

UBND TỈNH BẠC LIÊU
QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
Số: 08 /QĐ-HĐQL

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bạc Liêu, ngày 29 tháng 4 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH
Về việc ban hành Quy chế bảo đảm tiền vay
của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bạc Liêu

HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ
QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Căn cứ Thông tư số 86/2021/TT-BTC ngày 06/10/2021 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định 147/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020;

Căn cứ Quyết định số 1447/QĐ-UBND ngày 06/07/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu về việc thành lập Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bạc Liêu;

Căn cứ Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Bạc Liêu về việc ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bạc Liêu;

Theo đề nghị của Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bạc Liêu tại Tờ trình số 01/TT-QĐT ngày 06/01/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế bảo đảm tiền vay của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bạc Liêu.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 07/QĐ-HĐQL ngày 21/02/2011 của Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bạc Liêu về việc ban hành Quy chế bảo đảm tiền vay của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bạc Liêu.

Điều 3. Các thành viên Hội đồng quản lý Quỹ, Giám đốc Quỹ, Ban kiểm soát, các phòng nghiệp vụ thuộc Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bạc Liêu và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ
CHỦ TỊCH



Phạm Văn Thiều
Chủ tịch UBND tỉnh Bạc Liêu

QUY CHẾ BẢO ĐẢM TIỀN VAY
CỦA QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH BẠC LIÊU
(Ban hành kèm theo Quyết định số 08/QĐ-HDQL ngày 29 tháng 4 năm 2022
của Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bạc Liêu)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy chế này quy định về bảo đảm tiền vay áp dụng trong hoạt động cho vay đầu tư của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bạc Liêu (sau đây gọi là Quỹ).

2. Đối tượng áp dụng:

- Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bạc Liêu;
- Chủ đầu tư thuộc đối tượng cho vay của Quỹ;
- Bên bảo đảm.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Bảo đảm tiền vay* là việc Quỹ áp dụng các biện pháp bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm, nhằm phòng ngừa rủi ro, tạo cơ sở kinh tế và pháp lý để thu hồi các khoản nợ mà Quỹ đã cho chủ đầu tư vay vốn.

2. *Chủ đầu tư (khách hàng vay vốn tại Quỹ)* là pháp nhân có năng lực pháp luật dân sự theo quy định của pháp luật vay vốn tại Quỹ.

3. *Bên bảo đảm* là bên dùng tài sản thuộc sở hữu của mình cam kết thực hiện nghĩa vụ trả nợ của chủ đầu tư vay vốn tại Quỹ, bao gồm: bên cầm cố, bên thế chấp, bên bảo lãnh.

4. *Bên nhận bảo đảm tiền vay* là Quỹ với tư cách là bên nhận cầm cố, bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh.

5. *Tài sản bảo đảm tiền vay* là tài sản mà bên bảo đảm tiền vay dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ và được xử lý để thu hồi nợ khi bên bảo đảm tiền vay không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Quỹ.

6. *Tài sản hình thành trong tương lai gồm:*

- Tài sản hình thành từ vốn vay;
- Tài sản đang trong giai đoạn hình thành hoặc đang được tạo lập hợp pháp tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm;
- Tài sản đã hình thành và thuộc đối tượng phải đăng ký quyền sở hữu nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm thì tài sản đó mới được đăng ký theo quy định của pháp luật.

Tài sản hình thành trong tương lai không bao gồm quyền sử dụng đất.

7. *Tài sản hình thành từ vốn vay* là tài sản thuộc sở hữu của chủ đầu tư vay mà toàn bộ hoặc một phần giá trị của tài sản được tạo bởi khoản vay của Quỹ.

8. *Giấy tờ có giá* bao gồm cổ phiếu, trái phiếu, hối phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi, séc, giấy tờ có giá trị khác theo quy định của pháp luật, trị giá được thành tiền và được phép giao dịch bảo đảm.

9. *Tài sản được phép giao dịch bảo đảm tiền vay* là tài sản không bị cầm giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm.

10. *Cầm cố tài sản* là việc bên bảo đảm giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho Quỹ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký.

11. *Thé chấp tài sản* là việc bên đảm bảo dùng tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền quản lý, quyền sử dụng hợp pháp của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ theo hợp đồng tín dụng đã ký. Bên đảm bảo không phải thực hiện chuyển giao tài sản cho Quỹ khi chưa phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

12. *Cầm cố, thé chấp tài sản của Bên thứ ba* là việc Bên thứ ba cầm cố, thé chấp tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền quản lý (*chiếm hữu, sử dụng và định đoạt*), quyền sử dụng hợp pháp của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của chủ đầu tư cho Quỹ theo hợp đồng tín dụng đã ký trong phạm vi giá trị tài sản cầm cố, thé chấp.

13. *Bảo lãnh bằng tài sản* của bên thứ ba là việc bên thứ ba (*gọi là bên bảo lãnh*) cam kết với Quỹ về việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của mình để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho chủ đầu tư vay nếu khi đến hạn trả nợ mà chủ đầu tư không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ theo hợp đồng tín dụng đã ký.

14. *Nghĩa vụ trả nợ* của chủ đầu tư đối với Quỹ bao gồm nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, lãi phạt (*nếu có*) và các khoản phí (*nếu có*) mà chủ đầu tư phải trả được ghi trong hợp đồng tín dụng hoặc theo quy định của pháp luật.

15. *Quyền tài sản* là quyền trị giá được bằng tiền đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác.

Điều 3. Nguyên tắc bảo đảm tiền vay

1. Quỹ cho vay có bảo đảm bằng tài sản và chịu trách nhiệm về quyết định của mình;

2. Tuỳ thuộc vào từng dự án cụ thể, Quỹ xem xét, sử dụng các biện pháp đảm bảo tiền vay theo quy định của pháp luật về bảo đảm tiền vay và quy định tại quy chế này;

3. Khi chủ đầu tư vay vốn tại Quỹ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết, Quỹ có quyền yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho chủ đầu tư hoặc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật và quy định tại quy chế này;

4. Sau khi xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, nếu chủ đầu tư vay vốn tại Quỹ vẫn chưa thực hiện hết nghĩa vụ trả nợ thì chủ đầu tư có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết.

Điều 4. Biện pháp bảo đảm tiền vay

Quỹ có thể áp dụng một hoặc kết hợp các biện pháp bảo đảm tiền vay như sau:

1. Bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai;
2. Bảo đảm tiền vay bằng cầm cố tài sản: Gồm cầm cố tài sản của chủ đầu tư (*ngoài tài sản hình thành trong tương lai*), của bên thứ ba;
3. Bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản: Thế chấp tài sản của chủ đầu tư (*ngoài tài sản hình thành trong tương lai*), của bên thứ ba;
4. Bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba.

Q
ĐÁI
HÀ
NH
D

Chương II

CÁC ĐIỀU KIỆN, THỦ TỤC HỢP ĐỒNG ĐẢM BẢO TIỀN VAY

Điều 5. Điều kiện đối với bên bảo đảm

1. Đối với chủ đầu tư:

- a) Chủ đầu tư có đầy đủ điều kiện vay vốn theo Quy chế cho vay đầu tư của Quỹ;
- b) Tài sản bảo đảm tiền vay phải đủ điều kiện làm tài sản bảo đảm theo quy định của Quy chế này.
- c) Đối với chủ đầu tư là doanh nghiệp nhà nước hoặc doanh nghiệp có yếu tố nhà nước chi phối thì tài sản bảo đảm tiền vay gồm: Tài sản hình thành trong tương lai và tài sản khác theo quy định của pháp luật.

2. Đối với bên thứ ba (*bên cầm cố, thé chấp, bảo lãnh*)

- a) Đối với bên thứ ba là cá nhân Việt Nam thì phải có năng lực pháp luật dân sự (*năng lực chủ thể*), năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật Việt Nam. Đối với bên thứ ba là pháp nhân Việt Nam thì phải có năng lực pháp luật dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam.

b) Có tài sản đủ điều kiện làm tài sản bảo đảm theo quy định của Quy chế này.

Điều 6. Điều kiện đối với tài sản bảo đảm tiền vay

Tài sản bảo đảm có đủ các điều kiện sau đây:

1. Tài sản hiện có thuộc quyền sở hữu, quyền quản lý, quyền sử dụng hợp pháp của bên bảo đảm. Đối với tài sản hình thành trong tương lai thì tài sản đó phải thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên bảo đảm sau khi tài sản được hình thành;
2. Tài sản được phép giao dịch; Tài sản không thuộc đối tượng đã cầm cố, thế chấp hay thi hành án;
3. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đảm bảo, tài sản bảo đảm không là đối tượng tranh chấp dưới bất kỳ hình thức nào;
4. Tài sản bảo đảm phải xác định được số lượng, chủng loại, giá trị tại thời điểm ký kết hợp đồng đảm bảo và phải có khả năng thanh khoản;
5. Tài sản bảo đảm phải được mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật và xác lập quyền thụ hưởng bảo hiểm thuộc quỹ, trường hợp khác do Giám đốc Quỹ quyết định.

Điều 7. Tài sản bảo đảm tiền vay

1. Các loại tài sản hiện có bao gồm:

- a) Máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, kim khí quý, đá quý và các tài sản có giá trị khác;
- b) Ngoại tệ bằng tiền mặt; số dư bằng tiền Việt Nam, ngoại tệ trên tài khoản tiền gửi của bên bảo đảm tại các tổ chức tín dụng;

c) Trái phiếu, cổ phiếu, tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi, sổ tiết kiệm, thương phiếu, các giấy tờ có giá khác theo quy định của pháp luật trị giá được bằng tiền và được phép giao dịch;

d) Giá trị quyền sử dụng đất, kể cả đất thuê mà thời hạn thuê đã được trả tiền theo quy định của pháp luật về đất đai và hướng dẫn của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định được bảo đảm tiền vay;

d) Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng và các tài sản khác gắn liền với đất;

e) Các tài sản khác theo quy định của pháp luật.

2. Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm: Tài sản hình thành từ vốn vay của Quỹ; tài sản hình thành từ vốn tự có của chủ đầu tư và tài sản hình thành từ nguồn vốn khác tham gia đầu tư vào dự án.

3. Hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản bảo đảm cũng thuộc tài sản bảo đảm (*nếu các bên không có thỏa thuận khác*). Trường hợp tài sản bảo đảm được bảo hiểm thì khoản tiền phát sinh từ bảo hiểm cũng thuộc tài sản bảo đảm.

Điều 8. Phạm vi bảo đảm tiền vay

1. Phạm vi bảo đảm tiền vay là nghĩa vụ trả nợ của chủ đầu tư đối với Quỹ, bao gồm: Nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn, lãi chậm trả và các khoản phí (*nếu có*) được ghi trong hợp đồng tín dụng mà chủ đầu tư vay phải trả theo quy định của pháp luật thuộc phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận lãi vay, lãi quá hạn, lãi chậm trả và các khoản phí (*nếu có*) không thuộc phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

2. Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm tiền vay cho một hoặc nhiều dự án tại Quỹ với điều kiện tài sản đó phải có giá trị lớn hơn giá trị nghĩa vụ bảo đảm của một hoặc nhiều dự án; Được dùng bảo đảm tiền vay đồng thời tại Quỹ và các tổ chức tín dụng khác, với điều kiện tất cả các bên nhận bảo đảm phải biết và đồng ý.

Điều 9. Rút bớt, bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm, thay đổi biện pháp bảo đảm tiền vay

1. Khi chủ đầu tư đã thực hiện một phần nghĩa vụ trả nợ, có uy tín trong quan hệ tín dụng với Quỹ; dự án đầu tư có hiệu quả kinh tế thì chủ đầu tư được rút bớt tài sản bảo đảm nếu việc rút bớt tài sản bảo đảm không ảnh hưởng đến nghĩa vụ trả nợ có đảm bảo bằng tài sản bảo đảm tiền vay còn lại.

2. Quỹ được yêu cầu chủ đầu tư phải bổ sung tài sản bảo đảm trong trường hợp giá trị tài sản bảo đảm bị giảm sút so với phạm vi bảo đảm.

3. Quỹ hoặc chủ đầu tư được yêu cầu thay thế tài sản bảo đảm, thay đổi biện pháp bảo đảm theo nguyên tắc giá trị tài sản bảo đảm sau khi thay thế, thay đổi biện pháp bảo đảm tối thiểu phải bằng nghĩa vụ trả nợ có bảo đảm bằng tài sản của chủ đầu tư.

Điều 10. Hồ sơ bảo đảm tiền vay

Tùy thuộc vào bên bảo đảm và loại tài sản bảo đảm, Quỹ yêu cầu bên bảo đảm cung cấp hồ sơ bảo đảm là bản chính hoặc bản sao có chứng thực của các giấy tờ liên quan đến bên bảo đảm tài sản và tài sản bảo đảm như sau:

1. Các giấy tờ pháp lý bên bảo đảm:

a) Đối với pháp nhân:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Quyết định thành lập của cơ quan có thẩm quyền;

- Điều lệ hoạt động (*nếu có*);

- Giấy tờ chứng minh người đại diện theo pháp luật;

- Các giấy tờ khác có liên quan (*nếu có*).

b) Đối với cá nhân (*trường hợp bên thứ ba*):

- Căn cước công dân, chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu (*còn hiệu lực*);

- Hộ khẩu;

- Các giấy tờ khác có liên quan.

2. Các giấy tờ pháp lý của tài sản bảo đảm:

a) Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền quản lý, quyền sử dụng hợp pháp của tài sản bảo đảm;

b) Chứng thư định giá hoặc biên bản thỏa thuận giữa các bên về xác định giá trị tài sản đảm bảo;

c) Hợp đồng bảo hiểm tài sản (*nếu có*);

d) Các giấy tờ khác có liên quan.

Điều 11. Xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay

Tài sản bảo đảm tiền vay phải được xác định giá trị tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm; việc xác định giá trị tài sản tại thời điểm này chỉ để làm cơ sở xác định mức cho vay của Quỹ và không áp dụng khi xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

1. Xác định giá trị đối với tài sản hiện có: Việc xác định giá trị tài sản bảo đảm do Quỹ và bên bảo đảm thỏa thuận hoặc thuê tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật thực hiện; chi phí do bên bảo đảm thanh toán.

2. Xác định giá trị đối với quyền sử dụng đất:

Đất do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng để sản xuất nông nghiệp; lâm nghiệp; đất ở; đất mà hộ gia đình cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp; đất do Nhà nước giao có thu tiền đối với tổ chức kinh tế, đất mà tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp; thì giá trị quyền sử dụng đất bảo đảm tiền vay được xác định theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hoặc theo giá thị trường nhưng phải được đơn vị Tư vấn thẩm định giá độc lập xác định tại thời điểm được Quỹ xem xét nhận thế chấp.

3. Xác định giá trị đối với tài sản hình thành trong tương lai:

a) Tại thời điểm ký kết hợp đồng, giá trị của tài sản được tạm tính căn cứ vào dự toán đã được đơn vị Tư vấn chuyên ngành thẩm tra hoặc cơ quan chuyên môn thẩm định và được cấp có thẩm quyền của bên bảo đảm phê duyệt.

b) Sau khi tài sản đã đầu tư xong, Quỹ và chủ đầu tư xác định lại giá trị của tài sản căn cứ vào giá trị quyết toán công trình hoặc hạng mục công trình hoàn thành được cấp có thẩm quyền của bên bảo đảm phê duyệt.

c) Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm phải thuê đơn vị Tư vấn thẩm định giá xác định lại giá trị tài sản hiện tại.

4. Các trường hợp định giá tài sản bảo đảm

a) Tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm; sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm liên quan đến việc rút bớt, bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm, thay đổi biện pháp bảo đảm;

b) Khi tài sản hình thành trong tương lai được đầu tư xong;

c) Khi xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ;

d) Các trường hợp khác hoặc theo thỏa thuận của các bên.

Điều 12. Hợp đồng bảo đảm tiền vay

1. Hợp đồng bảo đảm tiền vay được lập thành văn bản giữa Quỹ và bên bảo đảm, bên được ủy quyền hoặc được ký kết giữa Quỹ với nhiều bên cùng tham gia giao dịch bảo đảm;

2. Giám đốc Quỹ quy định mẫu hợp đồng bảo đảm tiền vay để thực hiện thống nhất đối với các dự án, các khoản vay; Hợp đồng bảo đảm phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

3. Hiệu lực của hợp đồng bảo đảm

a) Hợp đồng bảo đảm được công chứng, chứng thực theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan hoặc theo yêu cầu thì có hiệu lực từ thời điểm được công chứng, chứng thực.

b) Hợp đồng bảo đảm không thuộc khoản 1 Điều này có hiệu lực từ thời điểm do các bên thỏa thuận. Trường hợp không có thỏa thuận thì có hiệu lực từ thời điểm hợp đồng được giao kết.

c) Trường hợp tài sản bảo đảm được rút bớt theo thỏa thuận thì phần nội dung hợp đồng bảo đảm liên quan đến tài sản được rút bớt không còn hiệu lực; tài sản bảo đảm được bổ sung hoặc thay thế thì việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm liên quan đến tài sản này thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.

d) Biện pháp bảo đảm chưa phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba không làm thay đổi hoặc không làm chấm dứt hiệu lực của hợp đồng bảo đảm.

Điều 13. Nội dung chủ yếu của hợp đồng bảo đảm

1. Hợp đồng cầm cố, thế chấp phải có các nội dung chủ yếu sau:

- a) Tên, địa chỉ của các bên; ngày, tháng, năm; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; Số giấy chứng minh nhân dân hoặc căn cước công dân;
- b) Nghĩa vụ được bảo đảm;
- c) Mô tả tài sản cầm cố, thế chấp: Danh mục, số lượng, chủng loại, đặc điểm kỹ thuật, hoa lợi, lợi tức phát sinh; Nếu là bất động sản, quyền sử dụng đất, thì phải ghi rõ vị trí, diện tích, ranh giới, các vật phụ kèm theo;
- d) Giá trị của tài sản cầm cố, thế chấp: Ghi rõ giá trị của tài sản cầm cố, thế chấp theo văn bản xác định giá trị tài sản kèm theo mà các bên đã thỏa thuận xác định hoặc thuê tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn xác định;
- đ) Bên giữ tài sản, giấy tờ của tài sản cầm cố, thế chấp;
- e) Quyền, nghĩa vụ của các bên;
- g) Các thỏa thuận về trường hợp xử lý và phương thức xử lý tài sản cầm cố, thế chấp;
- h) Các thỏa thuận khác.

2. Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản phải có các nội dung chủ yếu sau:

- a) Tên, địa chỉ của các bên; ngày, tháng, năm; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; Số giấy chứng minh nhân dân hoặc căn cước công dân;
- b) Nghĩa vụ được bảo lãnh, phạm vi bảo lãnh: ghi số, ngày, tháng, năm hợp đồng tín dụng; số tiền được bảo lãnh (*một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ trả nợ*);
- c) Danh mục, số lượng, chủng loại, đặc điểm, giá trị của tài sản bảo lãnh;
- d) Quyền, nghĩa vụ của bên bảo lãnh, của Quý;
- đ) Các phương thức xử lý tài sản bảo lãnh;
- e) Cam kết của bên bảo lãnh về việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho chủ đầu tư khi đến hạn trả nợ vay mà chủ đầu tư không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ;
- g) Cam kết của bên bảo lãnh về việc xử lý tài sản bảo lãnh khi đến hạn mà không thực hiện được nghĩa vụ bảo lãnh;
- h) Các thỏa thuận khác.

Điều 14. Công chứng hợp đồng bảo đảm tiền vay

1. Hợp đồng bảo đảm tiền vay được thực hiện công chứng tại các Văn phòng Công chứng hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật.

2. Chi phí công chứng do bên bảo đảm thanh toán.

Điều 15. Đăng ký giao dịch bảo đảm

1. Trường hợp giao dịch bảo đảm phải đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm gồm:

a) Cầm cố, thế chấp tài sản mà pháp luật quy định tài sản đó phải đăng ký quyền sở hữu;

b) Cầm cố, thế chấp tài sản không thuộc quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, nhưng tài sản do bên thế chấp, người thứ ba giữ.

c) Cầm cố, thế chấp một tài sản để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ;

Văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm cũng phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm.

2. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm phải được thực hiện trong thời hạn quy định của pháp luật và hoàn thành trước khi giải ngân vốn; trường hợp đặc biệt do Giám đốc Quỹ quyết định.

3. Chi phí đăng ký giao dịch bảo đảm do bên bảo đảm thanh toán.

Điều 16. Quan hệ giữa hợp đồng bảo đảm và hợp đồng tín dụng

1. Hợp đồng tín dụng bị vô hiệu, bị hủy bỏ hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện mà các bên chưa thực hiện hợp đồng thì hợp đồng bảo đảm chấm dứt; nếu đã thực hiện một phần hoặc toàn bộ hợp đồng tín dụng thì hợp đồng bảo đảm không chấm dứt, Quỹ có quyền xử lý tài sản (*theo quy định của pháp luật*) để thu hồi nợ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;

2. Hợp đồng bảo đảm bị vô hiệu, bị hủy bỏ hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện không làm chấm dứt hợp đồng tín dụng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 17. Kiểm tra, giám sát tài sản bảo đảm

1. Quỹ theo dõi, giám sát, kiểm tra tài sản bảo đảm trong suốt thời gian vay vốn.

2. Trong quá trình theo dõi, giám sát, kiểm tra tài sản bảo đảm, nếu phát hiện bên bảo đảm không thực hiện đúng các thỏa thuận theo hợp đồng bảo đảm đã ký; tài sản bảo đảm không được bảo quản tốt, hoặc bị giảm sút giá trị (*không kể hao mòn vô hình và yếu tố trượt giá*), Quỹ có quyền yêu cầu bên bảo đảm khắc phục các vi phạm đó.

Điều 18. Trường hợp bên bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại

1. Bên cầm cố, thế chấp là pháp nhân được tổ chức lại mà chủ đầu tư không trả được hết nợ vay trước thời hạn theo yêu cầu của Quỹ thì tài sản bảo đảm và việc kê thửa nghĩa vụ bảo đảm tiền vay trong quá trình tổ chức lại pháp nhân được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chia tách pháp nhân:

Nếu tài sản bảo đảm có thể phân chia được thì các pháp nhân phải kê thửa thực hiện nghĩa vụ bảo đảm theo hợp đồng bảo đảm tiền vay tương ứng với giá trị tài sản bảo đảm mà pháp nhân được nhận; nếu giá trị tài sản bảo đảm thấp hơn giá trị bảo đảm tiền vay mà Quỹ quy định đối với khoản nợ, thì chủ đầu tư phải bổ sung tài sản khác;

Nếu tài sản bảo đảm không thể phân chia tương ứng với số nợ phải trả và các pháp nhân chia, tách không có thỏa thuận khác về biện pháp bảo đảm thì Quỹ xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trước khi pháp nhân chia, tách;

b) Trường hợp hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi doanh nghiệp, chuyển đổi công ty nhà nước: Tài sản bảo đảm cho các khoản nợ của pháp nhân trước khi hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi doanh nghiệp, chuyển đổi công ty nhà nước được tiếp tục dùng làm tài sản bảo đảm cho các khoản nợ đó của các pháp nhân mới sau khi hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi.

2. Bên bảo lãnh là pháp nhân được tổ chức lại thì các pháp nhân kế thừa thực hiện nghĩa vụ đảm bảo tiền vay theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm.

3. Sau khi tổ chức lại pháp nhân, Quỹ và bên bảo đảm ký lại hợp đồng bảo đảm mới hoặc lập văn bản ghi nhận về sự thay đổi bên bảo đảm và thực hiện đăng ký thay đổi bên bảo đảm trong thời hạn do pháp luật quy định.

Điều 19. Chấm dứt và thanh lý hợp đồng bảo đảm tiền vay

1. Hợp đồng bảo đảm tiền vay chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

- a) Chủ đầu tư, bên bảo lãnh đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ;
- b) Tài sản bảo đảm, biện pháp bảo đảm được thay thế bằng tài sản bảo đảm, biện pháp bảo đảm khác;
- c) Tài sản bảo đảm được xử lý;
- d) Theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;
- đ) Theo thỏa thuận của các bên.

2. Khi hợp đồng bảo đảm tiền vay chấm dứt, Quỹ thỏa thuận với các bên bảo đảm thực hiện thanh lý hợp đồng bảo đảm và xóa đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Chương III

CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TIỀN VAY

Mục 1

BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Điều 20. Điều kiện áp dụng.

Chủ đầu tư khi vay vốn, được dùng tài sản hình thành trong tương lai để làm tài sản bảo đảm tiền vay. Quý lựa chọn biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai trong các trường hợp sau:

1. Tài sản hình thành trong tương lai có đủ các điều kiện về tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này.

2. Quý có đủ khả năng theo dõi, quản lý, giám sát tài sản bảo đảm.

Điều 21. Phụ lục hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai

1. Khi tài sản hình thành trong tương lai đã đầu tư xong, các bên phải ký Phụ lục hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai và thực hiện công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Phụ lục hợp đồng là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng bảo đảm tiền vay đã ký; trong đó, mô tả đặc điểm, ký mã hiệu, số hiệu (*nếu có*), xác định giá trị tài sản đã được hình thành theo giá trị quyết toán công trình và việc gìn giữ tài sản, giấy tờ gốc liên quan đến tài sản.

2. Trường hợp phát sinh các giấy tờ khác có liên quan đến bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai, Quý được thực hiện các quy định về thế chấp tài sản quy định tại Quy chế này.

Điều 22. Quyền, nghĩa vụ của bên bảo đảm

1. Quyền của bên bảo đảm:

a) Được đầu tư làm tăng giá trị tài sản bảo đảm, được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản bảo đảm, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng thuộc tài sản bảo đảm tiền vay;

b) Được cho thuê, cho mượn tài sản nếu có thỏa thuận bằng văn bản với Quý. Được nhận lại các giấy tờ về tài sản bảo đảm đã giao cho Quý sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ đối với Quý hoặc biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;

c) Yêu cầu Quý phối hợp thực hiện xóa đăng ký thế chấp.

2. Nghĩa vụ của bên bảo đảm:

a) Bảo quản, gìn giữ tài sản bảo đảm;

b) Giao cho Quỹ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các giấy tờ khác chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của khu đất mà tài sản sẽ hình thành và phải hoàn thành các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật khi ký kết hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai;

c) Thông báo cho Quỹ về quá trình hình thành và tình trạng tài sản bảo đảm, tạo điều kiện để Quỹ kiểm tra tài sản bảo đảm tiền vay;

d) Đối với tài sản bảo đảm tiền vay mà pháp luật quy định đăng ký quyền sở hữu thì phải đăng ký sở hữu tài sản và giao cho Quỹ giữ bản chính các giấy tờ đó hoặc theo quy định khác của pháp luật;

Thực hiện ký Phụ lục hợp đồng mô tả chi tiết về tài sản bảo đảm ngay sau khi tài sản được hình thành và giao cho Quỹ bản chính giấy tờ về quyền sở hữu và các giấy tờ khác có liên quan đến tài sản bảo đảm;

d) Không được bán, trao đổi, chuyển nhường, tặng, cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh hoặc dùng tài sản hình thành trong tương lai để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác khi chưa trả hết nợ cho Quỹ, trừ trường hợp được Quỹ đồng ý cho bán để trả nợ cho chính khoản vay được bảo đảm;

e) Phải áp dụng các biện pháp cần thiết tránh nguy cơ làm mất hoặc giảm sút giá trị tài sản bảo đảm, kể cả việc ngừng khai thác, sử dụng các tài sản đó;

g) Thực hiện công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định; nộp lệ phí liên quan đến việc công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm.

h) Đối với tài sản mà pháp luật có quy định phải mua bảo hiểm, thì chủ đầu tư phải cam kết mua bảo hiểm trong suốt thời hạn vay vốn khi tài sản đã được hình thành đưa vào sử dụng.

Điều 23. Quyền, nghĩa vụ của Quỹ (Bên nhận bảo đảm)

1. Quyền của Quỹ :

a) Giữ bản gốc giấy tờ về quyền sở hữu tài sản bảo đảm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ về quyền thụ hưởng tiền bảo hiểm (nếu có) và các giấy tờ khác liên quan;

b) Được xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản bảo đảm theo định kỳ hoặc đột xuất nhưng không gây cản trở việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm;

c) Yêu cầu chủ đầu tư thông báo tiến độ hình thành và sự thay đổi của tài sản bảo đảm tiền vay;

d) Thu hồi nợ vay trước hạn, nếu phát hiện chủ đầu tư không sử dụng vốn vay để hình thành tài sản như đã cam kết;

đ) Xử lý tài sản hình thành trong tương lai để thu nợ khi chủ đầu tư không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

2. Nghĩa vụ của Quỹ:

a) Thẩm định, kiểm tra để đảm bảo tài sản hình thành trong tương lai được chủ đầu tư dùng làm bảo đảm tiền vay đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại quy chế này;

- b) Bảo quản những giấy tờ về tài sản bảo đảm và giao lại cho chủ đầu tư sau khi chấm dứt biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai;
- c) Tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư khai thác sử dụng tài sản bảo đảm phù hợp với quy định tại hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật;
- d) Phối hợp với chủ đầu tư thực hiện đăng ký xóa thế chấp.

Mục 2

BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG CÀM CỐ TÀI SẢN

Điều 24. Giữ tài sản cầm cố

Quỹ trực tiếp giữ tài sản cầm cố hoặc ủy quyền cho người thứ ba là các tổ chức có chức năng giữ tài sản.

Trường hợp ủy quyền cho người thứ ba giữ tài sản cầm cố thì Quỹ vẫn phải chịu trách nhiệm thực hiện các quyền và nghĩa vụ của bên nhận cầm cố theo hợp đồng cầm cố tài sản, theo quy định của pháp luật và Quy chế này.

Điều 25. Quyền, nghĩa vụ của bên bảo đảm khi cầm cố tài sản (bên cầm cố)

1. Quyền của bên cầm cố:

a) Yêu cầu Quỹ định chỉ việc sử dụng tài sản cầm cố nếu do sử dụng mà tài sản cầm cố có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị (*trong trường hợp Quỹ giữ và sử dụng tài sản*);

b) Yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu Quỹ, người thứ ba giữ tài sản làm mất, hư hỏng tài sản, giấy tờ về tài sản cầm cố;

c) Được thay thế tài sản cầm cố nếu được Quỹ đồng ý bằng văn bản;

d) Nhận lại tài sản cầm cố, giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cầm cố (*nếu có*) khi hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm mà không phải xử lý tài sản cầm cố hoặc biện pháp cầm cố được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác, tài sản cầm cố được thay thế bằng tài sản khác.

2. Nghĩa vụ của bên cầm cố:

a) Thông báo cho Quỹ về quyền của người thứ ba đối với tài sản cầm cố (*nếu có*); trong trường hợp không thông báo thì Quỹ có quyền hủy hợp đồng cầm cố tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại;

b) Giao tài sản và bản gốc giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản (*nếu có*) cho Quỹ hoặc bên thứ ba theo yêu cầu của Quỹ;

c) Thanh toán cho Quỹ chi phí hợp lý để bảo quản, gìn giữ tài sản cầm cố;

d) Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Điều 26. Quyền, nghĩa vụ của Quỹ khi nhận cầm cố tài sản (bên nhận cầm cố)

1. Quyền của Quỹ:

- a) Giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cầm cố theo quy định của pháp luật;
- b) Yêu cầu người chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật tài sản cầm cố trả lại tài sản đó;
- c) Được bên cầm cố thanh toán các chi phí hợp lý để bảo quản, gìn giữ tài sản cầm cố khi trả lại tài sản cầm cố;
- d) Được sử dụng, khai thác công dụng của tài sản cầm cố trong thời hạn cầm cố, nếu các bên có thỏa thuận;
- d) Được quyền xử lý tài sản cầm cố để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận tại hợp đồng bảo đảm tiền vay đã ký kết khi đến hạn trả nợ mà chủ đầu tư không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

2. Nghĩa vụ của Quỹ:

- a) Bảo quản, gìn giữ tài sản cầm cố và bản gốc giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cầm cố đã nhận (*nếu có*) theo quy định của pháp luật, nếu làm mất hoặc hư hỏng tài sản cầm cố, giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cầm cố thì phải bồi thường thiệt hại cho bên cầm cố;
- b) Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn bằng tài sản cầm cố; không được dùng tài sản cầm cố để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự khác;
- c) Trả lại tài sản cầm cố cho bên cầm cố khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng cầm cố chấp dứt mà không phải xử lý tài sản cầm cố hoặc được thay thế bằng biện pháp đảm bảo khác.

Điều 27. Trách nhiệm khi tài sản cầm cố bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị không do nguyên nhân bị hao mòn tự nhiên.

1. Trong trường hợp tài sản cầm cố là vật có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị do nguyên nhân khách quan thì Quỹ phải thông báo bằng văn bản cho bên cầm cố và yêu cầu bên cầm cố đưa ra cách giải quyết trong thời hạn nhất định tùy thuộc vào tính chất mức độ hư hỏng của tài sản cầm cố; nếu hết thời hạn đó mà bên cầm cố không trả lời thì Quỹ được thực hiện các biện pháp cần thiết để ngăn chặn và có quyền yêu cầu bên cầm cố thanh toán các chi phí hợp lý.

2. Trường hợp tài sản cầm cố bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị do lỗi của Quỹ thì Quỹ chịu trách nhiệm bồi thường cho bên cầm cố.

Mục 3

BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG THẺ CHẤP TÀI SẢN

Điều 28. Giữ giấy tờ, tài sản thẻ chấp

Khi nhận thẻ chấp tài sản, Quỹ thực hiện giữ giấy tờ của tài sản thẻ chấp theo quy định hoặc thỏa thuận với bên bảo đảm về việc bên bảo đảm hoặc người thứ ba giữ giấy tờ của tài sản thẻ chấp.

Điều 29. Quyền, nghĩa vụ của bên bảo đảm khi thế chấp tài sản (bên thế chấp)

1. Quyền của bên thế chấp:

- a) Được đầu tư làm tăng giá trị tài sản thế chấp, được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng thuộc tài sản thế chấp theo thỏa thuận;
- b) Được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nếu có thỏa thuận bằng văn bản với Quỹ và phải thông báo cho bên thuê, bên mượn biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang dùng để thế chấp tại Quỹ;
- c) Được nhận lại các giấy tờ về tài sản thế chấp đã giao cho bên nhận thế chấp, nhận lại tài sản thế chấp do người thứ ba giữ (*nếu tài sản giao cho người thứ ba giữ*), khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt mà không phải xử lý tài sản thế chấp hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;
- d) Yêu cầu Quỹ phối hợp thực hiện xóa đăng ký thế chấp.

2. Nghĩa vụ của bên thế chấp:

- a) Bảo quản, gìn giữ tài sản bảo đảm;
- b) Giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng tài sản thế chấp cho Quỹ, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;
- c) Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn bằng tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự khác khi chưa trả hết nợ cho Quỹ, trừ trường hợp được Quỹ đồng ý bằng văn bản;
- d) Thông báo cho Quỹ về quá trình hình thành và tình trạng tài sản thế chấp, tạo điều kiện để Quỹ kiểm tra tài sản thế chấp;
- e) Phải áp dụng các biện pháp cần thiết tránh nguy cơ làm mất hoặc giảm sút giá trị tài sản thế chấp, kể cả việc ngừng khai thác, sử dụng các tài sản đó;
- f) Phối hợp với Quỹ thực hiện công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định; nộp lệ phí liên quan đến việc công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm.
- g) Trường hợp tài sản thế chấp mất, hư hỏng mà tài sản đó đã được bảo hiểm, thì chủ đầu tư, bên thế chấp phải phối hợp với Quỹ tiến hành các thủ tục nhận tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm để trả nợ cho Quỹ. Nếu khoản tiền nhận được từ tổ chức bảo hiểm chưa đủ để trả nợ, thì chủ đầu tư phải bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc trả nợ trước hạn.
- h) Khi tài sản thế chấp bị hư hỏng thì trong một thời gian hợp lý bên thế chấp phải sửa chữa hoặc thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;
- i) Giao tài sản thế chấp cho Quỹ để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại quy chế này;
- j) Thông báo cho Quỹ về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp (*nếu có*); trường hợp không thông báo thì Quỹ có quyền hủy hợp đồng thế chấp tài

sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp;

k) Đối với tài sản bảo đảm tiền vay mà pháp luật quy định đăng ký quyền sở hữu, thì trước khi đưa vào sử dụng phải đăng ký sở hữu tài sản và giao cho Quỹ giữ bản chính các giấy tờ đó hoặc theo quy định khác của pháp luật.

Điều 30. Quyền, nghĩa vụ của Quỹ khi nhận thế chấp tài sản (bên nhận thế chấp)

1. Quyền của bên nhận thế chấp:

a) Giữ bản gốc giấy tờ về quyền sở hữu tài sản thế chấp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ về quyền thụ hưởng tiền bảo hiểm (nếu có) và các giấy tờ khác liên quan đến tài sản thế chấp;

b) Yêu cầu bên thế chấp, bên thuê, mượn tài sản thế chấp chấm dứt việc sử dụng tài sản thế chấp, cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nếu việc sử dụng làm mất hoặc giảm sút giá trị tài sản đó;

c) Được xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp nhưng không gây cản trở việc khai thác, sử dụng tài sản thế chấp;

d) Yêu cầu bên thế chấp cung cấp các thông tin chính xác về thực trạng tài sản thế chấp và áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản thế chấp trong trường hợp có nguy cơ làm mất hoặc giảm sút giá trị tài sản do việc khai thác, sử dụng tài sản thế chấp;

đ) Có quyền xem xét, quyết định xử lý tài sản thế chấp và yêu cầu bên thế chấp hoặc người thứ ba giữ tài sản thế chấp giao tài sản theo quy định của pháp luật khi chủ đầu tư không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

e) Đối với các tài sản pháp luật quy định đăng ký quyền sở hữu mà Bên thế chấp chưa đăng ký thì bên nhận tài sản thế chấp vẫn có quyền xử lý tài sản khi đến hạn xử lý;

f) Xử lý tài sản, thu hồi nợ vay trước hạn, nếu phát hiện chủ đầu tư không sử dụng vốn vay để hình thành tài sản như đã cam kết.

2. Nghĩa vụ của bên nhận thế chấp:

a) Bảo quản những giấy tờ về tài sản thế chấp nhận từ bên thế chấp và giao lại cho bên thế chấp sau khi bên thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình, hai bên đã làm thủ tục giải trừ thế chấp hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;

b) Tạo điều kiện thuận lợi cho bên bảo đảm khai thác sử dụng tài sản bảo đảm phù hợp với quy định tại hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật;

c) Phối hợp với bên thế chấp thực hiện đăng ký xóa thế chấp.

d) Thực hiện thủ tục xử lý tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 31. Quyền của Quỹ trong trường hợp bên thế chấp bán, trao đổi, tặng, cho tài sản thế chấp

1. Trong trường hợp bên thứ nhất là chấp bán, trao đổi, tặng, cho tài sản thế chấp mà không được sự đồng ý của Quỹ thì Quỹ có quyền thu hồi tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật;

2. Trường hợp Quỹ không thực hiện quyền thu hồi tài sản thế chấp, không thu hồi nợ trước hạn thì Quỹ có thể nhận các khoản tiền thu được, quyền yêu cầu thanh toán hoặc tài sản khác có được từ việc mua bán, trao đổi tài sản thế chấp thay thế cho số tài sản đã bán, trao đổi; hoặc yêu cầu bên bảo đảm phải dùng tài sản khác thay thế cho số tài sản đã bán, trao đổi.

Đối với giao dịch đảm bảo đã đăng ký thì Quỹ được chủ động yêu cầu đăng ký thay đổi về tài sản bảo đảm. Việc đăng ký thay đổi tài sản bảo đảm trong trường hợp này phải được thực hiện đúng trong thời hạn pháp luật quy định để không làm thay đổi thời điểm đăng ký của giao dịch bảo đảm.

Điều 32. Cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp

1. Trường hợp bên thế chấp cho thuê, cho mượn tài sản đang thế chấp tại Quỹ thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của Quỹ.

Trường hợp Quỹ đồng ý cho bên thế chấp, cho thuê, cho mượn tài sản đang thế chấp tại Quỹ thì hợp đồng cho thuê, cho mượn tài sản đang thế chấp chấm dứt khi tài sản thế chấp bị xử lý để thu hồi nợ. Bên thuê, bên mượn phải giao tài sản cho Quỹ để xử lý, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Trường hợp thế chấp tài sản đang cho thuê thì bên thế chấp phải thông báo về việc cho thuê tài sản với Quỹ; trường hợp tài sản đang cho thuê đó được Quỹ nhận lầm tài sản thế chấp, nếu Quỹ phải xử lý để thu hồi nợ thì bên thuê được tiếp tục thuê cho đến khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 33. Trách nhiệm khi tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị không do nguyên nhân bi hao mòn tự nhiên

Bên thê chấp phải thông báo ngay cho Quỹ và phải sửa chữa, bổ sung hoặc thay thế tài sản khác có giá trị tương đương hoặc bổ sung, thay thế biện pháp bảo đảm khác, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 34. Đầu tư vào tài sản thế chấp

Trường hợp bên thứ nhất là khi đầu tư vào tài sản thế chấp và dùng tài sản tăng thêm do đầu tư để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác hoặc người thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp và nhận thế chấp chính phần tài sản tăng thêm do đầu tư thì bên bảo đảm phải thông báo trước cho Quỹ để giải quyết như sau:

1. Trường hợp phần tài sản tăng thêm có thể tách rời khỏi tài sản thế chấp mà không làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp so với giá trị của tài sản đó khi đầu tư thì Quý có quyền tách phần tài sản mà Quý nhận thế chấp để xử lý khi phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

2. Trường hợp phần tài sản tăng thêm do đầu tư không thể tách rời khỏi tài sản thế chấp thì tài sản thế chấp được xử lý toàn bộ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ và các bên cùng nhân bảo đảm.

Thứ tự ưu tiên thanh toán giữa Quỹ và các bên cùng nhận bảo đảm được xác định theo thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm.

Mục 4 BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG BẢO LÃNH

Điều 35. Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

Bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong các trường hợp sau:

1. Khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ;
2. Bên được bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Quỹ trước thời hạn do vi phạm hợp đồng tín dụng, nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ;
3. Các căn cứ khác nếu pháp luật có quy định.

Điều 36. Quyền và nghĩa vụ của bên bảo lãnh

1. Bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi và phí (*nếu có*) cho Quỹ theo thỏa thuận và đúng thời hạn theo thông báo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh;
2. Đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo thực hiện nghĩa vụ bảo đảm tiền vay, nếu bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thay cho bên được bảo lãnh thì bên bảo lãnh phải đưa tài sản thuộc sở hữu của mình để xử lý; số tiền thu được từ việc bán tài sản được dùng để trả nợ cho Quỹ, nếu không đủ thì bên bảo lãnh phải nhận nợ đối với phần nợ còn lại;
3. Không tẩu tán, làm mất mát, hư hỏng tài sản thuộc sở hữu của mình kể từ thời điểm nhận được thông báo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

Điều 37. Quyền và nghĩa vụ của Quỹ (bên nhận bảo lãnh)

1. Thông báo yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo thỏa thuận;
2. Yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản của bên bảo lãnh nếu bên bảo lãnh có dấu hiệu tẩu tán tài sản để tránh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh;
3. Phải thông báo cho bên bảo lãnh về việc bên được bảo lãnh không thực hiện, thực hiện không đúng nghĩa vụ của mình khi đến thời hạn trả nợ.
4. Tại thời điểm xử lý tài sản của Bên bảo lãnh nếu Bên bảo lãnh không có tài sản để xử lý hoặc khoản tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ thanh toán nghĩa vụ được bảo lãnh thì trong phạm vi nghĩa vụ được bảo lãnh, Quỹ có quyền yêu cầu Bên bảo lãnh phải giao tài sản có được sau thời điểm xử lý cho Quỹ để tiếp tục xử lý.

Điều 38. Trình tự thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

1. Trong thời hạn do Quỹ án định kể từ ngày phát sinh căn cứ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo quy định tại Điều 35 của Quy chế này, Quỹ thông báo cho bên bảo lãnh về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh;

Quỹ thỏa thuận với bên bảo lãnh về thời hạn để bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho bên được bảo lãnh.

2. Kể từ thời điểm thông báo cho bên bảo lãnh theo quy định tại khoản 1 Điều này, Quỹ có các quyền sau:

a) Yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản của bên bảo lãnh theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

b) Yêu cầu người có hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền của Quỹ phải chấm dứt hành vi đó.

3. Xử lý tài sản của bên bảo lãnh: Trong trường hợp phải xử lý tài sản của bên bảo lãnh theo quy định tại khoản 2 Điều 36 Quy chế này, thì Quỹ và bên bảo lãnh thỏa thuận về tài sản, thời gian, địa điểm và phương thức xử lý tài sản; nếu không thỏa thuận được thì Quỹ được quyền khởi kiện bên bảo lãnh tại Tòa án.

Chương IV

XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY

Mục 1

NGUYÊN TẮC VÀ TRƯỜNG HỢP ÁP DỤNG

Điều 39. Nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm

1. Trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ trả nợ tại Quỹ thì việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo thỏa thuận của các bên; nếu không có thỏa thuận thì được bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ trả nợ tại Quỹ và tại tổ chức tín dụng hoặc tổ chức tài chính khác, nếu phải xử lý tài sản để thực hiện một nghĩa vụ trả nợ đến hạn, thì các nghĩa vụ trả nợ khác tuy chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn và tài sản đó được xử lý để thu hồi nợ.

Việc xử lý tài sản được thực hiện theo thỏa thuận của các bên; nếu không có thỏa thuận hoặc không thỏa thuận được thì tài sản bảo đảm được bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

3. Việc xử lý tài sản phải được thực hiện khách quan, công khai, minh bạch; thủ tục thuận tiện; đảm bảo được quyền lợi và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bảo đảm, của cá nhân, tổ chức có liên quan và theo quy định của pháp luật.

4. Việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ không phải là hoạt động kinh doanh của Quỹ.

5. Các chi phí phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm do bên bảo đảm chịu. Tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm sau khi trừ chi phí xử lý, Quỹ thu nợ theo thứ tự: nợ gốc, lãi vay, lãi vay quá hạn, các khoản chi phí khác (*nếu có*).

Tài sản bảo đảm sau khi được xử lý nếu không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì chủ đầu tư, bên bảo đảm có nghĩa vụ huy động các nguồn vốn hợp pháp khác để hoàn trả ngay cho Quỹ. Trường hợp đặc biệt, Giám đốc Quỹ có thể xem xét, quyết định cho chủ đầu tư bổ sung tài sản khác để tiếp tục bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ còn lại của chủ đầu tư.

6. Trường hợp chủ sở hữu tài sản bảo đảm bị khởi tố về một hành vi phạm tội không liên quan đến việc vay vốn hoặc không liên quan đến nguồn gốc hình thành tài sản bảo đảm thì tài sản bảo đảm của người đó không bị kê biên theo quy định của pháp luật. Quỹ phải có biện pháp cần thiết để quản lý tài sản bảo đảm và thực hiện xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Quy chế này.

Điều 40. Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm

Quỹ được xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong các trường hợp sau:

1. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ;
2. Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc quy định của pháp luật;
3. Pháp luật quy định tài sản bảo đảm phải được xử lý để bên bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác;
4. Chủ đầu tư có nợ quá hạn liên tiếp trong thời hạn 06 tháng mà Quỹ xét thấy chủ đầu tư không có thiện chí trả nợ hoặc không có nguồn trả nợ.
5. Trường hợp bên bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại, nếu không thỏa thuận được việc kế thừa, thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nghĩa vụ bảo đảm đối với Quỹ của các pháp nhân mới và chủ đầu tư không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trước thời hạn theo yêu cầu của Quỹ thì Quỹ có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ;
6. Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ trước thời hạn; không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ;
7. Trường hợp chủ đầu tư bị giải thể theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền trước khi đến hạn trả nợ thì nghĩa vụ trả nợ tuy chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn; nếu chủ đầu tư không trả nợ và không xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ thì Quỹ có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ;
8. Trường hợp chủ đầu tư bị phá sản thì việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ được thực hiện theo quy định của pháp luật về phá sản;

Trong trường hợp bên bảo đảm là người thứ ba cầm cố, thế chấp tài sản bị phá sản, nếu nghĩa vụ trả nợ đã đến hạn mà chủ đầu tư không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được xử lý để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật về phá sản; nếu nghĩa vụ trả nợ chưa đến hạn thì tài sản bảo đảm được xử lý để thu hồi nợ theo thỏa thuận của các bên; trường hợp không có thỏa thuận thì tài sản bảo đảm được xử lý theo quy định của pháp luật về phá sản để thực hiện nghĩa vụ khác của bên bảo đảm.

9. Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật quy định.

Mục 2

THỦ TỤC XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Điều 41. Thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm

1. Trước khi xử lý tài sản bảo đảm, Quỹ thông báo bằng văn bản về việc xử lý tài sản bảo đảm cho bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm khác theo địa chỉ của bên bảo đảm cung cấp trước đó, theo hợp đồng bảo đảm, theo thông tin lưu trữ tại cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm, hoặc đăng ký văn bản thông báo xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

2. Thời hạn thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm cho bên bảo đảm phải thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm hoặc thỏa thuận khác. Trường hợp không có thỏa thuận thì phải thực hiện trong thời hạn hợp lý, nhưng trước ít nhất 10 ngày đối với động sản hoặc trước ít nhất 15 ngày đối với bất động sản tính đến thời điểm xử lý tài sản bảo đảm, trừ trường hợp tài sản bảo đảm bị xử lý ngay theo quy định tại khoản 1 Điều 300 của Bộ luật Dân sự.

3. Văn bản thông báo về xử lý tài sản bảo đảm có nội dung chủ yếu sau đây:

- a) Lý do xử lý tài sản bảo đảm;
- b) Nghĩa vụ được bảo đảm;
- c) Mô tả tài sản bảo đảm sẽ bị xử lý;
- d) Phương thức, thời gian, địa điểm xử lý tài sản bảo đảm.

4. Đối với tài sản bảo đảm có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị, quyền đòi nợ, giấy tờ có giá, thẻ tiết kiệm thì Quỹ có quyền xử lý ngay, đồng thời phải thông báo cho các bên cùng nhận bảo đảm khác về việc xử lý tài sản đó.

5. Trong trường hợp Quỹ không thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 1 Điều này mà gây thiệt hại cho các bên cùng nhận bảo đảm trong giao dịch bảo đảm đã được đăng ký thì Quỹ phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Điều 42. Thời hạn xử lý tài sản bảo đảm

Tài sản bảo đảm được xử lý trong thời hạn do các bên thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận thì Quỹ có quyền quyết định về thời hạn xử lý tài sản bảo đảm, nhưng không được trước 10 ngày đối với động sản hoặc trước 15 ngày đối với bất động sản, kể từ ngày thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 41 của Quy chế này.

Điều 43. Giao nhận, thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý

1. Quỹ yêu cầu bên bảo đảm giao tài sản bảo đảm và các giấy tờ có liên quan đến tài sản bảo đảm theo thông báo của Quỹ;

2. Nếu hết thời hạn ấn định trong thông báo mà bên giữ tài sản bảo đảm không giao tài sản thì Quỹ có quyền thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết.

3. Khi thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm, Quỹ có trách nhiệm:

a) Thông báo trước bằng văn bản cho người giữ tài sản về việc áp dụng biện pháp thu giữ tài sản bảo đảm trong thời hạn năm (05) ngày làm việc. Văn bản thông báo phải ghi rõ lý do, thời gian thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm, quyền và nghĩa vụ của các bên;

b) Không được áp dụng các biện pháp vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội trong quá trình thu giữ tài sản bảo đảm.

4. Trong trường hợp người giữ tài sản bảo đảm là người thứ ba thì bên bảo đảm có trách nhiệm phối hợp với Quỹ thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm.

5. Bên bảo đảm hoặc người thứ ba giữ tài sản bảo đảm phải chịu các chi phí hợp lý, cần thiết cho việc thu giữ tài sản bảo đảm; trong trường hợp không giao tài sản để xử lý hoặc có hành vi cản trở việc thu giữ hợp pháp tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho bên nhận bảo đảm thì phải bồi thường.

6. Trong quá trình tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm, nếu bên giữ tài sản bảo đảm có dấu hiệu chống đối, cản trở, gây mất an ninh, trật tự nơi công cộng hoặc có hành vi vi phạm pháp luật khác thì Quỹ có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và cơ quan Công an nơi tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình áp dụng các biện pháp theo quy định của pháp luật để giữ gìn an ninh, trật tự, bảo đảm cho Quỹ thực hiện quyền thu giữ tài sản bảo đảm.

7. Sau khi nhận bàn giao hoặc sau khi thu giữ tài sản bảo đảm, Quỹ có trách nhiệm tổ chức việc giữ, quản lý tài sản bảo đảm trong thời gian chờ xử lý.

Điều 44. Quyền và nghĩa vụ của Quỹ trong thời gian chờ xử lý tài sản bảo đảm

1. Quỹ có trách nhiệm bảo quản, giữ gìn tài sản bảo đảm trong trường hợp giữ tài sản bảo đảm để xử lý.

2. Trong thời gian chờ xử lý tài sản bảo đảm, Quỹ được khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm hoặc cho phép bên bảo đảm hoặc ủy quyền cho người thứ ba khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm theo đúng tính năng và công dụng của tài sản. Việc cho phép, ủy quyền hoặc xử lý hoa lợi, lợi tức phát sinh từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm phải được lập thành văn bản.

3. Trong quá trình khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm trước khi xử lý, Quỹ hoặc người được cho phép, được ủy quyền khai thác có quyền sửa chữa, nâng cấp tài sản bảo đảm để nâng cao công dụng của tài sản.

4. Hoa lợi, lợi tức phát sinh từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm phải được hạch toán riêng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Sau khi trừ các chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản, số tiền còn lại được dùng để thanh toán nợ cho Quỹ.

Điều 45. Thu nợ từ việc xử lý tài sản bảo đảm

1. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được thanh toán theo thứ tự sau đây:

a) Các chi phí cần thiết để xử lý tài sản bảo đảm: chi phí bảo quản, xác định giá trị tài sản bảo đảm, thông báo bán tài sản, tiền hoa hồng, chi phí thu giữ, vận chuyển, chi phí, lệ phí bán đấu giá và các chi phí cần thiết, hợp lý khác liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm.

b) Thuế và các khoản phí nộp ngân sách nhà nước có liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm.

c) Nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi vay quá hạn, lãi phạt tính đến ngày bên bảo đảm hoặc bên giữ tài sản giao tài sản cho Quỹ để xử lý.

2. Trường hợp Quỹ ứng trước để thanh toán các chi phí xử lý tài sản hoặc các khoản thuế và các khoản phí nộp ngân sách nhà nước thì Quỹ được thu hồi số tiền ứng trước này trước khi thanh toán nợ gốc, lãi vay, lãi vay quá hạn, trừ trường hợp bên bảo đảm đã thanh toán lại số tiền ứng trước cho Quỹ.

3. Trường hợp số tiền thu được khi bán tài sản và các khoản thu từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm trong thời gian chưa xử lý (*sau khi trừ đi các chi phí quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều này; các chi phí cần thiết cho việc khác, sử dụng tài sản bảo đảm quy định tại khoản 4 Điều 44 Quy chế này*) lớn hơn số nợ phải trả, thì phần chênh lệch thừa được hoàn lại cho bên bảo đảm. Chủ đầu tư có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ nếu khoản tiền thu được không đủ để thanh toán khoản nợ phải trả và những chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm.

Trường hợp Quỹ nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ hoặc nhận các khoản tiền và tài sản mà bên thứ ba phải giao cho bên bảo đảm, thì Quỹ trả lại cho bên bảo đảm phần chênh lệch thừa giữa giá trị tài sản bảo đảm xác định tại thời điểm xử lý so với nợ vay; chủ đầu tư có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ nếu các khoản thu trên nhỏ hơn số nợ gốc, lãi vay, lãi vay quá hạn và những chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm.

4. Trường hợp bên bảo đảm làm tăng giá trị sau khi đầu tư, sửa chữa, nâng cấp tài sản thì phần giá trị tăng thêm của tài sản bảo đảm được coi là một phần trong giá trị tài sản bảo đảm để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ ban đầu. Khi xử lý tài sản bảo đảm, Quỹ được thu nợ từ cả phần giá trị tăng thêm của tài sản bảo đảm, trừ trường hợp giá trị tăng thêm đã được bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác.

5. Trường hợp tài sản bảo đảm đã được mua bảo hiểm thì tiền bảo hiểm do cơ quan bảo hiểm trả được trả trực tiếp cho Quỹ để thu hồi nợ. Số tiền này được dùng để thanh toán khoản nợ của chủ đầu tư.

6. Sau khi tài sản bảo đảm được xử lý để thu hồi nợ, trường hợp giá trị thu được không đủ để trả hết nợ vay thì chủ đầu tư phải tiếp tục nhận nợ với Quỹ theo quy định.

Mục 3

PHƯƠNG THỨC XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐÁM

Điều 46. Các phương thức xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận

1. Bán tài sản bảo đảm.

a) Các bên thỏa thuận về bên được bán tài sản bảo đảm.

Bên được bán tài sản bảo đảm có thể lựa chọn hình thức bán tài sản như sau:

- Bán trực tiếp cho người mua;

- Ủy quyền cho các cơ quan có chức năng thực hiện bán đấu giá tài sản bảo đảm;

- Ủy quyền hoặc chuyển giao việc xử lý tài sản bảo đảm cho tổ chức có chức năng được mua tài sản để bán;

b) Việc mua bán tài sản phải được thực hiện thông qua hợp đồng mua bán.

2. Quỹ nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm.

Quỹ có thể nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Giá trị của tài sản bảo đảm được xác định tại thời điểm xử lý làm cơ sở để thanh toán các nghĩa vụ trả nợ của khách hàng sau khi trừ đi các chi phí khác (*nếu có*).

3. Phương thức khác do các bên thỏa thuận. Trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm thì tài sản được bán đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 47. Xử lý tài sản bảo đảm là động sản trong trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý

Trong trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm là động sản, thì tài sản bảo đảm được bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Riêng đối với tài sản bảo đảm có thể xác định được giá cụ thể, rõ ràng trên thị trường thì Quỹ được bán theo giá thị trường mà không phải qua thủ tục bán đấu giá, đồng thời phải thông báo cho bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm khác (*nếu có*).

Điều 48. Xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý

1. Thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất:

a) Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;

b) Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất:

a) Trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đồng thời là người sử dụng đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;

b) Trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người nhận chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

3. Trong trường hợp không có thỏa thuận hoặc không thỏa thuận được về phương thức xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì Quỹ thực hiện bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá để thu hồi nợ.

Điều 49. Quyền nhận lại tài sản bảo đảm

Trước thời điểm xử lý tài sản bảo đảm mà bên bảo đảm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình đối với Quỹ và thanh toán các chi phí phát sinh do việc chậm thực hiện nghĩa vụ thì có quyền nhận lại tài sản đó, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác về thời điểm được nhận lại tài sản bảo đảm trước khi xử lý.

Điều 50. Xử lý tài sản đang trong giai đoạn thi hành án

Quỹ có quyền chủ động áp dụng các biện pháp thu hồi vốn nhưng phải đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch, bảo toàn vốn theo quy định pháp luật hiện hành.

Trường hợp đang trong giai đoạn thi hành án xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, Bên bảo đảm nhận thấy quá trình thực hiện các thủ tục thi hành án có thể kéo dài làm ảnh hưởng tài sản bị xuống cấp, sụt giảm giá trị, Bên bảo đảm tìm được đối tác để bán và gửi văn bản cho Quỹ và cơ quan Thi hành án dân sự xin được bán tài sản. Quỹ chủ trì tổ chức cuộc họp, thành phần gồm đại diện: Quỹ, Bên bảo đảm, cơ quan Thi hành án dân sự thống nhất cho Bên bảo đảm bán tài sản, thời gian bán, giá bán phải cao hơn giá do đơn vị Tư vấn thẩm định giá xác định (*có Chứng thư thẩm định giá*) và không được thấp hơn giá thị trường. Nếu giá trị tài sản bán ra không đủ trả nợ cho Quỹ, Giám đốc Quỹ báo cáo kết quả cuộc họp cho Hội đồng quản lý và báo cáo xin ý kiến Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Chương V
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 51. Hiệu lực thi hành

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Các hợp đồng thế chấp trước khi quy chế này có hiệu lực thi hành được tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đã ký kết. Trường hợp sửa đổi, bổ sung thì thực hiện theo quy chế này.

Điều 52. Triển khai thực hiện

Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bạc Liêu, Ban kiểm soát chịu trách nhiệm triển khai thực hiện Quy chế này.

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn vướng mắc, Giám đốc Quỹ báo cáo Hội đồng quản lý Quỹ xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ QUỸ ĐTPT
CHỦ TỊCH**



**Phạm Văn Thiều
Chủ tịch UBND tỉnh Bạc Liêu**

