

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định kiểm tra, định giá lại tài sản thế chấp trong hoạt động cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển Tây Ninh

GIÁM ĐỐC QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN 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 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 1848/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 2028/QĐ-HĐQL ngày 03 tháng 10 năm 2022 của Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư phát triển Tây Ninh về việc ban hành quy chế bảo đảm tiền vay của Quỹ Đầu tư phát triển Tây Ninh;

Theo đề nghị của Phòng Tín dụng Quỹ Đầu tư phát triển Tây Ninh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định kiểm tra, định giá lại tài sản thế chấp trong hoạt động cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển Tây Ninh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Phòng Tín dụng và các Phòng nghiệp vụ trực thuộc Quỹ Đầu tư phát triển Tây Ninh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Ban Giám đốc;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, QĐTPT.



Nguyễn Thị Hà



UBND TỈNH TÂY NINH
QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

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

QUY ĐỊNH
KIỂM TRA, ĐỊNH GIÁ LẠI TÀI SẢN THỂ CHẤP
trong hoạt động cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển Tây Ninh
(Ban hành kèm theo Quyết định số 13/QĐ-QĐTPT ngày 09/ 5 /2023
của Quỹ Đầu tư phát triển Tây Ninh)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi áp dụng

Quy định này là tài liệu nội bộ, được áp dụng để thực hiện các nghiệp vụ liên quan đến việc kiểm tra, định giá lại tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển Tây Ninh.

2. Đối tượng áp dụng

- Quỹ Đầu tư phát triển Tây Ninh (sau đây gọi tắt là Quỹ).
- Khách hàng/Chủ đầu tư các dự án thuộc lĩnh vực cho vay của Quỹ.
- Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động cho vay của Quỹ.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

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

1. *Khách hàng/Chủ đầu tư* là các đối tượng đã vay vốn tại Quỹ.
2. *Tài sản bảo đảm* là tài sản hiện có và/hoặc tài sản hình thành trong tương lai của bên bảo đảm dùng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên vay tại Quỹ.
3. *Tài sản hiện có* là tài sản đã hình thành và chủ thể đã xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản trước hoặc tại thời điểm xác lập giao dịch.
4. *Tài sản hình thành trong tương lai* bao gồm:
 - (i) Tài sản chưa hình thành.
 - (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.

5. Tài sản hình thành từ vốn vay là tài sản hình thành từ một phần hoặc toàn bộ vốn vay. Tài sản hình thành từ vốn vay có thể là tài sản hình thành trong tương lai.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Tài sản dùng bảo đảm tiền vay được kiểm tra, đánh giá lại

- 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 Quý 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.

- Công trình xây dựng trên đất (Quý chỉ nhận thế chấp đối với công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng lâu dài của doanh nghiệp/chủ doanh nghiệp/thành viên góp vốn).

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

- Máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải.

- 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.

- Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng 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.

Điều 4. Thời hạn kiểm tra, định giá lại tài sản bảo đảm tiền vay

Các tài sản bảo đảm được kiểm tra và định giá lại như sau:

STT	Tài sản	Thời hạn định giá tối đa (tháng)	Ghi chú
1	Quyền sử dụng đất	Khi cần thiết	
2	Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử	Khi cần thiết	

	dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê		
3	Công trình xây dựng trên đất (<i>Quý chỉ nhận thế chấp đối với công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng lâu dài của doanh nghiệp/chủ doanh nghiệp/thành viên góp vốn</i>)	12 tháng hoặc khi cần thiết	
4	Máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất từ dự án	12 tháng hoặc khi cần thiết	
5	Tài sản khác	12 tháng hoặc do Giám đốc Quỹ ĐTPT quyết định	
6	Đối với các dự án vay vốn thế chấp tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất có giá trị cao, dư nợ tại thời điểm định giá lại thấp, có lịch sử trả nợ tốt thì không định giá lại tài sản bảo đảm.		

- Thời hạn định giá lại các tài sản bảo đảm nêu trên là mức tối đa áp dụng đối với tài sản bảo đảm, Giám đốc Quỹ căn cứ vào điều kiện thực tế, năng lực quản lý, khả năng kiểm soát đối với tài sản bảo đảm, quyết định thời hạn định giá lại cho phù hợp với thực tế phát sinh.

- Đối với tài sản hình thành tương lai, việc kiểm tra và định giá lại tài sản bảo đảm được thực hiện khi khách hàng cung cấp chứng từ chứng minh chi phí thực tế đã bỏ ra để hình thành tài sản bảo đảm theo từng giai đoạn trong quá trình hình thành tài sản mà theo Quỹ xác định là hợp lý (*phù hợp với báo cáo, các tài liệu, chứng từ do bên bảo đảm cung cấp*) tùy thuộc vào loại tài sản bảo đảm nhưng không vượt quá dự toán đã được phê duyệt, giá mua bán trên hợp đồng hoặc các hoá đơn chứng từ liên quan.

Điều 5. Nguyên tắc kiểm tra, định giá lại tài sản bảo đảm tiền vay

1. Các trường hợp kiểm tra, định giá lại tài sản bảo đảm:

- Khi bên bảo đảm thay đổi biện pháp bảo đảm, rút bớt, bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm;

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

- Các trường hợp khác theo yêu cầu của Quỹ hoặc theo thực tế phát sinh.

2. Giá trị định giá lại tài sản bảo đảm được thực hiện như sau:

- Đối với quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: Khi cần thiết Quỹ định giá theo Bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc thuê tổ chức có đủ năng lực để thẩm định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay.

- Các tài sản bảo đảm là máy móc, thiết bị, dây chuyền công nghệ, phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn,...: Vận dụng theo Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài chính và các văn bản hướng dẫn của cấp có thẩm quyền về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định hiện hành để xem xét thực trạng, công năng sử dụng hiện tại của tài sản, giá trị còn lại trên sổ kế toán, giá bán của các tài sản hoặc tương đương trên thị trường để đưa ra tỷ lệ chất lượng còn lại so với tài sản mới.

- Nhà ở, công trình xây dựng và các tài sản gắn liền với đất: Vận dụng theo hướng dẫn của Bộ Tài chính và Bộ Xây dựng và các văn bản hướng dẫn của cấp có thẩm quyền về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định hiện hành để xem xét thực trạng, công năng sử dụng hiện tại của tài sản, giá trị còn lại trên sổ kế toán, giá bán của các tài sản hoặc tương đương trên thị trường để đưa ra tỷ lệ chất lượng còn lại so với tài sản mới.

- Các tài sản bảo đảm khác được định giá lại theo quy định hiện hành của Nhà nước.

3. Một số yêu cầu kiểm tra, định giá cụ thể:

Khi giá cả các tài sản cùng loại với tài sản bảo đảm, giá trị tài sản sau khi định giá lại có giá trị quy đổi thấp hơn giá trị phải đảm bảo cho các nghĩa vụ theo quy định của Quỹ tại thời điểm đó thì yêu cầu khách hàng phải bổ sung tài sản bảo đảm khác hoặc yêu cầu khách hàng trả nợ trước hạn phần dư nợ không được đảm bảo.

4. Thời gian kiểm tra, định giá lại tài sản bảo đảm: Tháng 01 hằng năm và khi cần thiết.

5. Hội đồng kiểm tra, đánh giá lại tài sản bảo đảm: Là Hội đồng thẩm định xét duyệt cho vay của từng dự án.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Điều khoản thi hành và tổ chức thực hiện

1. Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành. Việc kiểm tra, định giá lại tài sản bảo đảm được thực hiện đối với các dự án được vay vốn sau khi quy định này có hiệu lực thi hành.

2. Các quy định có liên quan đến công tác kiểm tra, định giá lại tài sản bảo đảm không đề cập trong quy định này được thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

3. Trường hợp các văn bản pháp luật nêu tại quy định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì các nội dung của quy định, được áp dụng theo những nội dung đã sửa đổi, bổ sung, thay thế đó (*nếu có liên quan*) hoặc được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.