

Số: /QĐ-HĐQL

Bắc Ninh, ngày tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy chế bảo đảm tiền vay
của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bắc Ninh

HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

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

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

Căn cứ Quyết định số 54/QĐ-UBND ngày 21/07/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc thành lập Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc bổ nhiệm Chủ tịch, Phó Chủ tịch và thành viên Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 29/9/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc Ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-HĐQL ngày 13/11/2025 của Hội đồng quản lý Quỹ về việc thông qua các văn bản, Quy chế của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bắc Ninh;

Theo đề nghị của Ban điều hành Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bắc Ninh tại Tờ trình số 38/TTr-QĐTPT ngày 24/11/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo quyết định này Quy chế bảo đảm tiền vay của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bắc Ninh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định số 93/QĐ-HĐQL ngày 22/9/2023 của Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bắc Giang (cũ) và Quyết định số 15/QĐ-HĐQL ngày 24/5/2022 của Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bắc Ninh (cũ).

Điều 3. Hội đồng quản lý, Ban Điều hành, Ban Kiểm soát Quỹ; các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch HĐQT (B/c);
- Lưu: VT, ĐT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

GIÁM ĐỐC QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
Vi Thanh Quyền

QUY CHẾ
BẢO ĐẢM TIỀN VAY CỦA QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH BẮC NINH
(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-HĐQL ngày /11/2025
của Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bắc Ninh)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về các biện pháp bảo đảm tiền vay đối với hoạt động cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bắc Ninh (sau đây gọi là *Quỹ*) đối với Chủ đầu tư vay vốn tại Quỹ.

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 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* là pháp nhân có năng lực pháp luật dân sự theo quy định của pháp luật vay vốn tại Quỹ.

3. *Bên bảo đảm tiền vay* là Chủ đầu tư hoặc bên thứ ba dùng tài sản thuộc sở hữu của mình, dùng quyền sử dụng đất của mình hoặc cam kết thực hiện công việc đối với bên nhận bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Chủ đầu tư vay vốn, bao gồm: Bên cầm cố, Bên thế chấp, bên bảo lãnh và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật về bảo đảm tiền vay.

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 và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật về bảo đảm tiền vay.

5. *Tài sản bảo đảm tiền vay* là tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Chủ đầu tư tại Quỹ và được phép giao dịch theo quy định của pháp luật tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm.

6. *Tài sản hình thành trong tương lai* là tài sản chưa hình thành; tài sản đã hình thành nhưng bên bảo đảm chưa xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch đảm bảo; tài sản hình thành trong tương lai không bao gồm quyền sử dụng đất.

7. *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.

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

9. *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. Tài sản cầm cố là tài sản hiện có.

10. *Thế 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.

11. *Cầm cố, thế chấp tài sản của người thứ ba* là việc người thứ ba cầm cố, thế 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, thế chấp.

12. *Bảo lãnh vay vốn* là việc các tổ chức có chức năng bảo lãnh tín dụng theo quy định của pháp luật cam kết với Quỹ sẽ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Chủ đầu tư khi đến thời hạn trả nợ mà Chủ đầu tư không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

13. *Nghĩa vụ trả nợ của Chủ đầu tư* đối với Quỹ là các khoản tiền bao gồm nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt quá hạn, 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.

14. *Quyền tài sản* là quyền trị giá được bằng tiền và có thể chuyển giao trong giao dịch dân sự.

Điều 3. Nguyên tắc bảo đảm

1. Mọi khoản cho vay tại Quỹ đều phải có bảo đảm tiền vay.

2. Quỹ được quyền lựa chọn biện pháp, tài sản bảo đảm và phạm vi bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật và quy định tại Quy chế này.

3. Khi Chủ đầu tư không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết, Quỹ có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay.

4. Sau khi xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, nếu số tiền thu được vẫn chưa đủ hoàn thành nghĩa vụ trả nợ thì Chủ đầu tư có trách nhiệm tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đã cam kết.

Điều 4. Biện pháp bảo đảm

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

1. Bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai.

2. Bảo đảm tiền vay bằng cầm cố, thế chấp tài sản hiện có của Chủ đầu tư và/hoặc của bên thứ ba.
3. Bảo lãnh vay vốn.
4. Biện pháp bảo đảm tiền vay khác theo quy định của pháp luật.

Chương II

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

Điều 5. Điều kiện đối với bên bảo đảm

1. Có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự và chịu trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật.
2. Có quyền cầm cố, thế chấp đối với tài sản.

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 phải xác định được 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 bị cấm giao dịch; không thuộc đối tượng đã cầm cố, thế chấp (trừ trường hợp cho vay hợp vốn, cùng cho vay hoặc cho vay khác được pháp luật cho phép) hay thi hành án và các giao dịch khác.
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 nếu thuộc đối tượng bắt buộc mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật, trường hợp khác do Giám đốc Quỹ quyết định.
6. Đối với quyền sử dụng đất, phải thuộc quyền sử dụng của Bên bảo đảm và được thế chấp theo quy định của pháp luật về đất đai.
7. Đối với tài sản của doanh nghiệp nhà nước thì phải là tài sản do Nhà nước giao cho doanh nghiệp đó quản lý, sử dụng để bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật.
8. Trường hợp tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì Chủ đầu tư, bên bảo lãnh phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản.

9. Tài sản không tranh chấp, là tài sản không có tranh chấp về quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng, quản lý của Chủ đầu tư, bên bảo đảm tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm.

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 khác trị giá được bằng tiền;

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;

đ) 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 là tài sản chưa hình thành; tài sản đã hình thành nhưng bên bảo đảm chưa xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch đảm bảo; tài sản hình thành trong tương lai không bao gồm quyền sử dụng đất.

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. Chủ đầu tư phải thực hiện bảo đảm tiền vay theo quy định tại Quy chế này và quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm khi được Quỹ cho vay.

2. Nghĩa vụ trả nợ ghi trong hợp đồng tín dụng có thể được bảo đảm bằng một hoặc nhiều tài sản, bằng một hoặc nhiều biện pháp bảo đảm bằng tài sản, với điều kiện tổng giá trị các tài sản bảo đảm phải bằng hoặc lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm đối với cho vay đầu tư.

3. Tỷ lệ cho vay đầu tư trên giá trị tài sản bảo đảm như sau:

STT	Tài sản	Tỷ lệ cho vay tối đa so với giá trị tài sản
I	Giấy tờ có giá	
1	Giấy tờ có giá do Chính phủ, Ngân hàng nhà nước phát hành hoặc bảo lãnh thanh toán (trái phiếu, tín phiếu,...)	90%

2	Giấy tờ có giá do các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài phát hành (chứng chỉ tiền gửi, kỳ phiếu, tín phiếu,...)	90%
II	Kim khí quý, đá quý	
1	Vàng	70%
2	Kim khí, đá quý không phải vàng	50%
III	Quyền sử dụng đất	
1	Quyền sử dụng đất thuê trả tiền một lần	70%
2	Đất ở	70%
3	Đất nông nghiệp, vườn, ao	60%
4	Các loại đất khác	70%
IV	Tài sản gắn liền với đất	
1	Chưa đăng ký quyền sở hữu	50%
2	Đã đăng ký quyền sở hữu	65%
IV	Tài sản hình thành trong tương lai	
1	Công trình xây dựng hình thành trong tương lai và các loại tài sản hình thành trong tương lai khác	70%
V	Phương tiện giao thông	
1	Mới	70%
2	Đã qua sử dụng	65%
VI	Máy móc thiết bị chuyên dùng	
1	Mới	50%
2	Đã qua sử dụng	40%
VII	Quyền tài sản	
1	Quyền đòi nợ, quyền khai thác tài nguyên, quyền sử dụng thương hiệu,...	60%
VIII	Các loại tài sản khác	Do Giám đốc Quỹ quyết định nhưng không được vượt quá 70%

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

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:

Các giấy tờ pháp lý của tài sản bảo đảm:

1. Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền quản lý, quyền sử dụng hợp pháp của tài sản bảo đảm.

2. Chứng thư định giá hoặc biên bản thỏa thuận giữa các bên về xác định giá trị tài sản đảm bảo.

3. Hợp đồng bảo hiểm của tài sản (nếu có).

4. Các giấy tờ khác có liên quan.

Điều 11. Xác định giá trị tài sản bảo đảm

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. Giá trị tài sản bảo đảm tiền vay được tính bằng đồng Việt Nam.

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 trên cơ sở giá đất

do Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh công bố vào ngày 01/01 hàng năm, giá thị trường tại thời điểm do Quỹ và Bên bảo đảm thỏa thuận tại thời điểm hợp đồng bảo đảm hoặc giá do bên thứ ba có chức năng về định giá tài sản đưa ra làm căn cứ để Quỹ và Bên bảo đảm thỏa thuận.

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 hoặc tổng mức vốn đầu tư của dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, có thẩm tra hoặc định giá của đơn vị tư vấn độc lập hoặc giá trị hợp đồng thực hiện dự án đầu tư;

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 phê duyệt hoặc văn bản của cấp có thẩm quyền cho phép Chủ đầu tư được hạch toán tăng tài sản cố định.

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 có thay đổi về giá trị dự toán được duyệt hoặc đã được đầu tư xong;

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

d) Các trường hợp khác do Giám đốc Quỹ quyết định 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.

2. Quỹ quy định mẫu hợp đồng bảo đảm tiền vay để thực hiện thống nhất đối với các dự án, các khoản vay (*đối với bất động sản... phải được công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật*). Đối với tài sản đảm bảo có tính chất đặc thù, phức tạp, Quỹ có thể thuê đơn vị tư vấn luật soạn thảo.

3. Hiệu lực của hợp đồng bảo đảm

a) Đối với hợp đồng cầm cố tài sản thì hợp đồng có hiệu lực từ thời điểm bên bảo đảm giao tài sản cầm cố cho Quỹ hoặc bên thứ ba giữ tài sản theo ủy quyền của Quỹ;

b) Đối với hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thì hợp đồng có hiệu lực từ thời điểm đăng ký thế chấp;

c) Đối với các hợp đồng bảo đảm mà pháp luật có quy định về thời điểm hiệu lực của hợp đồng thì xác định theo quy định của pháp luật về hiệu lực của hợp đồng đó;

d) Các trường hợp khác, hợp đồng bảo đảm được giao kết hợp pháp có hiệu lực với các bên ngay sau khi hợp đồng được ký kết;

đ) Hợp đồng bảo đảm có hiệu lực pháp lý đối với bên thứ ba từ thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm có thẩm quyền cho đến thời điểm xóa đăng ký theo đơn của người có yêu cầu xóa đăng ký. Thời điểm đăng ký được xác định theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Việc thay đổi một hoặc các bên tham gia giao dịch bảo đảm sẽ không làm thay đổi thời điểm giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với bên thứ ba.

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;

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 vay vốn phải có các nội dung chủ yếu sau:

a) Tên, địa chỉ của các bên; ngày, tháng, năm;

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 vay khi đến hạn mà Chủ đầu tư vay 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

1. Hợp đồng bảo đảm tiền vay được thực hiện công chứng tại Phòng công chứng thuộc Sở Tư pháp hoặc 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) Thế chấp quyền sử dụng đất;

b) Thế chấp tài sản gắn liền với đất trong trường hợp tài sản đó đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

c) Các trường hợp khác, nếu pháp luật quy định.

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 và chịu trách nhiệm.

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

Điều 16. 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 17. Trường hợp bên bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại

1. Bên bảo đảm 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 kế thừa 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 kế thừa 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 18. Chấm dứt và thanh lý hợp đồng bảo đảm

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 19. 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. Quỹ 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 Quy chế này.
- 2. Quỹ có đủ khả năng theo dõi, quản lý, giám sát tài sản bảo đảm.

Điều 20. 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, Quỹ được thực hiện các quy định về thế chấp tài sản quy định tại Quy chế này.

Điều 21. Quyền, nghĩa vụ của Chủ đầu tư (Bên bảo đảm)

1. Quyền của Chủ đầu tư:

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 Quỹ. Được nhận lại các giấy tờ về tài sản bảo đảm đã giao cho Quỹ sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ đối với Quỹ hoặc biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ trong tương lai được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;

c) Yêu cầu Quỹ phối hợp thực hiện xóa đăng ký thế chấp khi đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ (gốc, lãi).

2. Nghĩa vụ của Chủ đầu tư:

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 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;

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;

đ) Không được bán, trao đổi, chuyển nhượng, tặng, cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh hoặc dùng tài sản hình thành từ vốn vay 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 vay phải cam kết mua bảo hiểm trong suốt thời hạn vay vốn khi tài sản đã được hình thành đưa vào sử dụng.

Điều 22. 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 đến tài sản bảo đảm;

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 vay không sử dụng vốn vay để hình thành tài sản như đã cam kết;

đ) Xử lý tài sản hình thành từ vốn vay để thu nợ khi Chủ đầu tư vay 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 Chủ đầu tư vay và tài sản hình thành từ vốn vay được dùng làm bảo đảm tiền vay đáp ứng 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 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;

d) Phối hợp với Chủ đầu tư thực hiện xóa đăng ký thế chấp.

Mục 2

BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG CẦM CỐ TÀI SẢN

Điều 23. 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 24. 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 đình 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 25. 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 đã nhận (*nếu có*) 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;

đ) 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 Quý:

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 26. 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 Quý 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 Quý 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 Quý thì Quý chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên cầm cố.

Mục 3

BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG THẾ CHẤP TÀI SẢN

Điều 27. Giữ giấy tờ, tài sản thế chấp

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

Điều 28. Quyền và 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 Quý và phải thông báo cho bên thuê, bên mượn biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang dùng để thế chấp tại Quý;

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 tình trạng tài sản thế chấp, tạo điều kiện để Quỹ kiểm tra tài sản thế chấp;

đ) 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;

e) 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 vay 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 vay phải bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc trả nợ trước hạn.

Điều 29. Quyền và 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.

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 Chủ đầu tư thực hiện đăng ký xóa thế chấp.

Điều 30. Quyền của Quỹ trong trường hợp Bên thế chấp bán, trao đổi, tặng, cho tài sản thế chấp

1. Trong trường hợp Bên thế 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 31. 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 làm 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 32. Trách nhiệm khi tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị không do nguyên nhân bị hao mòn tự nhiên

Bên thế 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 33. Đầu tư vào tài sản thế chấp

1. Trường hợp Bên thế chấp 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:

a) 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 Quỹ có quyền tách phần tài sản mà Quỹ nhận thế chấp để xử lý khi phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

b) Trường hợp phần tài sản tăng thêm do đầu tư không thể tách rời khỏi tài sản thế chấp thì Bên thế chấp chỉ được dùng phần giá trị tăng thêm sau đầu tư để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ khác nếu được Quỹ chấp thuận và trong trường hợp đó, tài sản thế chấp được xử lý toàn bộ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ và các bên cùng nhận 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.

2. Trường hợp Bên thế chấp hoặc người thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp (sau đây gọi là người đã đầu tư vào tài sản thế chấp), nhưng không dùng phần tài sản tăng thêm do đầu tư để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác thì giải quyết như sau:

a) Trường hợp phần tài sản tăng thêm do đầu tư có thể tách rời khỏi tài sản thế chấp mà không làm mất hoặc giảm giá trị của tài sản thế chấp thì khi xử lý tài sản bảo đảm người đã đầu tư vào tài sản thế chấp có quyền tách phần tài sản tăng thêm do đầu tư ra khỏi tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

b) Trường hợp phần tài sản tăng thêm do đầu tư không thể tách rời khỏi tài sản thế chấp hoặc nếu tách rời sẽ làm mất hoặc giảm giá trị của tài sản thế chấp thì người đã đầu tư vào tài sản thế chấp không được tách phần tài sản tăng thêm do đầu tư ra khỏi tài sản thế chấp, nhưng khi xử lý tài sản thế chấp thì người đã đầu tư vào tài sản thế chấp được ưu tiên thanh toán phần giá trị tăng thêm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Mục 4

BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG BẢO LÃNH

Điều 34. 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 trả nợ mà Chủ đầu tư (bên được bảo lãnh) không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ với Quỹ.

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 35. 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 Hợp đồng 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 36. 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 trốn 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. Khởi kiện bên bảo lãnh nếu bên bảo lãnh không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, đồng thời không giao tài sản thuộc sở hữu của mình cho Quỹ xử lý để bảo đảm nghĩa vụ bảo lãnh.

Điều 37. Trình tự thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

1. Trong thời hạn do Quỹ ấn định kể từ ngày phát sinh căn cứ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo quy định tại Điều 34 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 35 Quy chế này, thì Quỹ và bên bảo lãnh thực hiện như sau:

a) Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về việc cầm cố, thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thì tài sản cầm cố, thế chấp được xử lý theo quy định tại Quy chế này;

b) Trường hợp các bên không có thỏa thuận về việc cầm cố, thế chấp tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thì bên bảo lãnh phải giao tài sản thuộc sở hữu của mình cho Quỹ xử lý theo yêu cầu của Quỹ. Nếu bên bảo lãnh không giao tài sản thì Quỹ có quyền khởi kiện theo quy định của pháp luật;

c) Tại thời điểm xử lý tài sản của bên bảo lãnh nếu bên bảo lãnh không có tài sản để xử lý hoặc số tiền thu được từ việc bán tài sản được dùng để trả nợ cho Quỹ nếu không đủ thanh toán nghĩa vụ được bảo lãnh thì trong phạm vi nghĩa vụ được bảo lãnh, bên bảo lãnh phải nhận nợ đối với phần nợ còn lại và cam kết phải giao tài sản có được sau thời điểm xử lý cho Quỹ để tiếp tục xử lý theo phạm vi nghĩa vụ được bảo lãnh đã giao kết.

Chương IV **XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM**

Mục 1 **NGUYÊN TẮC VÀ TRƯỜNG HỢP ÁP DỤNG**

Điều 38. 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 39. 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 theo 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. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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 40. 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 được bên bảo đảm cung cấp hoặc đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

2. 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.

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

4. 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 41. 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 bảy (07) ngày đối với động sản hoặc mười lăm (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 2 Điều 40 của Quy chế này.

Điều 42. 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 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 hoặc ủy quyền cho bên thứ ba tổ chức việc giữ, quản lý tài sản bảo đảm trong thời gian chờ xử lý.

Điều 43. Quyền và nghĩa vụ của Quỹ trong thời gian chờ xử lý tài sản bảo đảm

1. 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 hoặc ủy quyền khai thác, phương thức khai thác và việc xử lý hoa lợi, lợi tức thu được phải được lập thành văn bản.

2. 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.

3. Hoa lợi, lợi tức thu được trong quá trình 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 44. 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 (nếu có);

c) Nợ gốc, lãi vay, lãi vay quá hạn 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 khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm quy định tại khoản 3, Điều 43 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.

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 ĐẢM

Điều 45. 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 trên cơ sở thỏa thuận với bên bảo đảm. 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 Chủ đầu tư sau khi trừ đi các chi phí khác (nếu có) và thực hiện như sau:

a) Các bên có quyền tự thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định giá tài sản để có cơ sở xác định giá trị của tài sản bảo đảm;

b) Trong trường hợp giá trị của tài sản bảo đảm lớn hơn giá trị của nghĩa vụ được bảo đảm thì Quỹ phải thanh toán số tiền chênh lệch đó cho bên bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;

c) Khi Quỹ nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ phải xuất trình Hợp đồng bảo đảm chứng minh quyền được xử lý tài sản bảo đảm và kết quả xử lý tài sản bảo đảm cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm.

3. Phương thức khác do các bên thỏa thuận.

Điều 46. 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 47. 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. 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.

2. Trong trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người mua, người nhận chính tài sản gắn liền với đất đó được tiếp tục sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Quyền và nghĩa vụ của Bên thế chấp trong hợp đồng về quyền sử

dụng đất giữa Bên thế chấp và người sử dụng đất (*trường hợp đất thuê, thuê lại đất*) được chuyển giao cho người mua, người nhận chính tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

3. Trong trường hợp chỉ 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 gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Các bên có quyền tự thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định giá tài sản để có cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được thanh toán trước cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

4. Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và 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 theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa Bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất.

Điều 48. 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.

Chương V TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 49. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm tiền vay đã được ký kết trước thời điểm Quy chế này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo quy định của hợp đồng đã ký. Trường hợp sửa đổi, bổ sung các hợp đồng này thì thực hiện theo quy định tại Quy chế này.

Điều 50. Trách nhiệm thực hiện

Hội đồng quản lý, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc, các phòng thuộc Quỹ; các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quy chế này.

Điều 51. Sửa đổi, bổ sung Quy chế

Trong quá trình thực hiện nếu xét thấy cần thiết phải bổ sung, sửa đổi nội dung Quy chế này cho phù hợp với quy định của Nhà nước và điều kiện thực tế của Quỹ, Giám đốc Quỹ có trách nhiệm báo cáo Hội đồng quản lý xem xét, quyết định./.