CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP BẰNG TÀI SẢN CỦA BÊN THỨ BA

(Áp dụng đối với trường hợp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Bên thứ ba)

Số: .....

Hôm nay, ngày ..... tháng ... năm ....., tại trụ sở Ngân hàng ...., các bên gồm:

Bên thế chấp:

Họ và tên: ……

Số CCCD/Hộ chiếu: ……. do: …… cấp ngày: ……

Hộ khẩu thường trú: ……

Điện thoại: ……

Bên đồng sở hữu (nếu có):

Họ và tên: ……

Số CCCD/Hộ chiếu: ……. do: …… cấp ngày: ……

Hộ khẩu thường trú: …….....

Điện thoại: ……

(sau đây gọi là "**Bên thế chấp**")

Bên vay:

Họ và tên: ……

Số CCCD/Hộ chiếu: …….. do: ……. cấp ngày: ……

Hộ khẩu thường trú: ……

Điện thoại: ……

Và vợ (chồng) là:

Họ và tên: ……

Số CCCD/Hộ chiếu: …….. do: ……. cấp ngày: ……

Hộ khẩu thường trú: ……

Điện thoại: ……

(sau đây gọi là "**Bên vay**")

Bên nhận thế chấp: Ngân hàng ……. ……

Địa chỉ: ……

Điện thoại: …… Fax: ……

Đại diện: ……

Chức vụ: ……

(Theo giấy ủy quyền số …… ngày …….. của Tổng Giám đốc Ngân hàng ……)

(sau đây gọi là "**NGÂN HÀNG**")

Các bên đã thoả thuận và thống nhất những nội dung sau:

Điều 1. Tài sản thế chấp

1. Tài sản thế chấp theo hợp đồng này là toàn bộ giá trị quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở/quyền sử dụng đất tại địa chỉ …….
   Tài sản này thuộc quyền sở hữu và/hoặc quyền sử dụng của Bên thế chấp theo "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở"/"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số: …….....…. do …….. cấp ngày …….. cho Ông …… và Bà ……. , cụ thể như sau:

- Thửa đất số ……..…….....
- Tờ bản đồ số ……..…….....
- Địa chỉ thửa đất ……..…….....
- Diện tích ……..…….....
- Mục đích sử dụng ……..…….....
- Thời hạn sử dụng ……..…….....
- Nguồn gốc sử dụng ……..…….....
- Hình thức sử dụng ……..……
- Mô tả về tài sản gắn liền với đất (nếu có): ……..……...
  ……..……...
- Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): ……..……...
  ……..……...

2. Hợp đồng bảo hiểm và toàn bộ quyền, quyền lợi, quyền tài sản, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh theo Hợp đồng bảo hiểm và từ tài sản này hoặc từ các tài liệu liên quan đến tài sản này cũng thuộc tài sản thế chấp.

3. Trường hợp tài sản thế chấp hình thành trong tương lai, Bên thế chấp cam kết thông báo bằng văn bản cho NGÂN HÀNG, trong đó mô tả chi tiết về tài sản thế chấp mới hình thành và giá trị của tài sản thế chấp; và khi NGÂN HÀNG có yêu cầu, phải đăng ký thay đổi tài sản thế chấp với Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm. Đồng thời, văn bản thông báo tài sản thế chấp mới hình thành là một phần không thể tách rời của Hợp đồng này.

Điều 2. Mục đích thế chấp

1. Bên thế chấp tự nguyện thế chấp tài sản thế chấp nói trên cho NGÂN HÀNG để bảo đảm cho số tiền vay mà Bên vay sẽ được vay của NGÂN HÀNG nêu tại khoản 3 điều 2 của Hợp đồng này.

   NGÂN HÀNG đã trực tiếp kiểm định hiện trạng tài sản thế chấp nói trên và cùng Bên thế chấp thống nhất định giá là: ……. đồng (Bằng chữ: …… đồng) theo Biên bản định giá tài sản ngày …….. Việc xác định giá trị tài sản thế chấp do NGÂN HÀNG tự tính toán trên cơ sở nghiệp vụ ngân hàng và được Bên thế chấp chấp thuận, hai bên cam đoan cùng chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc định giá nói trên.Giá trị tài sản thế chấp được định giá không có ý nghĩa quyết định trong việc định giá tài sản khi xử lý tài sản bảo đảm.

2. NGÂN HÀNG đồng ý nhận thế chấp tài sản nói trên của Bên thế chấp và đồng ý cho Bên vay được vay số tiền tối đa là: …… đồng (Bằng chữ: …… đồng),

thời hạn cho vay tối đa là: ……..… tháng (Bằng chữ: ……..… tháng) kể từ ngày Bên vay nhận được số tiền vay với lãi suất tiền vay theo quy định của Ngân hàng.

Thời hạn thế chấp tài sản nói trên kể từ ngày Bên thế chấp ký hợp đồng này đến khi Bên vay trả hết nợ (cả gốc, lãi, phí phát sinh – nếu có) cho NGÂN HÀNG.

3. Các điều kiện chi tiết về việc vay và cho vay số tiền trên sẽ được ghi cụ thể trong giấy tờ về nghiệp vụ ngân hàng mà Bên vay và NGÂN HÀNG ký kết.

Điều 3. Quản lý, sử dụng tài sản thế chấp

1. Bên thế chấp được khai thác, sử dụng tài sản thế chấp và được đầu tư hoặc cho người thứ ba đầu tư vào tài sản để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp nhưng phải chịu sự kiểm tra, giám sát của NGÂN HÀNG.
2. NGÂN HÀNG được yêu cầu Bên thế chấp, bên thuê, mượn tài sản phải ngừng việc cho thuê, cho mượn, khai thác, sử dụng tài sản thế chấp, phải áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác nếu việc khai thác, sử dụng tài sản thế chấp có nguy cơ mất, hư hỏng hoặc giảm sút giá trị. Nếu Bên thế chấp, bên thuê, mượn tài sản không thực hiện được, thì Bên vay phải trả nợ NGÂN HÀNG trước hạn.
3. Bên thế chấp không được sử dụng tài sản thế chấp để thế chấp hoặc bảo đảm cho nghĩa vụ khác; không được bán, trao đổi, tặng cho, góp vốn hoặc có bất kỳ hình thức nào chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản thế chấp, trừ trường hợp có văn bản đồng ý của NGÂN HÀNG
4. Khi tài sản thế chấp bị hủy hoại, hư hỏng, thì trong thời hạn 15 ngày hoặc thời hạn khác theo yêu cầu của NGÂN HÀNG, Bên thế chấp phải sửa chữa tài sản thế chấp hoặc thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương, nếu không thực hiện được, thì Bên vay phải trả nợ NGÂN HÀNG trước hạn.

Điều 4. Xử lý tài sản thế chấp

1. Khi đến thời hạn trả nợ (kể cả trường hợp phải trả nợ trước hạn) theo Hợp đồng tín dụng mà Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì NGÂN HÀNG được toàn quyền quyết định bán hoặc thông qua các tổ chức khác để bán tài sản thế chấp thế chấp. Bên thế chấp có nghĩa vụ hợp tác vô điều kiện và chấp nhận mọi hình thức xử lý tài sản do NGÂN HÀNG đưa ra mà không được có bất kỳ hành vi cản trở nào đến việc xử lý tài sản bảo đảm của NGÂN HÀNG.
2. Bên thế chấp có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp cho NGÂN HÀNG bán để thu hồi nợ. NGÂN HÀNG được quyền khai thác, sử dụng và thu hoa lợi, lợi tức của tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong thời gian chờ xử lý tài sản thế chấp.
3. Tiền bán tài sản thế chấp, sau khi trừ chi phí bảo quản, bán tài sản và các chi phí khác, sẽ được sử dụng để trả nợ cho NGÂN HÀNG (gồm: Nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn và các chi phí liên quan khác); nếu không đủ để trả nợ, thì Bên vay phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho NGÂN HÀNG.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của các bên

1. Bên thế chấp có các quyền và nghĩa vụ dưới đây:

a) Khi NGÂN HÀNG yêu cầu, Bên thế chấp có nghĩa vụ công chứng Hợp đồng này, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm. Việc sửa đổi, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm phải được sự chấp thuận trước bằng văn bản của NGÂN HÀNG;

b) Phải thông báo bằng văn bản cho NGÂN HÀNG về quyền của Bên thứ ba đối với tài sản thế chấp (nếu có). Trong trường hợp không thông báo, thì NGÂN HÀNG có quyền huỷ Hợp đồng này và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì Hợp đồng này và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp;

c) Phải chịu toàn bộ những chi phí hợp lý cho quá trình kiểm tra tình trạng tài sản thế chấp.

2. NGÂN HÀNG có các quyền và nghĩa vụ dưới đây:

a) Được yêu cầu Bên thế chấp cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp và giám sát, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp;

b) Nhận và bảo quản Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở/Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng bảo hiểm và các tài liệu khác liên quan đến tài sản thế chấp ngay sau khi Hợp đồng này được ký kết hoặc ngay sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm.

c) Khi Bên thế chấp đã thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ được bảo đảm (bao gồm: Nợ gốc, lãi vay và các chi phí liên quan khác), theo yêu cầu và với chi phí của Bên thế chấp, NGÂN HÀNG sẽ ký và trao cho Bên thế chấp các văn bản giải chấp; giao trả Bên thế chấp mọi tài sản thế chấp và tài liệu liên quan đến tài sản thế chấp mà NGÂN HÀNG đang nắm giữ (nếu có) nhưng chưa bị bán hoặc xử lý theo Hợp đồng này; ký các giấy tờ cần thiết để Bên thế chấp xóa đăng ký giao dịch bảo đảm đã được đăng ký theo Hợp đồng này.

3. Bên vay có các quyền và nghĩa vụ dưới đây:

a) Vay vốn, sử dụng vốn vay đúng mục đích và trả nợ gốc, lãi đúng hạn cho NGÂN HÀNG theo các điều kiện tại Hợp đồng tín dụng ký với NGÂN HÀNG;

b) Phải hoàn trả cho Bên thế chấp số tiền mà Bên thế chấp đã thay thế Bên vay vốn trả nợ cho NGÂN HÀNG;

c) Phải chịu các khoản chi phí, lệ phí liên quan đến việc thế chấp theo Hợp đồng này.

Điều 6. Thoả thuận khác

1. Bên thế chấp cam đoan những thông tin về tài sản thế chấp đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật và tại thời điểm ký Hợp đồng này, tài sản thế chấp nói trên:

a) Được phép thế chấp theo quy định của Pháp luật;

b) Hoàn toàn thuộc quyền sở hữu của Bên thế chấp, không có bất kỳ sự tranh chấp nào;

c) Chưa được chuyển quyền sở hữu dưới bất kỳ hình thức nào hoặc dùng để bảo đảm cho bất kỳ nghĩa vụ dân sự nào;

d) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc có bất kỳ quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hạn chế quyền định đoạt của chủ sở hữu;

e) Không có giấy tờ sở hữu nào khác ngoài giấy tờ nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này.

2. Các bên cam kết:

a) Việc giao kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc;

b) Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận trong Hợp đồng này;

c) Đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

3. Những vấn đề chưa được thoả thuận trong Hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của Pháp luật.

4. Trường hợp phát sinh tranh chấp, các bên sẽ giải quyết bằng thương lượng, hoà giải. Nếu không thoả thuận được, các bên thống nhất sẽ đưa vụ việc ra Toà án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết.

5. Hợp đồng này được lập thành 05 bản (NGÂN HÀNG giữ 1 bản, Bên thế chấp giữ 1 bản, Bên vay giữ 1 bản, Phòng Công chứng giữ 1 bản, 01 bản gửi cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm) có hiệu lực từ ngày ký cho đến khi Bên vay hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho NGÂN HÀNG.

BÊN THẾ CHẤP	**BÊN VAY**	**NGÂN HÀNG ……..**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký và ghi rõ họ tên)*	**CHI NHÁNH ……**
		(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

(Hợp đồng này chỉ mang tính chất tham khảo)