

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP
TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ VỐN VAY**

Số: /2009/HĐTC-BacABank

(Áp dụng đối với tài sản của khách hàng)

Hôm nay, ngày tháng năm 200 , tại các bên gồm:

- **Bên thế chấp:**
- Địa chỉ :
- Điện thoại : Fax :
- ĐKKD số : Nơi cấp : ngày:
- Đại diện : Chức vụ :
- CMND số : Nơi cấp : ngày :
- Giấy uỷ quyền số: ngày : của :
- **Bên nhận thế chấp: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bắc Á - Chi nhánh**
- Địa chỉ :
- Điện thoại : Fax :
- ĐKKD số : Nơi cấp : ngày:
- Đại diện : Chức vụ :
- CMND số : Nơi cấp : ngày :
- Giấy uỷ quyền số: ngày : của :

Hai bên thoả thuận và ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay theo các điều khoản dưới đây:

Điều 1. Nghĩa vụ được bảo đảm

1. Bên thế chấp đồng ý thế chấp những tài sản được hình thành từ vốn vay nêu tại điều 2 dưới đây để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với Bên nhận thế chấp bao gồm: Tiền vay (nợ gốc), lãi vay, lãi quá hạn, chi phí xử lý tài sản thế chấp, các khoản chi phí khác theo Hợp đồng tín dụng số ngày và các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo lãnh, LC và các nghĩa vụ khác của Bên thế chấp tại Bên nhận thế chấp được ký giữa hai bên trong khoảng thời gian từ ngày đến ngày .
2. Tổng giá trị tài sản thế chấp do hai bên thoả thuận xác định là đồng, theo Biên bản định giá tài sản ngày . Với giá trị tài sản này, Bên nhận thế chấp đồng ý cho Bên thế chấp vay tổng số tiền (nợ gốc) cao nhất là đồng.

3. Tài sản này được đảm bảo nhưng không giới hạn đảm bảo chỉ cho khoản vay nêu trên. Phần giá trị chênh lệch thừa (nếu có) giữa giá trị tài sản bảo đảm và tổng các nghĩa vụ trả nợ nêu tại khoản 1 Điều này được đảm bảo cho toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ khác của Bên thế chấp cho Bên nhận thế chấp. Nếu còn bất kỳ Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, Hợp đồng cấp bảo lãnh hoặc các văn bản tín dụng khác của Bên thế chấp còn dư nợ tại Bên nhận thế chấp (bao gồm cả các trường hợp khoản nợ của Bên thế chấp được cơ cấu lại thời hạn trả nợ hoặc phát sinh nợ quá hạn), tài sản thế chấp nêu tại điều 2 Hợp đồng này vẫn tiếp tục bảo đảm cho đến khi Bên thế chấp thanh toán hết toàn bộ dư nợ cho Bên nhận thế chấp.

Điều 2. Tài sản thế chấp

1. Tên và đặc điểm của tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của Bên thế chấp:
 -
 -
2. Toàn bộ vật phụ và trang thiết bị kèm theo của bất động sản, động sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp.
3. Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản thế chấp hình thành từ vốn vay do Bên nhận thế chấp giữ, gồm:
 -
 -

Điều 3. Mua bảo hiểm cho tài sản thế chấp

1. Bên thế chấp có nghĩa vụ mua và chịu chi phí mua bảo hiểm cho tài sản thế chấp theo yêu cầu của Bên nhận thế chấp. Trường hợp Bên thế chấp không mua, thì Bên nhận thế chấp mua bảo hiểm thay cho Bên thế chấp và được khấu trừ vào số tiền trả nợ của Bên thế chấp.
2. Bên thế chấp và Bên nhận thế chấp thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp. Bên nhận thế chấp giữ giấy tờ bảo hiểm và được thụ hưởng tiền bảo hiểm. Trường hợp tổ chức bảo hiểm không chi trả bảo hiểm cho Bên nhận thế chấp khi xảy ra sự kiện bảo hiểm, thì Bên thế chấp có nghĩa vụ thanh toán số tiền bảo hiểm nhận được cho Bên nhận thế chấp.
3. Nếu khoản tiền bảo hiểm nhận được chưa đủ để trả nợ, thì Bên thế chấp phải bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc phải trả nợ trước hạn.

Điều 4. Quản lý, sử dụng tài sản thế chấp

1. Bên thế chấp được quản lý tài sản, khai thác công dụng và đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp.
2. Bên thế chấp được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp, nếu có văn bản chấp thuận của Bên nhận thế chấp. Bên nhận thế chấp 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 nhận thế chấp được thu nợ trước hạn.

3. Bên thế chấp được bán, thay thế tài sản thế chấp là hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh nhưng phải dùng quyền yêu cầu bên mua thanh toán tiền và dùng số tiền, tài sản có được từ việc bán tài sản thế chấp để trả nợ cho Bên nhận thế chấp hoặc làm tài sản bảo đảm thay thế cho tài sản thế chấp đã bán. Việc thanh toán tiền mua bán tài sản thế chấp phải thực hiện qua Bên nhận thế chấp.
4. Bên thế chấp không được sử dụng tài sản thế chấp để cầm cố, thế chấp hoặc bảo đảm cho nghĩa vụ khác; không được chuyển nhượng, 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 Bên nhận thế chấp.
5. Khi tài sản thế chấp bị huỷ hoại, hư hỏng, thì trong thời hạn 30 ngày hoặc thời hạn khác theo yêu cầu của Bên nhận thế chấp, 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 phải trả nợ Bên nhận thế chấp trước hạn.

Điều 5. Xử lý tài sản thế chấp

1. Khi đến hạn trả nợ (kể cả trường hợp phải trả nợ trước hạn) theo Hợp đồng tín dụng mà Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Bên thế chấp phải giao tài sản thế chấp cho Bên nhận thế chấp để xử lý thu hồi nợ. Bên nhận thế chấp được toàn quyền quyết định bán hoặc thông qua các tổ chức khác để bán tài sản thế chấp.
2. Bên thế chấp có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp cho Bên nhận thế chấp bán để thu hồi nợ. Bên nhận thế chấp được quyền khai thác, sử dụng và thu hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong thời gian chờ bán 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 Bên nhận thế chấp (gồm: Nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn và các chi phí liên quan khác); nếu không đủ để trả nợ, thì Bên thế chấp phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Bên nhận thế chấp.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của các bên

1. Bên thế chấp có các quyền và nghĩa vụ dưới đây:
 - a) Phải thông báo cho Bên nhận thế chấp về quá trình hình thành tài sản. Khi tài sản thế chấp hình thành và thuộc sở hữu của mình, thì bên thế chấp có nghĩa vụ phải giao giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho Bên nhận thế chấp trong thời hạn 3 ngày kể từ khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc nhận được từ các nơi khác;
 - b) Phải phối hợp với Bên nhận thế chấp đăng ký thế chấp và chịu mọi chi phí liên quan đến việc đăng ký thế chấp theo quy định của Pháp luật, kể cả trường hợp gia hạn, sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp;
 - c) Phải thông báo bằng văn bản cho Bên nhận thế chấp về quyền của Bên thứ ba đối với tài sản thế chấp (nếu có). Trong trường hợp không thông báo, thì Bên nhận thế chấp 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;
 - d) Phải chịu các khoản chi phí, lệ phí liên quan đến việc thế chấp theo Hợp đồng này.

- e) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp luật và Hợp đồng này.
- 2. Bên nhận thế chấp có các quyền và nghĩa vụ dưới đây:
 - a) Được giám sát, kiểm tra quá trình hình thành tài sản thế chấp;
 - b) Được yêu cầu Bên thế chấp cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp và xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp;
 - c) Phải trả lại giấy tờ về tài sản thế chấp cho Bên thế chấp sau khi Bên thế chấp đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.
 - d) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp luật và Hợp đồng này.

Điều 7. Thoả thuận khác

- 1. Bên thế chấp cam đoan những thông tin về nhân thân và 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) Tài sản do mình đầu tư, không có bất kỳ sự tranh chấp nào về quyền tài sản tại thời điểm ký kết Hợp đồng này và sẽ thuộc quyền sở hữu của mình khi tài sản được hình thành;
 - 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 2 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;
 - d) Sau khi tài sản thế chấp được hình thành xong, hai bên có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục ký lại Hợp đồng hoặc Phụ lục hợp đồng thế chấp và đăng ký thế chấp theo quy định của Pháp luật.
- 3. Những vấn đề chưa được thoả thuận trong Hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của Pháp luật.
- 4. Hợp đồng này được lập thành 3 bản, Bên nhận thế chấp giữ 2 bản, Bên thế chấp giữ 1 bản, có hiệu lực từ ngày ký cho đến khi Bên thế chấp trả hết nợ cho Bên nhận thế chấp.

BÊN THẾ CHẤP

(Ký tên, đóng dấu)

BÊN NHẬN THẾ CHẤP

(Ký tên, đóng dấu)