|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc---------------** | ***Mẫu số 08/NƠXH*** |

**HỢP ĐỒNG BA BÊN1**

*(Về quản lý và xử lý tài sản thế chấp là nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân hình thành trong tương lai)*

**Số:** ……….../20…../HĐBB

*Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở số…………… ngày …. tháng… năm…. giữa Ông (Bà)*………………………… *và Chủ đầu tư:* ……………………………………………………

*Hôm nay, ngày… tháng… năm…. tại…………………………, chúng tôi gồm:*

**1. BÊN A: Chi nhánh (Phòng giao dịch) NHCSXH tỉnh (huyện)** ……………

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

Điện thoại …………………………Fax ………………………………………………………….

Người đại diện Ông (Bà):……………………………………… Chức vụ: …………………….

Giấy ủy quyền số2:…………… ngày …/…/….. của …………………………

……………………………………………………………………………………

**2. BÊN B: ……… (TÊN CHỦ ĐẦU TƯ)….**

Địa chỉ đăng ký kinh doanh: …………………………………………………………………

Địa chỉ Văn phòng nơi thực hiện dự án nhà ở (nếu có): ……………………

……………………………………………………………………………………………

Mã số kinh doanh/Mã số thuế/Mã số doanh nghiệp3:

……………………………………………………………………………………………

Điện thoại………………………… Fax ………………………………………………

Tài khoản số: …………………………Tại …………………………………………..

Họ tên người đại diện:……………………………………… Chức vụ …………….

Là đại diện theo pháp luật (hoặc là đại diện ủy quyền theo Giấy/Quyết định ủy quyền số ngày …/…/…. của…………………………)

Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu số:………… Ngày cấp: …/…/…. Nơi cấp: ……………………

**3. BÊN C:...(BÊN MUA/THUÊ MUA NHÀ Ở)** ……………………

Họ và tên: …………………………………………………………………………

Ngày, tháng, năm sinh: …./…./…… Dân tộc:………… Giới tính: …………

Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu số:………… Ngày cấp: …/…/… Nơi cấp:…………………… Điện thoại: ……………………

Địa chỉ thường trú tại: ………………………………xã: ……………………

huyện:……………………………… tỉnh (TP) ………………………………

Nơi ở hiện tại:………… xã:………… huyện:………… tỉnh (TP) …………

Họ tên, ngày tháng năm sinh, số Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu của các đồng sở hữu tài sản (nếu có) theo quy định của pháp luật:

……………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………

Các Bên cùng nhau thỏa thuận ký Hợp đồng ba bên này theo các điều khoản sau đây:

**1.** Bên A cho Ông/Bà4………………………………. vay tổng số tiền là:…………………………. đồng (Bằng chữ: ……………………………………………….) bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên B, số tài khoản: …………………………… mở tại …………………….. để thanh toán tiền mua/thuê mua nhà ở theo Hợp đồng số ………………….. ngày …/…/… ký giữa Bên B và Bên C; nội dung cho vay chi tiết được thỏa thuận giữa Bên A và Ông/Bà ……………………. trong Hợp đồng tín dụng.

**2.** Bên C dùng tài sản là nhà ở hình thành trong tương lai theo Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở số ……….. ngày …./…./…. đã ký kết giữa .... với ….. để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Ông/Bà ……………………………………….. với Bên A. Chi tiết tài sản như sau:

a) Mô tả về dự án

Tên dự án: ………………….

Địa điểm xây dựng:…………………..

Dự án đã được …….. phê duyệt theo Quyết định số…….ngày… tháng .... năm .... của………….

Giấy phép xây dựng (nếu quy định phải có) số .... do….. cấp ngày ....tháng .... năm ……

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với dự án được cấp) ………

b) Mô tả về tài sản thế chấp5

- Giá trị Hợp đồng mua/thuê mua nhà ở là…………………………… đồng.

- Loại nhà ở *(căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ)*: ……………………………………..

- Địa chỉ nhà ở: ……………………………………………………………………………….

- Diện tích sử dụng:……………m2 (đối với căn hộ chung cư được tính theo diện tích thông thủy).

- Các thông tin về phần sở hữu chung, sử dụng chung; thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu ……………………………………

………………………………………………………………………………………………………………

- Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:……………………………………

- Đặc điểm về đất xây dựng: ………………………………………………………

- Năm hoàn thành xây dựng: ………………………………………………………

*(Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở)*

- Thời hạn thực hiện thanh toán: ………………………………………………………

- Thời hạn giao nhận nhà ở: …………………………………………………………

Sau khi tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai đã hình thành tiếp tục được dùng thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng ký giữa Bên A và Ông/Bà …………………………………………………………………………

**3. Quản lý và xử lý tài sản bảo đảm**

a) Các Bên cam kết phối hợp chặt chẽ trong việc quản lý và xử lý tài sản bảo đảm.

b) Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm thực hiện theo Hợp đồng thế chấp ký giữa Bên A và Bên C.

c) Trong thời hạn chưa đủ 05 năm kể từ thời điểm Bên C trả hết tiền mua/thuê mua nhà ở cho Bên B, Bên A có toàn quyền quyết định việc xử lý tài sản bảo đảm theo một trong các phương thức sau:

- Bên C đứng ra bán (hoặc phối hợp với Bên A) hoặc Bên A được quyền bán tài sản bảo đảm cho Bên B hoặc cho các đối tượng được mua nhà ở theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp các Bên không thống nhất được về giá bán tài sản bảo đảm, thì Bên A được quyền thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định giá bán tài sản bảo đảm hoặc Bên A được quyền tự xác định giá bán tài sản bảo đảm trên cơ sở mặt bằng giá bán nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

d) Sau thời hạn 05 năm kể từ thời điểm trả hết tiền mua/thuê mua nhà ở cho Bên B, Bên A thực hiện xử lý tài sản bảo đảm bằng phương thức bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật. Chi phí đấu giá tài sản do Bên C chi trả.

e) Sau khi có kết quả bán tài sản bảo đảm thì chủ sở hữu tài sản và bên có quyền xử lý tài sản bảo đảm có trách nhiệm thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để chuyển sở hữu tài sản cho bên mua tài sản.

**Điều 2. Quyền và nghĩa vụ của Bên A**

**1.** Yêu cầu Bên B, Bên C cung cấp thông tin, hồ sơ liên quan đến tài sản bảo đảm.

**2.** Nhận, lưu giữ an toàn và bảo mật bản chính Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở, Biên lai, Phiếu thu tiền, hóa đơn của Bên C; Được yêu cầu Bên B xác nhận số tiền Bên C đã thanh toán cho Bên B theo từng thời điểm.

**3.** Được yêu cầu Bên B, Bên C phối hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đồng thời với thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật và quy định của Bên A.

**4.** Được nhận bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, các giấy tờ đăng ký giao dịch bảo đảm và quản lý theo quy định của pháp luật về bảo đảm tiền vay.

**5.** Trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Giấy tờ về tài sản bảo đảm ngay sau khi Ông/Bà6………………………….. thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Bên A hoặc trường hợp Bên C thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc thay thế tài sản bảo đảm khác khi được Bên A đồng ý.

**6.** Được Bên B chuyển toàn bộ số tiền hoàn trả cho Bên C (số tiền phát sinh từ Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở) vào tài khoản của Bên C mở tại Bên A để thu hồi nợ trong mọi trường hợp Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở không được thực hiện.

**7.** Phối hợp với Bên B, Bên C trong việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận trong Hợp đồng này, Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở và theo quy định của pháp luật.

**8.** Thực hiện đúng những nội dung đã thỏa thuận trong Hợp đồng này.

**9.** Các quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận ký trong Hợp đồng tín dụng giữa Bên A và Ông/Bà……………………………………., Hợp đồng thế chấp giữa Bên A và Bên C và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Bên B**

**1.** Yêu cầu Bên C thực hiện thanh toán tiền theo đúng nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở đã ký; được Bên A thanh toán giá trị còn lại của nhà ở xã hội bằng vốn vay Ngân hàng Chính sách xã hội theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng.

**2.** Cung cấp đầy đủ, trung thực các tài liệu có liên quan để Bên C thực hiện việc thế chấp tại Bên A theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm. Giao cho Bên A các giấy tờ, tài liệu liên quan đến nhà ở thế chấp phát sinh sau thời điểm xác lập Hợp đồng thế chấp theo ủy quyền của Bên C.

**3.** Phối hợp với Bên A, Bên C thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đồng thời với thực hiện thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật. Trường hợp Bên B tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, Bên B phải trực tiếp bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ngay khi có giấy tờ này cho Bên A quản lý.

**4.** Thông báo cho Bên A mọi sửa đổi, bổ sung Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở với Bên C trong thời gian Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở còn hiệu lực; Cung cấp các thông tin liên quan đến việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của Bên C theo Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở theo yêu cầu của Bên A và thông báo ngay cho Bên A trong trường hợp Bên C vi phạm Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở bao gồm nhưng không giới hạn ở việc Bên C không thanh toán đúng tiến độ trong Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở.

**5.** Trường hợp Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở không được thực hiện (với bất kỳ lý do gì), Bên B sẽ thông báo cho Bên A, đồng thời chuyển toàn bộ số tiền hoàn trả cho Bên C (số tiền phát sinh từ Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở) vào tài khoản của Bên C mở tại Bên A theo thông báo của Bên A để thu hồi nợ.

**6.** Phối hợp với Bên A, Bên C trong việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật; không làm thủ tục hoặc xác nhận việc mua bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng, cho, thế chấp, góp vốn và/hoặc bất kỳ giao dịch nào liên quan đến Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở khi chưa có văn bản chấp thuận của Bên A.

**7.** Phối hợp với Bên A trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở và/hoặc chính nhà ở.

**8.** Trường hợp toàn bộ Dự án được thế chấp hoặc bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của Bên B hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào tại Tổ chức, cá nhân khác thì Bên B có trách nhiệm thông báo cho Bên A trước ngày ký Hợp đồng này và Bên B cam kết giải chấp bất động sản chuyển nhượng cho Bên C.

**9.** Thực hiện đúng những nội dung đã thỏa thuận tại Hợp đồng này.

**10.** Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên C**

**1.** Được vay tiền Bên A theo Hợp đồng tín dụng để thanh toán cho Bên B theo Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở số ... ngày… ký giữa… và ……

**2.** Nộp cho Bên A bản chính Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở, giấy tờ chứng minh nộp tiền của Bên C do Bên B cấp, hóa đơn (nếu có).

**3.** Từ chối các yêu cầu của Bên A không đúng với thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và quy định của pháp luật.

**4.** Được nhận nhà ở, đất ở đúng tiến độ, chất lượng theo nội dung đã ký trong Hợp đồng mua bán nhà ở số …… ngày …. ký với Bên B.

**3.** Được nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm ngay sau khi Ông/Bà7………………………………. thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Bên A hoặc trường hợp Bên C thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc thay thế tài sản bảo đảm khác khi được Bên A đồng ý.

**4.** Phối hợp với Bên A, Bên B thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đồng thời với thực hiện thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật.

**5.** Phối hợp với Bên A, Bên B trong việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận trong Hợp đồng này, theo quy định của Bên A và quy định của pháp luật.

**6.** Thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận ghi trong Hợp đồng thế chấp tài sản, Hợp đồng tín dụng.

**7.** Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 5. Giải quyết tranh chấp**

Các tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng này sẽ được giải quyết trên cơ sở thương lượng bình đẳng.

Trường hợp không tự thương lượng được thì một trong các Bên thông báo bằng văn bản cho các Bên còn lại làm căn cứ để xác định hợp đồng đã phát sinh tranh chấp (một phần hoặc toàn bộ) để các Bên đưa ra cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Điều 6. Hiệu lực hợp đồng**

**1.** Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày có đầy đủ chữ ký của các Bên cho đến khi tất cả các nghĩa vụ được bảo đảm của Bên C đối với Ông/Bà8………………………………….. chấm dứt hoặc tài sản bảo đảm đã được xử lý.

**2.** Mọi sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và được sự nhất trí ký kết của đại diện có thẩm quyền của các Bên.

Hợp đồng này gồm .... trang, được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 02 bản, Bên B và Bên C mỗi Bên giữ 01 bản./.

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN A***(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ (BÊN B)***(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* |
| **BÊN MUA/THUÊ MUA (BÊN C)9***(Ký, ghi rõ họ tên)* |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Hợp đồng ba bên được đánh máy và in. Căn cứ Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, NHCSXH nơi cho vay dự thảo nội dung Hợp đồng ba bên cho phù hợp.

2 Nếu có

3. Trường hợp nào có 2 loại mã số trở lên thì ghi cả 2 mã số.

4. Ghi họ tên khách hàng vay vốn.

5 Căn cứ Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở để sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

6. Ghi họ tên khách hàng vay vốn.

7. Ghi họ tên khách hàng vay vốn.

8. Ghi họ tên khách hàng vay vốn.

9 Bao gồm cả chữ ký, họ tên của các đồng sở hữu nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân hình thành trong tương lai.