

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT ⁽¹⁾

(Số:/HĐTCQSDĐ&TSGLVĐ)

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 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có):

.....

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 đồng sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có):

.....

Các chứng từ sở hữu và tham khảo về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) 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. Bên A đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên B.

.....

2. Nghĩa vụ được bảo đảm là:

ĐIỀU 2: TÀI SẢN THẾ CHẤP

2.1. Thừa đất thế chấp (nếu có):

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theocấp ngày
tháng năm, cụ thể như sau:

a) Thừa đất số:

b) Tờ bản đồ số:

c) Địa chỉ thửa đất:

d) Loại đất:

e) Diện tích đất thế chấp: m² (Bằng chữ:)

f) Hình thức sử dụng:

- Sử dụng riêng: m²

- Sử dụng chung: m²

g) Mục đích sử dụng:

h) Thời hạn sử dụng:

i) Nguồn gốc sử dụng:

k) Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất (nếu có):

a) Loại tài sản:

b) Địa chỉ nơi có tài sản:

c) Diện tích:m² (Bằng chữ:.....m²)

d) Giấy chứng nhận quyền sở hữu số: cơ quan cấp ngày tháng năm

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:) theo văn bản xác định giá trị tài sản thế chấp ngày tháng năm

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

4.1. Nghĩa vụ của bên A:

- a) Giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B;
- b) Không được chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho, cho thuê, góp vốn hoặc dùng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ khác nếu không được bên B đồng ý bằng văn bản;
- c) Bảo quản, giữ gìn đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thế chấp; áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thế chấp trong trường hợp đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thế chấp có nguy cơ bị hư hỏng do khai thác, sử dụng;
- d) Tạo điều kiện thuận lợi cho bên B kiểm tra đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có).
- e) Làm thủ tục đăng ký việc thế chấp; xoá việc đăng ký thế chấp khi hợp đồng thế chấp chấm dứt;
- f) Sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) đúng mục đích, không làm hủy hoại, làm giảm giá trị của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) đã thế chấp;
- g) Thanh toán tiền vay đúng hạn, đúng phương thức theo thoả thuận trong hợp đồng.

4.2. Quyền của bên A:

- a) Nhận lại các giấy tờ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thế chấp sau khi hoàn thành nghĩa vụ;
- b) Yêu cầu bên B bồi thường thiệt hại nếu làm mất, hư hỏng các giấy tờ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thế chấp.
- c) Được sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) trong thời hạn thế chấp;
- d) Được nhận tiền vay do thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo phương thức đã thoả thuận;
- e) Hưởng hoa lợi, lợi tức thu được, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng thuộc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thế chấp;
- f) Được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) đã thế chấp nếu được bên B đồng ý;

g) Nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ thế chấp.

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

5.1. Nghĩa vụ của bên B:

- a) Cùng với bên A đăng ký việc thế chấp;
- b) Giữ và bảo quản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong trường hợp làm mất, hư hỏng, thì phải bồi thường thiệt hại cho bên A;
- c) Trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi bên thế chấp đã thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp.

5.2. Quyền của bên B

- a) Kiểm tra hoặc yêu cầu bên A cung cấp thông tin về thực trạng quyền sử dụng đất thế chấp;
- b) Yêu cầu bên A áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn giá trị quyền sử dụng đất trong trường hợp đất có nguy cơ bị hư hỏng do khai thác, sử dụng;
- c) Yêu cầu xử lý quyền sử dụng đất thế chấp theo phương thức đã thoả thuận.
- d) Kiểm tra, nhắc nhở bên A bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;
- e) Được ưu tiên thanh toán nợ trong trường hợp xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp.

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 chấp 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 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thế chấp theo phương thức:

7.2. Việc xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) được thực hiện để thanh toán nghĩa vụ cho bên B sau khi đã trừ chi phí bảo quản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) và các chi phí khác có liên quan đến việc xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thế chấp.

ĐIỀU 8: PHƯƠNG THỨC 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 thửa đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- b) Thửa đất thuộc trường hợp được thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- c) Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:
 - Thửa đất không có tranh chấp;
 - Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
- e) 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 thửa đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có);
- 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

(Ký, ghi rõ họ tên)

BÊN B

(Ký, ghi rõ họ tên)

PHẦN GHI CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ:

Xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc chứng thực của ủy ban nhân dân xã (phường, thị trấn) nơi có đất thế chấp:

1. Về giấy tờ sử dụng đất:
2. Về hiện trạng thửa đất:
 - 2.1. Chủ sử dụng đất:
 - 2.2. Diện tích:
 - 2.3. Loại đất:
 - 2.4. Thời gian sử dụng đất còn lại:
 - 2.5. Thửa đất số:
 - 2.6. Thuộc tờ bản đồ số:
 - 2.7. Đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp:
3. Thuộc trường hợp được thế chấp quyền sử dụng đất được quy định tại điểm khoản Điều của

....., ngày.....tháng.....năm.....

Thủ trưởng cơ quan đăng ký

(Ký, ghi rõ chức danh, họ tên, đóng dấu)

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 sốTP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)