

Số: 3846/QĐ-NHCS

Hà Nội, ngày 05 tháng 9 năm 2018

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc công bố thủ tục giải quyết công việc mới ban hành, thủ tục giải quyết công việc bị bãi bỏ trong lĩnh vực tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Ngân hàng Chính sách xã hội

### TỔNG GIÁM ĐỐC NGÂN HÀNG CHÍNH SÁCH XÃ HỘI

Căn cứ Quyết định số 131/2002/QĐ-TTg ngày 04/10/2002 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ngân hàng Chính sách xã hội (NHCSXH);

Căn cứ Điều lệ về tổ chức và hoạt động của NHCSXH ban hành kèm theo Quyết định số 16/2003/QĐ-TTg ngày 22/01/2003 của Thủ tướng Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 08/6/2010 của Chính phủ về Kiểm soát thủ tục hành chính và Nghị định số 92/2017/NĐ-CP ngày 07/8/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định liên quan đến kiểm soát thủ tục hành chính;

Căn cứ văn bản số 705/NHCS-PC ngày 12/02/2018 của Tổng Giám đốc NHCSXH hướng dẫn thực hiện công tác kiểm soát thủ tục giải quyết công việc của NHCSXH;

Xét đề nghị của Giám đốc Ban: Pháp chế, Tín dụng học sinh sinh viên và các đối tượng chính sách khác,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Công bố kèm theo Quyết định này 01 (một) thủ tục giải quyết công việc (TTGQCV) lĩnh vực tín dụng mới ban hành thuộc thẩm quyền giải quyết của NHCSXH; bãi bỏ 04 (bốn) TTGQCV lĩnh vực tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của NHCSXH.

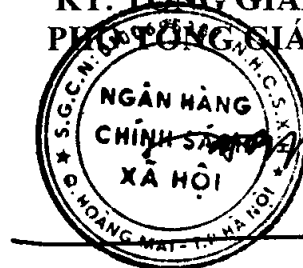
**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng NHCSXH; Giám đốc: Ban Pháp chế, Ban Tín dụng học sinh sinh viên và các đối tượng chính sách khác, các Ban chuyên môn nghiệp vụ tại Hội sở chính; Trung tâm Đào tạo, Trung tâm Công nghệ thông tin, Sở giao dịch, Chi nhánh NHCSXH các tỉnh, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Cục Kiểm soát TTHC - VPCP (b/cáo);
- Tổng Giám đốc (báo cáo);
- Trưởng BKS; các Phó TGĐ, KTT;
- Website NHCSXH (Ban PC);
- TTCNTT (truyền filetrans cho chi nhánh); NHCSXH các tỉnh, thành phố;
- Lưu: VT, PC, TDSV.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đức Hải

**THỦ TỤC GIẢI QUYẾT CÔNG VIỆC LĨNH VỰC TÍN DỤNG MỚI BAN HÀNH VÀ THỦ TỤC GIẢI QUYẾT CÔNG VIỆC LĨNH VỰC TÍN DỤNG BỊ BÃI BỎ THUỘC THẨM QUYỀN GIẢI QUYẾT CỦA NHCSXH**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 3846/QĐ-NHCS ngày 05 / 9 /2018 của Tổng Giám đốc Ngân hàng Chính sách xã hội)

**Phần A**  
**DANH MỤC THỦ TỤC GIẢI QUYẾT CÔNG VIỆC**

**I. Danh mục thủ tục giải quyết công việc (TTGQCV) mới ban hành thuộc thẩm quyền giải quyết của NHCSXH**

TT	Tên thủ tục	Lĩnh vực	Cơ quan thực hiện
1	Thủ tục bảo đảm tiền vay bằng hình thức thế chấp tài sản.	Hoạt động tín dụng	NHCSXH nơi thực hiện thủ tục (cấp tỉnh, cấp huyện)

**II. Danh mục TTGQCV bị bãi bỏ thuộc thẩm quyền giải quyết của NHCSXH.**

Số TT	Số hồ sơ TTGQCV	Tên thủ tục TTGQCV	Tên văn bản quy định việc bãi bỏ TTGQCV	Lĩnh vực	Cơ quan thực hiện
1	B-NCS-283248-TT	Thủ tục bảo đảm tiền vay bằng hình thức cầm cố tài sản	Văn bản số 3768/NHCS-TDSV ngày 28/8/2018	Hoạt động tín dụng	NHCSXH nơi thực hiện thủ tục (cấp tỉnh, cấp huyện)
2	B-NCS-283249-TT	Thủ tục bảo đảm tiền vay thông qua hình thức bảo lãnh bằng cầm cố tài sản của bên thứ 3.	Như trên	Như trên	Như trên
3	B-NCS-283250-TT	Thủ tục bảo đảm tiền vay bằng hình thức thế chấp tài sản.	Như trên	Như trên	Như trên
4	B-NCS-283251-TT	Thủ tục bảo đảm tiền vay thông qua hình thức bảo lãnh bằng thế chấp tài sản của bên thứ 3.	Như trên	Như trên	Như trên

## Phần B

# NỘI DUNG CỤ THỂ CỦA THỦ TỤC GIẢI QUYẾT CÔNG VIỆC THUỘC THẨM QUYỀN CỦA NGÂN HÀNG CHÍNH SÁCH XÃ HỘI

### Thủ tục bảo đảm tiền vay bằng hình thức thế chấp tài sản.

#### a) Trình tự thực hiện:

**Bước 1:** Bên thế chấp xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và gửi kèm các giấy tờ có liên quan đến hồ sơ thế chấp tới NHCSXH nơi thực hiện thủ tục.

#### **Bước 2.**

- NHCSXH nơi thực hiện thủ tục thẩm định tài sản thế chấp, nếu:

+ Tài sản thế chấp không đủ điều kiện bảo đảm cho khoản vay: NHCSXH nơi thực hiện thủ tục thông báo (*mẫu số 02/BĐT*) cho Bên thế chấp.

+ Tài sản thế chấp đủ điều kiện bảo đảm cho khoản vay: NHCSXH nơi thực hiện thủ tục và Bên thế chấp xác định giá trị tài sản thế chấp, lập Biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp.

- NHCSXH nơi thực hiện thủ tục và Bên thế chấp thỏa thuận lập Hợp đồng thế chấp tài sản.

**Bước 3:** NHCSXH nơi thực hiện thủ tục cùng Bên thế chấp thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản, đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật.

**Bước 4:** Bên thế chấp giao/nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho NHCSXH nơi thực hiện thủ tục.

**b) Cách thức thực hiện:** Bên thế chấp nộp hồ sơ thế chấp tài sản trực tiếp cho NHCSXH nơi thực hiện thủ tục.

#### c) Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Thành phần hồ sơ:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: 01 bản chính (*lưu NHCSXH*);

+ Giấy chứng nhận bảo hiểm tài sản (trong trường hợp pháp luật quy định tài sản thế chấp phải mua bảo hiểm): 01 bản chính (*lưu NHCSXH*);

+ Căn cước công dân/Giấy chứng minh nhân dân của Bên thế chấp: 01 bản sao (*lưu NHCSXH*);

+ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, điều lệ doanh nghiệp, Quyết định bổ nhiệm người đại diện theo pháp luật...(trong trường hợp Bên thế chấp là tổ chức kinh tế): 01 bản sao có công chứng hoặc chứng thực (*lưu NHCSXH*);

+ Văn bản chấp thuận dùng tài sản sở hữu chung để thế chấp (trường hợp Bên thế chấp là: Tổ chức kinh tế Nhà nước, công ty liên doanh, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn nhiều thành viên...): 01 bản chính (*lưu NHCSXH*);

+ Văn bản ủy quyền cử người đại diện thế chấp và sử dụng tài sản thế chấp (trường hợp phải có theo quy định): 01 bản chính có công chứng (*lưu NHCSXH*);

+ Biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp (*mẫu số 03/BĐTV*): 03 bản chính (*01 bản lưu Bên thế chấp, 02 bản lưu NHCSXH*);

+ Hợp đồng thế chấp tài sản (*mẫu số 04/BĐTV*): 05 bản chính có công chứng (*01 bản lưu người vay, 01 bản lưu Bên thế chấp, 01 bản lưu tổ chức Công chứng, 01 bản lưu cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm, 01 bản lưu NHCSXH nơi thực hiện thủ tục*);

+ Giấy tờ khác làm cơ sở định giá tài sản thế chấp (nếu có): 01 bản sao (*lưu NHCSXH*);

- Số lượng hồ sơ: 02 bộ

**d) Thời hạn giải quyết:** Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày NHCSXH nơi thực hiện thủ tục nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

**đ) Đối tượng thực hiện TTGQCV:** Cá nhân, tổ chức.

**e) Cơ quan giải quyết TTGQCV:** NHCSXH nơi thực hiện thủ tục.

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: NHCSXH;

- Cơ quan phối hợp: Tổ chức hành nghề Công chứng, UBND cấp xã, cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm.

**g) Kết quả thực hiện TTGQCV:**

Thông báo phê duyệt tài sản thế chấp (*mẫu số 02/BĐTV*) hoặc Hợp đồng thế chấp tài sản (*mẫu số 04/BĐTV*).

**h) Phí, lệ phí:** Không.

**i) Tên mẫu đơn, tờ khai:**

- Biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp (*mẫu số 03/BĐTV*);

- Hợp đồng thế chấp tài sản (*mẫu số 04/BĐTV*);

**k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện TTGQCV:**

- Tài sản thế chấp phải thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của Bên thế chấp, có Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản của Bên thế chấp.

- Bên thế chấp là người có quyền sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất (nhà ở, công trình xây dựng khác) phải được đăng ký quyền sở hữu theo quy định của pháp Luật.

- Tài sản thế chấp là tài sản được phép giao dịch theo quy định của Pháp luật.

- Tài sản thế chấp không có tranh chấp về quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng, quản lý tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp. Tài sản không bị kê biên, bên thế chấp chịu trách nhiệm trước pháp Luật về tính hợp pháp, hợp lệ của tài sản thế chấp.

- Có bảo hiểm tài sản đối với tài sản mà pháp luật quy định phải mua bảo hiểm.

- Tài sản thế chấp là đất thuê đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có thời hạn sử dụng đất còn lại trên 05 năm tính từ ngày trả nợ cuối cùng khi vay vốn NHCSXH.


#### **l) Căn cứ pháp lý của TTGQCV:**

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP;

- Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

- Văn bản số 3768/NHCS-TDSV ngày 28/8/2018 của Tổng Giám đốc NHCSXH hướng dẫn thực hiện bảo đảm tiền vay trong hệ thống NHCSXH. 

**BIÊN BẢN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẾ CHẤP <sup>1</sup>**  
Số: .... /20... /BBĐG

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm 20....., tại ..... chúng  
tôi gồm có:

**I. BÊN THẾ CHẤP (gọi tắt là Bên A):**

- Ông (Bà) <sup>2</sup>: ..... Sinh năm: .....  
Giấy CMND<sup>3</sup>/CCCD<sup>4</sup> số: ..... Ngày cấp: ..... Nơi cấp: .....  
Địa chỉ thường trú: .....  
Địa chỉ liên hệ: .....  
Điện thoại: ..... Email: .....

**- Tên Tổ chức:**

Tên gọi: ..... Ngày thành lập: .....  
Giấy CNĐKDN<sup>5</sup>/QĐTL<sup>6</sup> số: ..... Ngày cấp: ..... Nơi cấp: .....  
Địa chỉ trụ sở/thường trú: .....  
Địa chỉ liên hệ: .....  
Điện thoại: ..... Email: .....  
Người đại diện là ông (bà): ..... Chức vụ: .....  
Giấy CMND/CCCD số: ..... Ngày cấp: ..... Nơi cấp: .....  
Địa chỉ thường trú: .....  
Địa chỉ liên hệ: .....  
Điện thoại: ..... Email: .....

**II. BÊN NHẬN THẾ CHẤP (gọi tắt là Bên B):**

Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện): .....  
Địa chỉ: .....  
Điện thoại : ..... Fax: .....

<sup>1</sup> Căn cứ mẫu Biên bản này, NHCSXH nơi cho vay có thể sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với qui định của Pháp luật và đảm bảo an toàn vốn

<sup>2</sup> Trường hợp là cá nhân hoặc người đại diện theo pháp luật của tổ chức có tài sản thế chấp tại NHCSXH. Lưu ý trường hợp thuộc quyền sở hữu của nhiều người

<sup>3</sup> Chứng minh nhân dân

<sup>4</sup> Căn cước công dân

<sup>5</sup> Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

<sup>6</sup> Quyết định thành lập

Người đại diện là ông (bà): ..... Chức vụ: .....

Giấy ủy quyền số <sup>7</sup>: ..... ngày ..... / ..... / ..... của .....

**Chúng tôi cùng thống nhất lập Biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, với nội dung cụ thể như sau:**

## 1. Quyền sử dụng đất

### a) Mô tả

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ..... Do ..... Cấp ngày: ....., cụ thể như sau:

\* Thừa đất:

- Thừa đất số: ..... Tờ bản đồ số: .....
- Địa chỉ: .....
- Loại đất: .....
- Diện tích: ..... m<sup>2</sup> (bằng chữ ..... m<sup>2</sup>),
- Hình thức sử dụng: Riêng: ..... m<sup>2</sup>; Chung: ..... m<sup>2</sup>
- Mục đích sử dụng: .....
- Thời hạn sử dụng: .....
- Nguồn gốc sử dụng: .....
- Khác (nếu có): .....

### b) Giá trị của quyền sử dụng đất

- Giá trị đất tại địa chỉ.....theo vị trí đất:.....của Bảng giá ..... được ban hành kèm theo Quyết định số:.....ngày...../...../.....của UBND tỉnh.....là:..... đồng/m<sup>2</sup> tại thời điểm định giá.

- Giá trị quyền sử dụng đất để bảo đảm khoản vay tại NHCSXH là: Diện tích đất..... (m<sup>2</sup>) nhân (x) với Giá trị đất.....đồng/m<sup>2</sup> bằng (=):.....đồng.

## 2. Tài sản gắn liền với đất

### a) Nhà ở

\* Mô tả

- Địa chỉ: .....
- Loại nhà ở: .....
- Diện tích xây dựng: ..... m<sup>2</sup>
- Diện tích sàn: ..... m<sup>2</sup>
- Hình thức sử dụng: Riêng: ..... m<sup>2</sup>; Chung: ..... m<sup>2</sup>

<sup>7</sup> Nếu có

- Cấp (Hạng):.....
- Số tầng:.....
- Năm hoàn thành xây dựng: .....
- Thời hạn sở hữu đến:.....

\* Giá trị nhà ở để bảo đảm cho khoản vay:

- Giá thực tế xây dựng mới một mét vuông ( $m^2$ ) sàn nhà của từng cấp nhà, hạng nhà theo Quyết định số:.....ngày.../.../....của cấp có thẩm quyền.....là:..... đồng/ $m^2$  tại thời điểm định giá.

- Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà ở theo Quyết định số:.....ngày.../.../....của cấp có thẩm quyền.....là:.....% tại thời điểm định giá.

- Giá trị của nhà ở để bảo đảm cho khoản vay tại NHCSXH là: Diện tích sàn nhà .....( $m^2$ ) nhân (x) với Giá trị xây mới.....đồng/  $m^2$  nhân (x) với.....% chất lượng còn lại của nhà ở Bằng (=):.....đồng.

b) Công trình xây dựng khác

\* Mô tả

- Loại nhà công trình:.....
- Diện tích xây dựng:.....  $m^2$
- Hình thức sử dụng: Riêng:.....  $m^2$ ; Chung:.....  $m^2$
- Số tầng:.....
- Thời hạn sở hữu đến:.....

\* Giá trị công trình xây dựng khác để bảo đảm khoản vay là:.....đồng

c) Rừng sản xuất là rừng trồng.....

\* Mô tả

- Loại cây chủ yếu:.....
- Diện tích:.....  $m^2$
- Nguồn gốc tạo lập: (*Tự trồng rừng, Nhà nước giao không thu tiền, Nhà nước giao có thu tiền, nhận chuyển quyền, Nguồn vốn nhận*): .....
- Sở hữu chung: .....  $m^2$ , Sở hữu riêng: .....  $m^2$ ;
- Thời hạn sở hữu đến .....

\* Giá trị Rừng sản xuất là rừng trồng để bảo đảm khoản vay:

- Giá trị một mét vuông ( $m^2$ ) rừng sản xuất là rừng trồng theo Quyết định số:.....ngày.../.../....của cấp có thẩm quyền.....là:..... đồng/ $m^2$  tại thời điểm định giá.

- Giá trị rừng sản xuất là rừng trồng để bảo đảm cho khoản vay tại NHCSXH là: Diện tích thuộc sở hữu riêng.....( $m^2$ ) nhân (x) với Giá trị một mét vuông ( $m^2$ ) rừng trồng.....đồng/ $m^2$  Bằng (=) .....đồng



- Hoặc cách xác định giá khác theo quy định của cấp có thẩm quyền tại thời điểm định giá.

d) Cây lâu năm

\* Mô tả

- Loại cây chủ yếu: .....

- Diện tích: ..... m<sup>2</sup>,

- Diện tích sở hữu chung: ..... m<sup>2</sup>,

- Diện tích sở hữu riêng: ..... m<sup>2</sup>,

- Thời hạn sở hữu đến: .....

\* Giá trị Cây lâu năm đảm bảo cho khoản vay:

- Giá trị một mét vuông (m<sup>2</sup>) cây lâu năm theo Quyết định số:.....ngày.../.../....của cấp có thẩm quyền.....là:..... đồng/m<sup>2</sup> tại thời điểm định giá.

- Giá trị cây lâu năm để bảo đảm cho khoản vay tại NHCSXH là: Diện tích thuộc sở hữu riêng .....m<sup>2</sup> nhân (x) với Giá một m<sup>2</sup> cây lâu năm .....đồng/m<sup>2</sup> Bằng (=):.....đồng. Hoặc số lượng cây lâu năm nhân (x) với đơn giá theo Quyết định số:.....ngày.../.../....của cấp có thẩm quyền.....là:..... đồng/cây tại thời điểm định giá.

- Hoặc cách xác định giá khác theo quy định của cấp có thẩm quyền tại thời điểm định giá.

e) Giá trị tài sản bảo đảm gắn liền với đất (a + b + c + d) là: ..... đồng

3. Tổng giá trị tài sản thế chấp là: (1 + 2) hoặc một trong những loại tài sản: 1 hoặc 2: ..... đồng

(Bằng chữ:..... VNĐ)

Biên bản này được thông qua và được mọi người thống nhất với nội dung trên và được lập thành 03 (ba) bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản kèm theo Hợp đồng thế chấp tài sản./.



**BÊN THẾ CHẤP**

(Gồm cả đồng sở hữu – nếu có)

(Ký, ghi rõ họ tên)

**ĐẠI DIỆN BÊN NHẬN THẾ CHẤP**

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu – nếu có)

Cán bộ Tín dụng TP/TT. Tín dụng **GIÁM ĐỐC**

**HỢP ĐỒNG THẺ CHẤP TÀI SẢN<sup>1</sup>**  
Số: ...../20...../HĐTC

Căn cứ Bộ Luật dân sự năm 2015 và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan đến giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số ...../HĐTD ngày ...../...../..... ký giữa Ông (bà): ..... với chi nhánh (PGD) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện).....;

Theo thoả thuận của các Bên.

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

**I. BÊN THẺ CHẤP (gọi tắt là Bên A):**

- **Tên Tổ chức/hộ gia đình/cá nhân:** .....

Địa chỉ liên hệ:.....

Giấy CNĐKDN<sup>2</sup>/QĐTL<sup>3</sup> số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp: .....

Mã số doanh nghiệp: .....

Số sổ hộ khẩu:..... cấp ngày: ..... tại: ..... Điện thoại:..... Email: .....

- **Họ và tên người đại diện (chủ hộ)<sup>4</sup>:** ..... chức vụ:..... Sinh năm:.....

Giấy CMND<sup>5</sup>/CCCD<sup>6</sup> số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp: .....

Địa chỉ liên hệ.....:

Giấy ủy quyền/văn bản chấp thuận số:..... ngày...../...../..... của .....

**II. BÊN NHẬN THẺ CHẤP (gọi tắt là Bên B):**

Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện): .....

Địa chỉ: .....

Điện thoại :..... Fax:.....

Người đại diện là ông (bà): ..... Chức vụ: .....

Giấy ủy quyền số<sup>7</sup>:..... ngày...../...../..... của .....

<sup>1</sup>Căn cứ mẫu Hợp đồng này, NHCSXH nơi cho vay có thể sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với qui định của Pháp luật và đảm bảo an toàn vốn.

<sup>2</sup> Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

<sup>3</sup> Quyết định thành lập

<sup>4</sup> Trường hợp là cá nhân hoặc người đại diện theo pháp luật của tổ chức có tài sản thế chấp tại NHCSXH. Lưu ý trường hợp thuộc quyền sở hữu của nhiều người

<sup>5</sup> Chứng minh nhân dân

<sup>6</sup> Căn cước công dân

<sup>7</sup> Nếu có

**Hai bên cùng nhau thỏa thuận ký Hợp đồng thế chấp tài sản theo các nội dung, cụ thể như sau:**

**ĐIỀU 1  
NGHĨA VỤ ĐƯỢC BẢO ĐẢM**

1. Bên A tự nguyện đồng ý thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của mình nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ tại Hợp đồng tín dụng số..... ngày..... ký giữa chi nhánh (Phòng giao dịch) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện) ..... với Ông (bà) ..... đối với Bên B.

2. Nghĩa vụ được bảo đảm là tổng số tiền vay :..... đồng (Bằng chữ:.....) và tiền lãi phát sinh, phí (nếu có) theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này.

3. Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm cả các nghĩa vụ qui định tại các Phụ lục trong trường hợp Hợp đồng tín dụng được gia hạn, điều chỉnh kỳ hạn trả nợ hoặc có sửa đổi bổ sung làm thay đổi nghĩa vụ được bảo đảm.

**ĐIỀU 2  
TÀI SẢN THẾ CHẤP<sup>8</sup>**

1. Tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản thuộc sở hữu của Bên A. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ..... Do ..... Cấp ngày: ....., cụ thể như sau:

a) Thửa đất:

- Thửa đất số:..... Tờ bản đồ số: .....
- Địa chỉ:.....
- Loại đất:.....
- Diện tích:..... m<sup>2</sup> (bằng chữ ..... m<sup>2</sup>)
- Hình thức sử dụng: Riêng:..... m<sup>2</sup>; Chung:..... m<sup>2</sup>
- Mục đích sử dụng:.....
- Thời hạn sử dụng:.....
- Nguồn gốc sử dụng:.....

b) Nhà ở:

- Loại nhà ở:.....
- Diện tích xây dựng:..... m<sup>2</sup>
- Diện tích sàn:..... m<sup>2</sup>
- Hình thức sử dụng: Riêng:..... m<sup>2</sup>; Chung:..... m<sup>2</sup>

<sup>8</sup> Căn cứ mẫu Hợp đồng này, NHCSXH nơi cho vay có thể sửa đổi bổ sung cho phù hợp đối với từng loại tài sản thế chấp nhưng không được trái với quy định của pháp luật và phải bảo đảm an toàn vốn.

- Số tầng:.....

- Thời hạn sở hữu đến:.....

c) Công trình xây dựng khác:

- Loại nhà công trình:.....

- Diện tích xây dựng:..... m<sup>2</sup>

- Hình thức sử dụng: Riêng:..... m<sup>2</sup>; Chung:..... m<sup>2</sup>

- Số tầng:.....

- Thời hạn sở hữu đến:.....

d) Rừng sản xuất là rừng trồng.....

- Loại cây chủ yếu:.....

- Diện tích:..... m<sup>2</sup>

- Nguồn gốc tạo lập: (Tự trồng rừng, Nhà nước giao không thu tiền, Nhà nước giao có thu tiền, nhận chuyển quyền, Nguồn vốn nhận):.....

- Sở hữu chung:..... m<sup>2</sup>, Sở hữu riêng:..... m<sup>2</sup>;

- Thời hạn sở hữu đến.....

đ) Cây lâu năm:

- Loại cây chủ yếu:.....

- Diện tích:..... m<sup>2</sup>,

- Diện tích sở hữu chung:..... m<sup>2</sup>,

- Diện tích sử dụng riêng:..... m<sup>2</sup>,

- Thời hạn sở hữu đến:.....

2. Phần giá trị tăng lên do sửa chữa, thay thế bộ phận, nâng cấp tài sản, hoa lợi hoặc tiền bồi thường thiệt hại cho việc tài sản bị mất, mất giá trị, giảm sút giá trị (nếu có) .... phát sinh từ tài sản thế chấp 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.

3. Các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản của Bên A bao gồm:  
(ghi rõ các giấy tờ sở hữu tài sản: số hiệu giấy. Ngày cấp, nơi cấp...)

**ĐIỀU 3**  
**GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẾ CHẤP**

1. Tổng giá trị tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này là:..... đồng

(Bằng chữ:.....)

Theo Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm số..... ngày..... giữa chi nhánh (PGD) NHCSXH tỉnh (huyện)..... với Ông (Bà).....

Giá trị tài sản thế chấp tại thời điểm ký hợp đồng này không áp dụng khi xử lý tài sản thế chấp.

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

- Khi tài sản thế chấp có sự biến động về giá (giá thị trường, khung giá đất theo quy định của UBND tỉnh, thành phố, hao mòn, thay đổi tính năng, công dụng) ảnh hưởng tới nghĩa vụ bảo đảm của tài sản;
- Bên B kiểm tra phát hiện tài sản bị giảm giá trị vì hư hỏng, lạc hậu, mất mát;
- Sau khi di chuyển địa điểm lắp đặt đối với tài sản là máy móc, thiết bị gắn liền với nhà xưởng.

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

### 1. Quyền của Bên A:

- a) Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng là tài sản thế chấp theo thoả thuận;
- b) Đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp;
- c) Nhận lại giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp do Bên B giữ khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản thế chấp chấm dứt;
- d) Được cho thuê, cho mượn tài sản đang thế chấp với điều kiện phải thông báo cho bên B và phải được bên B đồng ý bằng văn bản trước khi thực hiện. Đồng thời phải thông báo cho bên thuê, bên mượn tài sản biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang được thế chấp tại Bên B;
- đ) Thoả thuận với Bên B về việc bồi thường thiệt hại trong trường hợp giấy tờ về tài sản thế chấp do Bên B giữ bị mất, hư hỏng.

### 2. Nghĩa vụ của Bên A:

- a) Cung cấp đầy đủ thông tin về thực trạng tài sản thế chấp cho Bên B;
- b) Giao toàn bộ bản chính các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp và các giấy tờ có liên quan của tài sản thế chấp cho Bên B;
- c) Phải thực hiện công chứng, chứng thực Hợp đồng thế chấp, đăng ký, xóa đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật hoặc theo yêu cầu của Bên B. Chịu trách nhiệm thanh toán các chi phí liên quan đến việc công chứng, chứng thực, đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của Pháp luật, kể cả trường hợp sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này;
- d) Bảo quản, giữ gìn an toàn tài sản thế chấp;
- đ) Áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục, kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng tài sản thế chấp nếu do việc khai thác đó mà tài sản thế chấp có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị;

e) Khi tài sản thế chấp bị hư hỏng thì bên A phải thông báo bằng văn bản ngay cho bên B và có trách nhiệm sửa chữa, tu bổ tài sản để bảo toàn giá trị tài sản thế chấp; Trong trường hợp Bên A không khắc phục được thì phải thông báo văn bản ngay cho bên B thực hiện bổ sung hoặc thay thế tài sản đảm bảo có giá trị tương đương;

g) Phối hợp Bên B khi xảy ra một trong các trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm theo đúng các quy định tại Hợp đồng này và các điều kiện khác do pháp luật quy định;

h) Đồng ý, chấp thuận vô điều kiện cho bên B được toàn quyền xử lý Tài sản thế chấp sau 30 ngày kể từ ngày đến hạn thực hiện nghĩa vụ. Cam kết không có khiếu nại, khiếu kiện, hoặc có bất kỳ hành vi cản trở, gây trở ngại, làm ảnh hưởng đến việc xử lý tài sản;

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

k) Thông báo đúng, đầy đủ cho Bên B về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp. Thực hiện yêu cầu của Bên B về việc bổ sung, thay thế tài sản thế chấp và bồi thường thiệt hại (nếu có);

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

m) Chấp nhận sự kiểm tra theo định kỳ hoặc kiểm tra bất thường của Bên B trong quá trình bảo quản, sử dụng tài sản thế chấp;

n) Mua bảo hiểm vật chất đối với tài sản thế chấp trong thời gian đảm bảo nghĩa vụ (nếu pháp luật quy định phải mua bảo hiểm hoặc Bên B yêu cầu) và hợp đồng bảo hiểm nêu rõ người thụ hưởng là Bên B; đồng thời lập văn bản ủy quyền cho Bên B được hưởng tiền bảo hiểm trong trường hợp xảy ra sự kiện bảo hiểm; giao bản chính hợp đồng bảo hiểm và văn bản ủy quyền cho Bên B giữ;

p) Phối hợp với Bên B tiến hành các thủ tục nhận tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm để thực hiện nghĩa vụ đối với Bên B trong trường hợp tài sản thế chấp mất, hư hỏng mà tài sản đó đã được bảo hiểm;

q) Bổ sung hoặc thay thế tài sản bảo đảm, nếu giá trị tài sản thế chấp nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này sau khi định giá lại không đủ bảo đảm nghĩa vụ đã thỏa thuận trong Hợp đồng này;

u) Phối hợp với bên B xử lý tài sản và chịu trách nhiệm thanh toán các chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản (nếu có phát sinh).

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

### **1. Quyền của Bên B:**

a) Kiểm tra hoặc yêu cầu Bên A cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp; Được xem xét, kiểm tra, giám sát trực tiếp theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất tài sản thế chấp;

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

c) Yêu cầu Bên A phải áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản, chấm dứt việc cho thuê, cho mượn hoặc ngừng sử dụng và bổ sung tài sản bảo đảm khác nếu tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng, có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị. Nếu Bên A không thực hiện thì Bên B được quyền yêu cầu bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu người vay vốn phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn;

d) Được nhận tiền bảo hiểm trực tiếp từ cơ quan, tổ chức bảo hiểm để thu nợ trong trường hợp rủi ro xảy ra mà tài sản thế chấp đã được bảo hiểm;

đ) Thỏa thuận bằng văn bản với Bên A về quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp (nếu có). Thỏa thuận này không làm thay đổi các nội dung đã thỏa thuận và là một phần không tách rời của Hợp đồng;

Trong trường hợp Bên A không thông báo hoặc thông báo không đúng, không đầy đủ về quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp thì căn cứ vào mức độ nghiêm trọng của vi phạm Bên B có quyền yêu cầu bổ sung, thay thế tài sản thế chấp, hủy hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại đồng thời áp dụng các biện pháp để ngừng giải ngân và thu hồi nợ trước hạn;

e) Được quyền kiểm tra định kỳ hoặc bất thường đối với tài sản thế chấp;

g) Được toàn quyền xử lý Tài sản thế chấp khi phát sinh trường hợp xử lý tài sản theo quy định tại Điều 7 Hợp đồng này;

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

## **2. Nghĩa vụ của Bên B:**


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

b) Trả các giấy tờ cho Bên A sau khi chấm dứt thế chấp, đối với trường hợp các bên thỏa thuận bên B giữ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp;

c) Thực hiện thủ tục xử lý tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 6 THỜI HẠN THẾ CHẤP**

Việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi tất cả các bên ký vào Hợp đồng này và được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật cho đến khi tất cả các nghĩa vụ được bảo đảm của Bên A đối với người vay vốn chấm dứt hoặc tài sản thế chấp đã được xử lý.

Các hợp đồng, phụ lục hợp đồng hoặc văn bản, tài liệu, giấy tờ được các bên thống nhất sửa đổi, bổ sung, thay thế một phần hoặc toàn bộ Hợp đồng này hoặc liên quan đến Hợp đồng này là bộ phận kèm theo và có giá trị pháp lý theo Hợp đồng. 

## ĐIỀU 7

### XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP

#### 1. Các trường hợp xử lý tài sản thế chấp

a) NHCSXH thực hiện xử lý tài sản thế chấp khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

b) Trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc luật quy định.

#### 2. Nguyên tắc xử lý tài sản thế chấp

a) Việc xử lý tài sản thế chấp phải được thực hiện một cách khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bảo đảm, cá nhân, tổ chức có liên quan và phù hợp với các quy định của pháp luật.

b) NHCSXH xử lý tài sản thế chấp theo nội dung thỏa thuận mà không cần phải có văn bản ủy quyền xử lý tài sản của Bên thế chấp.

c) Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì tài sản gắn liền với đất cũng được xử lý cùng với quyền sử dụng đất.

d) Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm thì người vay vốn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ phần còn thiếu.

#### 3. Phương thức xử lý tài sản thế chấp

NHCSXH xử lý tài sản thế chấp bằng hình thức bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm đã thỏa thuận. Chi phí đấu giá tài sản do Bên thế chấp chi trả.

#### 4. Thông báo xử lý tài sản thế chấp

a) Trước khi xử lý tài sản thế chấp, trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày đến hạn thực hiện nghĩa vụ, NHCSXH nơi cho vay phải thông báo bằng văn bản cho Bên thế chấp.

b) Đối với tài sản thế chấp có nguy cơ bị hư hỏng dẫn đến bị giảm sút giá trị hoặc mất toàn bộ giá trị thì NHCSXH có quyền xử lý ngay, đồng thời phải thông báo cho Bên thế chấp về việc xử lý tài sản đó.

#### 5. Thời hạn xử lý tài sản thế chấp

Tài sản thế chấp được xử lý trong thời hạn do các bên thoả thuận; nếu không có thoả thuận thì NHCSXH có quyền quyết định về thời hạn xử lý, nhưng không quá 15 (mười lăm) ngày đối với bất động sản kể từ ngày thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm, trừ trường hợp nêu tại Điểm b Khoản 4 Điều này.

#### 6. Bán tài sản thế chấp

a) NHCSXH bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp bằng hình thức bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.



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

## **ĐIỀU 8**

### **XỬ LÝ TIỀN TỪ BÁN TÀI SẢN THẾ CHẤP**

a) Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán theo thứ tự trả nợ gốc, nợ lãi vay trong hạn, nợ lãi vay quá hạn và phí (nếu có) còn thừa thì được trả cho Bên thế chấp.

b) Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán theo thứ tự trả nợ gốc, nợ lãi vay trong hạn, nợ lãi vay quá hạn và phí (nếu có) còn thiếu so với nghĩa vụ được bảo đảm thì người vay vốn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ phần còn thiếu cho ngân hàng. NHCSXH nơi cho vay tiếp tục quản lý, theo dõi và đôn đốc thu hồi nợ.

## **ĐIỀU 9**

### **CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

#### **1. Bên A cam đoan**

a) Những thông tin về nhân thân và tài sản thế chấp đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật và tại thời điểm ký Hợp đồng này;

b) Có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự để ký kết và thực hiện các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này;

c) Các tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu, sử dụng, quản lý hợp pháp và duy nhất của Bên A và theo quy định của pháp luật, không có bất kỳ sự tranh chấp nào;

d) Bên A có toàn quyền sử dụng tài sản nêu tại Điều 2 Hợp đồng này để thế chấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho Bên B;

đ) Trong thời gian thế chấp, tài sản thế chấp không được chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng dưới mọi hình thức hoặc dùng để bảo đảm cho bất kỳ nghĩa vụ dân sự nào;

e) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc có bất kỳ quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hạn chế quyền sở hữu, quyền sử dụng ngoài những hạn chế đã được nêu tại Hợp đồng này;

g) Tuân thủ quy định pháp luật và các quy định trong Hợp đồng này;

h) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, hiểu rõ quyền và nghĩa vụ lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

#### **2. Bên B cam đoan**

a) Đã xem xét kỹ về tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này;

b) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện;

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

**ĐIỀU 11**  
**HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

1. Hợp đồng này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tất cả các bên ký vào Hợp đồng và được công chứng theo quy định của Pháp luật và kết thúc khi thời hạn thế chấp nêu tại Điều 6 Hợp đồng này chấm dứt.

2. Các phụ lục Hợp đồng, các văn bản, tài liệu được các bên thống nhất sửa đổi, bổ sung, thay thế có liên quan Hợp đồng này là bộ phận không tách rời và có giá trị pháp lý theo Hợp đồng.

3. Hợp đồng này được lập thành 04 bản nếu Bên thế chấp đồng thời là người vay vốn, 05 bản nếu Bên thế chấp không đồng thời là người vay vốn, có giá trị pháp lý như nhau: Bên A giữ 01 bản, Bên B giữ 01 bản, Văn phòng công chứng giữ 01 bản, cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm 01 bản, người vay vốn 01 bản./.

  
**BÊN A**

*(Gồm cả đồng sở hữu tài sản (nếu có))  
(Ký và ghi rõ họ tên)*

**BÊN B**

*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*

**NGƯỜI VAY VỐN**

*(Ký, ghi rõ họ tên)*

**LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN  
HOẶC CHỨNG THỰC CỦA UBND CẤP CÓ THẨM QUYỀN**