

**BẢN DỊCH TIẾNG VIỆT CỦA CÔNG CỤ ĐẢM BẢO  
VIETNAMESE TRANSLATION OF SECURITY INSTRUMENT**

**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 thư đến:

\_\_\_\_\_  
[Tên công ty]

\_\_\_\_\_  
[Tên thể nhân]

\_\_\_\_\_  
[Địa chỉ tên đường]

\_\_\_\_\_  
[Thành phố, Tiểu bang, Mã bưu chính]

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

**CÔNG CỤ ĐẢM BẢO NÀY ĐẢM BẢO KHOẢN CẤP TÍN DỤNG LÀ LOẠI TÍN DỤNG ĐƯỢC XÁC ĐỊNH TRONG TIỂU MỤC (A) (6) CỦA MỤC 50, ĐIỀU XVI CỦA HIẾN PHÁP TEXAS.**

**CÔNG CỤ ĐẢM BẢO VỐN SỞ HỮU NHÀ Ở TEXAS  
(Quyền của chủ nợ thứ nhất giữ vật thế chấp)**

**Công cụ đảm bảo này không nhằm mục đích tài trợ cho Người vay mua lại Tài sản.**

**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, 14, 17, 22 và 23. 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 15.

**Các bên**

**(A) “Người vay”** là \_\_\_\_\_, hiện đang cư trú tại \_\_\_\_\_. Người vay là người chuyển nhượng 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 người thụ hưởng 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.

**(C) “Người được ủy thác”** là \_\_\_\_\_.

Địa chỉ của người được ủy thác là \_\_\_\_\_.

Thuật ngữ “Người được ủy thác” bao gồm mọi người thay thế/người kế nhiệm.

## Tài liệu

**(D) “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 chứng minh nghĩa vụ pháp lý của từng Người vay ký vào Giấy xác nhận vay, về việc trả cho Người cho vay số tiền là \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

**(E) “Điều khoản bổ sung”** nghĩa là tất cả Điều khoản bổ sung của Công cụ đảm bảo này, có chữ ký của 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 căn hộ chung cư vốn chủ sở hữu nhà Texas | <input type="checkbox"/> Điều khoản bổ sung cho khu nhà ở PUD vốn chủ sở hữu nhà Texas | <input type="checkbox"/> Khác [nêu rõ] _____ |
|--|--|--|

**(F) “Công cụ đảm bảo”** bao gồm tài liệu này, được lập ngày \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, cùng với tất cả Điều khoản bổ sung của tài liệu này.

## Định nghĩa bổ sung

**(G) “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.

**(H) “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.

**(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 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 cấp tín dụng, như được mô tả trong Mục 8; hoặc (iv) bất kỳ hành động hoặc thủ tục nào được mô tả trong Mục 10(e).

BẢN DỊCH TIẾNG VIỆT CỦA CÔNG CỤ ĐẢM BẢO VỐN SỞ HỮU NHÀ Ở TEXAS

- (Quyền của chủ nợ thứ nhất giữ vật thế chấp)

Gia đình riêng-- -- CÔNG CỤ THÔNG NHẤT của Fannie Mae/Freddie Mac

Translation © 2022 Fannie Mae/Freddie Mac. All Rights Reserved

Mẫu 3044.1v 07/2021

Trang 2 / 28

[CHỈ DÀNH CHO MỤC ĐÍCH THÔNG TIN]  
[FOR REFERENCE PURPOSES ONLY]

**(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) “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; và (iv) 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 bắt đầu tất toán Khoản cấp tín dụng hoặc tại bất kỳ thời điểm nào trong Kỳ hạn vay.

**(L) “Khoản cấp tín dụng”** nghĩa là khoản nợ được chứng minh bởi Giấy xác nhận vay này, như được định nghĩa trong Mục 50(a)(6), Điều XVI của Hiến Pháp Texas và tất cả các tài liệu thực thi liên quan đến nợ.

**(M) “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 cấp tín dụng. 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 cấp tín dụng.

**(N) “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), cho: (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.

**(O) “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.

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

**(R) “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 cấp tín dụng không đủ điều kiện là “khoản vay thế chấp liên bang” theo RESPA.

**(S) “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.

## CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN ĐỐI VỚI TÀI SẢN

Công cụ đảm bảo này đảm bảo rằng (i) Người cho vay được thanh toán Khoản cấp tín dụng 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 cho phép và chuyển giao vĩnh viễn cho Người được ủy thác quyền bán tài sản được mô tả sau đây, nằm ở

tại \_\_\_\_\_ của \_\_\_\_\_:  
[Loại quyền hạn ghi nhận] [Tên quyền hạn ghi nhận]

hiện có địa chỉ \_\_\_\_\_ [Tên đường]  
\_\_\_\_\_, Texas \_\_\_\_\_ (“Địa chỉ tài sản”);  
[Thành phố] [Mã bưu chính]

CÙNG VỚI tất cả các công trình cải tạo hiện có hoặc trong tương lai được xây dựng trên tài sản, bao gồm những công trình thay thế và bổ sung vào công trình cải tạo 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, mọi dải đất hay vạt đất chéo giữa bất động sản này và bất động sản liền kề hoặc kế cạnh, cũng như đồ đạc hiện có hoặc sau này được lắp dựng vào tài sản. Tất cả những điều nêu trên được gọi là “Tài sản” trong Công cụ đảm bảo này; tuy nhiên, nếu Tài sản bao gồm tài sản nhà ở và tài sản không phải nhà ở, Tài sản chỉ giới hạn ở tài sản nhà ở, theo Mục 50(a)(6)(H), Điều XVI của Hiến Pháp Texas. Nếu không có phần nào của Tài sản là tài sản nhà ở, thì các biện pháp bảo vệ nhà ở của Mục 50, Điều XVI của Hiến Pháp Texas không áp dụng cho Khoản cấp tín dụng này.

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 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 nào trên hồ sơ.

Người vay và Người cho vay giao ước và đồng ý như sau:

**1. Thanh toán Tiền gốc, Tiền lãi, Mục ký quỹ và Phí trễ hạn.** Người vay sẽ thanh toán mỗi Khoản thanh toán định kỳ khi đến hạn. Người vay cũng sẽ thanh toán bất kỳ khoản phí trễ hạn nào theo Giấy xác nhận vay 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 14. 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 cấp tín dụng. 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 cấp tín dụng 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 cấp tín dụng 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 Khoản cấp tín dụng. 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 bằng văn bản. Người cho vay có thể miễn trừ nghĩa vụ này đối với bất kỳ Mục ký quỹ nào vào bất kỳ lúc nào. Trong trường hợp miễn trừ như trên, Người vay phải thanh toán trực tiếp, khi và nếu có thể thanh toán, khoản tiền phải trả cho mọi Mục ký quỹ nào được miễn trừ. Nếu Người cho vay miễn trừ yêu cầu thanh toán Khoản tiền cho bất kỳ Mục ký quỹ nào hoặc tất cả các Mục ký quỹ, thì Người cho vay có thể yêu cầu Người vay cung cấp bằng chứng thanh toán trực tiếp những mục này trong khoảng thời gian mà Người cho vay đề ra. Nghĩa vụ của Người vay đối với việc kịp thời thanh toán như trên và cung cấp bằng chứng thanh toán được coi là giao ước và thỏa thuận của Người vay theo Công cụ đảm bảo này. Nếu Người vay có nghĩa vụ thanh toán trực tiếp các Mục ký quỹ do có

quyết định miễn trừ và Người vay không kịp thời thanh toán khoản tiền phải trả cho một Mục ký quỹ, Người cho vay có thể thi hành các quyền theo Mục 9 để thanh toán khoản tiền đó và Người vay có nghĩa vụ hoàn trả cho Người cho vay bất kỳ khoản tiền nào như vậy theo Mục 9.

Người cho vay có thể rút lại quyết định miễn trừ đối với bất kỳ Mục ký quỹ nào hoặc tất cả các Mục ký quỹ vào bất kỳ lúc nào bằng cách đưa ra thông báo theo Mục 14; khi quyết định miễn trừ bị rút lại, Người vay phải thanh toán toàn bộ Khoản tiền cho các Mục ký quỹ cho Người cho vay, theo khoản tiền yêu cầu tại Mục 3 này.

**(c) Khoản tiền ký quỹ; Áp dụng Khoản tiền.** Vào bất cứ lúc nào, Người cho vay có thể thu và giữ Khoản tiền sao cho Khoản tiền này không vượt quá khoản tiền tối đa mà Người cho vay có thể yêu cầu thanh toán theo RESPA. Người cho vay sẽ ước tính Khoản tiền phải trả theo Luật hiện hành.

Khoản tiền sẽ được giữ tại một tổ chức có tiền gửi được bảo hiểm bởi cơ quan, công cụ hoặc tổ chức liên bang của Hoa Kỳ (bao gồm Người cho vay, nếu Người cho vay là một tổ chức có tiền gửi được bảo hiểm như trên) hoặc tại bất kỳ Ngân hàng cho vay nhà ở liên bang nào. Người cho vay sẽ áp dụng Khoản tiền để thanh toán các Mục ký quỹ không muộn hơn thời gian quy định theo RESPA. Người cho vay không được phép tính phí Người vay đối với việc: (i) giữ và áp dụng Khoản tiền; (ii) phân tích tài khoản ký quỹ hàng năm; hoặc (iii) xác minh các Mục ký quỹ, trừ khi Người cho vay trả lãi cho Khoản tiền cho Người vay và Luật hiện hành cho phép Người cho vay tính phí. Trừ khi Người cho vay và Người vay có thỏa thuận bằng văn bản hoặc Luật hiện hành yêu cầu phải trả lãi cho Khoản tiền, Người cho vay sẽ không phải trả cho Người vay bất kỳ khoản lãi hoặc lợi nhuận nào trên Khoản tiền. Người cho vay sẽ cung cấp thông tin kế toán của Khoản tiền hàng năm cho Người vay theo yêu cầu của RESPA mà không tính phí.

**(d) Thặng dư; Thiếu hụt và thâm hụt Khoản tiền.** Theo RESPA, nếu có thặng dư Khoản tiền trong chứng thư ký quỹ, Người cho vay sẽ thông báo cho Người vay về khoản thặng dư đó. Nếu Người vay thanh toán định kỳ trễ hạn quá 30 ngày thì Người cho vay có thể giữ lại khoản thặng dư trong tài khoản ký quỹ để thanh toán các Mục ký quỹ. Nếu Khoản tiền trong chứng thư ký quỹ bị thiếu hụt hoặc thâm hụt, Người cho vay sẽ thông báo cho Người vay và Người vay sẽ thanh toán cho Người cho vay khoản tiền cần thiết để bù cho phần thiếu hụt hoặc thâm hụt theo RESPA.

Sau khi thanh toán đầy đủ tất cả các khoản tiền được đảm bảo bởi Công cụ đảm bảo này, Người cho vay sẽ nhanh chóng hoàn trả cho Người vay bất kỳ Khoản tiền nào mà Người cho vay đang giữ.

**4. Phí; Quyền giữ thế chấp.** Người vay phải thanh toán (a) tất cả các khoản thuế, khoản đóng góp, lệ phí, tiền phạt và thuế ấn định cho Tài sản, được ưu tiên hơn hoặc có thể được ưu tiên hơn so với Công cụ đảm bảo này, (b) khoản thanh toán cho hợp đồng thuê hoặc tiền thuê đất đối với Tài sản, nếu có, và (c) Phí thủ tục, lệ phí và khoản đóng góp cho Hiệp hội cộng đồng, nếu có. Nếu bất kỳ mục nào nêu trên là Mục ký quỹ, Người vay sẽ thanh toán theo cách thức nêu trong Mục 3.

Người vay phải kịp thời hủy bỏ mọi quyền giữ thế chấp nào có ưu tiên cao hơn hoặc có thể đạt ưu tiên cao hơn so với Công cụ đảm bảo này trừ khi Người vay: (aa) đồng ý bằng văn bản về việc thanh toán nghĩa vụ được đảm bảo bởi quyền giữ thế chấp



theo phương án mà Người cho vay có thể chấp nhận được, nhưng chỉ khi Người vay tuân thủ theo thỏa thuận đó; (bb) thể hiện thiện chí bằng cách cố gắng hủy bỏ quyền giữ thế chấp, hoặc biện hộ tránh việc thi hành quyền giữ thế chấp khi có thủ tục tố tụng mà Người cho vay xác định rằng nhằm mục đích ngăn chặn việc thi hành quyền giữ thế chấp, trong khi đang chờ xử lý các thủ tục, nhưng chỉ cho đến khi thủ tục tố tụng đó kết thúc; hoặc (cc) thỏa thuận được với bên nắm giữ quyền giữ thế chấp sao cho quyền giữ thế chấp đó trở thành thứ cấp so với Công cụ đảm bảo này và Người cho vay đồng ý chấp nhận thỏa thuận đó (sau đây gọi chung là “Hành động phải thực hiện”). Nếu Người cho vay xác định rằng bất kỳ phần nào của Tài sản phải chịu quyền giữ thế chấp được ưu tiên hơn hoặc có thể được ưu tiên hơn so với Công cụ đảm bảo này và Người vay không thực hiện bất kỳ Hành động phải thực hiện nào liên quan đến quyền giữ thế chấp này, Người cho vay có thể đưa ra thông báo xác định quyền giữ thế chấp. Trong vòng 10 ngày sau ngày đưa ra thông báo, Người vay cần phải thanh toán mọi khoản nợ để hủy bỏ quyền giữ thế chấp hoặc thực hiện một hoặc nhiều Hành động phải thực hiện.

## **5. Bảo hiểm tài sản.**

**(a) Yêu cầu bảo hiểm; Phạm vi bảo hiểm.** Người vay phải có bảo hiểm cho các công trình cải tạo hiện có hoặc sau này được xây dựng trên Tài sản, nhằm tránh hư hại do hỏa hoạn, các mối nguy hiểm thuộc “phạm vi bảo hiểm mở rộng” và bất kỳ mối nguy hiểm nào khác bao gồm, nhưng không giới hạn ở động đất, gió bão và lũ lụt mà Người cho vay yêu cầu bảo hiểm. Người vay phải duy trì các loại bảo hiểm mà Người cho vay yêu cầu, đáp ứng khoản tiền bảo hiểm (bao gồm các mức khấu trừ) và khoảng thời gian mà Người cho vay yêu cầu. Yêu cầu của Người cho vay theo các câu trên có thể thay đổi trong kỳ hạn Khoản cấp tín dụng và có thể vượt trên bất kỳ phạm vi bảo hiểm tối thiểu nào theo yêu cầu của Luật được áp dụng. Người vay có thể chọn hãng bảo hiểm cung cấp bảo hiểm, nhưng Người cho vay có quyền không phê duyệt lựa chọn của Người vay. Quyền này sẽ không được thực thi một cách không hợp lý.

**(b) Không duy trì Bảo hiểm.** Nếu Người cho vay có cơ sở hợp lý để cho rằng Người vay đã không duy trì bất kỳ bảo hiểm nào theo yêu cầu được mô tả ở trên, Người cho vay có thể mua bảo hiểm tùy theo lựa chọn của Người cho vay và chi phí sẽ do Người vay chi trả. Trừ khi được Luật hiện hành yêu cầu, Người cho vay không có nghĩa vụ phải trả trước phí bảo hiểm hoặc tìm cách phục hồi lại bất kỳ bảo hiểm nào của Người vay đã hết hạn trước đó. Người cho vay không có nghĩa vụ mua bất kỳ loại hoặc khoản bảo hiểm cụ thể nào và có toàn quyền chọn nhà cung cấp bảo hiểm. Trước khi mua bảo hiểm, Người cho vay sẽ thông báo cho Người vay nếu được yêu cầu theo Luật hiện hành. Mọi bảo hiểm đều sẽ bảo hiểm cho Người cho vay, nhưng có thể không bảo vệ Người vay, vốn chủ sở hữu của Người vay trong Tài sản hoặc công trình thuộc Tài sản, khỏi bất kỳ rủi ro, nguy cơ hoặc trách nhiệm nào và có thể cung cấp phạm vi bảo hiểm lớn hơn hoặc nhỏ hơn phạm vi có hiệu lực trước đây, nhưng không vượt quá phạm vi bảo hiểm theo yêu cầu tại Mục 5(a). Người vay ghi nhận rằng chi phí bảo hiểm được mua trong trường hợp nêu trên có thể vượt xa chi phí bảo hiểm khi Người vay tự mua. Bất kỳ khoản tiền nào do Người cho vay giải ngân để chi trả cho các chi phí liên quan đến việc khôi phục hợp đồng bảo hiểm của Người vay hoặc lập bảo hiểm mới theo Mục 5 này sẽ trở

thành khoản nợ bổ sung cho Người vay và được đảm bảo bởi Công cụ đảm bảo này. Những khoản tiền này sẽ chịu lãi theo lãi suất của Giấy xác nhận vay kể từ ngày giải ngân và sẽ được thanh toán kèm lãi, khi Người cho vay gửi thông báo yêu cầu thanh toán đến Người vay.

**(c) Hợp đồng bảo hiểm.** Tất cả các hợp đồng bảo hiểm theo yêu cầu của Người cho vay và việc làm mới lại hợp đồng: (i) có thể bị Người cho vay từ chối phê duyệt hợp đồng đó; (ii) phải bao gồm điều khoản thế chấp tiêu chuẩn; và (iii) phải nêu tên Người cho vay là bên nhận thế chấp và/hoặc là người được trả tiền bồi thường bổ sung. Người cho vay sẽ có quyền giữ hợp đồng và chứng nhận gia hạn. Nếu Người cho vay yêu cầu, Người vay sẽ nhanh chóng cung cấp cho Người cho vay bằng chứng về phí bảo hiểm đã thanh toán và thông báo làm mới. Nếu Người vay mua bất kỳ hình thức bảo hiểm nào mà Người cho vay không yêu cầu, cho trường hợp Tài sản bị hư hại hoặc phá hủy, hợp đồng đó phải bao gồm điều khoản thế chấp tiêu chuẩn và phải nêu tên Người cho vay là bên nhận thế chấp và/hoặc là người được trả tiền bồi thường bổ sung.

**(d) Bằng chứng thiệt hại; Áp dụng tiền thu được.** Trong trường hợp bị thiệt hại, Người vay phải nhanh chóng thông báo cho hãng bảo hiểm và Người cho vay. Người cho vay có thể lập bằng chứng thiệt hại nếu Người vay không thực hiện kịp thời. Bất kỳ khoản tiền bảo hiểm thu được nào, dù có xuất phát từ bảo hiểm mà Người cho vay yêu cầu hay không, 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 xác định rằng khoản tiền bảo chứng của Người cho vay sẽ không bị giảm bớt do thực hiện việc khôi phục hoặc sửa chữa đó.

Nếu Tài sản sắp được sửa chữa hoặc khôi phục, Người cho vay sẽ giải ngân từ tiền bảo hiểm thu được và trích ra bất kỳ khoản tiền nào cần thiết vào ban đầu để bắt đầu sửa chữa hoặc khôi phục, tuân theo bất kỳ hạn chế nào áp dụng với Người cho vay. Trong thời gian sửa chữa và khôi phục sau đó, Người cho vay sẽ có quyền giữ tiền bảo hiểm thu được cho đến khi Người cho vay có cơ hội kiểm tra Tài sản để đảm bảo công việc đã hoàn thành đáp ứng yêu cầu của Người cho vay (có thể bao gồm đáp ứng yêu cầu tối thiểu của Người cho vay đối với những người sửa chữa Tài sản, bao gồm, nhưng không giới hạn ở các yêu cầu về giấy phép, trái phiếu và bảo hiểm) miễn là công việc kiểm tra đó được tiến hành nhanh chóng. Người cho vay có thể giải ngân tiền thu được để sửa chữa và khôi phục thông qua một khoản thanh toán duy nhất hoặc thông qua nhiều khoản thanh toán theo tiến độ trong quá trình hoàn thành công việc, tùy thuộc vào quy mô sửa chữa hoặc khôi phục, điều khoản của thỏa thuận sửa chữa và Người vay có Vi phạm đối với Khoản cấp tín dụng hay không. Người cho vay có thể giải ngân trực tiếp cho Người vay, người sửa chữa hoặc khôi phục Tài sản hoặc trả chung cho cả hai. Người cho vay sẽ không phải trả cho Người vay bất kỳ khoản lãi hay thu nhập nào đối với tiền bảo hiểm thu được trừ khi Người cho vay và Người vay đồng ý bằng văn bản hoặc có yêu cầu khác theo Luật được áp dụng. Tiền bảo hiểm thu được sẽ không được sử dụng để thanh toán phí cho người tính toán thiệt hại công, hoặc bên thứ ba khác do Người vay thuê và đây sẽ là nghĩa vụ của riêng Người vay.

Nếu Người cho vay cho rằng về mặt kinh tế không thể khôi phục hoặc sửa chữa hoặc khoản tiền bảo chứng của Người cho vay sẽ bị giảm bớt do thực hiện việc khôi phục hoặc sửa chữa đó, thì tiền bảo hiểm thu được sẽ được áp dụng cho các khoản tiền được đảm bảo bởi Công cụ đảm bảo này, dù tại thời điểm đó đã phải trả hay chưa, sau đó khoản tiền thừa, nếu có, sẽ được thanh toán cho Người vay. Tiền bảo hiểm thu được sẽ được áp dụng theo thứ tự áp dụng các Khoản thanh toán một phần trong Mục 2(b).

**(e) Giải quyết bảo hiểm; Chuyển nhượng tiền thu được.** Nếu Người vay từ bỏ Tài sản, Người cho vay có thể nộp hồ sơ, đàm phán và giải quyết bất kỳ yêu cầu bảo hiểm nào cũng như các vấn đề liên quan. Nếu trong vòng 30 ngày, Người vay không trả lời thông báo từ Người cho vay cho biết hãng bảo hiểm đã đề nghị giải quyết yêu cầu bảo hiểm, thì Người cho vay có thể đàm phán và giải quyết yêu cầu bảo hiểm. Giai đoạn 30 ngày sẽ bắt đầu khi thông báo được đưa ra. Trong cả hai trường hợp hoặc nếu Người cho vay mua lại Tài sản theo Mục 23 hoặc trong trường hợp khác, Người vay phải chuyển nhượng vô điều kiện cho Người cho vay (i) quyền của Người vay đối với mọi khoản tiền bảo hiểm thu được, không vượt quá khoản tiền chưa thanh toán theo Giấy xác nhận vay và Công cụ đảm bảo này và (ii) mọi quyền khác của Người vay (ngoài quyền được hoàn trả bất kỳ khoản phí bảo hiểm chưa nhận nào mà Người vay đã thanh toán) theo tất cả các hợp đồng bảo hiểm đối với Tài sản, trong phạm vi các quyền đó áp dụng cho bảo hiểm đối với Tài sản. Nếu Người cho vay nộp hồ sơ, đàm phán hoặc giải quyết yêu cầu bảo hiểm, thì Người vay đồng ý rằng mọi khoản tiền bảo hiểm thu được đều có thể được thanh toán trực tiếp cho Người cho vay mà không cần thêm Người vay làm người được trả tiền bồi thường bổ sung. Người cho vay có thể sử dụng tiền bảo hiểm thu được để sửa chữa hoặc khôi phục Tài sản (như quy định tại Mục 5(d)) hoặc để thanh toán khoản tiền chưa thanh toán theo Giấy xác nhận vay hoặc Công cụ đảm bảo này, dù tại thời điểm đó đã phải trả hay chưa.

**6. Cư trú.** Người vay hiện đang cư trú và sử dụng Tài sản làm nơi cư trú của Người vay tại Texas và phải tiếp tục cư trú tại Tài sản làm nơi cư trú của Người vay tại Texas trong ít nhất một năm sau ngày được ghi trong Công cụ đảm bảo này, trừ khi Người cho vay đồng ý bằng văn bản; Người cho vay không được trì hoãn chấp thuận một cách không hợp lý hoặc trừ khi có những trường hợp giảm nhẹ nằm ngoài khả năng kiểm soát của Người vay.

**7. Bảo toàn, bảo dưỡng và bảo vệ Tài sản; Kiểm tra.** Người vay không được phá hủy, gây hư hại hoặc tổn hại Tài sản, để Tài sản xuống cấp hoặc cố ý làm mất giá trị Tài sản. Dù Người vay có cư trú tại Tài sản hay không, thì Người vay vẫn phải bảo dưỡng Tài sản để ngăn Tài sản xuống cấp hoặc giảm giá trị do tình trạng không tốt. Trừ khi Người cho vay xác định theo Mục 5 rằng về mặt kinh tế không thể sửa chữa hoặc khôi phục, Người vay sẽ nhanh chóng sửa chữa Tài sản nếu bị hư hại nhằm tránh xuống cấp hoặc hư hại thêm.

Nếu Người cho vay được thanh toán tiền bảo hiểm thu được hoặc tiền kết án thu được liên quan đến hư hại hoặc hoạt động tiếp nhận Tài sản, thì Người vay sẽ chỉ chịu trách nhiệm sửa chữa hoặc khôi phục Tài sản sau khi Người cho vay giải ngân tiền thu được để phục vụ cho mục đích này. Người cho vay có thể giải ngân tiền thu được để sửa chữa và khôi phục thông qua một khoản thanh toán duy nhất hoặc thông qua nhiều

khoản thanh toán theo tiến độ trong quá trình hoàn thành công việc, tùy thuộc vào quy mô sửa chữa hoặc khôi phục, điều khoản của thỏa thuận sửa chữa và Người vay có Vi phạm đối với khoản vay hay không. Người cho vay có thể giải ngân trực tiếp cho Người vay, người sửa chữa hoặc khôi phục Tài sản hoặc trả chung cho cả hai. Nếu tiền bảo hiểm thu được hoặc tiền kết án thu được không đủ để sửa chữa hoặc khôi phục Tài sản, thì Người vay vẫn có trách nhiệm hoàn thành sửa chữa hoặc khôi phục.

Người cho vay có thể ra vào và kiểm tra Tài sản theo cách hợp lý. Nếu Người cho vay có nguyên nhân hợp lý, Người cho vay có thể kiểm tra bên trong công trình cải tạo được xây dựng trên Tài sản. Người cho vay sẽ thông báo cho Người vay tại thời điểm kiểm tra hoặc trước khi kiểm tra bên trong, đồng thời nêu rõ nguyên nhân hợp lý.

**8. Đơn xin vay của Người vay.** Hành động của Người vay sẽ cấu thành hành vi gian lận thực tế theo Mục 50(a)(6)(c), Điều XVI của Hiến Pháp Texas và Người vay sẽ bị xem là Vi phạm và có thể phải chịu trách nhiệm cá nhân đối với khoản nợ được chứng minh bởi Giấy xác nhận vay và Công cụ đảm bảo này nếu trong quá trình nộp hồ sơ vay, Người vay hoặc bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào hành động theo chỉ dẫn của Người vay hoặc Người vay biết hoặc chấp thuận đưa ra thông tin hoặc tuyên bố sai lệch, gây hiểu lầm hoặc không chính xác nghiêm trọng cho Người cho vay (hoặc không cung cấp cho Người cho vay thông tin quan trọng) liên quan đến khoản vay hoặc bất kỳ hành động hoặc thiếu sót nào khác được xác định là hành vi gian lận thực sự. Tuyên bố sai lệch đáng kể bao gồm, nhưng không giới hạn ở, khai báo quá cao thu nhập hoặc tài sản của Người vay, khai báo quá thấp hoặc không cung cấp hồ sơ về nghĩa vụ và trách nhiệm nợ của Người vay và khai báo sai chỗ ở hoặc chỗ ở dự kiến của Tài sản là nơi cư trú tại Texas của Người vay, các tuyên bố và bảo đảm có trong bản Tuyên thệ và Thỏa thuận vốn chủ sở hữu của Texas và việc thực hiện xác nhận giá trị thị trường hợp lý của tài sản như được mô tả trong Mục 28.

**9. Bảo vệ lợi ích đối với Tài sản và quyền của Người cho vay theo Công cụ đảm bảo này.**

**(a) Bảo vệ lợi ích của Người cho vay.** Nếu: (i) Người vay không thực hiện các giao ước và thỏa thuận nêu trong Công cụ đảm bảo này; (ii) có thủ tục tố tụng hoặc lệnh của chính phủ có thể ảnh hưởng đáng kể đến lợi ích đối với Tài sản và/hoặc quyền của Người cho vay theo Công cụ đảm bảo này (chẳng hạn như thủ tục phá sản, di chúc, nhằm kết tội hoặc tước quyền sở hữu, nhằm thi hành quyền giữ thế chấp được ưu tiên hơn hoặc có thể được ưu tiên hơn so với Công cụ đảm bảo này, hoặc nhằm thi hành luật hoặc quy định); hoặc (iii) Người cho vay có lý do hợp lý để cho rằng Người vay đã từ bỏ Tài sản, thì Người cho vay có thể thực hiện bất kỳ động thái và hành động thanh toán nào hợp lý hoặc thích hợp nhằm bảo vệ lợi ích đối với Tài sản và/hoặc quyền của Người cho vay theo Công cụ đảm bảo này, bao gồm bảo vệ và/hoặc thẩm định giá trị của Tài sản và bảo vệ và/hoặc sửa chữa Tài sản. Hành động của Người cho vay có thể bao gồm nhưng không giới hạn ở: (I) thanh toán bất kỳ khoản tiền nào được đảm bảo bởi quyền giữ thế chấp được ưu tiên hơn hoặc có thể được ưu tiên hơn so với Công cụ đảm bảo này; (II) xuất hiện tại tòa án; và (III) thanh toán: (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, bao gồm vị thế

đảm bảo trong thủ tục phá sản. Bảo vệ Tài sản bao gồm, nhưng không giới hạn ở việc kiểm tra bên ngoài và bên trong Tài sản, tiến vào Tài sản để sửa chữa, thay ổ khóa, thay thế hoặc ốp ván lên cửa và cửa sổ, xả nước khỏi đường ống, tháo dỡ tòa nhà hoặc loại bỏ các vi phạm về quy tắc hoặc các điều kiện nguy hiểm khác và bật hoặc tắt các tiện ích như điện, nước. Mặc dù Người cho vay có thể hành động theo Mục 9 này, Người cho vay không bắt buộc phải hành động và không có nghĩa vụ phải hành động. Người cho vay sẽ không chịu trách nhiệm do không thực hiện bất kỳ hành động nào hoặc tất cả các hành động được phép thực hiện theo Mục 9 này. Người vay không cấp quyền nào vi phạm các điều khoản của Hiến Pháp Texas cho Người cho vay hoặc Người được ủy thác áp dụng cho khoản Gia hạn tín dụng như được định nghĩa trong Mục 50(a)(6), Điều XVI của Hiến Pháp Texas hoặc Luật được áp dụng khác.

**(b) Tránh tịch thu tài sản thế chấp; Giảm thiểu thiệt hại.** Nếu Người vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Người cho vay có thể làm việc với Người vay để tránh bị tịch thu tài sản thế chấp và/hoặc giảm thiểu thiệt hại tiềm tàng đối với Người cho vay, nhưng đây không phải là nghĩa vụ của Người cho vay trừ khi Luật hiện hành yêu cầu. Người cho vay có thể thực hiện hành động hợp lý để đánh giá Người vay nhằm xác định các lựa chọn thay thế việc tịch thu tài sản thế chấp, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc thu thập báo cáo điểm và lịch sử dùng tín dụng, báo cáo chứng thư, bảo hiểm chứng thư, định giá tài sản, thỏa thuận thứ cấp và phê duyệt của bên thứ ba. Người vay ủy quyền và đồng ý với những hành động này. Người cho vay có thể thanh toán bất kỳ chi phí nào liên quan đến hoạt động giảm thiểu thiệt hại và thu hồi từ Người vay theo mô tả dưới đây trong Mục 9(c), trừ khi bị cấm theo Luật hiện hành.

**(c) Đảm bảo khoản tiền bổ sung.** Bất kỳ khoản tiền nào do Người cho vay giải ngân theo Mục 9 này sẽ trở thành khoản nợ bổ sung của Người vay và được đảm bảo bằng Công cụ đảm bảo này. Những khoản tiền này có thể chịu lãi theo lãi suất của Giấy xác nhận vay kể từ ngày giải ngân và sẽ được thanh toán kèm lãi, khi Người cho vay gửi thông báo yêu cầu thanh toán đến Người vay.

**(d) Điều khoản cho thuê.** Nếu Công cụ đảm bảo này đang được cho thuê thì Người vay sẽ tuân thủ tất cả các điều khoản của hợp đồng cho thuê. Nếu Người vay mua lại chứng thư lợi ích toàn diện đối với Tài sản, thì hợp đồng cho thuê và chứng thư lợi ích toàn diện sẽ không được hợp nhất trừ khi Người cho vay đồng ý hợp nhất bằng văn bản.

## **10. Chuyển nhượng và áp dụng Các khoản thu khác; Tước quyền.**

**(a) Chuyển nhượng Các khoản thu khác.** Người vay chuyển nhượng vô điều kiện cho Người cho vay quyền nhận tất cả Các khoản thu khác và đồng ý rằng những khoản tiền đó 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 thời gian sửa chữa và khôi phục, Người cho vay sẽ có quyền giữ Các khoản thu khác cho đến khi Người cho vay có cơ hội kiểm tra Tài sản để đảm bảo công việc đã hoàn thành đáp ứng yêu cầu của Người cho vay (có thể bao gồm đáp ứng

yêu cầu tối thiểu của Người cho vay đối với những người sửa chữa Tài sản, bao gồm, nhưng không giới hạn ở các yêu cầu về giấy phép, trái phiếu và bảo hiểm) miễn là công việc kiểm tra đó được tiến hành nhanh chóng. Người cho vay có thể thanh toán tiền sửa chữa và khôi phục thông qua một lần giải ngân duy nhất hoặc thông qua nhiều khoản thanh toán theo tiến độ trong quá trình hoàn thành công việc, tùy thuộc vào quy mô sửa chữa hoặc khôi phục, điều khoản của thỏa thuận sửa chữa và Người vay có Vi phạm đối với khoản vay hay không. Người cho vay có thể giải ngân trực tiếp cho Người vay, người sửa chữa hoặc khôi phục Tài sản hoặc trả chung cho cả hai. Trừ khi Người cho vay và Người vay có thỏa thuận bằng văn bản hoặc Luật được áp dụng yêu cầu phải trả lãi cho Các khoản thu khác, Người cho vay sẽ không phải trả cho Người vay bất kỳ khoản lãi hoặc lợi nhuận nào cho Các khoản thu khác. Nếu Người cho vay cho rằng về mặt kinh tế không thể khôi phục hoặc sửa chữa hoặc khoản tiền bảo chứng của Người cho vay sẽ bị giảm bớt do thực hiện việc khôi phục hoặc sửa chữa đó, thì Các khoản thu khác sẽ được áp dụng cho các khoản tiền được đảm bảo bởi Công cụ đảm bảo này, dù tại thời điểm đó đã phải trả hay chưa, sau đó khoản tiền thừa, nếu có, sẽ được thanh toán cho Người vay. 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 khi Tài sản bị kết án, phá hủy hoặc mất giá trị.** Trong trường hợp Tài sản bị tiếp nhận, phá hủy hoặc mất giá trị hoàn toàn, tất cả Các khoản thu khác sẽ được áp dụng cho các khoản tiền được đảm bảo bởi Công cụ đảm bảo này, dù tại thời điểm đó đã phải trả hay chưa, sau đó khoản tiền thừa, nếu có, sẽ được thanh toán cho Người vay.

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 theo Công cụ đảm bảo này ngay trước khi Giảm giá trị một phần, một phần trăm các khoản thu khác sẽ được áp dụng cho số tiền được bảo đảm theo Công cụ đảm bảo này trừ khi Người cho vay và Người vay có thỏa thuận khác bằng văn bản. Các khoản thu được áp dụng như trên được xác định bằng cách nhân tổng các khoản thu khác với tỷ lệ phần trăm được tính bằng cách lấy: (i) tổng số tiền được đảm bảo ngay trước khi Giảm giá trị một phần và chia nó cho (ii) giá trị thị trường hợp lý của Tài sản ngay trước khi Giảm giá trị một phần. Phần còn lại của Các khoản thu khác sẽ được thanh toán cho Người vay.

Trong trường hợp xảy ra Giảm giá trị một phần, trong đó giá trị thị trường thực sự của Tài sản ngay trước thời điểm Giảm giá trị một phần nhỏ hơn giá trị các khoản tiền được đảm bảo ngay trước thời điểm Giảm giá trị một phần, thì tất cả Các khoản thu khác sẽ được áp dụng cho khoản tiền được đảm bảo bởi Công cụ đảm bảo này, dù tại thời điểm đó đã phải trả khoản tiền đó hay chưa, trừ khi Người vay và Người cho vay 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 các khoản tiền được đảm bảo bởi Công cụ đảm bảo này, dù tại thời điểm đó đã phải trả hay chưa, hoặc khôi phục hoặc sửa chữa Tài sản, nếu Người vay (i) từ bỏ Tài sản, hoặc (ii) không phản hồi Người cho vay trong vòng 30 ngày sau

ngày Người cho vay thông báo cho Người vay rằng Bên đối lập (như định nghĩa trong câu tiếp theo) đề nghị giải quyết đơn bồi thường hư hại. “Bên đối lập” nghĩa là bên thứ ba nợ Người vay Các khoản thu khác hoặc bên mà Người vay có quyền khởi tố liên quan đến Các khoản thu khác.

**(e) Tổ tụng ảnh hưởng đến lợi ích của Người cho vay đối với Tài sản.** Người vay sẽ vi phạm nghĩa vụ trả nợ nếu bất kỳ hành động hoặc thủ tục tố tụng nào bắt đầu, không phải bắt đầu vì Vi phạm của Người vay đối với khoản nợ khác không được đảm bảo bởi quyền cầm cố tài sản trước đó đối với nhà ở; bất kể là dân sự hay hình sự, mà Người cho vay xác định rằng có thể dẫn đến việc tước quyền sở hữu Tài sản hoặc làm suy giảm nghiêm trọng lợi ích khác đối với Tài sản hoặc quyền của Người cho vay theo Công cụ đảm bảo này. Người vay có thể khắc phục trạng thái Vi phạm và phục hồi lại nếu đã có thông báo thu hồi nợ trước hạn như được quy định trong Mục 18, bằng cách khiến cho hành động hoặc thủ tục đó bị bác bỏ thông qua phán quyết mà Người cho vay xác định rằng sẽ ngăn ngừa việc tước quyền sở hữu Tài sản hoặc việc suy giảm nghiêm trọng lợi ích khác đối với Tài sản hoặc quyền của Người cho vay theo Công cụ đảm bảo này. Người vay chuyển nhượng vô điều kiện cho Người cho vay tiền thu được từ bất kỳ khoản bồi thường hoặc yêu cầu bồi thường cho các hư hại góp phần suy giảm lợi ích của Người cho vay đối với Tài sản, tiền thu được từ đó sẽ được thanh toán 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).

**11. Người vay không được miễn trừ; Quyết định hoãn trả nợ tạm thời của Người cho vay không phải là quyết định miễn trừ.** Người vay hoặc bất kỳ Người kế thừa lợi ích của Người vay nào đều sẽ không được miễn trừ trách nhiệm pháp lý theo Công cụ đảm bảo này nếu Người cho vay gia hạn thời gian thanh toán hoặc sửa đổi phương án trả dần mỗi tháng cho các khoản tiền được đảm bảo bằng Công cụ đảm bảo này. Người cho vay không bị bắt buộc phải thực hiện thủ tục tố tụng đối với bất kỳ Người kế thừa lợi ích của Người vay nào, cũng không phải gia hạn thời gian thanh toán hoặc sửa đổi phương án trả dần mỗi tháng cho các khoản tiền được đảm bảo bằng Công cụ đảm bảo này, do bất kỳ yêu cầu nào từ phía Người vay ban đầu hoặc bất kỳ Người kế thừa lợi ích của Người vay nào. Bất kỳ quyết định hoãn trả nợ tạm thời nào từ phía Người cho vay trong quá trình thực thi bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc Người cho vay chấp nhận các khoản thanh toán từ bên thứ ba, tổ chức hoặc Người kế thừa lãi Người vay hoặc chấp nhận khoản tiền ít hơn khoản tiền đến hạn, đều không phải là quyết định miễn trừ hoặc loại trừ việc thực thi bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào từ phía Người cho vay.

**12. Trách nhiệm chung và liên đới; Thực thi công cụ đảm bảo; Cam kết của Người kế thừa và Người thừa hưởng.** Người vay sẽ đồng đảm nhiệm nghĩa vụ và trách nhiệm pháp lý theo Công cụ đảm bảo này. Tuy nhiên, bất kỳ Người vay nào ký Công cụ đảm bảo này nhưng không ký Giấy xác nhận vay: (a) ký Công cụ đảm bảo này nhằm thế chấp, cho phép và chuyển giao lợi ích của Người vay đối với Tài sản theo các điều khoản của Công cụ đảm bảo này; và tuân theo các yêu cầu của Mục 50(a)(6)(A), Điều XVI của Hiến Pháp Texas; (b) ký Công cụ đảm bảo này để từ bỏ mọi quyền ban

đầu áp dụng, chẳng hạn như quyền hưởng di sản của chồng/vợ và mọi quyền miễn trừ gia cư; (c) ký Công cụ đảm bảo này để chuyển nhượng Các 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 khoản tiền đến hạn theo Giấy xác nhận vay hoặc Công cụ đảm bảo này; và (e) không được xem là người bảo lãnh hoặc người bảo chứng; (f) đồng ý rằng Công cụ đảm bảo này thiết lập quyền tự nguyện đối với nhà ở và cấu thành văn bản thỏa thuận xác nhận chấp thuận của Người vay đối với quyền đó; và (g) đồng ý rằng Người cho vay và bất kỳ Người vay nào khác có thể đồng ý gia hạn, sửa đổi, hoãn trả nợ tạm thời hoặc điều chỉnh bất kỳ nội dung nào liên quan đến các điều khoản của Giấy xác nhận vay hoặc Công cụ đảm bảo này mà không cần Người vay trên đồng ý và không ảnh hưởng đến nghĩa vụ của Người vay trên theo Công cụ đảm bảo này.

Theo các điều khoản của Mục 17, mọi Người kế thừa lợi ích của Người vay đảm nhiệm nghĩa vụ của Người vay theo Công cụ đảm bảo này bằng văn bản và được Người cho vay phê duyệt sẽ có tất cả quyền, nghĩa vụ và lợi ích của Người vay theo Công cụ đảm bảo này. Người vay sẽ không được miễn trừ các nghĩa vụ và trách nhiệm pháp lý của Người vay theo Công cụ đảm bảo này trừ khi Người cho vay có văn bản đồng ý miễn trừ.

### **13. Phí của Khoản cấp tín dụng.**

**(a) Thuế và Phí xác định ngập lụt.** Người cho vay có thể yêu cầu Người vay thanh toán (i) lệ phí một lần cho dịch vụ xác minh và/hoặc báo cáo thuế bất động sản do Người cho vay sử dụng, liên quan đến Khoản vay này và (ii) (A) lệ phí một lần cho dịch vụ xác định, chứng nhận và theo dõi khu vực lũ hoặc (B) lệ phí một lần cho dịch vụ xác định và chứng nhận khu vực lũ và lệ phí sau đó cho mỗi lần lập bản đồ lại hoặc xảy ra thay đổi tương tự có thể ảnh hưởng một cách hợp lý đến kết quả xác định và chứng nhận. Người vay cũng sẽ chịu trách nhiệm thanh toán mọi lệ phí do Cơ quan quản lý tình trạng khẩn cấp liên bang hoặc bất kỳ cơ quan kế nhiệm nào đặt ra, vào bất kỳ lúc nào trong kỳ hạn vay, liên quan đến mọi hoạt động xác định khu vực lũ.

**(b) Phí Vi phạm.** Nếu được cho phép theo Luật được áp dụng, Người cho vay có thể tính phí Người vay đối với các dịch vụ được thực hiện liên quan đến việc Người vay Vi phạm nhằm bảo vệ lợi ích đối với Tài sản và quyền của Người cho vay 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 quy định rõ ràng quyền tính một khoản phí cụ thể cho Người vay không được hiểu là quy định cấm tính 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 Khoản cấp tín dụng tuân theo luật quy định giới hạn số tiền Khoản cấp tín dụng, thì tất cả các thỏa thuận giữa Người cho vay và Người vay đều được giới hạn rõ ràng để bất kỳ khoản phí nào của Khoản cấp tín dụng đã thu hoặc sắp được thu (ngoài lãi suất, các điểm giảm giá thiết thực dùng để mua lãi suất với giá thấp hơn cùng mọi khoản phí loại trừ được liệt kê trong Mục 50(a)(6)(E)(i)-(iv) của Hiến Pháp Texas) từ Người vay, chủ sở hữu Tài sản hoặc vợ/chồng của chủ sở hữu liên quan đến việc khởi tạo, đánh giá, duy trì, ghi chép, bảo hiểm hoặc bảo dưỡng Khoản cấp



tín dụng theo đây được sửa đổi để các khoản phí này không vượt quá tổng số tiền cao nhất được cho phép theo Luật được áp dụng. Nếu tòa án gần đây nhất phán xét rằng Khoản cấp tín dụng vượt quá giới hạn cho phép, thì (i) bất kỳ khoản tiền nào đã thu từ Người vay vượt quá giới hạn cho phép sẽ được hoàn trả cho Người vay và (ii) bất kỳ khoản tiền nào chưa được thu từ Người vay vượt quá giới hạn được phép sẽ được Người cho vay miễn trừ. Người cho vay sẽ bồi hoàn theo yêu cầu của phần này bằng cách thanh toán cho Người vay hoặc bằng cách ghi có số tiền bồi hoàn vào số dư nợ đến hạn trên Khoản cấp tín dụng. Người vay thừa nhận rằng có thể có tranh chấp thực tế liên quan đến việc liệu Khoản cấp tín dụng như vậy có vượt quá giới hạn cho phép hay không và đồng ý rằng Người cho vay sẽ không nhận được thông báo đầy đủ rằng Khoản cấp tín dụng như vậy có vượt quá giới hạn cho phép hay không và họ sẽ không có nghĩa vụ hoàn trả bất kỳ khoản dư nào, trừ khi và cho đến khi sự việc đó đã được tòa án cuối cùng phán quyết. **Khoản thanh toán hoặc tín dụng của Người cho vay đối với bất kỳ khoản bồi hoàn nào như vậy sẽ hủy bỏ bất kỳ quyền hành động hoặc biện hộ nào đối với quyền tịch thu tài sản thế chấp mà Người vay có thể phát sinh do khoản phí quá mức như vậy.**

Mục 13 này sẽ thay thế bất kỳ điều khoản không nhất quán nào trong Giấy xác nhận vay hoặc Công cụ đảm bảo này.

**14. Thông báo; Địa chỉ thực tế của Người vay.** Tất cả thông báo mà Người vay hoặc Người cho vay đưa ra liên quan đến Công cụ đảm bảo này đều phải ở dạng văn bản.

**(a) Thông báo cho Người vay.** Trừ khi Luật được áp dụng yêu cầu sử dụng phương pháp khác, bất kỳ thông báo bằng văn bản nào gửi cho Người vay liên quan đến Công cụ đảm bảo này sẽ được xem là đã gửi đến Người vay khi (i) được gửi thư qua dịch vụ bưu điện hạng nhất hoặc (ii) được giao thực tế đến Địa chỉ nhận thông báo của Người vay (như định nghĩa trong Mục 14(c) bên dưới) nếu được gửi bằng phương pháp khác không phải dịch vụ bưu điện hạng nhất hoặc thông qua Hình thức liên lạc điện tử (như định nghĩa trong Mục 14(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 Công cụ đảm bảo này yêu cầu phải gửi bất kỳ thông báo nào cho Người 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.

**(b) Thông báo điện tử cho Người vay.** Trừ khi Luật hiện hành yêu cầu sử dụng phương pháp giao nhận khác, Người cho vay có thể gửi thông báo cho Người vay qua email hình thức liên lạc điện tử khác (“Hình thức liên lạc điện tử khác”) nếu: (i) Người cho vay và Người vay có thỏa thuận bằng văn bản; (ii) Người vay đã cung cấp cho Người cho vay địa chỉ email hoặc địa chỉ điện tử khác của Người vay (“Địa chỉ điện tử”); (iii) Người cho vay cung cấp cho Người vay 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 Người vay bằng Hình thức liên lạc điện tử liên quan đến Công cụ đảm bảo này sẽ được xem là đã gửi đến Người vay sau khi gửi, trừ khi Người cho vay nhận thấy thông báo đó chưa được chuyển đến Người vay. Nếu Người cho vay nhận thấy bất kỳ thông báo nào gửi bằng

Hình thức liên lạc điện tử chưa được chuyển đến Người vay, Người cho vay sẽ gửi lại thông báo đó cho Người vay bằng dịch vụ bưu điện hạng nhất hoặc bằng Hình thức liên lạc phi điện tử khác. Người vay 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 Người vay rút lại thỏa thuận này.

**(c) Địa chỉ nhận thông báo của Người vay.** Địa chỉ mà Người cho vay gửi thông báo cho Người vay (“Địa chỉ nhận thông báo”) sẽ là Địa chỉ tài sản trừ khi Người vay chỉ định địa khác thông qua thông báo bằng văn bản cho Người cho vay. Nếu Người cho vay và Người vay thỏa thuận có thể gửi thông báo bằng Hình thức giao tiếp điện tử, thì Người vay có thể chỉ định Địa chỉ điện tử làm Địa chỉ nhận thông báo. Người vay sẽ nhanh chóng thông báo cho Người cho vay về việc thay đổi Địa chỉ nhận thông báo của Người vay, bao gồm mọi thay đổi về Địa chỉ điện tử của Người vay 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 Người vay, thì Người vay 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.

**(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.

**15. 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 của Bang Texas. 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.

**16. Bản sao của Người vay.** Mỗi Người vay sẽ nhận được bản sao đơn xin vay chính thức và tất cả các tài liệu do Người vay ký vào lúc hoàn thành có liên quan đến Khoản cấp tín dụng.

**17. Chuyển nhượng tài sản hoặc quyền lợi thụ hưởng của Người vay.** Riêng cho các mục đích của Mục 17 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 14, 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.

**18. Quyền của Người vay đối với việc phục hồi lại Khoản cấp tín dụng 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 cấp tín dụng 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 được áp dụng về việc 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 17.

Để phục hồi lại Khoản cấp tín dụng, 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 được cho phép theo Mục 50(a)(6), Điều XVI của Hiến Pháp Texas, 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 đảm bảo 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 cấp tín dụng, 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.

**19. 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.

**20. 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.

**21. Thông báo khiếu nại.** Cho đến khi Người vay hoặc Người cho vay thông báo cho bên còn lại (theo Mục 14) 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 21 này. Ví dụ, Mục 50(a)(6)(Q)(x), Điều XVI của Hiến Pháp Texas, quy định chung rằng Người cho vay có 60 ngày để tuân thủ nghĩa vụ của mình theo Khoản cấp tín dụng sau khi được Người vay thông báo về việc không tuân thủ bất kỳ nghĩa vụ nào như vậy. Thông báo Vi phạm gửi cho Người vay theo Mục 23(a) và thông báo thu hồi nợ trước hạn gửi cho Người vay theo Mục 17 sẽ được xem là đáp ứng các điều khoản về thông báo và cơ hội thực hiện hành động khắc phục trong Mục 21 này.

Người cho vay và Người vay tuân thủ nghiêm ngặt các điều khoản của Hiến Pháp Texas áp dụng cho khoản Gia hạn tín dụng như được định nghĩa trong Mục 50(a)(6), Điều XVI của Hiến Pháp Texas.

Tất cả thỏa thuận giữa Người cho vay và Người vay đều được giới hạn rõ ràng để trong mọi trường hợp sẽ không có bất kỳ thỏa thuận nào giữa Người cho vay và Người vay hoặc giữa hai bên này và bất kỳ bên thứ ba nào, được hiểu là hạn chế quyền hoặc khoảng thời gian khắc phục bất kỳ hành vi không tuân thủ các điều khoản của Mục 50(a)(6), Điều XVI của Hiến Pháp Texas trong phạm vi tối đa được cho phép theo Luật được áp dụng. Là điều kiện tiên quyết để thực hiện bất kỳ thủ tục tố tụng nào do Người cho vay không tuân thủ nghĩa vụ của mình theo Khoản cấp tín dụng, Người vay sẽ thông báo cho Người cho vay về việc không tuân thủ theo thông báo được gửi đi như quy định tại Mục 14; và Người vay sẽ cho Người cho vay ít nhất 60 ngày để tuân thủ sau khi Người cho vay nhận được thông báo trên. Trừ khi được yêu cầu khác theo Luật được áp dụng, Người cho vay sẽ mất tất cả tiền gốc và lãi suất của Khoản cấp tín dụng chỉ khi: (a) Người cho vay nhận được thông báo rằng việc không tuân thủ có thể được khắc phục bằng một trong các phương pháp được nêu trong Mục 50(a)(6)(Q)(x), Điều XVI của Hiến Pháp Texas và Người cho vay không khắc phục hành vi không tuân thủ trong vòng 60 ngày sau khi nhận được thông báo nêu trên; (b) Khoản cấp tín dụng được thực hiện bởi người khác không phải cá nhân được mô tả theo Mục 50(a)(6)(P), Điều XVI của Hiến Pháp Texas; hoặc (c) mỗi chủ sở hữu tài sản và vợ/chồng của từng chủ sở hữu không đồng ý với quyền được thiết lập bởi Công cụ đảm bảo này và mỗi chủ sở hữu và vợ/chồng của từng chủ sở hữu không đưa ra chấp thuận ban đầu và tiếp tục không chấp thuận sau đó. Trong nỗ lực hợp lý của mình, Người vay sẽ phối hợp để khắc phục bất kỳ sự cố nào do Người cho vay gây ra tuân theo Mục 50(a)(6), Điều XVI của Hiến Pháp Texas, bao gồm những nỗ lực hợp lý để có được sự chấp thuận sau đó của bất kỳ chủ sở hữu hoặc vợ/chồng của chủ sở hữu nào không đưa ra chấp thuận ban đầu về quyền được thiết lập bởi Công cụ đảm bảo này.

Trong trường hợp vì bất kỳ lý do gì, bất kỳ nghĩa vụ nào của Người vay hoặc Người cho vay theo các điều khoản hoặc yêu cầu trong tài liệu này hoặc của bất kỳ tài liệu cho vay nào khác được xem là vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hiến Pháp Texas áp dụng cho khoản Gia hạn tín dụng như định nghĩa của Mục 50(a)(6), Điều XVI của Hiến

Pháp Texas, thì bất kỳ nghĩa vụ nào như vậy cũng sẽ tuân theo các điều khoản của Mục 21 này và tài liệu có thể được chỉnh sửa bằng thông báo văn bản hoặc xác nhận bằng văn bản từ Người cho vay; và Người vay không cần phải thực hiện bất kỳ tài liệu mới hoặc sửa đổi nào, để nghĩa vụ của Người vay hoặc Người cho vay sẽ được sửa đổi để phù hợp với Hiến Pháp Texas và trong mọi trường hợp, Người vay hoặc Người cho vay sẽ không có nghĩa vụ thực hiện bất kỳ hành động nào hoặc bị ràng buộc bởi bất kỳ yêu cầu nào sẽ xung đột với yêu cầu đó.

Người cho vay và Người vay có mục đích rõ ràng về việc cơ cấu Khoản cấp tín dụng này để phù hợp với Luật được áp dụng và cụ thể là các điều khoản của Hiến Pháp Texas áp dụng cho Khoản cấp tín dụng như được định nghĩa trong Mục 50(a)(6), Điều XVI của Hiến Pháp Texas. Nếu trong bất kỳ trường hợp nào, bất kỳ cam kết, thanh toán, nghĩa vụ hoặc điều khoản nào của Giấy xác nhận vay, Công cụ đảm bảo này hoặc bất kỳ tài liệu cho vay nào khác liên quan đến Khoản cấp tín dụng này vượt quá giới hạn hiệu lực được quy định bởi Luật được áp dụng hoặc không tuân thủ Mục 50(a)(6), Điều XVI của Hiến Pháp Texas, thì bất kỳ cam kết, thanh toán, nghĩa vụ hoặc điều khoản như vậy sẽ được giảm xuống mức giới hạn hiệu lực nói trên, được loại bỏ theo yêu cầu nếu cần thiết để tuân thủ theo luật hoặc được chỉnh sửa nếu cần để tuân thủ luật đó mà không cần Người vay hoặc Người cho vay phải thực hiện bất kỳ sửa đổi hoặc chuyển giao bất kỳ tài liệu nào khác.

Quyền tuân thủ của Người cho vay như được quy định trong Mục 21 này sẽ tiếp tục duy trì hiệu lực sau khi trả hết Khoản cấp tín dụng. Điều khoản trong Mục 21 này sẽ thay thế bất kỳ điều khoản không nhất quán nào của Giấy xác nhận vay hoặc Công cụ đảm bảo này.

## **22. Chất độc hại.**

**(a) Định nghĩa.** Khi được sử dụng trong Mục 22 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.

Người vay và Người cho vay giao ước và đồng ý thêm như sau:

### **23. 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 trước khi thu hồi nợ trước hạn sau khi Người vay Vi phạm, nhưng nếu Người cho vay thi hành quyền theo Mục 17 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 hiện hành) 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 Tài sản có thể bị bán; (v) quyền của Người vay đối với việc phục hồi lại sau khi thông báo thu hồi nợ trước hạn; và (vi) quyền của Người vay đối với việc khởi kiện ra tòa án nhằm phủ định tình trạng 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; Quyền bán; 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 sử dụng quyền bán Tài sản và bất kỳ biện pháp khắc phục nào khác được Luật hiện hành cho phép. Như được cho phép theo Mục 50(a)(6), Điều XVI của Hiến Pháp Texas, 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 23 này, bao gồm nhưng không giới hạn ở: (i) phí tòa; (ii) phí và chi phí luật sư hợp lý; (iii) phí kiểm tra và

định giá tài sản; và (iv) 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.

Quyền nắm giữ tài sản được chứng minh bởi Công cụ đảm bảo này chỉ có thể bị tịch thu theo lệnh của tòa án. Người cho vay có thể tuân theo bất kỳ quy tắc dân sự nào do Tòa án tối cao Texas ban hành để đẩy nhanh thủ tục tịch biên liên quan đến tịch thu quyền theo Mục 50(a)(6), Điều XVI của Hiến Pháp Texas (“Quy tắc”) được sửa đổi tùy từng thời điểm và được kết hợp làm tham chiếu. Quyền bán tài sản được cấp sẽ được thực thi theo những Quy tắc như trên và Người vay hiểu rằng quyền bán tài sản trên không phải là xác nhận phán quyết hoặc ủy quyền để xác nhận phán quyết hoặc đại diện cho Người vay trong thủ tục tố tụng pháp lý.

**(c) Thông báo bán Tài sản; Bán Tài sản.** Người cho vay và Người vay quy định rõ ràng là Người cho vay sẽ có một quyền thực thi đầy đủ trên Tài sản. Người cho vay và Người vay quy định rõ ràng là các biện pháp khắc phục vi phạm của Người cho vay sẽ bao gồm các phương tiện tịch thu nhanh nhất do luật pháp cung cấp. Theo đó, Người cho vay và Người được ủy thác sẽ có tất cả các quyền được cung cấp trừ khi có thể bị giới hạn bởi tòa án tối cao Texas. Trong phạm vi các Quy tắc không nêu rõ quy trình thực thi quyền bán tài sản, các điều khoản sau trong Mục 23 này sẽ được áp dụng. Nếu Người cho vay sử dụng quyền bán Tài sản, Người cho vay hoặc người được chỉ định hoặc Người được ủy thác sẽ gửi thông báo về ngày, thời gian, địa điểm và điều khoản bán Tài sản bằng cách đăng và nộp hồ sơ thông báo theo quy định của Luật được áp dụng. Người cho vay hoặc người được chỉ định sẽ gửi bản sao thông báo cho Người vay theo cách được quy định trong Luật hiện hành. Tài sản sẽ được bán công khai, từ 10 giờ sáng đến 4 giờ chiều vào ngày và tại địa điểm được Luật hiện hành cho phép. Thời gian bán phải bắt đầu vào thời gian nêu trong thông báo bán Tài sản hoặc không muộn hơn ba giờ sau thời gian đã nêu. Người vay ủy quyền cho Người được ủy thác bán Tài sản cho người trả giá cao nhất để lấy tiền mặt, dưới dạng từng lô hoặc nhiều lô Tài sản và theo bất kỳ thứ tự nào do Người được ủy thác xác định. Người cho vay hoặc người được chỉ định có thể mua Tài sản tại bất kỳ phiên bán nào. Trong trường hợp có bất kỳ xung đột nào giữa quy trình đó và Quy tắc này, các Quy tắc sẽ được ưu tiên áp dụng và điều khoản này sẽ được tự động sửa đổi trong phạm vi cần thiết để tuân thủ.

**(d) Chứng thư của Người được ủy thác; Tiền bán Tài sản thu được** Người được ủy thác sẽ giao cho người mua có quyền sở hữu Tài sản theo quyền tịch thu tài sản thế chấp của quyền chứng thư của Người được ủy thác bao gồm quyền sở hữu không thể hủy bỏ cho Tài sản theo các giao ước bảo đảm chung của Người vay. Người vay giao ước và đồng ý bảo vệ quyền sở hữu của người mua đối với Tài sản trước tất cả các khiếu nại và yêu cầu. Nội dung tường thuật trong chứng thư của Người được ủy thác sẽ được xem là bằng chứng hiển nhiên đối với tính chính xác của các tuyên bố trong chứng thư đó. Người được ủy thác sẽ áp dụng tiền bán Tài sản thu được theo thứ tự sau: (i) áp dụng cho tất cả các chi phí bán Tài sản, bao gồm nhưng không giới hạn ở chi phí tòa và lệ phí và chi phí luật sư và Người được ủy thác hợp lý; (ii) áp dụng cho tất cả các khoản tiền được đảm bảo bởi Công cụ đảm bảo này; và (iii) áp dụng mọi khoản dư cho người hoặc những người có quyền thừa hưởng hợp pháp.



Nếu Tài sản được bán theo Mục 23 này, Người vay hoặc bất kỳ người nào nắm giữ quyền sở hữu Tài sản thông qua Người vay sẽ lập tức hủy và chuyển quyền sở hữu Tài sản cho người mua tại đợt bán đó. Nếu không hủy quyền sở hữu, người nêu trên hoặc Người vay sẽ là Người thuê nhà bất đắc dĩ và có thể bị đưa khỏi Tài sản bằng văn bản sở hữu hoặc thủ tục pháp lý tại tòa án.

**(e) Luật miễn trừ khoản thiếu hụt.** Trong phạm vi tối đa được Luật hiện hành cho phép, Người vay từ bỏ tất cả các quyền, biện pháp khắc phục, khiếu nại và luận điểm biện hộ dựa trên hoặc liên quan đến các Mục 51.003, 51.004 và 51.005 của Bộ luật bất động sản Texas.

**24. Giải trừ.** Trong một khoảng thời gian hợp lý sau khi chấm dứt và thanh toán đầy đủ Khoản cấp tín dụng, Người cho vay sẽ hủy và gửi lại Giấy xác nhận vay cho chủ sở hữu Tài sản và cung cấp cho chủ sở hữu theo hình thức có thể ghi chép lại, miễn trừ quyền có đảm bảo Khoản cấp tín dụng hoặc một bản sao xác nhận của Giấy xác nhận vay và chuyển nhượng quyền cho một Người cho vay tái cấp vốn cho Khoản cấp tín dụng. Chủ sở hữu sẽ chỉ thanh toán chi phí ghi nhận giao dịch bất động sản. **CHỦ SỞ HỮU CHẤP NHẬN VIỆC MIỄN TRỪ HOẶC XÁC NHẬN VÀ CHUYỂN NHƯỢNG NHƯ VẬY SẼ HỦY BỎ TẤT CẢ CÁC NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI CHO VAY THEO MỤC 50(A)(6), ĐIỀU XVI CỦA HIẾN PHÁP TEXAS.**

**25. Trách nhiệm không thể truy đòi.** Người cho vay sẽ thế quyền đối với tất cả và toàn bộ quyền, chứng thư ưu tiên, quyền giữ thế chấp và vốn chủ sở hữu, thuộc quyền sở hữu hoặc được công nhận bởi bất kỳ chủ sở hữu hoặc người nắm giữ bất kỳ quyền giữ thế chấp và khoản nợ còn thiếu nào ngay trước khi thực thi, bất kể quyền giữ thế chấp và khoản nợ đó được Người cho vay tiếp nhận thông qua chuyển nhượng hay được người nắm giữ quyền giữ thế chấp và khoản nợ đó miễn trừ khi thanh toán; hoặc quyền giữ thế chấp xác lập bởi Công cụ đảm bảo này được xác định là không hợp lệ. Người vay đồng ý rằng mọi luật tố tụng liên quan đến nguyên nhân tố tụng hoặc quyền tịch thu tài sản thế chấp dựa trên quyền, chứng thư ưu tiên, quyền giữ thế chấp và vốn chủ sở hữu được thế quyền nêu trên, đều được tạm hoãn ở phạm vi cần thiết cho đến thời điểm sớm nhất là khi tòa án cấp cao nhất đưa ra phán quyết sau cùng rằng quyền giữ thế chấp xác lập bởi Công cụ đảm bảo này không hợp lệ. Người vay đồng ý thêm rằng Người cho vay sẽ có cùng các quyền và quyền hạn quy định tại Mục 23 liên quan đến bất kỳ quyền, chứng thư ưu tiên, quyền giữ thế chấp và vốn chủ sở hữu được thế quyền nào mà Người cho vay có, liên quan đến quyền giữ thế chấp xác lập bởi Công cụ đảm bảo này.

Tùy thuộc vào giới hạn về trách nhiệm cá nhân được mô tả dưới đây, mỗi người ký vào Công cụ đảm bảo này có trách nhiệm đảm bảo rằng tất cả các cam kết và nghĩa vụ của Người vay trong Giấy xác nhận vay và Công cụ đảm bảo này được thực hiện.

Người vay hiểu rằng Mục 50(a)(6)(C), Điều XVI của Hiến Pháp Texas quy định rằng Giấy xác nhận vay được đưa ra mà không phải chịu trách nhiệm cá nhân đối với từng chủ sở hữu Tài sản và với vợ/chồng của từng chủ sở hữu trừ khi chủ sở hữu hoặc vợ/chồng nhận được Khoản cấp tín dụng này do gian lận thực tế. Điều này có nghĩa là, nếu không có gian lận thực tế như vậy, Người cho vay có thể thực thi quyền của mình theo Công cụ đảm bảo này chỉ đối với Tài sản và không chỉ riêng đối với chủ sở hữu Tài sản hoặc vợ/chồng của chủ sở hữu.

Nếu Khoản cấp tín dụng này có được là do hành vi gian lận thực tế như vậy, theo Mục 12, Người vay sẽ chịu trách nhiệm cá nhân về việc thanh toán bất kỳ khoản tiền nào đến hạn theo Giấy xác nhận vay hoặc Công cụ đảm bảo này. Điều này có nghĩa là có thể có được đánh giá cá nhân đối với Người vay, nếu Người vay không thực hiện trách nhiệm của Người vay theo Giấy xác nhận vay hoặc Công cụ đảm bảo này, bao gồm đánh giá về bất kỳ thiếu sót nào gây ra do việc bán Tài sản của Người cho vay với số tiền ít hơn số tiền đang nợ theo Giấy xác nhận vay, khiến tài sản khác của Người vay bị tính vào khoản nợ.

Nếu không bị cấm theo Mục 50(a)(6)(C), Điều XVI của Hiến Pháp Texas, Mục 25 này sẽ không ảnh hưởng theo bất kỳ cách nào liên quan đến quyền của Công cụ đảm bảo này hoặc quyền của Người cho vay thu thập tất cả các khoản tiền nợ theo Giấy xác nhận vay và Công cụ đảm bảo này hoặc ảnh hưởng đến quyền của Người cho vay đối với bất kỳ giao ước hoặc điều kiện nào của Giấy xác nhận vay và Công cụ đảm bảo này.

**26. Tiền thu được.** Chủ sở hữu Tài sản không cần phải sử dụng tiền thu được của Khoản cấp tín dụng để trả một khoản nợ khác, trừ khi khoản nợ đó, nếu có, là một khoản nợ do Tài sản bảo đảm hoặc nợ từ một Người cho vay khác. Nếu tiền thu được của Khoản cấp tín dụng đang được sử dụng cho một khoản nợ phải trả cho Người cho vay và không được bảo đảm bởi Tài sản đó, thì chủ sở hữu Tài sản tự nguyện thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Người cho vay sẽ thực hiện Khoản cấp tín dụng bất kể có bất kỳ khoản thu được nào được sử dụng cho khoản nợ phải trả cho Người cho vay và không được bảo đảm bởi Tài sản đó.

**27. Không chuyển nhượng tiền lương.** Chủ sở hữu của Tài sản không chuyển nhượng tiền lương và không cần phải chuyển nhượng tiền lương, như tiền bảo chứng cho Khoản cấp tín dụng.

**28. Ghi nhận giá trị thị trường hợp lý.** Người cho vay và Người vay đưa ra xác nhận bằng văn bản về giá trị thị trường hợp lý của Tài sản của Người vay vào ngày thực hiện Khoản cấp tín dụng. Giá trị thị trường hợp lý được ghi nhận bằng văn bản là chính xác và là ước tính giá trị trong đánh giá hoặc thẩm định Tài sản được soạn thảo theo yêu cầu của tiểu bang hoặc liên bang áp dụng cho khoản cấp tín dụng theo Mục 50(a)(6), Điều XVI, Hiến Pháp Texas. Số tiền gốc của Khoản cấp tín dụng, khi được thêm vào tổng số dư nợ gốc chưa thanh toán của tất cả các khoản nợ khác được bảo đảm bằng quyền cầm cố tài sản trên hồ sơ hợp lệ đối với Tài sản, không vượt quá tám mươi phần trăm (80%) giá trị được nêu trong xác nhận đã thực hiện. Người vay hiểu và đồng ý rằng Người cho vay và người kế nhiệm và người được chỉ định của họ dựa vào tuyên bố của Người vay đưa ra về giá trị thị trường thực sự của Tài sản là một sự cân nhắc bổ sung để thực hiện hoặc mua Khoản cấp tín dụng và những tuyên bố như vậy đóng vai trò quan trọng. Người vay cam đoan, bảo đảm, thỏa ước và đồng ý rằng những tuyên bố như vậy được thực hiện trên tất cả thông tin mà Người vay và Người cho vay đều biết vào thời điểm này; và sau đó, Người vay có thể không xác nhận một giá trị thị trường hợp lý khác của Tài sản, ngay cả khi sự khẳng định này dựa trên thông tin mà Người vay phát hiện sau khi thực hiện Khoản cấp tín dụng.

**29. Người được ủy thác thay thế; Trách nhiệm của Người được ủy thác.** Tất cả quyền, biện pháp khắc phục và nghĩa vụ của Người được ủy thác theo Công cụ đảm bảo này đều có thể được thực thi hoặc thực hiện bởi một hoặc nhiều người được ủy thác, dưới hình thức cá nhân hoặc tập thể. Tùy từng thời điểm, thông qua quyền luật sư hoặc phương pháp khác, Người cho vay có thể loại bỏ hoặc thay thế bất kỳ người được ủy thác nào, thêm một hoặc nhiều người được ủy thác hoặc chỉ định người được ủy thác kế nhiệm cho bất kỳ Người được ủy thác nào mà không cần thực hiện bất kỳ thủ tục nào ngoài việc cung cấp văn bản chỉ định của Người cho vay. Người được ủy thác thay thế, bổ sung hoặc kế nhiệm sẽ được hưởng quyền, quyền sở hữu, biện pháp khắc phục, quyền lực và nghĩa vụ được trao cho Người được ủy thác và Luật được áp dụng, mà không chuyển giao Tài sản hay thực hiện bất kỳ động thái nào khác.

Người được ủy thác sẽ không chịu trách nhiệm pháp lý nếu hành động theo bất kỳ thông báo, đề nghị, văn bản đồng ý, yêu cầu, báo cáo hoặc tài liệu nào khác mà Người được ủy thác tin là chính xác. Người được ủy thác sẽ không chịu trách nhiệm pháp lý đối với bất kỳ hành động hoặc thiếu sót nào trừ khi hành động hoặc thiếu sót đó là cố ý.

**30. Xác nhận miễn trừ tài sản thế chấp bổ sung của Người cho vay.** Người vay xác nhận rằng Người cho vay miễn trừ tất cả các điều khoản trong bất kỳ tài liệu nào về khoản vay của Người cho vay (hiện có hoặc được tạo ra trong tương lai): (a) tạo ra vi phạm chéo; (b) cung cấp thêm tài sản bảo lãnh; (c) tạo trách nhiệm cá nhân cho bất kỳ Người vay nào (ngoại trừ trong trường hợp có gian lận thực tế), đối với Khoản cấp tín dụng; và/hoặc (d) cho phép tăng tốc độ Khoản cấp tín dụng do giảm giá trị thị trường của Tài sản hoặc do vi phạm nợ khác không được bảo đảm bằng quyền cầm cố tài sản hợp lệ trước đó đối với Tài sản. Miễn trừ này bao gồm, nhưng không giới hạn ở, bất kỳ: (aa) giấy đảm bảo; (bb) thế chấp chéo; (cc) khoản nợ trong tương lai; (dd) nợ chéo; và/hoặc (ee) các điều khoản vay thế chấp trong bất kỳ tài liệu cho vay nào với Người cho vay.

**31. Miễn trừ thiệt hại mang tính hệ quả, trừng phạt và suy đoán.** Người cho vay và Người vay đồng ý rằng, đối với mọi hành động pháp lý, hoạt động tố tụng hoặc thủ tục pháp lý liên quan hoặc phát sinh từ Công cụ đảm bảo này hoặc bất kỳ giấy tờ nào khác của Khoản vay, mỗi bên đều miễn trừ cho nhau đến mức tối đa được Luật hiện hành cho phép bất kỳ đơn bồi thường nào đối với thiệt hại mang tính hệ quả, trừng phạt và suy đoán.

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.

[KHÔNG KÝ NẾU CÒN CHỖ TRỐNG CẦN ĐƯỢC ĐIỀN TRONG TÀI LIỆU NÀY. TÀI LIỆU NÀY PHẢI ĐƯỢC THỰC HIỆN TẠI VĂN PHÒNG CỦA NGƯỜI CHÒ VAY, LUẬT SƯ HOẶC CÔNG TY CHỨNG THỬ. QUÝ VỊ PHẢI NHẬN ĐƯỢC BẢN SAO CỦA TÀI LIỆU NÀY SAU KHI QUÝ VỊ ĐÃ KÝ TÊN VÀO TÀI LIỆU.]

QUÝ VỊ CÓ THỂ HỦY BỎ KHOẢN GIA HẠN TÍN DỤNG NÀY TRONG  
VÒNG 3 NGÀY SAU KHI TẤT TOÁN  
MÀ KHÔNG BỊ PHẠT HOẶC BỊ TÍNH PHÍ.

\_\_\_\_\_  
Tên viết hoa: \_\_\_\_\_ - Người vay  
*[Vui lòng hoàn tất]*

\_\_\_\_\_  
Tên viết hoa: \_\_\_\_\_ - Người vay  
*[Vui lòng hoàn tất]*

\_\_\_\_\_  
- Người vay

\_\_\_\_\_  
- Người vay

\_\_\_\_\_ [Khoảng trống dưới dòng này để xác nhận] \_\_\_\_\_

Bang Texas  
Quận

§  
§

Công cụ này được xác nhận trước sự hiện diện của tôi vào \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_  
(ngày) bởi

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (tên của người  
hoặc những người xác nhận).

\_\_\_\_\_  
Chữ ký của cán bộ

(Đóng dấu cá nhân)

\_\_\_\_\_  
Chức vụ của cán bộ

Tiền hoa hồng của tôi hết hạn:  
\_\_\_\_\_