

Số: 3768 /NHCS-TDSV

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2018

**HƯỚNG DẪN
THỰC HIỆN BẢO ĐẢM TIỀN VAY
TRONG HỆ THỐNG NGÂN HÀNG CHÍNH SÁCH XÃ HỘI**

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

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

Căn cứ 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;

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

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

Căn cứ các quy định hiện hành của Pháp luật về giao dịch bảo đảm.

Tổng Giám đốc NHCSXH hướng dẫn thực hiện bảo đảm tiền vay trong hệ thống NHCSXH như sau:

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

a) Văn bản này hướng dẫn thực hiện bảo đảm tiền vay trong hệ thống NHCSXH.

b) Đối tượng áp dụng

- Các đơn vị trong hệ thống NHCSXH;
- Người vay vốn;
- Bên bảo đảm.

2. Giải thích từ ngữ

Trong hướng dẫn này các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

a) Giao dịch bảo đảm là giao dịch dân sự do bên bảo đảm và NHCSXH thỏa thuận về việc cầm cố tài sản hoặc thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

b) Bên bảo đảm là bên dùng tài sản thuộc sở hữu của mình, quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của mình hoặc của người khác cho NHCSXH.



c) Bên nhận bảo đảm là NHCSXH nơi cho vay.

d) Hợp đồng bảo đảm là văn bản được ký kết giữa NHCSXH và bên bảo đảm về việc áp dụng biện pháp bảo đảm, gồm: Hợp đồng cầm cố tài sản, Hợp đồng thế chấp tài sản. Hợp đồng bảo đảm có hiệu lực kể từ khi các bên ký vào Hợp đồng và được công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật (nếu có) đến khi thực hiện hết nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm.

đ) Nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ tiền vay, tiền lãi phát sinh từ tiền vay, phí (nếu có) của người vay vốn tại NHCSXH.

e) Người vay vốn là các cá nhân, tổ chức kinh tế vay vốn tại NHCSXH.

3. Biện pháp bảo đảm tiền vay tại NHCSXH

Tạm thời NHCSXH chỉ thực hiện biện pháp bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản.

Thế chấp tài sản là việc Bên thế chấp dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình, quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tại NHCSXH và không giao tài sản cho NHCSXH.

4. Các loại tài sản thế chấp

NHCSXH xem xét nhận các tài sản sau để thực hiện thế chấp tài sản:

a) Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai được thế chấp để vay vốn tại NHCSXH.


b) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm).

5. Điều kiện đối với tài sản thế chấp

a) Tài sản thế chấp phải thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của Bên thế chấp và có các Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản của Bên thế chấp như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì 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.

b) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được phép giao dịch là tài sản pháp luật cho phép hoặc không cấm mua, bán, tặng, cho, chuyển đổi, chuyển nhượng, thế chấp và các giao dịch khác.

c) Tài sản không có tranh chấp về quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng, quản lý của Bên thế chấp tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp. Tài sản không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bên thế chấp chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, hợp lệ của tài sản thế chấp. 

d) Tài sản mà pháp luật quy định phải mua bảo hiểm thì trong thời gian tài sản được dùng làm tài sản thế chấp, Bên thế chấp phải mua bảo hiểm tài sản.

đ) 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.

6. Xác định giá trị tài sản thế chấp

Tài sản thế chấp được xác định giá trị là đồng Việt Nam tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản và phải được lập thành Biên bản. Việc xác định giá trị tài sản thế chấp tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản chỉ làm cơ sở để NHCSXH xác định mức cho vay, không áp dụng khi xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Giá trị của tài sản thế chấp do NHCSXH và Bên thế chấp thỏa thuận nhưng không vượt quá giá trị được xác định đối với từng loại tài sản như sau:

a) Giá trị quyền sử dụng đất

- Giá trị quyền sử dụng đất được xác định theo khung giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm định giá (nếu có) do Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi chung là UBND cấp tỉnh) quy định.

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm định giá được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị quyền sử dụng đất (đồng)} = \text{Diện tích đất (m}^2\text{)} \times \text{Giá 01 mét vuông theo bảng giá đất do UBND cấp tỉnh quy định (đồng/m}^2\text{)} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất do UBND cấp tỉnh quy định (nếu có)}$$

- Đối với giá trị quyền sử dụng đất thuê được xác định bằng số tiền thuê đất đã trả trước một lần cho thời gian thuê còn lại.

b) Giá trị tài sản thế chấp là bất động sản gắn liền với đất:

- Tài sản là nhà ở, công trình xây dựng khác gắn liền với đất: được xác định giá trị căn cứ vào tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của tài sản và nguyên giá hoặc tổng chi phí đầu tư xây dựng các công trình gắn liền với đất. Được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị còn lại của công trình, nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với đất} = \text{Nguyên giá hoặc tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình, nhà cửa, vật kiến trúc} \times \text{Tỷ lệ (\%) chất lượng còn lại của công trình, nhà cửa, vật kiến trúc}$$

Nguyên giá hoặc tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình, nhà cửa, vật kiến trúc tại thời điểm định giá được xác định căn cứ vào giá mét vuông (m²) xây dựng mới của tài sản được áp dụng theo quy định của cấp có thẩm quyền tại thời điểm đầu

tư, xây dựng công trình, nhà cửa, vật kiến trúc. Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của công trình, nhà cửa, vật kiến trúc được xác định theo quy định của cấp có thẩm quyền tại thời điểm định giá (hiện nay, thực hiện theo Thông tư số 301/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính).

- Tài sản thế chấp là cây lâu năm, Rừng sản xuất là rừng trồng được xác định giá trị căn cứ vào giá do cấp có thẩm quyền quy định.

7. Mức cho vay tối đa so với giá trị tài sản thế chấp

Mức cho vay đối với tài sản thế chấp: Tối đa bằng 70% giá trị tài sản thế chấp. Đối với trường hợp cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội theo nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ, mức cho vay thực hiện theo văn bản hướng dẫn của Tổng Giám đốc NHCSXH.

II. THỦ TỤC THẾ CHẤP TÀI SẢN

NHCSXH và Bên thế chấp thực hiện giao kết giao dịch bảo đảm bằng hình thức hợp đồng, được công chứng, chứng thực, đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật.

1. Hồ sơ thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

a) Hồ sơ do Bên thế chấp gửi Ngân hàng

- Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (hoặc bản chính các loại giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất còn giá trị lưu hành theo quy định của pháp luật);

- Đối với tổ chức kinh tế Nhà nước phải có văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền đồng ý cho tổ chức kinh tế dùng tài sản để thế chấp;

- Tài sản thế chấp thuộc sở hữu chung, công ty liên doanh, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn nhiều thành viên... khi thế chấp phải có ý kiến chấp thuận bằng văn bản về việc đồng ý dùng tài sản để thế chấp và ủy quyền cho người đại diện ký văn bản thế chấp của Đại hội cổ đông, Hội đồng quản trị... theo quy định tại Điều lệ của doanh nghiệp, hợp tác xã;

- Các giấy tờ khác trong trường hợp Bên thế chấp là tổ chức kinh tế: giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, điều lệ doanh nghiệp, Quyết định bổ nhiệm người đại diện theo pháp luật...;

- Tài sản thế chấp thuộc sở hữu của nhiều người (từ 2 người trở lên) hoặc sở hữu của hộ gia đình, phải có văn bản ủy quyền (có công chứng) của các đồng sở hữu đồng ý cho Bên thế chấp dùng tài sản để làm tài sản thế chấp hoặc các đồng sở hữu cùng ký đứng tên Bên thế chấp trên Hợp đồng thế chấp tài sản;

- Bản sao Thẻ căn cước công dân/Giấy chứng minh nhân dân của người ký Bên thế chấp trên Hợp đồng thế chấp tài sản;



- Bản chính Giấy chứng nhận bảo hiểm tài sản (nếu có) trong trường hợp pháp luật quy định tài sản thế chấp phải mua bảo hiểm;

- Các giấy tờ khác có liên quan đến tài sản thế chấp: các giấy tờ liên quan làm cơ sở để chứng minh cho việc định giá tài sản thế chấp.

b) Hồ sơ do Ngân hàng và Bên thế chấp cùng lập

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

- Hợp đồng thế chấp tài sản theo mẫu số 04/BĐTV qui định tại văn bản này và phải được đánh máy;

- Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm có xác nhận của cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định.

2. Trình tự thực hiện

- 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, các giấy tờ liên quan đến hồ sơ thế chấp theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Mục này cho NHCSXH nơi cho vay.

- Cán bộ tín dụng kiểm tra tính hợp lệ, hợp pháp của các giấy tờ, tài liệu của hồ sơ thế chấp, kiểm tra thực tế hiện trạng của tài sản thế chấp sau đó lập Báo cáo thẩm định tài sản thế chấp theo mẫu số 01/BĐTV. Trưởng phòng/Tổ trưởng tín dụng có trách nhiệm kiểm soát lại hồ sơ thế chấp, Báo cáo thẩm định tài sản thế chấp của cán bộ tín dụng kể cả kiểm tra thực tế hiện trạng tài sản thế chấp nếu thấy cần thiết, sau đó trình Giám đốc NHCSXH nơi cho vay xem xét:

+ Nếu tài sản thế chấp không đủ điều kiện bảo đảm cho khoản vay thì NHCSXH nơi cho vay thông báo theo mẫu số 02/BĐTV cho Bên thế chấp.

+ Nếu tài sản thế chấp đủ điều kiện bảo đảm cho khoản vay thì NHCSXH nơi cho vay cùng Bên thế chấp xác định giá trị tài sản thế chấp và lập Biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp theo mẫu số 03/BĐTV.

- Căn cứ Hợp đồng tín dụng đã ký giữa NHCSXH nơi cho vay và người vay vốn, Biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp, NHCSXH và Bên thế chấp thỏa thuận lập Hợp đồng thế chấp tài sản theo mẫu số 04/BĐTV.

- Hợp đồng thế chấp tài sản phải được đánh máy, 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 và các bên ký tắt vào từng trang, ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có) vào trang cuối của Hợp đồng thế chấp tài sản.

- NHCSXH nơi cho vay cùng Bên thế chấp thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản theo quy định của pháp luật. Phí công chứng do Bên thế chấp chi trả.

- NHCSXH nơi cho vay cùng Bên thế chấp thực hiện thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định. Lệ phí đăng ký biện pháp bảo đảm do Bên thế chấp chi trả.

- Trước khi phát tiền vay, NHCSXH nơi cho vay làm thủ tục nhập kho bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Hợp đồng thế chấp tài sản đã công chứng; giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp.

- Khi người vay vốn hoàn thành nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng hoặc Bên thế chấp hoàn thành nghĩa vụ bảo đảm đã thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp tài sản, NHCSXH nơi cho vay trả lại các giấy tờ có liên quan về tài sản thế chấp cho Bên thế chấp và thực hiện xóa đăng ký thế chấp tại cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật.

IV. 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 tại Hợp đồng thế chấp tài sản 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 tại Hợp đồng thế chấp tài sản. 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 theo mẫu số 05/BĐTV.

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 Mục 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.

7. Thanh toán tiền thu được từ việc xử lý 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.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Các Hợp đồng bảo đảm tiền vay đã ký giữa NHCSXH với bên bảo đảm trước ngày văn bản này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo thoả thuận đã ký mà không phải sửa đổi hoặc giao kết lại giao dịch bảo đảm đó.

2. Văn bản này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05/9/2018, thay thế văn bản số 2478/NHCS-TDSV ngày 04/9/2009 của Tổng Giám đốc NHCSXH về việc hướng dẫn thực hiện các biện pháp bảo đảm tiền vay trong hệ thống NHCSXH và các văn bản liên quan đến việc hướng dẫn, sửa đổi bổ sung về bảo đảm tiền vay.

3. Việc bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay đối với cho vay chương trình hộ gia đình sản xuất kinh doanh tại vùng khó khăn được thực hiện theo hướng dẫn tại văn bản số 677/NHCS-TD ngày 22/4/2007 của Tổng Giám đốc NHCSXH; Đối với trường hợp cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ thực hiện theo hướng dẫn tại văn bản số 2526/NHCS-TDSV ngày 27/7/2016 của Tổng Giám đốc NHCSXH.

4. Chế độ thông tin, báo cáo thống kê theo quy định hiện hành của Tổng Giám đốc NHCSXH.

5. Việc sửa đổi, bổ sung, thay đổi hướng dẫn này do Tổng Giám đốc NHCSXH quyết định./.

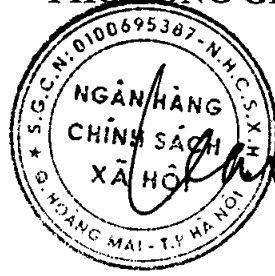
Nơi nhận:

- Chủ tịch HĐQT NHCSXH;
- Các thành viên HĐQT NHCSXH;
- Các thành viên chuyên gia tư vấn;
- Bộ Lao động - Thương binh và xã hội;
- Hội LHPN VN;
- Hội Nông dân VN;
- TW Đoàn TNCS HCM;
- Hội CCB VN;
- Tổng Giám đốc, Các PTGD, KTT, TBKS;
- Các Ban CMNV tại HSC, Ban KTKSNB KVMN
- SGD, TTĐT, TTCNTT;
- NHCSXH cấp tỉnh, cấp huyện (để t/hiện);
- Lưu: VT, TDSV.

để
b/cáo

để phối
hợp
thực hiện

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Văn Lý

..... ngày..... tháng..... năm.....

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH TÀI SẢN THẾ CHẤP¹

Căn cứ văn bản hướng dẫn số/NHCS-TDSV ngày tháng năm của Tổng Giám đốc NHCSXH về hướng dẫn thực hiện bảo đảm tiền vay trong hệ thống Ngân hàng Chính sách xã hội.

Họ và tên người thẩm định:....., chức vụ.....

Tiến hành thẩm định tài sản thế chấp của Bên thế chấp. Thời gian thẩm định từ ngày...../...../..... đến ngày...../...../..... và báo cáo kết quả như sau:

NỘI DUNG THẨM ĐỊNH

I. THÔNG TIN VỀ BÊN THẾ CHẤP

- Ông (Bà)²:..... Sinh năm:.....

Giấy CMND³/CCCD⁴ 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 CNĐKDN⁵/QĐTL⁶ số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....

Địa chỉ trụ sở:.....

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:.....

¹ Báo cáo thẩm định do cán bộ thẩm định đánh máy và in.

² Trường hợp là cá nhân hoặc người đại diện theo pháp luật của Hộ gia đình có tài sản thế chấp tại NHCSXH. Lưu ý trường hợp thuộc quyền sở hữu của nhiều người

³ Chứng minh nhân dân

⁴ Căn cước công dân

⁵ Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

⁶ Quyết định thành lập 

II. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẾ CHẤP

1. Thông tin về tài sản

- Tài sản: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ.....
- Họ và tên chủ sở hữu:..... và Họ và tên các đồng sở hữu (nếu có).....


2. Mô tả đặc điểm của tài sản thế chấp

a) Thừa đất:

- Thừa đất số:..... Tờ bản đồ số:
- Địa chỉ:
- Loại đất:.....
- Diện tích:m² (bằng chữm²),
- Hình thức sử dụng: Riêng:..... m²; Chung:..... m²
- Mục đích sử dụng:
- Thời hạn sử dụng:.....
- Nguồn gốc sử dụng:.....
- Giá trị đất tại địa chỉ.....theo vị trí số:.....tại Bảng giá được ban hành kèm theo Quyết định số:.....ngày...../...../..... của UBND tỉnh.....là:..... đồng/m² tại thời điểm định giá.
- Giá trị quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản vay: đồng

b) Tài sản gắn liền với đất

* Nhà ở:

- Địa chỉ:
- Loại nhà:.....
- Diện tích xây dựng:..... m²
- Diện tích sàn:..... m²
- Hình thức sử dụng: Riêng:..... m²; Chung:..... m²
- Cấp (Hạng):
- Số tầng:.....
- Năm hoàn thành xây dựng:
- Thời hạn sở hữu đến:.....
- Giá xây dựng mới một mét vuông (m²) sàn nhà của từng cấp nhà, hạng nhà theo Quyết định số:.....ngày.../.../.... của cấp có thẩm quyền:.....là:..... đồng/m² tại thời điểm định giá.
- Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà theo Quyết định số:.....ngày.../.../.... của cấp có thẩm quyền.....là:.....% tại thời điểm định giá.
- Giá trị của nhà để bảo đảm cho khoản vay:..... đồng 

*** Công trình xây dựng khác:**


- Loại nhà công trình:.....
- Diện tích xây dựng:..... m²
- Hình thức sử dụng: Riêng:..... m²; Chung:..... m²
- Cấp (Hạng):
- Số tầng:.....
- Thời hạn sở hữu đến:.....
- Giá trị công trình xây dựng:
- Thông tin khác:

*** Rừng sản xuất là rừng trồng**

- Loại cây chủ yếu:.....
- Diện tích:..... m²
- 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: m², Sở hữu riêng: m²;
- Thời hạn sở hữu đến
- Giá trị một mét vuông (m²) rừng sản xuất là rừng trồng theo Quyết định số:.....ngày.../.../.... của cấp có thẩm quyền:.....là:..... đồng/m² tại thời điểm định giá.
- Giá trị rừng sản xuất là rừng trồng để bảo đảm cho khoản vay:.....đồng.

***Cây lâu năm:**

- Loại cây chủ yếu:
- Số lượng cây:
- Diện tích: m²,
- Diện tích sở hữu chung: m²,
- Diện tích sở hữu riêng: m²,
- Thời hạn sở hữu đến:
- Giá một mét vuông (m²) cây lâu năm theo Quyết định số:.....ngày.../.../.... của cấp có thẩm quyền:.....là:..... đồng/m² tại thời điểm định giá (trường hợp tính theo đơn giá một m² cây lâu năm).
- Đơn giá cây lâu năm theo Quyết định số:.....ngày.../.../.... của cấp có thẩm quyền.....là:..... đồng/cây tại thời điểm định giá (trường hợp tính theo đơn giá cây lâu năm).
- Giá trị cây lâu năm để bảo đảm cho khoản vay:đồng

4. Hồ sơ giấy tờ, điều kiện đối với tài sản thế chấp 

- Tài sản thế chấp thuộc/không thuộc..... quyền sở hữu, quyền sử dụng của Bên thế chấp và đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền số Do Cấp ngày:

- Bên thế chấp là người có quyền sử dụng đất đồng thời/không đồng thời..... là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được phép/không được phép..... giao dịch theo quy định của pháp luật.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có/không có tranh chấp..... về quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng, quản lý của bên bảo đảm tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có bị/không bị..... kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Tài sản có phải mua/không phải mua.....bảo hiểm theo quy định của pháp luật.

- Thời hạn sử dụng đất còn lại là..... năm tính từ ngày trả nợ cuối cùng khi vay vốn NHCSXH (trường hợp Tài sản thế chấp là đất thuê).

- Khác (nếu có).

III. Ý KIẾN CỦA CÁN BỘ THẨM ĐỊNH

Căn cứ hồ sơ giấy tờ của tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và qua kết quả thẩm định thực tế, xin báo cáo như sau:

- Thực tế hiện trạng của tài sản thế chấp phù hợp với hồ sơ thế chấp xin vay.

- Tài sản xin thế chấp đầy đủ các điều kiện để thế chấp theo quy định.

Đề nghị có/không nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Bên thế chấp làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại NHCSXH./.

Ngày.....tháng.....năm.....

CÁN BỘ THẨM ĐỊNH

(Ký, ghi rõ họ tên)

IV. KIỂM SOÁT VÀ PHÊ DUYỆT

Duyệt/không duyệt tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thế chấp làm tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại NHCSXH./.

Lý do.....

....., Ngày.....tháng.....năm.....

**TRƯỞNG PHÒNG (TỔ
TRƯỞNG) TÍN DỤNG**

(Ký, ghi rõ họ tên)

GIÁM ĐỐC

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Ghi chú: Mẫu này hướng dẫn nội dung lập báo cáo thẩm định, không phải là mẫu in sẵn để cán bộ tự điền các nội dung và được đánh máy.

NGÂN HÀNG CHÍNH SÁCH XÃ HỘI
CHI NHÁNH (PGD):.....

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /TB-NHCS...

.....Ngày.....tháng.....năm.....

V/v thông báo phê duyệt tài sản thế chấp

Kính gửi ¹:

Ngày/...../....., Chi nhánh (PGD) Ngân hàng Chính sách xã hội (NHCSXH) tỉnh (huyện).....nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay tại NHCSXH của Ông/Bà..... Qua kiểm tra thực tế hiện trạng tài sản thế chấp và thẩm định tài sản thế chấp, NHCSXH thông báo cho Ông/Bà về tài sản thế chấp nêu trên chưa đủ điều kiện bảo đảm cho khoản vay tại NHCSXH, lý do:

Vì vậy, để tiếp tục thực hiện thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại NHCSXH, chi nhánh (PGD) NHCSXH tỉnh (huyện) yêu cầu Ông/Bà..... cần phải bổ sung hoặc thay thế tài sản thế chấp khác đủ điều kiện bảo đảm cho khoản vay tại NHCSXH.

Chi nhánh (PGD) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện)..... xin thông báo cho Ông/Bà biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;

-

- Lưu:

GIÁM ĐỐC

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

¹ Tên bên thế chấp tài sản (cá nhân hoặc tổ chức).

BIÊN BẢN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẾ CHẤP ¹

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) ²: Sinh năm:

Giấy CMND³/CCCD⁴ 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 CNĐKDN⁵/QĐTL⁶ 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:

¹ 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

² 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

³ Chứng minh nhân dân

⁴ Căn cước công dân

⁵ Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

⁶ Quyết định thành lập



Người đại diện là ông (bà): Chức vụ:

Giấy ủy quyền số ⁷: 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: m² (bằng chữ m²),
- Hình thức sử dụng: Riêng: m²; Chung: m²
- 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/m² tại thời điểm định giá.

- Giá trị quyền sử dụng đất để bảo đảm khoản vay tại NHCSXH là: Diện tích đất..... (m²) nhân (x) với Giá trị đất.....đồng/m² bằng (=):.....đồng.

2. Tài sản gắn liền với đất

a) Nhà ở

* Mô tả

- Địa chỉ:
- Loại nhà ở:
- Diện tích xây dựng: m²
- Diện tích sàn: m²
- Hình thức sử dụng: Riêng: m²; Chung: m²

⁷ 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: m²,
- Diện tích sở hữu chung: m²,
- Diện tích sở hữu riêng: m²,
- Thời hạn sở hữu đến:

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

- Giá trị một mét vuông (m²) cây lâu năm theo Quyết định số:.....ngày.../.../.....của cấp có thẩm quyền.....là:..... đồng/m² tại thời điểm định giá.

- Giá trị cây lâu năm để bảo đảm cho khoản vay tại NHCSXH là: Diện tích thuộc sở hữu riêngm² nhân (x) với Giá một m² cây lâu nămđồng/m² 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 THẾ CHẤP TÀI SẢN¹
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, ngàythángnăm tại, chúng tôi gồm:

I. BÊN THẾ CHẤP (gọi tắt là Bên A):

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

Địa chỉ liên hệ:

Giấy CNĐKDN²/QĐTL³ 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)⁴:** chức vụ:..... Sinh năm:.....

Giấy CMND⁵/CCCD⁶ số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:

Địa chỉ liên hệ.....:

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

II. BÊN NHẬN THẾ 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 số⁷:..... ngày...../...../..... của

¹Căn 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.

² Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

³ Quyết định thành lập

⁴ 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

⁵ Chứng minh nhân dân

⁶ Căn cước công dân

⁷ 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 CHẤP⁸

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 sốDo Cấp ngày: cụ thể như sau:

a) Thửa đất:

- Thửa đất số:..... Tờ bản đồ số:
- Địa chỉ:.....
- Loại đất:.....
- Diện tích:..... m² (bằng chữ m²)
- Hình thức sử dụng: Riêng:..... m²; Chung:..... m²
- Mục đích sử dụng:.....
- Thời hạn sử dụng:.....
- Nguồn gốc sử dụng:.....

b) Nhà ở:

- Loại nhà ở:.....
- Diện tích xây dựng:..... m²
- Diện tích sàn:..... m²
- Hình thức sử dụng: Riêng:..... m²; Chung:..... m²

⁸ 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:..... m²

- Hình thức sử dụng: Riêng:..... m²; Chung:..... m²

- Số tầng:.....

- Thời hạn sở hữu đến:.....

d) Rừng sản xuất là rừng trồng.....

- Loại cây chủ yếu:.....

- Diện tích:..... m²

- 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:..... m², Sở hữu riêng:..... m²;

- Thời hạn sở hữu đến.....

đ) Cây lâu năm:

- Loại cây chủ yếu:.....

- Diện tích:..... m²,

- Diện tích sở hữu chung:..... m²,

- Diện tích sử dụng riêng:..... m²,

- 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

GIA 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) Thỏa 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 thỏa thuận; nếu không có thỏa 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**



NGÂN HÀNG CHÍNH SÁCH XÃ HỘI
CHI NHÁNH (PGD):.....

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /TB-NHCS...

Ngày.....tháng.....năm.....

V/v thông báo xử lý tài sản thế chấp

Kính gửi ¹:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản số...../HĐTC ngày...../...../..... đã được ký kết giữa chi nhánh (PGD) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện) với Ông/bà:

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

Chi nhánh (PGD) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện) xin thông báo cho Ông/bà: như sau:

1. Do ² đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số...../HĐTD ngày...../...../.....; Hợp đồng thế chấp tài sản số...../HĐTC ngày...../...../..... như sau: ³

2. Trong thời gian từ ngày...../...../..... đến ngày...../...../....., nếu ⁴ không thực hiện việc thanh toán nợ gốc và lãi tiền vay theo các nội dung sau:

- Số nợ gốc: VNĐ

- Số nợ lãi đến ngày...../...../.....và phí (nếu có): VNĐ

- Tổng cộng: VNĐ

(Bằng chữ:)

Chi nhánh (PGD) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh (huyện) sẽ chủ động xử lý tài sản thế chấp làm bảo đảm cho khoản vay theo các nội dung đã được thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp, hoặc áp dụng các biện pháp thích hợp để thu hồi nợ vay./.

Nơi nhận:

- Như trên;

-

- Lưu:

GIÁM ĐỐC

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

¹ Tên bên thế chấp, người vay vốn và các đơn vị có liên quan đến tài sản thế chấp tài sản.

² Tên Tổ chức, cá nhân đã vi phạm Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản

³ Liệt kê các lý do dẫn đến xử lý tài sản bảo đảm

⁴ Tên đơn vị/người vay vốn