



SAO Y; QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TP. HÀ
NỘI 20/12/2023 17:09:36

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH PHỐ

SỔ TAY CHO VAY

NV1 - THÁNG 12 NĂM 2023

Số: 1231/TB-QĐTPT

Hà Nội, ngày 19 tháng 12 năm 2023

THÔNG BÁO

Về việc ban hành, áp dụng Sổ tay cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội

Thực hiện Quyết định số 35/QĐ-HĐQL ngày 05/9/2023 của Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố về việc ban hành Quy chế cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố; Quyết định số 190/QĐ-QĐTPT ngày 23/11/2023 của Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố về việc ban hành Quy trình cho vay.

Để nâng cao chất lượng công tác cho vay, giúp quá trình cho vay được diễn ra thống nhất, khoa học và hướng dẫn các cá nhân liên quan thuộc Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố các nội dung, công việc cần triển khai khi thực hiện các nội dung công đoạn của quá trình cho vay. Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội thông báo về việc ban hành, áp dụng Sổ tay cho vay cụ thể như sau:

1. Nội dung bao gồm: 07 phụ lục hướng dẫn và 14 mẫu báo cáo.

2. Phạm vi áp dụng:

- Sổ tay được áp dụng trong nội bộ Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố để hướng dẫn thực hiện hoạt động cho vay theo các quy định hiện hành.
- Đây là các phụ lục và báo cáo mang tính chất hướng dẫn, tùy từng lĩnh vực dự án để lựa chọn các chỉ tiêu phù hợp.

3. Đối tượng áp dụng: các cá nhân, phòng thực hiện hoạt động cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố.

Yêu cầu các phòng, cá nhân liên quan nghiêm túc triển khai thực hiện. Trong quá trình thực hiện, trường hợp có vướng mắc hoặc cần sửa đổi, bổ sung; các phòng gửi ý kiến về phòng Nghiệp vụ 1 để tổng hợp, báo cáo Tổng Giám đốc xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Ban Giám đốc;
- Các phòng thuộc Quỹ;
- Lưu VT, NV1

TỔNG GIÁM ĐỐC



Chu Nguyên Thành

A. PHỤ LỤC HƯỚNG DẪN

Phụ lục 01	HƯỚNG DẪN THU THẬP THÔNG TIN VỀ CHỦ ĐẦU TƯ VÀ DỰ ÁN VAY VỐN
Phụ lục 02	HƯỚNG DẪN TIẾP NHẬN HỒ SƠ VAY VỐN
Phụ lục 03	HƯỚNG DẪN THẨM ĐỊNH CHỦ ĐẦU TƯ VAY VỐN
Phụ lục 04	HƯỚNG DẪN THẨM ĐỊNH DỰ ÁN
Phụ lục 05	HỒ SƠ BẢO ĐẢM TIỀN VAY
Phụ lục 06	HƯỚNG DẪN THẨM ĐỊNH BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TIỀN VAY
Phụ lục 07	THỦ TỤC, HỒ SƠ MỞ TÀI KHOẢN

✓

TH
H
TH
VH

PHỤ LỤC 01

HƯỚNG DẪN THU THẬP THÔNG TIN VỀ CHỦ ĐẦU TƯ VÀ DỰ ÁN VAY VỐN

(Kèm theo Thông báo số 1231/TB-QĐTPT ngày 19/12/2023
của Tổng Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội)

I. MỤC ĐÍCH

1. Hình thành cơ sở dữ liệu tập trung về CĐT để phục vụ cho quá trình cấp tín dụng, phân tích và quản lý tín dụng, quản trị rủi ro tín dụng thông qua việc tạo ra một cơ chế thu nhập, tổng hợp, xử lý, lưu trữ và chia sẻ thông tin CĐT tại QĐT.

2. Thông tin đầy đủ, chính xác và có hệ thống về CĐT sẽ góp phần ngăn ngừa và hạn chế rủi ro tín dụng, rủi ro lựa chọn do thiếu thông tin hay thông tin bất đối xứng về CĐT và đối tượng cho vay.

II. THU THẬP, PHÂN LOẠI, CẬP NHẬT THÔNG TIN

1. Thu thập thông tin

- *Từ chính CĐT*: đây là nguồn thông tin ban đầu quan trọng đối với QĐT, đặc biệt đối với CĐT mới. Thông tin được tổng hợp dựa trên các tài liệu sau:

- + Trao đổi/tiếp xúc trực tiếp CĐT.
- + Hồ sơ tín dụng của CĐT.
- + Các báo cáo định kì của CĐT: báo cáo tài chính, thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo thuế, báo cáo hàng tồn kho...

- *Từ Trung tâm thông tin tín dụng (CIC)*: đây là kho dữ liệu thông tin về hồ sơ CĐT liên tục được cập nhật với chất lượng được kiểm soát chặt chẽ.

- *Từ các nguồn khác*.

2. Nội dung thông tin cần thu thập

- *Đặc điểm của CĐT*: thông tin pháp lý, đặc điểm hạch toán kế toán, quá trình phát triển của CĐT;

- *Năng lực của CĐT* (tài chính, quản trị, cạnh tranh, công nghệ, nhân lực). Trong đó đặc biệt quan tâm vấn đề về vốn (vốn chủ sở hữu và cơ cấu sử dụng vốn), khả năng sinh lời và khả năng thanh toán của CĐT;

- *Môi trường kinh doanh và cạnh tranh của CĐT*: các nhà cung cấp, khách hàng của CĐT vay vốn;

- *Thông tin liên quan đến khoản vay*: bảo đảm tiền vay; nhu cầu tài trợ vốn của CĐT; mục đích sử dụng vốn vay; nguồn trả nợ và kế hoạch trả nợ.

3. Phân loại và cập nhật thông tin

3.1. Thông tin chung về cơ chế, chính sách khuyến khích đầu tư

3.2. Tìm hiểu chung về CĐT

a. *Tóm lược quá trình hình thành và phát triển doanh nghiệp*

- Năm thành lập; Quyết định thành lập; Giấy chứng nhận đăng ký kinh

doanh lần đầu, lần gần nhất (có thể yêu cầu các lần giữa nếu cần).

- Thời gian hoạt động của doanh nghiệp; Thời gian kinh doanh trong lĩnh vực hiện nay và lĩnh vực đề nghị vay vốn.

- Thành tựu và những thuận lợi, khó khăn hiện tại của doanh nghiệp.

- Những thay đổi về vốn góp.

- Những thay đổi trong cơ chế quản lý.

- Lịch sử về các quá trình liên kết, hợp tác, giải thể.

b. Quan hệ tín dụng với ngân hàng

- Số lần vay vốn ngân hàng.

- Thời gian có quan hệ tín dụng với ngân hàng.

- Số lần vi phạm kỷ luật thanh toán, không trả nợ đúng hạn với ngân hàng.

- Tổng hạn mức do các ngân hàng khác dành cho CĐT, quan hệ của CĐT với các ngân hàng khác.

- Điểm tín dụng của CIC

c. Môi trường kinh doanh và các yếu tố thị trường

- Loại hình kinh doanh, ngành, lĩnh vực kinh doanh.

- Nhu cầu về sản phẩm của doanh nghiệp: Mức tăng trưởng và sự ổn định về nhu cầu.

- Tỷ suất lợi nhuận bình quân của ngành.

- Các đối thủ cạnh tranh chính của doanh nghiệp.

- Năng lực sản xuất và khả năng cạnh tranh của các đối thủ.

- Triển vọng phát triển của ngành, các chính sách ảnh hưởng hưởng đến hoạt động ngành, các hạn chế rào cản chính đối với sự phát triển của ngành.

- Những thay đổi về công nghệ hoặc thiết bị.

- Những thay đổi trong sản phẩm.

- Điều kiện địa lý, vị trí.

3.3. Tìm hiểu, đánh giá tư cách và năng lực pháp lý

- Loại hình doanh nghiệp và hình thức sở hữu vốn.

- Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý và hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Trụ sở doanh nghiệp tại đâu?

- Pháp nhân có đủ năng lực pháp luật dân sự không?

- Quy định về phương thức tổ chức, quản trị, điều hành tại Điều lệ, quy chế tổ chức của CĐT vay vốn.

- Chứng nhận đăng ký kinh doanh, giấy phép hành nghề (nếu có) có còn hiệu lực trong thời hạn cho vay?

- Đơn vị hạch toán phụ thuộc có giấy uỷ quyền vay vốn của pháp nhân trực tiếp?

3.4. Mô hình tổ chức, bố trí lao động của doanh nghiệp

- Quy mô hoạt động của doanh nghiệp (vốn chủ sở hữu, vốn đăng ký kinh

doanh; lao động; doanh thu thuần; thuế)?

- Các chỉ tiêu tài chính và hoạt động: Chỉ tiêu thanh khoản; Chỉ tiêu hoạt động; Chỉ tiêu nợ; Các chỉ tiêu thu nhập; Khả năng trả lãi, Khả năng trả gốc; Xu hướng diễn biến lưu chuyển tiền tệ (tăng hay giảm); Tiền và các khoản tương đương tiền/nguồn vốn chủ sở hữu.

- Cơ cấu tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh?
- Số lượng, trình độ lao động?
- Cơ cấu lao động trực tiếp và gián tiếp?
- Tuổi trung bình, thời gian công việc, mức lương khởi điểm và trung bình
- Chính sách và kết quả tuyển dụng
- Chính sách thưởng và tăng lương
- Những khó khăn trong việc thuê nhân công ngoài.
- Hiệu quả sản xuất: Doanh số trên đầu người, hiệu quả của giá trị gia tăng.
- Trình độ kỹ thuật:
- + Năng lực, kinh nghiệm và đội ngũ nhân sự của công ty
- + Hoạt động đầu tư, nghiên cứu và phát triển công nghệ.

3.5. Tìm hiểu và đánh giá khả năng quản trị điều hành của ban lãnh đạo

đạo

- Danh sách ban lãnh đạo công ty.
- Trình độ chuyên môn của ban lãnh đạo công ty.
- Tính cách, mức độ uy tín của cá nhân người đứng đầu/ban lãnh đạo.
- Khả năng, kinh nghiệm, cách thức quản lý, đạo đức của người lãnh đạo cao nhất và ban điều hành. Các kết quả đã đạt được thể hiện qua:
- + Giá trị doanh thu gia tăng.
- + Mức độ giảm/kiểm chế mức tăng chi phí.
- + Mức lợi nhuận gia tăng.
- + Khả năng quản lý chặt chẽ các khoản nợ của CĐT.
- Uy tín của lãnh đạo trong và ngoài doanh nghiệp.
- Khả năng nắm bắt thị trường của ban lãnh đạo.
- Mối quan hệ giữa các cá nhân trong ban lãnh đạo và mức độ hợp tác lẫn nhau.
- Cá nhân có thẩm quyền ra quyết định trong công ty?
- Những biến động về nhân sự lãnh đạo của công ty.
- Việc ra quyết định kịp thời và chính xác về những thay đổi của bản thân công ty, về tình hình kinh tế và các xu hướng của ngành CĐT hoạt động.
- Ban lãnh đạo là chủ sở hữu hay là người được thuê?
- Việc ra quyết định và cách thức quản lý có phải được tập trung vào một người hay không?

3.6. Tìm hiểu và đánh giá về bộ máy kế toán và quản trị DN

- Phương thức tổ chức bộ máy kế toán.
- Hình thức hạch toán kế toán.
- Quy chế tài chính công ty.
- Kết quả SXKD hai năm liền kề gần nhất.

3.7. Tình hình sản xuất kinh doanh

a. Các điều kiện về sản xuất

- Loại sản phẩm, chất lượng sản phẩm.
- Phân loại sản lượng, doanh thu theo sản phẩm, theo khách hàng.
- Vị thế của doanh nghiệp so với đối thủ cạnh tranh trên thị trường.
- Chu kỳ sản xuất.
- Những thay đổi về khả năng sản xuất và tỷ lệ sử dụng thiết bị.
- Danh sách các sản phẩm.
- Danh sách nguyên vật liệu chính, tình hình cung cấp, sử dụng và những thay đổi về giá mua của nguyên vật liệu, tình hình nhà cung cấp các nguyên liệu chính, chất lượng nguyên vật liệu.

b. Kết quả sản xuất

- Những thay đổi về đầu ra của sản phẩm
- Những thay đổi về thành phần của sản phẩm
- Các yếu tố ảnh hưởng đến sự thay đổi (như tăng, giảm cầu, số lượng hàng tồn kho, những thay đổi về giá)
- Những thay đổi về hiệu quả sản xuất: phương pháp sản xuất hiện tại; công suất hoạt động, hiệu quả công việc. Những thay đổi về chi phí sản xuất, số giờ lao động, các kết quả và các nhân tố ảnh hưởng tới sự thay đổi này ; Chất lượng sản phẩm; Các chi phí: Những thay đổi về chi phí sản xuất và so sánh với đối thủ cạnh tranh.

3.8. Tình hình bán hàng

a. Những thay đổi về doanh thu

- Doanh thu các loại sản phẩm của các năm về số lượng và giá trị.
- Những thay đổi về doanh thu; những yếu tố ảnh hưởng đến sự thay đổi này (tăng giảm nhu cầu, trình độ sản xuất, chất lượng sản phẩm, đối thủ cạnh tranh, v.v...)
- Phương pháp và tổ chức bán hàng.
- Tổ chức, các hoạt động bán hàng.
- Doanh thu trực tiếp, gián tiếp.
- Loại hình bán hàng có doanh thu gián tiếp (thông qua các đại lý phân phối tại địa phương, đại lý bán buôn, bán lẻ, các công ty thương mại).

b. Khách hàng

- Tình hình và khả năng trả nợ của các khách hàng chính.
- Số lượng các giao dịch về sản phẩm? Đánh giá về sản phẩm?

- Chính sách quảng cáo, bán hàng đối với việc tăng sản phẩm/khi xuất hiện sản phẩm mới.

c. Giá bán của sản phẩm:

- Những thay đổi trong giá bán sản phẩm và phương pháp đặt giá; các nhân tố ảnh hưởng tới sự thay đổi.

- Tình hình giảm giá (bao gồm hoặc loại trừ các yếu tố như hoa hồng, chi phí vận chuyển, chiết khấu, lãi suất)

d. Quản lý chi phí:

- Biến động về tổng chi phí cũng như các yếu tố ảnh hưởng đến sản phẩm và trong toàn doanh nghiệp.

e. Phương thức thanh toán:

- Trả ngay hay trả chậm (chính sách bán chịu)

f. Số lượng đơn đặt hàng

- Những thay đổi của đơn đặt hàng và số lượng đơn đặt hàng của từng sản phẩm.

- Các điều kiện của đơn đặt hàng (đơn giá, thời gian từ khi đặt đến khi giao hàng)

g. Quản lý hàng tồn kho

- Những thay đổi về hàng tồn kho, cách quản lý.

h. Tình hình xuất khẩu (nếu có)

- Những thay đổi về số lượng xuất khẩu theo từng nước, vùng và từng sản phẩm

- Tỷ lệ xuất khẩu trên tổng doanh thu

- Môi trường kinh doanh, các nhân tố ảnh hưởng tới sự thay đổi về xuất khẩu

- Phương pháp xuất khẩu (trực tiếp hoặc qua uỷ thác)

- Những thay đổi về giá xuất khẩu, so sánh với giá trong nước

- Phương pháp, các điều kiện thanh toán, sự hỗ trợ từ chính phủ, cạnh tranh quốc tế, những thay đổi các chi phí về thuế quan của các nước nhập khẩu, chính sách xuất khẩu và các dự báo tương lai.

i. Mạng lưới, công tác tổ chức bán hàng

k. Các mối quan hệ đối tác kinh doanh

Các đối tác bao gồm các công ty có mối quan hệ liên quan đến các sản phẩm đầu vào, sản phẩm đầu ra hoặc các mối liên hệ về vốn. Đây là điều quan trọng để đánh giá công ty tạo lập mối quan hệ với các đối tác cũng như mục đích của các mối quan hệ.

l. Kế hoạch và chiến lược kinh doanh

- Định hướng chiến lược của doanh nghiệp trong tương lai nhằm thay đổi quy mô, vị thế cạnh tranh và kết quả kinh doanh.

- Uy tín, danh tiếng và thương hiệu của doanh nghiệp.

3.9. Về phương án sản xuất kinh doanh/dự án đầu tư

- Tìm hiểu giá cả, tình hình cung cầu thị trường đối với sản phẩm của DA.
- Tìm hiểu qua các nhà cung cấp thiết bị, nguyên vật liệu đầu vào, khách hàng tiêu thụ sản phẩm tương tự của DA để đánh giá tình hình thị trường đầu vào, đầu ra.
- Tìm hiểu từ các phương tiện đại chúng (báo, đài, mạng máy tính...); từ các cơ quan quản lý nhà nước, quản lý doanh nghiệp...
- Tìm hiểu qua các báo cáo, nghiên cứu, hội thảo chuyên đề về từng ngành nghề
- Tìm hiểu từ các DA cùng loại.

4. Kiểm tra, xác minh thông tin

Quá trình kiểm tra và xác minh thông tin về CĐT thực hiện qua các nguồn sau:

- Hồ sơ vay vốn trước đây của CĐT;
- Thông qua Trung tâm Thông tin tín dụng Quốc gia Việt Nam;
- Các bạn hàng/đối tác làm ăn, bao gồm các nhà cung cấp nguyên vật liệu, thiết bị và những khách hàng tiêu thụ sản phẩm của công ty;
- Các cơ quan quản lý trực tiếp CĐT (cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương);
- Các ngân hàng mà CĐT hiện vay vốn/trước đó đã vay vốn;
- Các phương tiện thông tin đại chúng và các cơ quan pháp luật (công an, tòa án).

5. Kiểm tra hồ sơ

- Kiểm tra tính xác thực của hồ sơ vay vốn qua cơ quan phát hành ra chúng hoặc qua các kênh thông tin khác.

5.1. Kiểm tra hồ sơ pháp lý

- Kiểm tra tính hợp pháp, hợp lệ của các giấy tờ văn bản trong danh mục hồ sơ pháp lý. Ngoài ra cần kiểm tra thêm các vấn đề sau:
 - Văn bản quy định quyền hạn, trách nhiệm của các bên trong hợp đồng BCC.
 - Điều lệ doanh nghiệp, đặc biệt các điều quy định về quyền hạn, trách nhiệm.
 - Quyết định bổ nhiệm Giám đốc/Tổng Giám đốc, kế toán trưởng hoặc người quản lý về tài chính của doanh nghiệp và người đại diện pháp nhân của doanh nghiệp.

- Thời hạn hoạt động còn lại của doanh nghiệp. v.v..

5.2. Kiểm tra hồ sơ vay vốn và hồ sơ bảo đảm tiền vay

- Kiểm tra tính xác thực của từng loại hồ sơ.
- Kiểm tra báo cáo tài chính và phương án sản xuất kinh doanh/DA, khả năng vay trả, nguồn trả, việc kiểm tra và phân tích.

- Kiểm tra sự phù hợp về ngành nghề ghi trong đăng ký kinh doanh với ngành nghề kinh doanh hiện tại của doanh nghiệp và phù hợp với phương án dự kiến đầu tư; ngành nghề kinh doanh được phép hoạt động, xu hướng phát triển của ngành.

6. Xử lý thông tin theo yêu cầu quản lý

- Sau khi thu thập, kiểm tra, xác minh và kiểm tra hồ sơ về Chủ đầu tư, phải tổng hợp thông tin và lập ra báo cáo về chủ đầu tư. Đây là báo cáo phản ánh sự biến động về tình hình hoạt động kinh doanh và tài chính của CĐT trong kỳ báo cáo.

- Mục tiêu chính của báo cáo này là cung cấp thông tin và phân tích, đánh giá năng lực pháp luật, những thay đổi về pháp lý, tài chính của CĐT vay, xem xét tính phù hợp giữa tổng số tiền vay vốn với khả năng trả nợ của QĐT

- Báo cáo đánh giá chỉ ra những yếu tố tác động đến khả năng trả nợ của CĐT và mức độ rủi ro khoản vay, đồng thời xác định mức rủi ro khoản vay.

PHỤ LỤC 02

HƯỚNG DẪN TIẾP NHẬN HỒ SƠ VAY VỐN

(Kèm theo Thông báo số 1231/TB-QĐTPT ngày 19/12/2023
của Tổng Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội)

Danh mục, tính chất văn bản và quy trình hướng dẫn, tiếp nhận hồ sơ thực hiện theo Quy trình cho vay đã ban hành; ngoài ra cần chú ý một số nội dung:

I. ĐỐI VỚI HỒ SƠ PHÁP LÝ

1. Căn cước công dân còn hiệu lực, có thể thay thế bằng những giấy tờ tùy thân khác như: Hộ chiếu, giấy tờ quân đội, công an...;
2. Các hồ sơ khác do CĐT sao chụp và ký, đóng dấu xác nhận (trường hợp cần thiết thì đối chiếu với bản chính và ký xác nhận, ghi rõ ngày đối chiếu);
3. Hồ sơ pháp lý phải cập nhật đến thời điểm hiện tại đối với CĐT.
4. Cần lưu ý các đặc thù đối với mỗi loại hình doanh nghiệp.

II. ĐỐI VỚI HỒ SƠ TÀI CHÍNH

1. Sổ kế toán và các giấy tờ khác do CĐT tự lập: CĐT sao và ký, đóng dấu xác nhận (trường hợp cần thiết thì yêu cầu có bản chính để so sánh);
2. Các giấy tờ do bên thứ 3 cung cấp: bản sao của CĐT.
3. Đối với pháp nhân hoạt động chưa được 03 năm, yêu cầu gửi báo cáo tài chính đến thời điểm gần nhất.

**Lưu ý:* Trong trường hợp báo cáo tài chính chưa được kiểm toán, phải có báo cáo thuế của 2 năm gần nhất, có xác thực của cơ quan thuế (nếu nộp báo cáo trực tiếp của cơ quan thuế) hoặc bản PDF có chữ ký điện tử của CĐT (nếu nộp báo cáo thuế qua mạng). Báo cáo tài chính có kiểm toán sẽ được bổ sung sau.

III. ĐỐI VỚI HỒ SƠ DỰ ÁN VAY VỐN

1. Các giấy tờ do CĐT tự lập: bản chính hoặc bản sao do CĐT sao chụp và ký, đóng dấu xác nhận.
2. Đối với các giấy tờ do bên thứ 3 cung cấp: bản sao hợp lệ.

IV. ĐỐI VỚI HỒ SƠ KHOẢN VAY

1. Đối với các giấy tờ lập theo mẫu: bản chính;
2. Đối với các giấy tờ do CĐT tự lập: bản chính hoặc bản sao do CĐT sao chụp và ký, đóng dấu xác nhận.
3. Đối với các giấy tờ do bên thứ 3 cung cấp: bản chính hoặc bản sao.

V. DANH MỤC HỒ SƠ BẢO ĐẢM TIỀN VAY

- Hồ sơ chung đáp ứng theo Quy định pháp luật về bảo đảm tiền vay và các quy định khác của QĐT về tài sản bảo đảm (nếu có).

Lưu ý:

- Ngoài những hồ sơ bắt buộc được quy định, đối với mỗi CĐT cụ thể căn cứ vào những đặc thù để hướng dẫn bổ sung thêm các hồ sơ khác đảm bảo thu thập được thông tin đầy đủ, toàn diện.
- Yêu cầu hướng dẫn CĐT hiểu được nội dung, hình thức và tính pháp lý các loại hồ sơ phải lập.

PHỤ LỤC 03

HƯỚNG DẪN THẨM ĐỊNH CHỦ ĐẦU TƯ VAY VỐN

(Kèm theo Thông báo số 1231/TB-QĐTPT ngày 19/12/2023 của Tổng Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội)

I. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH CHỦ ĐẦU TƯ

Đánh giá CĐT về năng lực pháp lý để thực hiện dự án, về năng lực quản lý, điều hành của bộ máy lãnh đạo và bộ máy chuyên môn, khả năng khai thác vận hành DA của CĐT....

II. THẨM ĐỊNH PHÁP LÝ CHỦ ĐẦU TƯ

1. Thẩm định tư cách pháp lý

- Tên Doanh nghiệp, trụ sở chính, người đại diện theo pháp luật; các tổ chức cá nhân tham gia thành lập; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (mã số DN, đăng ký lần đầu, lần thay đổi gần nhất (và các lần thay đổi - nếu cần)).
- Loại hình doanh nghiệp theo quy định và trên thực tế hoạt động.
- Thời gian thành lập; lịch sử hoạt động của DN: quá trình hình thành và phát triển của DN, những biến động lớn trong quá trình hoạt động của DN.
- Điều lệ, quy chế tổ chức của CĐT, làm rõ phương thức tổ chức, quản trị, điều hành.

2. Thẩm định năng lực kinh doanh

- Giấy chứng nhận đầu tư, giấy phép kinh doanh còn hiệu lực trong thời gian cho vay?
- Lĩnh vực, ngành nghề chính của DN: tình hình hoạt động, thị phần, thị trường, tỷ trọng doanh thu (lợi nhuận)/tổng doanh thu (tổng lợi nhuận) của DN...
- Kinh nghiệm và uy tín của CĐT trong quá trình sản xuất kinh doanh, đặc biệt trong lĩnh vực (ngành nghề) có DA xin vay.
- Dự án xin vay có phù hợp với ngành nghề kinh doanh của chủ đầu tư? Dự án có thuộc đối tượng cho vay của Quỹ hay không?

3. Bộ máy tổ chức và công tác Quản trị điều hành của CĐT

3.1. Bộ máy tổ chức

- Bộ máy lãnh đạo DN:
 - + Theo điều lệ (hoặc theo Quyết định thành lập) và thực tế hiện nay;
 - + Các vị trí chủ chốt: các thành viên HĐQT (đối với Công ty cổ phần) hoặc HĐQT, Chủ tịch (đối với Công ty TNHH); BGĐ; Kế toán trưởng.
 - + Một số thông tin về trình độ, kinh nghiệm và quá trình công tác của người đứng đầu, người đại diện theo pháp luật (nếu cần);
 - + Các quyết định bổ nhiệm đối với các vị trí chủ chốt (còn hiệu lực tại thời điểm vay vốn);
 - + Thẩm quyền quyết định theo phân cấp.

- Bộ máy chuyên môn:
 - + Cơ cấu, tổ chức của các phòng ban, đơn vị đủ đảm bảo để triển khai thực hiện dự án hay không?
 - + Công tác tổ chức nhân sự: số lượng cán bộ, trình độ chuyên môn, nghiệp vụ nói chung.
- Ban quản lý dự án: Quyết định thành lập Ban; Quyết định bổ nhiệm các chức danh của Ban; Cơ cấu, trình độ chuyên môn đủ điều kiện theo tiêu chuẩn quy định.

3.2. Công tác quản trị điều hành

- Mô hình quản trị, điều hành của CĐT có phù hợp với quy mô của doanh nghiệp, hoạt động SXKD của DN? Hoạt động điều hành của bộ máy lãnh đạo doanh nghiệp hiện nay; Ưu nhược điểm;
- Các quy trình, quy chế liên quan đến các mặt hoạt động của DN: điều lệ, quy chế tài chính; ...việc triển khai thực hiện trên thực tế.
- Các đơn vị trực thuộc, đơn vị liên doanh - liên kết:
 - + Vốn điều lệ của từng đơn vị, lĩnh vực hoạt động;
 - + Mức độ tham gia của CĐT vào đơn vị trực thuộc/ đơn vị liên doanh - liên kết: về vốn, về nhân sự, về hoạt động;
 - + Bộ máy tổ chức, chế độ hạch toán.
- Mô hình hạch toán: CĐT là đơn vị hạch toán độc lập hay phụ thuộc?

4. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ

Tùy từng loại hình doanh nghiệp, đối chiếu với những quy định, yêu cầu của pháp luật về vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ để làm rõ các nội dung:

- Vốn điều lệ và cơ cấu vốn có phù hợp với quy định của pháp luật hay không? Vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận ĐKKD và số Vốn điều lệ thực góp;
- Hình thức góp vốn, cơ cấu vốn, thành viên góp vốn trên thực tế (các chứng từ chứng minh nếu cần);
- Biến động về vốn; cơ cấu vốn và thành viên góp vốn; nguyên nhân, bản chất.

III. THẨM ĐỊNH NĂNG LỰC TÀI CHÍNH CHỦ ĐẦU TƯ

1. CĐT là pháp nhân mới thành lập để thực hiện dự án đề nghị vay vốn, chưa có hoạt động sản xuất kinh doanh

1.1. Đánh giá về năng lực và khả năng, kinh nghiệm của các thành viên góp vốn, các cổ đông sáng lập (đặc biệt trong lĩnh vực của dự án đầu tư đề nghị vay vốn)?

1.2. Đánh giá tình hình góp vốn thực tế: số vốn thực góp, hình thức góp vốn, thể hiện ở khoản mục nào trên báo cáo tài chính, tính khả thi của việc góp vốn tiếp theo để có đủ vốn chủ sở hữu thực hiện dự án;

Cụ thể: Vốn điều lệ của DN đã được góp đủ chưa? Biên bản, chứng từ góp vốn của các chủ sở hữu doanh nghiệp? Hình thức góp vốn của các chủ sở hữu

doanh nghiệp (tiền, tài sản...), Việc ghi nhận vốn chủ sở hữu có phù hợp với các quy định của pháp luật và chuẩn mực kế toán về hạch toán vốn chủ sở hữu?

Nếu chưa góp đủ thì cần báo cáo số tiền chưa góp đủ Vốn điều lệ theo ĐKKD, tỷ trọng chưa góp trên tổng vốn điều lệ, thời hạn cuối cùng phải góp đủ vốn điều lệ.

1.3. Khả năng huy động các nguồn vốn khác của CĐT;

1.4. Tình hình sử dụng vốn góp và các nguồn vốn huy động khác để thực hiện dự án đề nghị vay vốn: đã thực hiện các hạng mục nào, tương ứng số tiền đã chi?

1.5. Nếu pháp nhân mới có Công ty mẹ hoặc các sáng lập viên là các doanh nghiệp khác thì nên thu thập thông tin để phân tích những điểm quan trọng trong hoạt động, tình hình tài chính và việc đưa ra các quyết định đối với CĐT của công ty mẹ hoặc các công ty có liên quan đó.

2. Đối với CĐT là pháp nhân đã thành lập và có hoạt động sản xuất kinh doanh

2.1. Phân tích quy mô và cơ cấu nguồn vốn của DN

Tổng nguồn vốn của doanh nghiệp đến 31/12/N là ...triệu đồng. Trong đó:

- Vốn chủ sở hữu là: ...triệu đồng, chiếm ... %/Tổng nguồn vốn
- Nợ phải trả là: ...triệu đồng, chiếm ...%/Tổng nguồn vốn

Thực hiện phân tích tổng hợp số liệu và phân tích bản chất của số liệu đó, sau đó đi sâu phân tích chỉ tiêu chủ yếu như sau: (Làm rõ bản chất và phân tích các chỉ tiêu chiếm tỷ trọng lớn, biến động lớn). Từ đó đánh giá tiềm năng vốn, bảo toàn vốn, khả năng tích lũy (P) có lớn không?, khả năng huy động vốn, tình trạng nợ...

a. Vốn chủ sở hữu:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: ...triệu đồng (nêu kết quả phân tích).
- + Đánh giá sự biến động từng chỉ tiêu trong vốn CSH qua các năm, sự biến động đó sẽ tốt hay không tốt.
- + Nêu số vốn thực góp, Hình thức góp vốn (tiền, tài sản...) đến 31/12/N và thời điểm quý gần nhất với thời điểm thẩm tra?
- + Báo cáo CĐT cung cấp đã đủ làm rõ số vốn đã góp nêu trên chưa?
- + CĐT đã góp đủ vốn theo đăng ký kinh doanh chưa? Nếu chưa đủ thì nêu rõ tiến độ góp vốn tiếp theo? Khả năng góp vốn của CĐT theo tiến độ cam kết?
- Nguồn vốn trích các quỹ và lợi nhuận sau thuế: ... đồng.

Trong đó lưu ý:

+ Nếu là doanh nghiệp đã hoạt động lâu năm: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và số dư các quỹ trích lập từ lợi nhuận sau thuế được sử dụng để đánh giá hiệu quả doanh nghiệp, quy mô và hiệu quả SXKD của DN.

+ Trong một số trường hợp, lợi nhuận sau thuế và số dư các quỹ không cao hoặc bị lỗ là do DN đang trong quá trình đầu tư dở dang, chưa có kết quả ở thời

điểm báo cáo. Vì vậy phải lưu ý phân tích về đầu tư của DN trong phần kết quả hoạt động SXKD (Các dự án đầu tư dở dang, tình hình hàng tồn kho, tình hình công nợ...) để có thông tin nhìn nhận thì mới kết luận được.

b. Nợ phải trả:

- Nợ ngắn hạn là ...triệu đồng. Trong đó:

+ Vay và nợ ngắn hạn

+ Các khoản phải trả, phải nộp

- Nợ vay dài hạn là ...triệu đồng

(Phần này chỉ đưa ra số liệu tổng hợp. Chi tiết các khoản nợ của doanh nghiệp được phân tích chi tiết tại mục 2.3).

c. Kết luận phân tích nguồn vốn:

Nguồn vốn của CĐT chủ yếu là nguồn vốn nào? biến động, tiềm năng, bảo toàn vốn; khả năng tích lũy thông qua lợi nhuận; khả năng huy động vốn; ...

Đánh giá khả năng tự tài trợ về mặt tài chính DN (xác định mức độ tự chủ hay phụ thuộc vào vốn vay, vốn chiếm dụng trong SXKD hoặc những khó khăn mà DN gặp phải trong việc khai thác nguồn vốn). Nếu nguồn vốn của chủ sở hữu chiếm tỷ trọng cao và có xu hướng tăng thì điều đó cho thấy khả năng tự đảm bảo về mặt tài chính của DN là cao, mức độ phụ thuộc về mặt tài chính đối với các chủ nợ thấp và ngược lại.

2.2. Phân tích tình hình sử dụng vốn và hiệu quả sử dụng vốn

Tổng tài sản của doanh nghiệp đến 31/12/N là ...triệu đồng, trong đó:

- Tài sản ngắn hạn là ...triệu đồng, chiếm tỷ trọng...%/Tổng tài sản

- Tài sản dài hạn là ...triệu đồng, chiếm tỷ trọng...%/Tổng tài sản

Đối với các khoản mục tài sản dài hạn và tài sản ngắn hạn trước khi phân tích và kết luận phải lưu ý nhìn nhận:

+ Số liệu khoản mục có lớn không? Số lớn hay nhỏ của từng khoản mục phản ánh điều gì của CĐT?

+ Sau đó mới nhìn nhận sự tăng? giảm? của khoản mục trong năm phân tích và năm liền kề? Sự tăng giảm này nói lên điều gì của DN?

+ Thực hiện phân tích tổng hợp số liệu và phân tích bản chất của số liệu đó, sau đó đi sâu phân tích một số chỉ tiêu chủ yếu như sau: (Làm rõ bản chất và phân tích các chỉ tiêu chiếm tỷ trọng lớn, biến động lớn). Từ đó đánh giá bản chất và kết luận ảnh hưởng đến cái gì tốt hay không tốt cần lưu ý. Mỗi phần đánh giá cần có kết luận nhỏ trước khi đưa ra kết luận lớn.

a. Tài sản ngắn hạn, bao gồm các khoản mục:

- Tiền và các khoản tương đương tiền;

- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn;

- Các khoản phải thu ngắn hạn;

- Hàng tồn kho;

- Tài sản ngắn hạn khác.

Đối với khoản mục "Tiền và tương đương tiền"

+ Nêu chi tiết tài khoản tiền và tương đương tiền, đối với tiền gửi kê chi tiết theo từng NH gửi tiền và từng loại hình gửi tiền (có kỳ hạn, không kỳ hạn);

+ Phân tích biến động của các tài khoản tiền so với các kỳ trước?

Đối với khoản mục "Các khoản phải thu ngắn hạn"

(Chi tiết các khoản nợ của DN được phân tích chi tiết tại mục 2.3)

Đối với khoản mục "Hàng tồn kho"

+ Nêu chi tiết nội dung các khoản "Hàng tồn kho"? Đối với chi phí SXKD dở dang thì yêu cầu báo cáo chi tiết theo từng công trình (lưu ý các chi tiết liên quan đến khoản mục đề nghị vay vốn tại QĐT)?

+ Đánh giá biến động của khoản mục "Hàng tồn kho"?

Đây cũng là nguyên nhân tồn đọng vốn nếu tỷ trọng Hàng tồn kho lớn, đồng thời ảnh hưởng đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Nếu tỷ trọng khoản mục "Hàng tồn kho" lớn và có xu hướng tăng lên trong kỳ cần lưu ý phân tích nguyên nhân hàng biến động? phân tích xem tồn kho SXKD chính hay chi phí SXKD dở dang, DN đã chú trọng đến việc bán hàng để thu hồi vốn?. Chi phí SXKD dở dang lớn cần phân tích có khả năng DN đã không kết chuyển chi phí SXKD để hạch toán đầy đủ chi phí trong kỳ nhằm mục đích giấu lỗ.

Đối với khoản mục "Đầu tư ngắn hạn"

+ Nêu chi tiết các khoản đầu tư ngắn hạn của CĐT? Trong đó chi tiết theo từng nội dung đầu tư.

+ Nhận xét biến động của các khoản mục đầu tư? Hiệu quả của việc đầu tư ngắn hạn của CĐT?

b. Tài sản dài hạn, bao gồm các khoản mục:

- Các khoản phải thu dài hạn.
- Tài sản cố định.
- Bất động sản đầu tư
- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn.
- Tài sản dài hạn khác.

Đối với khoản mục "Các khoản phải thu dài hạn"

(Chi tiết các khoản nợ của DN được phân tích chi tiết tại mục 2.3)

Đối với khoản mục "Tài sản cố định"

+ Nêu chi tiết danh mục TSCĐ, TSCĐ chủ yếu của CĐT là tài sản gì?

+ Tình hình khấu hao, tăng, giảm tài sản cố định?

+ Nhận xét TSCĐ của CĐT có biến động gì lớn không? CĐT thực hiện khấu hao đã đúng chế độ chưa? Doanh nghiệp đầu tư vào TSCĐ chủ yếu để phục vụ hoạt động SXKD hay đầu tư cho cơ sở vật chất và TSCĐ phục vụ mục

đích khác. Sự biến động của tài sản cố định cho thấy quy mô và năng lực sản xuất hiện có của DN

Đối với khoản mục "Đầu tư ngắn hạn, dài hạn"

+ Nêu chi tiết các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn của CĐT? Trong đó chi tiết theo từng nội dung đầu tư, từng đơn vị góp vốn liên doanh, liên kết (nếu có);

+ Nhận xét biến động của các khoản mục đầu tư? Hiệu quả của việc đầu tư (ngắn hạn, dài hạn) của CĐT? Trong các khoản đầu tư tài chính vào các DN khác (Đơn vị thành viên và Đơn vị bên ngoài) có khoản đầu tư nào thua lỗ không? Giá trị thua lỗ và mức trích dự phòng giảm giá đầu tư của khoản thua lỗ là bao nhiêu?

c. Kết luận phân phân tích tình hình sử dụng vốn:

Phần kết luận này cần dựa vào các kết luận phân tài sản ngắn hạn và tài sản dài hạn (đã phân tích nêu trên). Lưu ý các kết luận sau:

- CĐT sử dụng nguồn vốn để đầu tư vào các tài sản nào? từ đó đánh giá việc sử dụng vốn của DN có hợp lý hay không?

- Sau khi đầu tư vào các tài sản hiện vốn chủ sở hữu còn bao nhiêu để có thể tham gia vào dự án đề nghị vay vốn?

- Quy mô tổng tài sản của CĐT? Lưu ý trường hợp quy mô của Tổng tài sản tăng cuối kỳ cho thấy quy mô sản xuất kinh doanh của DN đã được mở rộng.

2.3. Phân tích các khoản nợ của doanh nghiệp

Phần này cần đi sâu phân tích, đánh giá sự biến động tăng, giảm của các khoản nợ doanh nghiệp, ảnh hưởng như thế nào hoặc nói lên điều gì?

Cũng tương tự như các phần trên, lưu ý:

+ Phân tích trực diện vào các số liệu công nợ trong năm phân tích (nếu lớn: nói lên điều gì, nếu nhỏ nói lên điều gì?).

+ Việc phân tích biến động tăng giảm trong năm phân tích và năm liền kề chỉ là con số để nhìn nhận đánh giá ảnh hưởng có ý nghĩa khác của hoạt động SXKD của DN.

+ Muốn có kết luận chính xác phải xem xét thêm các thông tin các chỉ tiêu khác về SXKD, điều hành SXKD hoặc định hướng đầu tư SXKD của CĐT thì mới kết luận được chứ không dừng ở việc xem xét số liệu tăng giảm các khoản mục.

a. Đối với các khoản phải thu, phải trả nội bộ

- **Các khoản phải thu nội bộ là:** trong đó:

+ Phải thu ngắn hạn là ...triệu đồng, chiếm ...%/Tổng tài sản.

+ Phải thu dài hạn là ...triệu đồng, chiếm ...%/Tổng tài sản.

- **Các khoản phải trả nội bộ là:** trong đó:

+ Phải trả ngắn hạn là ...triệu đồng, chiếm ...%/Tổng nguồn vốn.

+ Phải trả dài hạn là ...triệu đồng, chiếm ...%/Tổng nguồn vốn.

Lưu ý phân tích: bản chất các khoản phải thu và phải trả nội bộ, tăng giảm, ý nghĩa của chỉ tiêu? Lưu ý phân tích rõ các khoản phải thu, phải trả nội bộ trong trường hợp CĐT hoạt động theo mô hình Công ty mẹ con để kết luận xem số liệu CĐT đưa ra đã tin cậy chưa? Có hiện tượng hạch toán lòng vòng trong nội bộ doanh nghiệp gây ảnh hưởng đến tính xác thực các thông tin trên BCTC hay không?

b. Đối với các khoản phải thu, phải trả bên ngoài

- **Các khoản phải thu bên ngoài** là: trong đó:

+ Phải thu ngắn hạn là ...triệu đồng, chiếm ...%/Tổng tài sản.

+ Phải thu dài hạn là ...triệu đồng, chiếm ...%/Tổng tài sản.

- **Các khoản phải trả bên ngoài** là: trong đó:

+ Phải trả ngắn hạn là ...triệu đồng, chiếm ...%/Tổng nguồn vốn.

+ Phải trả dài hạn là ...triệu đồng, chiếm ...%/Tổng nguồn vốn.

Đối với khoản phải thu bên ngoài

Đối với khoản mục "Các khoản phải thu ngắn hạn"

+ Nêu số nợ phải thu ngắn hạn của CĐT (Phải thu khách hàng, trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác) đến 31/12/N và thời điểm quý gần nhất với thời điểm thẩm tra?

+ Phân tích rõ nội dung các khoản nợ phải thu: CĐT phải thu các đối tượng nào? Nội dung khoản nợ phải thu? Tình trạng khoản nợ (Trong hạn, quá hạn, khó đòi)

+ Lưu ý phân tích rõ các khoản phải thu khác trong trường hợp khoản mục này là trọng yếu.

Nếu tỷ trọng các khoản phải thu lớn và có xu hướng tăng trong kỳ cần lưu ý phân tích xem: DN đã tích cực thu hồi các khoản nợ phải thu chưa? có ứ đọng vốn trong khâu thanh toán không? có bị chiếm dụng vốn không? Trong các khoản phải thu, có những khoản phải thu khó đòi đã được tính vào các khoản phải thu chưa? DN thực hiện trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu khó đòi này như thế nào?

Đối với khoản mục "Các khoản phải thu dài hạn"

+ Nêu số nợ phải thu dài hạn của CĐT (Phải thu khách hàng, Vốn KD ở các đơn vị trực thuộc và các khoản phải thu dài hạn khác) đến 31/12/N và thời điểm quý gần nhất với thời điểm thẩm tra?

+ Phân tích rõ nội dung các khoản nợ phải thu: CĐT phải thu các đối tượng nào? Nội dung khoản nợ phải thu? Tình trạng khoản nợ (Trong hạn, quá hạn, khó đòi)

+ Lưu ý phân tích rõ các khoản phải thu khác trong trường hợp khoản mục này là trọng yếu.

Nếu tỷ trọng các khoản phải thu lớn so với quy mô và hoạt động của DN và có xu hướng tăng trong kỳ cần lưu ý phân tích xem: DN đã tích cực thu hồi các

khoản nợ phải thu chưa? có ứ đọng vốn trong khâu thanh toán không? có bị chiếm dụng vốn không? Trong các khoản phải thu, có những khoản phải thu khó đòi đã được tính vào các khoản phải thu chưa? DN thực hiện trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu khó đòi này như thế nào?

Đối với khoản phải trả bên ngoài

Đối với các khoản mục "Nợ vay":

- Nêu số nợ vay của CĐT (ngắn hạn, dài hạn) đến 31/12/N và thời điểm quý gần nhất với thời điểm thẩm tra?

- Phân tích rõ nội dung các khoản nợ vay: CĐT nợ ai? Mục đích vay nợ (vay đầu tư vào tài sản gì? vay cho mục đích SXKD hay các mục đích khác?) Kỳ hạn vay nợ? Tình hình vay và trả nợ theo HĐTD? Tình trạng khoản nợ (Trong hạn, quá hạn, khó đòi?) Doanh nghiệp đã dùng những tài sản nào, giá trị bao nhiêu để đảm bảo cho các khoản vay.

Đối với các khoản mục "Nợ phải trả":

- Nêu số nợ phải trả của CĐT (ngắn hạn, dài hạn) đến 31/12/N và thời điểm quý gần nhất với thời điểm thẩm tra?

- Phân tích rõ nội dung các khoản nợ phải trả: CĐT phải trả các đối tượng nào? Nội dung khoản nợ phải trả? Tình trạng khoản nợ (Trong hạn, quá hạn)?

Các khoản phải trả người bán và người mua trả tiền trước chiếm tỷ trọng lớn chứng tỏ doanh nghiệp đã chiếm dụng vốn lớn của nhà cung cấp và khách hàng.

Nếu không có khoản nợ phải trả nào quá hạn thanh toán thì điều đó cho thấy công ty đã chấp hành tốt kỷ luật thanh toán, kỷ luật tín dụng, quan tâm tới việc giữ uy tín trong quan hệ với khách hàng ...

Kết luận phân tích các khoản nợ DN:

- Tình hình công nợ của doanh nghiệp: tổng số nợ? DN có bị chiếm dụng vốn không, có nhiều các khoản công nợ khó đòi không? Uy tín tín dụng của doanh nghiệp (Xếp hạng tín dụng của các Ngân hàng...)?

- Khả năng trả nợ của DN đối với các khoản nợ trong trường hợp DN được xem xét vay vốn tại Quỹ? Nhận định các rủi ro liên quan đến tình hình công nợ?

Lưu ý: Bổ sung thông tin tình hình quan hệ tín dụng của CĐT từ nguồn Trung tâm Thông tin tín dụng Quốc gia Việt Nam (CIC);

Tình hình SDKD và hiệu quả SXKD đã thực hiện của DN

- Ngành nghề kinh doanh chính của DN từ khi được cấp Giấy đăng ký doanh nghiệp là gì?

- Sản phẩm kinh doanh chủ yếu CĐT đã và đang thực hiện là gì?

- Đánh giá Doanh thu, sản lượng chủ yếu của DN từ hoạt động, sản phẩm nào? Sản phẩm của DN đang SX có phải hay có liên quan gì đến sản phẩm của dự án xin vay tại Quỹ không?

- Danh mục các sản phẩm, công trình đã thực hiện trong thời gian qua.

- Chi tiết Doanh thu, giá vốn, lợi nhuận của từng Hoạt động sản xuất kinh doanh của Chủ đầu tư.

Trong đó, hoạt động có tỷ trọng lớn nhất là...chiếm ...%/Tổng Doanh thu. Đánh giá hoạt động đem lại hiệu quả lớn nhất.

- Chi tiết chi phí Quản lý doanh nghiệp theo khoản mục chi phí (trường hợp các chỉ tiêu này là trọng yếu).

- Đánh giá tính hợp lý của các loại chi phí chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí để phân tích rõ kết quả tình hình SXKD của CĐT.

- Nêu rõ nội dung chi tiết các khoản Chi phí khác, thu nhập khác, chi phí, thu nhập hoạt động tài chính (trường hợp các chỉ tiêu này là trọng yếu).

- Lợi nhuận: phân tích lợi nhuận chủ yếu do hoạt động nào đem lại. Từ đó đánh giá mặt tích cực, không tích cực trong hoạt động SXKD của doanh nghiệp.

Kết luận phân tích kết quả hoạt động SXKD:

- Doanh nghiệp SXKD có hiệu quả không? mức độ và nguyên nhân?

- Doanh thu hoạt động trên BCTC có thể hiện thị trường của dự án không? (Công ty đã kinh doanh ngành nghề này chưa?)

- Lợi nhuận hiện tại đã phản ánh đúng thực chất việc đầu tư kinh doanh của CĐT chưa (Chú ý nếu DN đang trong quá trình đầu tư dở dang chưa hạch toán được, hay các chi phí không hiệu quả còn hạch toán chi chờ chưa phân bổ, nếu phân bổ sẽ dẫn đến hiệu quả giảm trong tương lai).

- Hiệu quả sử dụng vốn đầu tư?

Nếu Chủ đầu tư sử dụng vốn CSH và vốn vay để đầu tư chủ yếu vào TS ngắn hạn cần phân tích rõ CĐT đầu tư chủ yếu vào lĩnh vực nào? Từ đó nói lên chiến lược, ý đồ SXKD của CĐT (vốn đã tập trung cho SXKD (chính hay không..). Việc đầu tư này sẽ mang lại hậu quả tốt hay xấu, có tiềm ẩn rủi ro nào không?

Nếu Chủ đầu tư sử dụng vốn CSH và vốn vay để đầu tư chủ yếu cho TS dài hạn thì cần phân tích Chủ đầu tư thực hiện đầu tư dài hạn chủ yếu vào lĩnh vực nào, có phải SXKD chính không?. Việc đầu tư này dẫn đến kết quả thế nào, tốt hay không tốt, tiềm ẩn rủi ro gì trong dài hạn?

3. Phân tích rủi ro: hiện tại, tiềm ẩn, dự báo

Căn cứ vào các kết luận phân tích nêu trên, cán bộ phân tích và nêu rõ các rủi ro có thể xảy ra đối với doanh nghiệp hiện tại và dự báo trong tương lai tiềm ẩn vấn đề gì, tốt hay xấu?

4. Phân tích một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Trên cơ sở hệ thống Báo cáo tài chính 2 năm của CĐT, cán bộ thẩm định cần tính toán và đưa ra các nhận xét về các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của DN.

Việc tính toán các chỉ số để đánh giá tình hình SXKD, tài chính của CĐT cần phải căn cứ vào từng loại hình doanh nghiệp hoạt động trong từng lĩnh vực cụ thể để lựa chọn một số chỉ tiêu cho phù hợp. Khi đánh giá, nhận xét cần phải nhìn một cách tổng thể về các chỉ tiêu đánh giá và có sự so sánh với thực tế, đặc điểm SXKD của Chủ đầu tư để việc đánh giá được chính xác và toàn diện.

5. Đánh giá chung về tài chính doanh nghiệp

Sau khi phân tích được tình hình TCDN, SXKD của Chủ đầu tư những năm trước đây và hiện tại, cần kết luận tổng quát những vấn đề của CĐT mặt tích cực và không tích cực:

+ Kết luận về nguồn vốn? Tài sản? Tình hình công nợ? Hiệu quả của doanh nghiệp? ***Phần kết luận này cần dựa vào các kết luận phần nguồn vốn, sử dụng vốn, tình hình công nợ*** (đã phân tích nêu trên).

+ Đánh giá, dự báo các rủi ro của DN. Từ đó liên hệ đến dự án đang xin vay để nêu vấn đề CĐT có tiềm năng để thực hiện dự án đầu tư được không? Lưu ý:

o Chủ đầu tư có đủ năng lực để thực hiện và tổ chức SXKD dự án xin vay không? mức độ tin cậy?

o Chủ đầu tư hiện có có đủ vốn tự có để thực hiện dự án đầu tư hay không? Nhận xét dựa trên cơ sở nào? Nếu không, chủ đầu tư có cam kết dùng vốn tự có không? thể hiện ở đâu?

o Các vấn đề có liên quan khác.

+ Sau khi có kết quả phân tích chung tình hình tài chính, chuyên viên cho vay cần hoàn thiện các bảng tổng kết để khẳng định các đánh giá, cụ thể:

i. Bảng đánh giá khái quát tình hình tài chính

TÀI SẢN	Năm N-1	Năm N	So sánh năm N với năm N-1	
			+ / -	%
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền				
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn				
III. Tổng các khoản phải thu ngắn hạn				
1. Phải thu khách hàng				
2. Trả trước cho người bán				
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn				
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng				
5. Các khoản phải thu khác				
IV. Hàng tồn kho				
V. Tài sản ngắn hạn khác				
B - TÀI SẢN DÀI HẠN				
I- Các khoản phải thu dài hạn				
1. Phải thu dài hạn của khách hàng				
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc				
3. Phải thu dài hạn nội bộ				
4. Phải thu dài hạn khác				
II. Tổng tài sản cố định				
Riêng: I. Tài sản cố định hữu hình				
- Nguyên giá				
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)				
III. Bất động sản đầu tư				
- Nguyên giá				
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)				
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn				
1. Đầu tư vào công ty con				

TU
RIEM
PHO
OI
HA

TÀI SẢN	Năm N-1	Năm N	So sánh năm N với năm N-1	
			+ / -	%
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh				
3. Đầu tư dài hạn khác				
V. Tài sản dài hạn khác				
Tổng cộng tài sản				
NGUỒN VỐN				
A – NỢ PHẢI TRẢ				
I. Tổng Nợ ngắn hạn				
1. Vay và nợ ngắn hạn				
2. Phải trả người bán				
3. Người mua trả tiền trước				
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
5. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng				
II. Nợ dài hạn				
1. Phải trả dài hạn người bán				
2. Phải trả dài hạn nội bộ				
3. Vay và nợ dài hạn				
4. Phải trả dài hạn khác				
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU				
I. Vốn chủ sở hữu				
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu				
2. Thặng dư vốn cổ phần				
3. Vốn khác của chủ sở hữu				
4. Lợi nhuận sau thuế chưa PP				
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác				
Tổng cộng nguồn vốn				

ii. Bảng đánh giá khái quát tình hình sản xuất kinh doanh

Chỉ tiêu	Năm N-1	Năm N	So sánh năm N với N-1	
			+ / -	%
Tổng doanh thu SX chính				
Doanh thu thuần				
Giá vốn hàng bán				
Lợi nhuận gộp				
Thu nhập hoạt động tài chính				
Chi phí tài chính				
Chi phí lãi vay				
LN thuần từ HĐ tài chính				
Chi phí bán hàng				
Chi phí quản lý doanh nghiệp				
LN thuần từ hoạt động SXKD				
Thu nhập khác				
Chi phí khác				
LN khác				
Tổng LN trước thuế				
Thuế thu nhập				
Thu nhập sau thuế				
Thu nhập ròng				

iii. Bảng chỉ tiêu đánh giá tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm N-1	Năm N	So sánh năm N với N-1	
			+ / -	%
1. Tổng số nguồn vốn				
2. Hệ số tự tài trợ				
3. Hệ số tự tài trợ tài sản dài hạn				
4. Hệ số đầu tư				
5. Hệ số khả năng thanh toán tổng quát				
6. Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn				
7. Hệ số khả năng thanh toán nhanh				
8. Hệ số khả năng chi trả				
9. Khả năng sinh lời của tài sản				
10. Khả năng sinh lời của vốn chủ sở hữu				

2

10/10/2017

PHỤ LỤC 04

HƯỚNG DẪN THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

*(Kèm theo Thông báo số 1231/TB-QĐTPT ngày 19/12/2023
của Tổng Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội)*

A. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

Xác định mức độ đáp ứng các điều kiện vay vốn của khách hàng, đảm bảo việc cho vay phù hợp với các quy định của Quỹ.

Xác định các chỉ tiêu chính của hợp đồng vay vốn: mức cho vay, thời hạn cho vay, phương án giải ngân và thu nợ...

Xác định các biện pháp giám sát quản lý rủi ro đối với khoản vay

B. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

I. THẨM ĐỊNH PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

1. Rà soát tính pháp lý của dự án, các văn bản pháp lý, các quy định về cơ chế chính sách của Nhà nước liên quan đến loại hình dự án

- Các văn bản pháp lý của Nhà nước liên quan đến dự án: Các Luật, Nghị định, thông tư, quyết định, quy định.... rà soát và nêu những nội dung có liên quan đến dự án để xem xét, phân tích, đánh giá.

- Các quy định về cơ chế chính sách của Nhà nước liên quan đến dự án, trình bày tóm tắt các cơ chế được Nhà nước cho phép.

- Trên cơ sở tổng hợp, rà soát, nghiên cứu các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách liên quan đến dự án để nhận xét, đánh giá về:

+ Nêu những quy định và các cơ chế chính sách của Nhà nước đối với dự án, đặc biệt những vấn đề có liên quan và ảnh hưởng trực tiếp đến dự án.

+ Đề xuất, những vấn đề cần lưu ý và nhận định về những nội dung này.

2. Hồ sơ pháp lý dự án đầu tư

Cần xem xét các hồ sơ, văn bản CĐT đã nộp để đánh giá, xem xét những vấn đề cơ bản sẽ có liên quan và ảnh hưởng trực tiếp đến dự án cần lưu ý, có ý kiến nhận định:

- Các thủ tục theo trình tự quy định về lập dự án đầu tư đã đủ chưa (đến thời điểm báo cáo) còn thiếu hồ sơ nào?

- Trong các trình tự thủ tục mà Chủ đầu tư đã thực hiện, nêu bật được những vấn đề cần lưu ý hoặc đặc thù của dự án mà các ngành, các cấp, các cơ quan có liên quan có ý kiến hoặc thẩm định phê duyệt; hoặc những nội dung chủ đầu tư báo cáo đề xuất cần xem xét lại.

- Những vấn đề khác khi thực hiện rà soát cần thiết phải nêu đối với dự án đang thẩm định.

Tóm tắt nội dung văn bản của cơ quan chuyên môn, cụ thể như sau:

Đối với các dự án chỉ đầu tư trang thiết bị, không đầu tư xây lắp

- Chủ trương thực hiện dự án: Các căn cứ pháp lý của cơ quan có thẩm

quyền

- Căn cứ hồ sơ công ty cung cấp:

* *Nhận xét*

Đối với các dự án có yếu tố đầu tư xây lắp

- Vị trí đầu tư dự án: ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch, đất thực hiện dự án (Phê duyệt quy hoạch; Quyết định giao đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hợp đồng thuê đất ...);

- Bảo vệ môi trường: văn bản phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền về công tác bảo vệ môi trường của dự án;

- Công nghệ của dự án (nếu có): ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về công nghệ thực hiện dự án;

- Hệ thống công trình: ý kiến của cấp có thẩm quyền về thuyết minh dự án, thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán của dự án; Giấy phép xây dựng (nếu có);

- Phòng cháy chữa cháy: ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về công tác phòng cháy chữa cháy thực hiện dự án;

- Đấu nối hạ tầng: điện, nước, nước thải,...

II. THẨM ĐỊNH PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ

1. Tên dự án

2. Địa điểm xây dựng

- Địa điểm theo báo cáo đầu tư.

- Hiện trạng của khu đất xây dựng theo thông tin báo cáo của CĐT (*có sẵn mặt bằng hay còn phải tiến hành GPMB?*).

- Xem xét, đánh giá mức độ thuận lợi, bất lợi của địa điểm dự án so với mục tiêu của dự án.

3. Sự cần thiết phải đầu tư, mục tiêu đầu tư dự án

4. Trình bày sự cần thiết phải đầu tư, mục tiêu đầu tư

Sơ bộ đánh giá của Quỹ về phân tích sự cần thiết và mục tiêu đầu tư trong báo cáo đầu tư.

5. Quy mô đầu tư

6. Quy mô xây dựng

- Tổng diện tích đất nghiên cứu;

- Tổng diện tích đất xây dựng;

- Chi tiết các hạng mục:....;

- Các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt:....

7. Quy mô đầu tư thiết bị

- Loại máy móc thiết bị;

- Nước sản xuất;

- Công nghệ, công suất, lưu lượng....

Các quy mô khác: tùy theo đặc điểm của dự án đầu tư

=> *Nhận xét, đánh giá về quy mô đầu tư của dự án.*

8. Quy mô giá trị đầu tư

- Tổng mức đầu tư:..., trong đó:

STT	Khoản mục chi phí	Số tiền
1	Chi phí xây dựng	
2	Chi phí thiết bị	
3	Chi phí quản lý dự án	
4	Chi phí tư vấn đầu tư	
5	Chi phí khác	
6	Chi phí GPMB	
7	Chi phí dự phòng	
8	Lãi vay trong thời gian đầu tư	
9		
Tổng cộng		

* Những nội dung cần làm rõ về tổng mức đầu tư:

- Cơ cấu các khoản mục đầu tư trong tổng mức đầu tư? Chi phí cho từng khoản mục có hợp lý và phù hợp với quy định hiện hành hoặc thị trường tại thời điểm xem xét không? So sánh, đánh giá, kết luận?

- Xác định Tổng mức đầu tư? Suất đầu tư bình quân? Đánh giá phù hợp hay không? Có đặc thù gì?

* Phân bổ chi phí đầu tư đối với từng hạng mục đầu tư hoặc sản phẩm đầu tư, suất đầu tư và tính hợp lý.

9. Kế hoạch tiến độ thực hiện dự án

Công việc	Đã thực hiện	Đang thực hiện	Dự kiến tiến độ sẽ triển khai
GPMB	---	---	---
Chuẩn bị đầu tư	---	---	---
Thực hiện đầu tư	---	---	---

10. Nguồn vốn đầu tư

Tổng vốn đầu tư:

- Cho thấy một cách khái quát quy mô của dự án, thông thường bao gồm các bộ phận: vốn cố định, vốn lưu động và vốn dự phòng. Vốn cố định và vốn lưu động là hai bộ phận hết sức cần thiết cho quá trình xây dựng, thực hiện dự án, cụ thể:

- Vốn cố định bao gồm toàn bộ chi phí có liên quan đến việc hình thành tài sản cố định, từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến giai đoạn kết thúc xây dựng – lắp đặt đưa dự án vào sử dụng.

- Vốn lưu động là số vốn cần thiết đảm bảo cho việc dự trữ tài sản lưu động nhằm đáp ứng các nhu cầu hoạt động của dự án. Cần lưu ý rằng, chỉ có vốn lưu động ban đầu (cho chu kỳ sản xuất đầu tiên của doanh nghiệp) mới được quyền

tính vào vốn đầu tư, bao gồm các chi phí sau:

+ Vốn sản xuất: Chi phí nguyên, nhiên, vật liệu, điện nước, phụ tùng, tiền lương...

+ Vốn lưu thông: Sản phẩm dở dang, tồn kho, thành phẩm tồn kho, hàng hóa, bán chịu, chi phí tiếp thị.

+ Vốn bằng tiền: Tiền mặt và tiền gửi ngân hàng

Nguồn vốn cho dự án

Một dự án có thể sử dụng nhiều nguồn vốn khác nhau, trên cơ sở các nguồn vốn đã được xác định, CĐT giải trình khả năng huy động vốn nhằm tài trợ cho dự án, cụ thể những nguồn vốn có thể tham gia vào các dự án là:

- Nguồn vốn tự có của doanh nghiệp (bao gồm cả vốn do các bên tham gia đóng góp): cần phân tích tình hình tài chính và tình hình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp trong hai năm gần nhất thông qua các báo cáo tài chính, trường hợp doanh nghiệp mới thành lập và đầu tư dự án CBCV cần lưu ý vốn điều lệ thực có của doanh nghiệp để tham gia vào dự án đảm bảo yêu cầu vốn tự có tối thiểu theo quy định của Quỹ.

- Nguồn vốn từ ngân sách nhà nước: căn cứ vào những văn bản cam kết việc cấp vốn của cơ quan có thẩm quyền (như các cơ quan tài chính các cấp, UBND tỉnh, thành phố...) kèm theo hồ sơ dự án và hồ sơ khoản vay.

- Vốn vay hợp pháp khác (tổ chức tín dụng khác): xem xét khả năng cho vay từ các TCTD này thông qua các văn bản cam kết ban đầu về số lượng tiền độ bỏ vốn vào dự án của các tổ chức tín dụng đó.

- Nguồn vốn tín dụng Quỹ.

- Nguồn vốn vay hoặc liên doanh với nước ngoài: đối với nguồn vốn này phải xem xét việc chấp hành các quy định của nhà nước về vay vốn nước ngoài đối với doanh nghiệp, xem xét các điều kiện vay vốn như lãi suất, thời hạn vay, phương thức chuyển giao vốn...

STT	Nguồn vốn	Số tiền	Tỷ trọng	Ghi chú
1	Vốn chủ sở hữu			
2	Vốn huy động			
3	Vốn khác			
Tổng cộng				

* Kế hoạch sử dụng vốn cho các hạng mục đầu tư và tiến độ đầu tư:

Trên cơ sở:

- TMĐT được duyệt;
- Báo cáo tài chính;
- Báo cáo hoạt động kinh doanh hàng năm;
- Các tài liệu của Chủ đầu tư chứng minh về việc thu xếp nguồn vốn

Đưa ra nhận xét về:

- Cơ cấu nguồn vốn có phù hợp với quy định?
- Khả năng thu xếp vốn cho dự án:

- + Khả năng tham gia của vốn chủ sở hữu
- + Khả năng huy động vốn khác

Đưa ra đánh giá trên cơ sở cân đối giữa nhu cầu vốn đầu tư, tiến độ đầu tư và khả năng, tính khả thi của các nguồn vốn dự kiến để đánh giá tính khả thi của các nguồn vốn thực hiện dự án.

Đánh giá nguồn vốn đảm bảo thông quan chỉ tiêu tỷ số nợ (Tỷ số nợ = Số vay nợ/Tổng số vốn đầu tư của doanh nghiệp). Các doanh nghiệp thường muốn có tỷ số nợ cao, ngược lại các nhà tài trợ như QĐT thường muốn tỷ số nợ thấp nhằm giảm bớt rủi ro.

11. Thẩm định phương diện tổ chức, quản trị, nhân sự

Tính khả thi của một dự án phụ thuộc rất nhiều vào công tác tổ chức điều hành, vào việc xác định chức năng nhiệm vụ và mối quan hệ tác nghiệp giữa các bộ phận chức năng. Ngoài ra, tính khả thi còn phụ thuộc vào số lượng, chất lượng và cơ cấu nhân sự xác định cho dự án.

Các nội dung cần được nghiên cứu:

- Hình thức tổ chức kinh doanh: dự án do doanh nghiệp do Nhà nước, Công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn.... nắm giữ vốn và điều hành? Các văn bản pháp lý chi phối loại hình kinh doanh mà dự án có liên quan.

- Cơ chế điều hành: dự án có một hay nhiều đơn vị tham gia xây dựng điều hành. Nếu nhiều bên tham gia thì quyền hạn, trách nhiệm, nghĩa vụ, sự phối hợp các bên phải được quy định cụ thể, rõ ràng. Ban điều hành trực tiếp của dự án là ai? Quyền hạn và trách nhiệm ra sao?

- Nhân sự: Trên cơ sở mô hình tổ chức được lựa chọn, xuất phát từ nhu cầu sản xuất kinh doanh và nhu cầu vận hành của dự án, CĐT cần thuyết minh các giải pháp bố trí nhân sự cho dự án.

III. THẨM ĐỊNH PHƯƠNG ÁN KINH DOANH

1. Sản phẩm của dự án

- Mô tả sản phẩm của dự án (dịch vụ, hàng hoá....);
- Đặc tính của nhu cầu đối với sản phẩm, dịch vụ đầu ra của dự án;
- Tình hình sản xuất, tiêu thụ các sản phẩm, dịch vụ thay thế;
- Ước tính tổng nhu cầu hiện tại về sản phẩm, dịch vụ đầu ra của dự án;
- Ước tính mức tiêu thụ gia tăng hàng năm của thị trường nội địa và khả năng XNK sản phẩm dự án.

2. Thị trường đầu vào của dự án

Căn cứ vào mục đích đầu tư, hạng mục đầu tư, đặc tính của sản phẩm đầu tư và tình hình thị trường, tùy từng dự án cụ thể, có thể nhận xét 1 số yếu tố sau:

- Tuyển dụng lao động đảm bảo duy trì hoạt động của DN;
- Nhu cầu về NVL đầu vào để phục vụ sản xuất hàng năm;
- Tính ổn định của nguồn cung cấp NVL đầu vào, căn cứ: số lượng nhà cung cấp, quan hệ với chủ đầu tư (đã có quan hệ từ trước hay mới thiết lập, khả năng cung ứng, mức độ tín nhiệm...);

- Trong trường hợp phải nhập khẩu: Chính sách nhập khẩu đối với các NVL đầu vào;
- Biến động về giá mua, XNK NVL đầu vào, tỷ giá;
- Đối với những dự án phải gắn với vùng nguyên liệu thì khả năng xây dựng vùng nguyên liệu ntn?
- Thị trường cung cấp thiết bị cho dự án như thế nào: nhập khẩu hay mua trong nước?
- Tính đồng bộ của thiết bị;
- Các thị trường khác liên quan đến đặc thù, lĩnh vực dự án đầu tư.

.....

=> **Nhận xét:** Dự án có chủ động được các yếu tố đầu vào hay không, tính ổn định của nguồn nguyên liệu đầu vào? Những thuận lợi, khó khăn (nếu có) để có được sự chủ động được nguồn nguyên liệu đầu vào? Thiết bị sử dụng đối với dự án thế nào, có đồng bộ hay không...?

3. Phân tích thị trường đầu ra và khả năng cạnh tranh của sản phẩm dự án

Phân tích thị trường

- Đối với thị trường nội địa:

- + Hình thức, mẫu mã, chất lượng sản phẩm của dự án so với các sản phẩm cùng loại trên thị trường thế nào, có ưu điểm gì không?
- + Sản phẩm có phù hợp với thị hiếu của người tiêu thụ, xu hướng tiêu thụ hay không?
- + Giá cả so với các sản phẩm cùng loại trên thị trường thế nào, có phù hợp với xu hướng thu nhập, khả năng tiêu thụ hay không?

- Đối với thị trường xuất khẩu

- + Chỗ đứng của sản phẩm trên thị trường, thương hiệu có được thị trường công nhận không?
- + Sản phẩm có khả năng đạt các yêu cầu về tiêu chuẩn để xuất khẩu hay không (tiêu chuẩn vệ sinh, chất lượng....);
- + Quy cách, chất lượng, mẫu mã, giá cả có những ưu thế như thế nào so với các sản phẩm cùng loại trên thị trường dự kiến xuất khẩu;
- + Thị trường dự kiến xuất khẩu có bị hạn chế bởi hạn ngạch không?
- + Sản phẩm cùng loại của VN đã thâm nhập được vào thị trường xuất khẩu dự kiến chưa, kết quả như thế nào?

Khả năng cạnh tranh

Trên cơ sở phân tích thị trường đầu vào, đầu ra của dự án, nhận xét về:

- Lợi thế cạnh tranh;
- Bất lợi đối với sản phẩm dự án của doanh nghiệp.

4. Phương án kinh doanh

Kế hoạch và phương án tiêu thụ sản phẩm

Từ phân tích thị trường và tính khả thi dự báo, yêu cầu chủ đầu tư phải báo cáo rõ phương án, kế hoạch tiêu thụ sản phẩm.

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh (sản phẩm đầu vào, thời gian và tiến độ thực hiện, suất đầu tư....) để xây dựng kế hoạch tiêu thụ sản phẩm, đồng thời phải căn cứ vào đặc tính của từng loại sản phẩm để xây dựng kế hoạch tiêu thụ sản phẩm, dự kiến theo từng đợt, thời gian và tổng thời gian tiêu thụ. Cụ thể:

- Số lượng sản phẩm tiêu thụ;
- Dự kiến thời gian tiêu thụ;
- Xác định khách hàng (đã có hoặc dự kiến);
- Xác định hoặc dự kiến giá bán.

Giá thành sản phẩm

Việc tính toán giá thành cần kiểm tra tính hợp lý của các định mức: mức tiêu hao nguyên vật liệu; đơn giá tiền lương; chi phí phân bổ; mức khấu hao ...

Mặt khác, cần xem xét phương pháp tính giá thành có phù hợp với quy trình sản xuất sản phẩm hay không?

Sau khi kiểm tra giá thành của doanh nghiệp cần so sánh với giá thành sản phẩm cùng loại của các cơ sở sản xuất trong và ngoài nước để đánh giá theo nguyên tắc chung là giá thành của dự án cần thấp hơn hoặc có thể ngang bằng với giá thành cùng loại.

Doanh thu

- Công suất, sản lượng dự kiến: phân tích tình hình tiêu thụ hằng năm để đưa ra mức tăng trưởng sản lượng hợp lý.

- Đơn giá: căn cứ giá thành sản phẩm, xây dựng giá bán phù hợp với thị trường, dự kiến các bước tăng giá theo chu kỳ.

- Doanh thu:....

Chi phí

Tùy từng loại hình dự án, xác định các chỉ tiêu tính toán chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp và chi phí khác cho phù hợp; Căn cứ các định mức chi phí, xem xét, đánh giá tính phù hợp, hợp lý của các loại chi phí của dự án. Đánh giá tính phù hợp, hợp lý của các khoản mục chi phí và cơ cấu các khoản mục chi phí.

Tùy từng dự án cụ thể, có thể xem xét các chi phí sau:

STT	Chi phí	Kết quả tính toán
1	Chi phí đầu tư	
-	Chi phí đầu tư xây dựng	
-	Lãi vay trong thời gian xây dựng	
-	Chi phí bảo lãnh vay vốn của NH trong thời gian vay	
...	...	
2	Chi phí vận hành	
-	Chi phí tiền lương	
-	Chi phí tiền điện	
-	Chi phí bảo dưỡng, thay thế	

STT	Chi phí	Kết quả tính toán
-	Chi phí nguyên vật liệu	
-	Chi phí quản lý	
-	Chi phí quảng cáo, tiếp thị	
...	...	
	TỔNG CHI PHÍ SXKD	
	Giá thành bình quân/1 đơn vị sản phẩm	

5. Hiệu quả tài chính của dự án

- Vốn ngân sách nhà nước;
- Vốn vay QĐT phát triển Thành phố Hà Nội;
- Vốn tự có;
- Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác;
- Thời gian vay;
- Lãi suất;
- Phương án kinh doanh và hiệu quả tài chính của DA.

a. Mức lãi suất chiết khấu:

Theo chi phí sử dụng vốn bình quân (WACC) của dự án =năm

TT	Nội dung	Số tiền (đồng)	Tỷ lệ	CP sử dụng vốn	WACC	Ghi chú
1	Vốn ngân sách nhà nước					
2	Vốn vay Quỹ					
3	Vốn tự có					
4	Vốn vay, huy động hợp pháp khác					

b. Kết quả tính toán hiệu quả tài chính với WACC = như sau:

TT	Chỉ tiêu	Kết quả tính toán	Đơn vị tính
1	Tổng doanh thu		
2	Tổng chi phí		
3	Lợi nhuận trước thuế		
4	Lợi nhuận sau thuế		
5	NPV		
6	IRR		
7	Hệ số trả nợ trung bình		
8	Thời gian hoàn vốn		

c. Độ nhạy của dự án (nếu cần):

- Quan hệ giữa chi phí đầu tư dự án và các chỉ tiêu tài chính.
- Quan hệ giữa đơn giá bán và các chỉ tiêu tài chính.
- Quan hệ giữa lạm phát và các chỉ tiêu tài chính.

...

d. Nhận xét

- Hiệu quả kinh tế:
- Hiệu quả xã hội:

e. Kết luận:

- Hiệu quả tài chính DA? Thời gian hoàn vốn, khả năng sinh lời, tỉ suất thu hồi nội bộ, điểm hòa vốn, đánh giá độ nhạy của dự án (nếu cần).

IV. RỦI RO CỦA DỰ ÁN

1. CBTĐ cần xác định những rủi ro chủ yếu cần phân tích, ví dụ:

- Rủi ro do cơ chế chính sách;
- Rủi ro trong quản lý và sử dụng đất;
- Rủi ro trong quá trình đầu tư, xây dựng;
- Rủi ro thị trường đầu ra: thị hiếu tiêu dùng, tiêu thụ sản phẩm, khả năng thanh toán của khách hàng;
- Rủi ro cạnh tranh thị trường nguyên liệu đầu vào, lao động, nhân công;
- Rủi ro về thu xếp tài chính, nguồn vốn;
- Rủi ro do kỹ thuật, công nghệ;
- Rủi ro trong việc vận hành, thực hiện phương án SXKD;
- Rủi ro môi trường và xã hội;
- Rủi ro trong quá trình điều hành của DN;
-

2. Trên cơ sở đánh giá, nhận định các rủi ro có thể xảy ra đối với dự án (định tính, định lượng...) => Tổng hợp những rủi ro cơ bản và đánh giá tính khả thi của dự án.

V. KIỂM TRA, ĐỐI CHIẾU

Tuỳ từng trường hợp cụ thể, nếu cần thiết, sẽ tiến hành xem xét kiểm tra, đối chiếu những thông tin liên quan đến dự án đầu tư và chủ đầu tư để có cơ sở xem xét và kết luận:

- Tại chủ đầu tư:.....
- Tại địa bàn khu vực dự án đầu tư:.....
- Tại các đối tác liên quan:.....

VI. KẾT LUẬN

1. Dự án đầu tư

Trên cơ sở phân tích các nội dung trên đưa ra kết luận về:

- Tính pháp lý
- Quy mô đầu tư
- Phương án đầu tư
- Phương án sản xuất kinh doanh
- Thị trường dự án
- Phương án hiệu quả tài chính

2. Chủ đầu tư

- Pháp lý:...
- Năng lực, kinh nghiệm:...
- Bộ máy:...

3. Các rủi ro và cảnh báo rủi ro

- Của dự án đầu tư
- Của Chủ đầu tư
- Rủi ro khác

4. Cơ chế chính sách Nhà nước

- Sự ảnh hưởng của cơ chế đã có
- Đề xuất nếu thấy cần thiết

5. Tổng hợp đề xuất và kết luận

- CĐT và DA có đáp ứng đủ điều kiện cho vay theo quy định của Quỹ không?
- Những nội dung cần lưu ý hoặc bổ sung tại điều kiện giải ngân 2

PHÒNG
QUẢN LÝ
TÀI CHÍNH
HỢP

PHỤ LỤC 05

HỒ SƠ BẢO ĐẢM TIỀN VAY

(Kèm theo Thông báo số 1231/TB-QĐTPT ngày 19/12/2023
của Tổng Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội)

Phụ lục này hướng dẫn một số nội dung cơ bản về hồ sơ BĐTV đối với 02 biện pháp BĐTV thế chấp/cầm cố tài sản và Bảo lãnh vay vốn của Ngân hàng thương mại. Tùy theo từng biện pháp bảo đảm tiền vay mà yêu cầu các loại giấy tờ chứng minh biện pháp bảo đảm kèm theo. Trong đó lưu ý đối với một số hình thức bảo đảm tiền vay như sau:

I. HỒ SƠ BẢO ĐẢM TIỀN VAY ĐỐI VỚI BIỆN PHÁP CẦM CỐ/THẾ CHẤP TÀI SẢN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ HOẶC BÊN THỨ 3

1. Pháp lý bên bảo đảm

- Pháp nhân: cung cấp hồ sơ như CĐT;
- Cá nhân: cung cấp hồ sơ chứng minh nhân thân, năng lực dân sự, quyền sở hữu tài sản.

2. Hồ sơ Tài sản bảo đảm

2.1. Đối với quyền sử dụng đất

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc);
- * Đối với trường hợp trên giấy chứng nhận QSD đất không có trích lục bản đồ thửa đất: yêu cầu bổ sung Trích lục bản đồ thửa đất (có xác nhận, đóng dấu của cơ quan có thẩm quyền);
- * Đối với QSD đất thuê: Hợp đồng thuê đất, Quyết định giao đất/cho thuê đất, Chứng từ nộp tiền thuê đất (nếu cần).

2.2. Đối với tài sản gắn liền với đất (của hộ gia đình, cá nhân):

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai mà trong nội dung đã ghi nhận về nhà ở được xây dựng trên đất đó;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất;
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên đất.

* Lưu ý: Các loại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nêu trên đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

3. Đối với máy móc, thiết bị, dây truyền sản xuất đồng bộ, phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn, công trình xây dựng (trừ của hộ gia đình, cá nhân)

3.1. Tài sản hiện có

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng và các loại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản (nếu có);
- Hợp đồng mua bán, tặng, cho tài sản; Hoá đơn mua bán theo quy định của Bộ tài chính; Phiếu nhập kho; Chứng từ nộp tiền mua hàng; Văn bản bàn giao tài sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với Công ty nhà nước; Biên bản

nghiệm thu / bảng quyết toán công trình, -Quyết định phê duyệt quyết toán vốn đầu tư hoàn thành, Quyết định bàn giao tài sản cố định vào sử dụng và trích khấu hao; ...

- Bộ hồ sơ chứng từ nhập khẩu đối với máy móc, thiết bị nhập ngoại. Nếu máy móc, thiết bị sau khi nhập khẩu đã qua một hoặc nhiều doanh nghiệp sử dụng: Hợp đồng mua bán, hoá đơn và hồ sơ chứng từ nhập khẩu (nếu có);

- Hợp đồng/giấy chứng nhận bảo hiểm, giấy uỷ quyền thụ hưởng tiền bảo hiểm;
- Bảng kê chi tiết tài sản mang thế chấp;
- Các giấy tờ khác phù hợp với quy định của pháp luật.

3.2. Tài sản hình thành trong tương lai

- Dự án đầu tư được duyệt;
- Văn bản chấp nhận đầu tư của cơ quan có thẩm quyền (nếu có);
- Giấy chứng nhận đầu tư/phê duyệt chủ trương đầu tư;
- Giấy phép xây dựng (nếu có);
- Quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật/phê duyệt dự toán kèm theo dự toán chi tiết (bản vẽ thiết kế kỹ thuật - nếu cần);
- Hợp đồng/giấy chứng nhận bảo hiểm (nếu tài sản phải mua bảo hiểm);
- Biên bản nghiệm thu/bảng quyết toán công trình;
- Quyết định phê duyệt quyết toán vốn đầu tư hoàn thành;
- Các giấy tờ khác liên quan (nếu có).

II. HỒ SƠ BẢO ĐẢM TIỀN VAY ĐỐI VỚI BIỆN PHÁP BẢO LÃNH VAY VỐN CỦA NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

1. Hồ sơ pháp lý của Bên Bảo lãnh

- Quyết định thành lập của Tổ chức tín dụng;
- Quyết định bổ nhiệm người đại diện theo pháp luật;
- Văn bản liên quan về thẩm quyền ký bảo lãnh theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và của Ngân hàng;
- Các hồ sơ khác có liên quan về kết quả kinh doanh của tổ chức tín dụng, nhận định và nhận xét về khả năng bảo lãnh của tổ chức tín dụng (nếu cần).
- Phê duyệt của Hội sở/cấp thẩm quyền về bảo lãnh khoản vay tại Quỹ (nếu cần);

2. Hồ sơ Bảo lãnh vay vốn đối với khoản vay

- Thư Bảo lãnh vay vốn;
- Hợp đồng cấp Bảo lãnh vay vốn giữa Bên bảo lãnh và Bên nhận Bảo lãnh (nếu cần);
- Văn bản xác thực thư Bảo lãnh của cấp có thẩm quyền của Ngân hàng;
- Các tài liệu khác kèm theo (nếu có).

PHỤ LỤC 06**HƯỚNG DẪN THẨM ĐỊNH BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TIỀN VAY**

*(Kèm theo Thông báo số 1231/TB-QĐTPT ngày 19/12/2023
của Tổng Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội)*

Phụ lục này hướng dẫn một số nội dung cơ bản về thẩm định đối với biện pháp BDTV thế chấp/cầm cố tài sản và Bảo lãnh vay vốn của Ngân hàng thương mại.

A. THẨM ĐỊNH BÊN CẦM CỐ, THẾ CHẤP**1. Trường hợp Bên cầm cố, thế chấp chính là CĐT vay vốn**

Khi thẩm định hồ sơ tài sản bảo đảm, phải lưu ý đối chiếu các thông tin về CĐT trong hồ sơ vay vốn và trong hồ sơ TSBD nhằm đảm bảo tính thống nhất; nếu phát hiện sai lệch, mâu thuẫn thì phải yêu cầu CĐT giải trình ngay.

2. Trường hợp Bên cầm cố, bên thế chấp không là CĐT

a) Phải xem xét đảm bảo về năng lực pháp luật và năng lực hành vi theo quy định của pháp luật, như khi xem xét đối với CĐT;

b) Có tài sản tại Việt Nam được pháp luật Việt Nam công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp để cầm cố, thế chấp theo quy định tại Quy chế cho vay hiện hành của Quỹ;

d) Tài sản đủ điều kiện và giá trị để thế chấp/cầm cố bảo đảm cho khoản vay.

3. Thẩm định điều kiện Bên thứ ba nhận gửi giữ tài sản: trường hợp tài sản được cầm cố tại Quỹ nhưng Quỹ không có khả năng cầm giữ tài sản, hoặc thế chấp nhưng Quỹ yêu cầu tài sản phải gửi giữ tại Bên thứ ba thì Bên thứ ba phải thỏa mãn các điều kiện:

a) Phải được thành lập theo đúng quy định của pháp luật;

b) Kinh doanh dịch vụ gửi giữ tài sản;

c) Đáp ứng các điều kiện của việc nhận gửi giữ tài sản như điều kiện về cơ sở vật chất, kỹ thuật (kho, bãi,...), điều kiện về an ninh, điều kiện về nhân lực và các điều kiện khác phù hợp với quy định của pháp luật.

B. THẨM ĐỊNH BÊN BẢO LÃNH

1. Phải xem xét đảm bảo về năng lực pháp luật của bên bảo lãnh theo quy định của pháp luật, như khi xem xét đối với CĐT;

2. Tình hình tài chính lành mạnh, có uy tín; năng lực tài chính tại thời điểm bảo lãnh đủ khả năng để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nếu CĐT không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ;

3. Thẩm định phạm vi thẩm quyền của tổ chức bảo lãnh (pháp nhân hay đơn vị phụ thuộc pháp nhân, người ký bảo lãnh có thẩm quyền hay được uỷ quyền, phân cấp bảo lãnh). Cần phân tích, đánh giá cụ thể về thẩm quyền quyết định việc bảo lãnh (như thuộc Hội đồng quản trị hay Tổng giám đốc), thẩm quyền ký

hợp đồng bảo lãnh/chứng thư bảo lãnh (đại diện theo pháp luật của pháp nhân hay đại diện theo uỷ quyền).

C. THẨM ĐỊNH CÁC ĐIỀU KIỆN CỦA TSBĐ

1. TSBĐ phải thuộc quyền sở hữu, quyền quản lý, quyền sử dụng đất của bên bảo đảm

a) Yêu cầu chung

- Đối với giá trị quyền sử dụng đất, phải thuộc quyền sử dụng của bên bảo đảm và theo quy định của pháp luật về đất đai được quyền thế chấp.

- Đối với các tài sản của công ty nhà nước, của tổ chức chính trị, chính trị - xã hội thì phải là tài sản được giao cho doanh nghiệp đó quản lý, sử dụng và được dùng để cầm cố, thế chấp theo quy định của pháp luật.

- Đối với các tài sản khác thì phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm. Để chứng minh điều kiện này, bên bảo đảm phải xuất trình được các giấy tờ, tài liệu là chứng cứ chứng minh:

+ Quyền sở hữu, quyền quản lý (đối với công ty nhà nước), quyền sử dụng đất hợp pháp đối với TSBĐ;

+ Các giấy tờ, tài liệu phải là bản gốc, bên bảo đảm phải thông báo chi tiết cho Quỹ về số lượng bản gốc, chủ thể đang giữ bản gốc và yêu cầu bên bảo đảm giao lại cho Quỹ toàn bộ số bản gốc hoặc phải hoàn toàn chịu trách nhiệm nếu sử dụng bản gốc khác để thế chấp, cầm cố, bảo đảm cho nghĩa vụ khác làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Quỹ;

+ Các giấy tờ, tài liệu không có dấu hiệu sửa chữa, giả mạo, mâu thuẫn, không rõ ràng về quyền sở hữu trong trường hợp đồng sở hữu.

b) Các yêu cầu cụ thể

- Đối với tiền gửi tại các tổ chức tín dụng

+ Bản gốc Thẻ tiết kiệm hoặc Hợp đồng tiền gửi (nếu có);

+ Văn bản của Bên bảo đảm (chủ tài khoản) yêu cầu và được tổ chức tín dụng (nơi chủ tài khoản gửi tiền) xác nhận (ký tên, đóng dấu của người có thẩm quyền) về việc phong tỏa số dư tài khoản tiền gửi cho đến khi Quỹ có văn bản đồng ý giải tỏa tài khoản và/hoặc thanh toán theo yêu cầu của Quỹ mà không cần ý kiến nào khác của chủ tài khoản.

- Đối với giấy tờ có giá

+ Bản gốc giấy tờ có giá do tổ chức tín dụng, Kho bạc Nhà nước, Nhà nước phát hành (trái phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi, tín phiếu); cổ phiếu.

Đối với giấy tờ có giá ghi danh thì họ và tên của bên bảo đảm phải trùng với họ và tên của chủ sở hữu ghi trên giấy tờ có giá. Đối với giấy tờ có giá vô danh thì chỉ cần xuất trình bản gốc giấy tờ có giá đó (người nắm giấy tờ có giá vô danh được coi là chủ sở hữu).

+ Đối với giấy tờ có giá do tổ chức tín dụng khác, Kho bạc Nhà nước, Nhà

nước phát hành thì cùng với bên thế chấp, đề nghị tổ chức đó xác nhận kiêm phong toả giấy tờ có giá và chỉ thanh toán giấy tờ có giá khi Quỹ xuất trình các bản gốc của giấy tờ có giá kèm theo văn bản của Quỹ đề nghị xử lý Giấy tờ có giá đã thế chấp hoặc Chủ sở hữu xuất trình các bản gốc của giấy tờ có giá kèm theo văn bản của Quỹ đề nghị giải toả việc phong toả Giấy tờ có giá.

- Trường hợp tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì bên bảo đảm phải có giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu tài sản. Cụ thể các tài sản có Giấy chứng nhận quyền sở hữu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đăng ký về tài sản:

+ Nhà và tài sản trên đất bao gồm: nhà ở, nhà làm việc, nhà xưởng, nhà kho, cửa hàng, cửa hiệu và công trình kiến trúc khác;

+ Đất, gồm: đất ở, đất xây dựng công trình, đất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và các loại đất khác;

+ Phương tiện cơ giới bao gồm: xe máy, ô tô các loại, kể cả xe cần cẩu, máy xúc, máy ủi, xe lu, các xe bốn bánh có động cơ khác và tổng thành máy hoặc tổng thành khung thay thế phải đăng ký lại với cơ quan quản lý Nhà nước.

- Đối với những tài sản không phải đăng ký quyền sở hữu

+ Đối với máy móc, thiết bị gắn liền với nhà xưởng và/hoặc công trình xây dựng, các tài sản khác gắn liền với đất, hoặc không gắn liền với đất và các máy móc thiết bị khác mà các tài sản này pháp luật chưa có quy định phải đăng ký quyền sở hữu, hàng hoá trong quá trình lưu thông, thì khi thế chấp, cầm cố phải có giấy tờ hoặc căn cứ chứng minh tài sản đó thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên bảo đảm hoặc quyền quản lý, sử dụng đối với bên bảo đảm là công ty nhà nước.

+ Các giấy tờ chứng minh tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên bảo đảm hoặc quyền quản lý, sử dụng của công ty nhà nước là bên bảo đảm, như:

- (i) Hợp đồng mua bán, tặng, cho tài sản;
- (ii) Hoá đơn mua, bán theo quy định của Bộ tài chính;
- (iii) Chứng từ nộp tiền mua hàng (nếu có);
- (iv) Văn bản bàn giao tài sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với Công ty nhà nước;
- (v) Biên bản nghiệm thu công trình;
- (vi) Tờ khai hải quan;
- (vii) Biên bản góp vốn và bàn giao tài sản;
- (viii) Các giấy tờ khác phù hợp với quy định của pháp luật.

- Đối với tài sản hình thành trong tương lai

+ Trường hợp tài sản đã được hình thành tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm nhưng sau thời điểm này mới thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm thì phải có

các giấy tờ chứng minh tài sản có thực (hóa đơn, chứng từ..., giấy tờ sở hữu của bên thứ ba) và chứng minh việc tài sản sẽ thuộc sở hữu của bên thế chấp sau thời điểm giao dịch bảo đảm (Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng,...).

+ Trường hợp tài sản chưa có tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm, phải có giấy tờ chứng minh tài sản sẽ được hình thành trong tương lai và chứng minh thuộc quyền sở hữu, định đoạt của Bên bảo đảm (tùy tính chất của từng loại tài sản mà các giấy tờ chứng minh gồm: Chấp thuận hay phê duyệt đầu tư dự án, Giấy phép xây dựng, thiết kế dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Hợp đồng xây dựng, giấy tờ chứng minh quyền thu phí nếu quyền thu phí hình thành trong tương lai (Hợp đồng BOT, văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc chấp thuận cho bên bảo đảm được thế chấp quyền thu phí,...), Hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai,...), hợp đồng góp vốn, quyết định cho thuê đất.

2. TSBĐ phải là tài sản được phép giao dịch

Tài sản được phép giao dịch là tài sản mà pháp luật cho phép hoặc không cấm mua, bán, tặng cho, chuyển nhượng (bao gồm cả chuyển nhượng quyền thuê), cầm cố, thế chấp, không hạn chế lưu thông, hạn chế kinh doanh và các giao dịch khác tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm.

3. Tài sản không có tranh chấp

a) Tài sản không có tranh chấp về quyền và nghĩa vụ hợp pháp trong quan hệ pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm.

b) Phương thức để Quỹ xác định một tài sản không có tranh chấp dựa trên các thông tin sau:

- Tài liệu, giấy tờ gốc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đất.

- Cam kết bằng văn bản của Bên bảo đảm về việc tài sản cầm cố, thế chấp không có tranh chấp (bị người thứ ba khiếu nại, khởi kiện tại Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quyền sở hữu, quyền sử dụng, hoặc hiện là đối tượng bị kê biên, thi hành án, tịch thu) tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm. Nội dung này được đưa vào HĐBĐ.

- Không nhận được bất kỳ thông tin nào về việc tài sản đang có tranh chấp.

4. Tài sản có khả năng thanh khoản

a) TSBĐ phải có khả năng thanh khoản, chuyển nhượng được, để bảo đảm trong trường hợp phải xử lý thì Quỹ có thể xử lý để thu hồi nợ vay.

b) Tùy yêu cầu đối với từng đối tượng CĐT hoặc nhóm đối tượng CĐT mà Quỹ có thể đặt yêu cầu về mức độ thanh khoản của tài sản bảo đảm.

PHỤ LỤC 07

THỦ TỤC, HỒ SƠ MỞ TÀI KHOẢN

(Kèm theo Thông báo số 1231/TB-QĐTPT ngày 19/12/2023
của Tổng Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội)

I. DANH MỤC HỒ SƠ MỞ TÀI KHOẢN

1. Hồ sơ mở tài khoản lần đầu

- Giấy Mở tài khoản (03 bản gốc);
- Quyết định thành lập của đơn vị (01 bản sao hợp lệ);
- Quyết định bổ nhiệm thủ trưởng đơn vị (01 bản sao hợp lệ);
- Quyết định bổ nhiệm kế toán trưởng (01 bản sao hợp lệ);
- Văn bản ủy quyền (nếu có - 01 bản sao hợp lệ);
- Quyết định bổ nhiệm người được ủy quyền (01 bản sao hợp lệ);
- Căn cước/hộ chiếu của Thủ trưởng đơn vị; Kế toán trưởng và người được ủy quyền (01 bản sao hợp lệ).

2. Hồ sơ mở tài khoản lần tiếp theo

Trường hợp thay đổi thông tin của CĐT đã đăng ký tại Giấy mở tài khoản lần đầu hoặc khi mở tài khoản cho DA khác nhưng CĐT đã có quan hệ tín dụng với Quỹ (đã mở tài khoản cho DA trước đây) thì hồ sơ mở tài khoản như sau:

- Giấy Mở tài khoản (03 bản gốc);
- Bản sao công chứng các giấy tờ nêu tại mục 1 nếu có thay đổi thông tin.

II. NỘI DUNG CHI TIẾT GIẤY MỞ TÀI KHOẢN

1. Nguyên tắc

- Giấy mở tài khoản được lập thành 03 bản và phải ghi đầy đủ các thông tin quy định trên mẫu; do Chủ tài khoản ký tên và đóng dấu của Chủ đầu tư (Quỹ trả Chủ đầu tư mở tài khoản 01 bản);
- Giấy mở tài khoản có giá trị kể từ ngày Quỹ đồng ý mở tài khoản đến khi đóng tài khoản, ngừng giao dịch;
- Giấy mở tài khoản sẽ thay đổi khi CĐT đề nghị thay đổi thông tin trên Giấy mở tài khoản nhưng vẫn giữ nguyên số tài khoản đã được mở cho dự án.

2. Một số quy định cụ thể

Về chữ ký

Chữ ký thứ nhất: là chữ ký của Thủ trưởng đơn vị (hoặc là người được ủy quyền làm Chủ tài khoản) hoặc là người đại diện cho pháp luật được ghi trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (đối với doanh nghiệp tư nhân) và người được ủy quyền ký thay Chủ tài khoản.

- Trường hợp Thủ trưởng đơn vị ủy quyền người khác làm Chủ tài khoản, phải có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật;
- Thủ trưởng đơn vị không được ủy quyền cho người đăng ký chữ ký thứ hai thay mình làm chủ tài khoản.

Chữ ký thứ hai: là chữ ký của Kế toán trưởng hoặc phụ trách kế toán của đơn vị và người được ủy quyền ký thay Kế toán trưởng hoặc phụ trách kế toán.

Về mẫu dấu

Mẫu dấu đăng ký giao dịch với Quỹ là dấu đã đăng ký tại cơ quan công an, được đóng thành hai (02) dấu và phải rõ nét.

Quy định khác cần lưu ý

Căn cứ các chữ ký (chữ ký thứ nhất, chữ ký thứ hai) và mẫu dấu của đơn vị đã đăng ký tại Quỹ để làm cơ sở kiểm soát chứng từ giải ngân. Chữ ký và mẫu dấu tại Chứng từ giải ngân phải thống nhất và giống với chữ ký và mẫu dấu tại Giấy mở tài khoản. Tất cả chữ ký phải được ký bằng loại mực không phai; không được ký lông bằng giấy than, ký bằng mực đỏ, bằng bút chì; không được sử dụng chữ ký dạng in, photocopy hoặc chữ ký khắc dấu.

III. THỜI HẠN GIẢI QUYẾT HỒ SƠ MỞ TÀI KHOẢN:

- Trường hợp hồ sơ của đơn vị, tổ chức đầy đủ, hợp lệ, thực hiện tiếp nhận luân chuyển theo quy định;

- Trường hợp hồ sơ của đơn vị, tổ chức không đầy đủ, không hợp lệ, hướng dẫn đơn vị hoàn thiện hồ sơ;

- Thời gian xem xét, giải quyết mở tài khoản của phòng Kế hoạch - Tài chính là **02 ngày** làm việc;

- Sau khi làm xong thủ tục mở tài khoản, phòng Kế hoạch - Tài chính **lưu 01 bản gốc**; trả chủ đầu tư **01 bản gốc**, phòng Nghiệp vụ **01 bản gốc**.

B. MẪU BÁO CÁO

Mẫu 01	GIẤY ĐỀ NGHỊ VAY VỐN
Mẫu 02	BÁO CÁO TỔNG HỢP KHAI THÁC DỰ ÁN
Mẫu 03	NHẬT KÝ DỰ ÁN
Mẫu 04	BIÊN BẢN KIỂM TRA TRƯỚC KHI GIẢI NGÂN
Mẫu 05	SỔ THEO DÕI HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG, BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TIỀN VAY, GIẢI NGÂN VÀ THU HỒI NỢ
Mẫu 06	KẾ HOẠCH THU NỢ QUÍ
Mẫu 07	KẾ HOẠCH THU NỢ NĂM
Mẫu 08	BẢNG TỔNG HỢP TÌNH HÌNH GIẢI NGÂN, THU HỒI NỢ GỐC CỦA CÁC HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG
Mẫu 09	BẢNG TỔNG HỢP LÃI VAY CÁC HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG
Mẫu 10	ĐỀ XUẤT VỀ VIỆC KIỂM TRA ĐỊNH KỲ
Mẫu 11	BIÊN BẢN KIỂM TRA, GIÁM SÁT KHOẢN VAY

2

Công ty Cổ phần
....

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

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 20..

GIẤY ĐỀ NGHỊ VAY VỐN

Kính gửi: Quỹ Đầu tư và phát triển thành phố Hà Nội.

Tên khách hàng vay vốn (Sau đây gọi là khách hàng vay vốn):

Điện thoại:

Họ, tên người đại diện: Ông/Bà, Chức vụ:

Đăng ký kinh doanh lần đầu số ngày, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp. Ngành nghề kinh doanh:

Hồ sơ năng lực, kinh nghiệm của Công ty.....trong lĩnh vực đề nghị vay vốn:.....

Công ty là nhà đầu tư thực hiện dự án: (Tên dự án).
Một số thông tin về dự án cụ thể như sau:

- Tổng mức đầu tư: đồng
- Địa chỉ:, thành phố Hà Nội.
- Tiến độ dự kiến:
- Tiến độ triển khai thực tế:.....

Để đảm bảo nguồn vốn thực hiện Dự án; thi công, bàn giao đúng tiến độ, Công ty đề nghị Quỹ Đầu tư và phát triển thành phố Hà Nội cho chúng tôi vay số tiền là: đồng (Bằng chữ: đồng).

- Lãi suất vay vốn: 4,98%/năm;
- Thời hạn vay vốn: (tối đa 15 năm);
- Biện pháp bảo đảm tiền vay:

Cùng Giấy đề nghị vay vốn này, Công ty gửi kèm một số hồ sơ của dự án (Hồ sơ pháp lý Công ty, Hồ sơ tài chính Công ty, Hồ sơ pháp lý dự án).

Công ty đồng ý cho Quỹ Đầu tư được khai thác, sử dụng và cung cấp thông tin của doanh nghiệp tại Trung tâm thông tin tín dụng Quốc gia Việt Nam (CIC).

Rất mong nhận được sự quan tâm và xem xét của Quý cơ quan.

Trân trọng cảm ơn./.

CÔNG TY.....

QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TP HÀ NỘI
PHÒNG NGHIỆP VỤ ...

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

Hà Nội, ngày tháng năm

BÁO CÁO TỔNG HỢP KHAI THÁC DỰ ÁN
(Từ ngày .../.../... đến ngày .../.../...)

Kính gửi: Tổng Giám đốc.

Thực hiện chỉ đạo của Tổng Giám đốc về việc lập mẫu biểu nhật ký dự án đối với các dự án phòng Nghiệp vụ ... đang khai thác, hướng dẫn hồ sơ. Phòng đã triển khai mở nhật ký theo dõi đối với từng dự án cụ thể như sau:

Tổng số dự án đang theo dõi: ... dự án.

- Các dự án cũ đang theo dõi: ... dự án (tăng/giảm ... dự án so với kỳ báo cáo trước là dự án ... lý do: ...).

- Dự án mới phát sinh từ .../.../... (đầu kỳ):

Trong đó:

Lĩnh vực	Số lượng dự án		
	Các dự án hướng dẫn thẩm tra cho vay	Các dự án hướng dẫn hồ sơ, thẩm tra sơ bộ	Các dự án đang nghiên cứu, theo dõi
Tổng cộng			

(Chi tiết tại biểu phụ lục đính kèm)

- Kế hoạch triển khai kỳ tiếp theo:

.....

Kính báo cáo Tổng Giám đốc xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: NV.

TRƯỞNG PHÒNG

2

Mẫu 03**NHẬT KÝ DỰ ÁN ĐẾN .../...***Đơn vị: Tỷ đồng*

TT	Tên dự án và Chủ đầu tư	Cán bộ theo dõi dự án	TMĐT	Nhu cầu vay vốn	Nhật ký công việc			Tiến độ hoàn thành hồ sơ của CĐT	Kế hoạch thực hiện kỳ tiếp theo (từ.../... đến.../...)	
					Ngày	Hồ sơ CĐT nộp	Nội dung công việc cụ thể		Công việc	Thời hạn dự kiến
I	NHÓM 1: CÁC DỰ ÁN THẨM TRA CHO VAY									
1	...									
2	...									
II	NHÓM 2: CÁC DỰ ÁN HƯỚNG DẪN HỒ SƠ, THẨM TRA SƠ BỘ									
1	...									
2	...									
III	NHÓM 3: CÁC DỰ ÁN ĐANG NGHIÊN CỨU, THEO DÕI									
1	...									
2	...									
	Tổng số		...	...						

*Hà Nội, ngày ... tháng ... năm ...***TRƯỞNG PHÒNG**

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

BIÊN BẢN KIỂM TRA TRƯỚC KHI GIẢI NGÂN

Tên dự án :

Chủ đầu tư:

Địa điểm đầu tư:

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

A. BÊN CHO VAY: QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TP HÀ NỘI (QĐT)

- Ông:

- Bà:

B. BÊN VAY VỐN:

- Ông:

- Bà:

Cùng nhau tiến hành kiểm tra tiến độ thực hiện dự án với nội dung như sau:

I. NỘI DUNG LÀM VIỆC

1. Kiểm tra mục đích vay vốn:

2. Tiến độ thực hiện dự án:

3. Kiểm tra thực tế tại hiện trường về khối lượng hoàn thành đề nghị giải ngân và tạm ứng trước đó (nếu có):

4. Về hồ sơ đề nghị giải ngân đợt này:

- Hồ sơ giải ngân có một số mục sai lệch, chưa thống nhất, cụ thể (nếu có):

- Hồ sơ vay vốn cần bổ sung:

II. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận:

2. Kiến nghị:

Biên bản này kết thúc hội, được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 bản.

TỔ KIỂM TRA

BÊN VAY VỐN

QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TP HÀ NỘI
PHÒNG

SỔ THEO DÕI
HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG, BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TIỀN VAY,
GIẢI NGÂN VÀ THU HỒI NỢ
(sổ này được đóng thành quyển, theo mẫu sau:)

Tên dự án:

Chủ đầu tư:

Địa điểm đầu tư:

Chuyên viên thẩm tra:

Chuyên viên kiểm soát:

Chuyên viên quản lý sau vay:

Lãnh đạo phòng NVCV:

TRƯỞNG PHÒNG

Ngày.....tháng.....năm.....

CHUYÊN VIÊN

R

PHẦN I
NHỮNG THAY ĐỔI VỀ CHỦ ĐẦU TƯ
VÀ CHUYÊN VIÊN QUẢN LÝ QUA CÁC NĂM

1. Thay đổi thông tin về CĐT

- Thay đổi người đại diện theo pháp luật
- Thay đổi về chức danh quản lý

2. Thay đổi về Chuyên viên quản lý khoản vay

.....
 ..

 ..

 ..

Ghi chú

- Các mục tại tờ này ghi theo nội dung các văn bản thay đổi, hoặc thực tế về CĐT, chuyên viên quản lý, phụ trách phòng NVCV.
- Thời gian ghi:
 - + Đối với CĐT: ngay sau khi nhận được VB thay đổi.
 - + Đối với Chuyên viên và phòng NVCV: ngay sau khi ký BB bàn giao.
 - + Nội dung phản ánh: căn cứ và sự thay đổi.
- Cách ghi: mỗi lần thay đổi, chuyên viên theo dõi phản ánh ghi lần thay đổi số:

PHẦN II
THEO DÕI HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

1	Số hợp đồng	<i>ghi đủ, rõ số hiệu quy định</i>
2	Ngày, tháng, năm ký HĐ	<i>ghi đủ, rõ</i>
3	Người ký HĐ	<i>ghi đủ, rõ tên, chức danh</i>
4	Số bản ký HĐ	<i>ghi bằng chữ</i>
5	Số tiền cho vay tối đa	<i>ghi bằng số (đồng)</i>
6	Lãi suất cho vay	<i>ghi bằng số (%)</i>
6a	CĐT trả	<i>ghi bằng số (%)</i>
6b	Ngân sách hỗ trợ	<i>ghi bằng số (%)</i>
6b1	Cho CĐT	<i>ghi bằng số (%)</i>
6b2	Chuyển cho Quỹ	<i>ghi bằng số (%)</i>
7	Thời hạn cho vay	<i>.... năm, ... tháng</i>
7a	Ngày giải ngân đầu tiên	<i>ghi đủ, rõ</i>
7b	Thời gian ân hạn (nếu có)	
8	Thời hạn rút vốn:	<i>... năm, ... tháng</i>
9	Trả nợ gốc	
-	Lịch trả nợ gốc:	<i>vào các ngày trong năm:....</i>
-	Số tiền trả nợ gốc mỗi kỳ	<i>..... đồng</i>
10	Trả nợ lãi	
-	Lịch trả nợ lãi	
-	Hạn trả	<i>Trước ngày.... hàng tháng</i>
11	Thông tin khác (nếu cần)	

THEO DÕI NHỮNG THAY ĐỔI TRONG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

1	Số Phụ lục HĐTD	<i>ghi đủ, rõ số hiệu quy định</i>
2	Ngày, tháng, năm ký PLHĐ	<i>ghi đủ, rõ</i>
3	Người ký	<i>ghi đủ, rõ tên, chức danh</i>
4	Số bản ký PLHĐ	<i>ghi bằng chữ</i>
5	Thông tin thay đổi, bổ sung:	

Ghi chú: Các mục tại tờ này ghi theo nội dung các Phụ lục HĐ hoặc biên bản thỏa thuận.

- Thời gian ghi: ngay sau khi nhận được VB, BB, PLHĐ thay đổi.
- Nội dung phản ánh: căn cứ và sự thay đổi.
- Cách ghi: mỗi lần thay đổi, chuyên viên theo dõi phản ánh ghi lần thay đổi số :

PHẦN III

THEO DÕI BẢO ĐẢM TIỀN VAY

Biên pháp bảo đảm :.....(VD: *Thế chấp tài sản đã có của CĐT; Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai; Thế chấp tài sản của bên thứ ba; Bảo lãnh của tổ chức tín dụng; Các thỏa thuận khác (nếu có) ...v.v.)*

- | | | |
|---|-----------------------|------------------------------------|
| 1 | Số hợp đồng (hoặc VB) | <i>ghi đủ, rõ số hiệu quy định</i> |
| 2 | Ngày tháng ký HĐ/VB | <i>ghi đủ, rõ</i> |
| 3 | Người ký HĐ/VB | <i>ghi đủ, rõ tên, chức danh</i> |
| 4 | Số bản ký HĐ | <i>ghi bằng chữ</i> |

****** Tùy theo biên pháp đảm bảo và tài sản đảm bảo từng hợp đồng trên để phản ánh theo một trong các nội dung sau :

I Thế chấp TS đã có của CĐT

I.1 Quyền sử dụng đất

giá trị: ...; địa điểm: ...; DT: ...; mục đích SD:.....(theo GCN QSDĐ số...ngày...do.....cấp)

thửa đất số :.....

I.2 Nhà xưởng, vật kiến trúc

giá trị: ...; địa điểm: ...; Diện tích: ...; kết cấu :....

Tên tài sản:.....

I.3 Máy móc thiết bị

giá trị: ...; địa điểm: ...; công suất: ...; xuất xứ:

Tên tài sản:.....

I.4 Tài sản khác

I.5 Giá trị BĐTV

I.6 Mức vay đối với TSBD

I.7 Thời hạn BD

Thế chấp tài sản hình thành

II trong tương lai

II.1 Nhà xưởng, vật kiến trúc

giá trị: ...; địa điểm: ...; DT: ...; kết cấu :....

Tên tài sản:.....

II.2 Máy móc thiết bị

giá trị: ...; địa điểm: ...; công suất: ...; xuất xứ:

Tên tài sản:.....

II.3 Tài sản khác

II.5 Giá trị BĐTV

II.6 Mức vay đối với TSBD

II.7 Thời hạn BD

III Thế chấp TS của bên thứ ba

III.1 Quyền sử dụng đất

giá trị: ...; địa điểm: ...; DT: ...; mục đích SD: ... (theo GCN QSDĐ

thửa đất số :.....

III.2 Nhà xưởng, vật kiến trúc

Tên tài sản:.....

III.3 Máy móc thiết bị

Tên tài sản:.....

III.4 Tài sản khác

III.5 Giá trị BĐTV

III.6 Mức vay đối với TSBD

III.7 Thời hạn BD

số...ngày...do.....cấp).

giá trị:...; địa điểm:...; Dích:...; kết cấu :....

giá trị:...; địa điểm:...; công suất:...; xuất xứ:....

IV **Bảo lãnh vay vốn của tổ chức tín dụng**

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| - Số hiệu văn bản | ghi đủ, rõ số hiệu quy định |
| - Ngân hàng bảo lãnh (tên NH, | |
| - địa chỉ, điện thoại liên hệ.....) | ghi đủ, rõ |
| - Ngày tháng ký VB | ghi đủ, rõ |
| - Người kur VB | ghi đủ, rõ tên, chức danh |
| - Mức bảo lãnh | ghi bằng số (đồng) |
| - Thời hạn bảo lãnh | |
| - Hiệu lực bảo lãnh | |
| - Điều kiện bảo lãnh (nếu có) | |
| - Các thỏa thuận khác (nếu có) | |

Ghi chú:

- Các mục tại tờ này ghi theo nội dung các HĐ hoặc VB thỏa thuận;
- DA có nhiều HĐBD thì mỗi hợp đồng được ghi trên một tờ để theo dõi;
- Thời gian ghi: ngay sau khi nhận được VB, BB, HĐ;
- Nội dung phản ánh: căn cứ vào HĐ và các VB thỏa thuận.

PHẦN IV**THEO DÕI NHỮNG THAY ĐỔI BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TIỀN VAY**

- | | | |
|---|------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | Số Phụ lục hợp đồng, VB | <i>ghi đủ, rõ số hiệu quy định.</i> |
| 2 | Ngày, tháng, năm ký | <i>ghi đủ, rõ.</i> |
| 3 | Người ký | <i>ghi đủ, rõ tên, chức danh.</i> |
| 4 | số bản ký PLHĐ | <i>ghi bằng chữ.</i> |
| 5 | Thông tin thay đổi, bổ sung: | |

Ghi chú:

- Các mục tại tờ này ghi theo nội dung các PLHĐ hoặc VB thỏa thuận thay đổi.
- Thời gian ghi: ngay sau khi nhận được VB, BB, PLHĐ.
- Nội dung phản ánh : căn cứ vào PLHĐ và các VB thỏa thuận.
- Cách ghi: mỗi lần thay đổi, cán bộ theo dõi phản ánh ghi lần thay đổi số:...

PHẦN V- SỔ THEO DÕI CHI TIẾT CHO VAY HÀNG NĂM

Ngày, tháng phát sinh	Nội dung	Chứng từ ghi sổ		Theo dõi nợ gốc					Theo dõi lãi vay												Ghi chú
		Số hiệu	Ngày tháng chứng từ	Số cho vay (giải ngân)	Số thu nợ gốc lũy kế	Số còn phải thu nợ gốc trong năm			Số lãi phải thu trong tháng			Thu lãi trong tháng				Số lãi còn phải thu trong tháng					
						Tổng số	Trong đó		Tổng số	Trong đó		Tổng số	Trong đó		Tổng số	Ngân sách hỗ trợ	CĐT				
							Trong hạn	Quá hạn		Ngân sách hỗ trợ (%)	CĐT trả (%)										
											Tổng số		Quá hạn	Tổng số			Quá hạn				
1	2	A	B	3	4	5=3-4	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16=8-12	17=9-13	18=10-14	19=11-15	20
I	Số dư đầu năm																				
II	Số phát sinh hàng tháng																				
1	Tháng 1																				
....																					
	Cộng số phát sinh tháng																				
2	Tháng....																				
III	Cộng số phát sinh trong năm																				
IV	Lũy kế đến cuối năm																				

Khóa sổ ngày... tháng... năm...

KÝ KIỂM SOÁT VÀ XÁC NHẬN CỦA
TRƯỞNG PHÒNG

CHUYÊN VIÊN KIỂM SOÁT

CHUYÊN VIÊN CHO VAY

P

* Hướng dẫn ghi sổ:

- Phần này được lập ngay sau khi tiến hành quản lý sau vay và vào đầu năm, do chuyên viên cho vay/theo dõi của các phòng NVCV, KHTC lập (mẫu phần này nên theo khổ A3 cho đủ cột quản lý).
- Các phòng phản ánh đủ các thông số quản lý và cột số, riêng phòng KHTC phản ánh thêm hai cột chữ (A và B).
- Khi thay đổi chuyên viên quản lý/ theo dõi tại các phòng, cần phải ghi chú vào sổ. Khi hết năm phải tiến hành khóa sổ ký và Trưởng phòng phải kiểm soát, ký xác nhận kiểm soát làm cơ sở lưu trữ, chuyển sổ theo dõi sang năm mới hoặc giao nhiệm vụ cho chuyên viên quản lý tiếp.

2

QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TP HÀ NỘI
PHÒNG.....

KẾ HOẠCH THU NỢ QUÝ..... NĂM.....

TT	Tên chủ đầu tư/Dự án	Hợp đồng TD (Số, ngày)	Dư nợ quý trước chuyển sang						Dự kiến giải ngân trong quý...	Kế hoạch thu nợ tháng....						
			Dư nợ gốc (đến ngày cuối cùng quý trước)		Dư nợ lãi (đến cuối tháng thứ 2 của quý trước)					Ngày tháng	Số tiền gốc		Số tiền lãi			
					Tổng	Lãi phải thu từ ngân sách hỗ trợ DA	CĐT phải trả						Tổng	Lãi phải thu từ ngân sách hỗ trợ DA	CĐT phải trả	
			Tổng	Trong đó Quá hạn			Tổng	Trong đó lãi quá hạn			Tổng	Trong đó quá hạn			Tổng	Trong đó lãi quá hạn
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	Tổng cộng:															

KẾ HOẠCH THU NỢ QUÝ... NĂM.... (Tiếp- Mẫu 06)

TT	Tên CĐT/Dự án	Hợp đồng TD (Số, ngày)	Kế hoạch thu nợ Tháng....							Kế hoạch thu nợ tháng....							CV cho vay, kiểm soát /Phòng NVCV	Ghi chú
			Ngày háng	Số tiền gốc		Số tiền lãi			Ngày tháng	Số tiền gốc		Số tiền lãi						
						Tổng	Ngân sách hồ trợ DA	CDT phải trả				Tổng	Ngân sách hồ trợ DA	CDT phải trả				
				Tổng	Trong đó quá hạn			Tổng		Trong đó quá hạn	Tổng số			Trong đó lãi quá hạn	Tổng	Trong đó quá hạn		
1	2	3	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
	Tổng cộng:																	- Thời gian vay vốn
																		- Thời gian ân hạn
																		- Hỗ trợ lãi suất
																		- Kỳ hạn nợ
																		-....

Ngàytháng năm....

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÒNG KHTC

TRƯỞNG PHÒNG NVCV

KẾ HOẠCH THU NỢ NĂM.....

[illegible]

Tiếp Mẫu 07

KẾ HOẠCH THU NỢ NĂM:.....

TT	Tên CĐT/Dự án	Hợp đồng TD (Số, ngày)	Kế hoạch thu nợ Quý II			Kế hoạch thu nợ Quý III			Kế hoạch thu nợ Quý IV			Cán bộ thẩm tra, kiểm soát /Phòng NVCV	Ghi chú			
			Ngày tháng	Số tiền		Ngày tháng	Số tiền		Ngày tháng	Số tiền						
				Gốc	Lãi của CĐT		Lãi từ NS hỗ trợ DA	Gốc		Lãi của CĐT	Lãi từ NS hỗ trợ DA			Gốc	Lãi của CĐT	Lãi từ NS hỗ trợ DA
1	2	3	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
	Tổng cộng															- Thời gian vay vốn
																- Thời gian ân hạn
																- Hỗ trợ lãi suất
																- Kỳ hạn nợ
																-....

Ngày tháng ... năm...

✓

**PHÊ DUYỆT CỦA
TỔNG GIÁM ĐỐC****PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC****PHÒNG KHTC****TRƯỞNG PHÒNG NVCV**

HƯỚNG DẪN LẬP BIỂU

1. Hướng dẫn lập kế hoạch thu nợ quý

- Cột (4) và (5): nợ gốc còn phải thu đến ngày cuối cùng của quý trước liền kề quý lập KH.
- Cột (6), (7), (8), và (9): nợ lãi còn phải thu đến cuối tháng thứ 2 của quý trước liền kề quý lập KH, trong đó chia ra:
 - + Ngân sách hỗ trợ;
 - + CĐT trả (tổng số, quá hạn).
- Cột (10): theo Văn bản đăng ký giải ngân trong quý của CĐT DA.
- Cột (11), (18), (25): ngày/tháng theo trình tự thời gian dự kiến trả nợ của khoản thu nợ gốc, hoặc nợ lãi của DA trong tháng.
- Cột (12), (13), (19), (20), (26), (27): số gốc phải thu trong tháng theo lịch trả nợ tại HĐTD.
- Cột (14), (15), (16) và (17): số lãi phải thu trong tháng theo dư nợ gốc thực tế tại thời điểm cuối quý trước và kỳ thu nợ lãi quy định tại HĐTD.
- Cột (21), (22), (23), (24); Cột (28), (29), (30), (31): số lãi phải thu trong quý theo dư nợ gốc thực tế tại thời điểm cuối quý trước trừ đi KH thu nợ gốc lũy kế các quý từ đầu năm.

2. Hướng dẫn lập kế hoạch thu nợ năm

- Cột (4) và (5): nợ gốc còn phải thu đến 31/12 năm trước liền kề năm lập KH.
- Cột (6), (7), (8), và (9): nợ lãi còn phải thu đến 30/11 năm trước liền kề năm lập KH, trong đó chia ra:
 - + Ngân sách hỗ trợ;
 - + CĐT trả (tổng số, quá hạn);
- Cột (10): theo văn bản đăng ký giải ngân trong năm của CĐT DA.
- Cột (11), (18), (22), (26): ngày/tháng theo trình tự thời gian dự kiến trả nợ của khoản thu nợ gốc, hoặc nợ lãi của DA trong quý.
- Cột (12), (13): số gốc phải thu trong quý 1 theo lịch trả nợ tại HĐTD.
- Cột (14), (15), (16) và (17): số lãi phải thu trong quý 1 theo dư nợ gốc thực tế tại thời điểm 31/12 năm trước và kỳ thu nợ lãi quy định tại HĐTD.

- Cột (19), (23) và (27): số gốc phải thu trong quý theo lịch trả nợ tại HĐTD.
- Cột (20), (21), (24), (25), (28), (29): số lãi phải thu trong quý theo dư nợ gốc 31/12 năm trước trừ đi KH thu nợ gốc lũy kế các quý từ đầu năm.

3. Thành phần ký:

- Đối với Kế hoạch thu nợ quý/năm của các phòng NVCV, **thành phần ký gồm:**

- + Trưởng phòng NVCV;
- + Các PTGD phụ trách phòng NVCV;
- + Xác nhận của phòng KHTC.

- Đối với Tổng hợp Kế hoạch thu nợ năm của phòng KHTC, **thành phần ký gồm:**

- + Trưởng phòng NVCV;
- + Các PTGD phụ trách phòng NVCV;
- + Xác nhận của phòng KHTC;
- + Phê duyệt của TGD.

QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TP HÀ NỘI
PHÒNG.....

Mẫu 08

BẢNG TỔNG HỢP TÌNH HÌNH GIẢI NGÂN, THU HỒI NỢ GỐC CỦA CÁC HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG
Tháng.....Năm.....

Tên Chủ đầu tư/dự án/ Hợp đồng	Hạn thu nợ gốc	Số dư nợ gốc đầu tháng		Phát sinh nợ gốc trong tháng				Dư nợ gốc cuối tháng		Ghi chú
		Tổng số	Trong đó quá hạn	Ngày tháng	Số giải ngân	Số thu nợ gốc		Tổng số	Trong đó nợ quá hạn	
						Tổng số	Trong đó quá hạn			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. CĐT										(Gia hạn nợ Chuyển nợ quá hạn
Dự án:...										
HĐTD:										
HĐTD:										
Dự án:...										
HĐTD:										
HĐTD:										

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÒNG KHTC

Hà nội, ngày.... tháng năm.....

PHÒNG NVCV

Mẫu 09

QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TP HÀ NỘI
PHÒNG.....

BẢNG TỔNG HỢP LÃI VAY CÁC HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG
Tháng.....Năm.....

Đơn vị tính: VNĐ

Tên Chủ đầu tư/ dự án/ Số hợp đồng	Lãi suất		Số dư nợ lãi đầu tháng				Phát sinh lãi trong tháng								Số dư lãi cuối tháng				Ghi chú
	CĐT trả	Ngân sách hỗ trợ	Tổng số	CĐT phải trả		Ngân sách hỗ trợ	Số lãi phát sinh trong tháng			Số lãi thu được trong tháng			Tổng số	CĐT phải trả		Lãi còn phải thu của ngân sách			
				Tổng số	Trong đó lãi quá hạn		Lãi phải thu của ngân sách	Tổng số	CĐT trả		Tổng số	Trong đó quá hạn							
									Tổng số	Trong đó quá hạn									
1	2	3	4=6+ 8	5	6	7	8=9+ 11	9	10	11	12=1 3+15	13	14	15	16=1 7+19	17=5 +9-13	18=6+ 10-14	19=7 +11- 15	20
1. CĐT																			
Dự án:...																			
HĐTD:																			
HĐTD:																			
Dự án:...																			
HĐTD:																			
HĐTD:																			

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÒNG KHTC

PHÒNG NVCV

2

Mẫu 10

QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TP HÀ NỘI
PHÒNG

....., ngày tháng năm

ĐỀ XUẤT
V/v kiểm tra định kỳ/ năm....

Tên dự án :.....

Chủ đầu tư:.....

Địa điểm đầu tư:.....

Kính trình: Tổng Giám đốc/Phó Tổng giám đốc

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số

Căn cứ Hợp đồng thế chấp/Bảo đảm tiền vay số

Phòng Nghiệp vụ.... đề xuất Tổng Giám đốc về việc kiểm tra định kỳ đối với dự án..... của Chủ đầu tư... như sau.

1. Thành phần tham gia

-

- Chủ trì/Tổ trưởng

-

2. Thời gian

3. Địa điểm.....

4. Nội dung làm việc:

.....

Ý KIẾN CỦA
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

TRƯỞNG PHÒNG

CHUYÊN VIÊN
KIỂM SOÁT

CHUYÊN VIÊN
CHO VAY

2

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

BIÊN BẢN KIỂM TRA, GIÁM SÁT KHOẢN VAY
Số : /QĐTPT-TD-BB

Tên dự án :.....

Chủ đầu tư:.....

Địa điểm đầu tư:.....

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số.....

Căn cứ kế hoạch quản lý sau vay kỳ :.....

Căn cứ

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

A- BÊN CHO VAY: QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI (Quỹ Đầu tư)

- Ông

- Bà

B- BÊN VAY VỐN:

- Ông

- Bà

Cùng nhau tiến hành đánh giá việc sử dụng vốn và trả nợ của.....
theo hợp đồng số :.....

Nội dung kết quả kiểm tra:

I	VỀ CHỦ ĐẦU TƯ
1	Những thay đổi về Điều lệ, quy chế tổ chức của CĐT, thể hiện rõ về phương thức tổ chức, quản trị, điều hành
2	Những thay đổi Giấy phép đầu tư, chứng nhận đăng ký kinh doanh, giấy phép hành nghề
3	Những thay đổi về vốn góp và cổ đông
4	Những thay đổi trong bộ máy điều hành và cơ chế quản lý
5	Những thay đổi về chính sách ưu đãi, hỗ trợ, quản lý của nhà nước, Thành phố liên quan đến CĐT và DA
6	Những thay đổi liên kết, hợp tác
7	Những thay đổi khác có liên quan đến CĐT
II	VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CĐT (theo BC tài chính của CĐT)
1	Tình hình biến động tổng tài sản và nguồn vốn của doanh nghiệp
2	Tình hình các khoản phải thu, phải trả và khả năng thanh toán của doanh nghiệp.
3	Tình hình SXKD và kết quả hoạt động kinh doanh
4	Tình hình tài chính khác của CĐT
III	VỀ TÌNH HÌNH SXKD, KẾT QUẢ CỦA DA VAY VỐN
1	Kiểm tra, đánh giá về tiến độ thực hiện ĐTXD DA (khi DA trong giai đoạn XD CB)

I	VỀ CHỦ ĐẦU TƯ
2	Việc thực hiện SXKD của CĐT có đúng với PA dự kiến trong hồ sơ vay vốn không?
3	Những thay đổi về công nghệ hoặc thiết bị so với PA hoặc kỳ trước
4	Những thay đổi về công suất so với PA hoặc kỳ trước
5	Những thay đổi về sản phẩm so với PA hoặc kỳ trước
6	Cơ cấu về doanh thu, lợi nhuận theo từng loại sản phẩm và so với PA so với PA hoặc kỳ trước
7	Đánh giá thị phần của từng loại sản phẩm, các đối thủ cạnh tranh chủ yếu trên thị trường.
8	Chiến lược kinh doanh trong thời gian tới của CĐT
9	đánh giá thực trạng sử dụng máy móc thiết bị, nhà xưởng và công nghệ sản xuất hiện tại
10	Những nội dung khác có liên quan đến tình hình SXKD của DA
	Nhận xét :
IV	VỀ SỬ DỤNG VỐN VAY VÀ TÌNH HÌNH TRẢ NỢ CỦA CHỦ ĐẦU TƯ
1	CĐT có vi phạm các điều khoản trong hợp đồng tín dụng hay không ?
2	Kiểm tra thực tế sử dụng vốn vay (hạch toán vào đâu, số tiền thực tế sử dụng, có đúng mục đích không,)
3	Số phải trả trong kỳ:..... /đã trả trong kỳ:...../ số chưa trả:..... lý do :..... (chi tiết gốc, lãi và phải trả, đã trả khác)
4	Thời gian trả nợ (đúng hạn hay không)
5	Đã trả nợ từ nguồn nào?
6	Nhận định khả năng trả nợ kỳ tới
7	Nhận xét :
V	VỀ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM
1	Thực trạng tài sản đảm bảo
2	Tình hình sử dụng và quản lý tài sản đảm bảo
3	Nhận xét :
VI	KẾT LUẬN CHUNG: - Theo các nhận xét tại các mục trên, đưa ra kết luận chung và tổng quát về CĐT và DA, việc thực hiện hợp đồng vay vốn. - Nhận định về khả năng xảy ra rủi ro (nếu có)
VII	ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ - Tổ Kiểm tra - Của CĐT (nếu có)

Biên bản kết thúc :....

Lập thành .. bản,....

CÔNG TY.....
Giám đốc Kế toán trưởng

QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TP HÀ NỘI
Tổ kiểm tra

C. HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP

Mẫu 12	HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP (áp dụng cho thế chấp tiền gửi tiết kiệm)
Mẫu 13	HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP (áp dụng cho bên bảo đảm là CĐT)
Mẫu 14	HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP (áp dụng cho bên thế chấp là bên thứ ba)

2

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

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP
Số:/202...../HĐTC-....

Căn cứ Bộ luật Dân sự nước CHXHCN Việt Nam số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội có hiệu lực từ ngày 01/01/2017;

Căn cứ Nghị định số 147/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển địa phương có hiệu lực từ ngày 05/02/2021;

Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ về quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Căn cứ Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm có hiệu lực từ ngày 15/01/2023;

Căn cứ Thông tư số 08/2018/TT-BTP ngày 20/6/2018 của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số vấn đề về đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm, hợp đồng và trao đổi thông tin về đăng ký biện pháp bảo đảm tại các Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp và Thông tư số 06/2020/TT-BTP ngày 17/12/2020 của Bộ Tư pháp sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 08/2018/TT-BTP ngày 20/6/2018 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp;

Căn cứ Thông tư số 86/2021/TT-BTC ngày 06/10/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 147/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển địa phương có hiệu lực từ ngày 20/11/2021;

Căn cứ Quyết định số 418/QĐ-UBND ngày 21/01/2017 của UBND TP. Hà Nội về việc tổ chức lại Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội trên cơ sở hợp nhất Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội, Quỹ Phát triển đất thành phố Hà Nội, Quỹ Bảo vệ môi trường Hà Nội trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Quyết định số 5441/QĐ-UBND ngày 01/10/2019 của UBND TP. Hà Nội về việc ủy thác cho Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội quản lý nguồn vốn và hoạt động của Quỹ Bảo vệ môi trường (**nếu sử dụng vốn Quỹ Bảo vệ môi trường**);

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của UBND TP. Hà Nội;

Căn cứ Quy chế cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội ban hành kèm theo quyết định số 35/QĐ-HĐQL ngày 05/9/2023 của Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội;

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số ngày giữa Quỹ Đầu tư phát triển TP Hà Nội (Quỹ Đầu tư) và Công ty;

Căn cứ Biên bản định giá tài sản thế chấp ngày.... giữa Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội và Công ty

Hôm nay, ngày tháng năm, tại Trụ sở Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội; chúng tôi gồm có:

1. Bên Thế Chấp: (sau đây còn được gọi là Bên bảo đảm)

Ông/Bà:, sinh ngày....., Căn cước công dân số:do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày

Cùng vợ/chồng là:....

Hộ khẩu thường trú tại:

2. Bên Nhận Thế Chấp: (sau đây còn được gọi là Bên nhận bảo đảm)

QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Địa chỉ trụ sở chính: Số 2 Ngõ Phan Chu Trinh - Hoàn Kiếm - Hà Nội

Điện thoại: 024 39335469

Fax: 024 39335470

Tài khoản tiền gửi VNĐ: 1483201014976

Tại Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam Agribank - Chi nhánh Thủ đô

Người đại diện: Ông - Phó Tổng Giám đốc

(Theo Quyết định số 139/QĐ-QĐTPT ngày 05/10/2023 của Tổng Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội về việc phân công nhiệm vụ Tổng Giám đốc và Phó Tổng Giám đốc)

3. Bên Vay: (sau đây còn được gọi là Bên được bảo đảm)

CÔNG TY

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax :

Tài khoản tiền gửi VNĐ:

Tại Ngân hàng

Người đại diện: Ông/ Bà

Các bên cùng nhau thoả thuận và ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản theo các nội dung dưới đây:

Điều 1. Tài Sản Thế Chấp

Tài Sản Thế Chấp tại Hợp đồng này bao gồm :

1. Tiền gửi tiết kiệm thuộc sở hữu của Bên Thế Chấp gửi tại Ngân hàng và toàn bộ số tiền lãi phát sinh từ số tiền gửi tiết kiệm theo Hồ sơ Tài sản thế chấp quy định tại Khoản 2 Hợp đồng Thế chấp này (sau đây gọi là Tiền Gửi Tiết Kiệm Được Thế Chấp).

2. Quyền sở hữu và tất cả các quyền, lợi ích khác của Bên Thế Chấp liên quan đến Tiền Gửi Tiết Kiệm Được Thế Chấp, kể cả quyền nhận các khoản thanh toán

12

gốc, lãi và bất kỳ quyền lợi nào khác phát sinh từ Tiền Gửi Tiết Kiệm Được Thế Chấp;

3. Tiền thu được, kể cả quyền nhận tiền thu được, từ việc bán hoặc định đoạt Tài Sản Bảo Đảm được quy định tại khoản 1 và khoản 2 nêu trên và tài sản hình thành từ tiền thu được đó.

Điều 2. Hồ sơ Tài Sản Thế Chấp

Hồ sơ Tài sản Thế Chấp tại Điều 1 của Hợp đồng này bao gồm:

1. 01 bản gốc Thẻ tiết kiệm tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng

- Số seri thẻ TK:

- Số tiền gửi trên thẻ: đồng.

- Kỳ hạn tiền gửi:tháng, từ ngày đến ngày

- Hình thức lĩnh lãi:.....

- Chủ thẻ tiết kiệm:

2. Bản sao chứng thực CCCD số: do Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về trật tự xã hội cấp ngày của Ông/Bà

3. Bản gốc hoặc bản sao được công chứng/chứng thực hoặc sao y bản chính hợp pháp các giấy tờ theo yêu cầu của Bên Nhận Thế chấp tại từng thời điểm có thể chứng minh một cách hợp pháp quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Bên Thế Chấp đối với *Tiền Gửi Tiết Kiệm Được Thế Chấp*, có hình thức và nội dung đáp ứng yêu cầu của Bên Nhận Thế chấp.

4. Văn bản chính/gốc của Ngân hàng cam kết việc phong tỏa toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi (bao gồm tiền gốc và tiền lãi của khoản tiền gửi tiết kiệm) để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Bên Vay tại Hợp đồng tín dụng số ngày, bao gồm: nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi vay nợ quá hạn, phí và các chi phí khác liên quan (nếu có) phát sinh kể từ ngày ký Hợp đồng này, cho đến khi Bên Vay thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số ngày hoặc khi nghĩa vụ bảo đảm của Tài sản Thế chấp này được thay thế bởi tài sản hoặc/và biện pháp bảo đảm khác được Bên Nhận Thế chấp chấp nhận.

5. Bản gốc Giấy xác nhận đăng ký giao dịch bảo đảm....

Điều 3. Giá trị và giới hạn mức cho vay tối đa của Tài Sản Thế Chấp

1. Giá trị tài sản bảo đảm được các bên xác định tại thời điểm ký Hợp đồng này là đồng (*Hai tỷ hai trăm triệu đồng chẵn*).

2. Tỷ lệ bảo đảm của tài sản tại thời điểm ký hợp đồng này bằng% giá trị của tài sản bảo đảm, tương ứng với... đồng. Tỷ lệ này để xác định giá trị bảo đảm của tài sản khi đánh giá lại giá trị tài sản hoặc khi thay thế tài sản bảo đảm theo quy định tại Hợp đồng này.

Điều 4. Nghĩa vụ bảo đảm của Tài Sản Thế Chấp

1. Tài Sản Thế Chấp nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này có nghĩa vụ bảo đảm bằng toàn bộ giá trị của Tài sản thế chấp cho nghĩa vụ trả nợ của Bên Vay tại Hợp đồng tín dụng số ngày, bao gồm: nợ gốc, nợ lãi trong hạn,

lãi vay nợ quá hạn, phí và các chi phí khác liên quan (nếu có) phát sinh kể từ ngày ký Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ bảo đảm của Tài sản Thế chấp chấm dứt khi Bên Vay thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số ngày hoặc khi nghĩa vụ bảo đảm của Tài sản Thế chấp này được thay thế bởi tài sản hoặc/và biện pháp bảo đảm khác được Bên Nhận Thế chấp chấp nhận.

Điều 5. Xử lý Tài Sản Thế Chấp

1. Bên Nhận Thế Chấp được quyền xem xét, xử lý Tài Sản Thế Chấp khi:

a. Bên Vay vi phạm các điều khoản theo quy định tại Hợp Đồng Tín Dụng hoặc luật có quy định.

b. Bên Vay thực hiện tổ chức lại pháp nhân (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hóa) mà không thỏa thuận với Bên Nhận Thế Chấp về việc chuyển nợ vay được bảo đảm bằng Tài Sản Thế Chấp sang doanh nghiệp mới và/hoặc không trả nợ trước hạn trong trường hợp không thỏa thuận được với Bên Nhận Thế Chấp về việc chuyển nợ vay được bảo đảm sang doanh nghiệp mới và/hoặc không có văn bản đồng ý nhận nợ của doanh nghiệp mới.

c. Bên Thế Chấp, Bên vay vốn bị phá sản, giải thể trước khi đến hạn trả nợ hoặc không còn khả năng thanh toán nợ.

d. Bên Thế Chấp bị tuyên bố hạn chế, mất năng lực hành vi và năng lực pháp luật theo quy định của pháp luật, bị chết hoặc bị tuyên bố chết, bị mất tích hoặc bị tuyên bố mất tích, bị khởi tố, ly hôn hoặc liên quan đến các vụ kiện làm ảnh hưởng đến Tài sản Thế Chấp.

e. Pháp luật quy định Tài Sản Thế Chấp phải được xử lý để Bên Thế Chấp thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho khoản vay tại Bên Nhận Thế Chấp.

2. Phương thức xử lý Tài Sản Thế Chấp:

Bên Nhận Thế Chấp có quyền tự động yêu cầu Ngân hàng, nơi nhận, giữ sổ dư Tiền Gửi Tiết Kiệm Được Thế Chấp và phát hành Thẻ Tiết Kiệm này thực hiện tất toán Thẻ Tiết Kiệm trước hạn và/hoặc bất cứ thời điểm nào và chuyển toàn bộ số tiền gốc, lãi thu được từ tất toán Thẻ Tiết Kiệm để thu hồi nợ theo thông báo của Bên Nhận Thế Chấp.

Các bên thống nhất rằng, Bên Thế Chấp ủy quyền vô điều kiện và không hủy ngang cho Bên Nhận Thế Chấp thực hiện quyền yêu cầu Ngân hàng tất toán Thẻ Tiết Kiệm trước hạn và/hoặc bất cứ thời điểm nào và chuyển tiền thanh toán Tiền Gửi Tiết Kiệm Được Thế Chấp cho Bên Nhận Thế Chấp để thu hồi nợ mà không cần thêm bất kỳ chấp thuận nào khác của Bên Thế Chấp và/hoặc tổ chức/cá nhân nào khác.

Bên Thế Chấp ủy quyền vô điều kiện và không hủy ngang cho Ngân hàng được tất toán Thẻ Tiết Kiệm trước hạn và/hoặc bất cứ thời điểm nào theo yêu cầu của bên Nhận thế chấp và chuyển tiền thanh toán Tiền Gửi Tiết Kiệm Được Thế Chấp cho Bên Nhận Thế Chấp để thu hồi nợ mà không cần

thêm bất kỳ chấp thuận nào khác của Bên Thế Chấp và/hoặc tổ chức/cá nhân nào khác.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Thế Chấp

1. Quyền của Bên Thế Chấp

a. Yêu cầu Bên Nhận Thế Chấp bồi thường thiệt hại nếu Bên Nhận Thế Chấp làm mất hoặc hư hỏng Thẻ tiết kiệm.

b. Yêu cầu Bên Nhận Thế Chấp trả Thẻ tiết kiệm, và nhận lại Thẻ tiết kiệm khi Bên Vay thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, hoặc Bên Vay thay thế bằng biện pháp đảm bảo khác.

c. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

d. Yêu cầu Bên Nhận Thế Chấp phối hợp thực hiện xóa đăng ký giao dịch bảo đảm.

2. Nghĩa vụ của Bên Thế Chấp

a. Bàn giao cho Bên Nhận Thế Chấp các giấy tờ liên quan đến Tài Sản Thế Chấp theo quy định tại Điều 2 sau khi ký kết Hợp đồng thế chấp này.

b. Thực hiện công chứng xác nhận Hợp đồng này, Giấy uỷ quyền nêu tại Điểm e Điều này và chịu trách nhiệm thanh toán chi phí công chứng.

c. Yêu cầu Ngân hàng phong tỏa (nhằm không cho phép bất kể giao dịch nào như: rút tiền, thu nợ, chuyển nhượng, tặng, cho, cầm cố, thế chấp, góp vốn liên doanh hay định đoạt bằng cách khác, kể cả đề nghị giải tỏa việc phong tỏa được thực hiện khi không có xác nhận/đề nghị bằng văn bản của Bên Nhận Thế Chấp) toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi (bao gồm tiền gốc và và tiền lãi của khoản tiền gửi tiết kiệm) để đảm bảo thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm theo Hợp Đồng này.

d. Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật hoặc theo yêu cầu của Bên Nhận Thế Chấp; nộp lệ phí liên quan đến đăng ký giao dịch bảo đảm.

(* Lưu ý: Đối với điểm d của khoản này, Bên Thế chấp và Bên vay phải thỏa thuận về trách nhiệm thanh toán các chi phí nói trên trước khi ký HĐTC. Căn cứ theo thỏa thuận sẽ cụ thể hóa thành nghĩa vụ của Bên Thế chấp hay Bên vay tại điểm c khoản 2 Điều 8)

e. Ủy quyền vô điều kiện và không hủy ngang cho Bên Nhận Thế Chấp thực hiện quyền yêu cầu Ngân hàng tất toán Thẻ Tiết Kiệm trước hạn và/hoặc bất cứ thời điểm nào trong thời gian phong tỏa Tiền Gửi Tiết Kiệm Được Thế Chấp và chuyển tiền thanh toán Tiền Gửi Tiết Kiệm Được Thế Chấp cho Bên Nhận Thế Chấp để thu hồi nợ mà không cần thêm bất kỳ chấp thuận nào khác của Bên Thế Chấp và/hoặc tổ chức/cá nhân nào khác.

f. Đảm bảo rằng, các nội dung cam đoan dưới đây là đúng đắn, chính xác và trung thực tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này:

f1. Thông tin về nhân thân nêu trên là đúng sự thật; trong trạng thái minh

mẫn, tình nguyện và không bị ép buộc, hiểu rõ các nội dung quyền và nghĩa vụ của các Bên trong Hợp đồng.

f2. Những thông tin về tài sản bảo đảm đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật và tại thời điểm ký Hợp đồng này, tài sản bảo đảm nói trên: Được phép thế chấp theo quy định của pháp luật; Hoàn toàn thuộc sở hữu của Bên Thế chấp, không có bất kỳ tranh chấp nào.

f3. Giấy tờ tài sản bảo đảm giao cho Bên Nhận Thế chấp là thật, đầy đủ, hợp pháp và chỉ có một bản gốc duy nhất.

f4. Biện Pháp Bảo Đảm và Tài Sản Bảo Đảm tại Hợp đồng này được đảm bảo cho Bên Nhận Thế chấp có thứ tự ưu tiên thanh toán trước tiên, có hiệu lực trước và cao hơn mọi Biện Pháp Bảo Đảm khác tại mọi thời điểm;

f5. Không thực hiện bất kỳ giao dịch nào liên quan đến tài sản Thế chấp khi chưa được Bên Nhận Thế chấp chấp thuận.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên Nhận Thế Chấp

1. Quyền của Bên Nhận Thế Chấp

- a. Giữ và bảo quản Thẻ tiết kiệm của Bên Thế chấp.
- b. Yêu cầu Bên Thế chấp thực hiện công chứng xác nhận Hợp đồng này và Giấy ủy quyền nêu tại Điểm e Khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng này.
- c. Yêu cầu Bên Thế chấp thực hiện đăng ký/thay đổi/xóa đăng ký giao dịch bảo đảm đối với Tài sản Thế chấp theo quy định pháp luật.
- d. Yêu cầu Bên Thế chấp cung cấp Hồ sơ tài sản Thế chấp theo quy định tại Điều 2 Hợp đồng này.
- e. Yêu cầu Ngân hàng xác nhận tình trạng phong tỏa Thẻ Tiết Kiệm, số dư Tiền Gửi Tiết Kiệm Được Thế Chấp để đảm bảo thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm theo Hợp Đồng này.
- f. Xử lý Tài sản Thế chấp theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Nhận Thế Chấp

- a. Bảo quản giấy tờ về Tài Sản Thế Chấp; Bồi thường cho Bên Thế Chấp nếu bị mất, hư hỏng về giấy tờ Tài Sản Thế Chấp;
- b. Trả lại giấy tờ về Tài Sản Thế Chấp cho Bên Thế Chấp khi Bên Thế Chấp đã hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm hoặc Bên Vay đã thay thế bằng biện pháp bảo đảm tiền vay khác đã được Bên Nhận Thế Chấp chấp thuận.
- c. Phối hợp với Bên Thế Chấp thực hiện đăng ký/thay đổi/xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, đăng ký/thay đổi/xóa đăng ký thế chấp.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Bên vay

1. Quyền của Bên vay

Được đề nghị Bên Nhận Thế chấp xem xét cho thay thế Tài Sản Thế chấp bằng biện pháp bảo đảm hoặc bằng tài sản bảo đảm khác.

2. Nghĩa vụ của Bên vay

a. Thực hiện các nghĩa vụ của Bên vay tại Hợp đồng tín dụng số ngày

b. Phối hợp với Bên thế chấp, Bên nhận thế chấp đăng ký biện pháp bảo đảm, đăng ký thế chấp; thay đổi và xóa đăng ký biện pháp bảo đảm, xóa đăng ký thế chấp; công chứng xác nhận Hợp đồng này và Giấy ủy quyền nêu tại Điểm e Khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng này.

c. Nộp lệ phí theo quy định.

(* Lưu ý: Đối với điểm c của khoản này, Bên Thế chấp và Bên vay phải thỏa thuận về trách nhiệm thanh toán các chi phí nói trên trước khi ký HĐTC. Căn cứ theo thỏa thuận sẽ cụ thể hóa thành nghĩa vụ của Bên Thế chấp tại Điều 6 hay Bên vay)

Điều 9. Các điều khoản chung

1. Luật điều chỉnh

Việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này chịu sự điều chỉnh bởi pháp luật của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

2. Xử lý vi phạm hợp đồng

Trong thời gian hiệu lực của Hợp Đồng này, nếu một bên phát hiện ra bên kia vi phạm hợp đồng thì thông báo bằng văn bản cho bên kia biết và yêu cầu khắc phục các vi phạm đó. Hết hạn ghi trong thông báo mà bên kia không khắc phục được thì bên yêu cầu được quyền áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo vệ quyền lợi của mình liên quan đến hợp đồng này.

3. Sửa đổi, bổ sung hợp đồng

a. Các bên thống nhất ký Phụ lục Hợp đồng thế chấp khi một trong các bên có nhu cầu thay đổi bất cứ nội dung nào của Hợp đồng thế chấp này và/hoặc khi có điều chỉnh của các cơ quan có thẩm quyền liên quan.

b. Các phụ lục của Hợp đồng thế chấp là bộ phận kèm theo có giá trị pháp lý và không tách rời Hợp đồng thế chấp này.

4. Giải quyết tranh chấp

a. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thế chấp này, mọi tranh chấp phát sinh đều được các Bên trực tiếp thương lượng để giải quyết trên tinh thần thiện chí, tôn trọng quyền lợi hợp pháp của nhau. Trong trường hợp các Bên không giải quyết được thông qua thương lượng, mọi tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng thế chấp này và/hoặc liên quan đến Hợp đồng thế chấp này sẽ được giải quyết theo quy định của Pháp luật nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại Tòa án nhân dân nơi Bên Nhận Thế Chấp đóng trụ sở (Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác). Quyết định của Tòa án có hiệu lực bắt buộc thực hiện đối với các Bên theo quy định của pháp luật và Bên thua kiện sẽ phải chịu án phí.

b. Trong suốt quá trình giải quyết tranh chấp theo điều này, các Bên tiếp

tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng thế chấp này cho đến khi các bên có thỏa thuận khác hoặc quyết định của Tòa án quy định khác.

Điều 10. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng thế chấp này có hiệu lực kể từ ngày Bên Vay hoàn thành việc đăng ký giao dịch đảm bảo đối với Tài Sản Thế Chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2. Hợp đồng thế chấp này hết hiệu lực trong các trường hợp sau:

a. Sau khi Bên Vay hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ bảo đảm tại theo quy định tại Hợp Đồng Tín Dụng và các nghĩa vụ khác (nếu có) được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp này và các Bên đã thực hiện thủ tục giải chấp;

b. Các Bên thỏa thuận đảm bảo nợ vay bằng biện pháp bảo đảm khác và chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm của Tài Sản Thế Chấp tại Hợp đồng thế chấp này;

c. Tài Sản Thế Chấp đã được xử lý.

3. Hợp đồng thế chấp này nếu vô hiệu không làm Hợp Đồng Tín Dụng bị vô hiệu, Bên Vay vẫn phải thực hiện các nghĩa vụ đã cam kết tại Hợp đồng tín dụng đã ký.

4. Trong trường hợp do có sự thay đổi về luật pháp, quy định hiện hành làm cho việc thế chấp tài sản đối với một hoặc một số Tài Sản Thế Chấp nêu tại Điều 2 Hợp đồng thế chấp này hoặc bất kỳ điều khoản nào trong Hợp đồng thế chấp này vô hiệu thì Hợp đồng thế chấp này vẫn có hiệu lực với những tài sản, điều khoản còn lại.

Hợp đồng thế chấp này gồm có trang, được lập thành 08 bản có giá trị pháp lý như nhau: Bên Thế Chấp giữ 01 bản, Bên Nhận Thế Chấp giữ 03 bản, Bên Vay giữ 03 bản, gửi Cơ quan đăng ký Giao dịch bảo đảm 01 bản. Các văn bản, tài liệu liên quan đến Hợp đồng thế chấp này là bộ phận kèm theo và có giá trị pháp lý theo Hợp đồng./.

BÊN THẾ CHẤP

BÊN VAY

BÊN NHẬN THẾ CHẤP 

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

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP

Số:/202../HĐTC-BenVay

(Áp dụng cho Bên bảo đảm là Chủ đầu tư)

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

Căn cứ Nghị định số 147/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ Quy định về tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển địa phương;

Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính Phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Căn cứ Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

Căn cứ Thông tư số 08/2018/TT-BTP ngày 20/6/2018 của Bộ Tư pháp về việc hướng dẫn một số vấn đề về đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm, hợp đồng và trao đổi thông tin về đăng ký biện pháp bảo đảm tại các Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp; Thông tư số 06/2020/TT-BTP ngày 17/02/2020 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 08/2018/TT-BTP ngày 20/6/2018 của Bộ Tư pháp;

Căn cứ Thông tư số 86/2021/TT-BTC ngày 06/10/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 147/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của quỹ đầu tư phát triển địa phương;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quy chế cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội ban hành kèm theo quyết định số 35/QĐ-HĐQL ngày 05/9/2023 của Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội;

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số ngày giữa Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội và về việc Cho vay thực hiện dự án do là chủ đầu tư (Sau đây gọi chung là “Hợp Đồng Tín Dụng”).

Căn cứ Biên bản/ Chứng thư thẩm định giá tài sản ngày..... ;

Các văn bản pháp luật liên quan (nếu có).

Hôm nay, ngày tháng năm, tại Trụ sở Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội; chúng tôi gồm có:

BÊN THẾ CHẤP:

- Đăng ký kinh doanh số:....., lần đầu ngày....., thay đổi lần thứ..... ngày..... do cấp

- Trụ sở tại:

- Điện thoại:

Fax:

- Người đại diện: - Chức vụ:

(Trường hợp Người ký HĐTC không phải là Người đại diện theo pháp luật của Bên B thì phải có Giấy ủy quyền hoặc văn bản ủy quyền của Người đại diện theo pháp luật).

BÊN NHẬN THẾ CHẤP: QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TP. HÀ NỘI

- Trụ sở tại: Số 2, ngõ Phan Chu Trinh, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

- Điện thoại: (84.24) 39335469 Fax: (84.24)39335470

Người đại diện: Chức vụ: Tổng Giám đốc

(Trường hợp Người ký HĐTC là Phó TGD thì phải có Giấy ủy quyền hoặc văn bản ủy quyền của Tổng Giám đốc).

Các bên cùng nhau thỏa thuận và ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản theo các nội dung dưới đây:

Điều 1. Tài Sản Thế Chấp

Tài Sản Thế Chấp tại Hợp đồng này bao gồm những tài sản sau:

(Ghi rõ tên, mô tả các đặc điểm của tài sản tương ứng)

1. Tài sản hình thành trong tương lai của dự án..... do Bên Thế Chấp là Chủ đầu tư.

a. Tài sản đã hình thành nhưng chưa bàn giao, chuyển quyền sở hữu:

- Các công trình, tài sản hình thành sau đầu tư:

- Giá trị quyết toán (tạm tính):

- Thời gian đưa vào sử dụng, thời gian trích khấu hao, phương pháp trích khấu hao:

- Đơn vị quản lý tài sản:

b. Tài sản chưa hình thành hoặc đang trong quá trình hình thành

- Quy mô đầu tư:

- Tổng mức đầu tư hoặc tổng dự toán:

- Các công trình/ tài sản dự kiến hình thành sau đầu tư.

2. Tài sản hiện có của Bên Thế Chấp

a) Động sản:

Tên tài sản:

Đặc điểm tài sản: *(Biển kiểm soát, màu sắc, hình dạng, cân nặng.....)*

Tình trạng tài sản: *(năm sản xuất, thời gian đưa vào sử dụng, thời gian còn lại của tài sản.....)*

b). Bất động sản: Tài sản là quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất
(Địa điểm mảnh đất, mô tả tài sản trên đất.)

Điều 2. Hồ sơ Tài Sản Thế Chấp

(Bao gồm các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp Tài Sản Thế Chấp của bên bảo đảm; nguồn gốc xuất xứ, giá trị tài sản...)

Điều 3. Giá trị và giới hạn mức cho vay tối đa của Tài Sản Thế Chấp

1. Giá trị của Tài Sản Thế Chấp

- Tại thời điểm ký hợp đồng, giá trị của Tài Sản Thế Chấp này được Bên Thế Chấp và Bên Nhận Thế Chấp xác định giá trị làđ (Bằng chữ:).

- Giá trị này là căn cứ để xác định giới hạn mức cho vay tối đa tại thời điểm thế chấp, không phải là giá trị để xử lý Tài Sản Thế Chấp.

2. Giới hạn mức cho vay tối đa của Tài Sản Thế Chấp

- Tỷ lệ bảo đảm cho khoản vay của Tài Sản Thế Chấp bằng% giá trị của Tài Sản Thế Chấp.

(Bên Nhận Thế Chấp có thể điều chỉnh tỷ lệ này tùy theo tình trạng thực tế của Tài Sản Thế Chấp hoặc giá trị thị trường của Tài Sản Thế Chấp).

- Giới hạn mức cho vay tối đa trên giá trị Tài Sản Thế Chấp:.....

Điều 4. Nghĩa vụ bảo đảm của Tài Sản Thế Chấp

1. Các Tài Sản Thế Chấp nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này có nghĩa vụ bảo đảm bằng toàn bộ giá trị của Tài sản thế chấp cho nghĩa vụ trả nợ của Bên Thế Chấp tại Hợp đồng tín dụng số..... và các Phụ lục hợp đồng tín dụng kèm theo (nếu có), bao gồm: nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi vay nợ quá hạn, phí và các chi phí khác liên quan (nếu có).

2. Trường hợp giá trị các khoản nợ quy định tại Khoản 1 Điều này vượt quá **giới hạn mức cho vay tối đa của Tài Sản Thế Chấp**, Bên Thế Chấp có nghĩa vụ bổ sung tài sản theo quy định tại Điều 6 Hợp Đồng này. (Trường hợp Tài Sản Thế Chấp tại Điều 1 đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của nhiều khoản vay khác của Bên Thế Chấp thì nêu cụ thể số tiền bảo đảm cho từng khoản vay).

Điều 5. Chuẩn xác lại giá trị/ Định giá lại Tài Sản Thế Chấp

1. Các bên chuẩn xác lại giá trị của Tài Sản Thế Chấp trong trường hợp khi Tài Sản Thế Chấp hình thành trong tương lai đã hoàn thành đầu tư, xây dựng, đưa vào sử dụng và được cấp có thẩm quyền phê duyệt quyết toán công trình hoặc chuyển giao quyền sở hữu.

2. Các bên định giá lại Tài Sản Thế Chấp trong các trường hợp sau:

- a. Khi Bên Thế Chấp thay đổi biện pháp bảo đảm tiền vay;
- b. Khi Bên Thế Chấp thay đổi, bổ sung, rút bớt Tài Sản Thế Chấp;

c. Khi một trong các Bên kiểm tra phát hiện Tài Sản Thế Chấp bị giảm giá trị vì hư hỏng, mất mát và vì các lý do khác (nếu có) và Bên Nhận Thế Chấp nhận thấy cần thiết phải xác định lại giá trị Tài Sản Thế Chấp, trừ trường hợp suy giảm giá trị do khấu hao;

d. Khi xử lý Tài Sản Thế Chấp để thu hồi nợ.

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

3. Việc chuẩn xác lại giá trị/ định giá lại giá trị tài sản được lập thành Biên bản xác định lại giá trị/ định giá lại Tài Sản Thế Chấp. Trường hợp không ký Phụ lục Hợp đồng xác định lại giá trị/ định giá lại Tài Sản Thế Chấp thì Biên bản xác định lại giá trị/ định giá lại Tài Sản Thế Chấp là bộ phận không tách rời của Hợp đồng này.

3. Trường hợp Bên Thế Chấp đầu tư vào Tài Sản Thế Chấp nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này thì các bên, nếu thấy cần thiết, sẽ tiến hành xác định thêm phần giá trị mà Bên Thế Chấp đã đầu tư vào Tài Sản Thế Chấp và ghi nhận tại Biên bản xác định thêm giá trị Tài Sản Thế Chấp. Trường hợp tại thời điểm phải xử lý Tài Sản Thế Chấp theo Khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng này mà các bên chưa tiến hành được việc xác định thêm phần giá trị thì Bên Nhận Thế Chấp vẫn được xử lý Tài Sản Thế Chấp bao gồm cả phần giá trị đã được đầu tư.

Điều 6. Bổ sung, thay thế, rút bớt Tài Sản Thế Chấp

1. Theo yêu cầu của Bên Nhận Thế Chấp, Bên Thế Chấp phải bổ sung Tài Sản Thế Chấp hoặc/và biện pháp bảo đảm khác khi giới hạn mức cho vay tối đa của Tài Sản Thế Chấp quy định tại khoản 2, Điều 3, Hợp đồng này thấp hơn nghĩa vụ trả nợ còn lại.

2. Bên Thế Chấp được đề nghị Bên Nhận Thế Chấp xem xét cho rút bớt Tài Sản Thế Chấp khi Bên Thế Chấp đã trả một phần nợ gốc, lãi tiền vay và các nghĩa vụ trả nợ khác hoặc đã được thay thế bằng biện pháp bảo đảm hoặc bằng tài sản bảo đảm khác. Việc rút bớt Tài Sản Thế Chấp phải đáp ứng các nội dung sau:

a) Việc rút bớt Tài Sản Thế Chấp chỉ được thực hiện trong trường hợp Bên Thế Chấp thế chấp nhiều tài sản độc lập hoặc Tài Sản Thế Chấp có thể rút bớt từng phần tương ứng với phần nghĩa vụ nợ đã hoàn trả của Bên Thế Chấp, trên cơ sở giới hạn cho vay tối đa của Tài Sản Thế Chấp còn lại lớn hơn phần nghĩa vụ trả nợ còn lại.

b) Việc rút bớt, thay thế Tài Sản Thế Chấp mà phần tài sản đó đã được đăng ký giao dịch bảo đảm thì các nội dung thay đổi cũng phải được thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm tương ứng.

c) Việc rút bớt Tài Sản Thế Chấp không làm ảnh hưởng tới tính tổng thể, toàn vẹn, chức năng của Tài Sản Thế Chấp.

3. Mọi trường hợp bổ sung, thay thế, rút bớt Tài Sản Thế Chấp phải được Bên Nhận Thế Chấp chấp thuận và chỉ có hiệu lực khi Bên Thế Chấp đã bổ sung Tài Sản Thế Chấp thay thế. Các bên sẽ ký Phụ lục hợp đồng điều chỉnh hoặc

Hợp đồng thế chấp mới để thay thế.

4. Trường hợp Bên Thế Chấp chuyển giao tài sản nào (bao gồm nhưng không giới hạn ở hình thức chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp) mà việc chuyển giao đó có nguy cơ gây ảnh hưởng tới phần Tài Sản Thế Chấp, thì Bên Thế Chấp có nghĩa vụ thỏa thuận và đạt được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Nhận Thế Chấp trước khi thực hiện giao dịch chuyển giao đó.

Điều 7. Xử lý Tài Sản Thế Chấp

1. Bên Nhận Thế Chấp được quyền xem xét, xử lý Tài Sản Thế Chấp khi:

a. Bên Thế Chấp vi phạm các điều khoản theo quy định tại Hợp đồng tín dụng hoặc các quy định của pháp luật.

b. Bên Thế Chấp thực hiện tổ chức lại pháp nhân (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hóa) mà không thỏa thuận với Bên Nhận Thế Chấp về việc chuyển nợ vay được bảo đảm bằng Tài sản thế chấp sang doanh nghiệp mới và/hoặc không trả nợ trước hạn trong trường hợp không thỏa thuận được với Bên Nhận Thế Chấp về việc chuyển nợ vay được bảo đảm sang doanh nghiệp mới và/hoặc không có văn bản đồng ý nhận nợ của doanh nghiệp mới.

c. Pháp luật quy định Tài sản thế chấp phải được xử lý để Bên Thế Chấp thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho khoản vay tại Bên Nhận Thế Chấp.

2. Phương thức xử lý Tài Sản Thế Chấp:

a. Bằng Hợp đồng thế chấp này, Bên Thế Chấp chấp thuận vô điều kiện cho Bên Nhận Thế Chấp được lựa chọn một, một số hoặc toàn bộ các phương thức xử lý tài sản theo quy định của pháp luật để thu hồi đủ các khoản nợ vay theo Hợp đồng tín dụng.

b. Bên Thế Chấp đồng ý rằng, Bên Nhận Thế Chấp được quyền tự do lựa chọn một, một số hoặc tất cả các Tài Sản Thế Chấp để xử lý, đảm bảo thu hồi đủ nghĩa vụ trả nợ của Bên Thế Chấp tại Điều 4 của Hợp đồng này.

c. Bên Thế Chấp đồng ý cho Bên Nhận Thế Chấp thu, quản lý, nắm giữ và định đoạt toàn bộ số tiền thu về từ việc xử lý Tài Sản Thế Chấp. Bên Nhận Thế Chấp không có trách nhiệm đối với các nghĩa vụ thuế hoặc các nghĩa vụ tài chính tương tự mà pháp luật quy định là bên bán/ bên chuyển nhượng/ bên cho thuê phải có nghĩa vụ.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Bên Thế Chấp

1. Quyền của Bên Thế Chấp

a. Được đầu tư, cải tạo, nâng cấp để làm tăng giá trị của Tài Sản Thế Chấp và phải thông báo cho Bên Nhận Thế Chấp biết bằng văn bản. Toàn bộ giá trị đầu tư tăng thêm cũng thuộc về Tài Sản Thế Chấp, trừ trường hợp các Bên có văn bản thỏa thuận khác;

b. Được khai thác công dụng; hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng thuộc Tài Sản Thế Chấp;

c. Được cho thuê, cho mượn Tài Sản Thế Chấp nếu được Bên Nhận Thế Chấp chấp thuận bằng văn bản và phải thông báo cho bên thuê, bên mượn biết về việc: tài sản cho thuê, cho mượn đang dùng để thế chấp tại Bên Nhận Thế Chấp và phải yêu cầu bên thuê, bên mượn tài sản chấm dứt việc sử dụng Tài Sản Thế Chấp theo yêu cầu của Bên Nhận Thế Chấp trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm.

d. Được nhận lại các giấy tờ về Tài Sản Thế Chấp đã giao cho Bên Nhận Thế Chấp khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt mà không phải xử lý Tài Sản Thế Chấp hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;

e. Yêu cầu Bên Nhận Thế Chấp phối hợp thực hiện xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, xóa đăng ký thế chấp.

2. Nghĩa vụ của Bên Thế Chấp

a. Bàn giao cho Bên Nhận Thế Chấp các giấy tờ liên quan đến Tài Sản Thế Chấp theo quy định tại Điều 2 sau khi ký kết Hợp đồng thế chấp này.

b. Thực hiện công chứng hợp đồng này và chịu trách nhiệm thanh toán chi phí công chứng.

c. Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật hoặc theo yêu cầu của Bên Nhận Thế Chấp; nộp lệ phí liên quan đến đăng ký giao dịch bảo đảm.

d. Mua bảo hiểm rủi ro đối với tài sản....., bảo hiểm bắt buộc đối với tài sản..... trong suốt thời gian vay vốn của Hợp Đồng Tín Dụng và chuyển quyền thụ hưởng bảo hiểm cho Bên Nhận Thế Chấp khi có rủi ro xảy ra.

e. Thông báo thường xuyên cho Bên Nhận Thế Chấp về quá trình đầu tư hình thành Tài Sản Thế Chấp theo tiến độ thực hiện các hạng mục của dự án. Trong quá trình đầu tư, hoàn thành đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng công trình; Bên Thế Chấp có nghĩa vụ giao hồ sơ, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng Tài Sản Thế Chấp cho Bên Nhận Thế Chấp trong thời hạn ... ngày làm việc kể từ khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc nhận được từ tổ chức, cá nhân khác.

f. Thông báo ngay cho Bên Nhận Thế Chấp về thực trạng Tài Sản Thế Chấp; hợp tác và tạo mọi điều kiện để Bên Nhận Thế Chấp kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất Tài Sản Thế Chấp trong quá trình đầu tư, sử dụng Tài Sản Thế Chấp.

g. Bảo quản, giữ gìn Tài Sản Thế Chấp, sử dụng tài sản đúng mục đích.

h. Phối hợp với Bên Nhận Thế Chấp thực hiện chuẩn xác lại giá trị/ định giá lại Tài Sản Thế Chấp theo các quy định tại Hợp đồng thế chấp này và thanh toán chi phí thuê định giá tài sản cho cơ quan thẩm định giá (*trường hợp phải thuê cơ quan thẩm định giá*) theo yêu cầu của Bên Nhận Thế Chấp.

i. Thông báo cho Bên Nhận Thế Chấp về quyền của bên thứ ba đối với Tài Sản Thế Chấp (nếu có). Trong trường hợp Bên Thế Chấp không thông báo mà

Bên Nhận Thế Chấp phát hiện được thì căn cứ vào mức độ nghiêm trọng của vi phạm, Bên Nhận Thế Chấp có quyền yêu cầu Bên Thế Chấp bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của bên thứ ba đối với Tài Sản Thế Chấp nếu (các) bên thứ ba ký xác nhận thống nhất việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp này là phù hợp với quy định của pháp luật.

k. Trong trường hợp Tài Sản Thế Chấp bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị (*trừ những hao mòn trong quá trình sử dụng bình thường và/ hoặc suy giảm giá trị do khấu hao*), phải thông báo cho Bên Nhận Thế Chấp bằng văn bản. Bên Thế Chấp phải thực hiện sửa chữa khôi phục giá trị và/hoặc bổ sung tài sản khác có giá trị tương đương, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc trả nợ trước hạn cho Bên Nhận Thế Chấp.

l. Chấp thuận giao Tài Sản Thế Chấp và tạo điều kiện xử lý Tài Sản Thế Chấp cho Bên Nhận Thế Chấp hoặc tổ chức mua bán, xử lý nợ để xử lý Tài Sản Thế Chấp trong trường hợp phát sinh phải xử lý Tài Sản Thế Chấp để thu hồi nợ vay theo quy định của pháp luật. Bên Thế Chấp chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ các chi phí, phí liên quan đến quá trình xử lý Tài Sản Thế Chấp (*nếu có phát sinh*).

m. Không kí kết bất kỳ hợp đồng hứa bán và/ hoặc cam kết nào về dự định chuyển nhượng và/ hoặc hành vi định đoạt khác đối với Tài Sản Thế Chấp và/ hoặc các giá trị gia tăng, hạng mục tăng thêm từ Tài Sản Thế Chấp khi chưa có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Nhận Thế Chấp.

n. Thanh toán chi phí thi hành án trong trường hợp Tài Sản Thế Chấp xử lý qua cơ quan thi hành án.

o. Chuyển giao các quyền đã kí kết với bên thứ ba liên quan đến việc cho thuê, cho mượn Tài Sản Thế Chấp trong trường hợp Bên Nhận Tài Sản được tiếp nhận quyền quản lý, chiếm hữu, sử dụng và định đoạt Tài Sản Thế Chấp theo quy định tại Hợp Đồng Tín Dụng, Hợp Đồng này.

p. Đảm bảo rằng, các nội dung cam đoan dưới đây là đúng đắn, chính xác và trung thực tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này:

p1. Hoàn toàn tự nguyện/đồng ý thế chấp các Tài Sản Thế Chấp quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Bên Nhận Thế Chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Bên Thế Chấp quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này.

p2. Có đủ thẩm quyền ký kết, thực hiện các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này; người đại diện ký kết ghi nhận trên đây có đủ thẩm quyền theo pháp luật và thẩm quyền nội bộ để thực hiện việc ký kết, thực hiện các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này; đã hoàn tất các thủ tục cần thiết trong nội bộ Công ty/tổ chức và các thủ tục cần thiết khác để được phép ký kết và thực hiện Hợp đồng này.

p3. Các Tài Sản Thế Chấp tại Điều 1 của Hợp đồng này:

- Thuộc quyền sở hữu/sử dụng hợp pháp của Bên Thế Chấp, chưa được sử dụng để đảm bảo cho bất kỳ một nghĩa vụ nào khác ở bất cứ tổ chức/cá nhân nào;

Các Tài Sản Thế Chấp được phép giao dịch và không bị tranh chấp về quyền sử dụng, sở hữu.

- Các Tài Sản Thế Chấp không thuộc đối tượng bị trưng thu, trưng dụng, thu hồi; không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, quyết định có hiệu lực của cấp có thẩm quyền nhằm thực hiện nghĩa vụ của Bên Thế Chấp đối với bên thứ ba.

- Mọi công trình, trang thiết bị do Bên Thế Chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản đã thế chấp đều thuộc Tài Sản Thế Chấp theo Hợp đồng này.

- Quyền sử dụng đất không có bất cứ yếu tố nào dẫn đến việc bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ra quyết định cấm giao dịch. Nếu thửa đất thế chấp nằm trong diện quy hoạch của nhà nước phải giải phóng mặt bằng thì toàn bộ số tiền (hoặc tài sản khác) được bồi thường đều do Bên Nhận Thế Chấp quản lý để đảm bảo thu hồi nợ.

- Việc thế chấp tài sản không dẫn tới nguy cơ xung đột hoặc tranh chấp với bất kỳ bên thứ ba và/hoặc vi phạm quy định của pháp luật do việc thế chấp.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên Nhận Thế Chấp

1. Quyền của Bên Nhận Thế Chấp

a. Giữ bản gốc giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng Tài Sản Thế Chấp của Bên Thế Chấp và các giấy tờ khác có liên quan nêu tại Điều 2 Hợp đồng thế chấp này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

b. Thực hiện các biện pháp kiểm tra, giám sát thích hợp định kỳ hoặc đột xuất trong quá trình đầu tư, vận hành và sử dụng Tài Sản Thế Chấp.

c. Yêu cầu Bên Thế Chấp cung cấp các thông tin chính xác về thực trạng Tài Sản Thế Chấp những thay đổi, biến động trong quản lý và sử dụng tài sản.

d. Yêu cầu Bên Thế Chấp, bên thuê, mượn Tài Sản Thế Chấp phải áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị Tài Sản Thế Chấp hoặc ngừng sử dụng và bổ sung tài sản hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác nếu tài sản bị mất, hư hỏng, có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị. Nếu Bên Thế Chấp hoặc bên thuê, mượn Tài Sản Thế Chấp không thực hiện được thì Bên Nhận Thế Chấp được thu nợ trước hạn.

đ. Có quyền thu hồi Tài Sản Thế Chấp theo quy định của pháp luật trong trường hợp Bên Thế Chấp thực hiện việc định đoạt đối với Tài Sản Thế Chấp mà không có thỏa thuận trước bằng văn bản với Bên Nhận Thế Chấp.

e. Yêu cầu Bên Thế Chấp định giá lại tài sản theo quy định tại Điều 5 Hợp đồng thế chấp này.

g. Yêu cầu Bên Thế Chấp bổ sung, thay biện pháp bảo đảm tiền vay, Tài Sản Thế Chấp hoặc/và thực hiện trả nợ trước hạn nếu giới hạn cho vay của Tài Sản Thế Chấp sau khi định giá lại không đủ để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ đã thỏa thuận trong hợp đồng này.

h. Yêu cầu Bên Thế Chấp hoặc bên thứ ba giữ Tài Sản Thế Chấp giao tài

sản Tài Sản Thế Chấp để thực hiện xử lý Tài Sản Thế Chấp, thu hồi nợ theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng này.

i. Nhận tiền bảo hiểm trực tiếp từ cơ quan bảo hiểm (*đối với tài sản thuộc đối tượng mua bảo hiểm bắt buộc hoặc theo yêu cầu của Bên Nhận Thế Chấp*) để thu nợ trong trường hợp rủi ro xảy ra.

k. Nhận tiền hoa lợi, lợi tức thu được từ việc khai thác, sử dụng Tài Sản Thế Chấp trong trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng thuộc Tài Sản Thế Chấp.

2. Nghĩa vụ của Bên Nhận Thế Chấp

a. Bảo quản giấy tờ về Tài Sản Thế Chấp; Bồi thường cho Bên Thế Chấp nếu bị mất, hư hỏng về giấy tờ Tài Sản Thế Chấp;

b. Trả lại giấy tờ về tài sản tương ứng với số nợ Bên Thế Chấp đã trả, nếu việc giải chấp một phần Tài Sản Thế Chấp không ảnh hưởng đến tính chất, tính năng sử dụng ban đầu và giá trị của tài sản còn lại của Tài Sản Thế Chấp và nghĩa vụ trả nợ còn lại;

c. Trả lại giấy tờ về tài sản cho Bên Thế Chấp khi Bên Thế Chấp đã hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm tiền vay khác đã được Bên Nhận Thế Chấp chấp thuận.

d. Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Thế Chấp khai thác, sử dụng Tài Sản Thế Chấp theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật;

e. Phối hợp với Bên Thế Chấp thực hiện đăng ký/thay đổi/xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, đăng ký/thay đổi/xóa đăng ký thế chấp.

Điều 10. Các điều khoản chung

1. Luật điều chỉnh

Việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này chịu sự điều chỉnh bởi pháp luật của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

2. Xử lý vi phạm hợp đồng

Trong thời gian hiệu lực của hợp đồng này, nếu một bên phát hiện ra bên kia vi phạm hợp đồng thì thông báo bằng văn bản cho bên kia biết và yêu cầu khắc phục các vi phạm đó. Hết hạn ghi trong thông báo mà bên kia không khắc phục được thì bên yêu cầu được quyền áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo vệ quyền lợi của mình liên quan đến hợp đồng này.

3. Sửa đổi, bổ sung hợp đồng

a. Các bên thống nhất ký Phụ lục Hợp đồng thế chấp khi một trong các bên có nhu cầu thay đổi bất cứ nội dung nào của Hợp đồng thế chấp này hoặc/và khi có điều chỉnh của các cơ quan có thẩm quyền liên quan.

b. Các phụ lục của Hợp đồng thế chấp là bộ phận kèm theo có giá trị pháp lý và không tách rời Hợp đồng thế chấp này.

4. Giải quyết tranh chấp.

a. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thế chấp này, mọi tranh chấp phát sinh đều được các Bên trực tiếp thương lượng để giải quyết trên tinh thần thiện chí, tôn trọng quyền lợi hợp pháp của nhau. Trong trường hợp các Bên không giải quyết được thông qua thương lượng, mọi tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng thế chấp tài sản này và hoặc liên quan đến Hợp đồng thế chấp này sẽ được giải quyết theo quy định của Pháp luật nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại Tòa án nhân dân nơi Bên Nhận Thế Chấp có trụ sở (Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác). Quyết định của Tòa án có hiệu lực bắt buộc thực hiện đối với các Bên theo quy định của pháp luật và Bên thua kiện sẽ phải chịu án phí.

b. Trong suốt quá trình giải quyết tranh chấp theo điều này, các Bên tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng thế chấp này cho đến khi các bên có thỏa thuận khác hoặc quyết định của Tòa án quy định khác.

Điều 11. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng thế chấp này có hiệu lực kể từ ngày Bên Thế Chấp hoàn thành việc đăng ký giao dịch đảm bảo đối với Tài Sản Thế Chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2. Hợp đồng thế chấp này hết hiệu lực trong các trường hợp sau:

a. Sau khi Bên Thế Chấp hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số và các nghĩa vụ khác (nếu có) được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp này và các Bên đã thực hiện thủ tục giải chấp;

b. Các Bên thỏa thuận đảm bảo nợ vay bằng biện pháp bảo đảm khác và chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm của Tài Sản Thế Chấp tại Hợp đồng thế chấp này;

c. Tài Sản Thế Chấp đã được xử lý.

3. Hợp đồng thế chấp này nếu vô hiệu không làm Hợp đồng tín dụng số bị vô hiệu, các Bên vẫn phải thực hiện các nghĩa vụ đã cam kết tại Hợp đồng tín dụng đã ký.

4. Trong trường hợp do có sự thay đổi về luật pháp, quy định hiện hành làm cho việc thế chấp tài sản đối với một hoặc một số Tài Sản Thế Chấp nêu tại Điều 2 Hợp đồng thế chấp này hoặc bất kỳ điều khoản nào trong Hợp đồng thế chấp này vô hiệu thì Hợp đồng thế chấp này vẫn có hiệu lực với những tài sản, điều khoản còn lại.

Hợp đồng thế chấp này gồm có trang, được lập thành 07 bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên Nhận Thế Chấp giữ 03 bản, Bên Thế Chấp giữ 03 bản, gửi Cơ quan đăng ký Giao dịch bảo đảm 01 bản. Các văn bản, tài liệu liên quan đến Hợp đồng thế chấp này là bộ phận kèm theo và có giá trị pháp lý theo Hợp đồng./.

BÊN THẾ CHẤP

BÊN NHẬN THẾ CHẤP

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

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP

Số:/202../HĐTC-BenVay-BenTheChap

(Áp dụng cho Bên Thế Chấp là Bên thứ ba)

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

Căn cứ Nghị định số 147/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ Quy định về tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển địa phương;

Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính Phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Căn cứ Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

Căn cứ Thông tư số 08/2018/TT-BTP ngày 20/6/2018 của Bộ Tư pháp về việc hướng dẫn một số vấn đề về đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm, hợp đồng và trao đổi thông tin về đăng ký biện pháp bảo đảm tại các Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp; Thông tư số 06/2020/TT-BTP ngày 17/02/2020 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 08/2018/TT-BTP ngày 20/6/2018 của Bộ Tư pháp;

Căn cứ Thông tư số 86/2021/TT-BTC ngày 06/10/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 147/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của quỹ đầu tư phát triển địa phương;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quy chế cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội ban hành kèm theo quyết định số 35/QĐ-HĐQL ngày 05/9/2023 của Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội;

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số ngày giữa Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội và về việc Cho vay thực hiện dự án do là chủ đầu tư (Sau đây gọi chung là **"Hợp Đồng Tín Dụng"**);

Căn cứ Biên bản/ Chứng thư thẩm định giá tài sản ngày..... ;

Các văn bản pháp luật liên quan;

Hôm nay, ngày tháng năm, tại Trụ sở Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội; chúng tôi gồm có:

BÊN THẾ CHẤP: (Sau đây gọi chung là “**Bên Thế Chấp**”)

*** Trong trường hợp Bên Thế Chấp là pháp nhân**

- Đăng ký kinh doanh số:....., lần đầu ngày....., thay đổi lần thứ..... ngày..... do cấp.

- Trụ sở tại:

- Điện thoại:

Fax:

- Người đại diện: - Chức vụ:

(Trường hợp Người ký HĐTC không phải là Người đại diện theo pháp luật của Bên B thì phải có Giấy ủy quyền hoặc văn bản ủy quyền của Người đại diện theo pháp luật).

*** Trong trường hợp Bên Thế Chấp là cá nhân**

Ông/bà:.....

CCCD số:..... Ngày cấp:.....

Nơi cấp:.....

Là đại diện theo ủy quyền của: vợ/chồng/các con hoặc người có quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp đối với Tài Sản Thế Chấp:.....

(Theo văn bản ủy quyền được công chứng xác nhận.....)

Bên Vay:..... (“**Bên Vay**”)

- Đăng ký kinh doanh số:....., lần đầu ngày....., thay đổi lần thứ..... ngày..... do cấp

- Địa chỉ:

- Điện thoại:

Fax:

- Tài khoản tiền gửi VNĐ:

- Người đại diện:

Chức vụ:

(Trường hợp Người ký HĐTC không phải là Người đại diện theo pháp luật của Bên vay thì phải có Giấy ủy quyền hoặc văn bản ủy quyền của Người đại diện theo pháp luật).

BÊN NHẬN THẾ CHẤP: QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TP. HÀ NỘI

(Sau đây gọi chung là “**Bên Nhận Thế Chấp**”)

- Trụ sở tại: Số 2, ngõ Phan Chu Trinh, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

- Điện thoại: (84.24) 39335469 Fax: (84.24)39335470

Người đại diện:

Chức vụ: Tổng Giám đốc

(Trường hợp Người ký HĐTC là Phó TGD thì phải có Giấy ủy quyền hoặc văn bản ủy quyền của Tổng Giám đốc).

Các bên cùng nhau thoả thuận và ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản theo các nội dung dưới đây:

Điều 1. Tài Sản Thế Chấp

Tài Sản Thế Chấp tại Hợp đồng này bao gồm những tài sản sau:

(Ghi rõ tên, mô tả các đặc điểm của tài sản tương ứng)

1. Động sản:

Tên tài sản:

Đặc điểm tài sản: *(Biển kiểm soát, màu sắc, hình dạng, cân nặng.....)*

Tình trạng tài sản: *(năm sản xuất, thời gian đưa vào sử dụng, thời gian còn lại của tài sản.....)*

2. Bất động sản: Tài sản là quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất
(Địa điểm mảnh đất, mô tả tài sản trên đất.)

Điều 2. Hồ sơ Tài Sản Thế Chấp

(Bao gồm các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp Tài Sản Thế Chấp của bên bảo đảm; nguồn gốc xuất xứ, giá trị tài sản...)

Điều 3. Giá trị và giới hạn mức cho vay tối đa của Tài Sản Thế Chấp

1. Giá trị của Tài Sản Thế Chấp

- Tại thời điểm ký hợp đồng, giá trị của Tài Sản Thế Chấp này được Bên Thế Chấp và Bên Nhận Thế Chấp xác định giá trị làđ *(Bằng chữ:)*

- Giá trị này là căn cứ để xác định giới hạn mức cho vay tối đa tại thời điểm thế chấp, không phải là giá trị để xử lý Tài Sản Thế Chấp.

2. Giới hạn mức cho vay tối đa của Tài Sản Thế Chấp

- Tỷ lệ bảo đảm cho khoản vay của Tài Sản Thế Chấp bằng% giá trị của Tài Sản Thế Chấp.

(Bên Nhận Thế Chấp có thể điều chỉnh tỷ lệ này tùy theo tình trạng thực tế của Tài Sản Thế Chấp hoặc giá trị thị trường của Tài Sản Thế Chấp).

- Giới hạn mức cho vay tối đa trên giá trị Tài Sản Thế Chấp:.....

Điều 4. Nghĩa vụ bảo đảm của Tài Sản Thế Chấp

1. Các Tài Sản Thế Chấp nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này có nghĩa vụ bảo đảm bằng toàn bộ giá trị của Tài sản thế chấp cho nghĩa vụ trả nợ của Bên Vay tại Hợp đồng tín dụng số..... và các Phụ lục hợp đồng tín dụng kèm theo (nếu có), bao gồm: nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi vay nợ quá hạn, phí và các chi phí khác liên quan (nếu có).

2. Trường hợp giá trị các khoản nợ quy định tại Khoản 1 Điều này vượt quá giới hạn mức cho vay tối đa của Tài Sản Thế Chấp, Bên Vay/Bên Thế chấp có nghĩa vụ bổ sung tài sản theo quy định tại Điều 6 Hợp Đồng này.

(Trường hợp Tài Sản Thế Chấp tại Điều 1 đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của nhiều khoản vay khác của Bên Thế Chấp thì nêu cụ thể số tiền bảo đảm cho từng khoản vay).

Điều 5. Định giá lại Tài Sản Thế Chấp

1. Các bên định giá lại Tài Sản Thế Chấp trong các trường hợp sau:
 - a. Khi Bên Vay thay đổi biện pháp bảo đảm tiền vay;
 - b. Khi Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Vay thay đổi, bổ sung, rút bớt Tài Sản Thế Chấp;
 - c. Khi một trong các Bên kiểm tra phát hiện Tài Sản Thế Chấp bị giảm giá trị vì hư hỏng, mất mát và vì các lý do khác (nếu có) và Bên Nhận Thế Chấp nhận thấy cần thiết phải xác định lại giá trị Tài Sản Thế Chấp, trừ trường hợp suy giảm giá trị do khấu hao;
 - d. Khi xử lý Tài Sản Thế Chấp để thu hồi nợ.
 - đ. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
2. Việc định giá lại Tài Sản Thế Chấp được lập thành các Biên bản định giá lại Tài Sản Thế Chấp. Trường hợp không ký Phụ lục Hợp đồng việc định giá lại Tài Sản Thế Chấp thì Biên bản định giá lại Tài Sản Thế Chấp là bộ phận không tách rời của Hợp đồng này.

3. Trường hợp Bên Thế Chấp đầu tư vào Tài Sản Thế Chấp nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này thì các bên sẽ tiến hành xác định thêm phần giá trị mà Bên Thế Chấp đã đầu tư vào Tài Sản Thế Chấp và ghi nhận tại Biên bản xác định thêm giá trị Tài Sản Thế Chấp (nếu cần). Trường hợp tại thời điểm phải xử lý Tài Sản Thế Chấp theo Khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng này mà các bên chưa tiến hành được việc xác định thêm phần giá trị thì Bên Nhận Thế Chấp vẫn được xử lý Tài Sản Thế Chấp bao gồm cả phần giá trị đã được đầu tư.

Điều 6. Bổ sung, thay thế, rút bớt Tài Sản Thế Chấp

1. Bên Thế Chấp được đề nghị Bên Nhận Thế Chấp xem xét cho rút bớt Tài Sản Thế Chấp khi Bên Vay đã trả một phần nợ gốc, lãi tiền vay và các nghĩa vụ trả nợ khác hoặc đã được thay thế bằng biện pháp bảo đảm hoặc bằng tài sản bảo đảm khác. Việc rút bớt Tài Sản Thế Chấp phải đáp ứng các nội dung sau:
 - a) Việc rút bớt Tài Sản Thế Chấp chỉ được thực hiện trong trường hợp Bên Vay/Bên Thế Chấp thế chấp nhiều tài sản độc lập hoặc Tài Sản Thế Chấp có thể rút bớt từng phần tương ứng với phần trả nợ của Bên Vay, trên cơ sở tài sản còn lại vẫn bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ còn lại;
 - b) Việc rút bớt, thay thế Tài Sản Thế Chấp mà phần tài sản đó đã được đăng ký giao dịch bảo đảm thì các nội dung thay đổi cũng phải được thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm tương ứng.
 - c) Việc rút bớt Tài Sản Thế Chấp không làm ảnh hưởng tới tính tổng thể, toàn vẹn, chức năng của Tài Sản Thế Chấp.

2. Mọi trường hợp bổ sung, thay thế, rút bớt Tài Sản Thế Chấp phải được Bên Nhận Thế Chấp chấp thuận và chỉ có hiệu lực khi Bên Vay đã bổ sung Tài Sản Thế Chấp thay thế. Các bên sẽ ký Phụ lục hợp đồng điều chỉnh hoặc Hợp đồng thế chấp mới để thay thế.

3. Trường hợp Bên Thế Chấp chuyển giao tài sản nào (bao gồm nhưng không giới hạn ở hình thức chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp) mà việc chuyển giao đó có nguy cơ gây ảnh hưởng tới phần Tài Sản Thế Chấp, thì Bên Thế Chấp có nghĩa vụ thỏa thuận và đạt được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Nhận Thế Chấp trước khi thực hiện giao dịch chuyển giao đó.

Điều 7. Xử lý Tài Sản Thế Chấp

1. Bên Nhận Thế Chấp được quyền xem xét, xử lý Tài Sản Thế Chấp khi:

a. Bên Vay vi phạm các điều khoản theo quy định tại Hợp Đồng Tín Dụng hoặc pháp luật có quy định.

b. Bên Vay thực hiện tổ chức lại pháp nhân (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hóa) mà không thỏa thuận với Bên Nhận Thế Chấp về việc chuyển nợ vay được bảo đảm bằng Tài Sản Thế Chấp sang doanh nghiệp mới và/hoặc không trả nợ trước hạn trong trường hợp không thỏa thuận được với Bên Nhận Thế Chấp về việc chuyển nợ vay được bảo đảm sang doanh nghiệp mới và/hoặc không có văn bản đồng ý nhận nợ của doanh nghiệp mới.

c. Pháp luật quy định Tài Sản Thế Chấp phải được xử lý để Bên Thế Chấp thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho khoản vay tại Bên Nhận Thế Chấp.

2. Phương thức xử lý Tài Sản Thế Chấp:

a. Bằng Hợp đồng thế chấp này, Bên Thế Chấp chấp thuận vô điều kiện cho Bên Nhận Thế Chấp được lựa chọn một, một số hoặc toàn bộ các phương thức xử lý tài sản theo quy định của pháp luật để thu hồi đủ các khoản nợ vay theo Hợp đồng tín dụng.

b. Bên Thế Chấp đồng ý rằng, Bên Nhận Thế Chấp được chọn tài sản cụ thể và/hoặc tất cả các Tài Sản Thế Chấp để xử lý, đảm bảo thu hồi đủ nghĩa vụ trả nợ của Bên Vay theo Điều 4 của Hợp đồng này.

c. Bên Thế Chấp đồng ý cho Bên Nhận Thế Chấp thu, quản lý, nắm giữ và định đoạt toàn bộ số tiền thu về từ việc xử lý Tài Sản Thế Chấp phù hợp với quy định của Hợp Đồng Tín Dụng và Hợp Đồng này. Để tránh hiểu nhầm, Bên Nhận Thế Chấp không có nghĩa vụ gánh chịu các khoản thuế thu nhập hoặc các nghĩa vụ tài chính tương tự mà pháp luật quy định là bên bán/ bên chuyển nhượng/ bên cho thuê phải gánh chịu.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Bên Thế Chấp

1. Quyền của Bên Thế Chấp

a. Được đầu tư, cải tạo, nâng cấp để làm tăng giá trị của Tài Sản Thế Chấp và phải thông báo cho Bên Nhận Thế Chấp biết bằng văn bản. Toàn bộ giá trị

đầu tư tăng thêm cũng thuộc về Tài Sản Thế Chấp, trừ trường hợp các Bên có văn bản thỏa thuận khác;

b. Được khai thác công dụng; hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng thuộc Tài Sản Thế Chấp;

c. Được cho thuê, cho mượn Tài Sản Thế Chấp nếu được Bên Nhận Thế Chấp chấp thuận bằng văn bản và phải thông báo cho bên thuê, bên mượn biết về việc: tài sản cho thuê, cho mượn đang dùng để thế chấp tại Bên Nhận Thế Chấp và yêu cầu bên thuê, bên mượn tài sản chấm dứt việc sử dụng Tài Sản Thế Chấp theo yêu cầu của Bên Nhận Thế Chấp trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm.

d. Được nhận lại các giấy tờ về Tài Sản Thế Chấp đã giao cho Bên Nhận Thế Chấp khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt mà không phải xử lý Tài Sản Thế Chấp hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;

e. Yêu cầu Bên Nhận Thế Chấp phối hợp thực hiện xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, xóa đăng ký thế chấp.

2. Nghĩa vụ của Bên Thế Chấp

a. Bàn giao cho Bên Nhận Thế Chấp các giấy tờ liên quan đến Tài Sản Thế Chấp theo quy định tại Điều 2 sau khi ký kết Hợp đồng thế chấp này.

b. Thực hiện công chứng xác nhận hợp đồng này và chịu trách nhiệm thanh toán chi phí công chứng.

c. Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật hoặc theo yêu cầu của Bên Nhận Thế Chấp; nộp lệ phí liên quan đến đăng ký giao dịch bảo đảm.

d. Mua bảo hiểm rủi ro đối với tài sản....., bảo hiểm bắt buộc đối với tài sản..... trong suốt thời gian thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm và chuyển quyền thụ hưởng bảo hiểm cho Bên Nhận Thế Chấp khi có rủi ro xảy ra.

e. Thông báo ngay cho Bên Nhận Thế Chấp, Bên Vay về thực trạng Tài Sản Thế Chấp; hợp tác và tạo mọi điều kiện để Bên Nhận Thế Chấp kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất Tài Sản Thế Chấp trong quá trình đầu tư, sử dụng tài sản thế chấp.

f. Bảo quản, giữ gìn Tài Sản Thế Chấp, sử dụng tài sản đúng mục đích.

g. Phối hợp với Bên Nhận Thế Chấp và/ hoặc bên thứ ba do Bên Nhận Thế Chấp chỉ định để thực hiện định giá lại Tài Sản Thế Chấp theo các quy định tại Hợp đồng này và thanh toán chi phí thuê định giá tài sản cho cơ quan thẩm định giá (*trường hợp phải thuê cơ quan thẩm định giá*) theo yêu cầu của Bên Nhận Thế Chấp.

h. Thông báo cho Bên Nhận Thế Chấp về quyền của bên thứ ba đối với tài sản (nếu có). Trong trường hợp Bên Thế Chấp không thông báo mà Bên Nhận Thế Chấp phát hiện được thì căn cứ vào mức độ nghiêm trọng của vi phạm, Bên Nhận Thế Chấp có quyền yêu cầu Bên Thế Chấp bồi thường thiệt hại hoặc duy

trì hợp đồng và chấp nhận quyền của bên thứ ba đối với tài sản nếu (các) bên thứ ba ký xác nhận thống nhất việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng này là phù hợp với quy định của pháp luật.

i. Trong trường hợp Tài Sản Thế Chấp bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị (*trừ những hao mòn trong quá trình sử dụng bình thường và/ hoặc suy giảm giá trị do khấu hao*), phải thông báo cho Bên Nhận Thế Chấp bằng văn bản. Bên Thế Chấp phải thực hiện sửa chữa khôi phục giá trị và/hoặc bổ sung tài sản khác có giá trị tương đương. Trong trường hợp Tài Sản Thế Chấp bị suy giảm giá trị vì bất kỳ lý do gì, nếu Bên Thế Chấp không thể thay thế, bổ sung thì Bên Vay có nghĩa vụ bổ sung Tài Sản Thế Chấp hoặc biện pháp bảo đảm tiền vay khác hoặc trả nợ trước hạn cho Bên Nhận Thế Chấp.

k. Chấp thuận giao Tài Sản Thế Chấp và tạo điều kiện xử lý Tài Sản Thế Chấp cho Bên Nhận Thế Chấp hoặc tổ chức mua bán, xử lý nợ để xử lý Tài Sản Thế Chấp trong trường hợp phát sinh phải xử lý Tài Sản Thế Chấp để thu hồi nợ vay theo quy định của pháp luật. Bên Vay chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ các chi phí, phí liên quan đến quá trình xử lý Tài Sản Thế Chấp (*nếu có phát sinh*).

l. Không ký kết bất kỳ hợp đồng hứa bán và/ hoặc cam kết nào về dự định chuyển nhượng và/ hoặc hành vi định đoạt khác đối với Tài Sản Thế Chấp và/ hoặc các giá trị gia tăng, hạng mục tăng thêm từ Tài Sản Thế Chấp khi chưa có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Nhận Thế Chấp.

m. Chuyển giao các quyền đã ký kết với bên thứ ba liên quan đến việc cho thuê, cho mượn Tài Sản Thế Chấp trong trường hợp Bên Nhận Tài Sản được tiếp nhận quyền quản lý, chiếm hữu, sử dụng và định đoạt Tài Sản Thế Chấp theo quy định tại Hợp Đồng Tín Dụng, Hợp Đồng này.

n. Thanh toán chi phí thi hành án trong trường hợp Tài Sản Thế Chấp xử lý qua cơ quan thi hành án.

(* Lưu ý: Đối với điểm n của khoản này, Bên Thế chấp và Bên vay phải thỏa thuận về trách nhiệm thanh toán các chi phí nói trên trước khi ký HĐTC. Căn cứ theo thỏa thuận sẽ cụ thể hóa thành nghĩa vụ của Bên Thế chấp hay Bên vay tại Điều 10)

o. Đảm bảo rằng, các nội dung cam đoan dưới đây là đúng đắn, chính xác và trung thực tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này:

o1. Hoàn toàn tự nguyện/đồng ý thế chấp các Tài Sản Thế Chấp quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Bên Nhận Thế Chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Bên Thế Chấp quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này.

o2. Có đủ thẩm quyền ký kết, thực hiện các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này; người đại diện ký kết ghi nhận trên đây có đủ thẩm quyền theo pháp luật và thẩm quyền nội bộ để thực hiện việc ký kết, thực hiện các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này; đã hoàn tất các thủ tục cần thiết trong nội bộ Công ty/tổ chức và các thủ tục cần thiết khác để được phép ký kết và thực

hiện Hợp đồng này.

o3. Các Tài Sản Thế Chấp tại Điều 1 của Hợp đồng này:

- Thuộc quyền sở hữu/sử dụng hợp pháp của Bên Thế Chấp, chưa được sử dụng để đảm bảo cho bất kỳ một nghĩa vụ nào khác ở bất cứ tổ chức/cá nhân nào; Các Tài Sản Thế Chấp được phép giao dịch và không bị tranh chấp về quyền sử dụng, sở hữu.

- Các Tài Sản Thế Chấp không thuộc đối tượng bị trưng thu, trưng dụng, thu hồi; không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, quyết định có hiệu lực của cấp có thẩm quyền nhằm thực hiện nghĩa vụ của Bên Thế Chấp đối với bên thứ ba.

- Mọi công trình, trang thiết bị do Bên Thế Chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản đã thế chấp đều thuộc Tài Sản Thế Chấp theo Hợp đồng này.

- Quyền sử dụng đất không có bất cứ yếu tố nào dẫn đến việc bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ra quyết định cấm giao dịch. Nếu thửa đất thế chấp nằm trong diện quy hoạch của nhà nước phải giải phóng mặt bằng thì toàn bộ số tiền (hoặc tài sản khác) được bồi thường đều do Bên Nhận Thế Chấp quản lý để đảm bảo thu hồi nợ.

- Việc thế chấp tài sản không dẫn tới nguy cơ xung đột hoặc tranh chấp với bất kỳ bên thứ ba và/hoặc vi phạm quy định của pháp luật do việc thế chấp.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên Nhận Thế Chấp

1. Quyền của Bên Nhận Thế Chấp

a. Giữ bản gốc giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng Tài Sản Thế Chấp của Bên Thế Chấp và các giấy tờ khác có liên quan nêu tại Điều 2 Hợp đồng này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

b. Thực hiện các biện pháp kiểm tra, giám sát thích hợp định kỳ hoặc đột xuất trong quá trình đầu tư, vận hành và sử dụng Tài Sản Thế Chấp.

c. Yêu cầu Bên Thế Chấp cung cấp các thông tin chính xác về thực trạng Tài Sản Thế Chấp những thay đổi, biến động trong quản lý và sử dụng tài sản.

d. Yêu cầu Bên Thế Chấp, bên thuê, mượn Tài Sản Thế Chấp phải áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị Tài Sản Thế Chấp hoặc ngừng sử dụng và bổ sung tài sản hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác nếu tài sản bị mất, hư hỏng, có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị. Nếu Bên Thế Chấp hoặc bên thuê, mượn Tài Sản Thế Chấp không thực hiện được thì Bên Nhận Thế Chấp được thu nợ trước hạn.

e. Có quyền thu hồi Tài Sản Thế Chấp theo quy định của pháp luật trong trường hợp Bên Thế Chấp bán, trao đổi, tặng, cho Tài Sản Thế Chấp mà không được sự đồng ý của Bên Nhận Thế Chấp.

f. Yêu cầu Bên Thế Chấp/Bên Vay định giá lại Tài Sản Thế Chấp theo quy định tại Điều 6 Hợp đồng này.

g. Yêu cầu Bên Thế Chấp bổ sung, thay thế Tài Sản Thế chấp và/hoặc Bên Vay bổ sung, thay thế biện pháp bảo đảm tiền vay, Tài Sản Thế Chấp, thực hiện trả nợ trước hạn nếu giá trị Tài Sản Thế Chấp sau khi định giá lại không đủ để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ đã thoả thuận trong hợp đồng này.

h. Yêu cầu Bên Thế Chấp hoặc bên thứ ba giữ Tài Sản Thế Chấp giao tài sản Tài Sản Thế Chấp để thực hiện xử lý Tài Sản Thế Chấp, thu hồi nợ theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng này khi Bên Vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ tại Hợp Đồng Tín Dụng.

i. Nhận tiền bảo hiểm trực tiếp từ cơ quan bảo hiểm (*đối với tài sản thuộc đối tượng mua bảo hiểm bắt buộc hoặc theo yêu cầu của Bên Nhận Thế Chấp*) để thu nợ trong trường hợp rủi ro xảy ra.

k. Nhận tiền hoa lợi, lợi tức thu được từ việc khai thác, sử dụng Tài Sản Thế Chấp trong trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng thuộc Tài Sản Thế Chấp.

2. Nghĩa vụ của Bên Nhận Thế Chấp

a. Bảo quản giấy tờ về Tài Sản Thế Chấp; Bồi thường cho Bên Thế Chấp nếu bị mất, hư hỏng về giấy tờ Tài Sản Thế Chấp;

b. Trả lại giấy tờ về Tài Sản Thế Chấp tương ứng với số nợ Bên Vay đã trả, nếu việc giải chấp một phần Tài Sản Thế Chấp không ảnh hưởng đến tính chất, tính năng sử dụng ban đầu và giá trị của tài sản còn lại và nghĩa vụ trả nợ còn lại;

c. Trả lại giấy tờ về Tài Sản Thế Chấp cho Bên Thế Chấp khi Bên Thế Chấp đã hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm hoặc Bên Vay đã thay thế bằng biện pháp bảo đảm tiền vay khác đã được Bên Nhận Thế Chấp chấp thuận.

d. Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Thế Chấp khai thác, sử dụng Tài Sản Thế Chấp theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật;

e. Phối hợp với Bên Thế Chấp thực hiện đăng ký/thay đổi/xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, đăng ký/thay đổi/xóa đăng ký thế chấp.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên vay

1. Quyền của Bên vay

Thực hiện theo quy định về quyền của Bên Vay tại Hợp đồng tín dụng số.....

2. Nghĩa vụ của Bên vay

a. Thực hiện các nghĩa vụ của Bên vay tại Hợp đồng tín dụng số.....

b. Phối hợp với Bên thế chấp, Bên nhận thế chấp công chứng xác nhận hợp đồng này.

c. Phối hợp với Bên thế chấp, Bên nhận thế chấp đăng ký giao dịch bảo đảm, đăng ký thế chấp; thay đổi và xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, xóa đăng ký thế chấp.

R

d. Thỏa thuận với Bên Thế Chấp về việc thanh toán các chi phí liên quan đến công chứng xác nhận hợp đồng thế chấp; chi phí đăng ký, thay đổi và xóa giao dịch bảo đảm/giao dịch thế chấp; chi phí thuê định giá tài sản cho cơ quan thẩm định giá (trường hợp phải thuê cơ quan thẩm định giá) theo yêu cầu của Bên nhận thế chấp.

e. Thỏa thuận với Bên Thế Chấp về việc thanh toán toàn bộ các chi phí, phí liên quan đến quá trình xử lý Tài Sản Thế Chấp (nếu có phát sinh) và thi hành án trong trường hợp tài sản xử lý qua cơ quan thi hành án.

(* Lưu ý: Đối với điểm d, e của khoản này, Bên Thế chấp và Bên vay phải thỏa thuận về trách nhiệm thanh toán các chi phí nói trên trước khi ký HĐTC. Căn cứ theo thỏa thuận sẽ cụ thể hóa thành nghĩa vụ của Bên Thế chấp tại Điều 8 hay Bên vay)

Điều 11. Các điều khoản chung

1. Luật điều chỉnh

Việc kí kết và thực hiện Hợp đồng này chịu sự điều chỉnh bởi pháp luật của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

2. Xử lý vi phạm hợp đồng

Trong thời gian hiệu lực của Hợp Đồng này, nếu một bên phát hiện ra bên kia vi phạm hợp đồng thì thông báo bằng văn bản cho bên kia biết và yêu cầu khắc phục các vi phạm đó. Hết hạn ghi trong thông báo mà bên kia không khắc phục được thì bên yêu cầu được quyền áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo vệ quyền lợi của mình liên quan đến hợp đồng này.

3. Sửa đổi, bổ sung hợp đồng

a. Các bên thống nhất ký Phụ lục Hợp đồng thế chấp khi một trong các bên có nhu cầu thay đổi bất cứ nội dung nào của Hợp đồng thế chấp này và/hoặc khi có điều chỉnh của các cơ quan có thẩm quyền liên quan.

b. Các phụ lục của Hợp đồng thế chấp là bộ phận kèm theo có giá trị pháp lý và không tách rời Hợp đồng thế chấp này.

4. Giải quyết tranh chấp

a. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thế chấp này, mọi tranh chấp phát sinh đều được các Bên trực tiếp thương lượng để giải quyết trên tinh thần thiện chí, tôn trọng quyền lợi hợp pháp của nhau. Trong trường hợp các Bên không giải quyết được thông qua thương lượng, mọi tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng thế chấp này và/hoặc liên quan đến Hợp đồng thế chấp này sẽ được giải quyết theo quy định của Pháp luật nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại Tòa án nhân dân nơi Bên Nhận Thế Chấp đóng trụ sở (Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác). Quyết định của Tòa án có hiệu lực bắt buộc thực hiện đối với các Bên theo quy định của pháp luật và Bên thua kiện sẽ phải chịu án phí.

b. Trong suốt quá trình giải quyết tranh chấp theo điều này, các Bên tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng thế chấp này cho

đến khi các bên có thỏa thuận khác hoặc quyết định của Tòa án quy định khác.

Điều 12. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng thế chấp này có hiệu lực kể từ ngày Bên Vay hoàn thành việc đăng ký giao dịch đảm bảo đối với Tài Sản Thế Chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2. Hợp đồng thế chấp này hết hiệu lực trong các trường hợp sau:

a. Sau khi Bên Vay hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ bảo đảm tại theo quy định tại Hợp Đồng Tín Dụng và các nghĩa vụ khác (nếu có) được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp này và các Bên đã thực hiện thủ tục giải chấp;

b. Các Bên thỏa thuận đảm bảo nợ vay bằng biện pháp bảo đảm khác và chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm của Tài Sản Thế Chấp tại Hợp đồng thế chấp này;

c. Tài Sản Thế Chấp đã được xử lý.

3. Hợp đồng thế chấp này nếu vô hiệu không làm Hợp Đồng Tín Dụng bị vô hiệu, Bên Vay vẫn phải thực hiện các nghĩa vụ đã cam kết tại Hợp đồng tín dụng đã ký.

4. Trong trường hợp do có sự thay đổi về luật pháp, quy định hiện hành làm cho việc thế chấp tài sản đối với một hoặc một số Tài Sản Thế Chấp nêu tại Điều 2 Hợp đồng thế chấp này hoặc bất kỳ điều khoản nào trong Hợp đồng thế chấp này vô hiệu thì Hợp đồng thế chấp này vẫn có hiệu lực với những tài sản, điều khoản còn lại.

Hợp đồng thế chấp này gồm có trang, được lập thành 08 bản có giá trị pháp lý như nhau: Bên Thế Chấp giữ 01 bản, Bên Nhận Thế Chấp giữ 03 bản, Bên Vay giữ 03 bản, gửi Cơ quan đăng ký Giao dịch bảo đảm 01 bản. Các văn bản, tài liệu liên quan đến Hợp đồng thế chấp này là bộ phận kèm theo và có giá trị pháp lý theo Hợp đồng./.

BÊN THẾ CHẤP

BÊN VAY

BÊN NHẬN THẾ CHẤP

