

Số: **6969**/NHCS-TDSV  
V/v sửa đổi, bổ sung một số nội dung  
tại văn bản số 3768/NHCS-TDSV

*Hà Nội, ngày 04 tháng 8 năm 2021*

Kính gửi: Chi nhánh NHCSXH tỉnh, thành phố

Thực hiện Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ về Quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Tổng Giám đốc Ngân hàng Chính sách xã hội (NHCSXH) hướng dẫn sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại văn bản số 3768/NHCS-TDSV ngày 28/8/2018 của Tổng Giám đốc NHCSXH về hướng dẫn thực hiện bảo đảm tiền vay trong hệ thống NHCSXH như sau:

**1. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung văn bản số 3768/NHCS-TDSV**

a) Sửa đổi Mục I. Quy định chung, cụ thể như sau:

- Bổ sung điểm g khoản 2. Giải thích từ ngữ:

“g) Tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở; nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật Nhà ở; công trình xây dựng khác; cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng hoặc vật khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật”.

- Sửa đổi điểm b khoản 4. Các loại tài sản thế chấp thành:

“b) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

b) Bổ sung điểm đ khoản 2 Mục IV. Xử lý tài sản thế chấp, cụ thể như sau:

“đ) Trường hợp Bên thế chấp là cá nhân chết hoặc bị Tòa án ra quyết định tuyên bố là đã chết thì việc thực hiện nghĩa vụ và xử lý tài sản thế chấp thực hiện theo Hợp đồng thế chấp tài sản hoặc thỏa thuận khác đã được xác lập trước thời điểm Bên thế chấp chết hoặc trước thời điểm bị Tòa án ra quyết định tuyên bố là đã chết.

Trường hợp xác định được người hưởng di sản mà di sản đó đang là tài sản thế chấp tại NHCSXH, người quản lý di sản mà di sản đó đang là tài sản thế chấp tại NHCSXH thì Bên nhận thế chấp phải thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp cho người này theo địa chỉ được xác định như thông báo cho Bên thế chấp theo quy định tại khoản 4 Mục này.

Trường hợp chưa xác định được người hưởng di sản mà di sản đó đang là tài sản thế chấp tại NHCSXH, người quản lý di sản mà di sản đó đang là tài sản thế chấp tại NHCSXH mà nghĩa vụ được bảo đảm đã đến hạn thực hiện thì Bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết”.

**2. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung mẫu biểu đính kèm văn bản số 3768/NHCS-TDSV (đính kèm mẫu số 04/BĐTV và mẫu số 05/BĐTV)**

**a) Hợp đồng thế chấp tài sản (Mẫu số 04/BĐTV)**

Bổ sung điểm đ khoản 2 Điều 7. Xử lý tài sản thế chấp như sau:

“đ) Trường hợp Bên thế chấp là cá nhân chết hoặc bị Tòa án ra quyết định tuyên bố là đã chết thì việc thực hiện nghĩa vụ và xử lý tài sản thế chấp thực hiện theo Hợp đồng thế chấp tài sản hoặc thỏa thuận khác đã được xác lập trước thời điểm Bên thế chấp chết hoặc trước thời điểm bị Tòa án ra quyết định tuyên bố là đã chết.

Trường hợp xác định được người hưởng di sản mà di sản đó đang là tài sản thế chấp tại NHCSXH, người quản lý di sản mà di sản đó đang là tài sản thế chấp tại NHCSXH thì Bên nhận thế chấp phải thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp cho người này theo địa chỉ được xác định như thông báo cho Bên thế chấp theo quy định tại khoản 4 Mục này.

Trường hợp chưa xác định được người hưởng di sản mà di sản đó đang là tài sản thế chấp tại NHCSXH, người quản lý di sản mà di sản đó đang là tài sản thế chấp tại NHCSXH mà nghĩa vụ được bảo đảm đã đến hạn thực hiện thì Bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết.”.

**b) Thông báo xử lý tài sản thế chấp (Mẫu số 05/BĐTV)**

Sửa đổi, bổ sung mục 2 như sau:

“Trong thời gian từ ngày ...../...../..... đến ngày ...../...../....., nếu<sup>4</sup> ..... 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.....)

- Thời gian xử lý tài sản thế chấp dự kiến vào ngày: .../.../.....

tại: .....

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 tài sản, hoặc áp dụng các biện pháp thích hợp để thu hồi nợ vay”.

**3. Tổ chức thực hiện**

Văn bản có hiệu lực kể từ ngày ký. Trường hợp sau ngày ban hành văn bản này có sự thay đổi của văn bản quy phạm pháp luật dẫn đến việc áp dụng văn bản này trái với quy định của pháp luật hiện hành thì NHCSXH nơi cho vay thực hiện theo quy định của pháp luật.

Mọi sửa đổi, bổ sung nội dung văn bản này do Tổng Giám đốc NHCSXH quyết định, yêu cầu Giám đốc chi nhánh NHCSXH các tỉnh, thành phố triển khai thực hiện, quá trình thực hiện nếu có vướng mắc báo cáo Tổng Giám đốc NHCSXH xem xét, giải quyết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Tổng Giám đốc, TBKS (đề b/cáo);
- Các PTGD, KTT;
- Các Ban CMNV tại Hội sở chính;
- Ban KTKSNB khu vực miền Nam;
- Sở Giao dịch, TTCNTT, TTĐT;
- Lưu: VT, TDSV.



**Huỳnh Văn Thuận**

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

*Mẫu số 04/BĐTV*  
*lập 05 liên*  
*Do ngân hàng và*  
*khách hàng cùng lập*

**HỢP ĐỒNG THẾ 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 THẾ 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 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 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) 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:.....

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 thỏa 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 tài sản, 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 A.

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.

đ) Trường hợp Bên thế chấp là cá nhân chết hoặc bị Tòa án ra quyết định tuyên bố là đã chết thì việc thực hiện nghĩa vụ và xử lý tài sản thế chấp thực hiện theo Hợp đồng thế chấp tài sản hoặc thỏa thuận khác đã được xác lập trước thời điểm Bên thế chấp chết hoặc trước thời điểm bị Tòa án ra quyết định tuyên bố là đã chết.

Trường hợp xác định được người hưởng di sản mà di sản đó đang là tài sản thế chấp tại NHCSXH, người quản lý di sản mà di sản đó đang là tài sản thế chấp tại NHCSXH thì Bên nhận thế chấp phải thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp cho người này theo địa chỉ được xác định như thông báo cho Bên thế chấp theo quy định tại khoản 4 Mục này.

Trường hợp chưa xác định được người hưởng di sản mà di sản đó đang là tài sản thế chấp tại NHCSXH, người quản lý di sản mà di sản đó đang là tài sản thế chấp tại NHCSXH mà nghĩa vụ được bảo đảm đã đến hạn thực hiện thì Bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết.

### **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 A 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 A.

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 A 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 A.

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 10**

### **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 A đồng thời là người vay vốn, 05 bản nếu Bên A 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 CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
CHI NHÁNH (PGD):..... Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /TB-NHCS... .. Ngày.....tháng.....năm.....  
V/v thông báo xử lý tài sản thế chấp

Kính gửi <sup>1</sup>: .....

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 <sup>2</sup> ..... 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: <sup>3</sup>

2. Trong thời gian từ ngày...../...../..... đến ngày...../...../....., nếu <sup>4</sup> ..... 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: .....)
  - Thời gian xử lý tài sản thế chấp dự kiến vào ngày: ...../...../.....
- tại: .....

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 tài sản, 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)

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

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

<sup>3</sup> Liệt kê các lý do dẫn đến xử lý tài sản bảo đảm

<sup>4</sup> Tên đơn vị/người vay vốn