

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP

Hôm nay, ngày tháng năm 2008, tại ,
Chúng tôi gồm có:

BÊN THẾ CHẤP: (Sau đây gọi là Bên A)

1. Ông Sinh năm:
- Số CMND: Cấp ngày:;
- Nơi cấp: Công an
- Hộ khẩu thường trú tại, khu, Phường, Quận, Thành phố Hà Nội.
2. Bà (là vợ của ông.....) Sinh năm:
- Số CMND: Cấp ngày :
- Nơi cấp: Công an
- Hộ khẩu thường trú tại, khu, Phường, Quận, Thành phố Hà Nội.

BÊN NHẬN THẾ CHẤP: (Sau đây gọi là Bên B)

NGÂN HÀNG – CHI NHÁNH

-
- Địa chỉ:
 - Điện thoại: Fax:
 - Người đại diện : Chức vụ: **Giám đốc**
Theo biên bản phân công, bổ nhiệm công tác số ngày tháng năm đã được Tổng Giám đốc Ngân hàng

Các bên thoả thuận, nhất trí ký Hợp đồng thế chấp theo các điều khoản sau:

ĐIỀU 1. NGHĨA VỤ BẢO ĐẢM

- 1.1 Bên A đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự của: đối với Bên B. có trụ sở tại địa chỉ:, thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày, người đại diện theo Pháp luật là ông, có CMND số do Công an tỉnh cấp ngày (**Sau đây được gọi là Bên Vay**).
- 1.2 Nghĩa vụ được bảo đảm là: Bên A đồng ý thế chấp và Bên B đồng ý nhận tài sản thế chấp quy định trong hợp đồng thế chấp này để đảm bảo thực hiện tất cả các nghĩa vụ của Bên vay đối với Bên B bao gồm trả nợ các khoản nợ vay (gốc, lãi vay và các chi phí khác nếu có), các nghĩa vụ thanh toán thuế tín dụng, chiết khấu, phát hành thư bảo lãnh và nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của Bên B.

- 1.3 Các điều kiện chi tiết về việc vay và cho vay được ghi cụ thể trong các giấy tờ nghiệp vụ ngân hàng mà Bên B và Bên vay ký tại trụ sở của Bên B.

ĐIỀU 2. TÀI SẢN THỂ CHẤP

2.1 Mô tả tài sản thể chấp

- 2.1. Toàn bộ giá trị quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số , phường , quận , Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số , hồ sơ gốc số: do UBND , thành phố Hà Nội cấp ngày cho Thông tin cụ thể về bất động sản trên như sau:

a/ Nhà ở:

Tổng diện tích sử dụng:m²

Kết cấu nhà: - Mái BTCT; Số tầng:

b/ Đất ở:

Thửa đất số: \...; Tờ bản đồ số: \...; Diện Tích:m² ;

Hình thức sử dụng: Riêng: \..... m²; Chung:m²

- 2.2. Mọi công trình do Bên A cải tạo xây dựng thêm gắn liền với tài sản đã thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 3. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THỂ CHẤP VÀ THỜI HẠN THẾ CHẤP

- 3.1. Giá trị tài sản thế chấp được hai bên thống nhất định giá và tự chịu trách nhiệm theo Biên bản định giá ngày/...../2009, tổng trị giá là:

Bằng số: VND

Bằng chữ:triệu đồng chẵn.

- 3.2. Việc xác định giá trị tài sản nói trên do Bên B tự tính toán trên cơ sở nghiệp vụ ngân hàng và được Bên A chấp nhận để xác định mức vay và các hạn mức giao dịch khác, mức giá này không dùng làm căn cứ trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Các Bên cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc định giá nói trên.

- 3.3. Bên Nhận thế chấp đồng ý cho bên vay vốn vay số tiền với mức dư nợ làđồng (.....triệu đồng chẵn) với thời hạn tối đa làtháng.

ĐIỀU 4. NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN A:

4.1. Nghĩa vụ của bên A:

- Giao bản gốc giấy tờ quy định tại Điểm 2.1 Điều 2 của Hợp đồng này cho Bên B và cùng Bên B lập biên bản giao nhận.
- Không được trao đổi, tặng cho, chuyển đổi, chuyển nhượng, góp vốn liên doanh bằng tài sản thế chấp; không được dùng tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác trừ trường hợp Bên B đồng ý bằng văn bản cho phép sử dụng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác cho Bên B;
- Bảo quản giữ gìn, tài sản thế chấp, 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.

- Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên B kiểm tra tài sản thế chấp và thông báo kịp thời cho Bên B và những thay đổi đối với tài sản thế chấp.
- Thông báo cho Bên B về quyền của các bên khác (nếu có) đối với tài sản thế chấp quy định trong hợp đồng này ;
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của những giấy tờ và thông tin cung cấp cho bên B và tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp.
- Chịu các chi phí phát sinh trong việc xử lý tài sản thế chấp (nếu có)
- Có nghĩa vụ trả nợ và thanh toán thay cho Bên B vay trong trường hợp Bên vay không thực hiện, thực hiện không đúng, không đủ hoặc vi phạm các nghĩa vụ quy định tại điều 1 của hợp đồng này.
- Trường hợp tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng mà tài sản đó đã được bảo hiểm thì Bên A phải phối hợp với Bên B để tiến hành các thủ tục nhận tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm để trả nợ bên B;
- Trường hợp tài sản thế chấp phải giải toả bàn giao cho Nhà Nước theo quy hoạch của thì Bên A phải phối hợp với Bên B để tiến hành nhận tiền đền bù giải toả từ các cơ quan nhà nước để trả nợ bên B;
- Trường hợp Bên B phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ , Bên A phải giao toàn bộ tài sản cho Bên B hoặc bên được uỷ quyền thực hiện việc xử lý tài sản thế chấp. Bên A phải tạo điều kiện thuận lợi cho Bên B và bên được uỷ quyền xử lý tài sản thế chấp (nếu có) trong việc xử lý tài sản thế chấp.
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

4.2 Quyền của Bên A.

- Được sử dụng, khai thác, hưởng hoa lợi từ tài sản thế chấp;
- Nhận các giấy tờ về tài sản thế chấp khi hoàn thành các nghĩa vụ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này;
- Yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại nếu làm mất, hư hỏng các giấy tờ về tài sản thế chấp.

ĐIỀU 5. NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B

5.1. Nghĩa vụ của bên B

- Giữ và bảo quản các giấy tờ về tài sản thế chấp theo Điểm 2.1 Điều 2 trong Hợp đồng này, trong trường hợp làm mất, hư hỏng, thì phải bồi thường thiệt hại cho Bên A..
- Giao lại các giấy tờ về tài sản thế chấp cho Bên A khi Bên vay hoàn thành nghĩa vụ.

5.2. Quyền của Bên B

- Bên B có quyền yêu cầu Bên A cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp, kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất tài sản thế chấp. Bên B có quyền yêu cầu Bên A phải bảo quản an toàn tài sản thế chấp, áp dụng các biện pháp cần thiết kể cả phải ngừng việc khai thác nếu việc tiếp tục khai thác tài sản có nguy cơ làm mất mát hoặc giảm giá trị của tài sản thế chấp. Nếu Bên A làm hư hỏng thì phải sửa chữa khôi phục giá trị và báo cáo việc đã khôi phục, sửa chữa cho Bên B;
- Bên B có quyền yêu cầu Bên A trả nợ và các nghĩa vụ khác quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này thay cho Bên vay trong trường hợp Bên vay không thực hiện hay thực hiện không đúng, không đủ, hoặc vi phạm các nghĩa vụ quy định tại Điều 1 của hợp đồng này;
- Trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì Bên B có toàn quyền bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp hoặc quyết định giá bán để thu hồi nợ;

- Bên B có quyền chuyển giao thu hồi nợ và uỷ quyền cho một bên khác để xử lý tài sản thế chấp;
- Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo phương thức đã thoả thuận.

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 B chịu trách nhiệm thực hiện.
- 6.2. Lệ phí liên quan đến việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng này do Bên A 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 vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này thì Bên B có quyền xử lý tài sản theo phương thức:
 - Bán đấu giá tài sản thế chấp: Bằng văn bản này Bên A đồng ý uỷ quyền cho Bên B ký hợp đồng uỷ thác cho bên thứ ba có chức năng bán đấu giá tài sản để làm thủ tục bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Giá khởi điểm do tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản xác định và được Bên B chấp thuận. Mọi chi phí cho việc định giá hay đấu giá tài sản sẽ trừ vào tiền bán tài sản thế chấp.
 - Khi tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng, xuống cấp mà bên A không có tài sản khác bổ sung hoặc bổ sung nhưng không đủ trị giá đảm bảo ban đầu và/hoặc theo yêu cầu của bên B thì tài sản sẽ được xử lý để thu hồi nợ.
 - Bên B được quyền xử lý tài sản thế chấp theo hình thức khác phù hợp với quy định của Pháp luật tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp.
 - Các trường hợp khác do thoả thuận của các bên hay do pháp luật quy định.
- 7.2. Nguyên tắc thu nợ từ việc xử lý tài sản thế chấp:
 - Tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình xử lý tài sản sẽ được Bên B thu theo thứ tự: nợ gốc, lãi vay, lãi phạt quá hạn, thanh toán các khoản mở thư tín dụng, bảo lãnh, các chi phí và nợ khác (nếu có).
 - Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nếu thừa sẽ được trả lại cho Bên A, nếu thiếu thì Bên vay có trách nhiệm tiếp tục trả số nợ còn lại theo quy định.

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 KẾT 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:

- Những thông tin về nhân thân, về thửa đất, tài sản gắn liền với đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

- Bên Thế Chấp cam kết rằng tài sản thế chấp quy định tại Hợp đồng này là tài sản thuộc sở hữu, sử dụng duy nhất và hợp pháp của mình, ngoài ra không ai có quyền và nghĩa vụ liên quan đến tài sản trên mà ảnh hưởng tới việc thế chấp.;
- Đảm bảo và cam đoan cho đến thời điểm hiện tại, tài sản thế chấp trên không bị ràng buộc bởi bất cứ giao dịch nào có thể hạn chế việc chuyển dịch tài sản đó, đảm bảo tài sản này đủ điều kiện để tham gia việc thế chấp
- Việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.
- Trong trường hợp Bên vay bị chia tách, sát nhập, thành lập lại, chuyển đổi hoặc phá sản thì nghĩa vụ của Bên A được quy định tại hợp đồng này là không đổi.
- Nghĩa vụ của Bên A và Bên B là hoàn toàn độc lập và không phụ thuộc vào bất cứ thoả thuận nào của Bên A với bất kỳ một bên thứ ba nào khác.
- Thực hiện đúng đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

9.2. Bên B cam đoan:

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;
- Đã xem xét kỹ, hiểu biết rõ về thửa đất, tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này và các giấy tờ liên quan tới Quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- Việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
- Thực hiện đúng đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 10: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 10.1. Hợp đồng này có hiệu lực ngay sau khi được đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan đăng ký có thẩm quyền.
- 10.2. Hợp đồng chấm dứt trong các trường hợp sau:
 - Bên vay đã hoàn thành các nghĩa vụ trả nợ, thanh toán quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xoá đăng ký thế chấp theo quy định;
 - Tài sản thế chấp đã được xử lý để thu hồi nợ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này theo quy định của Pháp luật;
 - Các bên thoả thuận áp dụng biện pháp bảo đảm khác;
 - Các trường hợp khác mà pháp luật quy định.
- 10.3. Khi giao kết hợp đồng, các bên tuân thủ các quy định tại nội dung hợp đồng này và các quy định pháp luật liên quan. Hai bên thống nhất, việc vô hiệu của một hoặc một vài nội dung hay điều khoản trong hợp đồng này sẽ không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các phần còn lại của Hợp đồng.

ĐIỀU 11. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Hai bên đã đọc, nghe đọc lại và hiểu rõ nghĩa vụ, quyền lợi, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

BÊN THẾ CHẤP
(Bên A)

BÊN NHẬN THẾ CHẤP
(Bên B)