

Mẫu áp dụng cho Sản phẩm cho vay khách hàng cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng Đất nền

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1671/QĐ-VCB-CSKH&SPBL ngày 28/09/2021 của Tổng Giám đốc)



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

-----oOo-----

THỎA THUẬN BA BÊN

(v/v Thanh toán – quản lý tài khoản và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất)

Thỏa Thuận Ba Bên về việc Thanh Toán - Quản Lý tài khoản và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ("Thỏa Thuận") được lập và ký kết ngày ... /... /20... giữa các bên dưới đây:

1. BÊN BÁN/BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0102345525, đăng ký lần đầu ngày 11/10/2016
- Địa chỉ đăng ký: Tầng 2, số 124, phố Minh Khai, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: Fax:
- Tên người đại diện : **Ông Trần Văn Trung** Chức vụ: Tổng Giám Đốc
- Văn bản ủy quyền [Nếu đại diện theo ủy quyền]: [•]

(Sau đây gọi tắt là **Bên Bán**)

2. BÊN MUA/BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:

Ông/Bà:

- Ngày, tháng, năm sinh:
- CCCD số :
- Địa chỉ nơi cư trú:
- Địa chỉ nơi ở hiện tại:
- Điện thoại di động:

Cùng vợ/chồng là:

Ông/Bà:

- Ngày, tháng, năm sinh:
- CCCD số :





- Địa chỉ nơi cư trú:
 - Địa chỉ nơi ở hiện tại:
 - Điện thoại di động:
- (Sau đây gọi là **Bên Mua**)

3. BÊN CHO VAY:

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH BẠC LIÊU

Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động Chi nhánh số: 0100112437-131 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh/thành phố Bạc Liêu cấp ngày 05 tháng 08 năm 2011, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 18 tháng 06 năm 2024

Địa chỉ: Số 49, đường Hòa Bình, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu

Điện thoại: 02913.955055

Fax: 02913.955055

Tên người đại diện: Ông Trần Anh Bằng

Chức vụ: P.TP P. Khách hàng

Theo Văn bản ủy quyền số 966/UQ-BLI.HCNS ngày 09 tháng 09 năm 2024 của Giám đốc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Bạc Liêu

(Sau đây gọi tắt là **Ngân Hàng**)

Căn cứ:

- Hợp đồng chuyển nhượng ngày .../.../..... ký giữa Bên Bán và Bên Mua về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên Bán (sau đây gọi là “**Hợp đồng chuyển nhượng**”) với thông tin như sau:

Đất ở (sau đây gọi là “Đất ở”):

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số do cấp ngày / /
- Diện tích thửa đất: (m²).
- Thời hạn sử dụng đất:
- Địa chỉ:
- Ngân hàng đồng ý cho Bên Mua vay tiền để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng Đất ở nêu trên, cụ thể:
 - Phần vốn tự có của Bên Mua: (Bằng chữ: ...)
 - Phần vốn Ngân hàng cam kết cho vay:

Các Bên cùng thoả thuận như sau:

Điều 1: Ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Đất ở

- Bên Mua và Bên Bán thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Đất ở và hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Đất ở theo quy định của pháp luật. Sau đó, Bên Bán và/hoặc Ngân Hàng sẽ thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai và Ngân Hàng thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo

quy định của Pháp luật tại cơ quan có thẩm quyền. Toàn bộ chi phí phát sinh liên quan đến việc thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đất đai cho Bên Mua (bao gồm: lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật, phí công chứng,...) sẽ do Bên Mua chi trả.

- Bên Mua thanh toán hết phần vốn tự có cho Bên Bán.

Điều 2: Trình tự giải ngân và tạm khóa số tiền giải ngân

Sau khi Bên Bán và Bên Mua hoàn tất các nội dung quy định tại Điều 1 Thỏa thuận này và Bên Mua hoàn tất hồ sơ vay vốn theo quy định của Ngân Hàng, Các Bên cùng thống nhất và đồng ý thực hiện theo trình tự sau:

- Tạm khóa tiền trên tài khoản của Bên Bán: Bằng văn bản này, Bên Bán đồng ý đề Ngân Hàng thực hiện tạm khóa toàn bộ số tiền: VND (Bằng chữ:) sẽ được Ngân Hàng chuyển vào tài khoản của Bên Bán để thanh toán cho việc chuyển nhượng Đất ở nêu tại Thỏa thuận này và sẽ chấm dứt tạm khóa theo quy định tại Điều 3 Thỏa thuận này.
- Ngân Hàng thực hiện cho vay và giải ngân cho Bên Mua số tiền VND (Bằng chữ:) bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán số mở tại Ngân Hàng.

Điều 3: Chấm dứt tạm khóa số tiền đã giải ngân

Ngân hàng sẽ chấm dứt tạm khóa số tiền đã giải ngân cho Bên Mua trên Tài khoản của Bên Bán theo quy định tại Điều 2 Thỏa thuận này sau khi:


3.1 Trường hợp 1: Sau khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên Bán hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng Đất ở cho Bên Mua; và
- Ngân hàng nhận bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên Bên Mua; và hồ sơ giấy tờ khác có liên quan đến Đất ở; và
- Bên Mua và Ngân hàng hoàn tất việc công chứng Hợp đồng bảo đảm, đăng ký giao dịch bảo đảm với tài sản bảo đảm là Đất ở đã thuộc quyền sử dụng của Bên Mua theo quy định của pháp luật.

3.2 Trường hợp 2: Trong thời gian Thỏa Thuận Ba Bên còn hiệu lực:

- Bên mua đã thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nhưng không giới hạn toàn bộ dư nợ gốc, lãi (lãi trong hạn, lãi chậm trả...), phí và chi phí (nếu có)) phát sinh theo Hợp đồng cho vay và hoàn tất thủ tục tất toán khoản vay theo quy định của VCB trong từng thời kỳ; hoặc
- Bên Mua hoàn tất thủ tục thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản bảo đảm khác (được Ngân Hàng chấp thuận) cho khoản vay.

Điều 4: Thu hồi số tiền đã giải ngân



102
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
CHUYÊN
CHÍNH


4.1 Các Bên đồng ý và thống nhất rằng, kết thúc thời hạn **90 ngày** kể từ ngày Thỏa Thuận Ba Bên này có hiệu lực, Ngân Hàng được toàn quyền tự động chấm dứt tạm khóa và trích số tiền đã tạm khóa tại Điều 2 (và toàn bộ khoản lãi tiền gửi phát sinh từ số tiền tạm khóa) từ tài khoản của Bên Bán để thanh toán cho nghĩa vụ trả nợ (bao gồm cả dư nợ gốc, lãi, phí, và chi phí phát sinh (nếu có) phát sinh theo Hợp đồng cho vay) của Bên Mua tại Ngân Hàng nếu xảy ra một trong các sự kiện sau:

- (i) Bên Bán và Bên Mua và Ngân Hàng không hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng Đất ở nêu trên; và/hoặc
- (ii) Bên Bán đã hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng Đất ở cho Bên Mua theo quy định, song Ngân hàng có cơ sở để xác định Bên Mua không thể hoàn tất thủ tục công chứng Hợp đồng bảo đảm, đăng ký giao dịch bảo đảm với tài sản bảo đảm là Đất ở đã thuộc quyền sử dụng của của Bên Mua với Ngân hàng theo quy định của pháp luật; và/hoặc
- (iii) Ngân hàng không nhận được bản gốc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên Bên Mua; và/hoặc
- (iv) Ngân hàng nhận được quyết định cưỡng chế trích tiền từ tài khoản của Bên Bán của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà tại thời điểm đó số dư trên tài khoản của Bên bán (phần không bị tạm khóa) nhỏ hơn hoặc bằng (\leq) số tiền bị cưỡng chế và Bên Mua chưa hoàn tất việc công chứng Hợp đồng bảo đảm, đăng ký giao dịch bảo đảm với tài sản bảo đảm là Đất ở đã thuộc quyền sử dụng của Bên Mua với Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

4.2 Các Bên thống nhất rằng trong trường hợp này, số tiền gốc tạm khóa trên tài khoản được sử dụng để hoàn trả khoản vay của Bên Mua tại Ngân Hàng, các khoản lãi phát sinh từ số tiền tạm khóa (nếu có) sẽ được hoàn trả cho Ngân Hàng, đồng thời Bên Mua vẫn chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ tiền lãi vay phát sinh trên số tiền mà Ngân Hàng đã giải ngân vào tài khoản của Bên Bán theo chỉ định của Bên Mua được quy định tại Hợp đồng cho vay đã ký giữa Ngân Hàng, Bên Mua. Trong trường hợp Ngân hàng nhận được quyết định cưỡng chế trích tiền từ tài khoản của Bên Bán của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền như quy định tại điểm (iv) khoản 4.1 Điều này, Ngân hàng sẽ trích số tiền đã tạm khóa này trước khi thực hiện quyết định cưỡng chế của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đồng thời, Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ tiền lãi vay phát sinh trên số tiền mà Ngân hàng đã giải ngân vào Tài khoản của Bên Bán

4.3 Bên Bán cam kết miễn trừ mọi trách nhiệm cho Ngân Hàng trong trường hợp Ngân Hàng chấm dứt tạm khóa tiền trên tài khoản của Bên Bán để thanh toán cho nghĩa vụ vay của Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều này.

4.4 Trường hợp Ngân Hàng chấm dứt tạm khóa tiền trên tài khoản của Bên Bán để thanh toán cho nghĩa vụ vay của Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán tiền nhận chuyển nhượng Đất ở và Các Bên cam kết



miễn trừ cho Ngân Hàng mọi trách nhiệm liên quan đến việc thanh toán tiền nhận chuyển nhượng theo quy định tại Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa Bên Mua và Bên Bán.

Điều 5: Điều khoản chung

5.1. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

- Phối hợp cùng với Bên mua ký Hợp đồng mua bán/chuyển nhượng Bất động sản và thực hiện thủ tục công chứng/chứng thực, thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật.
- Đồng ý để (1) Ngân Hàng tạm khóa số tiền Ngân Hàng đã cho Bên Mua vay mua Bất động sản và giải ngân vào tài khoản thanh toán của Bên Bán tại Ngân Hàng, trong thời gian Bên Mua và Bên Bán hoàn thiện thủ tục mua bán, chuyển nhượng Bất động sản và bảo đảm việc Bên Mua hoàn tất thủ tục thế chấp Bất Động Sản, Đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật; (2) Ngân hàng được chủ động trích (ghi Nợ) để thu hồi lại số tiền đã giải ngân cho vay mua Bất động sản đang tạm khóa trên tài khoản thanh toán của Bên Bán khi phát sinh các sự kiện nhất định theo quy định tại Thỏa Thuận này.
- Trong mọi trường hợp, Bên Mua không thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng, Bên Bán được quyền hủy Hợp đồng chuyển nhượng với Bên Mua.

5.2. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

- Phối hợp cùng với Bên bán ký Hợp đồng mua bán/chuyển nhượng Bất động sản và thực hiện thủ tục công chứng/chứng thực, thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật.
- Bên Mua phải hoàn tất thủ tục đăng ký thế chấp, đăng ký biện pháp bảo đảm với tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên tại Ngân hàng theo quy định của Pháp Luật và quy định nội bộ của Ngân Hàng trước khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho Bên Mua.
- Có trách nhiệm thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng ký với Bên Bán.

5.3. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng

- Ngân hàng cùng Bên Mua thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Pháp luật.
- Ngân Hàng có quyền tạm khóa số tiền Ngân Hàng đã cho Bên Mua vay mua Bất động sản và giải ngân vào tài khoản thanh toán của Bên Bán tại Ngân Hàng, trong thời gian Bên Mua và Bên Bán hoàn thiện thủ tục mua bán, chuyển nhượng Bất động sản và bảo đảm việc Bên Bán hoàn tất thủ tục thế chấp Bất Động Sản, Đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật.

4552
3 TY
HÂN
NG SÁ
AMA
TỔ HÀ





- Ngân hàng được chủ động trích (ghi Nợ) để thu hồi lại số tiền đã giải ngân cho vay mua Bất động sản đang tạm khóa trên tài khoản thanh toán của Bên Bán khi phát sinh các sự kiện nhất định theo quy định tại Thỏa Thuận này.

5.4. Thỏa thuận này được điều chỉnh và giải thích theo quy định của pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Thỏa thuận này sẽ được các bên giải quyết thông qua thương lượng trên tinh thần hợp tác, cùng có lợi. Trong trường hợp thương lượng hoặc hòa giải không thành thì các bên có quyền đưa vụ tranh chấp đó ra giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

5.5. Thỏa thuận này có hiệu lực kể từ ngày có đầy đủ chữ ký của các Bên và chấm dứt khi:

a. Ngân hàng nhận được bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên Bên Mua và hồ sơ giấy tờ khác có liên quan cho Ngân hàng và Bên Mua đã hoàn tất việc công chứng Hợp đồng bảo đảm được ký giữa Bên Mua và Ngân hàng, đăng ký giao dịch bảo đảm với tài sản bảo đảm là Đất ở đã thuộc quyền sử dụng của Bên Mua theo quy định của pháp luật và Ngân hàng đã chấm dứt việc tạm khóa Tài khoản của Bên Bán; hoặc

b. Xảy ra một trong các sự kiện quy định tại Điều 4 Thỏa thuận này;

c. Trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

5.6. Mọi sửa đổi, bổ sung Thỏa thuận này phải được lập thành văn bản và là bộ phận không tách rời của Thỏa thuận này.

5.7. Thỏa Thuận này được lập thành bốn (04) bản gốc có giá trị pháp lý ngang nhau, Bên Bán giữ một (01) bản, Bên Mua giữ một (01) bản, Ngân hàng giữ hai (02) bản để thực hiện.

5.8. Địa chỉ các bên nhận hồ sơ trong trường hợp chuyển phát nhanh:

- **BÊN BÁN: CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

Địa chỉ: Tầng 2, số 124, phố Minh Khai, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Người nhận: Nguyễn Thị Huyền Hải

Chức vụ: Cán bộ Ban dự án Hoàng Phát

Số điện thoại: 0977 17 31 85

- **NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH BẠC LIÊU**

Địa chỉ: Số 49, đường Hòa Bình, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu

+ Người nhận: Mã Kim Kha

Chức vụ: Phó TP Phụ trách Phòng Khách hàng

Số điện thoại: 0976 863 626

+ Người nhận: Trần Anh Bằng



Chức vụ: Phó TP Khách hàng

Số điện thoại: 0939 951 158

BÊN MUA

BÊN BÁN

NGÂN HÀNG

Trần Anh Bằng



