

Số: 12 /QĐ-HĐQL

Đồng Nai, ngày 25 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế Bảo đảm tiền vay vốn tín dụng
của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai**

HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Bộ Luật Dân sự năm 2015;

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thành lập Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai trên cơ sở hợp nhất Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai và Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 1425/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai;

Theo đề nghị của Giám đốc quỹ đầu tư phát triển tỉnh tại Văn bản số 192/ĐTPT-KHTH ngày 24 tháng 11 năm 2025 và ý kiến của các thành viên Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế Bảo đảm tiền vay vốn tín dụng của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 32/QĐ-HĐQL ngày 20 tháng 10 năm 2017 của Hội đồng quản lý Quỹ về

việc Ban hành Quy chế Bảo đảm tiền vay vốn tín dụng của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai.

Điều 3. Các thành viên Hội đồng quản lý, Ban kiểm soát, Giám đốc Quỹ, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Kim Long



QUY CHẾ

Bảo đảm tiền vay vốn tín dụng của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai

(Kèm theo Quyết định số 12 /QĐ-HĐQL ngày 15 tháng 11 năm 2025
của Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai).

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy chế này quy định về các biện pháp bảo đảm tiền vay áp dụng trong hoạt động cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi là Quỹ).
2. Các hình thức tín dụng khác của Quỹ có yêu cầu về bảo đảm tiền vay cũng được áp dụng theo Quy chế này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai.
2. Khách hàng vay vốn tại Quỹ, bên bảo đảm, các tổ chức cá nhân có liên quan.

Điều 3. 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 được các khoản nợ mà Quỹ đã cho khách hàng vay.
2. *Khách hàng* là chủ đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 147/2020/NĐ-CP, các chủ thể khác theo quy định của pháp luật dân sự có quan hệ vay nợ với Quỹ.
3. *Bên bảo đảm* là khách hàng hoặc bên thứ ba cam kết bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của khách hàng bao gồm: bên cầm cố, bên thế chấp, bên ký quỹ, bên bảo lãnh, tổ chức chính trị xã hội ở cơ sở trong trường hợp tín chấp.
4. *Bên nhận bảo đảm* 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 hợp pháp hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai của 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 khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Quỹ theo hợp đồng tín dụng đã ký.
6. *Tài sản hình thành từ vốn vay* là tài sản thuộc sở hữu của khách hàng vay mà toàn bộ hoặc một phần giá trị của tài sản được tạo bởi khoản vay vốn tín dụng đầu tư của Quỹ và vốn tự có của khách hàng.

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

- a) Tài sản được hình thành từ vốn vay;
- b) Tài sản đang trong giai đoạn hình thành hoặc đang được tạo lập hợp pháp tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm;
- c) Tài sản đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch.

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

8. *Giấy tờ có giá* bao gồm cổ phiếu, trái phiếu, hối phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu, chứng chỉ tiền gửi, chứng chỉ quỹ, giấy tờ có giá khác theo quy định của pháp luật, trị giá được thành tiền và không bị cấm giao dịch.

9. *Tài sản được phép giao dịch* là tài sản không bị cấm giao dịch 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. *Thế chấp tài sản* là việc bên bảo đảm 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 và bên bảo đảm 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, thế chấp tài sản của bên thứ ba* là việc bên thứ ba cầm cố, thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của khách hàng theo hợp đồng tín dụng trong phạm vi giá trị tài sản cầm cố, thế chấp.

13. *Bảo lãnh* là việc bên thứ ba cam kết với Quỹ về việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho khách hàng (bên được bảo lãnh), nếu khi đến hạn trả nợ mà khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký.

14. *Nghĩa vụ trả nợ của khách hàng* đối với Quỹ bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, các khoản phí và chi phí liên quan khác (nếu có) mà khách hàng 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 và có thể chuyển giao trong giao dịch dân sự.

16. *Thời hạn hợp lý* là khoảng thời gian được hình thành theo thói quen đã được xác lập giữa các bên hoặc là khoảng thời gian mà trong điều kiện bình thường, các bên trong hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm hoặc chủ thể khác có quyền, lợi ích liên quan có thể thực hiện được quyền, nghĩa vụ của mình.

17. *Đăng ký biện pháp bảo đảm* là việc cơ quan đăng ký ghi, cập nhật vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm về việc bên bảo đảm dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của mình hoặc của người khác hoặc đồng

thời bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của mình và của người khác đối với bên nhận bảo đảm.

Điều 4. Nguyên tắc bảo đảm tiền vay

1. Quỹ cho vay có bảo đảm bằng tài sản, cho vay không có bảo đảm bằng tài sản theo quy chế này và chịu trách nhiệm về quyết định của mình. Trường hợp Quỹ cho vay không có bảo đảm bằng tài sản theo chỉ định của UBND tỉnh, khi phát hiện khách hàng vay vi phạm cam kết, Quỹ có trách nhiệm báo cáo kịp thời cho UBND tỉnh xử lý.

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. Trong thời gian chưa trả hết nợ, bên bảo đảm không được bán, chuyển nhượng hoặc cầm cố, thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay nếu không được sự đồng ý của Quỹ.

4. Trường hợp khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết, Quỹ có quyền yêu cầu bên bảo đảm, bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho khách hàng 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.

5. Đối với tài sản hình thành trong tương lai pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu mà bên bảo đảm chưa đăng ký thì Quỹ vẫn có quyền xử lý tài sản bảo đảm khi đến hạn xử lý.

6. Sau khi xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, nếu bên bảo đảm vẫn chưa thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, thì bên bảo đảm có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết, trường hợp bên bảo đảm không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì phải hoàn toàn chịu trách nhiệm và xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Biện pháp bảo đảm tiền vay

Tùy từng dự án cụ thể, Quỹ có thể áp dụng một hoặc kết hợp các biện pháp bảo đảm tiền vay như sau:

1. Bảo đảm tiền vay bằng hình thức cầm cố, thế chấp tài sản của khách hàng, của bên thứ ba;
2. Bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai;
3. Bảo đảm tiền vay bằng bảo lãnh của bên thứ ba;
4. Các biện pháp bảo đảm tiền vay khác phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 6. Bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai

1. Điều kiện áp dụng đối với khách hàng vay:

- a) Có khả năng tài chính và có nguồn thu nhập hợp pháp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ;
- b) Có dự án đầu tư, phương án sản xuất kinh doanh khả thi và có hiệu quả;
- c) Có mức vốn tham gia vào dự án đầu tư tối thiểu bằng 20% trên tổng mức đầu tư;

d) Có giá trị tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh khác tối thiểu bằng 20% trên tổng mức vay. Tùy từng trường hợp cụ thể, Quỹ sẽ xem xét việc cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản khác có giá trị nhỏ hơn 20% trên tổng mức vay.

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

a) Đối với tài sản hình thành trong tương lai thì tài sản đó phải thuộc quyền sở hữu hợp pháp của khách hàng vay sau khi tài sản được hình thành.

b) Tài sản được phép giao dịch và không có tranh chấp.

c) Đối với tài sản hình thành trong tương lai pháp luật có quy định về mua bảo hiểm thì khách hàng vay phải cam kết mua bảo hiểm trong suốt thời gian vay vốn.

Điều 7. Điều kiện đối với tài sản bảo đảm tiền vay

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

1. Tài sản bảo đảm phải 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 bảo đảm được phép giao dịch theo quy định của pháp luật.

3. Tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm, tài sản bảo đảm không là đối tượng tranh chấp dưới bất kỳ hình thức nào. Tài sản không tranh chấp là tài sản không có tranh chấp về quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng, quản lý của khách hàng, bên bảo lãnh tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm

4. Tài sản bảo đảm phải xác định được số lượng, chủng loại, giá trị tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm và phải có khả năng thanh khoản.

5. Tài sản bảo đảm thuộc đối tượng bắt buộc mua bảo hiểm phải được bên bảo đảm mua bảo hiểm tài sản trong suốt thời gian bảo đảm tại một doanh nghiệp bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.

6. Đối với giá trị quyền sử dụng đất, phải thuộc quyền sử dụng của khách hàng, bên bảo lãnh và được thế chấp, bảo lãnh theo quy định của pháp luật.

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 khách hàng, bên bảo lãnh phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản.

Trong văn bản lập riêng hoặc hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, khách hàng, bên bảo lãnh phải cam kết với Quỹ về việc tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, không có tranh chấp và phải chịu trách nhiệm về cam kết của mình.

Điều 8. Tài sản bảo đảm tiền vay

1. Các tài sản bảo đảm tiền vay:

a) Trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ tiền gửi, sổ tiết kiệm, hối phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu, hợp đồng tiền gửi các giấy tờ có giá trị tính bằng tiền và được phép giao dịch theo pháp luật;

b) Số dư bằng tiền Việt Nam trên tài khoản tiền gửi của bên bảo đảm tại Quỹ;

c) Tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở; nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật Nhà ở; công trình xây dựng khác; cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng hoặc vật khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

d) Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

đ) Phương tiện giao thông cơ giới đường bộ, phương tiện thủy nội địa, máy móc, thiết bị...;

e. Trường hợp tài sản bảo đảm được bảo hiểm thì khoản tiền phát sinh từ bảo hiểm cũng thuộc tài sản bảo đảm;

e) Tài sản hình thành trong tương lai quy định tại khoản 2, điều 6 Quy chế này;

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

2. Các loại tài sản hạn chế nhận bảo đảm tiền vay gồm:

Các tài sản không đăng ký quyền sở hữu.

Điều 9. Phạm vi bảo đảm tiền vay

1. Quỹ có thể áp dụng một hoặc nhiều biện pháp bảo đảm tiền vay đối với một khoản vay.

2. Giá trị tài sản bảo đảm được xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm phải tối thiểu bằng hoặc lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp Quỹ và khách hàng vay thỏa thuận bảo đảm bằng tài sản như một biện pháp bổ sung đối với khoản vay không có bảo đảm bằng tài sản.

3. Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm nhiều khoản vay khác nhau tại Quỹ với điều kiện giá trị tài sản bảo đảm tiền vay phải bằng hoặc lớn hơn tổng giá trị các khoản vay tại Quỹ.

4. Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm tiền vay đồng thời tại Quỹ và các tổ chức tín dụng khác với điều kiện giá trị tài sản bảo đảm phải bằng hoặc lớn hơn tổng giá trị các khoản vay tại Quỹ và các tổ chức tín dụng khác. Trường hợp Quỹ và các tổ chức tín dụng khác cùng nhận một tài sản bảo đảm thì phải thỏa thuận bằng văn bản về việc cử đại diện giữ bản chính giấy tờ liên quan đến tài sản.

5. Một khoản vay có thể được bảo đảm bằng nhiều tài sản khác nhau.

Điều 10. Mức cho vay so với giá trị tài sản bảo đảm

Nhằm bảo đảm thu hồi nợ an toàn, Quỹ sẽ quyết định mức cho vay tối đa so với giá trị tài sản bảo đảm.

Điều 11. Biến động về tài sản bảo đảm tiền vay

1. Khi khách hàng 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 khách hàng có thể rút bớt tài sản bảo đảm nếu được Quỹ chấp thuận và việc rút bớt tài sản bảo đảm này không ảnh hưởng đến nghĩa vụ trả nợ có bảo đảm bằng tài sản bảo đảm cho khoản nợ vay còn lại.

2. Quỹ được yêu cầu khách hàng phải bổ sung tài sản bảo đảm trong trường hợp tài sản bảo đảm không còn hoặc giá trị bị giảm sút so với phạm vi bảo đảm.

3. Quỹ hoặc khách hàng 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 không làm giảm nghĩa vụ được bảo đảm.

4. Trường hợp bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm thỏa thuận về việc dùng tài sản đang được bảo hiểm để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hoặc tài sản đang dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mà được bảo hiểm thì khi xảy ra sự kiện bảo hiểm, số tiền bồi thường hoặc tài sản thay thế mà doanh nghiệp bảo hiểm phải trả cho người được bảo hiểm trở thành tài sản bảo đảm.

5. Trường hợp tài sản bảo đảm bị thu hồi do bên bảo đảm vi phạm pháp luật liên quan thì bên bảo đảm phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bên nhận bảo đảm theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm. Trường hợp bên bảo đảm được Nhà nước thanh toán, bồi thường theo quy định của pháp luật liên quan thì tài sản được thanh toán hoặc bồi thường trở thành tài sản bảo đảm.

6. Trường hợp không còn tài sản bảo đảm do bị thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh; để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì số tiền được bồi thường, tài sản được thay thế hoặc tài sản được trao đổi theo quy định của pháp luật liên quan trở thành tài sản bảo đảm.

7. Các trường hợp khác thực hiện theo quy định tại Điều 21, Nghị định 21/2021/NĐ-CP và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 12. Đầu tư vào tài sản thế chấp

1. Trường hợp bên thế chấp thực hiện quyền đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 321 của Bộ luật Dân sự 2015 thì phần giá trị đầu tư tăng thêm thuộc tài sản thế chấp.

2. Việc đầu tư vào tài sản thế chấp phải có sự đồng ý của Quỹ trong trường hợp:

- a) Bên thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp;
- b) Bên thế chấp đầu tư vào tài sản thế chấp làm phát sinh tài sản mới không thuộc tài sản thế chấp theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp.

3. Bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu chấm dứt việc đầu tư nếu việc đầu tư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này làm giảm giá trị tài sản thế chấp.

4. Trường hợp bên thế chấp, bên thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp không tuân thủ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên nhận thế chấp.

5. Trường hợp bên bảo đảm hoặc bên thứ ba đầu tư vào tài sản bảo đảm thuộc biện pháp bảo đảm khác mà các bên không có thỏa thuận khác hoặc pháp luật liên quan không quy định khác thì áp dụng các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này.

Chương II **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC BẢO ĐẢM TIỀN VAY**

Điều 13. 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 (tùy theo tính chất pháp lý của các loại hồ sơ liên quan), cụ thể:

1. Danh mục tài sản thế chấp kèm theo các hồ sơ, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền quản lý, quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp đối với tài sản bảo đảm;

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

3. Các hồ sơ, hợp đồng bảo hiểm của tài sản thế chấp và bảo hiểm công trình xây dựng (nếu thuộc đối tượng phải mua bảo hiểm bắt buộc);

4. Các giấy tờ khác có liên quan: Thư bảo lãnh và các văn bản chứng minh khả năng tài chính của tổ chức đứng ra bảo lãnh cho khoản vay (nếu có); Văn bản cam kết bố trí kế hoạch vốn để trả nợ vay (nếu có);...

Khách hàng phải cung cấp đầy đủ, trung thực các thông tin, tài liệu liên quan và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của các thông tin, tài liệu đã cung cấp.

Điều 14. Thẩm định hồ sơ, tài sản bảo đảm tiền vay

Quỹ tổ chức thẩm định các điều kiện đối với tài sản bảo đảm tiền vay, giá trị tài sản bảo đảm theo quy định tại Quy chế này.

Điều 15. Xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay

1. Việc xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay phải thể hiện bằng văn bản (Biên bản định giá tài sản).

2. Tài sản là tiền gửi, tiền ký quỹ tại Quỹ thì giá trị tài sản bảo đảm được căn cứ theo sổ dư thực tế tại thời điểm xác định.

3. Tài sản là giấy tờ có giá thì căn cứ giá trị ghi trên chứng từ có giá để thỏa thuận với khách hàng về mức giá trị của tài sản bảo đảm.

4. Tài sản là máy móc thiết bị thì căn cứ giá trị ghi trên hóa đơn hay giá trị còn lại ghi trên sổ sách kế toán hoặc thông qua một tổ chức, đơn vị có chức năng thẩm định giá để thỏa thuận với khách hàng về giá trị tài sản bảo đảm.

5. Tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được xác định như sau:

a) Đối với tài sản là quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất: được xác định giá trị theo khung giá do UBND tỉnh ban hành tại từng thời điểm hoặc theo

giá trị thực tế quyết toán (sau khi đã trừ giá trị khấu hao) tại thời điểm xác định giá trị tài sản bảo đảm.

Trường hợp tài sản là quyền sở hữu công trình (nhà xưởng, nhà kho...): tùy theo hiện trạng của tài sản và tình hình thực tế mà hai bên thỏa thuận theo giá trị còn lại trên sổ sách kế toán hoặc giá trị quyết toán thực tế của công trình (sau khi đã trừ giá trị khấu hao) tại thời điểm xác định giá trị tài sản bảo đảm.

b) Đối với tài sản là giá trị quyền sử dụng đất: được xác định theo khung giá đất do UBND tỉnh ban hành tại từng thời điểm thế chấp. Đối với trường hợp miễn, giảm giá trị quyền sử dụng đất, việc xác định giá trị tài sản bảo đảm sẽ áp dụng theo quy định hiện hành.

6. Tài sản đảm bảo là tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng được xác định như sau:

a) Đối với tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê đất hoặc thời gian thuê lại đất: được xác định theo số tiền thuê đất thực tế đã thanh toán tính từ thời điểm xác định giá trị tài sản bảo đảm sau khi trừ thời gian đã thuê đến thời điểm kết thúc việc thuê đất hoặc thuê lại đất.

b) Đối với phí sử dụng hạ tầng trả một lần cho cả thời gian thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao: được xác định theo số tiền phí sử dụng hạ tầng thực tế đã thanh toán tính từ thời điểm xác định giá trị tài sản bảo đảm sau khi trừ thời gian đã sử dụng đến thời điểm kết thúc việc thuê lại đất.

7. Đối với tài sản phức tạp khó xác định giá trị thì Quỹ có thể thỏa thuận với khách hàng vay về việc thuê tổ chức chuyên môn có chức năng thẩm định giá để xác định giá trị tài sản bảo đảm và khách hàng vay phải chịu toàn bộ chi phí do thuê tổ chức chuyên môn đó.

8. Đối với tài sản hình thành trong tương lai:

a) Tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm tiền vay, giá trị của tài sản được tạm tính căn cứ vào dự toán hoặc mức vốn đầu tư của dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Sau khi tài sản đã đầu tư xong, Quỹ và khách hàng 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 khách hàng được hạch toán tăng tài sản cố định.

Điều 16. Hợp đồng bảo đảm tiền vay

1. Hợp đồng bảo đảm tiền vay là sự thỏa thuận giữa Quỹ và bên bảo đảm hoặc thỏa thuận giữa Quỹ, bên bảo đảm và người có nghĩa vụ được bảo đảm. Hợp đồng bảo đảm tiền vay gồm hợp đồng cầm cố, hợp đồng thế chấp và hợp đồng bảo lãnh.

2. Giám đốc Quỹ quy định mẫu hợp đồng bảo đảm tiền vay để thực hiện thống nhất đối với các dự án.

3. Các hợp đồng bảo đảm tiền vay phải thực hiện công chứng, chứng thực, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật hiện hành (trừ một số trường hợp đặc thù sẽ do Giám đốc Quỹ quyết định).

4. Chi phí về công chứng, chứng thực, đăng ký giao dịch bảo đảm do bên bảo đảm thanh toán.

5. Hiệu lực của hợp đồng bảo đảm:

a) Đối với hợp đồng cầm cố tài sản thì hợp đồng có hiệu lực kể 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì hợp đồng bảo đảm có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng hoặc chứng thực;

c) Đối với các hợp đồng bảo đảm mà pháp luật quy định về thời điểm có 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 đối 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 kể 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;

e) 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.

g) 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.

h) 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.

6. Khách hàng vay vốn phải thông báo kịp thời với Quỹ về những thay đổi ảnh hưởng hoặc đe dọa đến giá trị của tài sản bảo đảm tiền vay tại Quỹ.

7. Trong thời gian còn dư nợ vay tại Quỹ, khách hàng không được dùng tài sản bảo đảm khoản vay tại Quỹ để bảo đảm nghĩa vụ cho tổ chức, cá nhân khác và phải mua bảo hiểm cho tài sản bảo đảm theo quy định với người thụ hưởng bồi thường là Quỹ trừ trường hợp có thỏa thuận khác với Quỹ.

8. Khi có sự thay đổi nội dung trong Hợp đồng bảo đảm tiền vay, hai bên sẽ thỏa thuận và thống nhất điều chỉnh bằng Phụ lục hợp đồng. Phụ lục hợp đồng bảo đảm tiền vay là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng bảo đảm tiền vay đã ký.

Điều 17. 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 bảo đảm tiền vay: theo quy định tại Điều 9, Nghị định 21/2021/NĐ-CP hoặc các quy định pháp luật có liên quan.
- 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;
- 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 Quỹ;
- 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 khách hàng vay khi đến hạn mà khách hàng 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 18. 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 bao 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 vay; 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.

4. Giám đốc Quỹ quy định việc thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm.

Điều 19. Giao nhận và lưu giữ giấy tờ liên quan đến bên bảo đảm và tài sản bảo đảm

1. Sau khi hợp đồng bảo đảm có hiệu lực pháp luật, Quỹ và khách hàng vay lập văn bản giao nhận tài sản. Giấy biên nhận tài sản được lập thành 03 bản chính. Khách hàng giữ 01 bản, Quỹ giữ 02 bản.

2. Quỹ lưu giữ bản chính tất cả giấy tờ chứng minh quyền sở hữu của tài sản bảo đảm.

3. Phòng Kế toán - Tài chính chịu trách nhiệm về việc tiếp nhận, bảo quản an toàn hồ sơ tài sản bảo đảm sau khi hoàn tất thủ tục thế chấp, cầm cố.

Điều 20. Phương thức giữ tài sản bảo đảm

1. Đối với tài sản cầm cố: Quỹ giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản và bảo quản tài sản.

2. Đối với tài sản thế chấp, bảo lãnh: Khách hàng, bên bảo lãnh giữ tài sản và Quỹ giữ giấy tờ bản chính liên quan đến quyền sở hữu tài sản bảo đảm.

Điều 21. Kiểm tra, giám sát tài sản bảo đảm

1. Quỹ theo dõi, kiểm tra và giám sát tài sản bảo đảm trong suốt thời gian vay vốn. Đánh giá định kỳ và/hoặc đột xuất đối với tài sản bảo đảm theo nguyên tắc tài sản bảo đảm có sự biến động giá trị nhiều hơn sẽ phải đánh giá thường xuyên hơn.

2. Trong quá trình theo dõi, kiểm tra và giám sát 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 và bên vay vốn khắc phục các vi phạm đó.

Điều 22. 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) Khách hàng, 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 đã 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

XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY

Mục 1

NGUYÊN TẮC VÀ TRƯỜNG HỢP ÁP DỤNG

Điều 23. 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; 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. Các chi phí phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm được trừ vào giá trị thu hồi tài sản của bên bảo đảm.

5. Tài sản bảo đảm sau khi được xử lý nếu không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì khách hàng, bên bảo đảm có trách nhiệm 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 khách hàng bổ sung tài sản khác để tiếp tục bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ còn lại của khách hàng.

6. Đối với tài sản pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu mà bên bảo đảm chưa đăng ký thì bên nhận bảo đảm vẫn có quyền xử lý tài sản khi đến hạn xử lý.

Điều 24. 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 với Quỹ 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 phải thông báo bằng văn bản cho Quỹ trước khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi. Nếu bên bảo đảm 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 khách hàng 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. Khách hàng vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ trước thời hạn, nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

6. Trường hợp khách hàng 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 khách hàng 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 khách hàng 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 bên thứ ba cầm cố, thế chấp tài sản bị phá sản, nếu nghĩa vụ trả nợ đã đến hạn mà khách hàng 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.

8. Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

Mục 2 **THỦ TỤC XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM**

Điều 25. Thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm

1. Quỹ thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm trên cơ sở thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm thì không cần có văn bản ủy quyền hoặc văn bản đồng ý của bên bảo đảm. Trước khi xử lý tài sản bảo đảm, Quỹ thông báo bằng văn bản trong một thời hạn hợp lý về việc xử lý tài sản bảo đảm.

2. Quỹ có quyền xử lý ngay: tài sản bảo đảm có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị, quyền đòi nợ, giấy tờ có giá, sổ tiết kiệm, hợp đồng tiền gửi; đồng thời phải thông báo cho các bên cùng nhận bảo đảm khác (nếu có) về việc xử lý tài sản đó.

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

- a) Lý do xử lý tài sản bảo đảm;
- b) Tài sản bảo đảm sẽ bị xử lý;
- c) Thời gian, địa điểm xử lý tài sản bảo đảm.

d) Phương thức xử lý tài sản bảo đảm.

4. Phương thức thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm thực hiện theo thỏa thuận. Trường hợp không có thỏa thuận thì bên nhận bảo đảm gửi trực tiếp văn bản thông báo cho bên bảo đảm hoặc thông qua ủy quyền, dịch vụ bưu chính, phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu hoặc phương thức khác đến địa chỉ được bên bảo đảm cung cấp.

Trường hợp bên bảo đảm thay đổi địa chỉ mà không thông báo cho bên nhận bảo đảm biết thì địa chỉ của bên bảo đảm được xác định theo địa chỉ đã được bên bảo đảm cung cấp trước đó, theo hợp đồng bảo đảm hoặc theo thông tin được lưu trữ tại cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm.

5. Trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ hoặc được giữ bởi người khác thì văn bản thông báo phải được gửi đồng thời cho bên bảo đảm, các bên cùng nhận bảo đảm khác (nếu có) và người giữ tài sản bảo đảm.

Trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ mà có nhiều bên cùng nhận bảo đảm thì ngoài phương thức thông báo quy định tại khoản 4 Điều này còn có thể thực hiện bằng phương thức 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.

6. 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.

Trường hợp tài sản bảo đảm là chứng khoán niêm yết, hàng hóa trên sàn giao dịch hàng hóa hoặc động sản khác có thể xác định được giá cụ thể, rõ ràng trên thị trường thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Quy chế này.

Điều 26. Giao tài sản bảo đảm, xử lý tài sản cầm cố, thế chấp

1. Các bên có thể thỏa thuận về việc giao, xử lý một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm.

Trường hợp một nghĩa vụ được bảo đảm bằng nhiều tài sản mà các bên không có thỏa thuận về việc lựa chọn tài sản bảo đảm để xử lý và pháp luật liên quan không có quy định khác thì bên nhận bảo đảm có quyền lựa chọn tài sản bảo đảm để xử lý hoặc xử lý tất cả các tài sản bảo đảm.

2. Trường hợp các bên thỏa thuận về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp theo phương thức đấu giá và có thỏa thuận riêng về thủ tục đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản thì việc xử lý tài sản thực hiện theo thỏa thuận này. Trường hợp không có thỏa thuận riêng thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

3. Trường hợp các bên không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm mà tài sản bảo đảm là chứng khoán niêm yết, hàng hóa trên sàn giao dịch hàng hóa hoặc động sản khác có thể xác định được giá cụ thể, rõ ràng trên thị

trường thì bên nhận bảo đảm được bán theo giá tại thị trường giao dịch chứng khoán hoặc tại sàn giao dịch liên quan khác nhưng phải thông báo cho bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm khác (nếu có) biết trước khi bán.

4. Thời hạn xử lý tài sản bảo đảm thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm hoặc thỏa thuận khác. Trường hợp không có thỏa thuận thì Quỹ quyết định thời hạn xử lý sau khi thực hiện nghĩa vụ thông báo quy định tại Khoản 6 Điều 25 Quy chế này.

5. Bên bảo đảm hoặc người đang giữ tài sản bảo đảm có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm cho bên nhận bảo đảm theo thông báo về xử lý tài sản bảo đảm quy định pháp luật có liên quan.

6. Trường hợp bên bảo đảm hoặc người đang giữ tài sản không giao tài sản bảo đảm thì bên nhận bảo đảm được thu giữ tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 198a Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Các tổ chức tín dụng số 96/2025/QH15.

7. Trường hợp người giữ tài sản bảo đảm là người thứ ba thì bên bảo đảm và người giữ tài sản có trách nhiệm phối hợp với bên nhận bảo đảm thực hiện việc xem xét, kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm.

8. Bên bảo đảm hoặc người đang giữ tài sản bảo đảm không giao tài sản bảo đảm theo thỏa thuận hoặc không giao tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 301 của Bộ luật Dân sự, không phối hợp hoặc có hành vi cản trở việc xem xét, kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho bên nhận bảo đảm thì phải bồi thường.

Điều 27. Quyền, nghĩa vụ của bên nhận bảo đảm trong thời gian tài sản bảo đảm chưa bị xử lý

1. Bên nhận bảo đảm 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 để thu hồi nợ, 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.

3. Hoa lợi, lợi tức phát sinh từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ cho bên nhận bảo đảm sau khi trừ các chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản.

Điều 28. 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; chi phí quảng cáo bán tài sản; tiền hoa hồng; chi phí thu giữ; vận chuyển; các loại 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 khác, sử dụng tài sản bảo đảm quy định tại khoản 3 Điều 27 Quy chế này) lớn hơn số nợ phải trả, thì phần chênh lệch thừa được hoàn lại cho bên bảo đảm. Khách hàng 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 số nợ vay; khách hàng 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, khi xảy ra sự kiện bảo hiểm mà doanh nghiệp bảo hiểm bồi thường bằng tiền thì số tiền bồi thường đó được trả trực tiếp cho Quỹ để thanh toán khoản nợ của khách hàng.

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 khách hàng phải tiếp tục nhận nợ với Quỹ theo quy định.

Mục 3

PHƯƠNG THỨC XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Điều 29. Các phương thức xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận

1. Trong trường hợp các bên thỏa thuận phương thức xử lý tài sản bảo đảm là bán đấu giá tài sản thì việc bán đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

2. Trong trường hợp các bên thỏa thuận về việc bán tài sản không thông qua phương thức bán đấu giá thì việc bán tài sản bảo đảm được thực hiện theo các quy định về bán tài sản trong Bộ luật Dân sự và quy định sau đây:

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 bán tài sản bảo đảm;

b) Bên nhận bảo đảm phải thanh toán cho bên bảo đảm số tiền chênh lệch giữa giá bán tài sản bảo đảm với giá trị của nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;

c) Sau khi có kết quả bán tài sản thì chủ sở hữu tài sản và bên có quyền xử lý tài sản bảo đảm có trách nhiệm thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua tài sản bảo đảm.

3. Quỹ nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ 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 khách hàng 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) Quỹ cung cấp hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản khác có thỏa thuận về việc Quỹ có quyền được nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm, Giấy chứng nhận về tài sản bảo đảm (nếu có) cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật liên quan.

4. Phương thức xử lý tài sản bảo đảm khác do quy định của pháp luật và thỏa thuận giữa Quỹ với khách hàng và/hoặc bên có tài sản bảo đảm.

Điều 30. Xử lý tài sản bảo đảm là động sản trong trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý

Trong trường hợp Quỹ và bên bảo đảm không có thỏa thuận hoặc không thỏa thuận được 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. 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 31. 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 theo quy định của pháp luật 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. 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 32. Xử lý tài sản bảo đảm là giấy tờ có giá, sổ tiết kiệm, hợp đồng tiền gửi.

Việc xử lý tài sản bảo đảm là trái phiếu, cổ phiếu, hối phiếu, giấy tờ có giá khác và sổ tiết kiệm, hợp đồng tiền gửi được thực hiện theo quy định của pháp luật về trái phiếu, cổ phiếu, hối phiếu, giấy tờ có giá khác và sổ tiết kiệm, hợp đồng tiền gửi.

Điều 33. 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 34. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp xảy ra tranh chấp, Quỹ thực hiện khởi kiện Bên bảo đảm và các bên có liên quan ra Tòa án hoặc Trọng tài để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Quỹ theo quy định pháp luật.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 35. Tổ chức thực hiện

1. Quỹ, các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện theo đúng quy định tại Quy chế này.

2. Trường hợp các chính sách pháp luật có liên quan thay đổi, điều chỉnh, bổ sung mà quy chế này không còn phù hợp thì thực hiện theo chính sách pháp luật hiện hành.

Điều 36. Sửa đổi, bổ sung

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn vướng mắc, Giám đốc Quỹ và các bộ phận có liên quan phản ánh kịp thời, sửa đổi, đề xuất bổ sung, cho phù hợp và trình Hội đồng Quản lý quyết định./.