

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

Số: 10/2016/TT-BTC

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2016

THÔNG TƯ**Hướng dẫn thế chấp tài sản để bảo đảm
cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh***Căn cứ Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005;**Căn cứ Luật Quản lý nợ công số 29/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;**Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP;**Căn cứ Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;**Căn cứ Nghị định số 15/2011/NĐ-CP ngày 16 tháng 02 năm 2011 của Chính phủ về cấp và quản lý bảo lãnh chính phủ;**Căn cứ Nghị định số 01/2011/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2011 của Chính phủ về phát hành trái phiếu Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh và trái phiếu chính quyền địa phương;**Căn cứ Nghị định số 215/2013/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;**Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nợ và Tài chính đối ngoại;**Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư hướng dẫn thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh.***Chương I****CÁC QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

1. Thông tư này hướng dẫn việc đăng ký giao dịch bảo đảm; chế độ báo cáo và trách nhiệm của các bên đối với việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh.

2. Thông tư này áp dụng đối với bên nhận thế chấp, bên thế chấp và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Thông tư này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Bên nhận thế chấp: là Bộ Tài chính.
2. Bên thế chấp: là chủ đầu tư dự án, người được bảo lãnh hoặc tổ chức, cá nhân khác dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người được bảo lãnh theo quy định của pháp luật và hợp đồng có liên quan.
3. Dự án: là dự án vay vốn được Chính phủ bảo lãnh.
4. Hợp đồng thế chấp tài sản hoặc Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp tài sản) là Hợp đồng được ký kết giữa Bên nhận thế chấp và Bên thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán của người được bảo lãnh đối với Bộ Tài chính theo phê duyệt cấp bảo lãnh Chính phủ của Thủ tướng Chính phủ.
5. Tài sản thế chấp cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh: là tài sản hình thành từ khoản vay được Chính phủ bảo lãnh và tài sản khác thuộc sở hữu của Bên thế chấp, quyền sử dụng đất của Bên thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay được Chính phủ bảo lãnh của Bên thế chấp theo quy định của pháp luật.
6. Công ty kiểm toán độc lập: là công ty kiểm toán thuộc danh sách Công ty kiểm toán được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng do Bộ Tài chính công bố hàng năm theo quy định của pháp luật hiện hành.
7. Các từ ngữ khác đã được quy định tại Luật Quản lý nợ công, các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan được sử dụng theo định nghĩa đó.

Điều 3. Nguyên tắc chung về tài sản thế chấp

1. Không được dùng tài sản hình thành từ khoản vay được Chính phủ bảo lãnh để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ dân sự khác.
2. Danh mục và giá trị tài sản thế chấp được Công ty kiểm toán độc lập xác nhận hàng năm.
3. Đối với các tài sản hình thành từ nguồn vốn được Chính phủ bảo lãnh và các nguồn vốn khác, trường hợp Bên thế chấp có nhu cầu thế chấp một phần tài sản theo tỷ trọng vốn hình thành nên tài sản đó cho bên thứ ba:
 - a) Chỉ được thế chấp phần giá trị vượt quá dư nợ khoản vay được Chính phủ bảo lãnh, đồng thời vẫn đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ và phải có ý kiến của Bộ Tài chính trước khi thực hiện;

b) Các bên thực hiện các nghiệp vụ liên quan đến tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

4. Bên thế chấp chỉ được thay thế tài sản đang thế chấp bằng tài sản khác có giá trị tương đương nếu được Bên nhận thế chấp cho phép bằng văn bản.

5. Việc chuyển nhượng, chuyển giao tài sản thế chấp gắn liền với việc chuyển nhượng, chuyển giao Dự án hoặc bán, trao đổi tài sản thế chấp của Bên thế chấp phải có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bộ Tài chính. Người nhận chuyển nhượng, người nhận chuyển giao kế thừa toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên thế chấp về tài sản thế chấp tương ứng với phạm vi chuyển nhượng và có trách nhiệm thực hiện các thủ tục có liên quan tới điều chỉnh Hợp đồng thế chấp tài sản, đăng ký bổ sung giao dịch bảo đảm cùng thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc chuyển giao.

Điều 4. Giá trị tài sản thế chấp

1. Đối với quyền sử dụng đất: được xác định theo quy định tại bảng khung giá đất do UBND tỉnh, thành phố nơi có tài sản, phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

2. Đối với các tài sản khác từ khoản vay được Chính phủ bảo lãnh và tài sản khác thuộc sở hữu của Bên thế chấp:

a) Đối với tài sản đã hình thành: được xác định theo giá trị sổ sách phù hợp với quy định của pháp luật, do một công ty kiểm toán độc lập xác nhận;

b) Đối với tài sản hình thành trong tương lai: bằng giá thỏa thuận trong các hợp đồng thương mại đã ký được tài trợ từ khoản vay được Chính phủ bảo lãnh; khi quyết toán Dự án bằng chi phí thực tế phải trả để hình thành tài sản theo hóa đơn chứng từ liên quan được phê duyệt.

Điều 5. Hủy bỏ và chấm dứt thế chấp tài sản

Việc hủy bỏ và chấm dứt Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán của Bên thế chấp thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản và Phụ lục Hợp đồng

1. Việc thế chấp tài sản cho khoản vay được Chính phủ bảo lãnh được thực hiện đối với toàn bộ tài sản hình thành từ khoản vay được Chính phủ bảo lãnh, thông qua việc ký kết một hoặc nhiều Hợp đồng thế chấp tài sản và Phụ lục Hợp đồng giữa Bên nhận thế chấp và Bên thế chấp theo tính chất của từng loại tài sản thế chấp để đảm bảo việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật và trước khi Bộ Tài chính phát hành Thư bảo lãnh.

2. Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa Bên nhận thế chấp và Bên thế chấp căn cứ vào xác nhận của công ty kiểm toán độc lập nếu có tài sản phát sinh mới hoặc thay thế trong năm, được hoàn thành trước ngày 30/6 của năm liền kề năm phát sinh.

Điều 7. Hợp đồng thế chấp tài sản và Phụ lục Hợp đồng

1. Đối với việc thế chấp tài sản đã hình thành: Bên nhận thế chấp và Bên thế chấp ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản theo mẫu tại Phụ lục 1 Thông tư này.

2. Đối với việc thế chấp tài sản hình thành trong tương lai:

a) Bên nhận thế chấp và Bên thế chấp ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai theo mẫu tại Phụ lục 2 Thông tư này;

b) Bên nhận thế chấp và Bên thế chấp ký Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai theo mẫu tại Phụ lục 3 Thông tư này;

c) Trong trường hợp Bên thế chấp được cơ quan có thẩm quyền yêu cầu thay thế tài sản thế chấp, Bên nhận thế chấp và Bên thế chấp ký kết Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản theo mẫu tại Phụ lục 4 Thông tư này.

Điều 8. Đăng ký giao dịch bảo đảm

1. Hợp đồng thế chấp tài sản phải được Bên thế chấp đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản thuộc Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm (Bộ Tư pháp) hoặc tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đối với tài sản chưa có quy định pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm, Bên thế chấp báo cáo Bộ Tài chính ngay trong hồ sơ đề nghị cấp bảo lãnh để trình Thủ tướng Chính phủ việc áp dụng quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm.

3. Bên thế chấp chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và đầy đủ của hồ sơ có liên quan đến việc đăng ký giao dịch bảo đảm.

4. Bên thế chấp chịu mọi chi phí phát sinh trong quá trình đăng ký giao dịch bảo đảm.

Điều 9. Thời hạn đăng ký giao dịch bảo đảm

1. Đối với việc thế chấp tài sản đã hình thành:

a) Trong vòng 30 ngày sau khi Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết và công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, Bên thế chấp thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm;

b) Trong vòng 10 ngày sau khi nhận được Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm do cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm cấp hoặc Đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm có chứng nhận của cơ quan đăng ký, Bên thế chấp nộp lại cho Bên nhận thế chấp.

2. Đối với việc thế chấp tài sản hình thành trong tương lai:

a) Trong vòng 30 ngày sau khi Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai được ký kết và công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, Bên thế chấp thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm;

b) Trong vòng 10 ngày sau khi nhận được Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm do cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm cấp hoặc Đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm có chứng nhận của cơ quan đăng ký, Bên thế chấp nộp lại cho Bên nhận thế chấp;

c) Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản trong năm có phát sinh mới được ký kết và công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, căn cứ vào xác nhận của công ty kiểm toán độc lập và hoàn thành trước ngày 30/6 của năm liền kề năm phát sinh;

d) Bên thế chấp thực hiện việc ký kết Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản và đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm nếu có sai khác so với thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản hình thành trong tương lai trong vòng 30 ngày sau khi hoàn thành quyết toán Dự án;

đ) Trong vòng 10 ngày sau khi nhận được Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm sửa đổi do cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm cấp hoặc Đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm có chứng nhận của cơ quan đăng ký, Bên thế chấp nộp lại cho Bên nhận thế chấp.

3. Bên thế chấp nộp cho Bên nhận thế chấp các hồ sơ gốc khác có liên quan đến tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm cùng với Đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm có chứng nhận của cơ quan đăng ký.

Điều 10. Quản lý hồ sơ tài sản thế chấp

1. Bên nhận thế chấp lưu giữ các hồ sơ gốc liên quan tới tài sản thế chấp và đăng ký tài sản thế chấp. Trường hợp tài sản được sử dụng để thế chấp cho nhiều bên, các bên nhận thế chấp sẽ thỏa thuận bên lưu giữ hồ sơ gốc hoặc giao cho một tổ chức độc lập lưu giữ.

2. Tài sản thế chấp được Bên nhận thế chấp theo dõi trên cơ sở Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm do cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm cấp hoặc Đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm có chứng nhận của cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm, bảng kê mô tả tài sản đăng ký giao dịch bảo đảm.

3. Sau khi quyết toán Dự án và nhận được Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm sửa đổi do cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm cấp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 9 Thông tư này, trong vòng 10 ngày kể từ khi nhận được Giấy chứng nhận, Bên thế chấp gửi danh sách toàn bộ tài sản thế chấp kèm theo mô tả cho Bên nhận thế chấp cùng với Giấy chứng nhận.