

Số: 10 /2016/TT-BTC

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2016

THÔNG TƯ

**Hướng dẫn thế chấp tài sản để bảo đảm
cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh**

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Luật Quản lý nợ công số 29/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị định số 15/2011/NĐ-CP ngày 16 tháng 02 năm 2011 của Chính phủ về cấp và quản lý bảo lãnh chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 01/2011/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2011 của Chính phủ về phát hành trái phiếu Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh và trái phiếu chính quyền địa phương;

Căn cứ Nghị định số 215/2013/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nợ và Tài chính đối ngoại;

Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư hướng dẫn thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh.

Chương I

CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Thông tư này hướng dẫn việc đăng ký giao dịch bảo đảm; chế độ báo cáo và trách nhiệm của các bên đối với việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh.

2. Thông tư này áp dụng đối với bên nhận thế chấp, bên thế chấp và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Thông tư này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Bên nhận thế chấp: là Bộ Tài chính.
2. Bên thế chấp: là chủ đầu tư dự án, người được bảo lãnh hoặc tổ chức, cá nhân khác dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người được bảo lãnh theo quy định của pháp luật và hợp đồng có liên quan.
3. Dự án: là dự án vay vốn được Chính phủ bảo lãnh.
4. Hợp đồng thế chấp tài sản hoặc Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp tài sản) là Hợp đồng được ký kết giữa Bên nhận thế chấp và Bên thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán của người được bảo lãnh đối với Bộ Tài chính theo phê duyệt cấp bảo lãnh Chính phủ của Thủ tướng Chính phủ.
5. Tài sản thế chấp cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh: là tài sản hình thành từ khoản vay được Chính phủ bảo lãnh và tài sản khác thuộc sở hữu của Bên thế chấp, quyền sử dụng đất của Bên thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay được Chính phủ bảo lãnh của Bên thế chấp theo quy định của pháp luật.
6. Công ty kiểm toán độc lập: là công ty kiểm toán thuộc danh sách Công ty kiểm toán được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng do Bộ Tài chính công bố hàng năm theo quy định của pháp luật hiện hành.
7. Các từ ngữ khác đã được quy định tại Luật Quản lý nợ công, các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan được sử dụng theo định nghĩa đó.

Điều 3. Nguyên tắc chung về tài sản thế chấp

1. Không được dùng tài sản hình thành từ khoản vay được Chính phủ bảo lãnh để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ dân sự khác.
2. Danh mục và giá trị tài sản thế chấp được Công ty kiểm toán độc lập xác nhận hàng năm.
3. Đối với các tài sản hình thành từ nguồn vốn được Chính phủ bảo lãnh và các nguồn vốn khác, trường hợp Bên thế chấp có nhu cầu thế chấp một phần tài sản theo tỷ trọng vốn hình thành nên tài sản đó cho bên thứ ba:
 - a) Chỉ được thế chấp phần giá trị vượt quá dư nợ khoản vay được Chính phủ bảo lãnh, đồng thời vẫn đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ và phải có ý kiến của Bộ Tài chính trước khi thực hiện.
 - b) Các bên thực hiện các nghiệp vụ liên quan đến tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.
4. Bên thế chấp chỉ được thay thế tài sản đang thế chấp bằng tài sản khác có giá trị tương đương nếu được Bên nhận thế chấp cho phép bằng văn bản.

5. Việc chuyển nhượng, chuyển giao tài sản thế chấp gắn liền với việc chuyển nhượng, chuyển giao Dự án hoặc bán, trao đổi tài sản thế chấp của Bên thế chấp phải có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bộ Tài chính. Người nhận chuyển nhượng, người nhận chuyển giao kế thừa toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên thế chấp về tài sản thế chấp tương ứng với phạm vi chuyển nhượng và có trách nhiệm thực hiện các thủ tục có liên quan tới điều chỉnh Hợp đồng thế chấp tài sản, đăng ký bổ sung giao dịch bảo đảm cùng thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc chuyển giao.

Điều 4. Giá trị tài sản thế chấp

1. Đối với quyền sử dụng đất: được xác định theo quy định tại bảng khung giá đất do UBND tỉnh, thành phố nơi có tài sản, phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

2. Đối với các tài sản khác từ khoản vay được Chính phủ bảo lãnh và tài sản khác thuộc sở hữu của Bên thế chấp:

a) Đối với tài sản đã hình thành: được xác định theo giá trị sổ sách phù hợp với quy định của pháp luật, do một công ty kiểm toán độc lập xác nhận.

b) Đối với tài sản hình thành trong tương lai: bằng giá thỏa thuận trong các hợp đồng thương mại đã ký được tài trợ từ khoản vay được Chính phủ bảo lãnh; khi quyết toán Dự án bằng chi phí thực tế phải trả để hình thành tài sản theo hóa đơn chứng từ liên quan được phê duyệt.

Điều 5. Hủy bỏ và chấm dứt thế chấp tài sản

Việc hủy bỏ và chấm dứt Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán của Bên thế chấp thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản và Phụ lục Hợp đồng

1. Việc thế chấp tài sản cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh được thực hiện đối với toàn bộ tài sản hình thành từ khoản vay được Chính phủ bảo lãnh, thông qua việc ký kết một hoặc nhiều Hợp đồng thế chấp tài sản và Phụ lục Hợp đồng giữa Bên nhận thế chấp và Bên thế chấp theo tính chất của từng loại tài sản thế chấp để đảm bảo việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật và trước khi Bộ Tài chính phát hành Thư bảo lãnh.

2. Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa Bên nhận thế chấp và Bên thế chấp căn cứ vào xác nhận của công ty kiểm toán độc lập nếu có tài sản phát sinh mới hoặc thay thế trong năm, được hoàn thành trước ngày 30/6 của năm liền kề năm phát sinh.

Điều 7. Hợp đồng thế chấp tài sản và Phụ lục Hợp đồng

1. Đối với việc thế chấp tài sản đã hình thành: Bên nhận thế chấp và Bên thế chấp ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản theo mẫu tại Phụ lục 1 Thông tư này.
2. Đối với việc thế chấp tài sản hình thành trong tương lai:
 - a) Bên nhận thế chấp và Bên thế chấp ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai theo mẫu tại Phụ lục 2 Thông tư này.
 - b) Bên nhận thế chấp và Bên thế chấp ký Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai theo mẫu tại Phụ lục 3 Thông tư này.
 - c) Trong trường hợp Bên thế chấp được cơ quan có thẩm quyền yêu cầu thay thế tài sản thế chấp, Bên nhận thế chấp và Bên thế chấp ký kết Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản theo mẫu tại Phụ lục 4 Thông tư này.

Điều 8. Đăng ký giao dịch bảo đảm

1. Hợp đồng thế chấp tài sản phải được Bên thế chấp đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản thuộc Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm (Bộ Tư pháp) hoặc tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
2. Đối với tài sản chưa có quy định pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm, Bên thế chấp báo cáo Bộ Tài chính ngay trong hồ sơ đề nghị cấp bảo lãnh để trình Thủ tướng Chính phủ việc áp dụng quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm.
3. Bên thế chấp chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và đầy đủ của hồ sơ có liên quan đến việc đăng ký giao dịch bảo đảm.
4. Bên thế chấp chịu mọi chi phí phát sinh trong quá trình đăng ký giao dịch bảo đảm.

Điều 9. Thời hạn đăng ký giao dịch bảo đảm

1. Đối với việc thế chấp tài sản đã hình thành:
 - a) Trong vòng 30 ngày sau khi Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết và công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, Bên thế chấp thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm.
 - b) Trong vòng 10 ngày sau khi nhận được Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm do cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm cấp hoặc Đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm có chứng nhận của cơ quan đăng ký, Bên thế chấp nộp lại cho Bên nhận thế chấp.
2. Đối với việc thế chấp tài sản hình thành trong tương lai:
 - a) Trong vòng 30 ngày sau khi Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai được ký kết và công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, Bên thế chấp thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm.
 - b) Trong vòng 10 ngày sau khi nhận được Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm do cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm cấp hoặc Đơn yêu cầu đăng

ký giao dịch bảo đảm có chứng nhận của cơ quan đăng ký, Bên thế chấp nộp lại cho Bên nhận thế chấp.

c) Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản trong năm có phát sinh mới được ký kết và công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, căn cứ vào xác nhận của công ty kiểm toán độc lập và hoàn thành trước ngày 30/6 của năm liền kề năm phát sinh.

d) Bên thế chấp thực hiện việc ký kết Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản và đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm nếu có sai khác so với thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản hình thành trong tương lai trong vòng 30 ngày sau khi hoàn thành quyết toán Dự án.

đ) Trong vòng 10 ngày sau khi nhận được Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm sửa đổi do cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm cấp hoặc Đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm có chứng nhận của cơ quan đăng ký, Bên thế chấp nộp lại cho Bên nhận thế chấp.

3. Bên thế chấp nộp cho Bên nhận thế chấp các hồ sơ gốc khác có liên quan đến tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm cùng với Đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm có chứng nhận của cơ quan đăng ký.

Điều 10. Quản lý hồ sơ tài sản thế chấp

1. Bên nhận thế chấp lưu giữ các hồ sơ gốc liên quan tới tài sản thế chấp và đăng ký tài sản thế chấp. Trường hợp tài sản được sử dụng để thế chấp cho nhiều bên, các bên nhận thế chấp sẽ thỏa thuận bên lưu giữ hồ sơ gốc hoặc giao cho một tổ chức độc lập lưu giữ.

2. Tài sản thế chấp được Bên nhận thế chấp theo dõi trên cơ sở Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm do cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm cấp hoặc Đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm có chứng nhận của cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm, bảng kê mô tả tài sản đăng ký giao dịch bảo đảm.

3. Sau khi quyết toán Dự án và nhận được Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm sửa đổi do cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm cấp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 9 Thông tư này, trong vòng 10 ngày kể từ khi nhận được Giấy chứng nhận, Bên thế chấp gửi danh sách toàn bộ tài sản thế chấp kèm theo mô tả cho Bên nhận thế chấp cùng với Giấy chứng nhận.

Điều 11. Chế độ báo cáo

1. Báo cáo định kỳ

Trước ngày 30/6 hàng năm, Bên thế chấp có trách nhiệm gửi báo cáo cho Bên nhận thế chấp về tình hình tài sản thế chấp của khoản vay được Chính phủ bảo lãnh đến ngày 31/12 của năm liền kề trước đó kèm theo xác nhận của Công ty kiểm toán độc lập theo mẫu tại Phụ lục 5 hoặc Phụ lục 6 của Thông tư này.

2. Báo cáo đột xuất và báo cáo theo yêu cầu

Khi có yêu cầu hoặc khi giá trị tài sản thế chấp biến động bất thường trên 10% tổng giá trị tài sản thế chấp so với lần báo cáo gần nhất, Bên thế chấp có

trách nhiệm báo cáo ngay cho Bên nhận thế chấp về những thay đổi liên quan đến tài sản thế chấp theo mẫu tại Phụ lục 5 hoặc Phụ lục 6 của Thông tư này.

Điều 12. Xử lý vi phạm đối với Bên thế chấp

Trường hợp Bên thế chấp không thực hiện các quy định về thế chấp tài sản theo quy định tại Thông tư này cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh, Bộ Tài chính báo cáo Thủ tướng Chính phủ xử lý theo một hoặc nhiều biện pháp như sau:

1. Yêu cầu Bên cho vay tạm ngừng việc giải ngân đối với khoản vay đang rút vốn.
2. Không xem xét cấp bảo lãnh chính phủ cho khoản vay mới hoặc không phê duyệt dự án sử dụng vốn vay nước ngoài của Chính phủ của Bên thế chấp (nếu có).
3. Yêu cầu Bên thế chấp trả nợ trước hạn toàn bộ dư nợ cho Bên cho vay để thu hồi bảo lãnh đối với khoản vay đang rút vốn hoặc đã hoàn thành việc giải ngân tính đến thời điểm vi phạm.
4. Các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 13. Trách nhiệm của Bên thế chấp

1. Phối hợp với Bộ Tài chính để ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh trước khi Bộ Tài chính phát hành Thư bảo lãnh.
2. Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh theo quy định của pháp luật.
3. Thực hiện đánh giá hoặc kiểm kê định kỳ, đột xuất tài sản thế chấp theo quy định và báo cáo Bên nhận thế chấp về kết quả đánh giá, kiểm kê.
4. Thanh toán mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc đăng ký tài sản thế chấp.
5. Mua bảo hiểm cho tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.
6. Cung cấp thông tin chính xác, trung thực, kịp thời về tình hình tài sản thế chấp cho Bên nhận thế chấp và tuân thủ chế độ báo cáo đầy đủ, đúng hạn theo quy định tại Thông tư này.
7. Quản lý, sử dụng tài sản thế chấp cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh đúng mục đích và theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm.

Điều 14. Trách nhiệm của Bên nhận thế chấp

1. Báo cáo Thủ tướng Chính phủ về tài sản chưa có quy định pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.
2. Lưu trữ các hồ sơ gốc về hợp đồng thế chấp tài sản, hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm.

3. Theo dõi biến động danh mục đăng ký tài sản thế chấp trên cơ sở báo cáo của Bên thế chấp.

4. Báo cáo Thủ tướng Chính phủ các trường hợp vi phạm việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp của Bên thế chấp theo quy định về thế chấp tài sản tại Thông tư này.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 15. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 3 năm 2016.

2. Trường hợp các văn bản trích dẫn tại Thông tư này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì thực hiện theo quy định tại văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

Điều 16. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp khoản vay được Chính phủ bảo lãnh đã cấp Thư bảo lãnh trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành và theo quy định pháp luật về bảo lãnh Chính phủ tại thời điểm cấp Thư bảo lãnh không phải thế chấp tài sản thì tiếp tục thực hiện theo pháp luật tại thời điểm cấp Thư bảo lãnh.

2. Trường hợp khoản vay được Chính phủ bảo lãnh đã cấp Thư bảo lãnh trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, theo quy định pháp luật phải thế chấp tài sản và vẫn còn dư nợ vay, thực hiện như sau:

a) Nếu Bên thế chấp đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản và đã đăng ký giao dịch bảo đảm, Bên thế chấp thực hiện các quy định về chế độ báo cáo, hủy bỏ hoặc chấm dứt thế chấp tài sản theo hướng dẫn của Thông tư này và các quy định có liên quan của Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký.

b) Nếu Bên thế chấp đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản và chưa đăng ký giao dịch bảo đảm, Bên thế chấp thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Thông tư này và hướng dẫn của Bộ Tài chính; thực hiện các quy định về chế độ báo cáo, hủy bỏ hoặc chấm dứt thế chấp tài sản theo hướng dẫn của Thông tư này và các quy định có liên quan của Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký.

c) Nếu Bên thế chấp chưa ký Hợp đồng thế chấp tài sản, Bên thế chấp thực hiện việc thế chấp tài sản theo quy định tại Thông tư này và hướng dẫn của Bộ Tài chính.

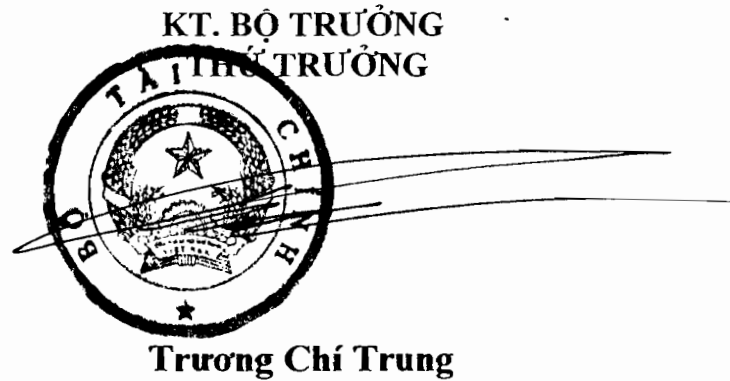
Điều 17. Tổ chức thực hiện

1. Bộ Tài chính, Bên thế chấp và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện đúng các quy định tại Thông tư này.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, đề nghị các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời cho Bộ Tài chính để nghiên cứu, giải quyết./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng TW và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Quốc hội,
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Ban chỉ đạo TW về phòng, chống tham nhũng;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, các cơ quan thuộc Chính phủ;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Tòa án Nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát Nhân dân tối cao;
- UBND các tỉnh, thành phố;
- Cục kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Công báo;
- Website Bộ Tài chính;
- Lưu VT, QLN.



www.LuatVietnam.vn

Phụ lục 1

Mẫu Hợp đồng thế chấp tài sản cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh
(Mẫu này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy vào tình hình thực tế thực hiện)
(Ban hành kèm theo Thông tư số 10/2016/TT-BTC ngày 19/01/2016 của Bộ Tài chính)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP TÀI SẢN

Số:.....

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14/06/2005 của nước CHXHCN Việt Nam năm 2005;

Căn cứ Luật Quản lý nợ công số 29/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị định số 15/2011/NĐ-CP ngày 16 tháng 02 năm 2011 của Chính phủ về cấp và quản lý bảo lãnh chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 01/2011/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2011 của Chính phủ về phát hành trái phiếu Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh và trái phiếu chính quyền địa phương (đối với trường hợp bảo lãnh phát hành trái phiếu);

Căn cứ Thông tư số 10/2016/TT-BTC ngày 19/01/2016 hướng dẫn thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh;

Căn cứ văn bản số... ngày... của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt cấp bảo lãnh chính phủ cho khoản vay Ngân hàng ...cho Dự án...

Theo thỏa thuận của các bên,

Hôm nay, ngày/...../20....., chúng tôi gồm:

1. BÊN NHẬN THẾ CHẤP (Bên A)

BỘ TÀI CHÍNH

Trụ sở tại:.....

Điện thoại:

Fax.....

Người đại diện: Ông/Bà..... Chức vụ:.....

(Theo giấy ủy quyền số:..... ngày...../.../20.... của
.....)

2. BÊN THẾ CHẤP (Bên B)

Tên tổ chức:

- Địa chỉ:

- Giấy chứng nhận ĐKKD/ Giấy phép đầu tư/Quyết định thành lập
số:..... ngày: / / do: cấp.

- Mã số doanh nghiệp:

- Số điện thoại: số fax: Email:...

- **Họ và tên người đại diện:** Chức vụ: Năm sinh:.....

- Giấy ủy quyền số: ngày / / do ủy quyền.

- Giấy CMND/Hộ chiếu số: cấp ngày / / tại:

- Địa chỉ liên hệ:

Để đảm bảo thanh toán đầy đủ, kịp thời các nghĩa vụ theo dư nợ đã có hoặc sẽ phát sinh trong tương lai của Bên B với Bên A theo Hợp đồng vay ký giữa Bên B và ... ngày ... được Chính phủ bảo lãnh trị giá ..., các bên cùng nhau thỏa thuận ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản cho khoản vay ... của Bên B để đầu tư Dự án ... với các nội dung sau:

Điều 1. Tài sản thế chấp:

Bên B thế chấp cho Bên A tất cả các tài sản, quyền, lợi ích của Bên B gắn liền với khoản vay và Dự án như sau:

1.1. Bên B là chủ sở hữu hợp pháp các tài sản và các quyền, lợi ích liên quan đến tài sản hình thành từ khoản vay được Chính phủ bảo lãnh theo Hợp đồng vay ký ngày ... giữa... và các tài sản khác (nếu có) sau đây:

a) Các hạng mục kiến trúc công trình, máy móc thiết bị, tư vấn, giải phóng mặt bằng... cấu thành nên Dự án

b) Quyền nhận tiền bồi hoàn và/hoặc thanh toán liên quan đến thụ hưởng các bảo lãnh hợp đồng; bảo hiểm xây dựng hoặc bảo hiểm tài sản (trong thời gian xây dựng và vận hành) được nêu tại Điều 3.4.8 của Hợp đồng này.

c) Quyền khai thác, sử dụng Dự án (sử dụng đất, tài nguyên, kinh doanh...)

1.2. Các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu hoặc đồng chủ sở hữu tài sản của Bên B bao gồm: (ghi rõ loại tài sản, số lượng chất lượng, các thông tin chi tiết về tài sản như nhãn hiệu, số seri, diện tích...)

.....
.....

1.3. Tài sản thế chấp là tài sản hình thành từ Dự án .., trên thửa đất được cơ quan có thẩm quyền giao cho Bên B sử dụng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: ...):

a) Tài sản gắn với thửa đất: ...

b) Thửa đất:

- Thửa đất số: ; - Tờ bản đồ số:
- Địa chỉ thửa đất:
- Diện tích: (Bằng chữ: ...)
- Thời hạn sử dụng:
- Nguồn gốc sử dụng:

1.4. Giá trị tài sản:

Tài sản từ nguồn vốn vay được xác định giá trị trên cơ sở Hợp đồng ... (có giá trị chưa bao gồm thuế là ...) đã ký giữa Bên B và ... ngày ... được thanh toán từ Hợp đồng vay đã ký giữa Bên B và ... ngày ... và các tài sản khác được thanh toán từ Hợp đồng vay (nếu có); Quyết định phê duyệt Dự án số ... ngày ... (với tổng mức đầu tư được duyệt là ...) của ... và các văn bản khác có liên quan tới Hợp đồng thương mại.

Bên B có trách nhiệm phối hợp với Bên A định giá lại tài sản theo quy định của pháp luật, được lập thành biên bản định giá, được coi là bộ phận không tách rời và có giá trị pháp lý theo Hợp đồng này.

Giá trị tài sản thế chấp tại Điều này không được áp dụng khi xử lý tài sản thế chấp. Các bên sẽ thống nhất phương thức định giá tài sản thế chấp tại thời điểm xử lý. Trường hợp không thỏa thuận được, Bên A có quyền quyết định việc định giá, Bên B bằng Hợp đồng này cam kết chấp thuận kết quả định giá của Bên A mà không khiếu nại, khiếu kiện.

1.4. Các trường hợp thuộc tài sản thế chấp:

- Phần giá trị tăng lên do sửa chữa, thay thế bộ phận, nâng cấp tài sản cũng thuộc tài sản thế chấp.

- Trường hợp tài sản thế chấp được bảo hiểm, khi phát sinh sự kiện bảo hiểm thì toàn bộ số tiền bồi thường bảo hiểm cũng thuộc tài sản thế chấp.

1.5. Định giá lại tài sản thế chấp trong các trường hợp sau :

- Theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Thực hiện chuyển đổi sở hữu doanh nghiệp : cổ phần hóa, bán hoặc chuyển đổi sở hữu doanh nghiệp theo các hình thức khác.
- Dùng tài sản để đầu tư ra ngoài doanh nghiệp.
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Nghĩa vụ được bảo đảm:

Bên B tự nguyện đem Tài sản được nêu tại khoản 1.1 Điều 1 thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Bên B theo Tổng trị giá bảo lãnh bao gồm nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt chậm trả (nếu có), chi phí huỷ khoản vay và lệ phí, chi phí như được đề cập tại Thư bảo lãnh cho Hợp đồng vay đã ký giữa Bên B và ... ngày ... trong đó số tiền gốc là ... (*Bằng chữ: ...*), phí bảo lãnh và cho nghĩa vụ trả nợ (gốc, lãi, lãi chậm trả) của Bên B đối với Quỹ Tích lũy trả nợ phát sinh (nếu có) theo khoản vay được Chính phủ bảo lãnh.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của các bên:

3.1 Quyền của Bên A:

3.1.1) 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 (nếu có);

3.1.2) Yêu cầu Bên B thông báo kịp thời tiến độ hình thành tài sản; sự thay đổi tài sản thế chấp; 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 khi đã hình thành; yêu cầu Bên B thay thế, bổ sung bằng tài sản khác khi giá trị tài sản thế chấp suy giảm hoặc mất giá trị do khấu hao hoặc hao mòn tự nhiên (nếu có) hoặc vì bất kỳ lý do nào khác.

3.1.3) Yêu cầu Bên B phải áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản hoặc thế chấp bằng tài sản 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 này.

3.1.4) Trong trường hợp cần thiết, yêu cầu Bên B hoặc bên thứ ba giữ tài sản thế chấp bàn giao tài sản đó cho Bên A 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;

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

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

3.2. Nghĩa vụ của Bên A:

3.2.1) 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;

3.2.2) 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.

3.2.3) 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.

3.2.4) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3.3. Quyền của Bên B:

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

3.3.2) Được đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp; giá trị tăng thêm cũng thuộc tài sản thế chấp nêu tại khoản 1.4, Điều 1 Hợp đồng này.

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

3.3.4) Trong trường hợp được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A, được bán, chuyển nhượng một phần tài sản là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh với giá trị tương ứng (theo tỷ lệ so với giá trị TSBĐ) với số tiền đã thực hiện nghĩa vụ, nếu việc giải chấp một phần tài sản không ảnh hưởng đến tính chất, tính năng sử dụng ban đầu và giá trị của phần tài sản còn lại;

3.3.5) Nhận lại giấy tờ về tài sản thế chấp (nếu có) khi hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này hoặc thay thế bằng tài sản khác trên cơ sở chấp thuận bằng văn bản của Bên A.

3.3.6). Được bổ sung, thay thế tài sản bằng tài sản thế chấp khác có giá trị tương đương nếu được Bên A cho phép bằng văn bản.

3.4. Nghĩa vụ của Bên B:

3.4.1) Báo cáo kịp thời cho Bên A tiến độ hình thành tài sản và sự thay đổi tài sản thế chấp; gửi đồng thời cho Bên A báo cáo tổng hợp kết quả kiểm kê tài sản cuối kỳ kế toán năm, trước khi lập báo cáo tài chính;

3.4.2) Giao bản chính các giấy tờ về tài sản thế chấp hình thành trong tương lai cho Bên A khi ký Hợp đồng thế chấp (nếu có);

3.4.3) Thông báo cho Bên A và trên cơ sở ý kiến chấp thuận bằng văn bản của 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;

3.4.4) Thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp, đăng ký/xóa 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, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm;

3.4.5) Thanh toán mọi chi phí phát sinh liên quan đến các nghiệp vụ về tài sản thế chấp trong suốt quá trình đăng ký giao dịch bảo đảm, thế chấp tài sản và xử lý tài sản thế chấp;

3.4.6) Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh tài sản đang thế chấp, không được thay đổi mục đích sử dụng tài sản trừ trường hợp được Bên A chấp thuận bằng văn bản. Trong trường hợp bán tài sản thế chấp thì số tiền thu được hoặc tài sản hình thành từ số tiền thu được trở thành tài sản thế chấp thay thế cho tài sản đã bán;

3.4.7) Chấp nhận sự kiểm tra theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất của Bên A trong quá trình bảo quản, sử dụng tài sản;

3.4.8) Mua bảo hiểm vật chất đối với tài sản thế chấp trong thời gian đảm bảo nghĩa vụ (theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của Bên A) và hợp đồng bảo hiểm nêu rõ người thụ hưởng là Bên A; Trường hợp Bên B đã mua bảo hiểm cho tài sản thế chấp thì khoản tiền bảo hiểm cũng thuộc tài sản thế chấp. Quyền thụ hưởng tiền bảo hiểm theo Hợp đồng bảo hiểm thuộc về Bên A. Bên B đảm bảo rằng Bên A được ghi tên trong các hợp đồng bảo hiểm sau thời điểm ký kết Hợp đồng này với tư cách là bên thụ hưởng bảo hiểm đầu tiên. Thời hạn bảo hiểm không được ít hơn thời hạn thế chấp. Mức bảo hiểm không thấp hơn giá trị trường của tài sản cùng loại tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo hiểm. Tiền bảo hiểm được thụ hưởng được sử dụng để thu nợ (kể cả trước hạn) của Bên B trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Bên A xem xét chuyển tiền bảo hiểm cho Bên B hưởng và sử dụng khi Bên B đảm bảo thực hiện đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ phát sinh theo Hợp đồng vay được Chính phủ bảo lãnh và các Hợp đồng khác có liên quan tới

khoản vay được Chính phủ bảo lãnh đã ký với Bên B tại thời điểm nhận tiền bảo hiểm:

a) Trong giai đoạn xây dựng và giá trị tiền bảo hiểm được nhận dưới 5% giá trị công trình, Bên A chuyển trả tiền bảo hiểm cho Bên B để khắc phục hậu quả;

b) Khi đã hoàn thành giai đoạn xây dựng, Bên A chuyển một phần tiền bảo hiểm nhận được từ cơ quan bảo hiểm cho Bên B để khắc phục sự cố tùy theo từng trường hợp cụ thể nhưng tối thiểu phải giữ lại số tiền bảo hiểm bằng nghĩa vụ của một kỳ trả nợ kế tiếp.

3.4.9) 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 thế chấp, thay thế bằng tài sản khác được Bên A chấp nhận hoặc thực hiện nghĩa vụ trước hạn cho Bên A;

3.4.10) Phối hợp với Bên A tiến hành các thủ tục nhận tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm để thực hiện nghĩa vụ đối với Bên A trong trường hợp tài sản thế chấp mất, hư hỏng mà tài sản đó đã được bảo hiểm; việc sử dụng tiền bảo hiểm được thực hiện theo nguyên tắc nêu tại khoản 3.4.8 Điều này.

3.4.11) 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).

3.4.12) Trường hợp có thỏa thuận Bên B được tạm giữ giấy tờ tài sản theo quy định của pháp luật:

- Phải bảo quản an toàn giấy tờ tài sản; nếu làm mất, hư hỏng, thì phải bổ sung tài sản, thay thế bằng tài sản khác được Bên A chấp nhận;

- Giao lại giấy tờ tài sản thế chấp khi Bên A có yêu cầu.

3.4.13) Trả phí thi hành án, tất cả các chi phí phát sinh khác, bao gồm cả phí luật sư trong trường hợp Bên A khởi kiện Bên B để thu hồi nợ.

3.4.14) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Xử lý tài sản

4.1. Bên A được quyền 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, không đủ nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật.

4.1.2) Xử lý tài sản thế chấp 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.

4.1.3) Bất kỳ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào trung thu, quốc hữu hóa, tịch biên hoặc trưng dụng dưới hình thức khác toàn bộ hoặc một phần đáng kể tài sản của Bên B; tiến hành cầm giữ hoặc kiểm soát tài sản, hoạt động kinh doanh của Bên B; thực hiện bất kỳ hành động nào nhằm giải thể hay phá sản Bên B phù hợp với quy định của pháp luật về giải thể, phá sản doanh nghiệp.

4.1.4) Bất kỳ quy định nào của 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.

4.1.5) 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, có ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của Bên B đối với Bên A hoặc có ảnh hưởng tới các tài sản mà Bên B đã thế chấp cho Bên A.

4.1.6) 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 nhận được thông báo của Bên A, 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 thế chấp; trong trường hợp không giao tài sản để xử lý hoặc có hành vi cản trở việc thu giữ hợp pháp tài sản thế chấp 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 thế chấp;
- Bên A nhận chính tài sản thế chấp 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 ủy quyền cho bên thứ ba bán tài sản cho người mua. Bên thứ ba được ủy 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 B ủy quyền cho Bên A 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 có 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 có quyền quyết định giảm từ 5% giá bán tài sản so với giá bán lần trước liền kề, sau mỗi lần thực hiện bán tài sản thế chấp không thành công.

4.3.5) Trường hợp tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ bao gồm nhiều tài sản, Bên B đồng ý để Bên A được lựa chọn tài sản cụ thể để xử lý, đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, phù hợp với quy định của pháp luật.

4.3.6) Số tiền thu được từ việc bán tài sản sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, sẽ dùng để thanh toán các nghĩa vụ của Bên B cho Bên A theo các thứ tự sau:

- (i) toàn bộ dư nợ còn lại của khoản vay được Chính phủ bảo lãnh;
- (ii) các khoản nợ mà Bên B vay của Quỹ Tích lũy trả nợ để trả nợ đối với khoản vay được Chính phủ bảo lãnh;
- (iii) nợ ngân sách nhà nước hoặc các quỹ do Bộ Tài chính quản lý liên quan đến việc ứng vốn trả nợ khoản vay được Chính phủ bảo lãnh;
- (iv) phí bảo lãnh có liên quan tới khoản vay;
- (v) phí dịch vụ thực hiện nghiệp vụ về giao dịch bảo đảm cho Tổ chức dịch vụ (nếu có).

Phần còn dư sẽ trả lại cho Bên B hoặc Bên nhận chuyển nhượng, Bên nhận chuyển giao tài sản thế chấp; nếu còn thiếu thì Bên B hoặc Bên nhận chuyển nhượng, Bên nhận chuyển giao tài sản thế chấp, khoản vay được Chính phủ bảo lãnh có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ còn lại đối với Bên A.

4.3.7) Bên B bằng Hợp đồng này ủy quyền và chỉ định không hủy ngang cho Bên A làm người đại diện theo ủy quyền của Bên B thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Bên B và ký kết bất kỳ văn kiện nào cần thiết trong trường hợp bán tài sản phải qua đấu giá tại Trung tâm bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, tổ chức có chức năng mua tài sản để bán.

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

Điều 5. 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 ra tòa án nơi Bên A đóng trụ sở hoặc trọng tài để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Quyết định của tòa án, trọng tài có hiệu lực bắt buộc đối với các bên theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Các thỏa thuận khác:

6.1. Chuyển nhượng

Hợp đồng này có hiệu lực bắt buộc đối với các bên kể nhiệm và bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển giao được phép tương ứng của các Bên trong Hợp đồng này và các bên kể nhiệm, nhận chuyển nhượng, chuyển giao được phép đó được hưởng các lợi ích theo Hợp đồng này. Bên B không được chuyển nhượng hoặc chuyển giao bất kỳ quyền hoặc nghĩa vụ nào theo Hợp đồng này hoặc tài liệu giao dịch khác trừ khi có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên A.

6.2. 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.

6.3. 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. *(Những thỏa thuận khác ngoài thỏa thuận đã nêu tại Hợp đồng này nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp của Bên A và tùy thỏa thuận của hai Bên...)*.

Điều 7. Cam đoan của các bên

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

7.1. Bên A cam đoan:

7.1.1) Những thông tin về tổ chức, cá nhân của Bên A đã ghi trong Hợp đồng này là đủ thẩm quyền và đúng sự thật.

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

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

7.2. Bên B cam đoan:

7.2.1) Những thông tin về tổ chức, cá nhân, về tài sản và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản của Bên B đã ghi trong Hợp đồng này là đủ thẩm quyền, hợp pháp, hợp lệ và đúng sự thật.

7.2.2) Tài sản thuộc trường hợp được thế chấp tài sản theo quy định của pháp luật.

7.2.3) Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

+ Tài sản thuộc sở hữu hợp pháp, được phép giao dịch và không có tranh chấp.

+ Tài sản không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

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

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

7.2.6) Cam kết sửa đổi Hợp đồng này theo yêu cầu của Bên A phù hợp theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Hiệu lực của Hợp đồng:

8.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. Mọi sửa đổi, bổ sung phải được sự đồng ý của các bên trong hợp đồng và được lập thành văn bản.

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

8.2.1) 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;

8.2.2) Các bên thỏa thuận đảm bảo nghĩa vụ bằng biện pháp khác;

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

8.3. Hợp đồng gồm có trang, được lập thành 02 (hai) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 (một) bản gốc, Bên B giữ 01 (một) bản gốc.

8.4. Hợp đồng này có thể được sửa đổi theo yêu cầu của hai Bên Bằng văn bản, phù hợp với quy định của pháp luật.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B

CÁC ĐỒNG SỞ HỮU

(nếu có)

(Ký, ghi đầy đủ họ, tên, tên đệm và đóng dấu)

(Ký, ghi đầy đủ họ, tên, tên đệm và đóng dấu)

(Ký, ghi đầy đủ họ, tên, tên đệm và đóng dấu)

Phụ lục 2

Mẫu Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh

(Mẫu này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy vào tình hình thực tế thực hiện)

(Ban hành kèm theo Thông tư số 10/2016/TT-BTC ngày 19/01/2016 của Bộ Tài chính)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Số:.....

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14/06/2005 của nước CHXHCN Việt Nam;

Căn cứ Luật Quản lý nợ công số 29/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị định số 15/2011/NĐ-CP ngày 16 tháng 02 năm 2011 của Chính phủ về cấp và quản lý bảo lãnh chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 01/2011/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2011 của Chính phủ về phát hành trái phiếu Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh và trái phiếu chính quyền địa phương (đối với trường hợp bảo lãnh phát hành trái phiếu);

Căn cứ Thông tư số 10/2016/TT-BTC ngày 19/01/2016 hướng dẫn thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh;

Căn cứ văn bản số ... ngày của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt cấp bảo lãnh chính phủ cho khoản vay Ngân hàng... cho Dự án... Theo thỏa thuận của các bên,

Hôm nay, ngày/...../20....., chúng tôi gồm:

1. BÊN NHẬN THẾ CHẤP (Bên A)

BỘ TÀI CHÍNH

Trụ sở tại:.....

Điện thoại:

Fax:.....

Người đại diện: Ông/Bà..... Chức vụ:.....
(Theo giấy ủy quyền số:..... ngày...../.../20.... của))

2. BÊN THẾ CHẤP (Bên B)

Tên tổ chức:

- Địa chỉ:

- Giấy chứng nhận ĐKKD/ Giấy phép đầu tư/Quyết định thành lập số:..... ngày:/...../..... do: cấp.

- Mã số doanh nghiệp:

- Số điện thoại: số fax: Email:

- **Họ và tên người đại diện:** Chức vụ: Năm sinh:.....

- Giấy ủy quyền số: ngày /...../..... do ủy quyền.

- Giấy CMND/Hộ chiếu số: cấp ngày /...../..... tại:

- Địa chỉ liên hệ:

Để đảm bảo thanh toán đầy đủ, kịp thời các nghĩa vụ theo dư nợ đã có hoặc sẽ phát sinh trong tương lai của Bên B với Bên A theo Hợp đồng vay ký giữa Bên B và Ngân hàng ... ngày ... được Chính phủ bảo lãnh trị giá ..., các bên cùng nhau thỏa thuận ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai cho khoản vay ... của Bên B để đầu tư Dự án ... với các nội dung sau:

Điều 1. Tài sản thế chấp:

Bên B thế chấp cho Bên A tất cả các tài sản, quyền, lợi ích của Bên B gắn liền với khoản vay và Dự án như sau:

1.1. Bên B là chủ sở hữu hợp pháp các tài sản và các quyền, lợi ích liên quan đến tài sản hình thành từ khoản vay được Chính phủ bảo lãnh theo Hợp đồng vay ký ngày ... giữa... và các tài sản khác (nếu có) sau đây:

a) Các hạng mục kiến trúc công trình, máy móc thiết bị, tư vấn, giải phóng mặt bằng... cấu thành nên Dự án

b) Quyền nhận tiền bồi hoàn và/hoặc thanh toán liên quan đến thụ hưởng các bảo lãnh hợp đồng; bảo hiểm xây dựng hoặc bảo hiểm tài sản (trong thời gian xây dựng và vận hành) được nêu tại Điều 3.4.8 của Hợp đồng này.

c) Quyền khai thác, sử dụng Dự án (sử dụng đất, tài nguyên, kinh doanh...)

1.2. Các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu hoặc đồng chủ sở hữu tài sản hình thành trong tương lai từ khoản vay được Chính phủ bảo lãnh và các tài sản khác (nếu có):

.....
1.3. Tài sản hình thành trong tương lai là tài sản hình thành từ Dự án ..., trên thửa đất được cơ quan có thẩm quyền giao cho Bên B sử dụng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số:...):

a) Tài sản gắn với thửa đất: ...

b) Thửa đất:

- Thửa đất số: ; - Tờ bản đồ số:
- Địa chỉ thửa đất:
- Diện tích: (Bằng chữ: ...)
- Thời hạn sử dụng: ...
- Nguồn gốc sử dụng: ...

1.4. Giá trị tài sản hình thành từ vốn vay trong tương lai:

Tài sản hình thành trong tương lai từ nguồn vốn vay được xác định giá trị trên cơ sở Hợp đồng thương mại ... (có giá trị chưa bao gồm thuế là ...) đã ký giữa Bên B và ... ngày ... được thanh toán từ Hợp đồng vay đã ký giữa Bên B và ... ngày ... và các tài sản khác được thanh toán từ Hợp đồng vay (nếu có); Quyết định phê duyệt Dự án số ... ngày ... (với tổng mức đầu tư được duyệt là ...) của ... và các văn bản khác có liên quan tới Hợp đồng thương mại.

Bên B có trách nhiệm phối hợp với Bên A định giá lại tài sản theo quy định của pháp luật, được lập thành biên bản định giá, được coi là bộ phận không tách rời và có giá trị pháp lý theo Hợp đồng này.

Giá trị tài sản thế chấp tại Điều này không được áp dụng khi xử lý tài sản thế chấp. Các bên sẽ thống nhất phương thức định giá tài sản thế chấp tại thời điểm xử lý. Trường hợp không thỏa thuận được, Bên A có quyền quyết định việc định giá, Bên B bằng Hợp đồng này cam kết chấp thuận kết quả định giá của Bên A mà không khiếu nại, khiếu kiện.

1.5. Định giá lại tài sản thế chấp trong các trường hợp sau:

- Theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Thực hiện chuyển đổi sở hữu doanh nghiệp : cổ phần hóa, bán hoặc chuyển đổi sở hữu doanh nghiệp theo các hình thức khác.
- Dùng tài sản để đầu tư ra ngoài doanh nghiệp.

- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Nghĩa vụ được bảo đảm:

Bên B tự nguyện đem Tài sản nói trên (kể cả khoản tiền hoặc hợp đồng bảo hiểm cho tài sản đó - nếu có) thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên B theo Tổng trị giá bảo lãnh bao gồm nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt chậm trả (nếu có), chi phí huỷ khoản vay và lệ phí, chi phí như được đề cập tại Thư bảo lãnh ký ngày...cho Hợp đồng vay số ...ngày...giữa Bên B và.... trong đó số tiền gốc là (Bằng chữ: ...), phí bảo lãnh và cho nghĩa vụ trả nợ (gốc, lãi, lãi chậm trả) của Bên B đối với Quỹ Tích lũy trả nợ phát sinh theo khoản vay được Chính phủ bảo lãnh.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của các bên:

3.1 Quyền của Bên A:

3.1.1) Yêu cầu Bên B giao bán chính các giấy tờ về tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của Bên A (nếu có);

3.1.2) Yêu cầu Bên B thông báo kịp thời tiến độ hình thành tài sản; sự thay đổi tài sản thế chấp; 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 khi đã hình thành; yêu cầu Bên B thay thế bằng tài sản khác khi tài sản thế chấp không còn giá trị do khấu hao hoặc hao mòn tự nhiên (nếu có) hoặc vì bất kỳ lý do nào khác.

3.1.3) Yêu cầu Bên B phải áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản hoặc thế chấp bằng tài sản 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 thiện nghĩa vụ này.

3.1.4) Trong trường hợp cần thiết, yêu cầu Bên B hoặc bên thứ ba giữ tài sản thế chấp bàn giao tài sản đó cho Bên A 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;

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

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

3.2. Nghĩa vụ của Bên A:

3.2.1) 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;

3.2.2) 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.

3.2.3) 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.

3.2.4) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3.3. Quyền của Bên B:

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

3.3.2) Được đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp; giá trị tăng thêm cũng thuộc tài sản thế chấp nêu tại khoản 1.4, Điều 1 Hợp đồng này.

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

3.3.4) Trong trường hợp được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A, được bán, chuyển nhượng một phần tài sản là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh với giá trị tương ứng (theo tỷ lệ so với giá trị TSBĐ) với số tiền đã thực hiện nghĩa vụ, nếu việc giải chấp một phần tài sản không ảnh hưởng đến tính chất, tính năng sử dụng ban đầu và giá trị của phần tài sản còn lại;

3.3.5) Nhận lại giấy tờ về tài sản thế chấp (nếu có) khi hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này hoặc thay thế bằng tài sản khác trên cơ sở chấp thuận bằng văn bản của Bên A.

3.3.6) Được bổ sung, thay thế tài sản bằng tài sản thế chấp khác có giá trị tương đương nếu được Bên A cho phép bằng văn bản.

3.4. Nghĩa vụ của Bên B:

3.4.1) Báo cáo kịp thời cho Bên A tiến độ hình thành tài sản và sự thay đổi tài sản thế chấp; gửi đồng thời cho Bên A báo cáo tổng hợp kết quả kiểm kê tài sản cuối kỳ kế toán năm, trước khi lập báo cáo tài chính;

3.4.2) Giao bản chính các giấy tờ về tài sản thế chấp hình thành trong tương lai cho Bên A khi ký Hợp đồng thế chấp (nếu có);

3.4.3) Thông báo cho Bên A và trên cơ sở ý kiến chấp thuận bằng văn bản của 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;

3.4.4) Thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp, đăng ký/xóa 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, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm;

3.4.5) Thanh toán mọi chi phí phát sinh liên quan đến các nghiệp vụ về tài sản thế chấp trong suốt quá trình đăng ký giao dịch bảo đảm, thế chấp tài sản và xử lý tài sản thế chấp;

3.4.6) Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh tài sản đang thế chấp, không được thay đổi mục đích sử dụng tài sản trừ trường hợp được Bên A chấp thuận bằng văn bản. Trong trường hợp bán tài sản thế chấp thì số tiền thu được hoặc tài sản hình thành từ số tiền thu được trở thành tài sản thế chấp thay thế cho tài sản đã bán;

3.4.7) Chấp nhận sự kiểm tra theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất của Bên A trong quá trình bảo quản, sử dụng tài sản;

3.4.8) Mua bảo hiểm vật chất đối với tài sản thế chấp trong thời gian đảm bảo nghĩa vụ (theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của Bên A) và hợp đồng bảo hiểm nêu rõ người thụ hưởng là Bên A; Trường hợp Bên B đã mua bảo hiểm cho tài sản thế chấp thì khoản tiền bảo hiểm cũng thuộc tài sản thế chấp. Quyền thụ hưởng tiền bảo hiểm theo Hợp đồng bảo hiểm thuộc về Bên A. Bên B đảm bảo rằng Bên A được ghi tên trong các hợp đồng bảo hiểm sau thời điểm ký kết Hợp đồng này với tư cách là bên thụ hưởng bảo hiểm đầu tiên. Thời hạn bảo hiểm không được ít hơn thời hạn thế chấp. Mức bảo hiểm không thấp hơn giá thị trường của tài sản cùng loại tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo hiểm. Tiền bảo hiểm được thụ hưởng được sử dụng để thu nợ (kể cả trước hạn) của Bên B trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Bên A xem xét chuyển tiền bảo hiểm cho Bên B hưởng và sử dụng khi Bên B đảm bảo thực hiện đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ phát sinh theo Hợp đồng vay được Chính phủ bảo lãnh và các Hợp đồng khác có liên quan tới khoản vay được Chính phủ bảo lãnh đã ký với Bên B tại thời điểm nhận tiền bảo hiểm:

a) Trong giai đoạn xây dựng và giá trị tiền bảo hiểm được nhận dưới 5% giá trị công trình, Bên A chuyển trả tiền bảo hiểm cho Bên B để khắc phục hậu quả;

b) Khi đã hoàn thành giai đoạn xây dựng, Bên A chuyển một phần tiền bảo hiểm nhận được từ cơ quan bảo hiểm cho Bên B để khắc phục sự cố tụt

theo từng trường hợp cụ thể nhưng tối thiểu phải giữ lại số tiền bảo hiểm bằng nghĩa vụ của một kỳ trả nợ kế tiếp.

3.4.9) 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 thế chấp, thay thế bằng tài sản khác được Bên A chấp nhận hoặc thực hiện nghĩa vụ trước hạn cho Bên A;

3.4.10) Phối hợp với Bên A tiến hành các thủ tục nhận tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm để thực hiện nghĩa vụ đối với Bên A trong trường hợp tài sản thế chấp mất, hư hỏng mà tài sản đó đã được bảo hiểm; việc sử dụng tiền bảo hiểm được thực hiện theo nguyên tắc nêu tại khoản 3.4.8 Điều này.

3.4.11) 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).

3.4.12) Trường hợp có thỏa thuận Bên B được tạm giữ giấy tờ tài sản theo quy định của pháp luật:

- Phải bảo quản an toàn giấy tờ tài sản; nếu làm mất, hư hỏng, thì phải bổ sung tài sản, thay thế bằng tài sản khác được Bên A chấp nhận;
- Giao lại giấy tờ tài sản thế chấp khi Bên A có yêu cầu.

3.4.13) Trả phí thi hành án, tất cả các chi phí phát sinh khác, bao gồm cả phí luật sư trong trường hợp Bên A khởi kiện Bên B để thu hồi nợ.

3.4.14) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Xử lý tài sản

4.1. Bên A được quyền 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, không đủ nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật.

4.1.2) Xử lý tài sản thế chấp 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.

4.1.3) Bất kỳ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào trưng thu, quốc hữu hóa, tịch biên hoặc trưng dụng dưới hình thức khác toàn bộ hoặc một phần đáng kể tài sản của Bên B; tiến hành cầm giữ hoặc kiểm soát tài sản, hoạt động kinh doanh của Bên B; thực hiện bất kỳ hành động nào nhằm giải thể hay phá sản Bên B phù hợp với quy định của pháp luật về giải thể, phá sản doanh nghiệp.

4.1.4) Bất kỳ quy định nào của 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.

4.1.5) 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, có ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của Bên B đối với Bên A hoặc có ảnh hưởng tới các tài sản mà Bên B đã thế chấp cho Bên A.

4.1.6) 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 nhận được thông báo của Bên A, 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 thế chấp; trong trường hợp không giao tài sản để xử lý hoặc có hành vi cản trở việc thu giữ hợp pháp tài sản thế chấp 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 thế chấp;
- Bên A nhận chính tài sản thế chấp 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 ủy quyền cho bên thứ ba bán tài sản cho người mua. Bên thứ ba được ủy 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 B ủy quyền cho Bên A 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 có 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 có quyền quyết định giảm từ 5% giá bán tài sản so với giá bán lần trước liền kề, sau mỗi lần thực hiện bán tài sản thế chấp không thành công.

4.3.5) Trường hợp tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ bao gồm nhiều tài sản, Bên B đồng ý để Bên A được lựa chọn tài sản cụ thể để xử lý, đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, phù hợp với quy định của pháp luật.

4.3.6) Số tiền thu được từ việc bán tài sản sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, sẽ dùng để thanh toán các nghĩa vụ của Bên B cho Bên A theo các thứ tự sau:

- (i) toàn bộ dư nợ còn lại của khoản vay được Chính phủ bảo lãnh;
- (ii) các khoản nợ mà Bên B vay của Quỹ Tích lũy trả nợ để trả nợ đối với khoản vay được Chính phủ bảo lãnh;
- (iii) nợ ngân sách nhà nước hoặc các quỹ do Bộ Tài chính quản lý liên quan đến việc ứng vốn trả nợ khoản vay được Chính phủ bảo lãnh;
- (iv) phí bảo lãnh có liên quan tới khoản vay;
- (v) phí dịch vụ thực hiện nghiệp vụ về giao dịch bảo đảm cho Tổ chức dịch vụ (nếu có).

Phần còn dư sẽ trả lại cho Bên B hoặc Bên nhận chuyển nhượng, Bên nhận chuyển giao tài sản thế chấp; nếu còn thiếu thì Bên B hoặc Bên nhận chuyển nhượng, Bên nhận chuyển giao tài sản thế chấp, khoản vay được Chính phủ bảo lãnh có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ còn lại đối với Bên A.

4.3.7) Bên B bằng Hợp đồng này ủy quyền và chỉ định không hủy ngang cho Bên A làm người đại diện theo ủy quyền của Bên B thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Bên B và ký kết bất kỳ văn kiện nào cần thiết trong trường hợp bán

tài sản phải qua đấu giá tại Trung tâm bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, tổ chức có chức năng mua tài sản để bán.

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. 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 ra tòa án nơi Bên A đóng trụ sở hoặc trọng tài để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Quyết định của tòa án, trọng tài có hiệu lực bắt buộc đối với các bên theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Các thỏa thuận khác:

6.1. Chuyển nhượng

Hợp đồng này có hiệu lực bắt buộc đối với các bên kể nhiệm và bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển giao được phép tương ứng của các Bên trong Hợp đồng này và các bên kể nhiệm, nhận chuyển nhượng, chuyển giao được phép đó được hưởng các lợi ích theo Hợp đồng này. Bên B không được chuyển nhượng hoặc chuyển giao bất kỳ quyền hoặc nghĩa vụ nào theo Hợp đồng này hoặc tài liệu giao dịch khác trừ khi có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên A.

6.2. 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.

6.3. 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. *(Những thỏa thuận khác ngoài thỏa thuận đã nêu tại Hợp đồng này nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp của Bên A và tùy thỏa thuận của hai Bên...)*

Điều 7. Cam đoan của các bên

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

7.1. Bên A cam đoan:

7.1.1) Những thông tin về tổ chức, cá nhân của Bên A đã ghi trong Hợp đồng này là đủ thẩm quyền và đúng sự thật.

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

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

7.2. Bên B cam đoan:

7.2.1) Những thông tin về tổ chức, cá nhân, về tài sản và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản của Bên B đã ghi trong Hợp đồng này là đủ thẩm quyền, hợp pháp, hợp lệ và đúng sự thật.

7.2.2) Tài sản thuộc trường hợp được thế chấp tài sản theo quy định của pháp luật.

7.2.3) Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

+ Tài sản thuộc sở hữu hợp pháp, được phép giao dịch và không có tranh chấp.

+ Tài sản không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

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

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

7.2.6) Cam kết sửa đổi Hợp đồng này theo yêu cầu của Bên A phù hợp theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Hiệu lực của Hợp đồng:

8.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. Mọi sửa đổi, bổ sung phải được sự đồng ý của các bên trong hợp đồng và được lập thành văn bản.

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

8.2.1) 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;

8.2.2) Các bên thỏa thuận đảm bảo nghĩa vụ bằng biện pháp khác;

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

8.3. Hợp đồng gồm có trang, được lập thành 02 (hai) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 (một) bản gốc, Bên B giữ 01 (một) bản gốc.

8.4. Hợp đồng này có thể được sửa đổi theo yêu cầu của hai Bên Bằng văn bản, phù hợp với quy định của pháp luật.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B

CÁC ĐỒNG SỞ HỮU

(nếu có)

(Ký, ghi đầy đủ họ, tên và đóng dấu)

Phụ lục 3

Mẫu Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh

(Mẫu này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy vào tình hình thực tế thực hiện)

(Ban hành kèm theo Thông tư số 10/2016/TT-BTC ngày 19/01/2016 của Bộ Tài chính)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

(Kèm theo Hợp đồng Ngàytháng.....năm.....)

Số:.....

(Do Bộ Tài chính và Bên thế chấp cùng lập)

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số
ngàytháng.....năm.....,

Hôm nay, ngày/...../20...., chúng tôi gồm:

1. BÊN NHẬN THẾ CHẤP (Bên A)

BỘ TÀI CHÍNH

Trụ sở tại:

.....

Điện thoại:

Fax.....

Người đại diện: Ông/Bà..... Chức vụ:.....

(Theo giấy ủy quyền số:..... ngày...../.../20.... của))

2. BÊN THẾ CHẤP (Bên B)

Tên tổ chức:

- Địa chỉ:

- Giấy chứng nhận ĐKKD/ Giấy phép đầu tư/Quyết định thành lập
số:..... ngày:...../...../..... do:..... cấp.

- Mã số doanh nghiệp:

- Số điện thoại:số fax: Email:

- **Họ và tên người đại diện:**Chức vụ:Năm sinh:.....

- Giấy ủy quyền số: ngày .../.../..... do ủy quyền.

- Giấy CMND/Hộ chiếu số: cấp ngày .../.../..... tại:

.....

- Địa chỉ liên hệ:

Hai bên thống nhất lập phụ lục hợp đồng với các nội dung sau:

Điều 1. Bên B cam kết các tài sản thuộc danh mục đính kèm sau đây đã được hình thành từ khoản vay ... được Chính phủ bảo lãnh và các tài sản khác để đầu tư Dự ánvà làm bảo đảm cho nghĩa vụ được Chính phủ bảo lãnh được hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số.....ngày.....tháng.....năm.

Các tài sản trên thuộc quyền sở hữu, đồng sở hữu, quyền quản lý, sử dụng của Bên B. Các giấy tờ có liên quan đến tài sản được giao cho Bên A giữ theo thỏa thuận, gồm:

-

-

Điều 2. Hai bên cam kết thực hiện đầy đủ và đúng các điều khoản đã thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số.... ngày.....tháng.....năm.....

BÊN THẾ CHẤP

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu, các trường hợp bên thế chấp có người đồng sở hữu thì phải có chữ ký của người đại diện và người đồng sở hữu)

BÊN NHẬN THẾ CHẤP

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

CÁC ĐỒNG SỞ HỮU (nếu có)

(Từng bên ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Phụ lục 4

**Mẫu Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản
về thay thế tài sản thế chấp**

*(Mẫu này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy vào tình hình thực tế thực hiện)
(Ban hành kèm theo Thông tư số 10/2016/TT-BTC ngày 19/01/2016 của Bộ Tài chính)*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP TÀI SẢN
VỀ THAY THẾ TÀI SẢN THẾ CHẤP**

(Kèm theo Hợp đồng Ngàytháng.....năm.....)

Số:.....

(Do Bộ Tài chính và Bên thế chấp cùng lập)

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số
ngàytháng.....năm.....,

Hôm nay, ngày/...../20...., chúng tôi gồm:

1. BÊN NHẬN THẾ CHẤP (Bên A)

BỘ TÀI CHÍNH

Trụ sở tại:

.....

Điện thoại:

Fax.....

Người đại diện: Ông/Bà..... Chức vụ:.....

(Theo giấy ủy quyền số:..... ngày...../.../20.... của)

2. BÊN THẾ CHẤP (Bên B)

Tên tổ chức:

- Địa chỉ:

- Giấy chứng nhận ĐKKD/ Giấy phép đầu tư/Quyết định thành lập
số:..... ngày:/ / do: cấp.

- Mã số doanh nghiệp:
- Số điện thoại:số fax: Email:
- **Họ và tên người đại diện:**Chức vụ:Năm sinh:.....
- Giấy ủy quyền số: ngày .././..... do ủy quyền.
- Giấy CMND/Hộ chiếu số: cấp ngày .././..... tại:
- Địa chỉ liên hệ:

Hai bên thống nhất lập phụ lục hợp đồng với các nội dung sau:

Điều 1. Bên B cam kết thay thế các tài sản thuộc danh mục đính kèm sau đây để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay ... được Chính phủ bảo lãnh để đầu tư Dự án được hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản số.....ngày.....tháng.....năm.

Các tài sản trên thuộc quyền sở hữu, đồng sở hữu, quyền quản lý, sử dụng của Bên B. Các giấy tờ có liên quan đến tài sản được giao cho Bên A giữ theo thỏa thuận, gồm:

-
-

Điều 2. Hai bên cam kết thực hiện đầy đủ và đúng các điều khoản đã thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số.... ngày.....tháng.....năm.....

BÊN THẾ CHẤP

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu, các trường hợp bên thế chấp có người đồng sở hữu thì phải có chữ ký của người đại diện và người đồng sở hữu)

BÊN NHẬN THẾ CHẤP

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

CÁC ĐỒNG SỞ HỮU (nếu có)

(Từng bên ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Phụ lục 5

(Ban hành kèm theo Thông tư số 10/2016/TT-BTC ngày 19/01/2016 của Bộ Tài chính)

Cơ quan báo cáo

BÁO CÁO RÀ SOÁT TÀI SẢN THẾ CHẤP

Đối với các dự án/khoản vay được Chính phủ bảo lãnh đã hoàn thành rút vốn và đang trả nợ gốc

(Kèm theo công văn sốngày...của Cơ quan báo cáo)

STT	Dự án	Hợp đồng thế chấp (số, ngày)	Nguyên giá tương ứng với phần thế chấp cho vốn vay được CP bảo lãnh	Trị giá tài sản tại thời điểm thế chấp	Tình trạng TSBĐ (cầm cố, thế chấp...cho nghĩa vụ dân sự khác)	Thay đổi tài sản (thay đổi sở hữu, thanh lý, khác...) (tăng, giảm)	Giá trị còn lại của tài sản đến thời điểm báo cáo	Nguyên nhân tăng, giảm
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	Dự án A							
1	Tài sản a							
2	Tài sản b							
	...							
II	Dự án B							
1	Tài sản a							
2	Tài sản b							
	...							

Ghi chú: Chỉ liệt kê giá trị tài sản tương ứng với phần thế chấp cho vốn vay được bảo lãnh

Hà Nội, ngàytháng.....năm

Người lập biểu

Thủ trưởng

Ký, ghi rõ chức danh & họ tên

Ký, ghi rõ chức danh & họ tên

Phụ lục 6

(Ban hành kèm theo Thông tư số 10/2016/TT-BTC ngày 19/01/2016 của Bộ Tài chính)

Cơ quan báo cáo

BÁO CÁO RÀ SOÁT TÀI SẢN THẾ CHẤP

Đối với các dự án/khoản vay được Chính phủ bảo lãnh đang rút vốn

(Kèm theo công văn sốngày...của Cơ quan báo cáo)

STT	Dự án	Hợp đồng thế chấp (số, ngày)	Thời điểm hình thành tài sản	Trị giá tài sản hình thành	Thay đổi tài sản (thay đổi sở hữu, thanh lý, khác...) (tăng, giảm)	Nguyên nhân tăng, giảm
1	2	3	4	5	6	7
I	Dự án/Khoản vay A					
1	Tài sản a					
2	Tài sản b					
	...					
II	Dự án/Khoản vay B					
1	Tài sản a					
2	Tài sản b					
	...					

Ghi chú: Chỉ liệt kê giá trị tài sản tương ứng với phần thế chấp cho vốn vay được bảo lãnh

Hà Nội, ngàytháng.....năm

Người lập biểu

Thủ trưởng

Ký, ghi rõ chức danh & họ tên

Ký, ghi rõ chức danh & họ tên