CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**MẪU 09/BĐTD**

# HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

**Số: <TSTC\_MA\_HD\_THE\_CHAP>/HĐTC**

- Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Theo thỏa thuận của các bên.

Hôm nay, ngày <HDTC\_NGAY>, chúng tôi gồm:

**1. BÊN NHẬN THẾ CHẤP (Bên A)**

**<CHI\_NHANH\_TEN\_CN\_DAY\_DU>**

Trụ sở tại: <CHI\_NHANH\_DIA\_CHI>.

Mã số thuế : <CHI\_NHANH\_MST>.

Điện thoại: <HDV\_DIEN\_THOAI\_DAI\_DIEN\_AGRIBANK>; Fax: <HDV\_FAX\_DAI\_DIEN\_AGRIBANK>.

Người đại diện là <HDV\_DANH\_XUNG\_DAI\_DIEN\_AGRIBANK> <HDV\_DAI\_DIEN\_AGRIBANK> - Chức vụ: <HDV\_CHUC\_VU\_DAI\_DIEN\_AGRIBANK>.

<HDV\_GIAY\_UY\_QUYEN\_HDTV><HDV\_GIAY\_UY\_QUYEN\_AGRIBANK>

**2. BÊN THẾ CHẤP (BÊN B):**

<TSTC\_THONG\_TIN\_CHONG\_1>

<TSTC\_THONG\_TIN\_CHONG\_2>

<TSTC\_THONG\_TIN\_CHONG\_3>

<TSTC\_THONG\_TIN\_CHONG\_4>

<TSTC\_THONG\_TIN\_VO\_1>

<TSTC\_THONG\_TIN\_VO\_2>

<TSTC\_THONG\_TIN\_VO\_3>

<TSTC\_THONG\_TIN\_VO\_4>

<TSTC\_HGD\_DKKD>

***Các bên cùng nhau thoả thuận ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với các nội dung sau:***

**Điều 1. Tài sản thế chấp:**

***1.1. <TSTC\_TSTC\_KHAC\_TEN>:***

<TSTC\_TSTC\_KHAC\_THONG\_TIN\_CHUNG\_1>

<TSTC\_TSTC\_KHAC\_THONG\_TIN\_CHUNG\_2>

<TSTC\_TSTC\_KHAC\_THONG\_TIN\_CHUNG\_3>

<TSTC\_TSTC\_KHAC\_THONG\_TIN\_CHUNG\_4>

<TSTC\_TSTC\_KHAC\_THONG\_TIN\_CHUNG\_5>

<TSTC\_TSTC\_KHAC\_THONG\_TIN\_CHUNG\_6>

<TSTC\_TSTC\_KHAC\_THONG\_TIN\_CHUNG\_7>

<TSTC\_TSTC\_KHAC\_THONG\_TIN\_CHUNG\_8>

<TSTC\_TSTC\_KHAC\_THONG\_TIN\_CHUNG\_9>

<TSTC\_TSTC\_KHAC\_THONG\_TIN\_CHUNG\_10>

Sau đây gọi chung là tài sản.

***1.2. Các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu của Bên B bao gồm:***

<TSTC\_TSTC\_KHAC\_GIAY\_TO>.

Bằng các giấy tờ pháp lý trên, Bên B cam đoan trước Bên A và trước pháp luật về quyền sở hữu, quyền định đoạt, quyền sử dụng, quyền thế chấp hợp pháp và duy nhất đối với các tài sản thế chấp nêu tại Điều này. Trong mọi trường hợp, Bên B cam kết không đưa ra bất kỳ lý do nào có mục đích hoặc tính chất làm chậm trễ/cản trở/gây khó khăn/từ chối/bất hợp tác đối với hoạt động xử lý tài sản của Bên A theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và các thỏa thuận khác có liên quan.

***1.3. Giá trị tài sản:***

Tổng giá trị tài sản là: <TSTC\_TSTC\_KHAC\_GIA\_TRI> đồng(Bằng chữ: <TSTC\_TSTC\_KHAC\_GIA\_TRI\_BANG\_CHU>đồng)

Việc định giá tài sản được ghi trong Biên bản định giá số <SO\_BBDG> ngày <NGAY\_BBDG> với giá trị tài sản được xác định tại thời điểm hiện tại; giá trị tài sản sẽ được xác định lại trong các biên bản định giá lại tài sản;

Biên bản định giá và các biên bản định giá lại tài sản là bộ phận không tách rời của Hợp đồng này.

***1.4. Các trường hợp thuộc tài sản thế chấp:***

Tài sản gắn liền với đất và toàn bộ phần giá trị tăng lên do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp.

### *1.5. Định giá lại tài sản trong các trường hợp sau:*

### - Bên B bổ sung, thay thế tài sản; hoặc đề nghị điều chỉnh nghĩa vụ được bảo đảm;

- Khi tài sản bảo đảm có sự biến động về giá (giá thị trường, khung giá theo quy định của UBND tỉnh, thành phố, hao mòn, thay đổi tính năng, công dụng) ảnh hưởng tới nghĩa vụ bảo đảm của tài sản.

Điều 2. Nghĩa vụ được bảo đảm:

Bên B tự nguyện đem Tài sản nói trên thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên B tại các Hợp đồng tín dụng được ký giữa 2 bên (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) trong đó số tiền gốc tối đa là: <HDV\_TONG\_HAN\_MUC\_TIN\_DUNG> đồng (Bằng chữ: <HDV\_TONG\_HAN\_MUC\_TIN\_DUNG\_BANG\_CHU>đồng).

**Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của các bên:**

***3.1. Quyền của Bên B:***

### 3.1.1) Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp;

### 3.1.2) Được đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp;

### 3.1.3) Được cho thuê, cho mượn tài sản đang thế chấp với điều kiện phải thông báo cho bên A và phải được bên A đồng ý bằng văn bản. Đồng thời phải thông báo cho bên thuê, bên mượn tài sản biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang được thế chấp tại Bên A, phải thoả thuận trong hợp đồng cho thuê, cho mượn: “Nếu tài sản cho thuê, cho mượn bị xử lý để thu hồi nợ, bên thuê, bên mượn có trách nhiệm giao tài sản cho Bên A và hợp đồng cho thuê, cho mượn sẽ chấm dứt (kể cả trường hợp hợp đồng thuê tài sản chưa hết hiệu lực)”

### 3.1.4) Yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại nếu giấy tờ về tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng;

### 3.1.5) Nhận lại giấy tờ về tài sản thế chấp khi hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

***3.2. Nghĩa vụ của Bên B:***

3.2.1) Cung cấp các thông tin về tài sản thế chấp cho Bên A;

### 3.2.2) Giao bản chính các giấy tờ về tài sản thế chấp cho Bên A;

### 3.2.3) Thông báo cho Bên A về quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp (nếu có). Trong trường hợp không thông báo thì Bên A có quyền yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp nếu (các) bên thứ ba ký xác nhận đồng ý về việc thế chấp tài sản theo hợp đồng này;

3.2.4) Thực hiện công chứng /chứng thực hợp đồng thế chấp, đăng ký/xoá đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật hoặc theo yêu cầu của Bên A; chịu trách nhiệm thanh toán chi phí công chứng /chứng thực, đăng ký /xoá đăng ký giao dịch bảo đảm;

3.2.5) Thanh toán chi phí thuê định giá, định giá lại tài sản cho cơ quan thẩm định giá (trường hợp Bên A phải thuê cơ quan thẩm định giá);

3.2.6) Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh tài sản đang thế chấp hoặc sử dụng tài sản để bảo đảm cho nghĩa vụ khác trừ trường hợp được Bên A chấp thuận bằng văn bản;

### 3.2.7) Chấp nhận sự kiểm tra theo định kỳ hoặc kiểm tra bất thường của Bên A trong quá trình bảo quản, sử dụng tài sản;

3.2.8) Bổ sung tài sản, hoặc giảm mức cấp tín dụng tương ứng với phần chênh lệch thiếu, nếu giá trị tài sản thế chấp sau khi định giá lại không đủ bảo đảm cho nghĩa vụ đã thoả thuận trong hợp đồng này;

### 3.2.9) Phải bảo quản an toàn, áp dụng các biện pháp cần thiết kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng của tài sản, nếu việc tiếp tục khai thác có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị tài sản thế chấp; nếu làm mất, hư hỏng thì phải sửa chữa khôi phục giá trị, bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc thực hiện nghĩa vụ trước hạn cho Bên A;

### 3.2.10) Phối hợp với Bên A xử lý tài sản thế chấp và thanh toán các chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản (nếu có phát sinh).

### *3.3. Quyền của Bên A:*

### 3.3.1) Yêu cầu Bên B giao bản chính các giấy tờ về tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của Bên A;

### 3.3.2) Yêu cầu Bên B cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp; Được xem xét, kiểm tra trực tiếp theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất tài sản thế chấp;

### 3.3.3) Yêu cầu Bên B phải áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản hoặc ngừng sử dụng và bổ sung tài sản hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác nếu tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng, có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị. Nếu Bên B không thực hiện thì Bên A được áp dụng các biện pháp để Bên B phải thực hiện nghĩa vụ trước hạn.

### 3.3.4) Yêu cầu Bên B hoặc bên thứ ba giữ tài sản thế chấp giao tài sản đó cho mình để xử lý trong trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ;

### 3.3.5) Xử lý tài sản để Bên B thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng này;

3.3.6) Yêu cầu Bên B chấm dứt việc cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp, nếu việc sử dụng làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp.

3.3.7) Trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) với đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi theo quy định của pháp luật, Bên A được nhận số tiền bồi thường hoặc các lợi ích phát sinh liên quan đến tài sản thế chấp trong thời gian hợp đồng bảo đảm tiền vay có hiệu lực.

3.3.8) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

***3.4. Nghĩa vụ của Bên A:***

### 3.4.1) Giữ và bảo quản giấy tờ về tài sản thế chấp; bồi thường thiệt hại cho Bên B nếu làm mất, hỏng giấy tờ về tài sản thế chấp;

### 3.4.2) Trả lại giấy tờ về tài sản (nếu có) tương ứng với số nợ Bên B đã trả, nếu việc giải chấp một phần tài sản không ảnh hưởng đến tính chất, tính năng sử dụng ban đầu và giá trị của tài sản thế chấp còn lại.

### 3.4.3) Trả lại giấy tờ về tài sản khi Bên B hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm tiền vay khác.

Điều 4. Xử lý tài sản

***4.1. Bên A được xử lý tài sản trong các trường hợp sau:***

4.1.1) Đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

4.1.2) Bên B phải thực hiện nghĩa vụ trước hạn do vi phạm Hợp đồng cấp tín dụng hoặc theo quy định của pháp luật nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

4.1.3) Pháp luật quy định tài sản bảo đảm phải được xử lý để Bên B thực hiện nghĩa vụ khác.

4.1.4) Xử lý tài sản bảo đảm trong tr­ường hợp Bên B bị phá sản theo quy định tại điều 57 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

4.1.5) Bất kỳ quy định nào của các tài liệu giao dịch hoặc hồ sơ pháp lý của bên B là vô hiệu hoặc bất hợp pháp hoặc bị bất kỳ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào, hoặc tòa án bất kỳ tuyên bố là vô giá trị, vô hiệu hoặc bất hợp pháp toàn bộ hay một phần.

4.1.6) Tòa án, trọng tài trong hoặc ngoài nước tuyên một bản án, đưa ra phán quyết chống lại bên B mà bản án hoặc quyết định đó theo ý kiến của bên A sẽ có thể dẫn đến thay đổi bất lợi đáng kể.

4.1.7) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

***4.2. Phương thức xử lý tài sản***

4.2.1) Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đến hạn thực hiện nghĩa vụ, Bên B phải chủ động phối hợp với Bên A xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ; Quá thời hạn trên, Bên A có quyền xử lý tài sản thế chấp mà không cần ý kiến của Bên B.

4.2.2) Bên B phải bàn giao tài sản cho bên A theo thông báo của bên A; nếu hết thời hạn ấn định trong thông báo mà bên B không giao tài sản thì bên A có quyền thu giữ tài sản để xử lý; Bên B phải chịu các chi phí hợp lý, cần thiết cho việc thu giữ tài sản bảo đảm; trong trường hợp không giao tài sản để xử lý hoặc có hành vi cản trở việc thu giữ hợp pháp tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho bên A thì phải bồi thường.

4.2.3) Bên A có quyền lựa chọn một trong các phương thức sau để xử lý tài sản thế chấp:

- Bán tài sản bảo đảm;

- Bên A nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của Bên B;

- Phương thức khác theo quy định của pháp luật.

***4.3. Bán tài sản thế chấp***

4.3.1) Bên A chủ động quyết định phương thức bán tài sản thế chấp, Bên A phối hợp với Bên B bán tài sản trực tiếp cho người mua hoặc uỷ quyền cho bên thứ ba bán tài sản cho người mua. Bên thứ ba được uỷ quyền bán tài sản có thể là Trung tâm bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, tổ chức có chức năng được mua tài sản để bán. Nếu Bên A trực tiếp bán tài sản thì phải báo trước cho Bên B về địa điểm, thời gian ít nhất 7 ngày để Bên B tham gia (trừ trường hợp đối với những tài sản mà pháp luật quy định người xử lý tài sản có quyền xử lý ngay). Sự vắng mặt của Bên B không ảnh hưởng đến việc bán tài sản thế chấp.

4.3.2) Bên B cam đoan tạo mọi điều kiện thuận lợi, không làm bất cứ điều gì gây khó khăn trở ngại đến việc bán tài sản thế chấp; phối hợp với Bên A để xử lý tài sản. Bên A được quyền lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan; thực hiện các quyền, nghĩa vụ liên quan tới tài sản thế chấp và việc bán tài sản thế chấp.

4.3.3) Bên A được quyền bán tài sản với giá khởi điểm do Bên A tự xác định hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác xác định.

4.3.4) Bên A được quyền quyết định giảm từ 5 -10% giá bán tài sản so với giá bán lần trước liền kề, sau mỗi lần thực hiện bán tài sản thế chấp không thành.

4.3.5) Bên A được tự quyết định bán tài sản bảo đảm trong trường hợp tài sản bảo đảm đã được đấu giá công khai tại Tổ chức bán đấu giá theo qui định của pháp luật nhưng không có người đăng ký mua và sau đó có khách hàng thỏa thuận đồng ý mua lại tài sản với giá lớn hơn hoặc bằng giá khởi điểm của lần đấu giá không thành gần nhất.

4.3.6) Số tiền thu được từ việc bán tài sản sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, các khoản phải nộp cho nhà nước (nếu có), sẽ dùng để thanh toán các nghĩa vụ của Bên B cho Bên A; phần còn dư sẽ trả lại cho Bên B; nếu còn thiếu thì Bên B có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ đối với Bên A.

***4.4. Mọi vấn đề khác có liên quan đến xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo qui định của pháp luật.***

Điều 5. Các thoả thuận khác:

***5.1. Chuyển nhượng***

Hợp đồng này có hiệu lực bắt buộc đối với các bên kế nhiệm, bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển giao được phép tương ứng của các bên trong Hợp đồng này. Các bên kế nhiệm, nhận chuyển nhượng, chuyển giao được phép đó thừa hưởng các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng này.

Bên B chỉ được chuyển nhượng hoặc chuyển giao bất kỳ quyền, nghĩa vụ hay tài liệu giao dịch nào của Hợp đồng này cho bên thứ ba nào khác sau khi có sự chấp thuận bằng văn bản của bên A.

***5.2. Không từ bỏ quyền***

Việc Bên A không thực hiện hoặc chậm thực hiện bất kỳ quyền nào theo Hợp đồng này sẽ không được xem là sự từ bỏ các quyền đó. Việc thực hiện riêng rẽ hoặc một phần bất kỳ quyền nào theo Hợp đồng này sẽ không cản trở việc thực hiện các quyền khác theo Hợp đồng này.

***5.3. Hiệu lực từng phần***

Tất cả điều khoản và từng phần của các điều khoản của Hợp đồng này sẽ có hiệu lực riêng rẽ và độc lập với các điều khoản khác. Nếu có bất kỳ điều khoản vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành theo pháp luật Việt Nam, thì hiệu lực, tính hợp pháp và khả năng thi hành các điều khoản còn lại của Hợp đồng này sẽ không bị ảnh hưởng dưới bất kỳ hình thức nào.

***5.4. Các vấn đề khác:***

5.4.1) Trường hợp Bên B hoặc người thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp nhưng không dùng phần tài sản tăng thêm này để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Bên B thì khi xử lý tài sản bảo đảm, Bên A có quyền xử lý cả phần tài sản tăng thêm này (kể cả trường hợp tài sản tăng thêm có thể tách rời khỏi tài sản thế chấp) và Bên A được ưu tiên thanh toán phần giá trị tăng thêm.

5.4.2) Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp, thì tài sản gắn liền với đất (nếu có) được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán trước cho Bên A.

5.4.3. Khi Bên B có yêu cầu sửa đổi các điều khoản liên quan đến hợp đồng này, Bên B phải trả cho bên A các khoản phí có liên quan. Mức phí phải trả được áp dụng theo biểu phí do Bên A quy định trong từng thời kỳ.

**Điều 6. Cam đoan của các bên.**

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

***6.1. Bên A cam đoan:***

6.1.1) Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.

6.1.2) Đã xem xét về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

6.1.3) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc.

6.1.4) Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

***6.2. Bên B cam đoan:***

6.2.1) Những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.

6.2.2) Thửa đất thuộc trường hợp được thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6.2.3) 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.

- Quyền sử dụng đất chưa được dùng làm vật bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ với bất cứ tổ chức và cá nhân nào, dưới bất kỳ hình thức nào.

6.2.4) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

6.2.5) Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

Điều 7. Hiệu lực của hợp đồng:

*7.1.* Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm. Mọi sửa đổi, bổ sung phải được sự đồng ý của các bên trong hợp đồng và được lập thành văn bản.

***7.2. Hợp đồng này hết hiệu lực trong các trường hợp sau:***

7.2.1) Bên B đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ được bảo đảm của Hợp đồng thế chấp này, được bên A chấp nhận xóa đăng ký giao dịch bảo đảm và cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện xóa đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định;

7.2.2) Các bên thoả thuận đảm bảo nghĩa vụ bằng biện pháp khác;

7.2. 3) Tài sản thế chấp đó được xử lý để thực hiện nghĩa vụ.

7.3***.*** Hợp đồng gồm có 07 trang, được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 (một) bản, Bên B giữ 01 (một) bản, phòng công chứng giữ 01 (một) bản, phòng tài nguyên môi trường giữ 01 (một) bản.

|  |  |
| --- | --- |
| ĐẠI DIỆN BÊN A | ĐẠI DIỆN BÊN B |