

Số: 2478/NHCS-TDSV

Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2009

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

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 14/6/2005 và các quy định pháp luật khác có liên quan;

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

- Căn cứ Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16 tháng 6 năm 2005 của liên Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

- Căn cứ Thông tư liên tịch số 03/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 sửa đổi, bổ sung một số qui định của thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16/6/2005 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

- 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;

Tổng giám đốc NHCSXH hướng dẫn thực hiện các biện pháp bảo đảm tiền vay trong hệ thống như sau:


1. Đối tượng và phạm vi áp dụng

Áp dụng cho người vay vốn thuộc các chương trình tín dụng có quy định thực hiện các biện pháp bảo đảm tiền vay.

2. Bảo đảm tiền vay

Là việc người vay khi thực hiện nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng được cam kết bảo đảm thực hiện bằng tài sản cầm cố; thế chấp; tài sản hình thành trong tương lai; bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba.

3. Tài sản bảo đảm:

Là tài sản thuộc sở hữu của bên có nghĩa vụ hoặc thuộc sở hữu của người thứ ba mà người này cam kết dùng tài sản đó để bảo đảm có thể là tài sản hiện có, tài sản hình thành trong tương lai và được phép giao dịch. 

3.1. Tài sản bằng tiền gồm:

Việt Nam đồng, ngoại tệ, số dư trên tài khoản tiền gửi, trái phiếu, tín phiếu, thương phiếu, kỳ phiếu, Sổ tiết kiệm, chứng chỉ tiền gửi và các giấy tờ khác có giá trị như tiền.

3.2. Tài sản là bất động sản:

- a. Quyền sử dụng đất, rừng; Quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng;
- b. Nhà ở, các công trình xây dựng gắn liền với đất;
- c. Tài sản khác gắn liền với nhà ở, vật kiến trúc, công trình xây dựng;
- d. Vườn cây lâu năm;
- e. Các tài sản khác gắn liền với đất đai.

3.3. Tài sản là động sản:

Máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, nguyên vật liệu, hàng tiêu dùng, kim khí quý, đá quý và các vật có giá khác (là tài sản không phải là bất động sản).

3.4. Tài sản là hoa lợi, lợi tức:

- a. Hoa lợi là sản vật tự nhiên mà tài sản mang lại;
- b. Lợi tức là các khoản lợi thu được từ việc khai thác tài sản.

3.5. Tài sản hình thành trong tương lai:


Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm cả tài sản đã được hình thành tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm, nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm mới thuộc sở hữu của bên bảo đảm. Tài sản hình thành trong tương lai có thể hình thành bằng vốn vay, vốn chủ sở hữu.

4. Biện pháp bảo đảm tiền vay

Là việc áp dụng biện pháp bảo đảm tiền vay do người vay và NHCSXH thỏa thuận, tài sản thuộc sở hữu của người vay hoặc thuộc sở hữu của người thứ ba mà người này cam kết dùng tài sản đó để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay có thể là tài sản hiện có, tài sản hình thành trong tương lai và được phép giao dịch.

4.1 Cầm cố tài sản:

Cầm cố là việc một bên (người vay, bên thứ ba) gọi là bên cầm cố giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho NHCSXH quản lý, bảo quản để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tài sản cầm cố gồm:

- a. Tài sản bằng tiền nêu tại điểm 3.1 văn bản này;
- b. Tài sản là động sản, quy định tại điểm 3.3 và 3.5 văn bản này và các động sản khác thuộc sở hữu của bên cầm cố. Trường hợp tài sản cầm cố được bảo hiểm thì khoản bảo hiểm cũng thuộc tài sản cầm cố. 

4.2. Thế chấp tài sản:

Thế chấp là việc một bên (người vay, bên thứ ba) dùng tài sản thuộc sở hữu hoặc quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà không chuyển giao tài sản cho NHCSXH quản lý. Trong trường hợp thế chấp toàn bộ bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ của bất động sản, động sản đó cũng thuộc tài sản thế chấp. Tài sản thế chấp gồm:

- a. Tài sản là bất động sản quy định tại điểm 3.2 văn bản này;
- b. Tài sản quy định tại điểm 3.3; 3.4 và 3.5 văn bản này.

4.3. Bảo đảm bằng tài sản bảo lãnh:

Là việc người vay sử dụng tài sản của bên thứ ba cam kết bảo đảm khi phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay người vay, bao gồm các tài sản theo quy định tại điểm 4.1 và 4.2 văn bản này.

5. Điều kiện đối với tài sản được nhận làm bảo đảm tiền vay

Tài sản mà người vay, bên bảo lãnh dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh vay vốn tại NHCSXH phải có đủ các điều kiện sau đây:

5.1. Tài sản phải thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng, của người vay, bên bảo lãnh theo quy định sau:

a. Đối với giá trị quyền sử dụng đất: phải thuộc quyền sử dụng của người vay, bên bảo lãnh và được thế chấp, bảo lãnh theo quy định của pháp luật về đất đai, cụ thể:

- Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp trước ngày 01/11/2007, người sử dụng đất đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận, bên thế chấp, bảo lãnh phải có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai;

- Đất không có tranh chấp;
- Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- Còn trong thời hạn sử dụng;
- Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất phải phù hợp với quy định tại Điều 98 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004;
- Tổ chức kinh tế trong nước thế chấp bằng quyền sử dụng đất:
 - + Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất được thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;
 - + Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ Ngân sách Nhà nước thì được

thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;

+ Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất sau ngày 01/7/2004 được thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê;

+ Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/7/2004 mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời gian thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm (05) năm thì được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê;

+ Tổ chức kinh tế thuê lại đất trong khu công nghiệp trước ngày 01/7/2004 mà đã trả tiền thuê lại đất cho cả thời gian thuê lại hoặc đã trả trước tiền thuê lại đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm kể từ ngày 01/7/2004 mà tiền thuê đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì trong thời gian đã trả tiền thuê đất được thế chấp quyền sử dụng đất.

- Hộ gia đình, cá nhân thế chấp bằng quyền sử dụng đất:

+ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê thì được thế chấp bằng quyền sử dụng đất;


+ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê sau ngày 01/7/2004, được thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê;

+ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê trước ngày 01/7/2004 mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời gian thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm (05) năm thì được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê;

+ Hộ gia đình, cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp thì được thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê lại;

Trường hợp thế chấp toàn bộ tài sản có vật phụ, thì vật phụ đó cũng thuộc tài sản thế chấp. Trường hợp thế chấp một phần bất động sản có vật phụ, thì vật phụ chỉ thuộc tài sản thế chấp nếu các bên có thỏa thuận;

Hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp nếu các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định; trường hợp tài sản thế chấp được bảo hiểm thì khoản tiền bảo hiểm cũng thuộc tài sản thế chấp.

b. Đối với tài sản của doanh nghiệp nhà nước, thì phải là tài sản do nhà nước giao cho doanh nghiệp đó quản lý, sử dụng và được dùng để bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật. 

c. Đối với tài sản khác, thì phải thuộc quyền sở hữu của người vay, bên bảo lãnh. Trường hợp tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, thì người vay, bên bảo lãnh phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản.

5.2. Tài sản được phép giao dịch.

5.3. Tại thời điểm thế chấp, cầm cố, bảo lãnh tài sản không có tranh chấp.

5.4. Tài sản mà pháp luật quy định phải mua bảo hiểm thì người vay phải mua bảo hiểm tài sản trong thời hạn bảo đảm tiền vay. Người vay, bên bảo lãnh chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp của tài sản bảo đảm tiền vay.

6. Xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay

6.1. Tài sản bảo đảm tiền vay được xác định giá trị tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm; việc xác định giá trị tại thời điểm chỉ làm cơ sở xác định mức cho vay của NHCSXH, không áp dụng khi xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Việc xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay phải được lập thành văn bản theo mẫu số 10/BĐTV đính kèm văn bản này.

6.2. Giá trị tài sản bảo đảm tiền vay do NHCSXH nơi cho vay, người vay, bên bảo lãnh thỏa thuận trên cơ sở khung giá quy định của nhà nước (nếu có) có tham khảo giá thị trường tại thời điểm xác định, giá trị còn lại trên sổ sách kế toán và các yếu tố khác về giá, trừ trường hợp giá trị quyền sử dụng đất quy định tại tiết a điểm 6.3 văn bản này.

Trường hợp cần thiết có thể thuê tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay. Chi phí thuê do người vay, bên bảo lãnh chi trả.

6.3. Giá trị tài sản bảo đảm tiền vay là quyền sử dụng đất:

a. Giá trị quyền sử dụng đất trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất thì được xác định theo khung giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định, không khấu trừ giá trị quyền sử dụng đất đối với thời gian đã sử dụng.

b. Giá trị quyền sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc quy định tại tiết a điểm 6.3 văn bản này thì do Ngân hàng nơi cho vay và người vay thỏa thuận theo khung giá đất do Ủy ban nhân dân địa phương quy định trên cơ sở có tham khảo giá đất thị trường tại thời điểm xác định.

c. Trường hợp thế chấp, bảo lãnh giá trị quyền sử dụng đất mà người thuê được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật, thì giá trị quyền sử dụng đất được thế chấp, bảo lãnh tính theo giá trị thuê đất trước khi được miễn, giảm.

d. Giá trị quyền sử dụng đất thuê được xác định bằng số tiền thuê đất đã trả trước cho thời gian thuê còn lại. ✓

7. Mức cho vay tối đa so với giá trị tài sản bảo đảm tiền vay

7.1. Đối với tài sản cầm cố, thế chấp (trừ các tài sản nêu tại khoản 7.2 mục 7 văn bản này) mức cho vay so với giá trị tài sản bảo đảm tối đa bằng 75% giá trị tài sản bảo đảm nhưng không vượt quá mức cho vay tối đa của từng chương trình thuộc chương trình tín dụng đó quy định.

7.2. Trường hợp cầm cố bằng các giấy tờ có giá: mức cho vay tối đa bằng số tiền gốc cộng (+) lãi của Giấy tờ có giá trừ (-) số lãi phải trả cho ngân hàng trong thời gian xin vay và không vượt mức cho vay tối đa của từng chương trình tín dụng quy định.

8. Thủ tục cầm cố; thế chấp; bảo lãnh

8.1. Hồ sơ, thủ tục:

a. Hồ sơ cầm cố:

- Hợp đồng cầm cố tài sản (mẫu 01/BĐTV);
- Biên bản xác định giá tài sản bảo đảm (mẫu số 10/BĐTV);
- Hợp đồng thuê chuyên môn xác định giá trị tài sản cầm cố, kèm theo phiếu ghi kết quả giám định chất lượng và giá trị tài sản cầm cố của chuyên môn (nếu có).
- Các giấy tờ gốc chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cầm cố:
 - + Trường hợp đối với doanh nghiệp nhà nước phải có Quyết định của cơ quan có thẩm quyền đồng ý cho doanh nghiệp dùng tài sản để cầm cố;
 - + Trường hợp tài sản cầm cố thuộc sở hữu tập thể, công ty liên doanh, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn... khi đem cầm cố phải có Nghị quyết bằng văn bản của Đại hội đại biểu các thành viên, hoặc ý kiến chấp thuận của các thành viên trong Hội đồng quản trị theo quy định của Điều lệ công ty về việc đồng ý giao cho người đại diện ký văn bản cầm cố;
 - + Trường hợp tài sản cầm cố thuộc sở hữu của nhiều người (từ 2 người trở lên), phải yêu cầu những người đồng sở hữu tài sản ký, ghi rõ họ tên trên phần Bên cầm cố của Hợp đồng bảo đảm tiền vay theo qui định của NHCSXH;
 - + Trường hợp cầm cố đối với chứng chỉ tiền gửi, Sổ tiết kiệm phải có xác nhận của cơ quan phát hành.
- Biên bản giao nhận tài sản của bên cầm cố và ngân hàng.
- Các giấy tờ khác có liên quan đến tài sản bảo đảm tiền vay (phiếu nhập kho, các giấy tờ về bảo hiểm tài sản).
- Đối với tài sản cầm cố có mua bảo hiểm tài sản, NHCSXH nơi cho vay phải giữ Giấy chứng nhận bảo hiểm và quản lý tiền bồi thường của cơ

quan Bảo hiểm để thu nợ (nếu có rủi ro). Thỏa thuận này phải được ghi rõ trong hợp đồng bảo đảm.

b. Hồ sơ thế chấp:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (mẫu số 02/BĐTV);

- Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm (mẫu số 10/BĐTV);

- Hợp đồng thuê chuyên môn xác định giá trị tài sản thế chấp kèm theo phiếu ghi kết quả giám định chất lượng và giá trị tài sản thế chấp của chuyên môn (nếu có);

- Giấy chứng nhận giao dịch đảm bảo đối với các tài sản theo quy định của pháp luật phải đăng ký giao dịch bảo đảm;

- Bản chính các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản thế chấp cụ thể:

+ Trường hợp đối với doanh nghiệp nhà nước phải có Quyết định của cơ quan có thẩm quyền đồng ý cho doanh nghiệp dùng tài sản để thế chấp;

+ Trường hợp tài sản thế chấp thuộc sở hữu tập thể, công ty liên doanh, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn... khi đem thế chấp phải có nghị quyết bằng văn bản của Đại hội đại biểu các thành viên, hoặc ý kiến chấp thuận của các thành viên trong Hội đồng quản trị theo quy định của Điều lệ công ty về việc đồng ý giao cho người đại diện ký văn bản thế chấp.

+ Trường hợp tài sản thế chấp thuộc sở hữu của nhiều người (từ 2 người trở lên), phải yêu cầu những người đồng sở hữu tài sản ký, ghi rõ họ tên trên phần Bên thế chấp của Hợp đồng bảo đảm tiền vay theo qui định của NHCSXH.

- Các giấy tờ khác có liên quan đến tài sản bảo đảm tiền vay (phiếu nhập kho, các giấy tờ về bảo hiểm tài sản,...).

- Đối với tài sản thế chấp có mua bảo hiểm tài sản, NHCSXH nơi cho vay phải giữ Giấy chứng nhận bảo hiểm và quản lý tiền bồi thường của cơ quan Bảo hiểm để thu nợ (nếu có rủi ro). Thỏa thuận này phải được ghi rõ trong hợp đồng bảo đảm.

c. Hồ sơ bảo lãnh:

- Đối với cầm cố tài sản:

+ Hợp đồng cầm cố tài sản của người thứ ba (mẫu số 03/BĐTV);

+ Biên bản xác định giá tài sản bảo đảm (mẫu số 10/BĐTV);

+ Hợp đồng thuê chuyên môn xác định giá trị tài sản cầm cố, kèm theo phiếu ghi kết quả giám định chất lượng và giá trị tài sản cầm cố của chuyên môn (nếu có);

+ Các giấy tờ gốc chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cầm cố: (đã nêu tại tiết a. điểm 8.1 văn bản này);

+ Biên bản giao nhận tài sản của bên cầm cố và ngân hàng.

- Đối với thế chấp tài sản:

+ Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba (mẫu số 04/BĐTV);

+ Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm (mẫu số 10/BĐTV).

+ Hợp đồng thuê chuyên môn xác định giá trị tài sản thế chấp kèm theo phiếu ghi kết quả giám định chất lượng và giá trị tài sản thế chấp của chuyên môn (nếu có).

+ Hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

+ Các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản thế chấp: (đã nêu tại tiết b. điểm 8.1 văn bản này).

8.2. Trình tự thực hiện thủ tục cầm cố, thế chấp, bảo lãnh:

a. Cán bộ Tín dụng đề nghị người vay (hoặc bên bảo lãnh) trình bản gốc các giấy tờ có liên quan về tài sản bảo đảm tiền vay, sau đó kiểm tra tính hợp lệ hợp pháp của các giấy tờ gốc của tài sản bảo đảm tiền vay, nếu đảm bảo các yếu tố pháp lý và các quy định tại văn bản này thì tiến hành định giá tài sản. Kết quả định giá là cơ sở để ghi vào Hợp đồng bảo đảm tiền vay.


b. Cán bộ Tín dụng cùng đại diện bên cầm cố, thế chấp, bảo lãnh ghi cụ thể và đầy đủ các nội dung vào dự thảo Hợp đồng bảo đảm tiền vay.

c. Sau khi bên cầm cố, thế chấp, bảo lãnh đồng ý toàn bộ các điều khoản trong dự thảo Hợp đồng bảo đảm tiền vay thì trình Giám đốc Ngân hàng nơi cho vay và đại diện bên cầm cố, thế chấp, bảo lãnh ký tắt vào từng trang và ký, ghi rõ họ tên vào cuối bản Hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh tài sản.

d. Hợp đồng bảo đảm tiền vay được lập thành 03 bản. Sau đó, bộ phận tín dụng yêu cầu bên thế chấp, cầm cố tài sản lấy xác nhận của cơ quan Công chứng Nhà nước, hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền trên hợp đồng bảo đảm tiền vay và làm thủ tục đăng ký tại cơ quan giao dịch bảo đảm.

e. Cán bộ tín dụng chuyển các hồ sơ bảo đảm tiền vay cho bộ phận kế toán theo dõi và quản lý theo chế độ quy định.

g. Đối với tài sản cầm cố bên cầm cố bàn giao tài sản cầm cố cho Ban quản lý kho của Ngân hàng nơi cho vay để quản lý theo quy định.

h. Khi người vay, bên bảo lãnh hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng nơi cho vay trao trả lại tài sản cầm cố; các giấy tờ có liên quan về tài sản thế chấp, cầm cố cho người vay, bên bảo lãnh. 

9. Chứng nhận của Công chứng Nhà nước, chứng thực của UBND trên hợp đồng bảo đảm tiền vay

9.1. Các Hợp đồng bảo đảm tiền vay sau đây nhất thiết phải có chứng nhận của cơ quan Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền:

a. Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải có chứng nhận của cơ quan Công chứng Nhà nước. Đối với hộ gia đình, cá nhân có thể lựa chọn hình thức chứng nhận của cơ quan Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền nơi có đất.

b. Hợp đồng thế chấp, cầm cố, bảo lãnh bằng tài sản thực hiện nhiều nghĩa vụ tại các Tổ chức tín dụng phải có chứng nhận của cơ quan Công chứng Nhà nước.

c. Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng nhà ở tại đô thị phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của UBND cấp huyện, đối với nhà ở tại khu vực nông thôn ở phải có chứng thực của UBND xã.

9.2. Hồ sơ bảo đảm của bên bảo đảm gửi cơ quan Công chứng hoặc chứng nhận, chứng thực của cấp có thẩm quyền bao gồm: Hợp đồng thế chấp; cầm cố; bảo lãnh; Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan đến tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

9.3. Lệ phí công chứng, chứng thực do người vay hoặc người bảo lãnh chi trả.


10. Đăng ký, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm

10.1. Các trường hợp sau đây phải đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm:

- a. Thế chấp quyền sử dụng đất;
- b. Thế chấp quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng;
- c. Thế chấp tàu bay, tàu biển;
- d. Thế chấp một tài sản để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ;
- e. Các trường hợp khác, nếu pháp luật có quy định.

10.2. Các giao dịch bảo đảm không thuộc trường hợp quy định tại tiết 10.1 mục 10 văn bản này được đăng ký khi cá nhân, tổ chức có yêu cầu.

10.3. Trình tự, thủ tục và thẩm quyền đăng ký, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, xóa giao dịch bảo đảm.

Người vay thực hiện theo trình tự, thủ tục và thẩm quyền đăng ký, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. 

11. Chấm dứt biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản

Các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố; thế chấp của người vay; bảo lãnh của bên thứ ba được chấm dứt trong các trường hợp sau:

11.1. Người vay hoàn thành nghĩa vụ trả nợ hoặc bên bảo lãnh hoàn thành nghĩa vụ bảo lãnh với NHCSXH.

11.2. Tài sản bảo đảm tiền vay đó được xử lý để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

11.3. Các bên thỏa thuận thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

11.4. Các trường hợp khác mà pháp luật quy định hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

12. Xử lý tài sản bảo đảm

12.1. Nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm:

a. Trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo thoả thuận của các bên; nếu không có thoả thuận thì tài sản được bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

b. Trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo thoả thuận của bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm; nếu không có thoả thuận hoặc không thoả thuận được thì tài sản được bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

c. Việc xử lý tài sản bảo đảm 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.


d. Việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ không phải là hoạt động kinh doanh tài sản của NHCSXH, NHCSXH được quyền thực hiện xử lý tài sản hoặc uỷ quyền cho bên thứ ba thực hiện.

12.2. Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm:

a. Đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

b. Bên bảo đảm vi phạm nghĩa vụ của mình dẫn đến phải thực hiện nghĩa vụ bảo đảm trước thời hạn, nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ.

c. Pháp luật qui định tài sản bảo đảm phải được xử lý để bên bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác đã đến hạn.

d. Người vay bị phá sản thì việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ được thực hiện theo các quy định của pháp luật về phá sản. 

e. Người vay là tổ chức kinh tế bị giải thể theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền trước khi đến hạn trả nợ, thì nghĩa vụ trả nợ tuy chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn, nếu người vay không trả nợ và không xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ thì NHCSXH được xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

g. Các trường hợp khác do các bên thoả thuận hoặc pháp luật qui định.

12.3. Các phương thức xử lý tài sản:

a. Bán tài sản bảo đảm:

- Bên bảo đảm trực tiếp bán tài sản cho người mua.

- NHCSXH trực tiếp bán cho người mua.

- Bán thông qua tổ chức đấu giá.

b. NHCSXH nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm. Trong trường hợp này việc quyết định nhận tài sản để sử dụng, thay thế thực hiện nghĩa vụ phải thực hiện theo thủ tục mua tài sản của NHCSXH.

c. Bên nhận bảo đảm nhận các khoản tiền hoặc tài sản khác từ người thứ ba trong trường hợp thế chấp quyền đòi nợ.

d. Phương thức khác do các bên thoả thuận.

12.4. Thông báo xử lý tài sản bảo đảm:

a. Trước khi xử lý tài sản bảo đảm, người xử lý tài sản phải thông báo bằng văn bản về việc xử lý tài sản bảo đảm (nội dung thông báo gồm: Lý do xử lý tài sản; nghĩa vụ được bảo đảm; mô tả tài sản; phương thức, thời gian, địa điểm xử lý tài sản bảo đảm) cho các bên cùng nhận bảo đảm khác theo địa chỉ được lưu giữ tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm hoặc đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

b. Đối với tài sản bảo đảm có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị, quyền đòi nợ, giấy tờ có giá, thẻ tiết kiệm, vận đơn thì người xử lý tài sản có quyền xử lý ngay, đồng thời phải thông báo cho các bên nhận bảo đảm khác về việc xử lý tài sản đó.

c. Trong trường hợp người xử lý tài sản không thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại tiết a điểm 12.4 văn bản này mà gây thiệt hại cho các bên cùng nhận bảo đảm trong giao dịch bảo đảm đã được đăng ký thì phải bồi thường thiệt hại.

12.5. Thời điểm xử lý tài sản bảo đảm:

Thời điểm xử lý tài sản bảo đảm do các bên thoả thuận; nếu không có thoả thuận thì người xử lý tài sản (NHCSXH) có quyền quyết định về thời điểm xử lý tài sản bảo đảm nhưng không được trước bảy (7) ngày đối với động sản hoặc

mười lăm (15) ngày đối với bất động sản, kể từ ngày thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm, trừ trường hợp quy định tại tiết b điểm 12.4 văn bản này.

12.6. Thu giữ tài sản bảo đảm:

a. Trong trường hợp không thoả thuận được phương thức xử lý tài sản, hoặc có thoả thuận nhưng bên bảo đảm không thực hiện, cố tình kéo dài, lẩn tránh việc xử lý tài sản thì NHCSXH sẽ tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ. NHCSXH sẽ thông báo bằng văn bản về việc thu giữ và ấn định thời hạn thu cho bên giữ tài sản bảo đảm; nếu hết thời hạn ấn định trong thông báo mà bên giữ tài sản bảo đảm không giao tài sản thì NHCSXH có quyền thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết.

b. Khi thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm phải thực hiện các qui định sau:

- Thông báo trước cho người giữ tài sản về việc áp dụng biện pháp thu giữ tài sản bảo đảm trong một thời hạn hợp lý. Văn bản thông báo phải ghi rõ lý do, thời gian thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm, quyền và nghĩa vụ của các bên.

- Không được áp dụng các biện pháp vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội trong quá trình thu giữ tài sản bảo đảm.

- Trong trường hợp người giữ tài sản bảo đảm là người thứ ba thì cần phối hợp với bên bảo đảm để thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm.

- Bên bảo đảm hoặc người thứ ba giữ tài sản bảo đảm phải chịu các chi phí hợp lý, cần thiết cho việc thu giữ tài sản bảo đảm; trong trường hợp không giao tài sản để xử lý hoặc có hành vi cản trở việc thu giữ hợp pháp tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho bên nhận bảo đảm thì phải bồi thường.

- Trong quá trình tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm, nếu bên giữ tài sản bảo đảm có dấu hiệu chống đối, cản trở, gây mất an ninh, trật tự nơi công cộng hoặc có hành vi vi phạm pháp luật khác thì người xử lý tài sản bảo đảm có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và cơ quan Công an nơi tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình áp dụng các biện pháp theo quy định của pháp luật để giữ gìn an ninh, trật tự, bảo đảm cho người xử lý tài sản thực hiện quyền thu giữ tài sản bảo đảm.

12.7. Quyền nhận lại tài sản bảo đảm:

Trước thời điểm xử lý tài sản bảo đảm mà bên bảo đảm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình đối với bên nhận bảo đảm và thanh toán các chi phí phát sinh do việc chậm thực hiện nghĩa vụ thì có quyền nhận lại tài sản đó, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác về thời điểm được nhận lại tài sản bảo đảm trước khi xử lý.

13. Thanh toán tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm.

13.1. Trong trường hợp pháp luật không qui định khác thì số tiền thu được thanh toán theo thứ tự sau:

a. Các chi phí cần thiết để xử lý tài sản bảo đảm: chi phí bảo quản, quản lý, định giá, quảng cáo, tiền hoa hồng, chi phí bán đấu giá và các chi phí hợp lý khác liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm.

b. Thuế và các khoản phí nộp ngân sách nhà nước (nếu có).

c. Thanh toán nghĩa vụ cho bên nhận bảo đảm; trong trường hợp tài sản bảo đảm được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ, thì tiền bán tài sản được thanh toán cho các bên nhận bảo đảm theo thứ tự ưu tiên thanh toán.

d. Trong trường hợp nghĩa vụ được bảo đảm là khoản nợ vay thì thanh toán theo thứ tự nợ gốc, lãi, lãi quá hạn, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có), trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

13.2. Trường hợp NHCSXH đã ứng trước để thanh toán các chi phí xử lý tài sản hoặc các khoản thuế, phí nộp Ngân sách Nhà nước thì được thu hồi lại số tiền tương ứng này trước khi thực hiện thanh toán nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn.

13.3. Trong trường hợp số tiền thu được khi bán tài sản và các khoản thu từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm trong thời gian xử lý (sau khi trừ đi các khoản chi phí hợp lý, cần thiết cho việc khai thác sử dụng tài sản) lớn hơn số nợ phải trả thì phần chênh lệch thừa (nếu có) sau khi xử lý tài sản bảo đảm được giữ lại để thực hiện nghĩa vụ khác với NHCSXH (nếu có). Trường hợp thiếu, bên bảo đảm có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho NHCSXH.

14. Bảo quản tài sản, báo cáo thống kê

14.1. Bảo quản tài sản, giấy tờ của tài sản

a. Tài sản cầm cố do NHCSXH giữ phải được bảo quản theo chế độ quy định. Trường hợp tài sản cầm cố phải thuê kho, bãi để bảo quản chi phí thuê kho, bãi do người vay chịu.

b. Việc quản lý các giấy tờ có liên quan đến tài sản thế chấp, cầm cố được thực hiện như chế độ quy định đối với các giấy tờ có giá, ấn chỉ quan trọng trong hệ thống NHCSXH.

14.2. Báo cáo thông kê

Các chi nhánh phải tổ chức thực hiện chế độ thông tin, báo cáo thống kê theo quy định của Tổng giám đốc NHCSXH.

15. Tổ chức thực hiện

15.1. Các Hợp đồng bảo đảm tiền vay đã ký giữa NHCSXH với người vay theo các văn bản trước đây mà còn thời hạn thực hiện sau ngày văn bản này có hiệu lực thì vẫn có hiệu lực mà không phải sửa đổi hoặc giao kết lại giao dịch bảo đảm đó.

15.2. Văn bản này có hiệu lực từ ngày ký, thay thế văn bản số 3297/NHCS-TD ngày 22/11/2005 về việc Hướng dẫn thực hiện các biện pháp bảo đảm tiền vay dự án “Chương trình phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ”

HỢP ĐỒNG CẦM CỐ TÀI SẢN

số:

- Căn cứ bộ luật dân sự năm 2005 ngày 14/6/2005 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

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

- Căn cứ văn bản số 2478/NHCS-TDSV ngày 04/9/2009 của Tổng giám đốc Ngân hàng Chính sách xã hội về việc Hướng dẫn thực hiện các biện pháp bảo đảm tiền vay trong hệ thống Ngân hàng Chính sách xã hội;

- Theo thoả thuận của các bên.

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

Bên nhận cầm cố (Bên A):

Ngân hàng Chính sách xã hội:

Địa chỉ:

Điện thoại : Fax:

Người đại diện là ông (bà): Chức vụ:

Giấy ủy quyền số (nếu có): do ông (bà) ủy quyền.

Bên cầm cố (Bên B):

Tên khách hàng:

Địa chỉ:

Điện thoại : Fax:

Người đại diện là ông (bà): chức vụ

CMND số: cấp ngày tại:

Hai bên thống nhất về việc Bên B cầm cố tài sản để thực hiện nghĩa vụ làm bảo đảm tiền vay theo:

- Hợp đồng tín dụng số: ngày . . . tháng . . . năm

- Hợp đồng tín dụng số: ngày . . . tháng . . . năm

Với nội dung thoả thuận dưới đây:

Điều 1. Phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ:

Số tiền vay: VNĐ

(Bằng chữ:).

Trong đó:

- Nợ gốc: đồng

- Các khoản lãi vay, lãi quá hạn, phí (nếu có) đồng

TT	TÊN TÀI SẢN	SỐ LƯỢNG	CHUNG LOẠI	GIẤY TỜ VỀ TÀI SẢN	ĐẶC ĐIỂM KỸ THUẬT	LỢI TỨC PHÁT SINH	GIÁ TRỊ
	Tổng cộng						

Điều 2. Bên B cầm cố các tài sản dưới đây làm bảo đảm cho khoản vay của Bên A:

Điều 3. Thỏa thuận về giữ tài sản cầm cố:

Bên A giữ các tài sản, giấy tờ cầm cố sau:

-
.....
-

Bên B giữ và sử dụng các tài sản cầm cố sau:

-
.....
-

Bên thứ 3 (.....) giữ các tài sản cầm cố sau:

-
.....
-

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Quyền của Bên A:

a) Giữ/ không giữ tài sản cầm cố.

b) Gửi bản chính giấy tờ: giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản, giấy chứng nhận bảo hiểm(nếu có) giấy tờ của tài sản cầm cố.


c) Cùng Bên B định giá lại tài sản trong các trường hợp sau:

- Theo định kỳ kể từ lần định giá gần nhất;
- Bên B rút bớt một phần, bổ xung, thay thế tài sản hoặc điều chỉnh nghĩa vụ được bảo đảm;

- Khi giá thị trường của tài sản biến động giảm trên 20% so với lần định giá gần nhất.

d) Xử lý tài sản cầm cố để thu hồi nợ theo quy định. Trường hợp cầm cố giấy tờ có giá thì khi đến hạn trả khoản vay theo hợp đồng, Bên B không trả được nợ thì Bên A có quyền định đoạt ngay các giấy tờ có giá để thu nợ.

2. Nghĩa vụ của Bên A:

- Bảo quản an toàn tài sản, giấy tờ về tài sản (nếu Bên B giao cho Bên A giữ) 

- Không được khai thác công dụng, hưởng lợi tức từ tài sản, không được bán, trao đổi... nếu không được Bên B đồng ý.

- Bồi thường thiệt hại (nếu tài sản, giấy tờ Bên A giữ bị hư hỏng, mất).

- Trả lại tài sản, giấy tờ khi Bên B hoàn thành nghĩa vụ trả nợ hoặc Bên B thay thế bằng biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Quyền của Bên B:

a) Được (không được) khai thác công dụng, hưởng lợi tức từ TSCC;

b) Được bổ xung, thay thế tài sản cầm cố bằng tài sản bảo đảm khác nếu được bên A chấp nhận;

c) Yêu cầu Bên A giữ TSCC, giấy tờ về TSCC, bồi thường thiệt hại nếu làm mất, hư hỏng;

d) Nhận lại TSCC, giấy chứng nhận quyền sở hữu TSCC (nếu có) khi hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

2. Nghĩa vụ của Bên B:

a) Thông báo cho Bên A về quyền của Bên thứ ba đối với TSCC (nếu có), trường hợp không thông báo phải bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của bên thứ ba đối với tài sản nếu bên thứ ba ký xác nhận đồng ý về việc cầm cố tài sản theo hợp đồng này.

b) Giao tài sản và bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản (nếu có) cho Bên A (nếu Bên B giao cho Bên A giữ). Đối với trường hợp cầm cố giấy tờ có giá nhất thiết Bên B phải giao cho bên A giữ giấy tờ có giá.

c) Trường hợp tài sản cầm cố do Bên B giữ:

- Không được trao đổi, tặng, cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh TSCC; không được sử dụng TSCC để bảo đảm cho nghĩa vụ khác, trừ trường hợp tài sản có đăng ký quyền sở hữu;

- Ngừng sử dụng TSCC theo yêu cầu của Bên A, nếu do tiếp tục sử dụng mà tài sản đó có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị;

- Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên A kiểm tra tài sản; nếu làm mất, hư hỏng, thì phải bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc trả nợ trước hạn;

- Trường hợp TSCC bị mất, hư hỏng mà tài sản đó đã được bảo hiểm, thì phải phối hợp với Bên A tiến hành các thủ tục nhận tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm để trả nợ cho Bên A;

d) Thanh toán cho Bên A chi phí bảo quản TSCC:

Số tiền bằng số:

Bằng chữ:


đ) Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật;

e) Sau khi xử lý TSCC, nếu Bên B vẫn chưa thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Bên B có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết.

Điều 6. Các trường hợp xử lý tài sản cầm cố

1. Sau thời hạn 30 ngày kể từ khi đến hạn trả nợ, mà tài sản bảo đảm tiền vay chưa được xử lý theo thỏa thuận.

2. Khách hàng vay phải thực hiện trả nợ trước hạn theo quy định của pháp luật, nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

3. Khách hàng vay là tổ chức kinh tế bị giải thể trước khi đến hạn trả nợ, thì nghĩa vụ trả nợ tuy chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn, nếu khách hàng vay không trả nợ và không xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để trả nợ thì tổ chức có quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ. 

4. Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay trong trường hợp khách hàng vay, bên bảo lãnh là doanh nghiệp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập chuyển đổi, cổ phần hóa.

Điều 7. Phương thức xử lý tài sản cầm cố

Hai bên thỏa thuận việc xử lý TSCC theo quy định tại chương IV Nghị định 163/2006/NĐ-CP) cụ thể:

-
-

Điều 8. Điều khoản bổ sung, điều chỉnh

-
-

Điều 9. Các thỏa thuận khác

-
-

Điều 10. Cam kết chung

Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản của Hợp đồng. Nếu có tranh chấp, hai bên cùng nhau thương lượng. Nếu không thương lượng được, yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết hoặc khởi kiện trước pháp luật.

Mọi sửa đổi, bổ sung trong hợp đồng này phải được sự thỏa thuận của hai bên.

Hợp đồng này được lập thành ...bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản.

Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày . . . tháng . . . năm cho đến khi Bên B hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, TSCC đã được xử lý để thu hồi nợ hoặc các bên thỏa thuận thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

BÊN CẦM CỐ

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu. Các trường hợp bên cầm cố có người đồng sở hữu tài sản thì phải có chữ ký của người đại diện và người đồng sở hữu)

BÊN NHẬN CẦM CỐ

GIÁM ĐỐC NHCSXH

(Ký tên, đóng dấu)

**CHỨNG THỰC CỦA CÔNG CHỨNG NHÀ NƯỚC
HOẶC CHỨNG NHẬN CỦA UBND CÓ THẨM QUYỀN**
(Trường hợp hai bên có thỏa thuận hoặc pháp luật quy định)

**HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ TÀI SẢN GẮN LIÊN VỚI ĐẤT**

Số:

- Căn cứ bộ luật dân sự năm 2005 ngày 14/6/2005 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

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

- Căn cứ văn bản số 2478/NHCS-TDSV ngày 04/9/2009 của Tổng giám đốc Ngân hàng Chính sách xã hội về việc Hướng dẫn thực hiện các biện pháp bảo đảm tiền vay trong hệ thống Ngân hàng Chính sách xã hội;

- Theo thoả thuận của các bên.

Hôm nay, ngàythángnămtạiChúng tôi gồm:

Bên nhận thế chấp (Bên A):

Chi nhánh (Phòng Giao dịch) Ngân hàng Chính sách xã hội:.....

Địa chỉ:.....

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

- Giấy uỷ quyền số (nếu có):.....do ông (bà).....uỷ quyền

Bên thế chấp (Bên B):

Tên khách hàng:.....

Địa chỉ:.....

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

CMND số:cấp ngày tại:

Hai bên thống nhất về việc Bên B thế chấp tài sản để thực hiện nghĩa vụ làm bảo đảm tiền vay theo:

- Hợp đồng tín dụng số:.....ngày.....thángnăm.....

- Hợp đồng tín dụng số:.....ngày.....thángnăm.....

-

Với nội dung thoả thuận dưới đây:

Điều 1. Phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ:

Số tiền vay:.....VND

(Bằng chữ:.....), trong đó:

- Nợ gốc: đồng

- Các khoản lãi vay, lãi quá hạn, phí (nếu có).....

Điều 2. Bên B thế chấp các tài sản dưới đây làm bảo đảm cho khoản vay của Bên A:

*** Quyền sử dụng đất:**

- Diện tích:.....m² (bằng chữm²)
- Loại đất:.....
- Thửa đất:.....
- Tờ bản đồ số:
- Thời hạn sử dụng còn lại:.....
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1,2 và khoản 5 điều 50 Luật Đất đai) Số:do..... cấp ngày/...../.....

*** Tài sản gắn liền với đất (nếu có):**

- Loại tài sản:.....
- Địa chỉ của tài sản:
- Đặc điểm kỹ thuật:.....

*** Tổng giá trị của tài sản thế chấp do các bên thoả thuận:.....**

-**đồng**
- Giá trị quyền sử dụng đất**đồng**
- Giá trị tài sản gắn liền với đất:**đồng**
(bằng chữ:.....)

Điều 3 Thoả thuận về giữ tài sản thế chấp:


-
-
-
-
-
-

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Quyền của Bên A:

- a) Giữ/không giữ tài sản thế chấp, giấy tờ của tài sản thế chấp.
- b) Xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định.

2. Nghĩa vụ của Bên A:

- a) Bảo quản an toàn tài sản, giấy tờ về tài sản (nếu Bên B giao cho Bên A giữ)
- b) Không được khai thác công dụng, hưởng lợi tức từ tài sản, không được bán, trao đổinếu không được Bên B đồng ý.
- c) Bồi thường thiệt hại (nếu tài sản giấy tờ Bên A giữ bị hư hỏng, mất).
- d) Trả lại tài sản, giấy tờ khi Bên B hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. 

Điều 5 Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Quyền của Bên B:

- a) Được (không được) khai thác công dụng, hưởng lợi từ tài sản thế chấp;
- b) Yêu cầu Bên A giữ tài sản thế chấp, giấy tờ về tài sản thế chấp, bồi thường thiệt hại nếu làm mất, hư hỏng;
- c) Nhận lại tài sản thế chấp, giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản thế chấp (nếu có) khi hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm.

2. Nghĩa vụ của Bên B:

- a) Cung cấp các thông tin về tài sản.
- b) Giao/không giao tài sản cho Bên A. Giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản.
- c) Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Pháp luật.
- d) Thanh toán các khoản phí cho Bên A (nếu có)
- e) Không được trao đổi, tặng, cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh đối với tài sản.
- f) Không được bán, sử dụng, khai thác tài sản nếu không được sự chấp thuận của Bên A.
- g) Phải bồi thường thiệt hại nếu tài sản, giấy tờ liên quan đến tài sản được giao giữ bị mất, hư hỏng.
- h) Phối hợp với Bên A thực hiện các thủ tục để nhận tiền Bảo hiểm tài sản từ cơ quan Bảo hiểm (nếu có) để trả nợ.
- i) Bổ sung, thay thế biện pháp bảo đảm theo yêu cầu của Bên A.

Điều 6. Các trường hợp xử lý tài sản thế chấp:

1. Sau thời hạn 30 ngày kể từ khi đến hạn trả nợ, mà tài sản bảo đảm tiền vay chưa được xử lý theo thoả thuận.
2. Khách hàng vay phải thực hiện trả nợ trước hạn theo quy định của Pháp luật, nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.
3. Khách hàng vay là tổ chức kinh tế bị giải thể trước khi đến hạn trả nợ, thì nghĩa vụ trả nợ tuy chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn, nếu khách hàng vay không trả nợ và không xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để trả nợ thì tổ chức có quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ.
4. Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay trong trường hợp khách hàng vay, Bên bảo lãnh là Doanh nghiệp chia tách, hợp nhất, sáp nhập chuyển đổi, cổ phần hoá.

Điều 7. Phương thức xử lý tài sản thế chấp:

Hai bên thoả thuận việc xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại chương IV Nghị định 163/2006/NĐ-CP cụ thể:

Điều 8. Điều khoản bổ sung, điều chỉnh:

-
-

Điều 9. Các thoả thuận khác:


-
-

Điều 10. Cam kết chung:

Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản của Hợp Đồng. Nếu có tranh chấp, hai bên cùng nhau thương lượng. Nếu không thương lượng được, yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết hoặc khởi kiện trước Pháp luật.

Mọi sửa đổi, bổ sung trong Hợp đồng này phải được sự thoả thuận của hai bên.

Hợp đồng này được lập thànhbản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ bản.

Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày.....tháng.....năm.....cho đến khi Bên B hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, tài sản thế chấp đã được xử lý để thu hồi nợ hoặc các bên thoả thuận thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác. 

BÊN THẾ CHẤP

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

BÊN NHẬN THẾ CHẤP

Giám đốc NHCSXH

(Ký tên, đóng dấu)

**CHỨNG NHẬN CỦA CÔNG CHỨNG NHÀ NƯỚC
HOẶC CHỨNG THỰC CỦA UBND CẤP CÓ THẨM QUYỀN**

HỢP ĐỒNG CẦM CỐ BẰNG TÀI SẢN CỦA NGƯỜI THỨ BA

SỐ:

- Căn cứ bộ luật dân sự năm 2005 ngày 14/6/2005 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

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

- Căn cứ văn bản số 2478/NHCS-TDSV ngày 04/9/2009 của Tổng giám đốc Ngân hàng Chính sách xã hội về việc Hướng dẫn thực hiện các biện pháp bảo đảm tiền vay trong hệ thống Ngân hàng Chính sách xã hội;

- Theo thoả thuận của các bên.

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

Bên nhận cầm cố (Bên A):

Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội:

Địa chỉ:

Người đại diện là ông (bà): Chức vụ:

Giấy ủy quyền số (nếu có): do ông (bà) ủy quyền.

Bên cầm cố (Bên B):

Tên:

Địa chỉ:

Người đại diện là ông (bà): Chức vụ:

CMND số: cấp ngày: tại

Bên được bảo lãnh cầm cố (Bên C):

Tên:

Địa chỉ:

Người đại diện là ông (bà): Chức vụ:

CMND số: cấp ngày: tại

Các bên thống nhất về việc Bên B dùng tài sản để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Bên C với Bên A theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số: ngày ... tháng ... năm

- Hợp đồng tín dụng số: ngày ... tháng ... năm

.....

với nội dung thỏa thuận dưới đây:



Điều 1. Phạm vi bảo đảm

Số tiền: VNĐ.

(Bằng chữ:), trong đó:

- Nợ gốc: VNĐ.

- Các khoản lãi, lãi quá hạn, phí (nếu có). VNĐ.

Điều 2. Bên B cam kết dùng tài sản thuộc quyền sở hữu quyền sử dụng của mình (theo danh mục dưới đây) để cầm cố cho Bên C vay vốn NHCSXH (Bên A)

STT	Tên tài sản	Số lượng	Chủng loại	Giấy tờ về tài sản	Đặc điểm kỹ thuật	Hoa lợi, lợi tức phát sinh	Giá trị
	Tổng cộng						

Điều 3. Thỏa thuận về giữ tài sản, giấy tờ của tài sản bảo lãnh

.....
.....

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

Quyền của Bên A

1. Yêu cầu bên bảo lãnh trả nợ thay cho khách hàng vay theo cam kết, nếu đến hạn bên vay (Bên C) không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ;
2. Giữ/ không giữ tài sản. Giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản;
3. Yêu cầu bên bảo lãnh cung cấp thông tin về tài sản;
4. Khai thác/không khai thác công dụng, hưởng lợi tức từ tài sản;
5. Yêu cầu bên bảo lãnh hoặc bên thứ 3 phải ngừng sử dụng tài sản hoặc bổ sung tài sản, hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác nếu tài sản bị mất, hư hỏng;
6. Xử lý tài sản để thu hồi nợ.

Nghĩa vụ của Bên A

1. Bảo quản an toàn tài sản, giấy tờ của tài sản nếu có thỏa thuận giao bên A giữ.
2. Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh và dùng tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ khác trong trường hợp bên A giữ tài sản.
3. Không được khai thác công dụng, hưởng lợi tức từ tài sản nếu không được bên B đồng ý.
4. Bồi thường thiệt hại nếu tài sản, giấy tờ liên quan đến tài sản được giao giữ bị mất, hư hỏng.
5. Trả lại tài sản, giấy tờ liên quan đến tài sản khi bên vay (bên C) hoặc bên bảo lãnh (bên B) đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

Quyền của Bên B

1. Khai thác công dụng, hưởng lợi tức từ tài sản từ tài sản nếu tài sản do bên B giữ.
2. Yêu cầu bên A ngừng sử dụng, khai thác tài sản trong trường hợp bên A giữ tài sản nếu việc sử dụng, khai thác đó làm giảm giá trị, mất giá trị của tài sản.
3. Yêu cầu bên A bồi thường thiệt hại nếu tài sản, giấy tờ liên quan đến tài sản do bên A giữ bị mất, hư hỏng.
4. Nhận lại tài sản, giấy tờ liên quan đến tài sản sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

Nghĩa vụ của Bên B

1. Cung cấp các thông tin về tài sản.
2. Giao/ không giao tài sản cho bên A. Giao bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản.
3. Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.
4. Thanh toán các khoản phí cho bên A (nếu có).
5. Không được trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh đối với tài sản.
6. Không được bán, sử dụng, khai thác tài sản nếu không được sự chấp thuận của bên A.
7. Phải bồi thường thiệt hại nếu tài sản, giấy tờ liên quan đến tài sản được giao giữ bị mất, hư hỏng.
8. Phối hợp với bên A thực hiện các thủ tục để nhận tiền bảo hiểm tài sản từ cơ quan bảo hiểm (nếu có) để trả nợ.
9. Bổ sung, thay thế biện pháp bảo đảm theo yêu cầu của bên A.

Điều 6. Các trường hợp xử lý tài sản thế chấp

1. Sau thời hạn 30 ngày kể từ khi đến hạn trả nợ, mà tài sản bảo đảm tiền vay chưa được xử lý theo thỏa thuận.
2. Khách hàng vay phải thực hiện trả nợ trước hạn theo quy định của pháp luật, nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.
3. Khách hàng vay là tổ chức kinh tế bị giải thể trước khi đến hạn trả nợ, thì nghĩa vụ trả nợ tuy chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn, nếu khách hàng vay không trả nợ và không xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để trả nợ thì tổ chức có quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ.
4. Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay trong trường hợp khách hàng vay, bên bảo lãnh là doanh nghiệp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập chuyển đổi, cổ phần hóa.

Điều 7. Phương thức xử lý tài sản bảo lãnh

Hai bên thỏa thuận việc xử lý TSBL theo quy định chương IV Nghị định 163/2006/NĐ-CP):

Điều 8. Điều khoản bổ sung, điều chỉnh

-
-
-

Điều 9. Các thỏa thuận khác


-
-
-

Điều 10. Cam kết chung

Các bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản của Hợp đồng. Nếu có tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng. Nếu không thương lượng được, yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết hoặc khởi kiện trước pháp luật.

Mọi sửa đổi, bổ sung trong hợp đồng này phải được sự thỏa thuận của các bên.

Hợp đồng này được lập thành...bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản.

Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày tháng năm cho đến khi Bên C hoàn thành nghĩa vụ trả nợ; Bên B hoàn thành nghĩa vụ bảo lãnh; tài sản làm bảo đảm tiền vay đã được xử lý để thu hồi nợ hoặc các bên thỏa thuận thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác. 

Bên bảo lãnh

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

Bên được bảo lãnh

(Ký, ghi rõ họ tên)

Giám đốc NHCSXH

(Ký tên, đóng dấu)

**CHỨNG THỰC CỦA CÔNG CHỨNG NHÀ NƯỚC
HOẶC CHỨNG NHẬN CỦA UBND CÓ THẨM QUYỀN**

**HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CỦA NGƯỜI THỨ BA**

Số:

- Căn cứ bộ luật dân sự năm 2005 ngày 14/6/2005 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

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

- Căn cứ văn bản số 2478/NHCS-TDSV ngày 04/9/2009 của Tổng giám đốc Ngân hàng Chính sách xã hội về việc Hướng dẫn thực hiện các biện pháp bảo đảm tiền vay trong hệ thống Ngân hàng Chính sách xã hội;

- Theo thoả thuận của các bên.

Hôm nay, ngày.....tháng ...nămtại Chúng tôi gồm:

Bên nhận thế chấp (Bên A):

Chi nhánh (Phòng Giao dịch) Ngân hàng Chính sách xã hội:.....

Địa chỉ:.....

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

- Giấy uỷ quyền số (nếu có):.....do ông (bà)..... uỷ quyền

Bên thế chấp (Bên B):

Tên:.....

Địa chỉ:.....

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

CMND số:..... cấp ngày:..... tại

Bên được bảo lãnh thế chấp (Bên C):

Tên:.....

Địa chỉ:.....

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

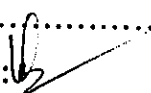
CMND số:..... cấp ngày tại

Các bên thống nhất về việc Bên B dùng tài sản để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Bên C với Bên A theo các Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số:..... ngày.....thángnăm.....

- Hợp đồng tín dụng số:..... ngày.....thángnăm.....

-

Với nội dung thoả thuận dưới đây: 

Điều 1. Phạm vi bảo đảm:

Số tiền vay:.....VNĐ

(Bằng chữ:.....); trong đó:

- Nợ gốc: đồng.

- Các khoản lãi, lãi quá hạn, phí (nếu có)..... đồng

Điều 2. Bên B cam kết dùng tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của mình dưới đây để bảo lãnh cho Bên C vay vốn của Ngân hàng Chính sách xã hội (Bên A):

*** Quyền sử dụng đất:**

- Diện tích:.....m²(bằng chữm²)

- Loại đất:.....

- Thửa đất:.....

- Tờ bản đồ số:

- Thời hạn sử dụng còn lại:.....

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1,2 và khoản 5 điều 50 Luật Đất đai) Số: do..... cấp ngàythángnăm

*** Tài sản gắn liền với đất (nếu có):**

- Loại tài sản:.....

- Địa chỉ của tài sản:

- Đặc điểm kỹ thuật:.....

*** Tổng giá trị của tài sản thế chấp do các bên thoả thuận:.....đồng.**

Trong đó:

- Giá trị quyền sử dụng đấtđồng

- Giá trị tài sản gắn liền với đất:đồng

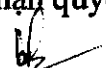
(bằng chữ:.....)

Điều 3 Thoả thuận về giữ tài sản thế chấp:

.....
.....
.....
.....

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Quyền của Bên A:

- a) Yêu cầu bên bảo lãnh trả nợ thay cho khách hàng vay theo cam kết, nếu đến hạn bên vay (Bên C) không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ;
- b) Giữ/không giữ tài sản. Giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản;
- c) Yêu cầu bên bảo lãnh cung cấp thông tin về tài sản; 

- d) Khai thác/không khai thác công dụng, hưởng lợi tức từ tài sản;
- e) Yêu cầu bên bảo lãnh hoặc bên thứ 3 phải ngừng sử dụng tài sản hoặc bổ sung tài sản, hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác nếu tài sản bị mất, hư hỏng;
- f) Xử lý tài sản để thu hồi nợ.

2. Nghĩa vụ của Bên A:

- a) Bảo quản an toàn tài sản, giấy tờ về tài sản nếu có thoả thuận giao Bên A giữ
- b) Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh và dùng tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ khác trong trường hợp Bên A giữ tài sản.
- c) Không được khai thác công dụng, hưởng lợi tức từ tài sản nếu không được Bên B đồng ý.
- d) Bồi thường thiệt hại nếu tài sản, giấy tờ liên quan đến tài sản được giao giữ bí mật, hư hỏng.
- e) Trả lại tài sản, giấy tờ liên quan đến tài sản khi bên vay (Bên C) hoặc bên bảo lãnh (Bên B) đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

Điều 5 Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Quyền của Bên B:

- a) Khai thác công dụng, hưởng lợi tức từ tài sản nếu tài sản do Bên B giữ.
- b) Yêu cầu Bên A ngừng sử dụng, khai thác tài sản trong trường hợp Bên A giữ tài sản nếu việc sử dụng, khai thác đó làm giảm giá trị, mất giá trị của tài sản.
- c) Nhận lại tài sản, giấy tờ liên quan đến tài sản khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

2. Nghĩa vụ của Bên B:

- a) Cung cấp các thông tin về tài sản.
- b) Giao/không giao tài sản cho Bên A. Giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản.
- c) Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Pháp luật.
- d) Thanh toán các khoản phí cho Bên A (nếu có)
- e) Không được trao đổi, tặng, cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh đối với tài sản.
- f) Không được bán, sử dụng, khai thác tài sản nếu không được sự chấp thuận của Bên A.
- g) Phải bồi thường thiệt hại nếu tài sản, giấy tờ liên quan đến tài sản được giao giữ bí mật, hư hỏng.
- h) Phối hợp với Bên A thực hiện các thủ tục để nhận tiền Bảo hiểm tài sản từ cơ quan Bảo hiểm (nếu có) để trả nợ.
- i) Bổ sung, thay thế biện pháp bảo đảm theo yêu cầu của Bên A.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên C

- Được nhận đủ tiền vay theo Hợp đồng tín dụng.
- Thực hiện các nghĩa vụ do các bên thoả thuận

Điều 7. Các trường hợp xử lý tài sản bảo lãnh :

1. Sau thời hạn 30 ngày kể từ khi đến hạn trả nợ, mà tài sản bảo đảm tiền vay chưa được xử lý theo thoả thuận.

2. Khách hàng vay phải thực hiện trả nợ trước hạn theo quy định của Pháp luật, nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

3. Khách hàng vay là tổ chức kinh tế bị giải thể trước khi đến hạn trả nợ, thì nghĩa vụ trả nợ tuy chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn, nếu khách hàng vay không trả nợ và không xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để trả nợ thì tổ chức có quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ.

4. Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay trong trường hợp khách hàng vay, Bên bảo lãnh là Doanh nghiệp chia tách, hợp nhất, sáp nhập chuyển đổi, cổ phần hoá theo quy định tại khoản 3 điều 13 của Nghị định 178/1999/NĐ-CP.

Điều 8. Phương thức xử lý tài sản bảo lãnh:

Hai bên thoả thuận việc xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại chương IV Nghị định 163/2006/NĐ-CP cụ thể:

-
-

Điều 9. Điều khoản bổ sung, điều chỉnh:

-
-

Điều 10. Các thoả thuận khác:

-
-

Điều 11. Cam kết chung:

Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản của Hợp Đồng. Nếu có tranh chấp, hai bên cùng nhau thương lượng. Nếu không thương lượng được, yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết hoặc khởi kiện trước Pháp luật.

Mọi sửa đổi, bổ sung trong Hợp đồng này phải được sự thoả thuận của hai bên.

Hợp đồng này được lập thànhbản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ bản.

Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày.....tháng.....năm.....cho đến khi Bên C hoàn thành nghĩa vụ trả nợ; Bên B hoàn thành nghĩa vụ bảo lãnh; tài sản làm bảo đảm tiền vay đã được xử lý để thu hồi nợ hoặc các bên thoả thuận thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

BÊN THẾ CHẤP

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

BÊN NHẬN THẾ CHẤP

Giám đốc

(Ký tên, đóng dấu)

**CHỨNG NHẬN CỦA CÔNG CHỨNG NHÀ NƯỚC
HOẶC CHỨNG THỰC CỦA UBND CÓ THẨM QUYỀN**

HỢP ĐỒNG CẦM CỐ, THẾ CHẤP TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ VỐN VAY
SỐ:

- Căn cứ bộ luật dân sự năm 2005 ngày 14/6/2005 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

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

- Căn cứ văn bản số 2478/NHCS-TDSV ngày 04/9/2009 của Tổng giám đốc Ngân hàng Chính sách xã hội về việc Hướng dẫn thực hiện các biện pháp bảo đảm tiền vay trong hệ thống Ngân hàng Chính sách xã hội;

- Theo thoả thuận của các bên.

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

Bên nhận cầm cố, thế chấp (Bên A):

Chi nhánh (Phòng giao dịch) Ngân hàng Chính sách xã hội:

Địa chỉ:

Người đại diện là ông (bà): Chức vụ:

Giấy ủy quyền số (nếu có): do ông (bà) ủy quyền.

Bên cầm cố, thế chấp (Bên B):

Tên khách hàng:

Địa chỉ:

Người đại diện là ông (bà): Chức vụ:

CMND số: cấp ngày tại

Hai bên thống nhất về việc Bên B cầm cố, thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay làm đảm bảo tiền vay với nội dung thỏa thuận dưới đây:


Điều 1. Bên B cầm cố, thế chấp toàn bộ số tài sản sẽ được hình thành từ khoản vay theo hợp đồng tín dụng số ngày ... tháng ... năm làm bảo đảm cho chính khoản vay:

- Mức dư nợ (hoặc hạn mức tín dụng):VNĐ

- Giá trị tài sản sẽ hình thành (tổng mức đầu tư):VNĐ

Điều 2. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Quyền của Bên A:

a) Yêu cầu Bên B thông báo tiến độ hình thành và sự thay đổi của tài sản bảo đảm tiền
vay; 

b) Tiến hành kiểm tra và yêu cầu Bên B cung cấp các thông tin để kiểm tra, giám sát tài sản hình thành từ vốn vay;

c) Thu hồi nợ vay trước hạn, nếu phát hiện Bên B không sử dụng vốn vay để hình thành tài sản như đã cam kết;

d) Xử lý tài sản hình thành từ vốn vay để thu nợ khi Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

2. Nghĩa vụ của Bên A:

a) Thẩm định, kiểm tra để đảm bảo Bên B và tài sản hình thành từ vốn vay dùng làm bảo đảm tiền vay đáp ứng được các điều kiện quy định;

b) Trả lại giấy tờ về tài sản khi chấm dứt biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay, nếu Bên A giữ.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Quyền của Bên B:

a) Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản hình thành từ vốn vay;

b) Cho thuê, cho mượn tài sản nếu có thỏa thuận với Bên A.

2. Nghĩa vụ của Bên B:

a) Tạo điều kiện để Bên A kiểm tra tài sản bảo đảm tiền vay; thông báo bằng văn bản cho Bên A về quá trình hình thành và tình trạng tài sản bảo đảm.

b) Không được bán, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn liên doanh hoặc dùng tài sản hình thành từ vốn vay để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác khi chưa trả hết nợ cho Bên A, trừ trường hợp Bên A đồng ý bán để trả nợ cho chính khoản vay được bảo đảm;

c) Đối với tài sản bảo đảm tiền vay mà pháp luật quy định phải mua bảo hiểm; đăng ký quyền sở hữu thì trước khi đưa vào sử dụng phải mua bảo hiểm đăng ký quyền sở hữu tài sản và giao cho Bên A giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu và giấy chứng nhận bảo hiểm của tài sản đó;

d) Phải giao cho Bên A giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khu đất mà tài sản là bất động sản sẽ hình thành khi ký kết hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay;

e) Sau khi xử lý tài sản làm bảo đảm hình thành từ vốn vay, nếu Bên B vẫn chưa thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Bên B có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết.

Điều 4. Các trường hợp xử lý tài sản hình thành từ vốn vay

1. Sau thời hạn 30 ngày kể từ khi đến hạn trả nợ, mà tài sản bảo đảm tiền vay chưa được xử lý theo thỏa thuận.

2. Khách hàng vay phải thực hiện trả nợ trước hạn theo quy định của pháp luật, nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

3. Khách hàng vay là tổ chức kinh tế bị giải thể trước khi đến hạn trả nợ, thì nghĩa vụ trả nợ tuy chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn, nếu khách hàng vay không trả nợ và không xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để trả nợ thì tổ chức có quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ.

4. Xử lý tài sản bảo đảm tiền vay trong trường hợp khách hàng vay, bên bảo lãnh là doanh nghiệp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hóa.

Điều 5. Phương thức xử lý tài sản làm bảo đảm nợ

Hai bên thỏa thuận việc xử lý tài sản làm bảo đảm nợ theo quy định tại chương IV Nghị định 163/2006/NĐ-CP):

-
-
-

Điều 6. Điều khoản bổ sung, điều chỉnh

-
-
-

Điều 7. Các thỏa thuận khác

-
-
-

Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản của Hợp đồng. Nếu có tranh chấp, hai bên cùng nhau thương lượng. Nếu không thương lượng được, yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết hoặc khởi kiện trước pháp luật.

Mọi sửa đổi, bổ sung trong hợp đồng này phải được sự thỏa thuận của hai bên.

Hợp đồng này được lập thành . . . bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản.

Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày tháng năm cho đến khi Bên B hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, tài sản làm bảo đảm nợ đã được xử lý để thu hồi nợ hoặc các bên thỏa thuận thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

Kèm theo hợp đồng này có phụ lục hợp đồng bổ sung. 

Bên cầm cố, thế chấp

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

Bên nhận cầm cố, thế chấp

Giám đốc NHCSXH
(Ký tên, đóng dấu)

**CHỨNG THỰC CỦA CÔNG CHỨNG NHÀ NƯỚC
HOẶC CHỨNG NHẬN CỦA UBND CÓ THẨM QUYỀN**
(Trường hợp hai bên có thỏa thuận hoặc pháp luật quy định)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Mẫu số 07/BĐT.V

(Do ngân hàng và khách hàng cùng lập)

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG CẦM CỐ, THẾ CHẤP TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ VỐN VAY

(Kèm theo hợp đồng số ngày... tháng... năm.....)

Số:

Căn cứ hợp đồng cầm cố, thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số ngày ... tháng ... năm hai bên thống nhất lập phụ lục hợp đồng với các nội dung thoả thuận sau:

Điều 1. Danh mục tài sản hình thành từ vốn vay làm bảo đảm nợ

STT	Tên tài sản	Số lượng	Chủng loại	Đặc điểm kỹ thuật	Giá trị
	Tổng cộng:				

Điều 2. Thỏa thuận về giữ tài sản, giấy tờ của tài sản hình thành từ vốn vay:

Hai bên thỏa thuận giao cho Bên A/ hoặc Bên B/ hoặc Bên thứ ba giữ và sử dụng giấy tờ, tài sản hình thành từ vốn vay sau:

-
-
-
-

Bên cầm cố, thế chấp

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

Bên nhận cầm cố, thế chấp

Giám đốc NHCSXH
(Ký tên, đóng dấu)

....., ngày... tháng... năm 200...

BÁO CÁO KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ HÌNH THÀNH CỦA TÀI SẢN TỪ VỐN VAY
(Dùng trong trường hợp bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay)

Kính gửi: chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội

Căn cứ Hợp đồng cầm cố, thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số:

ngàytháng năm 20.....,

Chúng tôi thông báo cho NHCSXH.....tiến độ hình thành và
sự thay đổi của tài sản bảo đảm tiền vay như sau:

1. Dư nợ NHCSXH. đến ngày báo cáo:

Bằng số:.....

(Bằng chữ:.....)

2. Giá trị tài sản hình thành từ vốn vay:

STT	Tên tài sản	Thời hạn		Giá trị	
		Kế hoạch	Thực hiện	Kế hoạch	Thực hiện
	a) Tài sản cố định hoặc hạng mục				
	-				
	-				
	b) Tài sản lưu động				
	-				
	-				
	Tổng số				

ĐẠI DIỆN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



BIÊN BẢN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

SỐ:.....

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

1. Họ tên khách hàng vay (người bảo lãnh)

Địa chỉ:

Người đại diện là ông (bà): Chức vụ:

CMND số: do CA cấp ngày ... tháng ... năm ...

2. Đại diện NHCSXH chi nhánh.

Ông (bà): Chức vụ:

Ông (bà): là cán bộ tín dụng

Thông nhất xác định các tài sản làm bảo đảm nợ vay và giá trị các tài sản bảo đảm như sau:

a) Giá trị tài sản:

STT	Tên tài sản	Số lượng	Chủng loại	Giấy tờ về tài sản	Đặc điểm kỹ thuật	Giá trị
	Tổng cộng					

b) Giá trị quyền sử dụng đất: m² x đ/m² = VNĐ

c) Tổng giá trị tài sản bảo đảm: VNĐ

(Bằng chữ:))

Biên bản này được lập thành ... bản kèm theo hợp đồng bảo đảm tiền vay.

ĐẠI DIỆN KHÁCH
HÀNG VAY

(Ký, ghi rõ họ tên,
đóng dấu)

XÁC NHẬN CỦA CÁN BỘ KỸ THUẬT (HOẶC CƠ
QUẢN LÝ GIẤY TỜ CÓ GIÁ)

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

CÁN BỘ TÍN DỤNG

(Ký, ghi rõ họ tên)

GIÁM ĐỐC NHCSXH

(Ký tên, đóng dấu)

MẪU SỐ: 11/BĐT.V

(Do ngân hàng lập)

Có 2 liên:

- 1 liên lưu hồ sơ vay vốn

- 1 liên gửi khách hàng

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

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

THÔNG BÁO XỬ LÝ TÀI SẢN LÀM BẢO ĐẢM

Kính gửi: Ông (bà) là đại diện:

Địa chỉ:

Căn cứ hợp đồng bảo đảm tiền vay số ngày tháng năm.....

Chúng tôi xin thông báo để ông (bà) rõ:

1. Ông (bà) đã vi phạm):

-
-
-
-

2. Trong thời gian từ ngày . . . tháng . . . năm đến ngày . . . tháng . . . năm

Yêu cầu ông (bà): thực hiện việc xử lý tài sản làm bảo đảm nợ theo các nội dung sau:

-
-
-
-

Nếu ông (bà) không thực hiện nghĩa vụ của mình, Ngân hàng sẽ xử lý tài sản làm bảo đảm để thu hồi nợ vay.

GIÁM ĐỐC NHCSXH

(Ký tên và đóng dấu)