởng đến Tài sản, thì Người vay sẽ ngay lập tức thực hiện tất cả các hành động khắc phục cần thiết theo Luật môi trường. Không có nội dung nào trong Công cụ đảm bảo này sẽ tạo ra bất kỳ nghĩa vụ Dọn dẹp môi trường nào cho Người cho vay.

25. Giấy xác nhận vay điện tử ký bằng Chữ ký điện tử của Người vay. Nếu Giấy xác nhận vay chứng minh khoản nợ cho Khoản vay này ở dạng điện tử, thì Người vay thừa nhận và cam đoan với Người cho vay rằng Người vay: (a) chấp thuận rõ ràng và có ý định ký Giấy xác nhận vay điện tử bằng Chữ ký điện tử của Người vay (“Chữ ký điện tử của Người vay”) thay vì ký Giấy xác nhận vay ở dạng giấy sử dụng chữ ký tay bằng bút và mực của Người vay; (b) không rút lại ý kiến chấp thuận rõ ràng việc ký Giấy xác nhận vay điện tử bằng Chữ ký điện tử của Người vay; (c) hiểu rằng bằng việc ký Giấy xác nhận vay điện tử bằng Chữ ký điện tử của Người vay, Người vay cam kết trả khoản nợ được chứng minh thông qua Giấy xác nhận vay điện tử theo các điều khoản của Giấy xác nhận vay; và (d) ký vào Giấy xác nhận vay điện tử bằng Chữ ký điện tử của Người vay với dự định và thông hiểu rằng bằng việc ký, Người vay cam kết trả khoản nợ được chứng minh thông qua Giấy xác nhận vay điện tử theo các điều khoản của Giấy xác nhận vay.

GIAO ƯỚC RIÊNG. Người vay và Người cho vay giao ước và đồng ý thêm như sau:

26. Thu hồi nợ trước hạn; Biện pháp khắc phục.

(a) Thông báo vi phạm. Người cho vay sẽ gửi thông báo Vi phạm cho Người vay theo quy định trong Mục 16 trước khi thu hồi nợ trước hạn sau khi Người vay Vi phạm, nhưng nếu Người cho vay thi hành quyền theo Mục 19 thì thông báo Vi phạm sẽ không được gửi đi trừ khi Luật hiện hành có quy định khác. Ngoài bất kỳ thông tin nào phải cung cấp theo yêu cầu của Luật hiện hành, thông báo này sẽ chỉ rõ: (i) tình trạng Vi phạm; (ii) hành động cần thiết để khắc phục tình trạng Vi phạm; (iii) thời điểm phải khắc phục tình trạng Vi phạm, thời điểm này không dưới 30 ngày (hoặc theo quy định khác của Luật được áp dụng) từ ngày gửi thông báo cho Người vay; (iv) việc không khắc phục tình trạng Vi phạm vào hoặc trước thời điểm được xác định trong thông báo có thể dẫn đến việc bị thu hồi nợ trước hạn đối với các khoản tiền được đảm bảo bởi Công cụ đảm bảo này và tịch thu tài sản thế chấp và Tài sản có thể bị bán bằng thủ tục pháp lý; (v) quyền của Người vay đối với việc phục hồi lại sau khi thông báo thu hồi nợ trước hạn; và (vi) quyền từ chối của Bên vay trong thủ tục tịch thu tài sản do có sự tồn tại của Vi phạm hoặc để Người vay đưa ra bất kỳ luận điểm biện hộ nào trước việc bị thu hồi nợ trước hạn và bán Tài sản.

(b) Thu hồi nợ trước hạn; Tịch biên tài sản; Chi phí. Nếu không khắc phục tình trạng Vi phạm vào hoặc trước thời điểm được xác định trong thông báo, Người cho vay có thể yêu cầu thanh toán ngay lập tức toàn bộ những khoản tiền được bảo đảm bởi Công cụ đảm bảo này mà không cần đưa ra thêm yêu cầu và có thể tịch thu Công cụ đảm bảo này thông qua thủ tục tố tụng. Người cho vay sẽ có quyền thu tất cả chi phí phát sinh trong quá trình thực hiện các biện pháp khắc phục được nêu trong Mục 26 này, bao gồm nhưng không giới hạn ở: (i) phí và chi phí luật sư hợp lý; (ii) phí kiểm tra và định giá tài sản; và (iii) các khoản phí khác phát sinh để bảo vệ lợi ích của Người cho vay đối với Tài sản và/hoặc quyền theo Công cụ đảm bảo này.

(c) Tuân thủ Đạo luật bảo vệ khoản vay mua nhà New Mexico. Nếu Công cụ đảm bảo này đảm bảo “khoản vay mua nhà” như được định nghĩa trong Đạo luật bảo vệ khoản vay mua nhà New Mexico (NMSA 1978, § 58-21A-1 và các phần sau đó), một số điều khoản trong đạo luật đó có thể áp dụng liên quan đến Vi phạm, thông báo, quyền xử lý khắc phục, biện pháp tịch biên và/hoặc các vấn đề khác. Bất kể các điều khoản khác trong Công cụ đảm bảo này, trong phạm vi bất kỳ điều khoản nào của Công cụ đảm bảo này không thống nhất với các yêu cầu hiện hành của Đạo luật bảo vệ khoản vay mua nhà, các điều khoản của đạo luật đó sẽ kiểm soát.

27. Điều kiện thế chấp pháp định. Công cụ đảm bảo này sẽ tuân theo "Điều kiện thế chấp pháp định" như quy định trong NMSA 1978, § 47-1-41 ("Luật"). Công cụ đảm bảo này tương tự như vật thế chấp theo Luật. Luật này quy định rằng nếu Người vay không thanh toán và thực hiện tất cả các nghĩa vụ trong Công cụ đảm bảo này, Người cho vay có quyền tịch biên Tài sản.

28. Giải trừ. Sau khi tất cả các khoản tiền được đảm bảo bởi Công cụ đảm bảo này đã được thanh toán, Người cho vay sẽ miễn trừ Công cụ đảm bảo này. Người vay sẽ thanh toán mọi chi phí ghi nhận giao dịch liên quan đến hoạt động giải trừ nêu trên.

Người cho vay có thể tính phí miễn trừ Công cụ đảm bảo này cho Người vay, nhưng chỉ khi khoản phí đó được thanh toán cho bên thứ ba cho các dịch vụ được cung cấp và Luật hiện hành cho phép tính phí.

29. Giai đoạn chuộc lại. Nếu Công cụ đảm bảo này bị tịch biên thì thời hạn chuộc lại sau giao dịch bán hợp pháp sẽ là một tháng.

30. Người tiếp quản. Bất cứ lúc nào sau vi phạm, Người cho vay sẽ có quyền bổ nhiệm người tiếp quản Tài sản theo Đạo luật tiếp nhận New Mexico (NMSA 1978, § 44-8-1 và các phần sau đó).

31. Giao ước khoản vay. Ngoài các đảm bảo được quy định khác trong Công cụ đảm bảo này, việc cấp khoản vay được mô tả trong Công cụ đảm bảo này được thực hiện theo các giao ước đảm bảo như được nêu trong NMSA 1978, § 47-1-40.

BẰNG VIỆC KÝ TÊN DƯỚI ĐÂY, Người vay chấp nhận và đồng ý với các điều khoản và giao ước nêu trong Công cụ đảm bảo này và trong bất kỳ Điều khoản bổ sung nào có chữ ký của Người vay và được ghi nhận cùng Công cụ đảm bảo.

Người chứng kiến:

_____ (Đóng dấu)
- Người vay

_____ (Đóng dấu)
- Người vay

_____ [Khoảng trống dưới dòng này để xác nhận] _____