**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN**

**SỐ:...**

*Hôm nay, ngày        tháng        năm, hai bên gồm*

**Bên thế chấp:**

Căn cước công dân số:...                                                          Do Cục Cảnh sát ĐKQL và

Cấp ngày:...                                                                               Có giá trị đến:...

Địa chỉ thường trú:...                                                                 tỉnh, thành phố:....

Địa chỉ tạm trú:...                                                                       tỉnh, thành phố:...

Địa chỉ liên hệ:...                                                                       tỉnh, thành phố:.....

Điện thoại:...                                                                              E-mail:...

**Bên nhận thế chấp...**

Mã số doanh nghiệp:...Do Phòng ĐKKD:...

Cấp lần đầu ngày:...Cấp lại lần...ngày:...

Trụ sỗ:...Điện thoại:...

Người đại diện:...Chức vụ:...

Điện thoại:...E-mail:...

Theo giấy ủy quyền số:...ngày...của

*Đã thỏa thuận ký Hợp đồng thế chấp tài sản như sau:*

Điều 1. Tài sản thế chấp

1.1 Tài sản là quyền sử dụng đất:

Thửa đất *số: [...*]...Tờ bản đồ *số: [...]*

Địa chỉ thửa đất: [...]...tỉnh, thành phố: [...]

Diện tích: [...]...m (bằng chữ: [...])

Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng: [...]...m2

+ Sử dụng chung: [...]...m2

Mục đích sử dụng: [...]

Thời hạn sử dụng: [...] năm.

Nguồn gốc sử dụng: [...]

Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): [...]

1.2.Tài sản gắn liền với đất là nhà và công trình xây dựng:

Loại nhà, công trình xây dựng: [...]

Tổng diện tích sử dụng: [...] m2

Diện tích xây dựng: [...] m2

Kết cấu nhà, công trình xây dựng: [...]

Số tầng: [...] tầng.

1.3. Tài sản gắn liền với đất là rừng sản xuất là rừng trồng và vườn cây lâu năm:

Diện tích: [...] m2

Loại cây: [...]

1.4.Các tài sản sau đây (nếu có) cũng thuộc về tài sản thế chấp:

Tài sản khác gắn liền với đất;

Vật phụ, hoa lợi, lợi tức của tài sản thế chấp;

Phần giá trị tăng lên do sửa chữa, thay thế, nâng cấp tài sản cũng thuộc tài sản bảo đảm;

Toàn bộ số tiền bồi thường bảo hiểm khi phát sinh sự kiện bảo hiểm đối với trường hợp tài sản bảo đảm được bảo hiểm.

1.5.Giấy tờ về tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số [...], do: [...] cấp ngày: [...]

1.6.Tổng giá trị tài sản thế chấp do hai Bên thỏa thuận là: [...............]

Điều 2. Nghĩa vụ được bảo đảm

2.1.Bên thế chấp đồng ý thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của mình theo thỏa thuận tại Điều 1 để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với Bên nhận thế chấp.

2.2.Nghĩa vụ được bảo đảm là nghĩa vụ [...I bao gồm

[toàn bộ hoặc một phần] [...]theo Hợp đồng [...]

*số [...*] ngày [...]...giữa Bên nhận thế chấp và Bên thế chấp.

2.3. Nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản thế chấp được chấm dứt trong trường hợp sau đây:

* Nghĩa vụ đã được hoàn thành, được bù trừ hoặc chấm dứt;
* Tài sản thế chấp đã được xử lý;
* Việc thế chấp tài sản đã được huỷ bỏ hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;
* Bên nhận thế chấp miễn việc thực hiện nghĩa vụ cho Bên thế chấp;
* Các trường hợp khác theo thỏa thuận của các Bên và do luật quy định.

Điều 3. Quyền của Bên thế chấp

3.1.Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp.

3.2.Đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp.

3.3.Nhận lại tài sản thế chấp do người thứ ba giữ và giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp do Bên nhận thế chấp giữ khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản thế chấp chấm dứt hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

3.4.Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, nếu được Bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật.

3.5.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 nhận thế chấp biết.

Điều 4. Nghĩa vụ của Bên thế chấp

4.1.Giao giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho Bên nhận thế chấp.

4.2.Bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp.

4.3.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 hoặc giảm sút giá trị.

4.4.Khi tài sản thế chấp bị hư hỏng thì trong một thời gian hợp lý Bên thế chấp phải sửa chữa hoặc thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

4.5.Cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp cho Bên nhận thế chấp.

4.6.Giao tài sản thế chấp cho Bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc trường hợp thỏa thuận tại khoản 7.1 Điều 7 của Hợp đồng này.

4.7.Thông báo cho Bên nhận thế chấp về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp, nếu có; trường hợp không thông báo thì Bên nhận thế chấp có quyền huỷ Hợp đồng này đồng thời 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.

4.8.Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho, góp vốh, cho người khác quyền hưởng dụng, cho thuê dài hạn thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3.4 Điều 3 của Hợp đồng này.

4.9.Phối hợp với Bên nhận thế chấp thực hiện các thủ tục thế chấp và chịu mọi chi phí liên quan đển thủ tục thế chấp, quản lý và xử lý tài sản thế chấp.

4.10.Mua bảo hiểm tài sản thế chấp theo các yêu cầu sau (thoả thuận về, thời điểm mua bảo hiểm, nơi mua bảo hiểm, mức giá trị bảo hiểm, thời hạn bảo hiểm, loại hình bảo hiểm, các điều kiện bảo hiểm, người thụ hưởng bảo hiểm,...).

Điều 5. Quyển của Bên nhận thế chấp.

5.1.Xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp, nhưng không được cản trồ hoặc gây khó khăn cho việc hình thành, sử dụng, khai thác tài sản thế chấp.

5.2.Yêu cầu Bên thế chấp phải cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp.

5.3.Yêu cầu Bên thế chấp áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản trong trường hợp có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản do việc khai thác, sử dụng.

5.4.Thực hiện việc đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

5.5.Yêu cầu Bên thế chấp hoặc người thứ ba giữ tài sản thế chấp giao tài sản đó cho mình để xử lý khi Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

5.6.Giữ giấy tò liên quan đến tài sản thế chấp1.

5.7.Xử lý tài sản thế chấp khi thuộc trường hợp theo thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này.

Điều 6. Nghĩa vụ của Bên nhận thế chấp

6.1.Trả các giấy tờ tài sản thế chấp cho Bên thế chấp sau khi chấm dứt thế chấp.

6.2.Thực hiện thủ tục xử lý tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

6.3.Thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp (trường hợp tài sản thế chấp được bảo hiểm).

Điều 7. Xử lý tài sản thế chấp

7.1.Tài sản thế chấp được xử lý trong các trường hợp sau đây:

- Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà Bên  
thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ;

* Bên thế chấp phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Hợp đồng này hoặc theo quy định của luật;
* Trường hợp khác theo thỏa thuận bằng văn bản của hai Bên hoặc luật có quy định.

1. Bên nhận thế chấp được quyền quyết định xử lý tài sản thế chấp theo một trong các phương thức dưới đây:

* Bán đấu giá tài sản thế chấp;
* Bên nhận thế chấp tự bán tài sản thế chấp;
* Bên nhận thế chấp nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của Bên thế chấp;
* Theo phương thức khác do các Bên thỏa thuận bằng văn bản.

Điều 8. Cam đoan của các Bên

1. Bên thế chấp cam đoan các 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:
2. Hoàn toàn thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của Bên thế chấp;
3. Được thế chấp theo quy định của pháp luật;
4. Không có bất kỳ sự tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện nào về quyền sở hữu;
5. Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính hoặc có bất kỳ quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền hạn chế quyền của chủ sở hữu; <
6. Đang trong thời hạn sở hữu nhà ở, thời hạn sử dụng đất;
7. Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền;
8. Không còn nợ nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất đối với Nhà nước (trong trường hợp được chậm thực hiện hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính);
9. Không có bất kỳ cam kết nào về việc chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền hưởng dụng, góp vốn hoặc dùng để bảo đảm nghĩa vụ dân sự nào khác dưới mọi hình thức.
10. Bên nhận thế chấp cam đoan đã xem xét tài sản thế chấp và giấy tờ về tài sản thế chấp (quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này.
11. Cả hai Bên cùng cam đoan:
12. Các thông tin về mỗi Bên đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
13. Việc ký kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc;
14. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận trong Hợp đồng này;
15. Đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc ký kết Hợp đồng này.
16. Các Bên có các quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.
17. Điều 9. Thỏa thuận khác
18. Các nội dung khác: [...I
19. Mọi tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này và Hợp đồng được bảo đảm bằng Hợp đồng này được gộp vào để giải quyết trong cùng một vụ tranh chấp tại Toà án hoặc Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) theo Quy tắc tố tụng trọng tài của Trung tâm này.
20. Bên thua kiện có nghĩa vụ thanh toán mọi chi phí liên quan đến vụ án.
21. Hợp đồng này được lập thành [...] bản, mỗi Bên giữ
22. [...]...bản, có hiệu lực từ ngày [...] cho đến khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản thế chấp .