SAO Y; QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN; Thời gian ký: 2025-10-21T08:56:37+07:00

UBND TỈNH TÂY NINH
QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

Số: 505/QĐ-HĐQL

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tây Ninh, ngày 21 tháng 10 năm 2025

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

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

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 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 18/12/2020 của Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển địa phương;

Căn cứ Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 04 tháng 7 năm 2025 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc thành lập Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 28/2025/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2025 của UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Tây Ninh;

Theo đề nghị của Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Tây Ninh tại Tờ trình số 487/TTr-QĐTPT ngày 16/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế cho vay, bảo đảm tiền vay của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Tây Ninh.

Điều 2. Giao Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Tây Ninh chịu trách nhiệm ban hành các quy trình nghiệp vụ và các biểu mẫu cụ thể để thực hiện Quy chế này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Các Quyết định liên quan đến Quy chế cho vay, bảo đảm tiền vay của Quỹ Đầu tư phát triển Tây Ninh và Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Long An trước hợp nhất sẽ hết hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Các thành viên Hội đồng Quản lý, Ban kiểm soát, Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Tây Ninh và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Lãnh đạo Quỹ ĐTPT;
- Các phòng nghiệp vụ Quỹ ĐTPT;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ
CHỦ TỊCH

QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH TÂY NINH

PHÓ CHỦ TỊCH UBND TỈNH
Huỳnh Văn Sơn

UBND TỈNH TÂY NINH
QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY CHẾ
cho vay, bảo đảm tiền vay của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Tây Ninh
(Kèm theo Quyết định số 505/QĐ-HĐQL ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Tây Ninh)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi áp dụng

Quy chế này quy định về hoạt động cho vay (bao gồm các quy định về thẩm định, bảo đảm tiền vay, giải ngân vốn vay, thu hồi nợ) của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Tây Ninh (gọi tắt là Quỹ ĐTPT) đối với khách hàng vay vốn.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Tây Ninh;

b) Khách hàng vay vốn tại Quỹ ĐTPT;

c) Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

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

1. Vốn chủ sở hữu gồm: vốn điều lệ thực có do Ủy ban nhân dân tỉnh (UBND tỉnh) đã cấp cho Quỹ ĐTPT để hoạt động; quỹ đầu tư phát triển; Các nguồn vốn khác của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật.

2. Khách hàng vay vốn (gọi tắt là khách hàng): là chủ đầu tư thuộc đối tượng cho vay và đáp ứng các điều kiện vay vốn của Quỹ ĐTPT được quy định tại Quy chế này.

3. Dự án vay vốn: là một tập hợp các thông tin về việc sử dụng vốn của khách hàng, trong đó phải có các thông tin: Tổng nhu cầu vốn cần sử dụng; chi tiết các loại nguồn vốn trong tổng nguồn vốn cần sử dụng (trong đó có nguồn vốn vay tại Quỹ ĐTPT); mục đích sử dụng vốn, thời hạn sử dụng vốn; nguồn trả nợ của khách hàng, cách thức trả nợ trong một khoảng thời gian xác định.

4. Khả năng tài chính: là khả năng về vốn, tài sản, các nguồn tài chính hợp pháp khác của khách hàng.

5. Cấp tín dụng: là việc Quỹ ĐTPT thỏa thuận để khách hàng sử dụng một khoản tiền hoặc cam kết cho phép sử dụng một khoản tiền theo nguyên tắc có hoàn trả bằng nghiệp vụ cho vay.

6. Thỏa thuận cho vay: là văn bản ký kết giữa Quỹ ĐTPT và khách hàng dưới hình thức Hợp đồng tín dụng.

7. Vốn đối ứng: là vốn của khách hàng tham gia vào phương án sử dụng vốn. Vốn đối ứng có thể bằng tiền, giá trị tài sản, giá trị vốn đối ứng có thể tính cả chi phí nhân công khi khách hàng trực tiếp tham gia phương án, dự án.

8. Cho vay: là hình thức cấp tín dụng thông qua việc Quỹ ĐTPT giao hoặc cam kết giao cho khách hàng một khoản tiền để sử dụng vào mục đích xác định, trong một thời gian nhất định, theo nguyên tắc có hoàn trả đầy đủ tiền gốc, lãi theo thỏa thuận cho Quỹ ĐTPT.

9. Thời hạn cho vay: là khoảng thời gian được tính từ ngày tiếp theo của ngày Quỹ ĐTPT giải ngân vốn vay cho khách hàng cho đến thời điểm khách hàng phải trả hết nợ gốc và lãi tiền vay theo thỏa thuận của Quỹ ĐTPT và khách hàng. Trường hợp ngày cuối cùng của thời hạn cho vay là ngày lễ hoặc ngày nghỉ hàng tuần thì chuyển sang ngày làm việc tiếp theo.

10. Thời gian ân hạn: là khoảng thời gian tính từ khi Quỹ ĐTPT giải ngân vốn vay lần đầu đến khi khách hàng bắt đầu trả nợ gốc được thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Trong thời gian ân hạn, khách hàng chưa phải trả nợ gốc nhưng phải trả lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký.

11. Thời hạn trả nợ: là khoảng thời gian từ khi khách hàng phải trả nợ khoản vay lần đầu tiên cho đến khi trả hết nợ vay theo Hợp đồng tín dụng.

12. Kỳ hạn trả nợ: là khoảng thời gian trong thời hạn cho vay đã được thỏa thuận giữa Quỹ ĐTPT và khách hàng, mà tại mỗi cuối khoảng thời gian đó khách hàng phải trả một phần hoặc toàn bộ nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay cho Quỹ ĐTPT.

13. Cơ cấu lại thời hạn trả nợ: là việc Quỹ ĐTPT chấp thuận điều chỉnh kỳ hạn trả nợ, gia hạn nợ như sau:

a) Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ: là việc Quỹ ĐTPT chấp thuận kéo dài thêm một khoảng thời gian trả nợ một phần hoặc toàn bộ nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay của kỳ hạn trả nợ đã thỏa thuận (bao gồm cả trường hợp không thay đổi về số kỳ hạn trả nợ đã thỏa thuận), thời hạn cho vay không thay đổi;

b) Gia hạn nợ: là việc Quỹ ĐTPT chấp thuận kéo dài thêm một khoảng thời gian trả nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay, vượt quá thời hạn cho vay đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

14. Dư nợ gốc bị quá hạn bao gồm:

a) Số dư nợ gốc bị chuyển nợ quá hạn theo quy định tại Điều 19 của Quy chế này;

b) Số dư nợ gốc mà khách hàng không trả được nợ trước hạn khi Quỹ ĐTPT chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 20 của Quy chế này.

15. Bảo đảm tiền vay: là việc Quỹ ĐTPT 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 ĐTPT đã cho khách hàng vay vốn.

16. Bên bảo đảm tiền vay: là khách hàng hoặc người thứ ba cam kết bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của khách hàng; bao gồm bên cầm cố, bên thế chấp,

bên bảo lãnh.

17. Bên nhận bảo đảm tiền vay: là Quỹ ĐTPT với tư cách là bên nhận cầm cố, bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh.

18. Hợp đồng bảo đảm tiền vay bao gồm: Hợp đồng cầm cố tài sản, Hợp đồng thế chấp tài sản, Hợp đồng bảo lãnh hoặc hợp đồng tín chấp.

Hợp đồng bảo đảm tiền vay có thể là sự thỏa thuận giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm.

Hợp đồng bảo đảm tiền vay có thể được thể hiện bằng hợp đồng riêng hoặc là điều khoản về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong hình thức giao dịch dân sự khác phù hợp với quy định của pháp luật.

19. Tài sản bảo đảm tiền vay: là tài sản hình thành từ vốn vay, tài sản hình thành trong tương lai, tài sản khác của khách hàng, của người thứ ba dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ ĐTPT và được xử lý để thu hồi nợ khi bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký.

20. Tài sản hình thành từ vốn vay: là tài sản thuộc quyền sở hữu của khách hàng vay vốn mà toàn bộ hoặc một phần giá trị của tài sản được tạo bởi khoản vay của Quỹ ĐTPT.

21. Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm:

(i) Tài sản chưa hình thành (*tài sản sẽ hình thành từ 1 phần vốn vay hoặc toàn bộ vốn vay*);

(ii) Tài sản đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch;

(iii) Các tài sản khác được xác định là tài sản hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật.

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

23. 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.

24. Cầm cố tài sản: là việc bên bảo đảm giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho Quỹ ĐTPT để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay vốn tại Quỹ ĐTPT.

25. 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 đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ ĐTPT và bên bảo đảm không phải thực hiện chuyển giao tài sản cho Quỹ ĐTPT khi chưa phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

26. 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, sử dụng hợp pháp của mình để đảm bảo 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.

27. Bảo lãnh: là việc bên thứ ba (bên bảo lãnh) cam kết với Quỹ ĐTPT (bên nhận *bảo lãnh*) sẽ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho bên có nghĩa vụ (*bên được bảo lãnh*), nếu khi đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký. Các bên có thể thỏa thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh trong trường hợp bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

28. Nghĩa vụ trả nợ của khách hàng đối với Quỹ ĐTPT: là các khoản tiền bao gồm nợ gốc, nợ lãi, các khoản phí (nếu có) mà khách hàng phải trả được ghi trong Hợp đồng tín dụng.

Điều 3. Sử dụng ngôn ngữ

1. Hợp đồng tín dụng (Thỏa thuận cho vay) được lập bằng tiếng Việt hoặc đồng thời bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài, bản tiếng Việt được ưu tiên sử dụng làm cơ sở xem xét tại các cơ quan tài phán khi phát sinh tranh chấp.

2. Các tài liệu khác trong hoạt động cho vay sử dụng tiếng nước ngoài, khi cơ quan có thẩm quyền yêu cầu dịch sang tiếng Việt, bản dịch phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Chương II

QUY CHẾ CHO VAY

Điều 4. Nguyên tắc cho vay

1. Hoạt động cho vay của Quỹ ĐTPT đối với khách hàng được thực hiện theo thỏa thuận giữa Quỹ ĐTPT và khách hàng, phù hợp với quy định tại Quy chế này và các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Khách hàng vay vốn tại Quỹ ĐTPT phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

a) Sử dụng vốn vay đúng mục đích đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng;

b) Hoàn trả đầy đủ nợ gốc, nợ lãi trong thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng;

c) Việc bảo đảm tiền vay phải được thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật và quy định tại quy chế này.

Điều 5. Đối tượng và điều kiện cho vay

1. Đối tượng cho vay:

a) Khách hàng có dự án thuộc danh mục lĩnh vực đầu tư, cho vay của Quỹ ĐTPT đã được UBND tỉnh ban hành.

b) Khách hàng không là Công ty con của Quỹ ĐTPT.

c) Khách hàng là pháp nhân có năng lực pháp luật dân sự theo quy định của pháp luật.

2. Điều kiện cho vay: Phải thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau

2.1. Đối với khách hàng vay vốn:

a) Thuộc đối tượng cho vay của Quỹ ĐTPT được quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Có nhu cầu vay vốn để sử dụng vào mục đích hợp pháp, phương án sử dụng vốn khả thi;

c) Tình hình tài chính rõ ràng, có khả năng tài chính đảm bảo để trả nợ;

d) Có cam kết mua bảo hiểm tài sản tại một doanh nghiệp bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam đối với tài sản bảo đảm tiền vay thuộc đối tượng bắt buộc mua bảo hiểm.

đ) Khách hàng vay vốn có vốn tự có tham gia dự án theo quy định tại Điều 8 của Quy chế này.

2.2. Đối với dự án vay vốn:

a) Tuân thủ các quy định của pháp luật đầu tư;

b) Đã hoàn thành thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật; Hồ sơ dự án đảm bảo đầy đủ, hợp pháp;

c) Thuộc danh mục lĩnh vực đầu tư, cho vay của Quỹ ĐTPT đã được UBND tỉnh ban hành;

d) Được Quỹ ĐTPT thẩm định, đánh giá là dự án có hiệu quả;

đ) Thực hiện những quy định về đảm bảo tiền vay theo quy định của pháp luật và của Quy chế này.

Điều 6. Hồ sơ vay vốn

1. Khi có nhu cầu vay vốn, khách hàng gửi cho Quỹ ĐTPT các tài liệu cần thiết chứng minh đủ điều kiện vay vốn theo quy định của Quy chế này; và các loại tài liệu khác theo hướng dẫn của Quỹ ĐTPT.

- Hồ sơ tài liệu của dự án/phương án;
- Hồ sơ pháp lý Chủ đầu tư;
- Hồ sơ tài chính;
- Hồ sơ bảo đảm tiền vay;
- Các hồ sơ khác có liên quan.

2. Khách hàng phải chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ và hợp pháp của các tài liệu cung cấp cho Quỹ ĐTPT.

Điều 7. Loại hình cho vay theo thời hạn và đồng tiền cho vay, trả nợ

1. Quỹ ĐTPT xem xét quyết định cho vay với 02 loại hình gồm cho vay trung hạn và cho vay dài hạn nhằm đáp ứng nhu cầu vốn để đầu tư cho các dự án như sau:

a) Cho vay trung hạn là các khoản vay có thời hạn vay trên 01 (một) năm và tối đa 05 (năm) năm.

b) Cho vay dài hạn là các khoản vay có thời hạn vay trên 05 (năm) năm.

2. Đồng tiền cho vay và trả nợ là đồng Việt Nam.

Điều 8. Mức cho vay

Quỹ ĐTPT căn cứ vào phương án sử dụng vốn, khả năng tài chính của khách hàng, giá trị tài sản đảm bảo, giới hạn cho vay và nguồn vốn của Quỹ ĐTPT để thỏa thuận với khách hàng về mức cho vay, không quá 80% tổng vốn đầu tư của dự án.

Trường hợp mức cho vay trên 80% tổng vốn đầu tư của dự án do Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định.

Đối với Khách hàng vay vốn là doanh nghiệp nhà nước, mức cho vay, không quá 85% tổng vốn đầu tư của dự án.

Điều 9. Thời hạn cho vay

1. Quỹ ĐTPT quyết định thời hạn cho vay đối với từng dự án trên cơ sở kết quả thẩm định, khả năng thu hồi vốn của dự án, khả năng trả nợ của khách hàng nhưng tối đa là 15 năm.

2. Trường hợp cho vay vượt quá thời hạn cho vay tối đa theo quy định tại khoản 1 Điều này, Quỹ ĐTPT thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 10. Lãi suất cho vay

1. Lãi suất cho vay:

a) Lãi suất cho vay tối thiểu của Quỹ ĐTPT được xác định theo nguyên tắc không thấp hơn lãi suất huy động bình quân của các nguồn vốn huy động, có tính đến chi phí cơ hội của nguồn vốn chủ sở hữu, đảm bảo bù đắp chi phí quản lý, chi phí trích lập dự phòng rủi ro cho vay và các chi phí khác có liên quan đến hoạt động cho vay.

b) Định kỳ hàng năm hoặc trong từng thời kỳ, căn cứ nguyên tắc xác định lãi suất cho vay tối thiểu quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, Giám đốc Quỹ ĐTPT tính toán, trình Hội đồng quản lý Quỹ ĐTPT thông qua để báo cáo UBND tỉnh ra quyết định ban hành mức lãi suất cho vay tối thiểu của Quỹ ĐTPT.

c) Quỹ ĐTPT quyết định mức lãi suất cho vay đối với từng dự án cụ thể, nhưng không thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu do UBND tỉnh ban hành.

d) Đối với dự án sử dụng nguồn vốn của nhà tài trợ quốc tế có quy định về lãi suất cho vay khác với quy định này thì thực hiện theo thỏa thuận đã ký kết với nhà tài trợ.

2. Khi đến hạn thanh toán mà khách hàng không trả hoặc trả không đầy đủ nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, thì khách hàng phải trả lãi tiền vay như sau:

a) Lãi trên nợ gốc theo lãi suất cho vay đã thỏa thuận tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả;

b) Trường hợp khoản nợ vay bị chuyển nợ quá hạn, thì khách hàng phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất áp dụng bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

3. Điều chỉnh lãi suất cho vay

Lãi suất được giữ nguyên trong suốt thời gian vay vốn. Lãi suất sẽ được điều chỉnh (tăng, giảm) khi Hội đồng quản lý Quỹ ĐTPT ban hành biểu lãi suất cho vay mới.

Điều 11. Thẩm quyền quyết định cho vay

1. Giám đốc Quỹ ĐTPT quyết định cho vay có giá trị không quá 10% vốn chủ sở hữu của Quỹ ĐTPT được ghi trên báo cáo tài chính tại thời điểm quyết định cho vay đối với 01 dự án.

2. Hội đồng quản lý Quỹ ĐTPT quyết định cho vay có giá trị trên 10% đến không quá 15% vốn chủ sở hữu của Quỹ ĐTPT được ghi trên báo cáo tài chính tại thời điểm quyết định cho vay đối với 01 dự án.

3. UBND tỉnh quyết định cho vay có giá trị trên 15% vốn chủ sở hữu của Quỹ ĐTPT được ghi trên báo cáo tài chính tại thời điểm quyết định cho vay đối với 01 dự án, đảm bảo đáp ứng quy định về giới hạn cho vay quy định tại Điều 12 của Quy chế này.

Điều 12. Giới hạn cho vay

1. Giới hạn cho vay đối với một dự án tại thời điểm giải ngân không vượt quá 20% vốn chủ sở hữu của Quỹ ĐTPT được ghi trên báo cáo tài chính gần nhất tại thời điểm giải ngân vốn.

2. Tổng mức dư nợ cho vay đối với một khách hàng của Quỹ ĐTPT không được vượt quá 25% vốn chủ sở hữu của Quỹ ĐTPT được ghi trên báo cáo tài chính gần nhất tại thời điểm giải ngân vốn.

3. Đối với một dự án, trường hợp Quỹ ĐTPT vừa cho vay, vừa đầu tư thì tổng giới hạn đầu tư và cho vay tại thời điểm giải ngân không vượt quá 30% vốn chủ sở hữu của Quỹ ĐTPT được ghi trên báo cáo tài chính gần nhất tại thời điểm giải ngân vốn.

4. Đối với dự án sử dụng nguồn vốn của các nhà tài trợ quốc tế có quy định về giới hạn cho vay khác với quy định của Quy chế này thì thực hiện theo thỏa thuận đã ký kết với nhà tài trợ.

Điều 13. Thẩm định cho vay

1. Nguyên tắc thẩm định

Công tác thẩm định phải đảm bảo nguyên tắc:

- Độc lập và phân định rõ trách nhiệm giữa khâu thẩm định và phê duyệt cho vay.

- Phải tuân thủ Điều lệ, các quy chế, quy định liên quan của Quỹ ĐTPT.

- Khách quan; phát hiện, làm rõ những mặt hạn chế, tiềm ẩn rủi ro và các yếu tố khách quan (cơ chế, chính sách,...) của dự án.

- Thực hiện công tác thẩm định kịp thời, đúng tiến độ theo quy định.

2. Đối tượng thẩm định

- Các dự án cho vay của Quỹ ĐTPT.

- Khách hàng có dự án vay vốn.

- Tài sản bảo đảm nợ vay hoặc tài sản góp vốn.

- Đối với dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ của các nhà tài trợ quốc tế có quy định về thẩm định khác với Quy chế này thì thực hiện theo thỏa thuận đã ký kết với nhà tài trợ.

3. Điều kiện thẩm định

- Khách hàng vay vốn là pháp nhân có năng lực pháp luật dân sự theo quy định pháp luật (không là công ty con của Quỹ ĐTPT), có dự án thuộc danh mục lĩnh vực cho vay của Quỹ ĐTPT.

- Dự án vay vốn tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư.

- Khách hàng mua bảo hiểm tài sản tại một doanh nghiệp bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam đối với tài sản bảo đảm tiền vay thuộc đối tượng bắt buộc mua bảo hiểm.

- Khách hàng vay vốn phải có vốn tự có tham gia đầu tư dự án.

4. Nội dung thẩm định

- Thẩm định đối tượng sử dụng vốn vay, tính đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ dự án, hồ sơ khách hàng.

- Thẩm định về năng lực của khách hàng vay vốn.

- Thẩm định phương án tài chính, phương án trả nợ vốn vay của dự án.

- Thẩm định tài sản đảm bảo tiền vay.

5. Thực hiện thẩm định lại dự án trong các trường hợp sau:

- Dự án có thay đổi lớn so với quyết định đầu tư đã phê duyệt.

- Sau 12 tháng kể từ khi Quỹ ĐTPT có ý kiến thẩm định nhưng dự án chưa triển khai thực hiện.

6. Giám đốc Quỹ ĐTPT ban hành Quy trình thẩm định vay vốn Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Tây Ninh.

Điều 14. Hội đồng thẩm định

Hội đồng thẩm định cho vay có chức năng tham mưu Giám đốc Quỹ ĐTPT cho vay hoặc từ chối cho vay các dự án vay vốn tại Quỹ ĐTPT. Hội đồng thẩm định hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số. Cơ cấu, số lượng thành viên do Giám đốc Quỹ ĐTPT quyết định. Giám đốc Quỹ ĐTPT ban hành Quy chế làm việc của Hội đồng thẩm định.

Điều 15. Thoả thuận cho vay

1. Quỹ ĐTPT và Khách hàng thoả thuận cho vay, được lập thành Hợp đồng tín dụng để giao dịch trong giao kết thoả thuận cho vay. Hợp đồng tín dụng có các nội dung cơ bản sau:

- Tên khách hàng, người đại diện hợp pháp của khách hàng, địa chỉ, mã số doanh nghiệp của đơn vị vay vốn, số chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước hoặc

hộ chiếu hoặc mã số doanh nghiệp của khách hàng, số tài khoản tại Ngân hàng mà khách hàng thụ hưởng.

- Tên, người đại diện hợp pháp của Quỹ ĐTPT, địa chỉ, số điện thoại.

- Số tiền vay; Đồng tiền cho vay, đồng tiền trả nợ; Điều kiện vay, mục đích sử dụng số tiền vay, thời hạn trả nợ, biện pháp bảo đảm tiền vay, giá trị tài sản bảo đảm và những cam kết khác về các quyền và nghĩa vụ của các bên được các bên thỏa thuận.

2. Quỹ ĐTPT tổ chức thực hiện:

a) Niêm yết công khai hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung về cho vay tại trụ sở và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Quỹ ĐTPT.

b) Cung cấp đầy đủ thông tin về hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung cho khách hàng biết trước khi ký kết thoả thuận cho vay.

3. Nếu phát hiện những yếu tố ảnh hưởng đến an toàn tín dụng, Quỹ ĐTPT đình chỉ việc ký kết, thực hiện Hợp đồng tín dụng với khách hàng để tạm dừng hoặc không cho vay theo kết quả thẩm định cho vay.

Điều 16. Giải ngân khoản vay, kiểm tra giám sát việc sử dụng vốn vay

1. Điều kiện giải ngân: Hoàn thành các thủ tục về tài sản bảo đảm tiền vay, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

2. Nguyên tắc giải ngân:

a) Giải ngân vốn vay phải đúng mục đích sử dụng vốn, theo tỷ lệ thỏa thuận cho vay trên vốn đầu tư dự án/phương án.

b) Giải ngân vốn vay trên cơ sở đề nghị của khách hàng theo tiến độ triển khai dự án, phương án, khối lượng, chứng từ hợp lệ và mục đích sử dụng tiền vay thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký.

c) Giám đốc Quỹ ĐTPT ban hành Quy trình giải ngân, giám sát khoản vay để thực hiện.

Điều 17. Trả nợ gốc và lãi tiền vay

1. Căn cứ vào đặc điểm sản xuất kinh doanh của từng dự án và khả năng trả nợ của khách hàng, Quỹ ĐTPT và khách hàng thỏa thuận về kỳ hạn trả nợ gốc và lãi tiền vay như sau:

a) Trả nợ gốc, lãi tiền vay theo kỳ hạn riêng;

b) Trả nợ gốc, lãi tiền vay trong cùng một kỳ hạn.

2. Quỹ ĐTPT và khách hàng thỏa thuận về thứ tự thu nợ gốc, lãi tiền vay. Đối với khoản vay bị quá hạn trả nợ, Quỹ ĐTPT thực hiện theo thứ tự nợ gốc thu trước, nợ lãi tiền vay thu sau. Đối với khoản nợ vay có một hoặc một số kỳ hạn trả nợ quá hạn, Quỹ ĐTPT thực hiện thu nợ theo thứ tự thu nợ gốc đã quá hạn, thu nợ lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả, thu nợ gốc đến hạn, thu nợ lãi trên nợ gốc mà đến hạn chưa trả.

Điều 18. Theo dõi, thu hồi nợ và lãi vay

1. Đến kỳ hạn trả nợ (gốc và lãi) quy định trong Hợp đồng tín dụng (hoặc Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng) đã ký kết, khách hàng có trách nhiệm chủ động trả nợ cho Quỹ ĐTPT.

Nếu khách hàng không trả nợ đúng hạn một phần hoặc toàn bộ nợ gốc và không được Quỹ ĐTPT chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ thì Quỹ ĐTPT chuyển số nợ gốc đến hạn trả nhưng chưa trả sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn.

2. Trường hợp dự án được đầu tư đồng thời bằng nguồn vốn vay của Quỹ ĐTPT và của các tổ chức tín dụng khác mà gặp khó khăn trong việc trả nợ, khách hàng có trách nhiệm thực hiện trả nợ cho Quỹ ĐTPT theo tỷ lệ dư nợ của Quỹ ĐTPT tại thời điểm trả nợ.

3. Trường hợp liên tiếp trong 6 tháng, khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng (Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng - nếu đã được gia hạn nợ), sau khi đã áp dụng các biện pháp tận thu, Quỹ ĐTPT được quyền xem xét xử lý tài sản bảo đảm tiền vay (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai; tài sản thế chấp, cầm cố của khách hàng; tài sản thế chấp, cầm cố của bên thứ ba) để thu hồi nợ.

Điều 19. Nợ quá hạn

Quỹ ĐTPT chuyển nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc mà khách hàng không trả được nợ đúng hạn theo thỏa thuận và không được Quỹ ĐTPT chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ; thông báo cho khách hàng về việc chuyển nợ quá hạn. Nội dung thông báo tối thiểu bao gồm số dư nợ gốc bị quá hạn, thời điểm chuyển nợ quá hạn và lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn.

Điều 20. Chấm dứt cho vay, xử lý nợ, miễn, giảm lãi tiền vay

1. Quỹ ĐTPT có quyền chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo nội dung đã thỏa thuận khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm quy định trong Hợp đồng tín dụng và/hoặc Hợp đồng bảo đảm tiền vay. Khi thực hiện chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Quỹ ĐTPT phải thông báo cho khách hàng về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn. Nội dung thông báo tối thiểu bao gồm thời điểm chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn, số dư nợ gốc bị thu hồi trước hạn; thời hạn hoàn trả số dư nợ gốc bị thu hồi trước hạn, thời điểm chuyển nợ quá hạn.

2. Trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, thì Quỹ ĐTPT có quyền áp dụng các biện pháp thu hồi nợ theo Hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật có liên quan. Trường hợp sau khi áp dụng các biện pháp thu hồi nợ nhưng vẫn không đủ để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Quỹ ĐTPT, thì khách hàng có trách nhiệm tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho Quỹ ĐTPT.

3. Trường hợp Chủ đầu tư hoặc bên bảo đảm bị tòa án quyết định mở thủ tục phá sản hoặc tuyên bố phá sản, thì việc thu hồi nợ của Quỹ ĐTPT đối với khách hàng, bên bảo đảm thực hiện theo quy định của pháp luật về phá sản.

4. Quỹ ĐTPT có quyền quyết định miễn, giảm lãi tiền vay cho khách hàng theo quy chế xử lý rủi ro của Quỹ ĐTPT.

Điều 21. Phân loại nợ, trích lập quỹ dự phòng rủi ro và xử lý rủi ro trong hoạt động cho vay

Quỹ ĐTPT thực hiện phân loại nợ, trích lập quỹ dự phòng rủi ro, xử lý rủi ro trong hoạt động cho vay theo Quy chế xử lý rủi ro trong hoạt động cho vay của Quỹ ĐTPT và quy định của pháp luật đối với ngân hàng thương mại.

Điều 22. Cơ cấu lại thời hạn trả nợ và bán nợ

Quỹ ĐTPT thực hiện theo Quy chế xử lý rủi ro trong hoạt động cho vay của Quỹ ĐTPT.

Điều 23. Cho vay hợp vốn

1. Quỹ ĐTPT được làm đầu mối hoặc tham gia cho vay hợp vốn với các Quỹ ĐTPT địa phương khác, các tổ chức tín dụng hoặc các tổ chức khác để cho vay dự án.

2. Dự án cho vay hợp vốn phải thuộc đối tượng cho vay của Quỹ ĐTPT các tỉnh, thành phố tham gia và đáp ứng đầy đủ điều kiện và giới hạn cho vay theo quy định tại Quy chế này.

3. Việc cho vay hợp vốn được thực hiện theo Hợp đồng ký kết giữa các bên, trong đó nêu rõ: điều kiện, điều khoản cho vay, thẩm quyền cho vay và việc xử lý rủi ro theo quy định tại Quy chế này;

4. Lãi suất cho vay do các bên tham gia cho vay quyết định, được ghi trong hợp đồng tín dụng và không thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu của từng Quỹ đầu tư phát triển.

Điều 24. Ủy thác cho vay

1. Quỹ ĐTPT được ủy thác cho các tổ chức tín dụng và ngân hàng chính sách thực hiện cho vay và thu hồi nợ một số dự án thuộc đối tượng cho vay của Quỹ ĐTPT. Việc ủy thác phải được thực hiện bằng văn bản ủy thác giữa Quỹ ĐTPT với tổ chức nhận ủy thác.

2. Các tổ chức nhận ủy thác được trả chi phí dịch vụ ủy thác theo mức ghi tại văn bản ủy thác.

Điều 25. Nhận ủy thác cho vay

1. Quỹ ĐTPT được nhận ủy thác quản lý nguồn vốn đầu tư; cho vay và thu hồi nợ; cấp phát vốn đầu tư cho các công trình, dự án từ ngân sách nhà nước, từ các ngân hàng chính sách, từ các doanh nghiệp và các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước; nhận ủy thác quản lý nguồn vốn, hoạt động của các quỹ tài chính nhà nước tại địa phương.

2. Việc nhận ủy thác cho vay của Quỹ ĐTPT thực hiện theo quyết định của UBND tỉnh hoặc hợp đồng nhận ủy thác ký kết giữa Quỹ ĐTPT với tổ chức, cá nhân ủy thác. Quyết định/hợp đồng nhận ủy thác bao gồm các nội dung cơ bản sau đây:

a) Tên, địa chỉ, tư cách pháp nhân, người đại diện pháp luật của bên ủy thác (nếu có) và bên nhận ủy thác (Quỹ ĐTPT).

b) Mục đích ủy thác; nội dung ủy thác.

c) Số vốn ủy thác; thời hạn ủy thác; chi phí ủy thác.

d) Đối tượng thụ hưởng; trách nhiệm thẩm định và giám sát hoạt động ủy thác; trách nhiệm xử lý rủi ro của bên ủy thác.

đ) Quyền và nghĩa vụ của các bên; xử lý các trường hợp chấm dứt văn bản ủy thác trước thời hạn; điều khoản về xử lý vi phạm (nếu có).

e) Các nội dung khác do các bên thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Quỹ ĐTPT có trách nhiệm hạch toán tách bạch vốn nhận ủy thác cho vay và tài sản hình thành từ vốn nhận ủy thác (nếu có) với nguồn vốn hoạt động và tài sản của Quỹ ĐTPT. Hoạt động nhận ủy thác cho vay của Quỹ ĐTPT phải đảm bảo không ảnh hưởng đến các hoạt động khác theo chức năng, nhiệm vụ của Quỹ ĐTPT.

Chương III

BẢO ĐẢM TIỀN VAY

Mục 1

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC BẢO ĐẢM TIỀN VAY

Điều 26. Nguyên tắc bảo đảm tiền vay

1. Quỹ ĐTPT thực hiện cho vay có bảo đảm bằng tài sản và cho vay không có bảo đảm bằng tài sản được thực hiện theo quy định tại Quy chế này.

2. Quỹ ĐTPT 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. Đối với tài sản hình thành trong tương lai không đủ điều kiện để đảm bảo tiền vay thì Quỹ ĐTPT vẫn có quyền quản lý, theo dõi tài sản hình thành trong tương lai theo quy định tại Quy chế này.

4. Trường hợp khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đã cam kết, Quỹ ĐTPT có quyền yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho khách hàng hoặc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu nợ theo quy định của pháp luật và quy định tại Quy chế này.

5. Sau khi xử lý tài sản đảm bảo tiền vay, nếu bên bảo đảm tiền vay vẫn chưa thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì bên bảo đảm tiền vay có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đã cam kết.

Điều 27. Biện pháp bảo đảm tiền vay

Quỹ ĐTPT được quyền 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 thế chấp tài sản của khách hàng (*ngoài tài sản*

hình thành trong tương lai);

3. Bảo đảm tiền vay bằng cầm cố tài sản của khách hàng (*ngoài tài sản hình thành* trong tương lai);

4. Bảo đảm tiền vay bằng ký quỹ;

5. Bảo đảm tiền vay bằng tài sản bên thứ ba;

6. Bảo đảm tiền vay bằng bảo lãnh của các tổ chức tín dụng;

7. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 28. Tài sản bảo đảm tiền vay

1. Quỹ ĐTPT có quyền lựa chọn tài sản đủ điều kiện làm tài sản bảo đảm tiền vay, lựa chọn bên bảo lãnh. Việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản hình thành trong tương lai không áp dụng đối với quyền sử dụng đất.

2. Tài sản dùng để bảo đảm tiền vay:

a) 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.Trường hợp tài sản gắn liền với đất là tài sản pháp luật không quy định phải đăng ký và cũng chưa được đăng ký theo yêu cầu mà chủ sở hữu và Quỹ ĐTPT thỏa thuận dùng để bảo đảm tiền vay thì quyền, nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm.

b) Quyền sử dụng đất mà pháp luật về đất đai quy định được thế chấp.

c) Máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải.

d) Giấy tờ có giá, chứng khoán, số dư tiền gửi tại tổ chức tín dụng.

đ) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng: Bên có quyền trong hợp đồng được dùng quyền đòi nợ, các khoản phải thu, quyền yêu cầu thanh toán khác; quyền khai thác, quản lý dự án đầu tư; quyền cho thuê, cho thuê lại; quyền hưởng hoa lợi, lợi tức, lợi ích khác trị giá được bằng tiền hình thành từ hợp đồng; quyền được bồi thường thiệt hại; quyền khác trị giá được bằng tiền phát sinh từ hợp đồng để bảo đảm tiền vay. Quỹ ĐTPT nhận thế chấp khi xác định được giá trị cụ thể do các bên thỏa thuận, hoặc thuê tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn xác định.

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

Trường hợp thế chấp toàn bộ bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ của bất động sản, động sản đó cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Trường hợp thế chấp một phần bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ gắn với tài sản đó thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp, nếu các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định; trường hợp tài sản thế chấp được bảo hiểm thì khoản tiền bảo hiểm cũng thuộc tài sản thế chấp.

3. Nếu tài sản bảo đảm được bảo hiểm thì khoản tiền phát sinh từ bảo hiểm cũng thuộc tài sản bảo đảm.

4. Căn cứ vào kết quả định giá tài sản thế chấp, Quỹ ĐTPT sẽ xác định mức cho vay như sau:

- Mức cho vay tối đa 80% giá trị tài sản thế chấp.

- Trường hợp bảo lãnh của tổ chức chức tín dụng (*bảo lãnh bao gồm nợ gốc và nợ lãi*) thì mức cho vay tối đa bằng 100% giá trị bảo lãnh.

Điều 29. Điều kiện đối với tài sản bảo đảm tiền vay

Tài sản mà khách hàng, bên bảo lãnh dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh vay vốn tại Quỹ ĐTPT phải có đủ các điều kiện sau đây:

1. Tài sản phải thuộc quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng, quản lý của khách hàng vay, của bên bảo lãnh theo quy định sau:

a) Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, Quỹ ĐTPT chỉ nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của Chủ đầu tư hoặc bên Bảo đảm. Riêng đối với đất thuộc quyền sử dụng của pháp nhân cần hoàn thành nghĩa vụ tài chính nhà nước, phù hợp với quy định của Luật đất đai, Luật dân sự và các văn bản hướng dẫn liên quan.

b) Đối với tài sản của Doanh nghiệp nhà nước, phải là tài sản do Nhà nước giao cho doanh nghiệp đó quản lý, sử dụng và được quyền dùng để thế chấp theo quy định hiện hành.

c) Đối với tài sản khác, phải thuộc quyền sở hữu của khách hàng vay, bên bảo lãnh. Trường hợp tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, thì khách hàng vay, bên bảo lãnh phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản.

d) Đối với tài sản hình thành trong tương lai phải thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Chủ đầu tư trên đất của chủ đầu tư, bên bảo lãnh thế chấp tại Quỹ ĐTPT.

2. Tài sản được phép giao dịch, không thuộc đối tượng thi hành án.

3. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, cầm cố, bảo lãnh tài sản không có tranh chấp và không thế chấp, cầm cố, bảo lãnh tại các tổ chức tín dụng.

4. Tài sản bảo đảm mà pháp luật quy định phải mua bảo hiểm thì khách hàng phải mua bảo hiểm tài sản trong thời hạn bảo đảm tiền vay và giá trị tối thiểu bằng dư nợ tại Quỹ ĐTPT đến thời điểm mua bảo hiểm. Bảo hiểm phải được ký giữa ba bên, trong đó nêu rõ bên thụ hưởng là Quỹ ĐTPT.

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

Điều 30. Phạm vi bảo đảm tiền vay

1. Khi vay vốn, khách hàng được dùng tài sản của mình hoặc tài sản của bên thứ 3 để bảo đảm tiền vay.

2. Một tài sản có thể được dùng để đảm bảo tiền vay cho một hoặc nhiều dự án, khoản vay tại Quỹ ĐTPT, được dùng để đảm bảo tiền vay đồng thời tại Quỹ ĐTPT và các tổ chức tín dụng khác nhưng phải đảm bảo tỷ lệ theo quy định, Quỹ ĐTPT và các tổ chức tín dụng nếu cùng nhận một tài sản bảo đảm tiền vay phải thỏa thuận với nhau bằng văn bản cử đại diện giữ bản chính giấy tờ liên quan đến

tài sản bảo đảm.

3. Trường hợp khác thực hiện theo quyết định của UBND tỉnh.

Điều 31. Xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay

1. Xác định giá trị đối với tài sản hiện có:

a) Trường hợp bên bảo đảm dùng một tài sản để bảo đảm nhiều dự án vay vốn tại Quỹ ĐTPT thì Quỹ ĐTPT và bên bảo đảm thỏa thuận về giá trị tài sản nhưng phải đảm bảo theo Quy chế này, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

b) Việc xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay chỉ làm cơ sở để xác định mức cho vay, không áp dụng khi xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Việc xác định giá trị bảo đảm tiền vay phải được thể hiện trong báo cáo thẩm định dự án và được ghi vào Hợp đồng tín dụng.

c) Giá trị tài sản bảo đảm tiền vay do Quỹ ĐTPT, bên vay và bên bảo lãnh thỏa thuận trên cơ sở giá thị trường tại thời điểm xác định; giá mua, giá trị còn lại trên sổ sách kế toán hoặc thuê tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật thực hiện. Chi phí thuê do khách hàng, bên bảo lãnh trả. Nếu giá trị tài sản bảo đảm tiền vay do đơn vị thuê tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn thực hiện trên cơ sở giá thị trường tại thời điểm thẩm định được dùng cho Quỹ ĐTPT tham khảo để xác định giá trị tài sản đảm bảo.

2. Cách xác định giá tài sản hiện có:

a) Việc xác định giá trị tài sản bảo đảm do Quỹ ĐTPT 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.

b) Các phương pháp xác định giá trị tài sản:

- Phương pháp so sánh: phương pháp so sánh là phương pháp xác định giá trị của tài sản dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản có chức năng, công dụng giống hoặc tương tự tài sản cần định giá để so sánh, ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá;

- Phương pháp chi phí: phương pháp chi phí là phương pháp định giá dựa trên cơ sở chi phí tạo ra một tài sản có chức năng, công dụng giống hoặc tương tự tài sản cần định giá và hao mòn của tài sản thẩm định giá;

- Phương pháp thu nhập: phương pháp thu nhập là cách thức xác định giá trị của tài sản thông qua việc quy đổi dòng tiền trong tương lai có được từ tài sản về giá trị hiện tại;

- Phương pháp khác theo quy định của Bộ Tài chính.

Tùy từng trường hợp cụ thể, Quỹ ĐTPT có thể sử dụng một hoặc kết hợp nhiều phương pháp để xác định giá trị tài sản bảo đảm.

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, khái 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 hoàn thành, khách hàng xác định lại giá trị của tài sản trên cơ sở giá trị quyết toán công trình hoặc hạng mục công trình hoàn thành.

4. Giá trị tài sản bảo đảm, hệ số giá trị tài sản bảo đảm:

- Giá trị tài sản bảo đảm = Kết quả thẩm định giá x Hệ số giá trị tài sản bảo đảm

- Hệ số giá trị tài sản bảo đảm được quy định:

STT	Tài sản	Hệ số giá trị TSBĐ	Ghi chú
1	Quyền sử dụng đất		
1.1	Quyền sử dụng đất nằm ở vị trí 1	0,9	Vị trí đất được xác định theo quy định trong bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành
1.2	Quyền sử dụng đất nằm ở vị trí 2	0,8	
1.3	Quyền sử dụng đất nằm ở vị trí 3	0,7	
2	Công trình xây dựng trên đất		
2.1	Gắn liền với quyền sử dụng đất nằm ở vị trí 1	0,8	Vị trí đất được xác định theo quy định trong bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành
2.2	Gắn liền với quyền sử dụng đất nằm ở vị trí 2,3	0,7	
3	Máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất	0,6	
4	Sổ tiết kiệm, chứng chỉ tiền gửi, chứng thư bảo lãnh	1	
5	Tài sản khác	Giám đốc Quỹ quyết định	

Các hệ số trên đây là mức tối đa áp dụng đối với các loại TSBĐ.

5. Các trường hợp định giá lại 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 đã được đầu tư hoàn thành;

c) Định kỳ kiểm tra tài sản cho vay: Định kỳ 12 tháng/lần;

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

đ) Các trường hợp khác do các bên thoả thuận.

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

Điều 32. Hợp đồng bảo đảm tiền vay

1. Hợp đồng bảo đảm tiền vay được lập thành văn bản giữa Quỹ ĐTPT và bên bảo đảm hoặc ký giữa Quỹ ĐTPT với nhiều bên cùng tham gia giao dịch bảo đảm. Các nội dung của hợp đồng bảo đảm tiền vay phải phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Hiệu lực hợp đồng bảo đảm tiền vay:

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 ĐTPT hoặc bên thứ ba giữ tài sản theo ủy quyền của Quỹ ĐTPT.

b) Đối với hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì hợp đồng bảo đảm có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng và đăng ký thế chấp.

c) Đối với hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm là động sản thì hợp đồng bảo đảm có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm.

d) Đối với hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai thì hợp đồng bảo đảm có hiệu lực kể từ thời điểm ký kết.

đ) 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.

e) Hợp đồng bảo đảm có hiệu lực pháp lý đối với người 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 khi hết hiệu lực 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 người thứ ba trong thời hạn do pháp luật quy định.

Điều 33. Công chứng hợp đồng bảo đảm tiền vay

1. Đối với tài sản bảo đảm tiền vay mà pháp luật quy định hoặc Quỹ ĐTPT yêu cầu phải công chứng hồ sơ thì khách hàng phải thực hiện việc công chứng theo quy định của pháp luật.

2. Lệ phí công chứng do khách hàng chi trả.

Điều 34. Đăng ký giao dịch bảo đảm tiền vay

1. Các trường hợp giao dịch bảo đảm phải đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm bao gồm:

a) Thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu công trình gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

b) Thế chấp động sản là xe ô tô, xe chuyên dùng, phương tiện vận tải đường thủy, đường bộ.

c) Thế chấp một tài sản để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ tại Quỹ ĐTPT.

d) Các trường hợp khác, nếu pháp luật có quy định. 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. Các giao dịch bảo đảm không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được đăng ký khi Quỹ ĐTPT có yêu cầu.

3. 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.

Điều 35. Quan hệ giữa hợp đồng bảo đảm tiền vay và Hợp đồng tín dụng

1. Hợp đồng tín dụng bị vô hiệu, bị hủy hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện mà các bên chưa thực hiện hợp đồng thì hợp đồng bảo đảm chấm dứt; nếu đã thực hiện một phần hoặc toàn bộ Hợp đồng tín dụng thì hợp đồng bảo đảm tiền vay vẫn có hiệu lực thi hành, Quỹ ĐTPT có quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay thu hồi nợ, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

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

Điều 36. Giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với bên thứ ba

1. Giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với bên thứ ba kể từ thời điểm đăng ký. Thời điểm đăng ký được xác định theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

2. Các tài sản thế chấp, cầm cố mà theo quy định pháp luật không phải đăng ký giao dịch đảm bảo thì có giá trị pháp lý với bên thứ ba kể từ thời điểm các bên ký kết hợp đồng.

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

Điều 37. Trường hợp bên bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại

1. Bên bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại thì phải thông báo cho Quỹ ĐTPT về việc tổ chức lại pháp nhân trước khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi.

2. Bên bảo đảm tự thoả thuận về việc kế thừa, thực hiện nghĩa vụ đối với Quỹ ĐTPT, nếu không thoả thuận được thì Quỹ ĐTPT yêu cầu bên bảo đảm, khách hàng thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn, nếu khách hàng không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ trước hạn thì giải quyết như sau:

a) Trường hợp chia, tách pháp nhân: Nếu tài sản bảo đảm có thể phân chia được thì các pháp nhân mới phải kế thừa thực hiện nghĩa vụ đảm bảo theo hợp đồng bảo đảm tương ứng với giá trị tài sản đảm bảo mà pháp nhân được nhận; nếu giá trị tài sản đảm bảo tiền vay mà Quỹ ĐTPT quy định đối với khoản nợ không đủ, thì khách hàng phải bổ sung tài sản bảo đảm khác; Nếu tài sản bảo đảm không thể chia tách tương ứng với số nợ phải trả và các pháp nhân mới (pháp nhân chia, tách) không có thoả thuận khác về biện pháp bảo đảm thì Quỹ ĐTPT 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 hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi.

3. Đối với giao dịch bảo đảm được xác lập trước khi tổ chức lại pháp nhân và còn thời hạn thực hiện thì các bên không phải ký kết lại giao dịch đó. Các bên có nghĩa vụ và Quỹ ĐTPT thoả thuận cùng ký kết hợp đồng sửa đổi bổ sung về

việc thay đổi bên bảo đảm. Đối với giao dịch bảo đảm đã đăng ký thì việc đăng ký thay đổi bên bảo đảm phải được thực hiện trong thời hạn do pháp luật quy định.

4. Mọi việc chia tách, tổ chức lại tổ chức mà không thông báo trước bằng văn bản cho Quỹ ĐTPT đều không có giá trị pháp lý và Quỹ ĐTPT có quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ.

Điều 38. Giữ giấy tờ liên quan đến bên bảo đảm, tài sản bảo đảm

1. Quỹ ĐTPT thoả thuận với bên bảo đảm việc giữ bản gốc giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản và các giấy tờ khác liên quan đến bên bảo đảm, tài sản bảo đảm và tổ chức việc lưu giữ hồ sơ bảo đảm tiền vay.

2. Trường hợp giá trị quyền sử dụng đất hoặc tài sản có đăng ký quyền sở hữu được dùng để đảm bảo thực hiện nhiều nghĩa vụ trả nợ đối với Quỹ ĐTPT và các tổ chức tín dụng khác, thì bên nhận cầm cố thế chấp hoặc người thứ ba đang giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản phải có trách nhiệm giao lại Giấy chứng nhận đó cho người đăng ký để thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm, trừ trường hợp các bên cùng nhận bảo đảm có thoả thuận khác về việc thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm. Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày hoàn thành việc đăng ký giao dịch bảo đảm, người yêu cầu đăng ký có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho bên nhận thế chấp hoặc người thứ ba có quyền giữ Giấy chứng nhận đó, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Điều 39. 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 ĐTPT;

b) Tài sản bảo đảm, biện pháp bảo đảm được thay thế bằng tài sản bảo đảm khác, biện pháp bảo đảm khác và được thay thế bằng hợp đồng bảo đảm tiền vay khác;

c) Tài sản bảo đảm được xử lý;

d) Theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

đ) Theo thoả thuận của các bên.

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

3. Hợp đồng bảo đảm tiền vay chấm dứt hoặc thanh lý không làm chấm dứt hoặc thay đổi hiệu lực pháp lý của Hợp đồng tín dụng.

Mục 2

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

Điều 40. Điều kiện áp dụng

1. Khách hàng khi vay vốn của Quỹ ĐTPT được dùng tài sản hình thành

trong tương lai để làm tài sản bảo đảm tiền vay và Quỹ ĐTPT chỉ nhận bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai khi:

a) Xác định được quyền sở hữu hoặc quyền quản lý, quyền sử dụng, số lượng, chủng loại, giá trị của tài sản, có tính thanh khoản cao và tài sản đó phải được phép giao dịch.

b) 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.

c) Đối với tài sản phải mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật, khách hàng phải thực hiện mua bảo hiểm ba bên khi tài sản đã được hình thành đưa vào sử dụng.

d) Quỹ ĐTPT có đủ khả năng theo dõi, quản lý, giám sát tài sản bảo đảm.

2. Khách hàng sở hữu một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai, Quỹ ĐTPT có các quyền đối với một phần hoặc toàn bộ tài sản đó. Đối với tài sản pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu mà khách hàng chưa đăng ký thì Quỹ ĐTPT vẫn có quyền xử lý tài sản khi đến hạn xử lý.

Điều 41. Hợp đồng sửa đổi bổ sung bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai.

1. Khi tài sản hình thành trong tương lai đã hình thành và đã thực hiện quyết toán, các bên phải ký hợp đồng sửa đổi bổ sung bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai và thực hiện công chứng (trường hợp tài sản phải thực hiện công chứng), đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

2. Hợp đồng sửa đổi bổ sung 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 hình thành theo giá quyết toán công trình và việc giữ gìn tài sản, giấy tờ gốc liên quan tới tài sản.

Điều 42. Quyền và nghĩa vụ của khách hàng (bên bảo đảm)

1. Quyền của khách hàng:

a) Được đầu tư làm tăng giá trị của tài sản bảo đảm, được sử dụng, khai thác và được hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản đảm bảo.

b) Được nhận lại các giấy tờ về tài sản đảm bảo đã giao cho Quỹ ĐTPT sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ đối với Quỹ ĐTPT hoặc biện pháp đảm bảo tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai được thay thế bằng biện pháp đảm bảo khác. Trường hợp pháp luật có quy định về nghĩa vụ phải thực hiện trước khi được nhận lại tài sản bảo đảm thì bên bảo đảm chỉ được nhận lại tài sản sau khi nghĩa vụ này được hoàn thành.

c) Yêu cầu Quỹ ĐTPT phối hợp thực hiện xoá đăng ký thế chấp.

2. Nghĩa vụ của khách hàng:

a) Bảo quản, giữ gìn tài sản bảo đảm;

b) Giao cho Quỹ ĐTPT giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các giấy tờ khác chứng minh quyền sở hữu đất hợp pháp của khu đất mà tài sản sẽ được

hình thành khi ký kết hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai;

c) Thông báo cho Quỹ ĐTPT về tình trạng của tài sản bảo đảm, tạo điều kiện để Quỹ ĐTPT kiểm tra tài khoản bảo đảm;

d) Đối với tài sản bảo đảm mà pháp luật quy định đăng ký quyền sở hữu thì trước khi đưa vào sử dụng phải đăng ký quyền sở hữu tài sản và giao cho Quỹ ĐTPT giữ bản gốc các giấy tờ đó hoặc theo quy định khác của pháp luật. Thực hiện ký Hợp đồng sửa đổi bổ sung mô tả chi tiết về tài sản bảo đảm ngay sau khi tài sản được hình thành và giao cho Quỹ ĐTPT 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, tặng, cho, cho thuê, cho mượn tài sản bảo đảm, không dùng tài sản hình thành trong tương lai làm tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác khi chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Quỹ ĐTPT;

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 thế chấp, nộp lệ phí liên quan đến việc công chứng và đăng ký thế chấp, giao dịch đảm bảo.

Điều 43. Quyền và nghĩa vụ của Quỹ ĐTPT (bên nhận bảo đảm)

1. Quyền của Quỹ ĐTPT:

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 có liên quan tới 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 khách hàng thông báo về sự thay đổi của tài sản bảo đảm; Yêu cầu bên thế chấp áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản trong trường hợp có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản do việc khai thác, sử dụng.

d) Xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ khi khách hàng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ.

2. Nghĩa vụ của Quỹ ĐTPT:

a) Bảo quản những giấy tờ về tài sản bảo đảm và giao lại cho khách hàng sau khi chấm dứt biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai;

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

c) Phối hợp với khách hàng thực hiện xoá đăng ký thế chấp.

Điều 44. Giám sát, kiểm tra tài sản thế chấp hình thành trong tương lai.

1. Khách hàng có nghĩa vụ tạo điều kiện để Quỹ ĐTPT thực hiện quyền giám sát, kiểm tra quá trình hình thành tài sản.

2. Việc giám sát, kiểm tra của Quỹ ĐTPT không được cản trở, gây khó khăn

hoặc ảnh hưởng đến việc hình thành tài sản, cũng như hoạt động sản suất kinh doanh của đơn vị.

Mục 3
BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG THẾ CHẤP TÀI SẢN

Điều 45. Giữ giấy tờ, tài sản thế chấp

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

Điều 46. 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 thoả thuận.

b) Được nhận lại giấy tờ về tài sản thế chấp đã giao cho bên nhận thế chấp, nhận lại tài sản thế chấp do bên thứ ba giữ, nếu tài sản giao cho bên 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.

c) Được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp khi được sự chấp thuận bằng văn bản của Quỹ ĐTPT và phải thông báo cho bên thuê, bên mượn biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang được dùng để thế chấp tại Quỹ ĐTPT.

d) Yêu cầu Quỹ ĐTPT phối hợp thực hiện xoá đăng ký thế chấp.

2. Nghĩa vụ của bên thế chấp:

a) Bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp.

b) Giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản thế chấp cho Quỹ ĐTPT, 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, dùng tài sản thế chấp làm tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ dân sự khác khi nghĩa vụ được bảo đảm chưa chấm dứt mà chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Quỹ ĐTPT.

d) 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.

đ) Phối hợp với Quỹ ĐTPT thực hiện công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm.

e) Khi tài sản thế chấp bị hư hỏng thì trong một thời gian hợp lý bên thế chấp phải sửa chữa hoặc thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

g) Cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp.

h) Giao bản gốc tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định theo pháp luật.

i) Thông báo cho bên nhận thế chấp về các quyền của bên thứ ba đối với tài sản thế chấp, nếu có; trường hợp không thông báo thì bên nhận thế chấp có quyền hủy hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của bên thứ ba đối với tài sản thế chấp.

k) Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn bằng tài sản thế chấp, dùng tài sản thế chấp làm tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ dân sự khác khi nghĩa vụ được bảo đảm chưa chấm dứt mà chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Quỹ ĐTPT.

Điều 47. Quyền và nghĩa vụ của Quỹ ĐTPT khi nhận thế chấp (bên nhận thế chấp)

1. Quyền của bên nhận thế chấp:

a) Giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản thế chấp, giấy tờ về quyền được hưởng tiền bảo hiểm (nếu có) và các giấy tờ có 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 giá trị của 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 bị 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 việc xử lý tài sản thế chấp và yêu cầu bên thế chấp hoặc bên thứ ba giữ tài sản thế chấp giao tài sản theo quy định của pháp luật khi khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

2. Nghĩa vụ của bên nhận thế chấp:

a) Chịu trách nhiệm về việc bảo quản giấy tờ về tài sản thế chấp nhận từ bên thế chấp và phải giao lại cho bên thế chấp sau khi bên thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình, hai bên làm thủ tục giải chấp thế chấp hoặc thay thế biện pháp bảo đảm khác.

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

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

Điều 48. Quyền của Quỹ ĐTPT trong trường hợp khách hàng: bán, trao đổi, tặng, cho tài sản thế chấp

1. Trường hợp khách hàng: bán, trao đổi, tặng, cho tài sản thế chấp mà không có sự đồng ý của Quỹ ĐTPT thì Quỹ ĐTPT có quyền thu hồi tài sản thế chấp.

2. Trường hợp Quỹ ĐTPT không thu hồi tài sản thế chấp, thu hồi nợ trước hạn thì các khoản tiền thu được, Quỹ ĐTPT có quyền yêu cầu thanh toán hoặc dùng tài sản khác có được từ việc mua bán, trao đổi tài sản thế chấp trở thành tài sản thế chấp thay thế cho số tài sản đã bán, trao đổi; hoặc yêu cầu bên bảo đảm dùng tài sản khác thay thế cho số tài sản đã bán, trao đổi. Đối với giao dịch bảo đảm đã đăng ký thì Quỹ ĐTPT 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 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 49. Cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp

1. Khách hàng vay vốn phải được sự đồng ý bằng văn bản của Quỹ ĐTPT mới được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nhưng phải thông báo cho bên thuê, bên mượn biết về tình trạng tài sản cho thuê, cho mượn đang được dùng để thế chấp tại Quỹ ĐTPT và phải thông báo cho Quỹ ĐTPT biết các nội dung trong thỏa thuận cho thuê, cho mượn.

2. Khách hàng vay vốn phải thoả thuận với bên thuê, bên mượn tài sản đang thế chấp, phải chấm dứt hợp đồng khi tài sản thế chấp bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ. Bên thuê, bên mượn phải giao tài sản cho Quỹ ĐTPT để xử lý, trừ trường hợp Quỹ ĐTPT và bên thuê, bên mượn có thoả thuận khác.

Điều 50. Thế chấp tài sản đang cho thuê

Khách hàng được thế chấp tài sản đang cho thuê nhưng phải thông báo đối với Quỹ ĐTPT; nếu tài sản đó bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ thì bên thuê được tiếp tục thuê nhưng không quá ba tháng kể từ thời điểm Quỹ ĐTPT có thông báo về việc xử lý tài sản, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Điều 51. Trách nhiệm của bên giữ tài sản thế chấp

1. Trường hợp tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị thì khách hàng phải thông báo ngay cho Quỹ ĐTPT 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, nếu không có thoả thuận khác.

2. Trong trường hợp bên thứ ba giữ tài sản thế chấp phải bồi thường thiệt hại do làm mất tài sản thế chấp, làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị tài sản thế chấp theo quy định hiện hành thì số tiền bồi thường trở thành tài sản bảo đảm.

3. Khách hàng hoặc bên thứ ba giữ tài sản thế chấp không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp tài sản thế chấp bị hao mòn tự nhiên.

Điều 52. Đầu tư vào tài sản thế chấp

1. Quỹ ĐTPT không được hạn chế khách hàng hoặc bên thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp để làm tăng giá trị tài sản đó.

2. Trong trường hợp khách hàng đầu tư vào tài sản thế chấp và dùng phần tài sản tăng thêm do đầu tư để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác hoặc bên thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp và nhận thế chấp bằng chính phần tài sản tăng thêm do đầu tư thì 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 trước khi đầu tư thì Quỹ ĐTPT có quyền tách rời phần tài sản của mình nhận bảo đảm để xử lý khi phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay.

b) Trường hợp phần tài sản tăng thêm do đầu tư không thể tách rời phần tài sản thế chấp thì tài sản thế chấp được xử lý toàn bộ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ ĐTPT và các bên cùng bảo đảm. Thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các bên cùng nhận bảo đảm được xác định theo thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm.

Điều 53. Giao lại giấy chứng nhận quyền sở hữu của tài sản thế chấp

1. Quỹ ĐTPT trả lại giấy chứng nhận quyền sở hữu của tài sản thế chấp khi khách hàng hoàn thành các nghĩa vụ đối với Quỹ ĐTPT.

2. Trong trường hợp khách hàng yêu cầu nhận lại giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật hoặc yêu cầu công việc hoặc điều chỉnh Giấy chứng nhận, thì tùy từng trường hợp cụ thể mà Quỹ ĐTPT xem xét để khách hàng được nhận lại, nhưng phải có cam kết trả lại, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Mục 4

BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG CẦM CỐ TÀI SẢN

Điều 54. Giữ tài sản cầm cố

1. Sau khi nhận chuyển giao tài sản cầm cố, Quỹ ĐTPT có trách nhiệm giữ tài sản hoặc ký hợp đồng với đơn vị có chức năng để giữ tài sản.

2. Trường hợp ủy quyền cho đơn vị có chức năng giữ tài sản cầm cố thì Quỹ ĐTPT 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 55. Quyền và nghĩa vụ của bên bảo đảm khi cầm cố tài sản (bên cầm cố)

1. Quyền của bên cầm cố:

a) Yêu cầu Quỹ ĐTPT 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 sút giảm giá trị, trong trường hợp Quỹ ĐTPT giữ và được sử dụng tài sản.

b) Yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu Quỹ ĐTPT, bên 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 ĐTPT 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 chấm dứt 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 ĐTPT về quyền của bên thứ ba đối với tài sản cầm

cố (nếu có); Trong trường hợp không thông báo thì Quỹ ĐTPT có quyền huỷ 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 ĐTPT hoặc bên thứ ba theo yêu cầu của Quỹ ĐTPT.

c) Thanh toán cho Quỹ ĐTPT chi phí hợp lý để đảm bảo, giữ gìn tài sản cầm cố.

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

Điều 56. Quyền và nghĩa vụ của Quỹ ĐTPT khi nhận cầm cố tài sản (bên nhận cầm cố)

1. Quyền của bên nhận cầm cố:

a) Giữ bản gốc giấy tờ và tài sản hợp pháp của bên cầm cố (nếu có).

b) Được bên cầm cố thanh toán các chi phí hợp lý để bảo quản, giữ gìn tài sản cầm cố khi trả lại tài sản cầm cố.

c) Được sử dụng, khai thác công dụng của tài sản cầm cố trong thời hạn cầm cố, nếu các bên có thoả thuận.

d) Được quyền xử lý tài sản cầm cố để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật và theo thoả thuận tại hợp đồng bảo đảm tiền vay đã ký kết, đến hạn trả nợ mà khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

đ) Yêu cầu người chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật tài sản cầm cố trả lại tài sản đó.

2. Nghĩa vụ của bên nhận cầm cố:

a) Bảo quản, giữ gìn 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 mượn, cho thuê, 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 chấm dứt mà không phải xử lý tài sản cầm cố hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

Điều 57. Trách nhiệm của Quỹ ĐTPT trong trường hợp tài sản cầm cố bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị

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

2. Trong trường hợp tài sản cầm cố là vật do bên thứ ba giữ mà có nguy cơ bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị thì quyền và nghĩa vụ giữa bên thứ ba và Quỹ ĐTPT được thực hiện theo hợp đồng gửi giữ tài sản.

3. Trường hợp vật cầm cố bị hao mòn tự nhiên thì Quỹ ĐTPT không phải chịu trách nhiệm.

Điều 58. Quyền của Quỹ ĐTPT trong trường hợp nhận cầm cố thẻ/sổ tiết kiệm, giấy tờ có giá

1. Trường hợp nhận cầm cố thẻ/sổ tiết kiệm, thì Quỹ ĐTPT có quyền yêu cầu tổ chức nhận tiền gửi tiết kiệm phong toả tài khoản tiền gửi tiết kiệm của khách hàng.

2. Trường hợp nhận cầm cố giấy tờ có giá thì Quỹ ĐTPT có quyền yêu cầu người phát hành giấy tờ có giá bảo đảm quyền giám sát của Quỹ ĐTPT đối với giá trị tài sản ghi trên giấy tờ đó trong chức năng, quyền hạn của Quỹ ĐTPT. Trong trường hợp người phát hành giấy tờ có giá trị vi phạm cam kết đảm bảo quyền giám sát của Quỹ ĐTPT thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại tương ứng với phần giá trị tài sản ghi trên giấy tờ đó bị giảm sút, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

3. Khi đến hạn thanh toán nợ vay mà khách hàng hoặc bên bảo đảm không thanh toán nợ vay vốn tại Quỹ ĐTPT thì Quỹ ĐTPT có quyền yêu cầu cơ quan, tổ chức phát hành giấy tờ có giá có trách nhiệm tất toán tài khoản, thẻ/sổ tiết kiệm, giấy tờ có giá và chuyển toàn bộ giá trị tài sản cho Quỹ ĐTPT xử lý nợ vay.

Mục 5

BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG KÝ QUỸ

Điều 59. Nội dung ký quỹ

1. Tài sản ký quỹ theo quy định hiện hành được gửi vào tài khoản phong toả tại tổ chức tín dụng hoặc tại Quỹ ĐTPT để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

2. Ký quỹ một lần hoặc nhiều lần do Quỹ ĐTPT và khách hàng thoả thuận theo pháp luật quy định.

Điều 60. Nghĩa vụ và quyền của khách hàng

1. Thực hiện ký quỹ tại Quỹ ĐTPT hoặc tổ chức tín dụng được Quỹ ĐTPT chỉ định hoặc công nhận.

2. Nộp đủ tài sản ký quỹ theo đúng thoả thuận với Quỹ ĐTPT.

3. Thoả thuận với Quỹ ĐTPT và tổ chức tín dụng ký quỹ về điều kiện thanh toán theo đúng cam kết với Quỹ ĐTPT.

4. Khách hàng có quyền yêu cầu Quỹ ĐTPT và tổ chức tín dụng nhận ký quỹ hoàn trả tài sản ký quỹ sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Quỹ ĐTPT.

Điều 61. Nghĩa vụ và quyền của Quỹ ĐTPT

1. Quỹ ĐTPT thực hiện giải chấp ký quỹ khi khách hàng đã thực hiện thanh toán đầy đủ nghĩa vụ theo đúng các thỏa thuận đã ký kết.

2. Quỹ ĐTPT có nghĩa vụ thực hiện theo đúng thủ tục khi khách hàng yêu cầu Quỹ ĐTPT hoặc tổ chức nhận ký quỹ thanh toán.

3. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì Quỹ ĐTPT được quyền trích tài khoản ký quỹ/xử lý tài sản ký quỹ của khách hàng tại Quỹ ĐTPT hoặc yêu cầu tổ chức tín dụng nơi ký quỹ thanh toán/ xử lý tài sản ký quỹ, bồi thường đầy đủ, đúng hạn những thiệt hại do khách hàng gây ra, chi phí dịch vụ do khách hàng chịu.

Mục 6

BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG TÀI SẢN BÊN THỨ BA

Điều 62. Điều kiện của bên bảo đảm

1. Bên bảo đảm là pháp nhân, cá nhân phải 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. Phải có quyền thế chấp, cầm cố đối với tài sản.

3. Việc thế chấp, cầm cố tài sản của bên bảo đảm hoàn toàn tự nguyện được ghi trong hợp đồng bảo đảm đồng ý cho Quỹ ĐTPT được toàn quyền quyết định thứ tự khi xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay (đầu tiên, hoặc bất kỳ), không phụ thuộc vào việc xử lý các tài sản bảo đảm khác trong trường hợp nghĩa vụ được bảo đảm bằng nhiều tài sản.

4. Đối với bảo đảm bằng tài sản của bên thứ ba, Quỹ ĐTPT chỉ nhận tài sản bảo đảm của bên thứ ba có quan hệ gia đình, bên thứ ba có quan hệ về sở hữu/điều hành/quản lý.

5. Để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm thanh toán của bên vay, bên bảo đảm phải thế chấp, cầm cố tài sản tại Quỹ ĐTPT hoặc Giấy bảo lãnh được Quỹ ĐTPT công nhận.

Điều 63. Căn cứ thực hiện nghĩa vụ bảo đảm do các bên thoả thuận hoặc pháp luật quy định, bao gồm các trường hợp sau đây

1. Khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ (gốc, lãi) cho Quỹ ĐTPT mà khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ đối với Quỹ ĐTPT.

2. Khách hàng phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Quỹ ĐTPT trước thời hạn do vi phạm Hợp đồng tín dụng, nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

3. Khách hàng không có khả năng thực hiện nghĩa vụ đối với Quỹ ĐTPT.

4. Các căn cứ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 64. Nghĩa vụ bên bảo đảm

1. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ (gốc, lãi) cho Quỹ ĐTPT mà khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ đối với Quỹ ĐTPT thì bên bảo đảm 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 ĐTPT, nếu không đủ thì khách hàng phải nhận nợ đối với phần nhận nợ còn lại.

2. 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 đảm.

Điều 65. Quyền của Quỹ ĐTPT

1. Thông báo yêu cầu bên đảm bảo thực hiện nghĩa vụ bảo đảm theo thoả thuận.

2. Yêu cầu Toà án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản của bên bảo đảm nếu bên đảm bảo có dấu hiệu tẩu tán tài sản để trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

3. Phải thông báo cho bên bảo đảm về việc bên được bảo lãnh không thực hiện, thực hiện không đúng nghĩa vụ của mình khi đến thời hạn trả nợ.

Mục 7
BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG BẢO LÃNH CỦA CÁC TỔ CHỨC TÍN DỤNG

Điều 66. Trường hợp áp dụng biện pháp bảo lãnh

1. Bảo lãnh của tổ chức tín dụng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.

2. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 67. Thực hiện trách nhiệm bảo lãnh

Bên bảo lãnh phải thực hiện trách nhiệm 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 đối với Quỹ ĐTPT.

2. Bên được bảo lãnh phải thực hiện trách nhiệm trả nợ đối với Quỹ ĐTPT trước thời hạn do vi phạm Hợp đồng tín dụng.

3. Bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình trong trường hợp các bên có thỏa thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ.

4. Các căn cứ khác, nếu pháp luật có quy định.

Điều 68. Quyền và trách nhiệm của bên bảo lãnh

Thay bên được bảo lãnh thực hiện trách nhiệm trả nợ gốc, nợ lãi và phí (*nếu có*) cho Quỹ ĐTPT theo thỏa thuận và đúng thời hạn theo thông báo yêu cầu thực hiện trách nhiệm bảo lãnh.

Điều 69. Quyền và trách nhiệm của Quỹ ĐTPT (bên nhận bảo lãnh)

1. Thông báo yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo thỏa thuận.

Trong thời hạn do Quỹ ĐTPT ấn định kể từ ngày phát sinh căn cứ thực hiện trách nhiệm bảo lãnh theo quy định tại Điều 67 của Quy chế này, Quỹ ĐTPT thông báo cho bên bảo lãnh về việc thực hiện trách nhiệm bảo lãnh; nếu bên được bảo lãnh phải thực hiện trách nhiệm trả nợ trước hạn do vi phạm Hợp đồng tín dụng, nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Quỹ ĐTPT phải nêu rõ lý do trong thông báo việc bên được bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước thời hạn.

Quỹ ĐTPT thỏa thuận với bên bảo lãnh về thời hạn để bên bảo lãnh thực hiện trách nhiệm trả nợ thay cho bên được bảo lãnh.

2. Xử lý thực hiện nghĩa vụ của bên bảo lãnh: Trong trường hợp phải xử lý thực hiện nghĩa vụ của bên bảo lãnh theo quy định, thì Quỹ ĐTPT và bên bảo lãnh thỏa thuận về thời gian, địa điểm và phương thức xử lý nghĩa vụ; nếu không thỏa thuận được thì Quỹ ĐTPT được quyền khởi kiện bên bảo lãnh tại Tòa án.

Mục 8

CHO VAY KHÔNG CÓ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Điều 70. Khách hàng vay vốn không có tài sản bảo đảm

1. Trường hợp khách hàng vay không có bảo đảm bằng tài sản, Quỹ ĐTPT và khách hàng có thể thoả thuận về việc bên thứ ba có uy tín, có năng lực tài chính cam kết trả nợ thay, nếu khách hàng không trả được nợ. Việc cho khách hàng vay vốn không có bảo đảm bằng tài sản chỉ được thực hiện khi bên cam kết trả nợ thay là các doanh nghiệp nhà nước.

2. Bên thứ ba có nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Quỹ ĐTPT khi bên vay không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Quỹ ĐTPT theo các văn bản tín dụng các bên ký kết, cam kết.

Mục 9

HỒ SƠ BẢO ĐẢM TIỀN VAY

Điều 71. Hồ sơ bảo đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

1. Hợp đồng bảo đảm tiền vay (bản gốc).

2. Chứng thư định giá giá trị tài sản bảo đảm (bản gốc).

3. Hợp đồng giữa Quỹ ĐTPT với bên thứ ba giữ tài sản (nếu có), (bản gốc).

4. Các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

a) Trường hợp thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất phải có:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc).

- Bản sao công chứng sơ đồ thửa đất, trích lục (nếu có).

b) Trường hợp tài sản có đăng ký quyền sở hữu thì phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản (bản gốc).

c) Đối với doanh nghiệp đã có quyết định giao, bán, khoán hoặc cho thuê phải có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng ý cho doanh nghiệp được cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản để vay vốn (bản gốc hoặc bản sao công chứng).

d) Các giấy tờ khác có liên quan đến tài sản bảo đảm tiền vay.

đ) Đối với tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bắt buộc mua bảo hiểm tài sản thì Quỹ ĐTPT phải giữ giấy chứng nhận bảo hiểm và thông báo bằng văn bản cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp.

e) Trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản hình thành trong

tương lai theo quy định tại Quy chế này thì ngoài các loại giấy tờ nêu tại khoản 1, 2, 3 Điều này, phải có thêm các giấy tờ sau:

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung tài sản thế chấp hình thành trong tương lai.

- Quyết định phê duyệt quyết toán công trình hoàn thành.

- Các giấy tờ sở hữu tài sản sau khi tài sản được hình thành và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

Mục 10
RÚT BỚT, BỔ SUNG, THAY THẾ, BÁN TÀI SẢN CẦM CỐ, THẾ CHẤP

Điều 72. Bán, chuyển tài sản bảo đảm

Việc chấp thuận cho khách hàng, bên bảo lãnh được bán, cho thuê đối với tài sản bảo đảm là nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê do Quỹ ĐTPT quyết định và phải được ghi rõ trong Hợp đồng bảo đảm tiền vay.

Điều 73. Rút bớt, bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm

1. Trong thời hạn thực hiện giao dịch bảo đảm, khách hàng, bên bảo lãnh có thể được rút bớt tài sản bảo đảm với điều kiện khách hàng đã thực hiện được một phần nghĩa vụ trả nợ, có uy tín trong quan hệ vay vốn với Quỹ ĐTPT; dự án đầu tư có hiệu quả kinh tế và nếu việc rút bớt tài sản bảo đảm không ảnh hưởng đến nghĩa vụ trả nợ có bảo đảm bằng tài sản còn lại và được Quỹ ĐTPT chấp nhận, đảm bảo nguyên tắc giá trị tài sản bảo đảm sau khi rút phải đúng quy định tại khoản 4 Điều 28 Quy chế này.

2. Quỹ ĐTPT được yêu cầu khách hàng 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. 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 tối thiểu phải phù hợp với tỷ lệ cho vay ban đầu, nghĩa vụ trả nợ có bảo đảm bằng tài sản của khách hàng và phải được Quỹ ĐTPT chấp thuận.

Chương IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 74. Quy định chuyển tiếp

Đối với các dự án cho vay được ký kết trước Quy chế này được tiếp tục thực hiện theo các thỏa thuận đã ký kết và quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết cho đến hết thời hạn của hợp đồng và không được gia hạn hợp đồng này. Việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng nói trên chỉ được thực hiện nếu nội dung sửa đổi, bổ sung phù hợp với các quy định của Quy chế này và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 75. Tổ chức thực hiện

1. Những vấn đề chưa được quy định trong quy chế này, sẽ được thực hiện theo các quy định pháp luật có liên quan.

Trường hợp quy định của pháp luật có thay đổi, các quy định trong quy chế này không còn phù hợp thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Giám đốc Quỹ ĐTPT có trách nhiệm tổ chức thực hiện Quy chế này. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc hoặc phát sinh, Giám đốc Quỹ ĐTPT báo cáo Hội đồng quản lý Quỹ ĐTPT xem xét, điều chỉnh hoặc sửa đổi, bổ sung quy chế cho phù hợp./.