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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

(Số: …………………)

**BÊN THẾ CHẤP (BÊN A):**

Ông/bà: …………………………………………… Năm sinh:………………………

CMND/CCCD số: …………………… Ngày cấp ……………….. Nơi cấp: …………….

Đăng ký thường trú tại: ………… ………………… …………………………..

Nơi ở hiện tại:.……… ………………………

Điện thoại: ……………………………..

Bên A là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số …., số vào sổ cấp Giấy chứng nhận…. do…. cấp ngày…

**BÊN NHẬN THẾ CHẤP (BÊN B):**

(Tên đơn vị, cá nhân nhận thế chấp)

Địa chỉ: ……… ……...………………………………………………..

Điện thoại:………………………………………………

Người đại diện theo pháp luật: Ông/Bà ….. Chức vụ: ….

Mang CMND/CCCD số: …………………….. do …. cấp ngày ….

*(Theo Quyết định ủy quyền số… của….)*

Hai bên đồng ý thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ………….. theo các thoả thuận sau đây:

**ĐIỀU 1: NGHĨA VỤ ĐƯỢC BẢO ĐẢM**

* 1. Bên A đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên B.

………………………………………………………………...……………………………

* 1. Nghĩa vụ được bảo đảm là ………………………………………………….............

**ĐIỀU 2: TÀI SẢN THẾ CHẤP**

* 1. Quyền sử dụng đất thế chấp

Toàn bộ quyền sử dụng đối với đất của bên A tại địa chỉ …….theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Mô tả cụ thể về thửa đất như sau:

a) Thửa đất số: ……………………………………………………………….........

b) Tờ bản đồ số: ……………………………………………………………….......

c) Địa chỉ thửa đất: ………………………………………………………………...

d) Loại đất: ………………………………………………………………...............

e) Diện tích đất thế chấp: ............................... m2 (Bằng chữ: .......................................)

f) Hình thức sử dụng:

- Sử dụng riêng: ................................................... m2

- Sử dụng chung: .................................................. m2

g) Mục đích sử dụng: ......................................

h) Thời hạn sử dụng: ......................................

i) Nguồn gốc sử dụng: ...................................

k) Ghi chú (nếu có): ..............................................................................

* 1. Tài sản gắn liền với đất (nếu có):

a) Loại tài sản: ………………………………………………………………...

b) Địa chỉ nơi có tài sản: ……………………………………………………..

c) Diện tích: ………………………….m2 (Bằng chữ:…….………… ……………….m2)

d) Cấp công trình: ……

đ) Thời hạn sử dụng: ………..

**ĐIỀU 3: GIÁ TRỊ  TÀI SẢN THẾ CHẤP**

Giá trị tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này là: ……………… VNĐ

(Bằng chữ: ..............................) theo văn bản thẩm định giá trị tài sản thế chấp ngày ........ tháng ....... năm .......... do ….. lập.

**ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A**

* 1. Nghĩa vụ của bên A:

a) Giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B;

b) Không được chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho, cho thuê, góp vốn hoặc dùng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ khác nếu không được bên B đồng ý bằng văn bản;

c) Bảo quản, giữ gìn đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thế chấp; áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thế chấp trong trường hợp đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thế chấp có nguy cơ bị hư hỏng do khai thác, sử dụng;

d) Tạo điều kiện thuận lợi cho bên B kiểm tra đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có);

e) Làm thủ tục đăng ký việc thế chấp; xoá việc đăng ký thế chấp khi hợp đồng thế chấp chấm dứt;

f) Sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) đúng mục đích, không làm hủy hoại, làm giảm giá trị của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) đã thế chấp;

g) Thanh toán tiền vay đúng hạn, đúng phương thức theo thoả thuận trong hợp đồng.

* 1. Quyền của bên A:

a) Nhận lại các giấy tờ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thế chấp sau khi hoàn thành nghĩa vụ;

b) Yêu cầu bên B bồi thường thiệt hại nếu làm mất, hư hỏng các giấy tờ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thế chấp.

c) Được sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) trong thời hạn thế chấp;

d) Được nhận tiền vay do thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo phương thức đã thoả thuận;

e) Hưởng hoa lợi, lợi tức thu được, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng thuộc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thế chấp;

f) Được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) đã thế chấp nếu được bên B đồng ý;

g) Nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ thế chấp.

**ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B**

* 1. Nghĩa vụ của bên B:

a) Cùng với bên A đăng ký việc thế chấp;

b) Giữ và bảo quản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong trường hợp làm mất, hư hỏng, thì phải bồi thường thiệt hại cho bên A;

c) Trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi bên thế chấp đã thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp.

* 1. Quyền của bên B

a) Kiểm tra hoặc yêu cầu bên A cung cấp thông tin về thực trạng quyền sử dụng đất thế chấp;

b) Yêu cầu bên A áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn giá trị quyền sử dụng đất trong trường hợp đất có nguy cơ bị hư hỏng do khai thác, sử dụng;

c) Yêu cầu xử lý quyền sử dụng đất thế chấp theo phương thức đã thoả thuận.

d) Kiểm tra, nhắc nhở bên A bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;

e) Được ưu tiên thanh toán nợ trong trường hợp xử l‎ý quyền sử dụng đất đã thế chấp.

**ĐIỀU 6: VIỆC ĐĂNG KÝ THẾ CHẤP VÀ NỘP LỆ PHÍ**

* 1. Việc đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật do bên .................. chịu trách nhiệm thực hiện.
	2. Lệ phí liên quan đến việc thế châp căn hộ theo Hợp đồng này do bên .................. chịu trách nhiệm nộp.

**ĐIỀU 7: XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP**

* 1. Trong trường hợp hết thời hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên B có quyền yêu cầu xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thế chấp theo phương thức: ………………………………………………...……………………….
	2. Việc xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) được thực hiện để thanh toán nghĩa vụ cho bên B sau khi đã trừ chi phí bảo quản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) và các chi phí khác có liên quan đến việc xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thế chấp.

**ĐIỀU 8: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

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 ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

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

* 1. Bên A cam đoan:

a) Những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

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

c) 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;

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

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

* 1. Bên B cam đoan:

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

b) Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có);

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

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

**ĐIỀU 10: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

Hợp đồng này có hiệu lực pháp lý kể từ ngày các bên ký vào hợp đồng và được công chứng tại Văn phòng công chứng/Phòng công chứng….;

Hợp đồng được lập thành ………. (………..) bản tiếng Việt, có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ … bản (… bản) để thực hiện./.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN A** | **BÊN B** |
| *(Ký, ghi rõ họ tên/hoặc ký, đóng dấu)* | *(Ký, ghi rõ họ tên/hoặc ký, đóng dấu)* |

**LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN**

Hôm nay, ngày ......... tháng .......... năm ............

Tại ............................ , địa chỉ:...........................

Tôi ......................................., công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

**CHỨNG NHẬN:**

Hợp đồng thế chấp………………………… được giao kết giữa:

**Bên**.............................................................................................

**Bên**.............................................................................................

- Các bên đã tự nguyện giao kết ...... này;

- Tại thời điểm ký vào ...... này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết ...... này;

- Mục đích, nội dung của ...... không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của ...... này trước mặt tôi; chữ ký trong ...... đúng là chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;

**(\*)**

- Văn bản công chứng này được lập thành ...... bản chính, mỗi bản chính gồm .... tờ, ...... trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ ...... bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại ...... , tỉnh (thành phố) ...... .

**Số công chứng ...... quyển số ....../...... TP/CC-SCC/HĐGD**