

MẪU HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI CHO
KHOẢN VAY ĐƯỢC CHÍNH PHỦ BẢO LÃNH
(Mẫu này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy vào tình hình thực tế thực hiện)

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

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP
TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Số:.....

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14/06/2005 của nước CHXHCN Việt Nam;

Căn cứ Luật Quản lý nợ công số 29/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị định số 15/2011/NĐ-CP ngày 16 tháng 02 năm 2011 của Chính phủ về cấp và quản lý bảo lãnh chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 01/2011/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2011 của Chính phủ về phát hành trái phiếu Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh và trái phiếu chính quyền địa phương (đối với trường hợp bảo lãnh phát hành trái phiếu);

Căn cứ Thông tư số /2016/TT-BTC ngày / /2016 hướng dẫn thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh;

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)

2. 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 Ngân hàng ... ngày ... được Chính phủ bảo lãnh trị giá ..., các bên cùng nhau thỏa thuận ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai 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:

a) Các hạng mục kiến trúc công trình, máy móc thiết bị, tư vấn, giải phóng mặt bằng... cấu thành nên Dự án

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.

c) Quyền khai thác, sử dụng Dự án (sử dụng đất, tài nguyên, kinh doanh...)

1.3. Tài sản hình thành trong tương lai 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:...):

b) Thừa đất:

- Thửa đất số: _____ ; - Tờ bản đồ số: _____
- Địa chỉ thửa đất: _____
- Diện tích: (Bằng chữ: ...)
- Thời hạn sử dụng: ...
- Nguồn gốc sử dụng: ...

Tài sản hình thành trong tương lai từ nguồn vốn vay được xác định giá trị trên cơ sở Hợp đồng thương mại ... (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.

- 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 nói trên (kể cả khoản tiền hoặc hợp đồng bảo hiểm cho tài sản đó - nếu có) 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 ký ngày...cho Hợp đồng vay số ...ngày...giữa Bên B và.... 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 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 bằng tài sản khác khi tài sản thế chấp không còn 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 TSBD) 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);

3.4.3) Thông báo cho Bên A và trên cơ sở ý kiến chấp thuận bằng văn bản của Bên A về quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp (nếu có). Trong trường hợp không thông báo thì Bên A có quyền yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp nếu (các) bên thứ ba ký xác nhận đồng ý về việc thế chấp tài sản theo hợp đồng này;

3.4.4) Thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp, đăng ký/xóa đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật hoặc theo yêu cầu của Bên A; chịu trách nhiệm thanh toán chi phí công chứng, chứng thực, đăng ký, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm;

3.4.5) Thanh toán mọi chi phí phát sinh liên quan đến các nghiệp vụ về tài sản thế chấp trong suốt quá trình đăng ký giao dịch bảo đảm, thế chấp tài sản và xử lý tài sản thế chấp;

3.4.6) Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh tài sản đang thế chấp, không được thay đổi mục đích sử dụng tài sản trừ trường hợp được Bên A chấp thuận bằng văn bản. Trong trường hợp bán tài sản thế chấp thì số tiền thu được hoặc tài sản hình thành từ số tiền thu được trở thành tài sản thế chấp thay thế cho tài sản đã bán;

3.4.7) Chấp nhận sự kiểm tra theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất của Bên A trong quá trình bảo quản, sử dụng tài sản;

3.4.8) Mua bảo hiểm vật chất đối với tài sản thế chấp trong thời gian đảm bảo nghĩa vụ (theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của Bên A) và hợp đồng bảo hiểm nêu rõ người thụ hưởng là Bên A; Trường hợp Bên B đã mua bảo hiểm cho tài sản thế chấp thì khoản tiền bảo hiểm cũng thuộc tài sản thế chấp. Quyền thụ hưởng tiền bảo hiểm theo Hợp đồng bảo hiểm thuộc về Bên A. Bên B đảm bảo rằng Bên A được ghi tên trong các hợp đồng bảo hiểm sau thời điểm ký kết Hợp đồng này với tư cách là bên thụ hưởng bảo hiểm đầu tiên. Thời hạn bảo hiểm không được ít hơn thời hạn thế chấp. Mức bảo hiểm không thấp hơn giá thị trường của tài sản cùng loại tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo hiểm. Tiền bảo hiểm được thụ hưởng được sử dụng để thu nợ (kể cả trước hạn) của Bên B trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Bên A xem xét chuyển tiền bảo hiểm cho Bên B hưởng và sử dụng khi Bên B đảm bảo thực hiện đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ phát sinh theo Hợp đồng vay được Chính phủ bảo lãnh và các Hợp đồng khác có liên quan tới khoản vay được Chính phủ bảo lãnh đã ký với Bên B tại thời điểm nhận tiền bảo hiểm:

a) Trong giai đoạn xây dựng và giá trị tiền bảo hiểm được nhận dưới 5% giá trị công trình, Bên A chuyển trả tiền bảo hiểm cho Bên B để khắc phục hậu quả;

b) Khi đã hoàn thành giai đoạn xây dựng, Bên A chuyển một phần tiền bảo hiểm nhận được từ cơ quan bảo hiểm cho Bên B để khắc phục sự cố tùy theo từng trường hợp cụ thể nhưng tối thiểu phải giữ lại số tiền bảo hiểm bằng nghĩa vụ của một kỳ trả nợ kế tiếp.

3.4.9) Phải bảo quản an toàn, áp dụng các biện pháp cần thiết kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng của tài sản, nếu việc tiếp tục khai thác có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị tài sản thế chấp; nếu làm mất, hư hỏng thì phải sửa chữa khôi phục giá trị,

bổ sung tài sản thế chấp, thay thế bằng tài sản khác được Bên A chấp nhận hoặc thực hiện nghĩa vụ trước hạn cho Bên A;

3.4.10) Phối hợp với Bên A tiến hành các thủ tục nhận tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm để thực hiện nghĩa vụ đối với Bên A trong trường hợp tài sản thế chấp mất, hư hỏng mà tài sản đó đã được bảo hiểm; việc sử dụng tiền bảo hiểm được thực hiện theo nguyên tắc nêu tại khoản 3.4.8 Điều này.

3.4.11) Phối hợp với Bên A xử lý tài sản thế chấp và thanh toán các chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản (nếu có phát sinh).

3.4.12) Trường hợp có thỏa thuận Bên B được tạm giữ giấy tờ tài sản theo quy định của pháp luật:

- Phải bảo quản an toàn giấy tờ tài sản; nếu làm mất, hư hỏng, thì phải bổ sung tài sản, thay thế bằng tài sản khác được Bên A chấp nhận;
- Giao lại giấy tờ tài sản thế chấp khi Bên A có yêu cầu.

3.4.13) Trả phí thi hành án, tất cả các chi phí phát sinh khác, bao gồm cả phí luật sư trong trường hợp Bên A khởi kiện Bên B để thu hồi nợ.

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

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.

4.1.4) Bất kỳ quy định nào của tài liệu giao dịch hoặc hồ sơ pháp lý của Bên B là vô hiệu hoặc bất hợp pháp hoặc bị bất kỳ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào, hoặc tòa án bất kỳ tuyên bố là vô giá trị; vô hiệu hoặc bất hợp pháp toàn bộ hay một phần.

4.1.5) Tòa án, trọng tài trong hoặc ngoài nước tuyên một bản án, đưa ra phán quyết chống lại Bên B mà bản án hoặc quyết định đó theo ý kiến của Bên A sẽ có thể dẫn đến thay đổi

bất lợi đáng kể, có ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của Bên B đối với Bên A hoặc có ảnh hưởng tới các tài sản mà Bên B đã thế chấp cho Bên A.

4.1.6) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

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.

4.3.5) Trường hợp tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ bao gồm nhiều tài sản, Bên B đồng ý để Bên A được lựa chọn tài sản cụ thể để xử lý, đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, phù hợp với quy định của pháp luật.

4.3.6) Số tiền thu được từ việc bán tài sản sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, sẽ dùng để thanh toán các nghĩa vụ của Bên B cho Bên A theo các thứ tự sau:

- (i) toàn bộ dư nợ còn lại của khoản vay được Chính phủ bảo lãnh;
- (ii) các khoản nợ mà Bên B vay của Quỹ Tích lũy trả nợ để trả nợ đối với khoản vay được Chính phủ bảo lãnh;
- (iii) nợ ngân sách nhà nước hoặc các quỹ do Bộ Tài chính quản lý liên quan đến việc ứng vốn trả nợ khoản vay được Chính phủ bảo lãnh;
- (iv) phí bảo lãnh có liên quan tới khoản vay;
- (v) phí dịch vụ thực hiện nghiệp vụ về giao dịch bảo đảm cho Tổ chức dịch vụ (nếu có).

Phần còn dư sẽ trả lại cho Bên B hoặc Bên nhận chuyển nhượng, Bên nhận chuyển giao tài sản thế chấp; nếu còn thiếu thì Bên B hoặc Bên nhận chuyển nhượng, Bên nhận chuyển giao tài sản thế chấp, khoản vay được Chính phủ bảo lãnh có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ còn lại đối với Bên A.

4.3.7) Bên B bằng Hợp đồng này ủy quyền và chỉ định không hủy ngang cho Bên A làm người đại diện theo ủy quyền của Bên B thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Bên B và ký kết bất kỳ văn kiện nào cần thiết trong trường hợp bán tài sản phải qua đấu giá tại Trung tâm bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, tổ chức có chức năng mua tài sản để bán.

4.4. Mọi vấn đề khác có liên quan đến xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo qui định của pháp luật.

Điều 5. Giải quyết tranh chấp:

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện ra tòa án nơi Bên A đóng trụ sở hoặc trọng tài để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Quyết định của tòa án, trọng tài có hiệu lực bắt buộc đối với các bên theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Các thỏa thuận khác:

6.1. Chuyển nhượng

Hợp đồng này có hiệu lực bắt buộc đối với các bên kể nhiệm và bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển giao được phép tương ứng của các Bên trong Hợp đồng này và các bên kể nhiệm, nhận chuyển nhượng, chuyển giao được phép đó được hưởng các lợi ích theo Hợp đồng này. Bên B không được chuyển nhượng hoặc chuyển giao bất kỳ quyền hoặc nghĩa vụ nào theo Hợp đồng này hoặc tài liệu giao dịch khác trừ khi có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên A.

6.2. Không từ bỏ quyền

Việc Bên A không thực hiện hoặc chậm thực hiện bất kỳ quyền nào theo Hợp đồng này sẽ không được xem là sự từ bỏ các quyền đó. Việc thực hiện riêng rẽ hoặc một phần bất kỳ quyền nào theo Hợp đồng này sẽ không cản trở việc thực hiện các quyền khác theo Hợp đồng này.

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:

+ Tài sản thuộc sở hữu hợp pháp, được phép giao dịch và không có tranh chấp.

+ Tài sản không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

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

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

7.2.6) Cam kết sửa đổi Hợp đồng này theo yêu cầu của Bên A phù hợp theo quy định của pháp luật.

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 giữ 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)

(Ký, ghi đầy đủ họ, tên và
đóng dấu)

MẪU PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG
LAI CHO KHOẢN VAY ĐƯỢC CHÍNH PHỦ BẢO LÃNH

(Mẫu này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy vào tình hình thực tế thực hiện)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP TÀI SẢN
HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

(Kèm theo Hợp đồng Ngàytháng.....năm.....)

Số:.....

(Do Bộ Tài chính và Bên thế chấp cùng lập)

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số ngày
.....tháng.....năm.....,

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)

2. 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:

Hai bên thống nhất lập phụ lục hợp đồng với các nội dung sau:

Điều 1. Bên B cam kết các tài sản thuộc danh mục đính kèm sau đây đã được hình thành từ khoản vay ... được Chính phủ bảo lãnh và các tài sản khác để đầu tư Dự ánvà làm bảo đảm cho nghĩa vụ được Chính phủ bảo lãnh được hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số.....ngày.....tháng.....năm.

Các tài sản trên thuộc quyền sở hữu, đồng sở hữu, quyền quản lý, sử dụng của Bên B. Các giấy tờ có liên quan đến tài sản được giao cho Bên A giữ theo thỏa thuận, gồm:

-

-

Điều 2. Hai bên cam kết thực hiện đầy đủ và đúng các điều khoản đã thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số.... ngày.....tháng.....năm.....

BÊN THẾ CHẤP

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

BÊN NHẬN THẾ CHẤP

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

CÁC ĐỒNG SỞ HỮU (nếu có)

(Từng bên ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

MẪU PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP TÀI SẢN VỀ THAY THẾ TÀI SẢN THẾ CHẤP

(Mẫu này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy vào tình hình thực tế thực hiện)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP TÀI SẢN VỀ THAY THẾ TÀI SẢN THẾ CHẤP

(Kèm theo Hợp đồng Ngàytháng.....năm.....)

Số:.....

(Do Bộ Tài chính và Bên thế chấp cùng lập)

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số ngàytháng.....năm.....,

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)

2. 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:

Hai bên thống nhất lập phụ lục hợp đồng với các nội dung sau:

Điều 1. Bên B cam kết thay thế các tài sản thuộc danh mục đính kèm sau đây để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay ... được Chính phủ bảo lãnh để đầu tư Dự án được hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản số.....ngày.....tháng.....năm.

Các tài sản trên thuộc quyền sở hữu, đồng sở hữu, quyền quản lý, sử dụng của Bên B. Các giấy tờ có liên quan đến tài sản được giao cho Bên A giữ theo thỏa thuận, gồm:

-

-

Điều 2. Hai bên cam kết thực hiện đầy đủ và đúng các điều khoản đã thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số.... ngày.....tháng.....năm.....

BÊN THẾ CHẤP

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

BÊN NHẬN THẾ CHẤP

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

CÁC ĐỒNG SỞ HỮU (nếu có)

(Từng bên ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Nguồn: Thông tư 10/2016/TT-BTC