

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: /2009/HĐTC-BacABank

(Áp dụng đối với trường hợp tài sản của khách hàng)

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

- **Bên thế chấp:**
- Ông :
- CMND số : Nơi cấp : ngày :
- và bà :
- CMND số : Nơi cấp : ngày :
- Địa chỉ :
- Điện thoại : Fax :
- **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 theo các điều khoản dưới đây:

Điều 1. Nghĩa vụ được bảo đảm

1. Bên thế chấp đồng ý thế chấp căn hộ chung cư 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 căn hộ 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. Căn hộ thế chấp

1. Tài sản thế chấp là căn hộ chung cư thuộc quyền sở hữu của Bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số do cấp ngày , cụ thể như sau:
 - Địa chỉ :
 - Căn hộ số : tầng
 - Tổng diện tích sử dụng : m²
 - Diện tích xây dựng : m²
 - Kết cấu nhà :
 - Số tầng nhà chung cư : tầng.....
2. Căn hộ nêu trên là tài sản gắn liền với thửa đất sau:
 - Thửa đất số :
 - Tờ bản đồ số :
 - Địa chỉ thửa đất :
 - Diện tích : m² ()
 - Hình thức sử dụng :
 - + Sử dụng riêng : m²
 - + Sử dụng chung : m²
 - Mục đích sử dụng :
 - Thời hạn sử dụng :
 - Nguồn gốc sử dụng :
 - Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):
3. Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với căn hộ đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này.

Điều 3. Quản lý, sử dụng căn hộ

1. Bên thế chấp được quản lý, khai thác công dụng của tài sản và được đầu tư hoặc cho người thứ ba đầu tư vào tài sản để làm tăng giá trị của căn hộ.
2. Bên thế chấp được cho thuê, cho mượn căn hộ, 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 căn hộ, 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 căn hộ 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 không được sử dụng căn hộ để 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 căn hộ, trừ trường hợp có văn bản đồng ý của Bên nhận thế chấp.
4. Khi căn hộ 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 căn hộ 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 4. Xử lý tài sản thế chấp

1. Khi đến thời 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 nhận thế chấp được toàn quyền quyết định bán hoặc thông qua các tổ chức khác để bán đấu giá căn hộ.
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 5. Quyền và nghĩa vụ của các bên

1. Bên thế chấp có các quyền và nghĩa vụ dưới đây:
 - a) Phải giao toàn bộ giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng căn hộ cho Bên nhận thế chấp giữ trước khi nhận tiền vay;
 - 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 căn hộ (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 căn hộ;
 - 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 yêu cầu Bên thế chấp cung cấp thông tin về thực trạng căn hộ và xem xét, kiểm tra trực tiếp căn hộ;
 - b) Bảo quản và trả lại giấy tờ về căn hộ cho Bên thế chấp sau khi Bên thế chấp đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ;
 - c) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp luật và Hợp đồng này.

Điều 6. Thoả thuận khác

1. Bên thế chấp cam đoan những thông tin về nhân thân và căn hộ thế chấp đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật và tại thời điểm ký Hợp đồng này, căn hộ nói trên:
 - a) Được phép thế chấp theo quy định của Pháp luật;
 - b) Hoàn toàn thuộc quyền sở hữu của Bên thế chấp, không có bất kỳ sự tranh chấp nào;
 - 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.
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 có hiệu lực cho đến khi Bên thế chấp trả hết nợ cho Bên nhận thế chấp.

BÊN THẾ CHẤP

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu, nếu có)

BÊN NHẬN THẾ CHẤP

(Ký tên, đóng dấu)