

Sau khi điền, vui lòng gửi về:

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

KHOẢN VAY THẾ CHẤP

TỪ THƯỜNG DÙNG TRONG TÀI LIỆU NÀY

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 các Mục 3, 4, 10, 11, 12, 16, 19, 24 và 25, và trong các Mục có tiêu đề “Người vay chuyển nhượng các quyền trong Tài sản cho Người cho vay” và “Mô tả Tài sản”. 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 và đôi khi được gọi là “Người vay” và đôi khi chỉ đơn giản là “Tôi”, sử dụng số ít ngay cả khi có nhiều Người vay.

(B) “Người cho vay” là _____. Người cho vay 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]:

- Điều khoản bổ sung cho lãi suất điều chỉnh Điều khoản bổ sung cho căn hộ chung cư
 Khác [nêu rõ] _____
 Điều khoản bổ sung cho nhà ở nhiều căn hộ (1-4 căn) Điều khoản bổ sung cho khu nhà ở PUD
 Điều khoản bổ sung cho căn nhà thứ hai

(E) “Công cụ đảm bảo” bao gồm tài liệu này, được lập ngày _____, _____, cùng với tất cả Điều khoản bổ sung cho 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) “Trưng thu” có nghĩa là cơ quan chính phủ tiếp quản tài sản bằng cách trưng dụng.

(I) “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 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).

(J) “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.

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

(L) “**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.

(M) “**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.

(N) “**Khoản vay**” nghĩa là nghĩa vụ nợ được chứng minh thông qua Giấy xác nhận vay, kèm lãi, mọi khoản 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.

(O) “**Bên quản lý khoản vay**” nghĩa là pháp nhân 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.

(P) “**Các khoản thu khác**” nghĩa là bất kỳ khoản tiền hoặc vật có giá trị nào khác được thanh toán bởi bất kỳ bên thứ ba nào (ngoài số tiền bảo hiểm được thanh toán theo bảo hiểm được mô tả trong Mục 5) cho: (i) Tài sản bị hư hại hoặc phá hủy; (ii) Bồi thường hoặc việc trưng thu toàn bộ hoặc một phần Tài sản; (iii) chuyển nhượng thay cho Trưng thu; hoặc (iv) khai báo sai hoặc thiếu sót về giá trị và/hoặc điều kiện của Tài sản.

((Q) “**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.

(R) “**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.

(S) “**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.

(T) “**Người**” có nghĩa là bất kỳ thể nhân, tổ chức, cơ quan chính phủ hoặc bên khác.

(U) “**Tài sản**” nghĩa là tài sản được mô tả dưới đây, trong phần có tiêu đề “Chuyển nhượng quyền đối với Tài sản”.

(U) “**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.

(V) “**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.

(X) “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.

(Y) “Tổng số tiền được bảo đảm” nghĩa là số dư chưa thanh toán của số tiền được mô tả bên dưới trong mục có tiêu đề “Người vay chuyển nhượng các quyền trong Tài sản cho Người cho vay”.

(Z) “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 quản lý cùng một vấn đề.

NGƯỜI VAY CHUYỂN NHƯỢNG CÁC QUYỀN TRONG TÀI SẢN CHO NGƯỜI CHO VAY

Tôi thế chấp, cấp quyền và chuyển giao tất cả quyền đối với Tài sản cho Người cho vay để đảm bảo việc thanh toán khoản vay, cũng như việc thực hiện cam kết và thỏa thuận theo Công cụ đảm bảo này và Giấy xác nhận vay. Điều này có nghĩa là, bằng việc ký vào Công cụ đảm bảo này, tôi đang trao cho Người cho vay các quyền được nêu trong Công cụ đảm bảo này và cả những quyền mà Luật áp dụng quy định cho người cho vay giữ thế chấp bất động sản này. Tôi cũng trao cho Người cho vay các quyền này để bảo vệ Người cho vay tránh những tổn thất có thể xảy ra nếu:

(A) một số hoặc tất cả các khoản nợ được chứng minh bởi Giấy xác nhận vay này, cộng với tiền lãi, phí trả trước và phí trả trễ không được thanh toán khi đến hạn theo Giấy xác nhận vay này;

(B) Tôi không thanh toán tổng nợ theo Công cụ đảm bảo này, cộng với tiền lãi, bao gồm bất kỳ khoản tiền nào mà Người cho vay chi theo Mục 9 để bảo vệ giá trị tài sản và quyền của Người cho vay đối với Tài sản; hoặc

(C) Tôi không thực hiện cam kết và thỏa thuận khác của tôi theo Công cụ đảm bảo này và Giấy xác nhận vay và Người cho vay phát sinh thêm chi phí.

(A), (B) và (C) phía trên là “Tổng số tiền được bảo đảm”.

MÔ TẢ TÀI SẢN

Tôi cung cấp cho Người cho vay các quyền đối với Tài sản được mô tả trong (A) đến (G) bên dưới:

(A) Tài sản tọa lạc tại _____, [Tên đường]
_____, New York _____ (“Địa chỉ tài sản”).
[Thành phố, thị trấn hoặc xã] [Mã bưu chính]

Tài sản này ở Quận _____ . Tài sản có mô tả pháp lý như sau:

- (B) Tất cả các tòa nhà và các công trình cải tạo khác trong Tài sản được mô tả trong tiểu mục (A) của phần này;
- (C) Tất cả các quyền đối với tài sản khác mà tôi có, với tư cách là chủ sở hữu của Tài sản được mô tả trong tiểu mục (A) của phần này, bao gồm, nhưng không giới hạn ở (i) tất cả các quyền được sử dụng với đất, (ii) tiền thuê mỏ, quyền khai thác mỏ, quyền khai thác hoặc thu lợi từ dầu khí, quyền khai thác nước trở thành một phần của Tài sản hiện tại hoặc trong tương lai. Những quyền này được gọi là “quyền sử dụng đất và các kết cấu gắn liền với Tài sản”;
- (D) Tất cả các quyền mà tôi có tại ô đất nằm ở phố hoặc đường phía trước hoặc bên cạnh Tài sản được mô tả trong tiểu mục (A) của phần này;
- (E) Tất cả các kết cấu trên Tài sản hiện có hoặc trong tương lai như được mô tả trong tiểu mục (A) và (B) của phần này;
- (F) Tất cả các quyền và tài sản được mô tả trong các tiểu mục (B) đến (E) của phần này mà tôi có được trong tương lai; và
- (G) Tất cả các trường hợp thay thế hoặc bổ sung cho Tài sản được mô tả trong các tiểu mục (B) đến (F) của phần này.

QUYỀN THẾ CHẤP TÀI SẢN CỦA NGƯỜI VAY VÀ NGHĨA VỤ BẢO VỆ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN CỦA NGƯỜI VAY

Tôi cam kết rằng: (A) Tôi sở hữu hợp pháp Tài sản; (B) Tôi có quyền thế chấp, cấp quyền và chuyển quyền sở hữu Tài sản hoặc quyền lợi cho thuê Tài sản của tôi cho Người cho vay; và (C) không có quyền giữ thế chấp, khiếu nại hoặc cáo buộc chưa xử lý nào liên quan đến Tài sản, ngoại trừ những vấn đề thuộc hồ sơ công khai.

Tôi đưa ra bảo đảm chung về quyền sở hữu cho Người cho vay. Điều này có nghĩa là tôi sẽ chịu trách nhiệm hoàn toàn về bất kỳ tổn thất nào mà Người cho vay phải chịu do một người nào đó ngoài bản thân tôi có một số quyền trong Tài sản mà tôi cam kết là tôi có quyền. Tôi cam kết sẽ bảo vệ quyền sở hữu tài sản của mình trước mọi khiếu nại về các quyền này.

CÔNG CỤ ĐẢM BẢO THEO NGÔN NGỮ ĐƠN GIẢN

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 tiểu bang New York để cấu thành một Công cụ đảm bảo thống nhất áp dụng cho bất động sản. Cam kết và thỏa thuận của tôi được trình bày bằng “ngôn ngữ đơn giản”.

GIAO ƯỚC THỐNG NHẤT

Tôi cam kết và đồng ý với Người cho vay như sau:

1. Cam kết thanh toán của Người vay. Tôi sẽ thanh toán từng Khoản thanh toán định kỳ cho Người cho vay khi đến hạn. Tôi 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.

Tôi sẽ thanh toán tất cả các khoản thanh toán đến hạn bằng đồng đô la Mỹ. Nếu bất kỳ khoản thanh toán nào của tôi bằng séc hoặc công cụ thanh toán khác được trả lại cho Người cho vay mà không thanh toán được, Người cho vay có thể yêu cầu thanh toán bằng: (a) tiền mặt; (b) phiếu chuyển tiền; (c) ngân phiếu có chứng nhận, ngân phiếu ngân hàng hoặc ngân phiếu thủ quỹ 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.

Các khoản thanh toán được coi là đã nhận bởi Người cho vay khi nhận được tại địa điểm được yêu cầu trong Giấy xác nhận vay hoặc tại một địa điểm khác do Người cho vay chỉ định theo Mục 16. Người cho vay có toàn quyền chấp nhận hoặc trả lại bất kỳ Khoản thanh toán một phần nào như được mô tả trong Mục 2. Mọi khoản bù trừ hoặc khiếu nại mà tôi có thể có đối với Người cho vay, dù ở hiện tại hay trong tương lai, đều sẽ không làm giảm trách nhiệm của tôi đối với việc thanh toán toàn bộ khoản tiền phải trả theo Giấy xác nhận vay và Công cụ đảm bảo này hoặc 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 quỹ chưa áp dụng. Người cho vay có thể giữ các khoản tiền chưa áp dụng này cho đến khi tôi 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 tôi 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 tôi. 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.

(g) Các điều khoản bổ sung. Mọi động thái áp dụng Tiền thuê đều sẽ không khắc phục hoặc miễn trừ bất kỳ tình trạng Vi phạm nào, hay làm mất hiệu lực bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác của Người cho vay. Mục 10 này không làm giảm nghĩa vụ của tôi theo Mục 6.

Mục 10 này sẽ chấm dứt khi tất cả các khoản tiền được đảm bảo được thanh toán đầy đủ.

11. Bảo hiểm khoản vay thế chấp.

(a) Thanh toán phí bảo hiểm; Thay thế hợp đồng; Dự trữ bồi thường tổn thất; Bảo vệ Người cho vay. Nếu Người cho vay yêu cầu phải có Bảo hiểm khoản vay thế chấp như là điều kiện để cấp Khoản vay, tôi sẽ thanh toán phí bảo hiểm bắt buộc để duy trì Bảo hiểm khoản vay thế chấp có hiệu lực. Nếu tôi được yêu cầu thanh toán riêng các khoản tiền nhất định cho phí Bảo hiểm khoản vay thế chấp và (i) vì bất cứ lý do nào, hãng bảo hiểm khoản vay thế chấp ngừng cung cấp phạm vi Bảo hiểm khoản vay thế chấp mà Người cho vay yêu cầu mà trước đó đang cung cấp hoặc (ii) theo quyết định riêng, Người cho vay xác định rằng hãng bảo hiểm khoản vay thế chấp đó không còn đủ điều kiện để cung cấp phạm vi Bảo hiểm khoản vay thế chấp mà Người cho vay yêu cầu, thì tôi sẽ thanh toán các khoản phí bảo hiểm bắt buộc để mua phạm vi bảo hiểm tương đương về cơ bản với Bảo hiểm khoản vay thế chấp có hiệu lực trước đây, ở mức chi phí tương đương về cơ bản với chi phí mà tôi chi trả cho Bảo hiểm khoản vay thế chấp có hiệu lực trước đây, từ một hãng bảo hiểm khoản vay thế chấp thay thế do Người cho vay lựa chọn.

Nếu không có sẵn Bảo hiểm khoản vay thế chấp cơ bản tương đương và nếu tôi được yêu cầu thực hiện các khoản thanh toán được chỉ định riêng cho phí Bảo hiểm khoản vay thế chấp, Người cho vay sẽ lập một khoản dự trữ tổn thất thay thế cho Bảo hiểm khoản vay thế chấp. Người cho vay sẽ giữ lại các khoản thanh toán này và sẽ sử dụng các khoản thanh toán này để chi trả cho các tổn thất mà đáng lẽ sẽ được bao trả bởi Bảo hiểm khoản vay thế chấp. Khoản dự phòng tổn thất này sẽ không được hoàn lại. Người cho vay sẽ không phải thanh toán tiền lãi hoặc lợi nhuận trên khoản dự phòng tổn thất này.

Người cho vay sẽ không còn yêu cầu thanh toán dự phòng tổn thất nếu Bảo hiểm khoản vay thế chấp có sẵn trở lại và được mua. Trong trường hợp đó, tôi sẽ lại chi trả phí Bảo hiểm khoản vay thế chấp. Bảo hiểm khoản vay thế chấp phải có giá trị và thời hạn theo yêu cầu của Người cho vay. Công ty bảo hiểm cung cấp bảo hiểm phải được Người cho vay phê duyệt.

Tôi sẽ thanh toán phí Bảo hiểm khoản vay thế chấp hoặc khoản dự phòng tổn thất không hoàn lại, cho đến khi yêu cầu về Bảo hiểm khoản vay thế chấp kết thúc theo bất kỳ thỏa thuận bằng văn bản nào giữa Người cho vay và tôi quy định việc chấm dứt bảo hiểm này hoặc cho đến khi việc chấm dứt Bảo hiểm khoản vay thế chấp được yêu cầu theo Luật hiện hành. Người cho vay có thể yêu cầu tôi thanh toán phí bảo hiểm hoặc khoản dự phòng tổn thất, theo cách được mô tả trong Mục 11 này.

Mục 11 này và việc tôi có hoặc chấm dứt nghĩa vụ thanh toán phí Bảo hiểm khoản thế chấp hoặc dự phòng tổn thất không ảnh hưởng đến nghĩa vụ thanh toán lãi suất theo Giấy xác nợ với mức lãi suất quy định trong Giấy xác nhận vay.

(b) Thỏa thuận Bảo hiểm khoản vay thế chấp. Hợp đồng Bảo hiểm khoản vay thế chấp bồi hoàn cho Người cho vay những tổn thất nhất định mà Người cho vay có thể phải chịu nếu tôi không trả lại Khoản vay như đã thỏa thuận. Tôi không phải là một bên trong hợp đồng hoặc phạm vi Bảo hiểm khoản vay thế chấp.

Các công ty bảo hiểm khoản vay thế chấp thường xuyên đánh giá tổng mức rủi ro của họ đối với tất cả Bảo hiểm khoản vay thế chấp tùy từng thời điểm và có thể ký kết các thỏa thuận với các bên khác để chia sẻ hoặc điều chỉnh rủi ro của họ hoặc giảm tổn thất. Các thỏa thuận này có thể yêu cầu hãng bảo hiểm khoản vay thế chấp thanh toán bằng bất kỳ nguồn quỹ nào mà hãng bảo hiểm khoản vay thế chấp có sẵn (có thể bao gồm khoản quỹ có được từ phí Bảo hiểm khoản vay thế chấp).

Do các thỏa thuận này, Người cho vay, hãng bảo hiểm khác, mọi công ty nhận tái bảo hiểm, mọi tổ chức khác, hoặc bất kỳ công ty liên kết nào với các đối tượng nêu trên, đều có thể nhận (trực tiếp hoặc gián tiếp) khoản tiền xuất phát từ (hoặc có thể được xác định là) một phần khoản thanh toán của Người vay cho Bảo hiểm khoản vay thế chấp, và đổi lại sẽ chia sẻ hoặc điều chỉnh rủi ro, hoặc giảm thiệt hại của hãng bảo hiểm khoản vay thế chấp.

Bất kỳ thỏa thuận nào như trên đều sẽ không: (i) ảnh hưởng đến số tiền mà tôi đồng ý thanh toán cho Bảo hiểm khoản vay thế chấp hoặc bất kỳ điều khoản nào khác của Khoản vay; (ii) tăng số tiền tôi sẽ nợ cho Bảo hiểm khoản vay thế chấp; (iii) cấp quyền nhận hoàn tiền cho tôi; hoặc (iv) ảnh hưởng đến các quyền mà tôi có liên quan đến Bảo hiểm khoản vay thế chấp theo Đạo luật bảo vệ chủ nhà năm 1998 (12 U.S.C. § 4901 và các phần sau đó), vì có thể được sửa đổi tùy từng thời điểm hoặc bất kỳ luật hoặc quy định liên bang bổ sung hoặc kế nhiệm nào điều chỉnh vấn đề này (“HPA”). Các quyền này theo HPA có thể bao gồm quyền nhận một số thông báo nhất định, yêu cầu và hủy Bảo hiểm khoản vay thế chấp, tự động chấm dứt Bảo hiểm khoản vay thế chấp và/hoặc nhận bồi hoàn cho bất kỳ khoản phí Bảo hiểm khoản vay thế chấp nào chưa được thu vào thời điểm hủy hoặc chấm dứt đó.

12. Chuyển và Áp dụng các khoản thu khác và Trưng thu tài sản; Tịch biên tài sản.

(a) Chuyển nhượng Các khoản thu khác. Tôi chuyển quyền nhận tất cả các khoản thu khác vô điều kiện cho Người cho vay và đồng ý rằng những khoản thu này sẽ được thanh toán cho Người cho vay.

(b) Áp dụng Các khoản thu khác khi Tài sản bị hư hại. Nếu Tài sản bị hư hại, Các khoản thu khác đều sẽ được áp dụng để khôi phục hoặc sửa chữa Tài sản, nếu Người cho vay cho rằng về mặt kinh tế có thể khôi phục hoặc sửa chữa và khoản tiền bảo chứng của Người cho vay sẽ không bị giảm bớt do thực hiện việc khôi phục hoặc sửa chữa đó. Trong giai đoạn sửa chữa và khôi phục, Người cho vay sẽ có quyền giữ Khoản thu khác đó cho đến khi Người cho vay có cơ hội kiểm tra Tài sản để đảm bảo công việc đã được hoàn thành đến mức độ hài lòng của Người cho vay (có thể bao gồm đáp ứng yêu cầu tối thiểu của Người cho vay về việc sửa chữa Tài sản, bao gồm, nhưng không giới hạn ở các yêu cầu về giấy phép, trái phiếu và bảo hiểm) miễn là việc kiểm tra phải được thực hiện kịp thời. Người cho vay có thể chi trả cho việc sửa chữa và khôi phục trong một khoản thanh toán duy nhất hoặc theo tiến độ khi công việc được hoàn

thành, tùy theo quy mô sửa chữa hoặc khôi phục, các điều khoản của thỏa thuận sửa chữa và tôi có vi phạm nghĩa vụ trả nợ Khoản vay hay không. Người cho vay có thể giải ngân trực tiếp cho tôi, cho người sửa chữa hoặc khôi phục Tài sản hoặc trả chung cho cả hai. Trừ khi Người cho vay và tôi đồng ý bằng văn bản hoặc Luật hiện hành yêu cầu trả lãi cho Khoản thu khác, Người cho vay sẽ không phải trả cho tôi bất kỳ khoản lãi hoặc thu nhập nào trên Khoản thu khác đó. Nếu Người cho vay coi việc khôi phục hoặc sửa chữa là không khả thi về mặt kinh tế hoặc bảo đảm của Người cho vay sẽ bị giảm đi nếu tiến hành việc khôi phục hoặc sửa chữa đó, Khoản thu khác sẽ được áp dụng cho Tổng số tiền được bảo đảm và số tiền thừa, nếu có, sẽ được thanh toán cho tôi. Các khoản thu khác sẽ được áp dụng theo thứ tự áp dụng các Khoản thanh toán một phần trong Mục 2(b).

(c) Áp dụng các khoản thu khác sau khi Trưng thu, phá hủy hoặc mất giá trị Tài sản. Trong trường hợp trưng thu, phá hủy hoặc mất toàn bộ giá trị Tài sản, tất cả các khoản thu khác sẽ được sử dụng để giảm Số tiền được bảo đảm dù đã đến hạn chưa và khoản tiền dư sẽ được trả cho tôi.

Trong trường hợp trưng thu một phần, phá hủy hoặc mất một phần giá trị của Tài sản (mỗi tình huống gọi là “Giảm giá trị một phần”) trong đó giá trị thị trường hợp lý của Tài sản ngay trước khi xảy ra tình huống Giảm giá trị một phần đó bằng hoặc lớn hơn Số tiền được bảo đảm ngay trước khi Giảm giá trị một phần, một phần trăm Khoản thu khác sẽ được áp dụng cho Số tiền được bảo đảm trừ khi Người cho vay và tôi có thỏa thuận khác bằng văn bản. Khoản thu khác được áp dụng như trên sẽ được xác định bằng cách nhân tổng số tiền Khoản thu khác với tỷ lệ phần trăm được tính bằng cách lấy (i) tổng Số tiền được bảo đảm ngay trước khi xảy ra tình huống Giảm giá trị một phần và chia cho (ii) giá trị thị trường hợp lý của Tài sản ngay trước khi xảy ra tình huống Giảm giá trị một phần. Số tiền thừa từ Khoản thu khác sẽ được trả cho tôi.

Trong trường hợp tình huống Giảm giá trị một phần dẫn đến giá trị thị trường hợp lý của Tài sản ngay trước khi xảy ra tình huống Giảm giá trị một phần đó nhỏ hơn Số tiền được bảo đảm ngay trước khi Giảm giá trị một phần, tất cả Khoản thu khác sẽ được sử dụng để giảm Số tiền được bảo đảm, cho dù có đến hạn hay không, trừ khi Người cho vay và tôi có thỏa thuận khác bằng văn bản.

(d) Giải quyết Yêu cầu bồi thường. Người cho vay được quyền thu và áp dụng các Khoản thu khác cho Số tiền được bảo đảm, cho dù có đến hạn hay không hoặc tiến hành phục hồi hoặc sửa chữa Tài sản, nếu tôi (i) từ bỏ Tài sản hoặc (ii) không trả lời Người cho vay trong vòng 30 ngày kể từ ngày Người cho vay thông báo cho tôi rằng Bên đối lập (như được định nghĩa trong câu tiếp theo) đề nghị dàn xếp yêu cầu bồi thường thiệt hại. “Bên đối lập” nghĩa là bên thứ ba nợ tôi các Khoản thu khác hoặc bên mà tôi có quyền hành động pháp lý liên quan đến các Khoản thu khác.

(e) Tổ tụng ảnh hưởng đến lợi ích của Người cho vay đối với Tài sản. Tôi sẽ vi phạm nghĩa vụ trả nợ nếu có vụ kiện hoặc thủ tục tố tụng pháp lý khác được tiến hành, dự kiến sẽ tịch biên Tài sản hoặc yêu cầu giảm đáng kể lợi ích của Người cho vay đối với Tài sản hoặc các quyền theo Công cụ đảm bảo này. “Tịch biên” nghĩa là lệnh pháp lý hoặc phán quyết có thể loại bỏ một số hoặc tất cả các quyền lợi của tôi đối với Tài sản, dù là trong một vụ kiện dân sự hay trong một vụ kiện hình sự. Tôi có thể khắc

phục vi phạm nghĩa vụ trả nợ này và nếu việc thu hồi nợ trước hạn (như mô tả trong Mục 26(a) dưới đây) đã xảy ra, khôi phục lại tình trạng như đã quy định trong Mục 20, bằng cách khiến cho vụ kiện hoặc tố tụng pháp lý bị bác bỏ theo phán quyết hợp pháp trong đó nêu rõ không bao gồm việc Tịch biên hoặc giảm đáng kể quyền lợi của Người cho vay đối với Tài sản hoặc các quyền theo Công cụ đảm bảo này. Tôi sẽ chuyển vô điều kiện cho Người cho vay số tiền thu được từ bất kỳ khoản thưởng hoặc yêu cầu bồi thường nào cho những thiệt hại liên quan đến việc giảm lợi ích của Người cho vay đối với Tài sản đó, số tiền thu được sẽ được trả cho Người cho vay.

Tất cả Các khoản thu khác không được áp dụng để khôi phục hoặc sửa chữa Tài sản sẽ được áp dụng theo thứ tự áp dụng các Khoản thanh toán một phần trong Mục 2(b).

13. Tính liên tục của nghĩa vụ của Người vay và quyền của Người cho vay.

(a) Nghĩa vụ của Người vay. Người cho vay có thể cho phép tôi và bất kỳ Người kế thừa lợi ích của Người vay nào trì hoãn hoặc thay đổi số tiền Thanh toán định kỳ cho khoản nợ gốc và lãi theo Giấy xác nhận vay hoặc theo Công cụ đảm bảo này. Tuy nhiên, ngay cả khi Người cho vay thực hiện việc này, tôi và bất kỳ Người kế thừa lợi ích của Người vay nào vẫn phải chịu trách nhiệm đầy đủ theo Giấy xác nhận vay hoặc Công cụ đảm bảo này.

Người cho vay có thể cho phép trì hoãn hoặc thay đổi cho Người kế thừa lợi ích của Người vay ngay cả khi Người cho vay được yêu cầu không làm như vậy. Người cho vay không cần phải kiện cáo chống lại Người kế thừa lợi ích của Người vay về việc không thực hiện nghĩa vụ theo Giấy xác nhận vay hoặc Công cụ đảm bảo này, ngay cả khi Người cho vay nhận được yêu cầu thực hiện việc này bởi tôi hoặc Người kế thừa lợi ích của Người vay. Người cho vay có thể hoặc không thực hiện những hành động như vậy theo quyết định riêng của mình.

(b) Quyền của Người cho vay. Ngay cả khi Người cho vay không thực thi hoặc thi hành bất kỳ quyền nào của Người cho vay theo Công cụ đảm bảo hoặc theo Luật hiện hành, Người cho vay vẫn sẽ có tất cả các quyền này và có thể thực thi và thi hành những quyền này trong tương lai. Ngay cả khi: (i) Người cho vay mua bảo hiểm, nộp thuế hoặc thanh toán các yêu cầu bồi thường, phí hoặc yêu cầu nắm giữ thế chấp khác đối với Tài sản; (ii) Người cho vay chấp nhận các khoản thanh toán từ Người thứ ba hoặc Người kế nhiệm lợi ích của Người vay; hoặc (iii) Người cho vay chấp nhận các khoản thanh toán ít hơn số tiền đến hạn, theo Mục 26 dưới đây, Người cho vay sẽ có quyền yêu cầu tôi thanh toán ngay lập tức số tiền đến hạn còn lại và phải trả cho Người cho vay theo Giấy xác nhận vay và theo Công cụ đảm bảo này.

14. Nghĩa vụ của Người vay hoặc Người tiếp nhận quyền và nghĩa vụ của Người vay. Nếu có nhiều hơn một Người ký vào Công cụ đảm bảo này với tư cách là Người vay, mỗi người trong chúng tôi đều có nghĩa vụ phải thực hiện tất cả cam kết và nghĩa vụ của Người vay trong Công cụ đảm bảo này. Người cho vay có thể thực thi quyền của Người cho vay theo Công cụ đảm bảo này với từng cá nhân hoặc tất cả chúng tôi. Điều này có nghĩa là bất kỳ người nào trong chúng tôi đều có thể được yêu cầu thanh toán Số tiền được bảo đảm. Tuy nhiên, nếu một trong chúng ta không ký Giấy xác nhận vay, Người đó: (a) chỉ ký vào Công cụ đảm bảo này để chuyển quyền của Người đó với

Tài sản cho Người cho vay theo các điều khoản của Công cụ đảm bảo này; (b) ký vào Công cụ đảm bảo này để từ bỏ bất kỳ quyền nào có thể áp dụng, chẳng hạn như quyền hưởng di sản của chồng/vợ và mọi quyền miễn trừ gia cư nào có sẵn; (c) ký tên vào Công cụ đảm bảo này để chuyển Khoản thu khác, Tiền thuê hoặc thu nhập khác từ Tài sản cho Người cho vay; (d) không có nghĩa vụ cá nhân phải thanh toán Số tiền được bảo đảm; và (e) đồng ý rằng Người cho vay có thể đồng ý với những Người vay khác để trì hoãn thực thi bất kỳ quyền nào của Người cho vay hoặc để mở rộng, sửa đổi hoặc thực hiện bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các điều khoản của Công cụ đảm bảo này hoặc Giấy xác nhận vay mà không cần sự đồng ý của Người đó và không ảnh hưởng đến nghĩa vụ của Người đó theo Công cụ đảm bảo này.

Theo các điều khoản của Mục 19, bất kỳ Người nào tiếp nhận quyền hoặc nghĩa vụ của tôi theo Công cụ đảm bảo này bằng văn bản và được phê duyệt bởi Người cho vay bằng văn bản, sẽ có tất cả các quyền của tôi và sẽ có nghĩa vụ thực hiện tất cả cam kết và thỏa thuận của tôi theo Công cụ đảm bảo này. Tôi sẽ không được miễn trừ khỏi các nghĩa vụ và trách nhiệm pháp lý của mình theo Công cụ đảm bảo này trừ khi Người cho vay đồng ý bằng văn bản.

15. Phí vay.

(a) Thuế và Phí xác định ngập lụt. Trừ khi bị cấm bởi Luật hiện hành, Người cho vay có thể yêu cầu tôi thanh toán (i) một khoản phí một lần cho dịch vụ xác minh thuế bất động sản độc lập và/hoặc dịch vụ báo cáo được Người cho vay sử dụng liên quan đến khoản vay này và (ii) (A) một khoản phí một lần cho dịch vụ xác định, chứng nhận và theo dõi khu vực ngập lụt hoặc (B) một khoản phí một lần cho các dịch vụ xác định và chứng nhận khu vực ngập lụt và các khoản phí tiếp theo mỗi lần lập lại bản đồ khu vực ngập lụt hoặc các thay đổi tương tự có thể ảnh hưởng một cách hợp lý đến việc xác định hoặc chứng nhận khu vực ngập lụt. Tôi cũng sẽ chịu trách nhiệm thanh toán mọi khoản phí do cơ quan quản lý tình trạng khẩn cấp liên bang hoặc bất kỳ cơ quan kế nhiệm nào áp dụng vào bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn Khoản vay liên quan đến bất kỳ xác định khu vực ngập lụt nào.

(b) Phí vi phạm. Nếu được Luật hiện hành cho phép, Người cho vay có thể thu phí của tôi cho các dịch vụ được thực hiện liên quan đến việc tôi Vi phạm nghĩa vụ trả nợ để bảo vệ lợi ích của Người cho vay đối với Tài sản và các quyền theo Công cụ đảm bảo này, bao gồm: (i) phí và chi phí luật sư hợp lý; (ii) phí kiểm tra tài sản, định giá, hòa giải và lệ phí giảm thiểu tổn thất; và (iii) các khoản phí liên quan khác.

(c) Cho phép tính phí. Đối với bất kỳ khoản phí nào khác, việc Công cụ đảm bảo này không chỉ rõ rằng Người cho vay có thể thu một khoản phí nhất định không có nghĩa là người cho vay không thể thu khoản phí đó. Người cho vay không được tính khoản phí bị cấm rõ ràng theo Công cụ đảm bảo này hoặc theo Luật hiện hành.

(d) Điều khoản tiết kiệm. Nếu Luật hiện hành quy định phí vay tối đa và cách diễn giải sau cùng của luật đó cho thấy lãi hoặc phí vay khác đã thu hoặc cần phải thu liên quan đến Khoản vay vượt quá giới hạn cho phép, thì (i) mọi phí vay như trên sẽ được giảm bớt sao cho phí đó giảm xuống giới hạn cho phép và (ii) mọi khoản tiền vượt quá giới hạn cho phép đã thu từ Người vay sẽ được hoàn trả cho Người vay. Người cho vay có thể chọn hoàn trả bằng cách giảm tiền gốc còn nợ theo Giấy xác nhận vay này hoặc

bằng cách thanh toán trực tiếp cho tôi. Nếu khoản hoàn trả làm giảm Tiền gốc, thì khoản giảm này sẽ được xem là khoản thanh toán trước một phần mà không bị phạt thanh toán trước (dù Giấy xác nhận vay có quy định về phạt thanh toán trước hay không). Trong phạm vi được Luật hiện hành cho phép, việc tôi chấp nhận hoàn tiền được thanh toán trực tiếp cho tôi sẽ cấu thành việc từ bỏ bất kỳ quyền hành động nào mà tôi có thể đã có phát sinh do khoản phí cao quá hạn mức như vậy.

16. Thông báo cần thiết theo Công cụ đảm bảo này; Địa chỉ thực tế của Người vay. Tất cả các thông báo do tôi hoặc Người cho vay gửi liên quan đến Công cụ đảm bảo này phải được lập bằng văn bản.

(a) Thông báo cho Người vay. Trừ khi Luật hiện hành yêu cầu một phương pháp khác, mọi thông báo bằng văn bản gửi cho tôi liên quan đến Công cụ đảm bảo này sẽ được coi là đã gửi cho tôi khi (i) gửi bằng thư hạng nhất, hoặc (ii) thực sự đã được gửi đến Địa chỉ thông báo của tôi (như được định nghĩa trong Mục 16(c) bên dưới) nếu được gửi bằng các phương tiện khác thư hạng nhất hoặc Phương tiện điện tử (như được định nghĩa trong Mục 16(b) bên dưới). Thông báo gửi đến bất kỳ Người vay riêng lẻ nào sẽ được xem như thông báo gửi đến tất cả Người vay trừ khi Luật hiện hành có yêu cầu rõ ràng khác. Nếu bất kỳ thông báo nào được gửi cho tôi theo yêu cầu của Công cụ đảm bảo này cũng phải tuân thủ Luật hiện hành, yêu cầu của Luật hiện hành sẽ được thực hiện theo yêu cầu tương ứng trong Công cụ đảm bảo này.

(b) Thông báo điện tử cho Người vay. Trừ khi Luật hiện hành yêu cầu phương thức gửi khác, Người cho vay có thể gửi thông báo qua email hoặc các hình thức liên lạc điện tử khác (“Hình thức liên lạc điện tử”) nếu: (i) Người cho vay và tôi có thỏa thuận bằng văn bản; (ii) Tôi đã cung cấp cho Người cho vay địa chỉ email hoặc địa chỉ điện tử khác của tôi (“Địa chỉ điện tử”); (iii) Người cho vay cung cấp cho tôi lựa chọn nhận thông báo bằng dịch vụ bưu điện hạng nhất hoặc Hình thức liên lạc phi điện tử khác thay vì Hình thức liên lạc điện tử; và (iv) Người cho vay tuân thủ Luật hiện hành. Bất kỳ thông báo nào gửi đến tôi bằng Hình thức liên lạc điện tử liên quan đến Công cụ đảm bảo này sẽ được xem là đã gửi đến tôi sau khi gửi, trừ khi Người cho vay nhận thấy thông báo đó chưa được chuyển đến tôi. Nếu Người cho vay nhận thấy bất kỳ thông báo nào gửi bằng Hình thức liên lạc điện tử chưa được chuyển, Người cho vay sẽ gửi lại thông báo đó cho tôi bằng dịch vụ bưu điện hạng nhất hoặc bằng Hình thức liên lạc phi điện tử khác. Tôi có thể rút lại thỏa thuận nhận thông báo qua Hình thức liên lạc điện tử từ Người cho vay vào bất kỳ lúc nào bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Người cho vay về việc tôi rút lại thỏa thuận này.

(c) Địa chỉ thông báo của Người vay. Địa chỉ mà Người cho vay sẽ gửi thông báo cho tôi (“Địa chỉ thông báo”) sẽ là Địa chỉ tài sản trừ khi tôi đã chỉ định địa chỉ khác bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Người cho vay. Nếu Người cho vay và tôi thỏa thuận có thể gửi thông báo bằng Hình thức giao tiếp điện tử, thì tôi có thể chỉ định Địa chỉ điện tử làm Địa chỉ nhận thông báo. Tôi sẽ nhanh chóng thông báo cho Người cho vay về việc thay đổi Địa chỉ nhận thông báo của tôi, bao gồm mọi thay đổi về Địa chỉ điện tử của tôi nếu chỉ định Địa chỉ điện tử làm Địa chỉ nhận thông báo. Nếu Người cho vay quy định quy trình báo cáo việc thay đổi Địa chỉ nhận thông báo của tôi, thì tôi sẽ báo cáo việc thay đổi Địa chỉ nhận thông báo theo đúng quy trình được quy định đó.

(d) Thông báo cho Người cho vay. Bất kỳ thông báo nào gửi cho Người cho vay đều sẽ được gửi bằng cách giao nhận hoặc gửi thư qua dịch vụ bưu điện hạng nhất đến địa chỉ của Người cho vay nêu trong Công cụ đảm bảo này trừ khi Người cho vay thông báo cho Người vay về việc chỉ định một địa chỉ khác (bao gồm Địa chỉ điện tử). Bất kỳ thông báo nào liên quan đến Công cụ đảm bảo này chỉ được xem là đã gửi đến 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.

(c) Địa chỉ thực tế của Người vay. Ngoài Địa chỉ nhận thông báo đã chỉ định, tôi sẽ cung cấp cho Người cho vay địa chỉ cư trú thực tế của tôi, 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 Công cụ đảm bảo này; Sử dụng ngôn ngữ. Công cụ đảm bảo này được điều chỉnh bởi luật liên bang và luật pháp của Tiểu bang New York. 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. Điều này có nghĩa là Công cụ đảm bảo hoặc Giấy xác nhận vay sẽ giữ nguyên như thể điều khoản xung đột đó không tồn tại. 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. Thỏa thuận về quyền của Người cho vay nếu Tài sản được bán hoặc chuyển nhượng.

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, chứng thư hợp đồng, 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.

Người vay có thể yêu cầu thanh toán ngay lập tức toàn bộ Số tiền được bảo đảm nếu tất cả hoặc bất kỳ phần nào của Tài sản hoặc bất kỳ lợi ích nào trong Tài sản 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. 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 yêu cầu thanh toán ngay lập tức toàn bộ số tiền theo Mục 19 này, Người cho vay sẽ thông báo cho tôi theo Mục 16. Thông báo sẽ cho tôi ít nhất 30 ngày để thực hiện việc thanh toán cần thiết. Giai đoạn 30 ngày sẽ được tính kể từ khi gửi thông báo. Nếu tôi không thực hiện khoản thanh toán yêu cầu trong thời gian đó, Người cho vay có thể hành động để thực thi quyền của mình theo đúng Công cụ đảm bảo này mà không cần thông báo thêm hoặc yêu cầu thanh toán và sẽ có quyền thu tất cả chi phí phát sinh khi thực hiện các biện pháp khắc phục như vậy, 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 khôi phục Khoản vay của Người vay. Ngay cả khi Người cho vay đã yêu cầu thanh toán toàn bộ số tiền ngay lập tức, tôi có thể có quyền khôi phục Khoản vay và ngừng thực thi Công cụ đảm bảo này. Tôi sẽ có quyền này đến (a) năm ngày trước khi bán Tài sản bị tịch biên hoặc (b) khoảng thời gian khác như Luật hiện hành có thể quy định cho việc chấm dứt quyền khôi phục khoản vay của tôi, tùy theo mốc thời gian nào muộn hơn. Quyền khôi phục này sẽ không áp dụng trong trường hợp thu hồi nợ trước hạn trong Mục 19.

Để khôi phục Khoản vay, tôi phải thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây: (aa) Tôi thanh toán cho Người cho vay toàn bộ số tiền đến hạn theo Công cụ đảm bảo này và Giấy xác nhận vay như thể chưa từng nhận được yêu cầu thu hồi nợ trước hạn; (bb) Tôi khắc phục lỗi không thực hiện cam kết hoặc thỏa thuận khác theo Công cụ đảm bảo hoặc Giấy xác nhận vay; (cc) Tôi thanh toán tất cả chi phí hợp lý của Người cho vay trong việc thực thi 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 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 hoặc Giấy xác nhận vay; và (dd) Tôi thực hiện các yêu cầu hợp lý của Người cho vay để đảm bảo rằng lợi ích của Người cho vay đối với Tài sản, quyền của Người cho vay theo Công cụ đảm bảo này hoặc Giấy xác nhận vay và nghĩa vụ của tôi theo Công cụ đảm bảo này hoặc Giấy xác nhận vay vẫn giữ nguyên không đổi.

Người cho vay có thể yêu cầu tôi phải trả số tiền khôi phục khoản vay và chi phí như vậy theo một hoặc nhiều hình thức sau đây, 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. Sau khi tôi khôi phục lại khoản vay, Công

cụ đảm bảo này và các nghĩa vụ được đảm bảo bằng Công cụ đảm bảo này sẽ vẫn có hiệu lực hoàn toàn như khi không có tình huống thu hồi nợ trước hạn nào xảy ra.

21. Quyền bán Giấy xác nhận vay hoặc quyền lợi theo Giấy xác nhận vay của Bên giữ 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 chuyển giao, tất cả các quyền và nghĩa vụ của Người cho vay theo Công cụ đảm bảo này sẽ được chuyển cho người kế nhiệm và người chuyển nhượng 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. Tôi hiểu rằng Bên quản lý khoản vay hoặc đại diện được ủy quyền khác của Người cho vay có quyền và có thẩm quyền thực hiện bất kỳ hành động nào như vậy.

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 của tôi và bất kỳ khoản tiền nào khác đến hạn theo Giấy xác nhận vay và Công cụ đảm bảo này; (b) thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào khác về quản lý khoản vay thế chấp; và (c) thực thi bất kỳ quyền nào theo Giấy xác nhận vay và Công cụ đảm bảo này, cũng như Luật hiện hành, thay mặt cho Người cho vay. Nếu thay đổi Bên quản lý khoản vay, tôi sẽ nhận được thông báo bằng văn bản về thay đổi sẽ nêu tên và địa chỉ của Bên quản lý khoản vay mới, địa chỉ mà tôi cần thực hiện thanh toán, cùng với bất kỳ thông tin nào khác theo yêu cầu của RESPA và Luật hiện hành liên quan đến thông báo chuyển bên quản lý.

23. Thông báo khiếu nại. Trước khi Người cho vay hoặc tôi đã thông báo cho bên kia (theo Mục 16) về một vi phạm bị cáo buộc và cho bên kia khoảng thời gian hợp lý sau khi gửi thông báo để thực hiện hành động khắc phục, cả Người cho vay và tôi đều không được kiện hoặc tố tụng hoặc tham gia một vụ kiện hiện có (chẳng hạn như một vụ kiện tập thể) (a) phát sinh từ hành động của bên kia theo Công cụ đảm bảo này hoặc Giấy xác nhận vay hoặc tuyên bố rằng bên kia đã vi phạm cam kết hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo Công cụ đảm bảo này hoặc (b) cáo buộc rằng bên kia không thực hiện nghĩa vụ theo Công cụ đảm bảo hoặc Giấy xác nhận vay này. 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 nghĩa vụ trả nợ gửi cho tôi theo Mục 19 sẽ được xem là đáp ứng yêu cầu về thông báo và cơ hội thực hiện các điều khoản hành động khắc phục trong Mục 23 này. Tất cả các quyền theo Mục 23 này đều phải tuân theo Luật hiện hành.

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. Tôi không 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. Tôi sẽ không thực hiện và cũng không cho phép bất kỳ ai khác thực hiện hành động 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. Tôi 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 tôi 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 tôi 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 tôi sẽ thừa nhận và cam đoan với Người cho vay rằng tôi: (a) chấp thuận rõ ràng và có ý định ký Giấy xác nhận vay điện tử bằng Chữ ký điện tử của tôi (“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 tôi; (b) không rút lại ý kiến chấp thuận rõ ràng việc ký Giấy xác nhận vay điện tử bằng Chữ ký điện tử của tôi; (c) hiểu rằng bằng việc ký Giấy xác nhận vay điện tử bằng Chữ ký điện tử của tôi, tôi đã 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, tôi 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

Tôi cũng cam kết và đồng ý với Người cho vay như sau:

26. Quyền của Người cho vay nếu Người vay không thực hiện cam kết và thỏa thuận.

(a) Thông báo vi phạm. Trừ trường hợp được quy định trong Mục 19 của Công cụ đảm bảo này, nếu tất cả các điều kiện được nêu trong các tiểu mục (i), (ii) và (iii) của Mục 26(a) này được đáp ứng, Người cho vay có thể yêu cầu thanh toán ngay lập tức toàn bộ số tiền còn lại theo Giấy xác nhận vay và Công cụ đảm bảo này. Người cho vay có thể thực hiện việc này mà không cần gửi thêm yêu cầu thanh toán.

Người cho vay chỉ có thể yêu cầu thanh toán ngay lập tức toàn bộ số tiền theo Mục 26 này khi đáp ứng tất cả các điều kiện sau:

(i) Tôi không thực hiện được cam kết hoặc thỏa thuận theo Công cụ đảm bảo này hoặc Giấy xác nhận vay, bao gồm cả cam kết thanh toán Số tiền được bảo đảm khi đến hạn (việc tôi không thực hiện cam kết hoặc thỏa thuận theo Công cụ đảm bảo này là vi phạm nghĩa vụ trả nợ như được định nghĩa ở trên trong mục có tiêu đề “Tư thường dùng trong Tài liệu này”);

(ii) Người cho vay gửi thông báo vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho tôi theo cách được mô tả trong Mục 16 của Công cụ đảm bảo này, trong đó nêu rõ:

(aa) cam kết hoặc thỏa thuận mà tôi không thực hiện;

(bb) hành động tôi phải thực hiện để khắc phục vi phạm đó;

(cc) ngày mà tôi phải khắc phục vi phạm đó. Ngày đó sẽ ít nhất là 30 ngày (hoặc theo quy định khác của Luật hiện hành) kể từ ngày gửi thông báo;

(dd) nếu tôi không khắc phục trước ngày được nêu trong thông báo, Người cho vay có thể yêu cầu thanh toán đầy đủ ngay lập tức và Người cho vay hoặc Người khác có thể mua lại Tài sản bằng cách tịch biên và bán Tài sản;

(ee) nếu tôi đáp ứng các điều kiện nêu trong Mục 20 của Công cụ đảm bảo này, tôi sẽ có quyền yêu cầu Người cho vay dừng thực thi quyền theo Công cụ đảm bảo này và Giấy xác nhận vay và Công cụ đảm bảo này vẫn có hiệu lực hoàn toàn như trước khi yêu cầu thanh toán đầy đủ ngay lập tức; và

(ff) rằng tôi có quyền tranh luận trong vụ kiện tịch biên tài sản và bán Tài sản rằng tôi đã thực hiện cam kết và thỏa thuận của mình theo đúng Giấy xác nhận vay và Công cụ đảm bảo này, đồng thời trình bày bất kỳ bào chữa nào khác mà tôi có thể có; và

(iii) Tôi không khắc phục Vi phạm được nêu trong thông báo của Người cho vay trước ngày được nêu trong thông báo đó.

(b) Thu hồi nợ trước hạn; Tịch biên tài sản; Chi phí. Nếu Người cho vay yêu cầu thanh toán đầy đủ ngay lập tức, Người cho vay có thể kiện để xử lý tất cả các quyền còn lại của tôi trong Tài sản và bán Tài sản đó. Trong giao dịch bán Tài sản, Người cho vay hoặc Người khác có thể mua lại Tài sản đó. Điều này được gọi là “tịch biên và bán Tài sản”. Trong vụ kiện để tịch biên và bán Tài sản, Người cho vay sẽ có quyền thu tất cả chi phí và khoản thu cũng như các khoản trợ cấp bổ sung được Luật hiện hành cho

phép. Những số tiền này bao gồm: (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.

27. Nghĩa vụ giải trừ Công cụ đảm bảo của Người cho vay. Khi Người cho vay đã nhận được thanh toán tất cả số tiền nợ theo Giấy xác nhận vay và Công cụ đảm bảo này, Người cho vay sẽ giải trừ Công cụ đảm bảo này bằng cách cung cấp giấy chứng nhận cho biết Công cụ đảm bảo này đã được giải trừ. Tôi sẽ thanh toán tất cả chi phí ghi lại việc giải trừ trong hồ sơ chính thức thích hợp. Tôi đồng ý trả phí giải trừ Công cụ đảm bảo này nếu Người cho vay yêu cầu. Người cho vay có thể yêu cầu tôi trả khoản phí này, nhưng chỉ khi khoản phí đó được trả cho một bên thứ ba cho dịch vụ được cung cấp và việc tính phí đó được cho phép theo Luật hiện hành.

28. Thỏa thuận về Luật nắm giữ thế chấp New York. Tôi sẽ nhận tất cả các khoản tiền mà Người cho vay cho tôi vay theo các điều khoản quỹ tín thác của Mục 13 của Luật nắm giữ thế chấp New York. Điều này có nghĩa là tôi sẽ (a) giữ tất cả các khoản mà tôi nhận được và tôi có quyền nhận từ Người cho vay theo Giấy xác nhận vay như một quỹ tín thác và (b) sử dụng những số tiền đó để trả “Chi phí cải thiện” (như được định nghĩa trong Mục 13 của Luật nắm giữ thế chấp New York) trước khi tôi sử dụng chúng cho bất kỳ mục đích nào khác. Việc tôi đang nắm giữ những khoản tiền này ở dạng quỹ tín thác có nghĩa là đối với bất kỳ tòa nhà hoặc công trình cải tiến nào khác trong Tài sản, tôi có trách nhiệm đặc biệt theo luật pháp để sử dụng số tiền đó theo cách thức được mô tả trong Mục 28 này.

29. Tuyên bố về Tài sản của Người vay [đánh dấu vào ô nếu áp dụng].

- Công cụ đảm bảo này bao gồm bất động sản đã được cải thiện hoặc chỉ cải thiện một hoặc hai kết cấu hộ gia đình.
- Công cụ đảm bảo này bao gồm bất động sản chính được cải thiện hoặc sẽ được cải thiện bởi một hoặc nhiều kết cấu có chứa không quá sáu đơn vị nhà ở với mỗi đơn vị nhà ở có bếp nấu riêng.
- Công cụ đảm bảo này không bao trả cho bất động sản được cải thiện như mô tả ở trên.

BẰNG VIỆC KÝ TÊN DƯỚI ĐÂY, tôi chấp nhận và đồng ý thực hiện các cam kết và thỏa thuận có trong Công cụ đảm bảo này và trong bất kỳ Điều khoản bổ sung nào mà tôi đã ký và lưu hồ sơ.

Người chứng kiến:

_____ (Đóng dấu)
- Người vay

_____ (Đóng dấu)
- Người vay

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