



HỢP ĐỒNG THẺ CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN

Số 02/2019/BDS/NPQN

BỘ TÀI CHÍNH THE MINISTRY OF FINANCE	VietinBank Hàng giá trị cuộc sống	SHB Solid partners. Flexible solutions	Vietcombank Cùng bạn vượt mọi khó khăn
--	---	--	--



EVN



**TPC QUANG
NINH**

DỰ ÁN NHÀ MÁY NHIỆT ĐIỆN QUẢNG NINH 1&2

Ngày 22 tháng 5 năm 2019

VietinBank 

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



giữa

BỘ TÀI CHÍNH
với tư cách là Bên Nhận thế chấp

**NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT
NAM CHI NHÁNH BẮC HÀ NỘI**
với tư cách là Bên Nhận thế chấp và Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm

**NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN SÀI GÒN HÀ NỘI CHI
NHÁNH QUẢNG NINH**

với tư cách là Bên Nhận thế chấp

**NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG
VIỆT NAM CHI NHÁNH QUẢNG NINH**
với tư cách là Bên Nhận thế chấp
và

TẬP ĐOÀN ĐIỆN LỰC VIỆT NAM
với tư cách là Bên Thế chấp

CÔNG TY CỔ PHẦN NHIỆT ĐIỆN QUẢNG NINH
với tư cách là Bên Thế chấp

VietinBank 



HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN số 02/2019/BDS/NĐ&N ngày 22 tháng 5 năm 2019 giữa các bên:

1. BÊN NHẬN THẾ CHẤP (Bên A)

A1) BỘ TÀI CHÍNH

Trụ sở tại: 28, phố Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 84-4-2220 2828

Fax: 81-4-2220 8020

Người đại diện: **Ông Hoàng Hải**. Chức vụ: Phó Cục trưởng, Cục Quản lý nợ và Tài chính đối ngoại

Văn bản ủy quyền: Quyết định số 1085/QĐ-BTC ngày 18/05/2016 của Bộ Tài chính

(trong Hợp đồng này, Bộ Tài chính với tư cách là bên bảo lãnh cho các khoản vay nước ngoài của Dự Án được gọi là "**Bộ Tài chính**" hoặc "**Bên Nhận thế chấp**", tùy từng trường hợp);

A2) CÁC NGÂN HÀNG TRONG NƯỚC CHO VAY DỰ ÁN

(1) NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH QUẢNG NINH

Địa chỉ Đăng ký: Đường 25/4 – phường Bạch Đằng – TP Hạ Long – Tỉnh Quảng Ninh

Hoạt động Kinh doanh: Hoạt động ngân hàng

Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số: 0100112437-013 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 23/06/2008, thay đổi lần thứ 9 ngày 29/01/2018.

Điện thoại: 02033.556.816

Fax: 02033.556.618

Đại diện: **Ông Hoàng Quốc Chiến**

Chức vụ: **Giám đốc**

CMND số 100562523 do Công an Quảng Ninh cấp ngày 21/05/2007

Văn bản Ủy quyền: số 25/UQ VCB PC ngày 17/01/2018 của Chủ tịch Hội đồng quản trị, người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ủy quyền cho Giám đốc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Quảng Ninh.

(2) NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH BẮC HÀ NỘI

Địa chỉ Đăng ký: Số 441 đường Nguyễn Văn Linh, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.





Hoạt động Kinh doanh: Hoạt động ngân hàng

Thành lập: Giấy phép thành lập số: Số 0100111948-077 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 11/8/2009

Điện thoại: 024.38759767

Fax: 024.38758414

Đại diện: Ông Nguyễn Hữu Thắng

Chức vụ: Giám đốc

CMND số 027073000294 Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 22/05/2017

Văn bản Ủy quyền: (Theo văn bản ủy quyền số 936/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 20/11/2018 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam)

(3) NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN SÀI GÒN - HÀ NỘI (SHB) - Chi nhánh: QUẢNG NINH

Địa chỉ Đăng ký: Số 488 - Đường Trần Phú – Phường Cẩm Thủy - Thành phố Cẩm Phả - Tỉnh Quảng Ninh.

Hoạt động Kinh doanh: Hoạt động ngân hàng

Mã số doanh nghiệp: 1800278630-007 do Sở kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ninh cấp đăng ký lần đầu ngày 08/06/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 19/07/2017;

Điện thoại: 0203.3723855

Fax: 0203.3723866

Đại diện: Ông Nguyễn Ngọc Bảo

Chức vụ: Giám đốc

CMND: 100716123 do Công an Tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 16/12/2010.

CCCD: 022081001918 do cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 05/04/2017.

Văn bản Ủy quyền số 188/UQ-TGD ngày 13/07/2017 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội.

Trong Iloại đồng này, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Ninh (“Vietcombank”), Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Hà Nội (“Vietinbank”) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Quảng Ninh (“SHB”) với tư cách là Các Ngân hàng Trong nước Cho vay Dự án được gọi chung là “Các Ngân hàng Trong nước Cho vay Dự án”, và cùng với Bộ Tài chính được gọi chung là “Các Bên Nhận thế chấp”.

VietinBank 







2. ĐẠI LÝ QUẢN LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM (Bên B):
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH BẮC HÀ NỘI

Địa chỉ Đăng ký: Số 441 đường Nguyễn Văn Linh, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Hoạt động Kinh doanh: Hoạt động ngân hàng

Thành lập: Giấy phép thành lập: Số 0100111948-077 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 11/8/2009

Điện thoại: 024.38759767

Fax: 024.38758414

Đại diện: Ông Nguyễn Hữu Thắng

Chức vụ: Giám đốc

CMND số 027073000294 Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 22/05/2017

Văn bản Ủy quyền: (Theo văn bản ủy quyền số 936/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 20/11/2018 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam)

(trong Hợp đồng này, Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm (Bên B) hành động với tư cách Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm theo quyền của Các Bên Nhận thế chấp tại Điều 3 của Hợp đồng này)

3. BÊN THẾ CHẤP (Bên C)

C1) **TẬP ĐOÀN ĐIỆN LỰC VIỆT NAM** (Người được bảo lãnh của Các Hợp đồng vay Nước ngoài)

Tên tổ chức: **TẬP ĐOÀN ĐIỆN LỰC VIỆT NAM**

Địa chỉ Đăng ký: Số 11, phố Cửa Bắc, phường Trúc Bạch, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Hoạt động Kinh doanh: Sản xuất, truyền tải, phân phối điện và các ngành nghề kinh doanh được phép khác

Thành lập: Quyết định số 148/2006/QĐ-TTg ngày 22/06/2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Công ty Mẹ - Tập đoàn Điện lực Việt Nam, Quyết định số 975/QĐ-TTg ngày 25/06/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển Công ty Mẹ - Tập đoàn Điện lực Việt Nam thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà Nước làm chủ sở hữu và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên mã số doanh nghiệp: 0100100079 đăng ký lần đầu ngày 08/07/2010, cùng các sửa đổi,

VietinBank 

(Handwritten signatures and stamps)



với đăng ký thay đổi lần thứ sáu ngày 22/01/2019 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hà Nội cấp.

Điện thoại: 84-24-6694 6789

Fax: 84-24-6694 6666

Đại diện: Nguyễn Xuân Nam

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

CMND: số 012894889 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 30/06/2006

Văn bản Ủy quyền: Giấy ủy quyền số 86/UQ-EVN ngày 07/01/2019 của Tổng giám đốc Tập đoàn Điện lực Việt Nam.

C2) CÔNG TY CỔ PHẦN NHIỆT ĐIỆN QUẢNG NINH (Người vay của các Hợp đồng tín dụng, Người vay lại của các Hợp đồng vay Nước ngoài và là Chủ đầu tư các dự án hình thành nên tài sản đảm bảo)

Địa chỉ đăng ký: Tổ 33, khu 5, phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh: sản xuất và kinh doanh điện

Thành lập: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 22.03.000081 đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2002 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 10 tháng 6 năm 2014 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp.

Điện thoại: 84-020 3365 7539

Fax: 84-020 3365 7540

Đại diện: Ông Ngô Sinh Nghĩa

Chức vụ: Phó Tổng giám đốc Công ty

Căn cước công dân số 022078000653 do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 16/06/2016.

Văn bản ủy quyền: Quyết định số 686/QĐ-NĐQN ngày 22/6/2018 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh

(trong Hợp đồng này, Tập đoàn Điện lực Việt Nam và Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh với tư cách là Bên Thấp chấp được gọi là "**Bên Thấp chấp**" hoặc "**Bên C**")

CƠ SỞ THIẾT LẬP HỢP ĐỒNG

CĂN CỨ VÀO việc các giao dịch quy định trong Hợp đồng này được điều chỉnh và cho phép bởi các văn bản sau đây:

(1) Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 của nước CHXHCN Việt Nam;

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

VietinBank 


6



37-
ANG
CÓ P
SVIE
NH
NINH
QU



(3) Luật Các Tổ Chức Tín Dụng số 47/2010/QH11 do Quốc Hội thông qua ngày 16 tháng 6 năm 2010; Luật Sửa Đổi, Bổ Sung Một Số Điều Của Luật Các Tổ Chức Tín Dụng số 17/2017/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2017

(4) Luật Đất Đai số 45/2013/QH13 do Quốc Hội thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013;

(5) Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 do Quốc Hội thông qua ngày 17 tháng 11 năm 2016;

(6) Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP (như được sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm);

(7) Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 09 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm (như được sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm);

(8) Nghị định số 91/2018/NĐ-CP ngày 26 tháng 06 năm 2018 của Chính phủ về cấp và quản lý bảo lãnh chính phủ (như được sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm);

(9) Thông tư số 10/2016/TT-BTC ngày 19 tháng 01 năm 2016 hướng dẫn thế chấp tài sản để đảm bảo cho các khoản vay được Chính phủ bảo lãnh (như được sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm);

(10) Thông tư liên tịch số 16/2014/TT-LT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/06/2014 hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm (như được sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm).

(11) Văn bản số 1278/CP-CN ngày 23/09/2003 và Quyết định số 1195/QĐ-TTg ngày 09/11/2005 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương giao Bộ Tài chính cấp bảo lãnh cho Hợp đồng vay các tổ chức tín dụng nước ngoài để thực hiện Dự án Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh 1 & 2;

(12) Văn bản số 1446/TTg-QHQT ngày 15/9/2006 và Văn bản số 898/QĐ-TTg ngày 18/7/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt nội dung thư bảo lãnh và giao Bộ Tài chính thay mặt Chính phủ ký Thư bảo lãnh cho Hợp đồng vay của Dự án Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh 1 & 2;

CĂN CỨ VÀO Hợp đồng vay ký ngày 01 tháng 04 năm 2006 giữa Tập đoàn Điện lực Việt Nam và Ngân hàng Xuất nhập khẩu Trung Quốc (China Exim Bank) với tư cách là ngân hàng cho vay theo đó một khoản tín dụng với số tiền gốc tối đa bằng 407.425.533USD (bằng chữ: Bốn trăm linh bảy triệu, bốn trăm hai mươi lăm nghìn, năm trăm ba mươi ba Đô La Mỹ) giá trị hoàn thành giải ngân là 402.056.204,25USD (bằng chữ: Bốn trăm linh hai triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn, hai trăm linh bốn Đô La Mỹ và hai mươi lăm cent), ("**Hợp đồng vay Nước ngoài No.1**") được cấp cho Tập đoàn Điện lực Việt Nam để tài trợ Dự án Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh 1 ("**Dự án No.1**").



CĂN CỨ VÀO Hợp đồng vay ký ngày 04 tháng 04 năm 2007 giữa Tập đoàn Điện lực Việt Nam và Ngân hàng Xuất nhập khẩu Trung Quốc (China Exim Bank) với tư cách là ngân hàng cho vay theo đó một khoản tín dụng với số tiền gốc tối đa bằng 355.793.000USD (bằng chữ: Ba trăm năm mươi lăm triệu, bảy trăm chín mươi ba nghìn Đô La Mỹ chẵn) giá trị hoàn thành giải ngân là 327.090.733,38USD (bằng chữ: Ba trăm hai mươi bảy triệu, không trăm chín mươi nghìn, bảy trăm ba mươi ba Đô La Mỹ và ba mươi tám cent) ("**Hợp đồng vay Nước ngoài No.2**") được cấp cho Tập đoàn Điện lực Việt Nam để tài trợ Dự án Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh 2 ("**Dự án No.2**").

Trong Hợp đồng này, Hợp đồng vay Nước ngoài No.1 và Hợp đồng vay Nước ngoài No.2 được gọi chung là "Các Hợp đồng vay Nước ngoài"; Dự án Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh 1 và Dự án Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh 2 được gọi chung là "Dự án Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh" hoặc "Dự án".

CĂN CỨ VÀO Thư Bảo Lãnh ngày 02 tháng 10 năm 2006 do Bộ Tài chính thay mặt Chính phủ phát hành để bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán của Tập đoàn Điện lực Việt Nam theo Hợp đồng vay Nước ngoài No.1 ("**Thư Bảo Lãnh No.1**");

CĂN CỨ VÀO Thư Bảo Lãnh ngày 31 tháng 07 năm 2007 do Bộ Tài chính thay mặt Chính phủ phát hành để bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán của Tập đoàn Điện lực Việt Nam theo Hợp đồng vay Nước ngoài số No.2 ("**Thư Bảo Lãnh No.2**");

Trong Hợp đồng này, Thư Bảo Lãnh No.1 và Thư Bảo Lãnh No.2 được gọi chung là "Các Thư bảo lãnh"

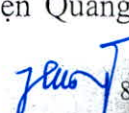
CĂN CỨ VÀO các Hợp đồng tín dụng:

(1) Hợp đồng tín dụng số 01/2013/DA/NTQN-NĐQN ký ngày 15 tháng 05 năm 2013 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Quảng Ninh ("**Vietcombank**") và Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh, theo đó Vietcombank đồng ý cấp cho Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh khoản tiền vay bằng đồng Việt Nam không vượt quá 391.000.000.000VNĐ (bằng chữ: Ba trăm chín mươi một tỷ đồng chẵn) giá trị hoàn thành giải ngân là 391.000.000.000 VNĐ (bằng chữ: Ba trăm chín mươi một tỷ đồng chẵn) ("**Hợp đồng tín dụng No.1**");

(2) Hợp đồng tín dụng số 02/2013/DA/NTQN-NĐQN ký ngày 03 tháng 05 năm 2013 giữa Vietcombank và Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh, theo đó Vietcombank đồng ý cấp cho Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh khoản tiền vay bằng đồng Việt Nam không vượt quá 40.000.000.000VNĐ (bằng chữ: Bốn mươi tỷ đồng chẵn) giá trị hoàn thành giải ngân là 40.000.000.000 VNĐ (bằng chữ: Bốn mươi tỷ đồng chẵn) ("**Hợp đồng tín dụng No.2**");

(3) Hợp đồng tín dụng số 01/2014/DA/NTQN-NĐQN ngày 30 tháng 09 năm 2014 ký kết giữa Vietcombank và Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh, theo đó Vietcombank đồng ý cấp cho Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng

VietinBank 








Ninh khoản tiền vay bằng đồng Việt Nam không vượt quá 901.000.000.000VNĐ (bằng chữ: Chín trăm linh một tỷ đồng chẵn) giá trị hoàn thành giải ngân là 757.800.000.000 VNĐ (bằng chữ: Bảy trăm năm mươi bảy tỷ, tám trăm triệu đồng chẵn) **“Hợp đồng tín dụng No.3”**);

(4) Hợp đồng tín dụng số 117/HĐTD-NĐQNgày 07 tháng 05 năm 2007 và Văn bản sửa đổi ngày 02 tháng 07 năm 2009 ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam Chi nhánh Bắc Hà Nội (**“Vietinbank”**) và Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh, theo đó Vietinbank đồng ý cấp cho Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh khoản tiền vay bằng đồng Việt Nam không vượt quá 1.000.000.000.000VNĐ (bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng chẵn) giá trị hoàn thành giải ngân là 964.497.000.000 VNĐ (bằng chữ: Chín trăm sáu mươi bốn tỷ, bốn trăm chín mươi bảy triệu đồng chẵn) (**“Hợp đồng tín dụng No.4”**);

(5) Hợp đồng tín dụng số 55/2015-HĐTDDA/NHCT129-NĐQN ký ngày 04 tháng 03 năm 2015 được ký kết giữa Vietinbank và Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh, theo đó Vietinbank đồng ý cấp cho Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh khoản tiền vay bằng đồng Việt Nam không vượt quá 190.000.000.000VNĐ (bằng chữ: Một trăm chín mươi tỷ đồng chẵn) giá trị hoàn thành giải ngân là 190.000.000.000VNĐ (bằng chữ: Một trăm chín mươi tỷ đồng chẵn) (**“Hợp đồng tín dụng No.5”**);

(6) Hợp đồng tín dụng số 328/2017-HDDCVDADDTL/NHCT129-NHIETDIENQUANGNINH ký ngày 12 tháng 10 năm 2017 Vietinbank và Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh, theo đó Vietinbank đồng ý cấp cho Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh khoản tiền vay bằng đồng Việt Nam không vượt quá 190.000.000.000VNĐ (bằng chữ: Một trăm chín mươi tỷ đồng chẵn) giá trị hoàn thành giải ngân là 190.000.000.000VNĐ (bằng chữ: Một trăm chín mươi tỷ đồng chẵn) (**“Hợp đồng tín dụng No.6”**);

(7) Hợp đồng tín dụng số 60/2015/HĐTDTDH-PN/SHB.110301 ký ngày 22 tháng 04 năm 2015 ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội Chi nhánh Quảng Ninh (**“SHB”**) và Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh, theo đó SHB đồng ý cấp cho Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh khoản tiền vay bằng đồng Việt Nam không vượt quá 190.000.000.000VNĐ (bằng chữ: Một trăm chín mươi tỷ đồng chẵn) giá trị hoàn thành giải ngân là 190.000.000.000VNĐ (bằng chữ: Một trăm chín mươi tỷ đồng chẵn) (**“Hợp đồng tín dụng No.7”**);

(8) Hợp đồng tín dụng số 126/2017/HĐTDTDH-TC/SHB.110301 ký ngày 03 tháng 10 năm 2017 giữa SHB và Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh, theo đó SHB đồng ý cấp cho Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh khoản tiền vay bằng đồng Việt Nam không vượt quá 498.000.000.000VNĐ (bằng chữ: Bốn trăm chín mươi tám tỷ đồng chẵn) giá trị đã giải ngân là 146.081.499.917VNĐ (bằng chữ: Một trăm bốn mươi sáu tỷ, không trăm tám mươi một triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn, chín trăm mười bảy đồng), cam kết cho vay còn lại được phép giải ngân là 351.918.500.083 VNĐ (bằng chữ: Ba trăm năm mươi một tỷ, chín



trăm mười tám triệu, năm trăm nghìn, không trăm tám mươi ba đồng) ("**Hợp đồng tín dụng No.8**")

(9) Hợp đồng tín dụng được ký giữa Ngân hàng **Vietinbank** và Công ty CP Nhiệt điện Quảng Ninh để tài trợ cho dự án "Nâng cấp, cải tạo hệ thống xử lý Khí thải Nhà máy Nhiệt điện Quảng Ninh" theo đó **Vietinbank** cam kết cấp cho Công ty CP Nhiệt điện Quảng Ninh khoản tiền vay bằng đồng Việt Nam không vượt quá 1.273.000.000.000VNĐ (bằng chữ: Một nghìn hai trăm bảy mươi ba tỷ đồng chẵn) ("**Hợp đồng tín dụng No.9**")

Hợp đồng tín dụng No.1, Hợp đồng tín dụng No.2, Hợp đồng tín dụng No.3, Hợp đồng tín dụng No.4, Hợp đồng tín dụng No.5, Hợp đồng tín dụng No.6, Hợp đồng tín dụng No.7, Hợp đồng tín dụng No.8 và Hợp đồng tín dụng No.9 được gọi chung là "**Các Hợp đồng tín dụng**".

Để đảm bảo thanh toán đầy đủ, kịp thời theo dư nợ, dư bảo lãnh đã có hoặc sẽ phát sinh trong tương lai của Bên Thế chấp với Các Bên Nhận thế chấp theo quy định tại Điều 2 dưới đây (các "Nghĩa vụ được Bảo đảm"), các bên cùng nhau thỏa thuận ký kết Hợp đồng này với các nội dung sau:

Điều 1. Tài sản Thế chấp:

Trong Hợp đồng này,

"**Dự Án**" là Dự Án Nhà máy Nhiệt Điện Quảng Ninh 1, Dự Án Nhà máy Nhiệt Điện Quảng Ninh 2 và Dự án nâng cấp, cải tạo hệ thống xử lý khí thải Nhà máy Nhiệt điện Quảng Ninh.

"**Máy móc Thiết bị**" có nghĩa là toàn bộ máy móc, thiết bị, nội thất, đồ đạc, phương tiện vận tải và các động sản khác liên quan đến, và phục vụ cho Dự Án mà Bên Thế chấp hiện đang hoặc sẽ sở hữu.

"**Các Công trình Dự án**" là Nhà máy và các hạng mục công trình khác thuộc về Dự án được mô tả tại Quyết định đầu tư số 117/NĐQN-QĐ-HĐQT ngày 05 tháng 11 năm 2003 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh 1; Quyết định đầu tư số 650/NDQN-QĐ-IIDQT ngày 28 tháng 8 năm 2006 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh 2; và Quyết định số 358/QĐ-NĐQN-HĐQT ngày 03/4/2017 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, Thiết kế cơ sở và Quyết định đầu tư Dự án nâng cấp, cải tạo hệ thống xử lý khí thải Nhà máy Nhiệt điện Quảng Ninh.

"**Các Hợp đồng Bảo hiểm**" có nghĩa là tất cả các thỏa thuận, cam kết, hợp đồng, giấy chứng nhận và các tài liệu khác về bảo hiểm và tái bảo hiểm liên quan đến Dự án (trong giai đoạn xây dựng và vận hành).

"**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

[Handwritten signatures and stamps]
10



Tài chính công bố hàng năm theo quy định của pháp luật hiện hành.

Khu Đất là:

(a) khu đất và mặt nước có diện tích Hai triệu, tám trăm sáu mươi tám nghìn, không trăm hai mươi bảy mét vuông ($2.868.027 \text{ m}^2$) tại địa bàn phường Hà Khánh, TP Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh 1&2.

(b) bất kỳ khu đất và khu mặt nước nào khác thuộc Dự Án mà Bên Thế chấp được giao/cho thuê để thực hiện Dự Án, được mô tả chi tiết hơn tại các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất và các Giấy tờ về Đất (danh mục được đính kèm tại Phụ Lục 1).

Giấy tờ về Đất gồm:

a) Quyết định số 921/QĐ-UB ngày 25 tháng 3 năm 2004 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc giao đất cho Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh để xây dựng Nhà máy Nhiệt điện Quảng Ninh tại phường Hà Khánh, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

b) Quyết định số 4136/QĐ-UB ngày 15 tháng 11 năm 2004 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc giao đất cho Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh để làm bãi xỉ và hành lang thải xỉ tại phường Hà Khánh, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

c) Quyết định số 2557/QĐ-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc chuyển hình thức sử dụng đất từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất cho Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh để thực hiện dự án xây dựng Nhà máy Nhiệt điện Quảng Ninh tại Phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long.

d) Quyết định số 2621/QĐ-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc thu hồi và giao đất cho UBND thành phố Hạ Long, UBND huyện Hoành Bồ để bồi thường, GPMB thực hiện dự án đầu nối đường dây 500kV và 220kV từ NMNĐ Quảng Ninh tới trạm biến áp 500kV của BQL dự án công trình điện miền Bắc tại phường Hà Khánh, TP Hạ Long và xã Thống Nhất, Huyện Hoành Bồ

e) Quyết định số 3242/QĐ-UBND ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc thu hồi và giao đất cho UBND thành phố Hạ Long, UBND huyện Hoành Bồ để bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đầu nối đường dây 500kV Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh tới trạm biến áp 500kV tại xã Thống Nhất, Huyện Hoành Bồ.

f) Quyết định số 2128/QĐ-UBND ngày 27 tháng 7 năm 2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc thu hồi và giao đất cho UBND huyện Hoành Bồ và thị xã Cẩm Phả để bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án xây dựng đường dây 35kV và trạm biến áp cấp điện cho trạm bơm nước kỹ thuật của NMNĐ Quảng Ninh tại xã Hòa Bình, Huyện Hoành Bồ và xã Dương Huy, thị xã Cẩm Phả.



g) Quyết định số 63/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc thu hồi và giao đất cho UBND thành phố Hạ Long, huyện Hoành Bồ và thị xã Cẩm Phả để bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án xây dựng hệ thống cung cấp nước ngọt kỹ thuật kết hợp nước thi công của NMNĐ Quảng Ninh tại phường Hà Khánh, TP Hạ Long; xã Vũ Oai, xã Hòa Bình, Huyện Hoành Bồ và xã Dương Huy, thị xã Cẩm Phả.

h) Quyết định số 471/QĐ-UBND ngày 17 tháng 02 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc thuê đất và thuê đất bổ sung theo hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm để xây dựng tuyến đường ống kỹ thuật kết hợp nước thi công Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh tại phường Hà Khánh, TP Hạ Long; xã Vũ Oai, xã Hòa Bình, Huyện Hoành Bồ và xã Dương Huy, thị xã Cẩm Phả.

i) Quyết định số 3920/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc điều chỉnh ranh giới, diện tích giao đất cho Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh và áp dụng phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng Khu quản lý vận hành và sửa chữa, khu nhà ở CBCNV tại xã Thống Nhất, huyện Hoành Bồ.

j) Quyết định số 184/QĐ-UBND ngày 23 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc thu hồi điều chỉnh ranh giới, diện tích giao đất cho Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng để xây dựng Khu quản lý vận hành và sửa chữa, khu nhà ở CBCNV tại xã Thống Nhất, huyện Hoành Bồ.

l) Hợp đồng thuê đất số 54 ngày 13/4/2015 giữa Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh và UBND tỉnh Quảng Ninh về việc cho Công ty thuê đất để xây dựng nhà máy chính và khuôn viên, kênh nước làm mát tuần hoàn, tuyến mương cắt nước ngoài hàng rào nhà máy chính, khu vực bãi xi Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh.

m) Hợp đồng thuê đất số 230 ngày 27/11/2015 giữa Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh và UBND tỉnh Quảng Ninh về việc cho Công ty thuê đất để xây dựng móng cột đường dây 35kV và trạm biến áp cấp điện cho trạm bơm nước kỹ thuật của Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh tại xã Hòa Bình, Huyện Hoành Bồ và xã Dương Huy, thị xã Cẩm Phả.

n) Hợp đồng thuê đất số 241 ngày 24/5/2016 giữa Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh và UBND tỉnh Quảng Ninh về việc cho Công ty thuê đất để xây dựng tuyến đường ống cung cấp nước kỹ thuật kết hợp nước thi công Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh

o) Hợp đồng thuê đất số 242 ngày 24/5/2016 giữa Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh và UBND tỉnh Quảng Ninh về việc cho Công ty thuê đất để xây dựng các móng cột dự án đường dây 500kV và 220kV đầu nối từ Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh đến trạm 500kV Quảng Ninh;

p) Hợp đồng thuê đất số 374 ngày 13/7/2016 giữa Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh và UBND tỉnh Quảng Ninh về việc cho Công ty thuê đất hạng mục trạm bơm nước lắng trong quay về Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh



q) Hợp đồng thuê đất số 640 ngày 01/11/2016 giữa Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh và UBND tỉnh Quảng Ninh về việc cho Công ty thuê đất hạng mục hành lang đường ống thải xỉ Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh

r) Hợp đồng thuê đất số 641 ngày 01/11/2016 giữa Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh và UBND tỉnh Quảng Ninh về việc cho Công ty thuê đất hạng mục bờ bắc kênh làm mát Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh

s) Hợp đồng thuê đất số 476 ngày 06/12/2017 giữa Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh và UBND tỉnh Quảng Ninh về việc cho Công ty thuê đất hạng mục cầu cảng Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh

t) Hợp đồng thuê đất/thuê mặt nước đối với Khu Đất được ký giữa cơ quan có thẩm quyền và Bên Thế chấp;

u) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất; và

y) bất kỳ Hợp đồng, quyết định hoặc văn bản nào do Ủy Ban Nhân Dân thành phố Hạ Long hoặc cơ quan có thẩm quyền khác ban hành về việc giao/cho thuê Khu Đất để thực hiện Dự Án.¹

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất gồm:

(a) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số B0 835183 ngày 01 tháng 07 năm 2015 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Quảng Ninh cấp cho Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh đối với lô đất diện tích 598.273,0 m² để xây dựng nhà máy chính;

(b) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số B0 835155 ngày 01 tháng 07 năm 2015 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Quảng Ninh cấp cho Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh đối với lô đất diện tích 4.201,2 m² để xây dựng khuôn viên nhà máy;

(c) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số B0 835153 ngày 01 tháng 07 năm 2015 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Quảng Ninh cấp cho Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh đối với lô đất diện tích 100.608,5 m² để xây dựng kênh nước làm mát tuần hoàn;

(d) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số B0 835182 ngày 01 tháng 07 năm 2015 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Quảng Ninh cấp cho Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh đối với lô đất diện tích 336.843,8 m² để xây dựng hệ thống kênh dẫn nước, ống dẫn nước và kè kênh nước làm mát;

(e) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số B0835154 ngày 01 tháng 07 năm 2015 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Quảng Ninh cấp cho Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh đối với lô đất diện tích 46.816,9 m² để xây dựng tuyến mương cắt nước ngoài hàng rào nhà máy chính

¹ Bên Thế chấp cung cấp và xác nhận thông tin.



(g) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số B0835152 ngày 01 tháng 07 năm 2015 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Quảng Ninh cấp cho Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh đối với lô đất diện tích 1.614.796,1 m² để thi công bãi thải xỉ và hành lang an toàn bãi thải xỉ;

(h) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 955095 ngày 17 tháng 04 năm 2017 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Quảng Ninh cấp cho Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh đối với lô đất diện tích 164.103,8 m² để xây dựng kênh dẫn nước làm mát;

i) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 955069 ngày 13 tháng 04 năm 2017 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Quảng Ninh cấp cho Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh đối với lô đất diện tích 2.383,7 m² để xây dựng trạm bơm nước lắng trong quay về;

(j) Bất kỳ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất nào đối với Khu Đất được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Quảng Ninh hoặc cơ quan có thẩm quyền khác cấp cho Bên Thế chấp.

“Cơ quan Đăng ký Quyền sử dụng Đất” là Văn phòng Đăng ký Đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Quảng Ninh hoặc bất kỳ cơ quan nào khác có thẩm quyền đăng ký các Biện pháp bảo đảm liên quan đến quyền sử dụng đất và bất động sản của Dự Án theo quy định của pháp luật hiện hành.

“Cơ quan Đăng ký Giao dịch Bảo đảm” là các Trung tâm Đăng ký Giao dịch, Tài sản của Cục Đăng ký Quốc gia Giao dịch Bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp hoặc bất kỳ cơ quan nào khác có thẩm quyền đăng ký các biện pháp bảo đảm liên quan đến động sản và quyền tài sản của Dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

1.1. Bên Thế chấp là chủ sở hữu hợp pháp các tài sản và các quyền, lợi ích liên quan đến tài sản hình thành từ khoản vay theo Các Hợp đồng vay Nước ngoài được Chính Phủ bảo lãnh theo Các Thư Bảo Lãnh, tài sản hình thành từ khoản vay theo Hợp đồng Tín dụng, tài sản hình thành từ vốn tự có của Bên Thế chấp cùng các tài sản khác của Dự Án (nếu có) sau đây:

a) Các hạng mục Công trình Dự Án (Nhà máy và các hạng mục công trình khác thuộc về Dự Án được mô tả tại Quyết định đầu tư số 117/NĐQN-QĐ-HĐQT ngày 05 tháng 11 năm 2003, Quyết định số 650/NĐQN-QĐ-HĐQT ngày 28 tháng 8 năm 2006 và Quyết định số 358/QĐ-NĐQN-HĐQT ngày 03/4/2017 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh;

b) Quyền nhận tiền bồi hoàn /hoặc thanh toán liên quan đến thụ hưởng các bảo hiểm xây dựng hoặc bảo hiểm tài sản (trong thời gian xây dựng và vận hành) được nêu tại Điều 3.6.8 của Hợp đồng này mà Bên Thế chấp nhận được hoặc sẽ nhận được thuộc mọi tính chất và mô tả nhằm để trao đổi, hoặc thay thế cho, bất kỳ quyền và tài sản nào được đề cập trong đoạn (a) nêu trên;



c) Các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh khai thác giá trị quyền sử dụng đất thuộc dự án nêu trên.

1.2. Các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu hoặc đồng chủ sở hữu tài sản của Bên C bao gồm:

- (i) Hợp đồng Thuê Đất và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất.
- (ii) Báo cáo nghiệm thu hoàn thành công trình và báo cáo quyết toán vốn đầu tư xây dựng Dự Án được một Công ty Kiểm toán độc lập kiểm toán và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- (iii) Giấy tờ ghi nhận quyền sở hữu công trình của Bên Thế chấp đối với các hạng mục công trình của Dự án ("**Các Công trình Dự án**");
- (iv) Giấy chứng nhận đăng ký các Biện pháp bảo đảm được tạo lập theo Hợp đồng này do Cơ quan Đăng ký Quyền sử dụng Đất cấp;
- (v) Bất kỳ văn bản gia hạn, sửa đổi hoặc bổ sung nào đối với các tài liệu liệt kê tại các đoạn từ (i) đến (iv) ở trên;

1.3. Tài sản Thế chấp là tài sản hình thành từ Dự án Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh 1, Dự án Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh 2 và Dự án nâng cấp, cải tạo hệ thống xử lý khí thải Nhà máy Nhiệt điện Quảng Ninh trên Khu đất được cơ quan có thẩm quyền giao cho Bên Thế chấp sử dụng (theo các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất được liệt kê chi tiết tại Phụ Lục 1).

1.4. Giá trị tài sản:

1.4.1. Tài sản Thế chấp hình thành từ nguồn vốn vay, vốn tự có và vốn khác được xác định giá trị trên cơ sở như sau:

(i) Quyết định số 102/QĐ-NĐQN ngày 09 tháng 02 năm 2017 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh về việc phê duyệt Tổng mức đầu tư, tổng dự toán hiệu chỉnh Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh 1. Tổng mức đầu tư trước thuế là *Mười nghìn, bốn trăm ba mươi sáu tỷ, hai trăm linh bốn triệu, sáu trăm bảy mươi nghìn, năm trăm tám mươi bảy Đồng* (10.436.204.670.587VNĐ);

Dự án Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh 1 đã được cấp chứng chỉ PAC từ tháng 7 năm 2011 và tháng 4 năm 2011, cấp chứng chỉ FAC vào tháng 9 năm 2013;

(ii) Quyết định số 466/QĐ-NĐQN ngày 29 tháng 4 năm 2014 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh về việc phê duyệt Tổng mức đầu tư, tổng dự toán hiệu chỉnh Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh 2. Tổng mức đầu tư trước thuế là *Mười một nghìn, tám trăm năm mươi bảy tỷ, không trăm ba mươi tư triệu, chín trăm chín mươi sáu nghìn, hai trăm sáu mươi sáu Đồng* (11.857.034.996.266VNĐ)

Dự án Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh 2 đã được cấp chứng chỉ PAC từ tháng 01 năm 2014 và tháng 03 năm 2014, cấp chứng chỉ FAC vào tháng 01 năm



2016 và tháng 03 năm 2016

(iii) Quyết định số 358/QĐ-NĐQN-HĐQT ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, Thiết kế cơ sở và Quyết định đầu tư Dự án nâng cấp, cải tạo hệ thống xử lý khí thải Nhà máy Nhiệt điện Quảng Ninh. Tổng mức đầu tư trước thuế là *Một nghìn, năm trăm chín mươi hai tỷ, không trăm chín mươi hai triệu, một trăm bốn mươi hai nghìn, chín trăm linh năm Đồng* (1.592.092.142.905 VNĐ)

Các bên đồng ý rằng giá trị Tài sản Thế chấp vào ngày ký Hợp đồng này là Bốn nghìn, hai trăm sáu mươi chín tỷ, hai trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn, chín trăm bốn mươi ba Đồng (4.269.252.499.943 VNĐ) (tương ứng với phần giá trị chi phí xây dựng trước thuế theo Quyết định số 102/QĐ-NĐQN ngày 09 tháng 02 năm 2017 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh về việc phê duyệt Tổng mức đầu tư, tổng dự toán hiệu chỉnh Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh 1; Quyết định số 466/QĐ-NĐQN ngày 29 tháng 4 năm 2014 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh về việc phê duyệt Tổng mức đầu tư, tổng dự toán hiệu chỉnh Nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh 2 và Quyết định số 358/QĐ-NĐQN-HĐQT ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, Thiết kế cơ sở và Quyết định đầu tư Dự án nâng cấp, cải tạo hệ thống xử lý khí thải Nhà máy Nhiệt điện Quảng Ninh).

1.4.2. Các bên đồng ý rằng giá trị của Tài sản Thế chấp sẽ được định giá lại vào thời điểm sau [Sáu mươi (60)] Ngày làm việc kể từ ngày báo cáo quyết toán vốn đầu tư hoàn thành Dự án nâng cấp, cải tạo hệ thống xử lý khí thải Nhà máy Nhiệt điện Quảng Ninh được một Công ty Kiểm toán Độc lập kiểm toán và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trong Hợp đồng này, "**Ngày làm việc**" có nghĩa là bất kỳ ngày nào trừ (i) ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật và ngày lễ tại Việt Nam và (ii) bất kỳ ngày nào mà vào ngày đó các ngân hàng tại Việt Nam được phép hoặc bắt buộc phải đóng cửa theo quy định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1.4.3. Giá trị mới của Tài sản Thế chấp tại từng lần định giá lại như quy định tại Mục 1.4.2 trên đây sẽ được các bên ghi nhận trong các phụ lục bổ sung của Hợp đồng này hoặc biên bản định giá, được coi là bộ phận không tách rời của Hợp đồng này.

Đồng thời, các bên đồng ý rằng giá trị Tài sản Thế chấp quy định tại Mục 1.4 này chỉ mang tính tham khảo và không được áp dụng khi xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 4.

1.4.4. Tỷ lệ Phân chia

a) Tỷ lệ Phân chia Tạm thời Tài sản Thế chấp.

VietinBank





Từ ngày ký Hợp đồng này cho tới trước thời điểm Tài sản Thế chấp được định giá lại theo quy định tại Mục 1.4.2 ở trên, Tỷ lệ Phân chia Tài sản Thế chấp:

- Giá trị tài sản bảo đảm cho Bộ Tài chính là: 3.358.670.346.811VNĐ tương đương 14,06% Tổng mức đầu tư và 78,67%% tài sản thế chấp.

- Giá trị tài sản bảo đảm cho các Ngân hàng Trong nước Cho vay Dự án trong đó

+Vietcombank là 240.860.820.645 VNĐ, tương đương 1,01% Tổng mức đầu tư của Dự án và 5,64% giá trị Tài sản Thế chấp;

+Vietinbank là: 530.326.779.489VNĐ, tương đương 2,22% Tổng mức đầu tư của Dự án và 12,42% giá trị Tài sản Thế chấp;

+SHB là: 139.394.552.998VNĐ, tương đương 0,58% Tổng mức đầu tư của Dự án và 3,27% giá trị Tài sản Thế chấp.

Ghi chú: tỷ lệ phân chia Tài sản thế chấp tạm thời được xác định trên cơ sở:

(1) Đối với Các Hợp Đồng Vay Nước Ngoài được Chính phủ bảo lãnh: giá trị hoàn thành giải ngân (được quy đổi thành đồng Việt Nam theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ngày 31/12/2017 là 22.735VNĐ/USD)

(2) Đối với Các Hợp đồng tín dụng trong nước, trong đó:

(i) Đối với khoản vay đã kết thúc giải ngân: giá trị hoàn thành giải ngân.

(ii) Đối với khoản vay đang thực hiện: giá trị đã giải ngân cộng cam kết cho vay còn lại được phép giải ngân

b) Tỷ lệ Phân chia Chính thức Tài sản Thế chấp.

Sau khi Báo cáo nghiệm thu hoàn thành công trình và báo cáo quyết toán vốn đầu tư xây dựng Dự án nâng cấp, cải tạo hệ thống xử lý khí thải Nhà máy Nhiệt điện Quảng Ninh được kiểm toán và được cấp có thẩm quyền phê duyệt và Tài sản Thế chấp được định giá lại theo quy định tại Mục 1.4.2 ở trên, Tỷ lệ Phân chia Chính thức Tài sản Thế chấp sẽ được xác định căn cứ theo tỷ lệ dư nợ gốc theo các Hợp đồng vay Nước ngoài và dư nợ gốc theo Hợp đồng Tín dụng tại ngày, áp dụng tỷ giá ngày Báo cáo nghiệm thu hoàn thành công trình và báo cáo quyết toán vốn đầu tư xây dựng Dự án nâng cấp, cải tạo hệ thống xử lý khí thải Nhà máy Nhiệt điện Quảng Ninh được kiểm toán và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Các Bên Nhận thế chấp xác nhận Tỷ lệ Phân chia Chính thức Tài sản Thế chấp trong phụ lục bổ sung của Hợp đồng này (theo mẫu tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này) và được coi là bộ phận không tách rời của Hợp đồng này.

1.5. Các trường hợp thuộc Tài sản Thế chấp:

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

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



1.6. Định giá lại Tài sản Thế chấp

Ngoại trừ việc định giá lại Tài sản Thế chấp theo quy định tại Mục 1.4 ở trên, Tài sản Thế chấp được định giá lại trong các trường hợp sau:

- Theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Thực hiện chuyển đổi sở hữu doanh nghiệp đối với một trong các Bên thế chấp: Cổ phần hóa, bán hoặc chuyển đổi sở hữu doanh nghiệp theo các hình thức khác
- Dùng tài sản để đầu tư ra ngoài doanh nghiệp.
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Nghĩa vụ được Bảo đảm:

2.1. Nghĩa vụ của Bên Thế chấp đối với Bộ Tài chính

Bên Thế chấp tự nguyện đem Tài sản Thế chấp được nêu tại khoản 1.1 của Điều 1 với giá trị tài sản bảo đảm và tỷ lệ phân chia được quy định tại khoản 1.4 của Điều 1 thế chấp cho Bộ Tài chính để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Bên Thế chấp theo tổng trị giá bảo lãnh bao gồm nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt chậm trả (nếu có), chi phí huỷ khoản vay và lệ phí, chi phí như được đề cập tại Các Thư bảo lãnh cho Các Hợp đồng vay Nước ngoài, trong đó số tiền gốc là 729.146.937,63 USD (Bằng chữ: Bảy trăm hai mươi chín triệu, một trăm bốn mươi sáu nghìn, chín trăm ba mươi bảy Đô la Mỹ và sáu mươi ba cent), dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2017 là: 344.380.409,95 USD (Bằng chữ: Ba trăm bốn mươi bốn triệu, ba trăm tám mươi nghìn, bốn trăm linh chín Đô la Mỹ và chín mươi lăm cent), phí bảo lãnh và cho nghĩa vụ trả nợ (gốc, lãi, lãi chậm trả) của Bên Thế chấp đối với Quỹ Tích lũy trả nợ phát sinh (nếu có) theo các khoản vay được Chính phủ bảo lãnh.

2.2. Nghĩa vụ của Bên Thế chấp đối với Các Ngân hàng Trong nước Cho vay Dự án

Bên Thế chấp tự nguyện đem Tài sản Thế chấp nêu tại khoản 1.1 của Điều 1 với giá trị tài sản bảo đảm và tỷ lệ phân chia được quy định tại khoản 1.4 của Điều 1 thế chấp cho Các Ngân hàng Trong nước Cho vay Dự án để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên C đối với Các Ngân hàng Trong nước Cho vay Dự án phát sinh từ các Hợp đồng Tín dụng, bao gồm và không giới hạn: (1) nghĩa vụ trả nợ gốc là 2.869.378.499.917 VNĐ (Bằng chữ: Hai nghìn, tám trăm sáu mươi chín tỷ, ba trăm bảy mươi tám triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn, chín trăm mười bảy đồng Việt Nam), dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2017 là: 1.732.280.499.917 VNĐ (Bằng chữ: Một nghìn bảy trăm ba mươi hai tỷ, hai trăm tám mươi triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn, chín trăm mười bảy đồng) (2) dư nợ gốc theo hợp đồng tín dụng được ký để đầu tư cho dự án “Nâng cấp, cải tạo hệ thống xử lý khí thải Nhà máy Nhiệt điện Quảng Ninh” (3) dư nợ gốc theo các Hợp đồng tín dụng khác phát sinh trong tương lai (nếu có) có liên quan tới việc hình thành tài sản thuộc Dự án Nhà máy Nhiệt điện Quảng Ninh; (4) lãi, các



khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại, và tất cả các nghĩa vụ liên quan khác theo các Hợp đồng tín dụng.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của các bên

3.1 Quyền của Bên A (Các Bên Nhận thế chấp)

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

Bên A phối hợp với Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm thực hiện việc đăng ký Tài sản Thế chấp theo quy định của pháp luật.

Yêu cầu Bên C thông báo và cung cấp bản sao (có chứng thực sao y bản chính) các hợp đồng bảo hiểm cho Tài sản Thế chấp.

3.1.2) Giữ giấy tờ liên quan đến Tài sản Thế chấp hoặc ủy quyền cho Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm thay mặt Bên A giữ.

3.1.3) Yêu cầu Bên C thông báo kịp thời sự thay đổi Tài sản Thế chấp; cung cấp thông tin về thực trạng Tài sản Thế chấp.

3.1.4) Được xem xét, kiểm tra trực tiếp theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất Tài sản Thế chấp khi đã hình thành, nhưng không được cản trở hoặc gây khó khăn cho việc hình thành, sử dụng, khai thác Tài sản Thế chấp.

3.1.5) Yêu cầu Bên C phải bảo quản, giữ gìn tài sản bảo đảm, áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục, để bảo toàn tài sản, giá trị Tài sản Thế chấp. Nếu Bên C không thực hiện thì Bên A được áp dụng các biện pháp cần thiết để Bên C phải thực thiện nghĩa vụ này.

Trong trường hợp có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của Tài sản Thế chấp do việc khai thác, sử dụng, trên cơ sở ý kiến thống nhất của tất cả các Bên Nhận thế chấp, yêu cầu Bên C phải ngừng việc khai thác công dụng Tài sản Thế chấp nếu do việc khai thác đó mà Tài sản Thế chấp có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị.

3.1.6) Khi Tài sản Thế chấp bị hư hỏng, yêu cầu Bên C trong một thời gian hợp lý phải sửa chữa; hoặc trên cơ sở ý kiến thống nhất của tất cả Các Bên Nhận thế chấp, yêu cầu Bên C trong một thời gian hợp lý phải thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương.

3.1.7) Trong trường hợp đến hạn thực hiện Nghĩa vụ được Bảo đảm mà Bên C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ, trên cơ sở ý kiến thống nhất của tất cả các Bên Nhận thế chấp, yêu cầu Bên C hoặc bên thứ ba giữ Tài sản Thế chấp bàn giao tài sản đó cho Các Bên Nhận thế chấp để phối hợp cùng xử lý;

3.1.8) Trên cơ sở ý kiến thống nhất của tất cả Các Bên Nhận thế chấp, xử lý Tài sản Thế chấp để thực hiện nghĩa vụ đến hạn của Bên C theo quy định tại Điều 4, Hợp đồng này và phù hợp với quy định tại Điều 32, Nghị định số 91/2018/NĐ-CP ngày 26/06/2018 về cấp và quản lý bảo lãnh Chính phủ;

Handwritten signatures and initials:
- Blue ink signature: *Janey*
- Blue ink signature: *Ngan*
- Blue ink signature: *A*
- Blue ink initials: *12*



3.1.9) Các Ngân hàng Trong nước Cho vay Dự án ngừng giải ngân, nếu xảy ra Sự kiện Vi phạm theo quy định tại Điều 4.1 của Hợp đồng này; hoặc khi phát hiện hoặc có cơ sở để cho rằng các cam kết của Bên C tại Điều 8 Hợp đồng này là không đúng sự thật.

3.1.10) Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm, Bên A có quyền thu hồi nợ đối với phần nghĩa vụ chưa được thanh toán từ (i) số dư trên tài khoản do Bên C mở liên quan đến Dự án và (ii) các khoản phải thu được thanh toán cho Bên C liên quan đến Dự án và hoạt động của Dự án;

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

Thông qua Hợp đồng này, Bên A ủy quyền cho Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm (Bên B) nhận, giữ và bảo quản bán chính các giấy tờ về Tài sản Thế chấp, thực hiện các quyền của Bên A (được quy định tại mục 3.1.1 tới mục 3.1.7 của Điều 3) liên quan tới quản lý Tài sản Thế chấp (không bao gồm quyền xử lý Tài sản Thế chấp) như được quy định cụ thể tại khoản 3.3 (Quyền của Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm) và 3.4 (Nghĩa vụ của Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm), Điều 3 của Hợp đồng này.

3.2. Nghĩa vụ của Bên A (Các Bên Nhận thế chấp)

3.2.1) Ngoại trừ trường hợp Bên A ủy quyền cho Bên B thay mặt các Bên Nhận thế chấp giữ và bảo quản giấy tờ về Tài sản Thế chấp, giữ và bảo quản giấy tờ về Tài sản Thế chấp; bồi thường thiệt hại cho Bên C nếu làm mất, hỏng giấy tờ về Tài sản Thế chấp;

3.2.2) Chỉ thị Bên B trả lại giấy tờ về tài sản (nếu có) tương ứng với số nợ Bên C đã trả, nếu việc giải chấp một phần tài sản không ảnh hưởng đến tính chất, tính năng sử dụng ban đầu và giá trị của Tài sản Thế chấp còn lại phù hợp với quy định tại Điều 3.5.4 của Hợp đồng này.

3.2.3) Chỉ thị Bên B trả lại giấy tờ về tài sản khi Bên C hoàn thành Nghĩa vụ được Bảo đảm; hoặc chỉ thị Bên B trả lại giấy tờ về tài sản khi Bên C thay thế bằng biện pháp bảo đảm tiền vay khác được tất cả các Bên Nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản.

3.2.4) Thực hiện thủ tục xử lý Tài sản Thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

3.2.5) Phối hợp với Bên B xóa đăng ký giao dịch bảo đảm sau khi Bên C đã thực hiện đầy đủ Nghĩa vụ được Bảo đảm, hoặc thay đổi Tài sản Thế chấp bằng biện pháp bảo đảm khác và các Bên đã làm thủ tục giải trừ thế chấp.

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

3.3. Quyền của Bên B (Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm)



Trên cơ sở ủy quyền của Bên A tại Điều 3.1 của Hợp đồng này, Bên B có quyền:

3.3.1) Yêu cầu Bên Thế chấp và Bên Thế chấp có nghĩa vụ giao cho Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm Bản gốc (hoặc bản sao có chứng nhận sao y bản chính nếu được các Bên nhận thế chấp đồng ý (thông qua Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm) các tài liệu liệt kê tại khoản 1.2, Điều 1 của Hợp đồng này, cụ thể:

(i) Bản gốc các Hợp đồng thuê Đất (nếu có) và Bản gốc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất vào ngày ký Hợp đồng này và tại từng thời điểm ngay khi có các giấy tờ đó nhưng không muộn hơn [sáu mươi (60) Ngày làm việc] kể từ ngày có các giấy tờ đó. Bản sao (có chứng nhận sao y bản chính) các Giấy tờ về Đất khác vào ngày ký Hợp đồng này và tại từng thời điểm ngay khi có các giấy tờ đó, nhưng không muộn hơn [sáu mươi (60) Ngày làm việc] kể từ ngày có các giấy tờ đó;

(ii) Bản sao (có chứng nhận sao y bản chính) các hợp đồng bảo hiểm vào ngày ký Hợp Đồng này và tại từng thời điểm ngay khi có các hợp đồng đó nhưng không muộn hơn [sáu mươi Ngày làm việc] kể từ ngày ký hợp đồng đó.

(iii) Báo cáo nghiệm thu hoàn thành công trình và báo cáo quyết toán vốn đầu tư xây dựng Dự Án được một tổ chức 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) kiểm toán và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt ngay khi có các tài liệu đó nhưng không muộn hơn [sáu mươi (60) Ngày làm việc] kể từ ngày có các giấy tờ đó;

(iv) Giấy tờ ghi nhận quyền sở hữu của Bên Thế chấp đối với Các Công trình Dự án (bao gồm và không giới hạn, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (nếu có) của Dự án vào ngày ký Hợp đồng này và tại từng thời điểm ngay khi có các giấy tờ đó nhưng không muộn hơn [sáu mươi (60) Ngày làm việc] kể từ ngày có các giấy tờ đó;

(v) Bản gốc Giấy chứng nhận đăng ký các biện pháp bảo đảm được tạo lập theo Hợp đồng này do Cơ quan Đăng ký Quyền sử dụng Đất cấp ngay khi có giấy chứng nhận đó nhưng không muộn hơn [sáu mươi (60) Ngày làm việc] kể từ ngày ký Hợp đồng này;

(vi) Bất kỳ văn bản gia hạn, sửa đổi hoặc bổ sung, thay thế nào đối với các tài liệu liệt kê tại các đoạn từ (i) đến (vi) ở trên tại từng thời điểm ngay khi có văn bản gia hạn, sửa đổi hoặc bổ sung đó nhưng không muộn hơn [sáu mươi (60) Ngày làm việc] kể từ ngày có các giấy tờ đó;

(vii) Các giấy tờ khác có thể chứng minh một cách hợp pháp quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Bên Thế chấp trong, theo và đối với các Tài sản Thế chấp (các Hợp đồng mua bán và các hóa đơn liên quan đến việc mua bán, các giấy tờ chứng minh việc thanh toán khi mua bất kỳ Tài sản Thế chấp nào, và bất kỳ giấy



3.4.2) Thông báo cho tổ chức bảo hiểm liên quan biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp cho các Bên Nhận thế chấp ngay sau khi nhận được bản sao hợp đồng bảo hiểm, nhưng không muộn hơn [ba mươi Ngày làm việc] kể từ ngày nhận được bản sao hợp đồng bảo hiểm.

3.4.3) Trên cơ sở chỉ chỉ bằng văn bản của tất cả các Bên Nhận thế chấp, trả lại giấy tờ về tài sản (nếu có) tương ứng với số nợ Bên C đã trả, nếu việc giải chấp một phần tài sản không ảnh hưởng đến tính chất, tính năng sử dụng ban đầu và giá trị của Tài sản Thế chấp còn lại.

3.4.4) Trên cơ sở chỉ chỉ bằng văn bản của tất cả các Bên Nhận thế chấp, trả lại giấy tờ về tài sản khi Bên C hoàn thành Nghĩa vụ được Bảo đảm hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm tiền vay khác.

3.4.5) Phối hợp với Bên A xóa đăng ký giao dịch bảo đảm sau khi Bên C đã thực hiện đầy đủ Nghĩa vụ được Bảo đảm, hoặc thay đổi Tài sản Thế chấp bằng biện pháp bảo đảm khác và các bên đã làm thủ tục giải trừ thế chấp.

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

3.5. Quyền của Bên C (Bên Thế chấp)

3.5.1) Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ Tài sản Thế chấp;

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

3.5.3) Yêu cầu Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm (Bên giữ giấy tờ về Tài sản Thế chấp) bồi thường thiệt hại nếu giấy tờ về Tài sản Thế chấp bị mất, hư hỏng;

3.5.4) Trong trường hợp được sự đồng ý bằng văn bản của các Bên Nhận thế chấp, được giải chấp một phần tài sản với giá trị tương ứng (theo tỷ lệ so với giá trị Tài sản Thế chấp) với số tiền đã thực hiện nghĩa vụ với điều kiện: (i) đối với các Hợp đồng vay Nước ngoài: sau khi giải chấp, giá trị sổ sách (được Công ty Kiểm toán Độc lập kiểm toán) của phần tài sản còn lại được thế chấp cho Bộ Tài chính tối thiểu bằng với 120% dư nợ gốc của các khoản vay được bảo lãnh tại thời điểm giải chấp, (ii) đối với các Hợp đồng Tín dụng: việc giải chấp chỉ được thực hiện tại Ngân hàng mà Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ tại Ngân hàng đó, và (iii) việc giải chấp một phần tài sản không ảnh hưởng đến tính chất, tính năng sử dụng ban đầu và giá trị của phần tài sản còn lại;

3.5.5) Nhận lại giấy tờ về Tài sản Thế chấp (nếu có) khi hoàn thành Nghĩa vụ được Bảo đảm nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này; hoặc thay thế bằng tài sản khác trên cơ sở chấp thuận bằng văn bản của tất cả các Bên Nhận thế chấp.

3.5.6). Được bổ sung, thay thế tài sản bằng Tài sản Thế chấp khác có giá trị tương đương nếu được tất cả các Bên Nhận thế chấp cho phép bằng văn bản.

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

3.6. Nghĩa vụ của Bên C (Bên Thế chấp)



3.6.1) Báo cáo kịp thời cho Bên A và Bên B sự thay đổi Tài sản Thế chấp; gửi đồng thời cho Bên A và Bên B báo cáo tổng hợp kết quả kiểm kê tài sản cuối kỳ kế toán năm, trước khi lập báo cáo tài chính;

3.6.2) Giao bản chính các giấy tờ về Tài sản Thế chấp cho Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm theo quy định tại Điều 3.3.1 của Hợp đồng này;

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

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

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

3.6.6) Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh tài sản đang thế chấp, không được thay đổi mục đích sử dụng tài sản trừ trường hợp Tài sản Thế chấp là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh và được các Bên Nhận thế chấp chấp thuận bằng văn bản. Trong trường hợp bán Tài sản Thế chấp thì số tiền thu được hoặc tài sản hình thành từ số tiền thu được trở thành Tài sản Thế chấp thay thế cho tài sản đã bán.

3.6.7) Chấp nhận sự kiểm tra theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất của Bên A và/hoặc Bên B trong quá trình bảo quản, sử dụng tài sản phù hợp với quy định tại Điều 3.1.3 và Điều 3.3.4, Hợp đồng này.

3.6.8) Mua bảo hiểm vật chất đối với Tài sản Thế chấp trong thời gian đảm bảo nghĩa vụ (theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của Bên A và/hoặc Bên B) và Hợp đồng bảo hiểm nêu rõ người thụ hưởng là các Bên Nhận thế chấp theo Tỷ lệ Phân chia được quy định tại Điều 1.4 của Hợp đồng này; Trường hợp Bên C đã mua bảo hiểm cho Tài sản Thế chấp thì khoản tiền bảo hiểm cũng thuộc Tài sản Thế chấp. Bên C có nghĩa vụ phải thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp. Tổ chức bảo hiểm chỉ trả tiền bảo hiểm trực tiếp cho các Bên Nhận thế chấp theo Tỷ lệ Phân chia được quy định tại Điều 1.4 của Hợp đồng này. Thời hạn bảo hiểm không được ít hơn thời hạn thế chấp. Mức bảo hiểm không thấp hơn giá thị trường của tài sản cùng loại tại thời điểm ký kết Hợp đồng bảo hiểm. Tiền bảo hiểm được thụ hưởng được sử dụng để thu nợ (kể cả trước hạn) của Bên C, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Bên A có thể xem xét chuyển tiền bảo hiểm cho Bên C hưởng và sử dụng khi Bên C đảm bảo thực hiện đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ được quy định tại Điều 2 Hợp đồng này tại thời điểm nhận tiền bảo hiểm:



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

b) Khi đã hoàn thành giai đoạn xây dựng, Bên A chuyển một phần tiền bảo hiểm nhận được theo tỷ lệ phân chia được quy định tại khoản 1.4, Điều 1, Hợp đồng này từ cơ quan bảo hiểm cho Bên C để khắc phục sự cố tùy theo từng trường hợp cụ thể nhưng tối thiểu phải giữ lại số tiền bảo hiểm bằng nghĩa vụ của một kỳ trả nợ kế tiếp.

3.6.9) Phải bảo quản an toàn, áp dụng các biện pháp cần thiết kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng của tài sản, nếu việc tiếp tục khai thác có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị Tài sản Thế chấp;

3.6.10) Khi Tài sản Thế chấp bị hư hỏng, trong một thời gian hợp lý, Bên C phải sửa chữa hoặc thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương được Bên A chấp nhận, hoặc thực hiện nghĩa vụ trước hạn cho các Bên Nhận thế chấp;

3.6.11) Phối hợp với các Bên Nhận thế chấp tiến hành các thủ tục nhận tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm để thực hiện nghĩa vụ đối với các Bên Nhận thế chấp trong trường hợp Tài sản Thế chấp mất, hư hỏng mà tài sản đó đã được bảo hiểm; việc sử dụng tiền bảo hiểm được thực hiện theo nguyên tắc nêu tại khoản 3.6.8 Điều này.

3.6.12) Phối hợp với Bên A và Bên B (trường hợp được các Bên Nhận thế chấp ủy quyền) xử lý Tài sản Thế chấp.

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

Phải bảo quản an toàn giấy tờ tài sản; nếu làm mất, hư hỏng, thì phải bổ sung tài sản, thay thế bằng tài sản khác được Bên A và Bên B chấp nhận;

Giao lại giấy tờ Tài sản Thế chấp khi Bên A hoặc Bên B (thay mặt Bên A) có yêu cầu.

3.6.14) Trả phí, chi phí phát sinh (bao gồm cả phí luật sư) trong trường hợp Bên A và/hoặc Bên B khởi kiện Bên C để thu hồi nợ. Chi phí tố tụng được trả theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 ngày 24/11/2015, theo quy định tại Điều 47, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự số 64/2014/QH13 ngày 25/11/2014.

3.6.15) Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm, Bên C (Bên Thế chấp) đồng ý có nghĩa vụ bổ sung tài sản bảo đảm thông qua việc thừa nhận Bên A (các Bên Nhận thế chấp) có quyền thu hồi nợ để thực hiện phần nghĩa vụ chưa được thanh toán từ (i) số dư trên tài khoản do Bên C mở liên quan đến Dự án và (ii) tất cả các khoản phải thu được thanh toán cho Bên C liên quan đến Dự án và hoạt động của Dự án.



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

Điều 4. Xử lý tài sản

4.1. Bên A được quyền xử lý tài sản trong các trường hợp sau (“Sự kiện Vi Phạm”)

4.1.1) Đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà Bên C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đủ nghĩa vụ trả nợ đối với bất kỳ Bên Nhận thế chấp.

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

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

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

4.1.5) Tòa án, trọng tài trong hoặc ngoài nước tuyên một bản án, đưa ra phán quyết chống lại một trong các Bên Thế chấp mà bản án hoặc quyết định đó theo ý kiến của Bên A và/hoặc Bên B sẽ có thể dẫn đến thay đổi bất lợi đáng kể, có ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của Bên C đối với Bên A và/hoặc Bên B hoặc có ảnh hưởng tới các tài sản mà Bên C đã thế chấp cho Bên A và/hoặc Bên B.

4.1.6) (i) Xảy ra bất kỳ vi phạm nghĩa vụ, cam kết, thỏa thuận, cam đoan hoặc bảo đảm nào theo quy định của các Hợp đồng Tín dụng và Hợp đồng này; hoặc (ii) Bên Thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các Nghĩa vụ được Bảo lãnh.

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

4.2. Định giá tài sản bảo đảm

Các bên sẽ thống nhất phương thức định giá Tài sản Thế chấp tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm. Trường hợp các Bên không đạt được thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày, tài sản bảo đảm được định giá thông qua tổ chức định giá tài sản do Bên A chỉ định theo quy định pháp luật hiện hành.

4.3. Phương thức xử lý tài sản

Trên cơ sở ý kiến thống nhất của tất cả Các Bên Nhận thế chấp quy định tại Điều 3.1.8 ở trên,



4.3.1) Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên A (hoặc của Bên B trên cơ sở ủy quyền bằng văn bản của Bên A), Bên C phải chủ động phối hợp với Bên A và Bên B (trường hợp được Bên A ủy quyền) xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ; Quá thời hạn trên, Bên A có quyền xử lý Tài sản Thế chấp theo quy định tại Điều 4.3.3 của Hợp đồng này.

Phục vụ cho mục đích quy định tại Điều 4.3.1 này, để bắt đầu tiến hành các thủ tục xử lý Tài sản Thế chấp, Các Bên Nhận thế chấp hoặc Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm (theo ủy quyền và chỉ thị bằng văn bản của Các Bên Nhận thế chấp) sẽ:

(i) Gửi thông báo về việc xử lý tài sản ("**Thông báo Xử lý Tài sản**") cho Bên Thế chấp và Thông báo Xử lý Tài sản đó sẽ nêu, ngoài các nội dung khác: (a) lý do xử lý tài sản, (b) chi tiết về Tài sản Thế chấp sẽ được xử lý, (c) các Nghĩa vụ được Bảo đảm chưa được thanh toán tại thời điểm đó, (d) phương thức xử lý tài sản, và (e) thời điểm xử lý tài sản; và

(ii) Đồng thời, nếu văn bản quy phạm pháp luật liên quan tới xử lý tài sản đảm bảo yêu cầu, gửi đơn xin đăng ký Thông báo Xử lý Tài sản cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định (bao gồm không giới hạn, Cơ quan Đăng ký Quyền sử dụng Đất).

Nếu được Bên A yêu cầu, Bên Thế chấp sẽ ký đơn xin đăng ký Thông báo Xử lý Tài sản, hoặc các đơn hoặc tài liệu khác theo yêu cầu của văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến việc đăng ký Thông báo Xử lý Tài sản. Trường hợp Bên Thế chấp không ký, thông qua Hợp đồng này, Bên Thế chấp ủy quyền cho các Bên Nhận thế chấp ký nhân danh Bên Thế chấp ký đơn xin đăng ký và các văn bản nêu trong mục 4.3.1 này.

4.3.2) Bên C phải bàn giao tài sản cho Bên A theo thông báo của Bên A; nếu hết thời hạn ấn định trong thông báo mà Bên C không giao tài sản thì Bên A có quyền thu giữ tài sản để xử lý; trong trường hợp không giao tài sản để xử lý hoặc có hành vi cản trở việc thu giữ hợp pháp Tài sản Thế chấp mà gây thiệt hại cho Bên A và/hoặc Bên B (trường hợp được Bên A ủy quyền) thì phải bồi thường.

4.3.3) Bên A có quyền lựa chọn một trong các phương thức sau để xử lý Tài sản Thế chấp và thông báo bằng văn bản cho Bên B và Bên C:

- Bán Tài sản Thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành;
- Bên A nhận chính Tài sản Thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của Bên C phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành;
- Phương thức khác theo quy định của pháp luật.

4.4. Bán Tài sản Thế chấp

4.4.1) Các Bên Nhận thế chấp chủ động phối hợp và quyết định phương thức bán Tài sản Thế chấp. Các Bên Nhận thế chấp phối hợp với Bên C bán tài sản trực tiếp cho người mua hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán tài sản cho người mua. Bên thứ ba được



ủy quyền bán tài sản có thể là Trung tâm bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản. Việc bán Tài sản Thế chấp phù hợp với quy định tại Điều 304 và Điều 305, Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015.

Nếu Bên A trực tiếp bán tài sản thì phải báo trước cho Bên C về địa điểm, thời gian ít nhất 7 Ngày làm việc để Bên C tham gia (trừ trường hợp đối với những tài sản mà pháp luật quy định người xử lý tài sản có quyền xử lý ngay, đồng thời thông báo cho Bên C về việc xử lý tài sản đó. Sự vắng mặt của Bên C không ảnh hưởng đến việc bán Tài sản Thế chấp.

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

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

4.4.4) Số tiền thu được từ việc bán tài sản sau khi trừ đi các chi phí bảo quản, thu giữ và bán Tài sản Thế chấp, sẽ dùng để thanh toán các nghĩa vụ của Bên C cho các Bên Nhận thế chấp theo tỷ lệ phân chia tài sản bảo đảm được quy định tại khoản 1.4, Điều 1, Hợp đồng này.

a) Trường hợp để thanh toán cho các nghĩa vụ của Bên C đối với Bộ Tài chính, thứ tự thanh toán như sau:

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

b) Trường hợp để thanh toán cho các nghĩa vụ của Bên C đối với Các Ngân hàng Trong nước Cho vay Dự án, thứ tự thanh toán như sau: toàn bộ dư nợ gốc, lãi vay, lãi phạt/lãi quá hạn, phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các chi phí khác có liên quan cho Các Ngân hàng Trong nước Cho vay Dự án theo Hợp đồng Tín dụng.

c) Phần còn dư sẽ trả lại cho Bên C (hoặc Bên nhận chuyển nhượng, Bên nhận chuyển giao hợp lệ của Dự án theo quy định của pháp luật);

Trường hợp số tiền thu được từ việc bán tài sản không đủ để thanh toán các Nghĩa vụ được Bảo đảm, Bên C (hoặc Bên nhận chuyển nhượng, Bên nhận chuyển giao hợp lệ của Dự án theo quy định của pháp luật) có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ còn lại đối với các Bên Nhận thế chấp.



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

4.5. Mọi vấn đề khác có liên quan đến xử lý Tài sản Thế chấp được thực hiện theo qui định của pháp luật.

Điều 5. Chỉ định Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm

5.1. Chỉ định Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm

5.1.1) Các Bên Nhận thế chấp, bằng Hợp đồng này chỉ định đồng thời ủy quyền cho Bên B làm Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm của Các Bên Nhận thế chấp để thay mặt cho Các Bên Nhận thế chấp thực hiện các quyền, thẩm quyền và quyền quyết định được quy định cụ thể tại Điều 3.3 của Hợp đồng này. Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm có nghĩa vụ thi hành các nghĩa vụ được quy định cụ thể tại Điều 3.4 của Hợp đồng này.

5.1.2) Bên Thế chấp và Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm, thông qua Hợp đồng này, đồng ý rằng Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm đã được ủy quyền hợp lệ để hành động cho và nhân danh Các Bên Nhận thế chấp thực hiện các quyền được quy định cụ thể tại Điều 3.3 của Hợp đồng này. Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm có nghĩa vụ thi hành các nghĩa vụ được quy định cụ thể tại Điều 3.4 của Hợp đồng này.

5.2. Tính chất trách nhiệm

5.2.1) Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm chỉ có quyền và nghĩa vụ được quy định cụ thể và rõ ràng trong Điều 3.3 (Quyền của Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm), Điều 3.4 (Nghĩa vụ của Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm) và Điều 5 của Hợp đồng này và trong các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

5.2.2) Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm sẽ chỉ chịu trách nhiệm đối với bất kỳ hành vi nào do Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm thực hiện hoặc không thực hiện (tùy từng trường hợp áp dụng) được quy định cụ thể tại Điều 3.3 và Điều 3.4 của Hợp đồng này.

5.2.3) Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm chỉ chịu trách nhiệm bảo vệ quyền lợi của bất kỳ chủ thể nào khi có chỉ thị rõ rệt của tất cả Các Bên Nhận thế chấp theo yêu cầu của Hợp đồng này với điều kiện là để xin chỉ thị đó, Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm phải thông báo vấn đề có liên quan cho tất cả Các Bên Nhận thế chấp trong thời gian sớm nhất có thể để Các Bên Nhận thế chấp có đủ thời gian hợp lý để họp và thảo luận (nếu cần thiết) và đưa ra chỉ thị đó.

5.2.4) Trường hợp Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm nhận thấy việc thực hiện bất kỳ hành vi nào (bao gồm hành động hoặc không hành động) là cần thiết và phù hợp với văn bản quy phạm pháp luật có liên quan để đảm bảo quyền và lợi



ích tối đa của Các Bên Nhận thế chấp, Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm có trách nhiệm thông báo và xin chỉ thị của tất cả Các Bên Nhận thế chấp.

5.2.5) Trường hợp Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm phải xin chỉ thị để thực hiện bất kỳ hành vi nào (bao gồm hành động hoặc không hành động) liên quan đến Hợp đồng này (mà Hợp đồng này không quy định rõ là việc thực hiện hành vi đó phải xin chỉ thị của tất cả Các Bên Nhận thế chấp và Bộ Tài chính), thì Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm phải xin chỉ thị của tất cả Các Bên Nhận thế chấp.

5.3. Tín tưởng vào tài liệu

Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm sẽ chịu trách nhiệm kiểm tra tính đầy đủ và hợp lệ của các văn bản do Bên Thế chấp ký và chuyển giao cho Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm theo Hợp đồng này hoặc bất kỳ văn kiện bảo đảm nào khác theo quy định của các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan. Bên Thế chấp phải tự chịu trách nhiệm về: (i) tính xác thực và chính xác của bất kỳ tuyên bố, thông tin, cam đoan và bảo đảm nào được đưa ra trong các tài liệu chuyển giao cho Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm; và (ii) tính hiệu lực, giá trị, khả năng thi hành, tính hợp pháp, hoàn tất và đầy đủ của các tài liệu chuyển giao cho Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm.

5.4. Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm từ nhiệm

5.4.1) Phụ thuộc vào quy định tại Mục 5.4.2 dưới đây, Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm có thể từ nhiệm và ngừng thực hiện toàn bộ trách nhiệm và nghĩa vụ của Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm theo Hợp đồng này sau khi đưa ra văn bản thông báo trước ít nhất mười lăm (15) Ngày làm việc cho Bên Thế chấp và tất cả Các Bên Nhận thế chấp. Tuy nhiên, Đại lý Quản lý Tài sản chỉ được ngừng thực hiện toàn bộ trách nhiệm và nghĩa vụ của Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm theo Hợp đồng này kể từ thời điểm việc từ nhiệm có hiệu lực theo quy định tại Điều 5.4.2

5.4.2) Ngay khi có bất kỳ thông báo nào về việc từ nhiệm nêu trên, tất cả Các Bên Nhận thế chấp sẽ chỉ định một Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm kế nhiệm theo Hợp đồng này hoặc theo các văn kiện bảo đảm khác. Việc Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm từ nhiệm sẽ không có hiệu lực và không hợp lệ cho đến khi tất cả Các Bên Nhận thế chấp chỉ định được một Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm kế nhiệm.

5.4.3 Trong trường hợp dư nợ của Bên Thế Chấp đối với NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH BẮC HÀ NỘI kết thúc nhưng dư nợ của Bên Thế Chấp đối với các Các Bên Nhận thế chấp khác vẫn còn thì Các Bên Nhận thế chấp còn lại sẽ thống nhất chỉ định Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm thay thế cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Hà Nội.

A



5.5. Cung Cấp Thông Tin

5.5.1) Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm trong vòng hai (2) Ngày làm việc kể từ khi nhận được thông báo, tài liệu, tuyên bố, thư từ liên lạc và các thông tin khác theo Hợp đồng này, bao gồm và không giới hạn, các thông tin liên quan đến Tài sản Thế chấp và thông tin về việc xảy ra bất kỳ Sự kiện Vi phạm nào, sẽ gửi các thông tin đó cho từng Bên Nhận thế chấp.

5.5.2) Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm trong vòng hai (2) Ngày làm việc kể từ khi nhận được từ một Bên Nhận thế chấp bất kỳ thông tin nào, bao gồm và không giới hạn, các thông tin liên quan đến Tài sản Thế chấp và thông tin về việc xảy ra bất kỳ Sự kiện Vi phạm nào, sẽ gửi các thông tin đó cho từng Bên Nhận thế chấp còn lại.

5.6. Xác nhận của Bên Thế chấp

5.6.1) Bên Thế chấp, thông qua Hợp đồng này, đồng ý và xác nhận rằng Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm sẽ quản lý Tài sản Thế chấp không phải với tư cách của chính Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm mà hoàn toàn với tư cách là Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm thay mặt cho, nhân danh và vì lợi ích của, Các Bên Nhận thế chấp. Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm sẽ hành động với tư cách là đại diện theo ủy quyền của Các Bên Nhận thế chấp tuân thủ quy định của Hợp đồng này (phù hợp với các quy định tại Chương IX của Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 do Quốc Hội thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015)

5.6.2) Các quyền và nghĩa vụ của Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm theo Hợp đồng này sẽ được thực hiện và thi hành phù hợp với các quy định của Hợp đồng này và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Điều 6. Giải quyết tranh chấp

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong các bên có quyền khởi kiện ra tòa án có thẩm quyền tại Hà Nội để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Quyết định của tòa án có thẩm quyền có hiệu lực ràng buộc đối với tất cả các bên theo quy định của pháp luật

Điều 7. Các thỏa thuận khác:

7.1. Chuyển nhượng

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

7.2. Không từ bỏ quyền



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

7.3. Hiệu lực từng phần

Tất cả điều khoản và từng phần của các điều khoản của Hợp đồng này sẽ có hiệu lực riêng rẽ và độc lập với các điều khoản khác. Nếu có bất kỳ điều khoản vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thi hành theo pháp luật Việt Nam, thì hiệu lực, tính hợp pháp và khả năng thi hành các điều khoản còn lại của Hợp đồng này sẽ không bị ảnh hưởng dưới bất kỳ hình thức nào.

Điều 8. Cam kết của các bên

Các bên chịu trách nhiệm trước pháp luật về những cam kết sau đây:

8.1. Bên A và Bên B cam kết:

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

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

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

8.2. Bên C cam kết:

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

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

8.2.3) Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

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

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

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

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

8.2.6) Cam kết sửa đổi Hợp đồng này theo yêu cầu của Bên A và/hoặc Bên B phù hợp với quy định của pháp luật liên quan.

Điều 9. Hiệu lực của Hợp đồng:

9.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Kể từ ngày ký hợp đồng này, Hợp đồng thế chấp số 02/2013/DA/NTQN-NĐQN/TC ngày 03/05/2013, Hợp đồng thế chấp số 01/2013/DA/NTQN-NĐQN/TC2 ngày 15/05/2013, Hợp đồng thế chấp số 01/2013/DA/NTQN-NĐQN/TC1 ngày 15/05/2013 và các phụ lục kèm theo; Hợp đồng thế chấp số 207/2007/HĐTC-NĐQN ngày 07/05/2007 và các Văn bản sửa đổi bổ sung; Hợp đồng thế chấp số 48/2015HDTCTL-PN-/SHB.110301 ngày 22/4/2015, Hợp đồng

VietinBank



32

m

Handwritten signature



thể chấp số 109/2017HDTC-PN/SHB.110301 ngày 03/10/2017 giữa bên thể chấp Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh và bên nhận thể chấp là Ngân hàng TMCP Ngoại thương – CN Quảng Ninh, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Bắc Hà Nội và Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – CN Quảng Ninh sẽ hết hiệu lực

Mọi sửa đổi, bổ sung phải được sự đồng ý của tất cả các Bên trong Hợp đồng và được lập thành văn bản.

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

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

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

9.2.3) Tài sản Thể chấp đó được xử lý để thực hiện nghĩa vụ.

9.3. Hợp đồng gồm có 38 (Ba mươi tám) trang, được lập thành 10 (mười) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau, từng Bên Nhận thể chấp giữ 01 (một) bản gốc, Bên B giữ 01 (một) bản gốc, Cơ quan công chứng giữ 01 (một) bản, Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm giữ 01 (một) bản, Bên C giữ 02 (hai) bản.

9.4. Hợp đồng này có thể được sửa đổi theo yêu cầu của các Bên bằng văn bản, phù hợp với quy định của pháp luật.

ĐẠI DIỆN BỘ TÀI CHÍNH
(Bên Nhận thể chấp)



HOÀNG HẢI

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CN BẮC HÀ NỘI
(Bên Nhận thể chấp & Đại lý quản lý tài sản đảm bảo)



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Hữu Thắng

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CN QUẢNG NINH
(Bên Nhận thể chấp)



GIÁM ĐỐC
Hoàng Quốc Chiến

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG TMCP SÀI GÒN HÀ NỘI CHI NHÁNH QUẢNG NINH
(Bên Nhận thể chấp)



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Bảo

VietinBank



ĐẠI DIỆN TẬP ĐOÀN ĐIỆN LỰC VIỆT NAM
(Bên Thế chấp)



CÔNG TY CỔ PHẦN NHIỆT ĐIỆN QUẢNG NINH
(Bên Thế chấp)



VietinBank



Phụ lục 1

Danh mục các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất

- (a) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số B0 835183 ngày 01 tháng 07 năm 2015 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Quảng Ninh cấp cho Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh đối với lô đất diện tích 598.273,0 m² để xây dựng nhà máy chính;
- (b) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số B0 835155 ngày 01 tháng 07 năm 2015 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Quảng Ninh cấp cho Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh đối với lô đất diện tích 4.201,2 m² để xây dựng khuôn viên nhà máy;
- (c) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số B0 835153 ngày 01 tháng 07 năm 2015 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Quảng Ninh cấp cho Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh đối với lô đất diện tích 100.608,5 m² để xây dựng kênh nước làm mát tuần hoàn;
- (d) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số B0 835182 ngày 01 tháng 07 năm 2015 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Quảng Ninh cấp cho Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh đối với lô đất diện tích 336.843,8 m² để xây dựng hệ thống kênh dẫn nước, ống dẫn nước và kè kênh nước làm mát;
- (e) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số B0835154 ngày 01 tháng 07 năm 2015 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Quảng Ninh cấp cho Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh đối với lô đất diện tích 46.816,9 m² để xây dựng tuyến mương cắt nước ngoài hàng rào nhà máy chính
- (g) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số B0835152 ngày 01 tháng 07 năm 2015 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Quảng Ninh cấp cho Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh đối với lô đất diện tích 1.614.796,1 m² để thi công bãi thải xỉ và hành lang an toàn bãi thải xỉ;
- (h) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 955095 ngày 17 tháng 04 năm 2017 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Quảng Ninh cấp cho Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh đối với lô đất diện tích 164.103,8 m² để xây dựng kênh dẫn nước làm mát;
- i) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 955069 ngày 13 tháng 04 năm 2017 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Quảng Ninh cấp cho Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh đối với lô đất diện tích 2.383,7 m² để xây dựng trạm bơm nước lắng trong quay về;
- (j) Bất kỳ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất nào đối với Khu Đất được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Quảng Ninh hoặc cơ quan có thẩm quyền khác cấp cho Bên Thế chấp.



Phụ lục 2

MẪU THỎA THUẬN TỶ LỆ PHÂN CHIA CHÍNH THỨC TÀI SẢN ĐẢM BẢO

THỎA THUẬN TỶ LỆ PHÂN CHIA CHÍNH THỨC TÀI SẢN ĐẢM BẢO

Căn cứ Hợp đồng Thế chấp Bất động sản số ký ngày giữa Bộ Tài chính, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt NamCN Quảng Ninh, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam CN Bắc Hà Nội, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà NộiCN Quảng Ninh với tư cách là Bên Nhận thế chấp (Bên A), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam CN Bắc Hà Nội với tư cách là Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm (Bên B) và Tập đoàn Điện lực Việt Nam, Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh với tư cách là Bên Thế chấp (Bên C).).

Căn cứ Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng ký ngày giữa.....

Căn cứ Báo cáo quyết toán vốn đầu tư xây dựng Dự Án ngày được
(ghi chú: tên cơ quan có thẩm quyền) phê duyệt.

Hôm nay, ngàytháng năm, chúng tôi gồm:

(1) BỘ TÀI CHÍNH

Trụ sở tại: 28, phố Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 84-4-2220 2828

Fax: 81-4-2220 8020

Người đại diện:

Văn bản ủy quyền:

(2) NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH BẮC HÀ NỘI

Địa chỉ Đăng ký: Số 441 đường Nguyễn Văn Linh, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Hoạt động Kinh doanh: Hoạt động ngân hàng

Thành lập: Giấy phép thành lập: Số 0100111948-077 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 11/8/2009

Điện thoại: 024.38759767

Fax: 024.38758414

Đại diện:

Văn bản Ủy quyền:

VietinBank 



**(3) NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN SÀI GÒN - HÀ NỘI
(SHB) Chi nhánh: QUẢNG NINH**

Địa chỉ Đăng ký: Số 488 - Đường Trần Phú – Phường Cẩm Thủy - Thành phố Cẩm Phả - Tỉnh Quảng Ninh.

Hoạt động Kinh doanh: Hoạt động ngân hàng

Mã số doanh nghiệp: 1800278630-007 do Sở kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ninh cấp đăng ký lần đầu ngày 08/06/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 19/07/2017;

Điện thoại: 0203.3723855

Fax: 0203.3723866

Đại diện:

Văn bản Ủy quyền :

4) NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH QUẢNG NINH

Địa chỉ Đăng ký: Đường 25/4 – phường Bạch Đằng – TP Hạ Long – Tỉnh Quảng Ninh

Hoạt động Kinh doanh: Hoạt động ngân hàng

Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số: 0100112437-013 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 23/06/2008, thay đổi lần thứ 9 ngày 29/01/2018.

Điện thoại: 02033.556.816

Fax: 02033.556.618

Đại diện:

Văn bản Ủy quyền:

Căn cứ quy định tại Điều 1.4.4(b) của Hợp đồng Thế chấp Bất động sản số [...] ký ngày [...], các Bên Nhận thế chấp thỏa thuận Tỷ lệ Phân chia Chính thức Tài sản Thế chấp như sau:

- Giá trị tài sản bảo đảm cho Bộ Tài chính là: [...] USD (tương đương [...] VNĐ theo tỷ giá do Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm công bố chính thức tại ngày định giá lại tài sản theo quy định tại Mục 1.4.2 của Hợp đồng Thế chấp Bất động sản là [...] đồng/USD), tương đương [...] % Tổng mức đầu tư và giá trị Tài sản Thế chấp (theo tỷ giá tại thời điểm ký Hợp đồng này là [...] đồng/USD). Dư nợ gốc tại ngày [...] của Hợp đồng Thế chấp Bất động sản) là [...] USD.

- Giá trị tài sản bảo đảm cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam là: [...] VNĐ, tương đương [...] % Tổng mức đầu tư và giá trị Tài sản Thế chấp. Dư nợ gốc tại ngày [...] là [...] VNĐ.

VietinBank

37

m



- Giá trị tài sản bảo đảm cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam là: [•] VNĐ, tương đương [•]% Tổng mức đầu tư và giá trị Tài sản Thế chấp (theo tỷ giá tại thời điểm ký Hợp đồng này là [•] đồng/USD). Dư nợ gốc tại ngày [•] là [•] VNĐ.

- Giá trị tài sản bảo đảm cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội là: [•] VNĐ, tương đương [•]% Tổng mức đầu tư và giá trị Tài sản Thế chấp. Dư nợ gốc tại ngày [•] là [•] VNĐ.

Thỏa thuận xác định Tỷ lệ Phân chia Chính thức Tài sản Thế chấp này là bộ phận không tách rời của Hợp đồng Thế chấp Bất động sản số [•] ký ngày [•].

ĐẠI DIỆN BỘ TÀI CHÍNH

(Bên Nhận thế chấp)

(Ký, ghi đầy đủ họ, tên và đóng dấu)

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CN BẮC HÀ NỘI

(Bên Nhận thế chấp & Đại lý quản lý tài sản đảm bảo)

(Ký, ghi đầy đủ họ, tên và đóng dấu)

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CN QUẢNG NINH

(Bên Nhận thế chấp)

(Ký, ghi đầy đủ họ, tên và đóng dấu)

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG TMCP SÀI GÒN HÀ NỘI CHI NHÁNH QUẢNG NINH

(Bên Nhận thế chấp)

(Ký, ghi đầy đủ họ, tên và đóng dấu)



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Bảo

VietinBank



38