CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP CĂN HỘ NHÀ CHUNG CƯ

(Số: ……../HĐTCCHCC)

Hôm nay, ngày ……tháng … năm …, Tại ……..

Chúng tôi gồm có:

BÊN THẾ CHẤP (BÊN A):

a) Trường hợp là cá nhân:

Ông/bà: …….. Năm sinh: ……..……..

CMND số: …… Ngày cấp …….. Nơi cấp: ……

Hộ khẩu: ……..……..……

Địa chỉ:……..……..

Điện thoại: ……..……..……

Là chủ sở hữu căn hộ chung cư: ……..……..……..

b) Trường hợp là đồng chủ sở hữu:

Ông/bà: ……..…….. Năm sinh: ……..

CMND số: …… Ngày cấp …….. Nơi cấp: ……..…….

Hộ khẩu: ……..……..……

Địa chỉ:……..……..

Điện thoại: ……..……..……

Và

Ông/bà: ……..…….. Năm sinh: ……..

CMND số: …… Ngày cấp …….. Nơi cấp: ……..…….

Hộ khẩu: ……..……..……

Địa chỉ:……..……..

Điện thoại: ..……..……

Là chủ sở hữu căn hộ chung cư: ……..……..……..

Các chứng từ sở hữu và tham khảo về căn hộ chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền cấp cho Bên A gồm có:

……..

……..

……..

BÊN NHẬN THẾ CHẤP (BÊN B):

Địa chỉ:……..……..……

Điện thoại: ..……..……..……..

Fax: ……..……..……..……

E-mail: ……

Mã số thuế: ……

Tài khoản số: ……

Do ông (bà): ……Năm sinh: ……

Chức vụ: ……làm đại diện.

Hai bên đồng ý thực hiện việc thế chấp căn hộ nhà chung cư theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1: NGHĨA VỤ ĐƯỢC BẢO ĐẢM

1.1. Bên A đồng ý thế chấp căn hộ của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên B.

1.2. Nghĩa vụ được bảo đảm là: ……

ĐIỀU 2: TÀI SẢN THẾ CHẤP

2.1. Căn hộ thuộc quyền sở hữu của bên A theo ……, cụ thể như sau:

a) Địa chỉ : ……

b) Căn hộ số: …….. tầng: .....

c) Tổng diện tích sử dụng: .....……...

d) Diện tích xây dựng: ……

e) Kết cấu nhà: .....……..

f) Số tầng nhà: ……..

2.2. Căn hộ nêu trên là tài sản gắn liền với thửa đất sau:

a) Thửa đất số: ……

b) Tờ bản đồ số: ……..

c) Địa chỉ thửa đất: ……..

d) Diện tích: ..... m2 (bằng chữ: ……)

e) Hình thức sử dụng:

- Sử dụng riêng: ……..m2
- Sử dụng chung: ……m2

f) Mục đích sử dụng: ……

g) Thời hạn sử dụng: ……

h) Nguồn gốc sử dụng: ……

2.3. Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): ……

ĐIỀU 3: GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẾ CHẤP

Giá trị tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này là: ..... VNĐ (Bằng chữ: ..... đồng) theo văn bản xác định giá trị tài sản thế chấp ngày ..... tháng ..... năm .....

ĐIỀU 4: THỜI HẠN THẾ CHẤP

Thời hạn thế chấp căn hộ: ……..…….....

Nếu không có thỏa thuận thì việc thế chấp có thời hạn cho đến khi chấm dứt nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp.

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

4.1. Nghĩa vụ của bên A:

a) Giao các giấy tờ về tài sản thế chấp cho bên B;

b) Không được chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho, cho thuê, góp vốn hoặc dùng tài sản thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ khác nếu không được bên B đồng ý bằng văn bản;

c) Bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp;

d) Áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục, kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng tài sản thế chấp nếu do việc khai thác đó mà tài sản thế chấp có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị;

e) Tạo điều kiện thuận lợi cho bên B kiểm tra tài sản thế chấp;

f) Thông báo cho bên B về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp, nếu có; trong trường hợp không thông báo thì bên B có quyền hủy hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp;

4.2. Quyền của bên A:

a) Được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng thuộc tài sản thế chấp theo thoả thuận;Nhận lại các giấy tờ về tài sản thế chấp sau khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

b) Yêu cầu bên B bồi thường thiệt hại nếu làm mất, hư hỏng các giấy tờ về tài sản thế chấp.

c) Được đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp;

d) Được chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho, cho thuê, góp vốn hoặc dùng tài sản thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ khác nếu được bên B đồng ý bằng văn bản;

e) Được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nhưng phải thông báo cho bên thuê, bên mượn biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang được dùng để thế chấp và phải thông báo cho bên B biết;

f) Nhận lại tài sản thế chấp do người thứ ba giữ, khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

5.1. Nghĩa vụ của bên B:

a) Giữ và bảo quản các giấy tờ về tài sản thế chấp, trong trường hợp làm mất, hư hỏng, thì phải bồi thường thiệt hại cho bên A;

b) Giao lại các giấy tờ về tài sản thế chấp cho bên A khi chấm dứt thế chấp phải hoàn trả cho bên thế chấp giấy tờ về tài sản thế chấp;

c) Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký giao dịch bảo đảm xoá đăng ký trong các trường hợp do pháp luật quy định.

5.2. Quyền của bên B

a) Kiểm tra hoặc yêu cầu bên A cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp;
b) Yêu cầu bên A áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn giá trị tài sản thế chấp trong trường hợp tài sản thế chấp có nguy cơ bị hư hỏng do khai thác, sử dụng;
c) Yêu cầu bên A hoặc người thứ ba giữ tài sản thế chấp giao tài sản đó cho mình để xử lý trong trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ;
d) Được xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp, nhưng không được cản trở hoặc gây khó khăn cho việc sử dụng,
e) Yêu cầu bên thuê, bên mượn tài sản thế chấp trong trường hợp quy định tại Mục 4.2 Điều 4 Hợp đồng này phải chấm dứt việc sử dụng tài sản thế chấp, nếu việc sử dụng làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản đó;
f) Giám sát, kiểm tra quá trình hình thành tài sản trong trường hợp nhận thế chấp bằng tài sản hình thành trong tương lai;

ĐIỀU 6: VIỆC ĐĂNG KÝ THẾ CHẤP VÀ NỘP LỆ PHÍ

6.1. Việc đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật do bên ..... chịu trách nhiệm thực hiện.
6.2. Lệ phí liên quan đến việc thế châp căn hộ theo Hợp đồng này do bên ..... chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 7: XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP

7.1. Trong trường hợp hết thời hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên B có quyền yêu cầu xử lý căn hộ thế chấp theo phương thức:
…….....
7.2. Việc xử lý căn hộ thế chấp được thực hiện để thanh toán nghĩa vụ cho bên B sau khi đã trừ chi phí bảo quản, bán căn hộ và các chi phí khác có liên quan đến việc xử lý căn hộ thế chấp.

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT THẾ CHẤP TÀI SẢN

Việc thế chấp tài sản chấm dứt trong các trường hợp sau đây:
8.1. Nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt;
8.2. Việc thế chấp căn hộ được hủy bỏ hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;
8.3. Căn hộ thế chấp đã được xử lý;
8.4. Theo thoả thuận của các bên.

ĐIỀU 9: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được, thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 9: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

9.1. Bên A cam đoan:

a) Những thông tin về nhân thân, về căn hộ đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

b) Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này

- Căn hộ không có tranh chấp;
- Căn hộ không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

c) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

d) Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

9.2. Bên B cam đoan:

a) Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

b) Đã xem xét kỹ, biết rõ về căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sở hữu căn hộ, quyền sử dụng đất;

c) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

d) Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 9: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

Hợp đồng này có hiệu lực pháp lý từ ngày …… tháng …. năm ……. Đến ngày …… tháng ….. năm …...

Hợp đồng được lập thành …….. (……...) bản, mỗi bên giữ một bản và có giá trị như nhau.

BÊN A	**BÊN B**
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Ký, ghi rõ họ tên)*

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm ..... (Bằng chữ: .....)

tại ....., tôi ....., Công chứng viên, Phòng Công chứng số ....., tỉnh/thành phố .....

CÔNG CHỨNG:

- Hợp đồng thế chấp bằng căn hộ nhà chung cư được giao kết giữa bên A là ..... và bên B là .....; các bên đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng;

- Tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật;

- Nội dung thoả thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội:

.....

.....

- Hợp đồng này được làm thành ..... bản chính (mỗi bản chính gồm ..... tờ, ...trang), giao cho:

+ Bên A ..... bản chính;

+ Bên B ..... bản chính;

Lưu tại Phòng Công chứng một bản chính.

Số....., quyển số .....TP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)