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

**HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP TÀI SẢN**

**Số:................................................................**

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của nước CHXHCN Việt Nam năm 2015;

Căn cứ Luật Quản lý nợ công số 20/2017/QH14 ngày 23 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ......

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

Theo thỏa thuận của các bên,

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

1. **BÊN NHẬN THẾ CHẤP (Bên A)**

**BỘ TÀI CHÍNH**

Trụ sở tại:

Điện thoại:.....Fax:...

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

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

1. **BÊN THẾ CHẤP (Bên B)**

**Tên tổ chức:** ......

- Địa chỉ:

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

- Mã số doanh nghiệp:

-Số điện thoại:........số fax:

Email:

**- Họ và tên người đại diện:**

Chức vụ:....

Năm sinh:

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

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

- Địa chỉ liên hệ:...

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

**Điều 1. Tài sản thế chấp:**

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

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

1. a) Các hạng mục kiến trúc công trình, máy móc thiết bị, tư vấn, giải phóng mặt bằng… cấu thành nên Dự án ….
2. b) Quyền nhận tiền bồi hoàn và/hoặc thanh toán liên quan đến thụ hưởng các bảo lãnh hợp đồng; bảo hiểm xây dựng hoặc bảo hiểm tài sản (trong thời gian xây dựng và vận hành) được nêu tại Điều 3.4.8 của Hợp đồng này.
3. c) Quyền khai thác, sử dụng Dự án (sử dụng đất, tài nguyên, kinh doanh…)

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

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

1. **a) Tài sản gắn với thửa đất:**
2. **b) Thửa đất:**

- Thửa đất số:

- Tờ bản đồ số:

- Địa chỉ thửa đất:

- Diện tích: (Bằng chữ: )

- Thời hạn sử dụng:

- Nguồn gốc sử dụng:

**1.4. Giá trị tài sản:**

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

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

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

**1.4. Các trường hợp thuộc tài sản thế chấp:**

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

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

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

- Theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Thực hiện chuyển đổi sở hữu doanh nghiệp : cổ phần hóa, bán hoặc chuyển đổi sở hữu doanh nghiệp theo các hình thức khác.

- Dùng tài sản để đầu tư ra ngoài doanh nghiệp.

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

**Điều 2. Nghĩa vụ được bảo đảm:**

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

**Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của các bên:**

**3.1 Quyền của Bên A:**

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

3.1.2) Yêu cầu Bên B thông báo kịp thời tiến độ hình thành tài sản; sự thay đổi tài sản thế chấp; cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp. Được xem xét, kiểm tra trực tiếp theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất tài sản thế chấp khi đã hình thành; yêu cầu Bên B thay thế, bổ sung bằng tài sản khác khi giá trị tài sản thế chấp suy giảm hoặc mất giá trị do khấu hao hoặc hao mòn tự nhiên (nếu có) hoặc vì bất kỳ lý do nào khác.

3.1.3) Yêu cầu Bên B phải áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản hoặc thế chấp bằng tài sản khác nếu tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng, có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị. Nếu Bên B không thực hiện thì Bên A được áp dụng các biện pháp để Bên B phải thực thiện nghĩa vụ này.

3.1.4) Trong trường hợp cần thiết, yêu cầu Bên B hoặc bên thứ ba giữ tài sản thế chấp bàn giao tài sản đó cho Bên A để xử lý trong trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ;

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

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

**3.2. Nghĩa vụ của Bên A:**

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

3.2.2) Trả lại giấy tờ về tài sản (nếu có) tương ứng với số nợ Bên B đã trả, nếu việc giải chấp một phần tài sản không ảnh hưởng đến tính chất, tính năng sử dụng ban đầu và giá trị của tài sản thế chấp còn lại.

3.2.3) Trả lại giấy tờ về tài sản khi Bên B hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm tiền vay khác.

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

**3.3. Quyền của Bên B:**

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

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

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

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

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

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

**3.4. Nghĩa vụ của Bên B:**

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

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

.......

**Điều 4. Xử lý tài sản**

**4.1. Bên A được quyền xử lý tài sản trong các trường hợp sau:**

4.1.1) Đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đủ nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật.

4.1.2) Xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp Bên B bị phá sản theo quy định tại Điều 57 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

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

.....

**4.2. Phương thức xử lý tài sản**

4.2.1) Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A, Bên B phải chủ động phối hợp với Bên A xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ; Quá thời hạn trên, Bên A có quyền xử lý tài sản thế chấp mà không cần ý kiến của Bên B.

4.2.2) Bên B phải bàn giao tài sản cho Bên A theo thông báo của Bên A; nếu hết thời hạn ấn định trong thông báo mà Bên B không giao tài sản thì Bên A có quyền thu giữ tài sản để xử lý; Bên B phải chịu các chi phí hợp lý, cần thiết cho việc thu giữ tài sản thế chấp; trong trường hợp không giao tài sản để xử lý hoặc có hành vi cản trở việc thu giữ hợp pháp tài sản thế chấp mà gây thiệt hại cho Bên A thì phải bồi thường.

4.2.3) Bên A có quyền lựa chọn một trong các phương thức sau để xử lý tài sản thế chấp:

- Bán tài sản thế chấp;

- Bên A nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của Bên B;

- Phương thức khác theo quy định của pháp luật.

**4.3. Bán tài sản thế chấp**

4.3.1) Bên A chủ động quyết định phương thức bán tài sản thế chấp, Bên A phối hợp với Bên B bán tài sản trực tiếp cho người mua hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán tài sản cho người mua. Bên thứ ba được ủy quyền bán tài sản có thể là Trung tâm bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, tổ chức có chức năng được mua tài sản để bán. Nếu Bên A trực tiếp bán tài sản thì phải báo trước cho Bên B về địa điểm, thời gian ít nhất 7 ngày để Bên B tham gia (trừ trường hợp đối với những tài sản mà pháp luật quy định người xử lý tài sản có quyền xử lý ngay). Sự vắng mặt của Bên B không ảnh hưởng đến việc bán tài sản thế chấp.

4.3.2) Bên B cam đoan tạo mọi điều kiện thuận lợi, không làm bất cứ điều gì gây khó khăn trở ngại đến việc bán tài sản thế chấp; phối hợp với Bên A để xử lý tài sản. Bên B ủy quyền cho Bên A lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan; thực hiện các quyền, nghĩa vụ liên quan tới tài sản thế chấp và việc bán tài sản thế chấp.

4.3.3) Bên A có quyền bán tài sản với giá khởi điểm do Bên A tự xác định hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác xác định.

4.3.4) Bên A có quyền quyết định giảm từ 5% giá bán tài sản so với giá bán lần trước liền kề, sau mỗi lần thực hiện bán tài sản thế chấp không thành công.

......

**6.3. Hiệu lực từng phần**

Tất cả điều khoản và từng phần của các điều khoản của Hợp đồng này sẽ có hiệu lực riêng rẽ và độc lập với các điều khoản khác. Nếu có bất kỳ điều khoản vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành theo pháp luật Việt Nam, thì hiệu lực, tính hợp pháp và khả năng thi hành các điều khoản còn lại của Hợp đồng này sẽ không bị ảnh hưởng dưới bất kỳ hình thức nào. (Những thỏa thuận khác ngoài thỏa thuận đã nêu tại Hợp đồng này nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp của Bên A và tùy thỏa thuận của hai Bên…).

**Điều 7. Cam đoan của các bên**

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

**7.1. Bên A cam đoan:**

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

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

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

**7.2. Bên B cam đoan:**

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

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

7.2.3) Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

....

**Điều 8. Hiệu lực của Hợp đồng:**

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

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

8.2.1) Bên B đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ được bảo đảm của Hợp đồng thế chấp này, được Bên A chấp nhận xóa đăng ký giao dịch bảo đảm và cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện xóa đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định;

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

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

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN A** | **ĐẠI DIỆN BÊN B** | **CÁC ĐỒNG SỞ HỮU**  **(nếu có)** |