

QUY CHẾ

Bảo đảm tiền vay của Quỹ Đầu tư phát triển Tây Ninh
(Ban hành theo Quyết định số /QĐ-HĐQL ngày tháng năm 2022
của Hội đồng Quản lý Quỹ Đầu tư phát triển Tây Ninh)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về việc bảo đảm tiền vay của Quỹ Đầu tư phát triển Tây Ninh (sau đây gọi tắt là Quỹ) đối với các hoạt động cho vay theo Điều lệ Quỹ Đầu tư phát triển Tây Ninh và Nghị định 147/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. “Chủ đầu tư” là pháp nhân có năng lực pháp luật dân sự theo quy định của pháp luật.

2. “Bên bảo đảm” bao gồm bên cầm cố, bên thế chấp, bên bảo lãnh, Ủy ban nhân dân tỉnh trong trường hợp tín chấp.

3. “Bên nhận bảo đảm” là Quỹ với tư cách là bên nhận cầm cố, bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh.

4. Bên có nghĩa vụ được bảo đảm (bên vay) là bên mà nghĩa vụ của họ được bảo đảm thực hiện thông qua biện pháp bảo đảm. Bên có nghĩa vụ được bảo đảm có thể đồng thời hoặc không đồng thời là bên bảo đảm.

5. 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.

6. Hợp đồng bảo đảm 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 có thể là sự thỏa thuận giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm hoặc thỏa thuận giữa bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm và bên có nghĩa vụ được bảo đảm.

Hợp đồng bảo đảm 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.

7. Giấy chứng nhận bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ khác xác nhận quyền sở hữu đối với tài sản theo quy định của pháp luật.

8. “Tài sản bảo đảm tiền vay” là *tài sản hiện có và/hoặc tài sản hình thành trong tương lai* của bên bảo đảm dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên vay tại Quỹ.

9. 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.

10. 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.

11. Giấy tờ có giá là bằng chứng xác nhận nghĩa vụ trả nợ giữa tổ chức phát hành giấy tờ có giá với người sở hữu giấy tờ có giá trong một thời hạn nhất định, điều kiện trả lãi và các điều kiện khác.

12. Cầm cố tài sản là việc một bên (*bên cầm cố*) giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho Quỹ (*bên nhận cầm cố*) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng.

13. Thế chấp tài sản là việc một bên (*gọi là bên thế chấp*) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng và không giao tài sản cho Quỹ (*gọi là bên nhận thế chấp*). Tài sản thế chấp do bên thế chấp giữ. Các bên có thể thỏa thuận giao cho bên thứ ba giữ tài sản thế chấp.

14. Bảo lãnh là việc bên thứ ba (*bên bảo lãnh*) cam kết với Quỹ (*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.

15. “Nghĩa vụ trả nợ của bên vay” là các khoản tiền bao gồm tiền vay (nợ gốc), lãi vay, lãi phạt quá hạn, các khoản phí (*nếu có*) được ghi trong hợp đồng tín dụng, mà chủ đầu tư (*bên vay*) phải trả theo quy định của pháp luật.

16. “Quyền tài sản” là quyền trị giá được bằng tiền, bao gồm quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác theo quy định pháp luật.

Điều 3. Nguyên tắc bảo đảm tiền vay

1. Quỹ có quyền lựa chọn, quyết định việc cho vay có bảo đảm hoặc không có bảo đảm bằng tài sản. Việc cho vay không có bảo đảm bằng tài sản thực hiện theo quy định hiện hành.

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. Đối với tài sản hình thành từ vốn vay của Quỹ mà không đủ điều kiện để bảo đảm tiền vay thì Quỹ vẫn có quyền quản lý, theo dõi tài sản hình thành từ vốn vay theo quy định tại hợp đồng tín dụng.

4. Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đã cam kết, Quỹ 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 hồi nợ theo quy định của pháp luật và quy định tại Quy chế này.

Điều 4. Biện pháp bảo đảm tiền vay

Tùy thuộc vào từng dự án cụ thể, Quỹ xem xét quyết định chọn một hoặc kết hợp các biện pháp đảm bảo tiền vay như sau:

- Cầm cố tài sản;
- Thế chấp tài sản;
- Bảo lãnh của các tổ chức tín dụng;
- Tín chấp (*Cho vay không có tài sản bảo đảm dưới sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh*);
- Biện pháp bảo đảm tiền vay khác theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Điều kiện đối với bên bảo đảm

1. 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 cam kết bằng văn bản (*hoặc ghi trong hợp đồng bảo đảm*) đồng ý cho Quỹ 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 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.

Điều 6. 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 hiện có thuộc quyền sở hữu, quyền quản lý, quyền sử dụng hợp pháp của bên bảo đảm.

Đối với tài sản hình thành trong tương lai thì tài sản đó phải thuộc quyền sở hữu hợp pháp của chủ đầu tư sau khi tài sản được hình thành.

2. Tài sản bảo đảm được phép giao dịch; tài sản không thuộc đối tượng thi hành án.

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.

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. Chủ đầu tư 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.

6. Đối với quyền sử dụng đất, phải thuộc quyền sử dụng của chủ đầu tư, bên thứ ba và được thế chấp theo quy định của pháp luật về đất đai.

7. Đối với tài sản của doanh nghiệp Nhà nước, thì phải là tài sản do Nhà nước giao cho doanh nghiệp đó quản lý, sử dụng và được dùng 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 bên bảo đảm phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản.

Điều 7. Tài sản bảo đảm tiền vay

1. Quỹ 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 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 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. Căn cứ vào kết quả thẩm định mức cho vay như sau:

- Mức cho vay **tối đa 70%** giá trị tài sản thế chấp.
- Đối với các doanh nghiệp hoạt động trong thời gian nhất định tối thiểu 3 năm, tình hình tài chính lành mạnh, báo cáo tài chính có kiểm toán: Mức cho vay **tối đa 80%** giá trị tài sản thế chấp.
- Trường hợp bảo lãnh của tổ 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 8. Phạm vi bảo đảm tiền vay

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

2. Một tài sản bảo đảm có thể được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ trả nợ tại Quỹ hoặc tại nhiều tổ chức tín dụng. Trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm cho các nghĩa vụ trả nợ tại nhiều tổ chức tín dụng, thì phải có đủ các điều kiện:

- a) Các giao dịch bảo đảm liên quan đến tài sản này đã được đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm.
- b) Quỹ 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.
- c) Giá trị tài sản bảo đảm được xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm phải lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

1. Khi chủ đầu tư đã thực hiện được 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, chủ đầu tư được rút bớt tài sản bảo đảm nếu việc rút bớt tài sản bảo đảm đó không ảnh hưởng đến nghĩa vụ trả nợ có đảm bảo bằng tài sản còn lại và được Quỹ xem xét chấp thuận.

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

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

Điều 10. Thứ tự ưu tiên thanh toán

1. Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm được xác định theo quy định tại Điều 308 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Các bên cùng nhận bảo đảm bằng một tài sản có quyền thỏa thuận về việc thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán cùng nhau. Bên thế quyền ưu tiên thanh toán chỉ được ưu tiên thanh toán trong phạm vi bảo đảm của bên mà mình thế quyền.

3. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán cho các bên nhận bảo đảm có cùng thứ tự ưu tiên thanh toán thì số tiền đó được thanh toán cho các bên theo tỷ lệ tương ứng với giá trị nghĩa vụ được bảo đảm.

Chương II TRÌNH TỰ, THỦ TỤC BẢO ĐẢM TIỀN VAY

Điều 11. 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 gốc, bản chính hoặc bản sao có chứng thực của các giấy tờ liên quan đến bên bảo đảm tài sản và tài sản đảm bảo (*tùy theo tính chất pháp lý của các loại hồ sơ liên quan*), cụ thể:

1. Các giấy tờ pháp lý về bên bảo đảm:
 - a) Quyết định thành lập của cơ quan có thẩm quyền hoặc giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (*nếu có*).
 - b) Điều lệ hoạt động (*nếu có*).
 - c) Các giấy tờ khác có liên quan.
2. Các giấy tờ pháp lý của tài sản bảo đảm:
 - a) Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng, quản lý tài sản bảo đảm (*nếu có*).
 - b) Chứng thư định giá hoặc biên bản thỏa thuận giữa các bên về xác định giá trị tài sản bảo đảm tại thời điểm đăng ký thế chấp.
 - c) Hợp đồng bảo hiểm của tài sản (*nếu có*).
 - d) Các giấy tờ khác có liên quan.

Điều 12. Thẩm định hồ sơ, tài sản bảo đảm tiền vay

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

Điều 13. Xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay

Tài sản bảo đảm tiền vay phải được xác định giá trị tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm, việc xác định giá trị tài sản tại thời điểm này chỉ để làm cơ sở xác định mức cho vay của Quỹ, không áp dụng khi xử lý tài sản để thu hồi nợ. Việc xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay phải được lập thành văn bản riêng hoặc ghi vào hợp đồng tín dụng.

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

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

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

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

a) Tại thời điểm ký kết hợp đồng, giá trị của tài sản được tạm tính căn cứ vào dự toán hoặc 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 xong chủ đầu tư cung cấp: báo cáo quyết toán chi phí đầu tư dự án, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu của chủ đầu tư đối với tài sản.

3. Các trường hợp định giá tài sản bảo đảm:

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

b) Khi tài sản hình thành từ vốn vay đã được đầu tư xong.

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

d) Đánh giá định kỳ và hoặc đột xuất theo quy định nội bộ của Quỹ 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.

4. 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.

Trong đó hệ số giá trị tài sản bảo đảm được quy định cụ thể như sau:

ST T	Tài sản	Hệ số giá trị TSBD	Thời hạn định giá lại tối đa (Tháng)
a)	Quyền sử dụng đất	1	12

b)	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	Tối đa 0,9	12
c)	Công trình xây dựng trên đất (<i>Quỹ 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>)	Tối đa 0,8	12
d)	Máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất từ dự án	Tối đa 0,8	12
đ)	Tài sản khác	do Giám đốc Quỹ ĐTPT quyết định	12 tháng hoặc do Giám đốc Quỹ ĐTPT quyết định

* Các hệ số, thời hạn định giá lại theo danh mục trên đây là mức tối đa áp dụng đối với loại TSBĐ. Giám đốc Quỹ căn cứ vào điều kiện thực tế, năng lực quản lý, khả năng kiểm soát đối với TSBĐ và các yếu tố khác để quyết định khi thực hiện chính sách cấp tín dụng:

- Việc nhận hay không nhận một số loại TSBĐ theo danh mục trên đây.
- Áp dụng hệ số thấp hơn hệ số quy định tại Danh mục trên đây.

Điều 14. Hợp đồng bảo đảm tiền vay

1. Hợp đồng bảo đảm tiền vay được lập thành văn bản giữa Quỹ và bên bảo đảm hoặc được ký kết giữa Quỹ 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 của 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 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 sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng thì hợp đồng bảo đảm có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp.

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 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 bên thứ ba trong thời hạn do pháp luật quy định.

Điều 15. Công chứng, chứng thực hợp đồng bảo đảm tiền vay

1. Hợp đồng bảo đảm tiền vay phải được thực hiện công chứng tại Phòng công chứng thuộc Sở Tư pháp, hoặc các Phòng công chứng hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật.

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

Điều 16. 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, bên 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 tín dụng đầu tư. Trường hợp đặc biệt do Giám đốc Quỹ quyết định và chịu trách nhiệm.

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

Điều 17. Quan hệ giữa hợp đồng bảo đảm tiền vay và hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo lãnh tín dụng

1. Hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo lãnh tín dụng bị vô hiệu, bị hủy bỏ hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện khi mà các bên chưa thực hiện hợp đồng đó, thì hợp đồng bảo đảm tiền vay được chấm dứt. Nếu đã thực hiện một phần hoặc toàn bộ hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo lãnh tín dụng thì hợp đồng bảo đảm tiền vay không chấm dứt, Quỹ có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Hợp đồng bảo đảm tiền vay bị vô hiệu, bị hủy bỏ hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện không làm chấm dứt hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo lãnh tín dụng.

Điều 18. Giao tài sản cầm cố

1. Giao tài sản cầm cố là việc bên cầm cố giao tài sản cầm cố cho bên nhận cầm cố giữ hoặc giao cho bên thứ ba giữ. Bên nhận cầm cố có thể giữ tài sản cầm cố tại nơi có tài sản hoặc tại địa điểm do mình lựa chọn.

2. Trường hợp tài sản cầm cố là vật có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị thì bên nhận cầm cố đang giữ tài sản đó phải thông báo cho bên cầm cố và yêu cầu bên cầm cố cho biết cách giải quyết trong thời hạn hợp lý; nếu hết thời hạn đó mà bên cầm cố không trả lời thì bên nhận cầm cố thực hiện biện pháp cần thiết để ngăn chặn.

3. 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 bên nhận cầm cố được thực hiện theo hợp đồng gửi, giữ tài sản.

4. Quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này không áp dụng trong trường hợp vật cầm cố bị hao mòn tự nhiên.

Điều 19. Việc giữ giấy tờ của tài sản bảo đảm

1. Quỹ thỏa thuận với bên bảo đảm việc giữ bản chính 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 bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ trả nợ đối với Quỹ và các tổ chức tín dụng khác, thì bên nhận thế chấp hoặc bên thứ ba đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản phải giao lại Giấy chứng nhận đó cho người yêu cầu đăng ký để thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm, trừ trường hợp các bên cùng nhận bảo đảm có thỏa thuận khác về việc thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm.

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 bên thứ ba có quyền giữ Giấy chứng nhận đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 20. Kiểm tra, giám sát tài sản bảo đảm

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

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

Điều 21. Trường hợp bên bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại

1. Bên cầm cố, bên thế chấp là pháp nhân được tổ chức lại mà khách hàng không trả được hết nợ vay của Quỹ trước thời hạn theo yêu cầu của Quỹ thì tài sản bảo đảm về việc kế thừa nghĩa vụ bảo đảm tiền vay trong quá trình tổ chức lại pháp nhân được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chia, tách pháp nhân.

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

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

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

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

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

Điều 22. Chấm dứt và thanh lý hợp đồng bảo đảm tiền vay

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

a) Chủ đầu tư, bên bảo lãnh đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ.

b) Tài sản bảo đảm, biện pháp bảo đảm được thay thế bằng tài sản bảo đảm hoặc biện pháp bảo đảm khác.

c) Tài sản bảo đảm được xử lý.

d) Theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan 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 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.

Điều 23. Nhận lại tài sản bảo đảm

1. Bên bảo đảm được nhận lại tài sản bảo đảm trong trường hợp sau đây:

a) Hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng đã ký với Quỹ;

b) Tài sản bảo đảm đã được thay thế, được trao đổi bằng tài sản khác;

c) Nghĩa vụ được bảo đảm đã được thanh toán bằng phương thức bù trừ nghĩa vụ;

d) Trường hợp khác theo thỏa thuận hoặc do Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan quy định tài sản bảo đảm không bị xử lý.

2. Trường hợp thuộc khoản 1 Điều này mà pháp luật về đấu giá tài sản, pháp luật khác liên quan 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.

Chương III

THỰC HIỆN CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TIỀN VAY

Mục 1

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

Điều 24. Trường hợp áp dụng

Việc bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai được áp dụng trong các trường hợp sau:

1. Quỹ cho vay trung hạn, dài hạn với các dự án theo danh mục cho vay của Quỹ và theo Nghị định 147/2020/NĐ-CP và Điều lệ Quỹ, nếu chủ đầu tư và tài sản hình thành trong tương lai đáp ứng được các điều kiện quy định tại Điều 5 và 6 của Quy chế này.

2. Trường hợp khác do UBND tỉnh quyết định.

Điều 25. Hình thức, nội dung, thủ tục ký kết và thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai

1. Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai phải được lập thành văn bản; có thể ghi vào hợp đồng tín dụng hoặc lập thành văn bản riêng do các bên thỏa thuận. Khi tài sản đã hình thành đưa vào sử dụng, các bên phải lập phụ lục hợp đồng cầm cố, thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, trong đó mô tả đặc điểm, xác định giá trị tài sản đã hình thành.

2. Nội dung, thủ tục ký kết và thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, đăng ký giao dịch bảo đảm đối với việc bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm. Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai có chứng nhận của công chứng, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 26. Quyền và nghĩa vụ của bên bảo đảm

1. Quyền của bên bảo đảm:

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

b) Được nhận lại tài sản bảo đảm trong trường hợp: Hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Quỹ; Tài sản bảo đảm đã được thay thế bằng tài sản khác; Trường hợp khác theo thỏa thuận hoặc do Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan quy định

tài sản bảo đảm không bị xử lý. 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 phối hợp thực hiện xóa đăng ký thế chấp.

2. Nghĩa vụ của bên bảo đảm:

a) Bảo đảm, giữ gìn tài sản bảo đảm:

b) Giao cho Quỹ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các giấy tờ khác chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của khu đất mà tài sản sẽ được hình thành khi ký kết hợp đồng bảo đảm tiền bằng tài sản hình thành trong tương lai.

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

d) Đối với tài sản bảo đảm mà pháp luật có 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 giữ bản gốc các giấy tờ đó hoặc theo quy định của pháp luật.

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

đ) Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn tài sản bảo đảm, 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.

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.

Điều 27. Quyền và nghĩa vụ của Quỹ

1. Quyền của Quỹ:

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

b) Yêu cầu bên bảo đảm phải cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp, được xem xét, kiểm tra thực trạng 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 bên bảo đảm 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 bên có nghĩa vụ thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

đ) Thu hồi nợ vay trước hạn nếu phát hiện đơn vị vay vốn không sử dụng vốn vay để hình thành tài sản như đã cam kết.

2. Nghĩa vụ của Quỹ:

a) Trả các giấy tờ cho bên thế chấp sau khi chấm dứt thế chấp đối với trường hợp các bên thỏa thuận bên nhận thế chấp giữ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp.

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

Mục 2

BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG CẦM CỐ TÀI SẢN

Điều 28. Giữ tài sản cầm cố

Sau khi nhận chuyển giao tài sản cầm cố, Quỹ trực tiếp giữ tài sản hoặc ủy quyền cho bên thứ ba giữ tài sản; trường hợp ủy quyền cho bên thứ ba giữ tài sản thì Quỹ vẫn phải chịu trách nhiệm trước bên bảo đảm (*bên cầm cố*) về việc thực hiện các nghĩa vụ theo quy định.

Điều 29. 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 đình chỉ việc sử dụng tài sản cầm cố, nếu do sử dụng mà tài sản cầm cố có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị, trong trường hợp giữ và sử dụng tài sản.

b) Yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu bên thứ ba giữ tài sản làm mất, hư hỏng tài sản, giấy tờ về tài sản cầm cố; không áp dụng trong trường hợp vật cầm cố bị hao mòn tự nhiên.

c) Được thay thế tài sản cầm cố nếu được 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) Giao tài sản cầm cố cho bên nhận cầm cố theo đúng thỏa thuận.

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

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

d) Thanh toán chi phí hợp lý để bảo quản, giữ gìn tài sản cầm cố.

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

Điều 30. Quyền và nghĩa vụ của Quỹ (bên nhận cầm cố) khi nhận cầm cố tài sản

1. Quyền của bên nhận cầm cố:
 - a) Giữ bản gốc Giấy chứng nhận về quyền sở hữu tài sản cầm cố đã nhận (nếu có) theo quy định của pháp luật.
 - b) Yêu cầu người chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật tài sản cầm cố trả lại tài sản đó.
 - c) Được bên cầm cố thanh toán các chi phí hợp lý để bảo quản, giữ gìn tài sản cầm cố khi trả lại tài sản cầm cố.
 - d) Được cho thuê, cho mượn, sử dụng, khai thác công dụng tài sản cầm cố và hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản cầm cố, nếu có thỏa thuận.
 - đ) Được quyền xử lý tài sản cầm cố để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận tại hợp đồng bảo đảm tiền vay đã ký kết khi đến hạn trả nợ mà khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

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, sử dụng tài sản cầm cố để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác.
 - c) Không được cho thuê, cho mượn, khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản cầm cố, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.
 - d) Trả lại tài sản cầm cố cho bên cầm cố khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng cầm cố đã chấm dứt mà không phải xử lý tài sản cầm cố hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

Điều 31. Trách nhiệm khi tài sản cầm cố bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị không do nguyên nhân bị hao mòn tự nhiên.

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

Điều 32. Cầm cố thẻ tiết kiệm và giấy tờ có giá

1. Trường hợp nhận cầm cố thẻ tiết kiệm thì Quỹ có quyền yêu cầu tổ chức nhận tiền gửi tiết kiệm phong tỏa tài khoản tiền gửi tiết kiệm của bên cầm cố.

2. Trường hợp nhận cầm cố giấy tờ có giá thì Quỹ có quyền yêu cầu người phát hành giấy tờ có giá đảm bảo quyền giám sát của Quỹ đối với giá trị tài sản ghi trên giấy tờ đó theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp người phát hành giấy tờ có giá vi phạm cam kết đảm bảo quyền giám sát của Quỹ thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại tương ứng với phần giá trị tài sản ghi trên giấy tờ đó bị giám sát, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Mục 3

BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG THẺ CHẤP TÀI SẢN

Điều 33. Giữ giấy tờ, tài sản thế chấp

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

Điều 34. Quyền và nghĩa vụ của bên bảo đảm khi thế chấp tài sản (bên thế chấp)

1. Quyền của bên thế chấp:

a) Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng thuộc tài sản thế chấp theo thỏa thuận.

b) Đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp.

c) Nhận lại các giấy tờ về tài sản thế chấp đã giao cho các 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 hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

d) Được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp khi được sự chấp thuận bằng văn bản của Quỹ 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.

2. Nghĩa vụ của bên thế chấp:

a) Giao bản gốc giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp, giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản thế chấp cho Quỹ, trừ trường hợp luật có quy định khác.

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

c) Áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục, tránh nguy cơ làm mất hoặc giảm sút giá trị tài sản thế chấp, kể cả phải ngừng khai thác công dụng tài sản thế chấp, nếu do việc khai thác đó mà tài sản thế chấp có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị.

d) 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.

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

e) 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.

g) 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.

h) 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.

Điều 35. Quyền và nghĩa vụ của Quỹ khi nhận thế chấp (bên nhận thế chấp)

1. Quyền của bên nhận thế chấp:

a) Xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp nhưng không gây cản trở khó khăn cho việc hình thành, sử dụng, khai thác tài sản thế chấp.

b) Yêu cầu bên thế chấp phải cung cấp thông tin chính xác về thực trạng tài sản thế chấp.

c) Yêu cầu bên thế chấp áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản thế chấp trong trường hợp có nguy cơ làm mất hoặc giảm sút giá trị tài sản do việc khai thác, sử dụng.

d) Thực hiện việc đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

đ) Yêu cầu bên thế chấp hoặc bên thứ ba giữ tài sản thế chấp giao tài sản đó cho Quỹ để xử lý khi bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

e) Giữ giấy tờ bản gốc có liên quan đến tài sản thế chấp, giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản thế chấp, giấy tờ về quyền được hưởng tiền bảo hiểm (nếu có) và giấy tờ khác liên quan đến tài sản thế chấp, trừ trường hợp luật có quy định khác.

g) Yêu cầu bên thế chấp, bên thuê, mượn tài sản thế chấp chấm dứt quyền 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.

h) Có quyền xem xét, quyết định 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 bên vay 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 trả các giấy tờ cho bên thế chấp sau khi bên thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình, hai bên đã làm thủ tục giải trừ thế chấp hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

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

Điều 36. Quyền của Quỹ trong trường hợp bên thế chấp bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp

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

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

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

3. Các quyền khác (nếu có) được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 37. Cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp; thế chấp tài sản đang cho thuê

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

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

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

Điều 38. Trách nhiệm khi tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị không do nguyên nhân bị hao mòn tự nhiên.

Trường hợp tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị không do nguyên nhân bị hao mòn tự nhiên thì bên thế chấp phải thông báo ngay cho Quỹ và phải sửa chữa, bổ sung hoặc thay thế tài sản khác có giá trị

tương đương hoặc bổ sung, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác, nếu các bên không có thỏa thuận nào khác.

Điều 39. 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 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 bên nhận thế chấp 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.

Mục 4

BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG BẢO LÃNH

Điều 40. 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 41. 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.
- 2. Bên được bảo lãnh phải thực hiện trách nhiệm trả nợ đối với Quỹ 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 42. Quyền và trách nhiệm của bên bảo lãnh

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

2. Đến thời hạn thực hiện trách nhiệm bảo lãnh theo hợp đồng bảo đảm tiền vay, nếu bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng trách nhiệm trả nợ thay cho bên được bảo lãnh thì bên bảo lãnh phải đưa tài sản thuộc sở hữu của mình để xử lý; số tiền thu được từ việc bán tài sản được dùng để trả nợ cho Quỹ, nếu không đủ thì bên bảo lãnh phải có trách nhiệm nhận nợ đối với phần nợ còn lại.

3. Không tẩu tán, làm mất mát, hư hỏng tài sản thuộc sở hữu của mình kể từ thời điểm nhận được thông báo yêu cầu thực hiện trách nhiệm bảo lãnh.

Điều 43. Quyền và trách nhiệm của Quỹ (bên nhận bảo lãnh)

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

2. Yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản của bên bảo lãnh theo quy định của pháp luật nếu bên bảo lãnh có dấu hiệu tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ bảo lãnh.

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

Điều 44. Trình tự thực hiện trách nhiệm bảo lãnh

1. Trong thời hạn do Quỹ ấn định kể từ ngày phát sinh căn cứ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo quy định tại Điều 41 của Quy chế này, Quỹ 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 phải nêu rõ lý do trong thông báo việc bên được bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước thời hạn.

Quỹ 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 tài sản của bên bảo lãnh: Trong trường hợp phải xử lý tài sản của bên bảo lãnh theo quy định tại khoản 2 Điều 42 của Quy chế này, thì Quỹ và bên bảo lãnh thỏa thuận về tài sản, thời gian, địa điểm và phương thức xử lý tài sản; nếu không thỏa thuận được thì Quỹ được quyền khởi kiện bên bảo lãnh tại Tòa án.

Điều 45. Thực hiện trách nhiệm bảo lãnh trong trường hợp bên bảo lãnh là doanh nghiệp bị phá sản, bên bảo lãnh là cá nhân chết hoặc bị tòa án tuyên bố đã chết

1. Trong trường hợp bên bảo lãnh là doanh nghiệp bị phá sản thì việc bảo lãnh được giải quyết như sau:

a) Nếu nghĩa vụ bảo lãnh phát sinh trước và tại thời điểm bên bảo lãnh bị phá sản thì Quỹ yêu cầu bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Trường hợp bên bảo lãnh không thanh toán đầy đủ tổng số nợ trong phạm vi bảo lãnh thì Quỹ có quyền yêu cầu bên được bảo lãnh thanh toán phần nợ còn thiếu.

b) Nếu nghĩa vụ bảo lãnh chưa phát sinh thì Quỹ yêu cầu bên được bảo lãnh phải thay thế biện pháp đảm bảo khác, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Trong trường hợp bên bảo lãnh là cá nhân chết hoặc bị Tòa án tuyên bố đã chết thì việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo quy định của pháp luật về giao dịch đảm bảo.

3. Không tẩu tán, làm mất mát, hư hỏng tài sản thuộc sở hữu của mình kể từ thời điểm nhận được thông báo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

CHƯƠNG IV **XỬ LÝ TÀI SẢN ĐẢM BẢO TIỀN VAY**

Mục 1

NGUYÊN TẮC VÀ TRƯỜNG HỢP ÁP DỤNG

Điều 46. Nguyên tắc xử lý tài sản đảm bảo tiền vay để thu hồi nợ

1. Trường hợp tài sản được dùng để đảm bảo 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 tài sản 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 các tổ chức tín dụng hoặc tổ chức tài chính khác, nếu phải xử lý tài sản đảm bảo 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 đảm bảo 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 đảm bảo phải được thực hiện khách quan, công khai, minh bạch; thủ tục thuận tiện; đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch đảm bảo, của cá nhân, tổ chức có liên quan và theo quy định của pháp luật.

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

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

Tài sản bảo đảm sau khi được xử lý nếu không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì khách hàng, bên bảo đảm có trách nhiệm huy động các nguồn vốn hợp

pháp khác để hoàn trả ngay cho Quý. Trường hợp đặc biệt, Giám đốc Quý 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.

Điều 47. Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm

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

1. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.
2. Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của luật.
3. Trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc luật có quy định.

Mục 2

THỦ TỤC XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Điều 48. Thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm

1. Trước khi xử lý tài sản bảo đảm, Quý thông báo bằng văn bản trong một thời hạn hợp lý về việc xử lý tài sản bảo đảm cho bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm khác.

2. Đối với tài sản bảo đảm có nguy cơ bị hư hỏng dẫn đến bị giảm sút giá trị hoặc mất toàn bộ giá trị, và quyền đòi nợ, giấy tờ có giá, thẻ tiết kiệm thì Quý có quyền xử lý ngay, đồng thời phải thông báo cho bên bảo đảm và các bên nhận bảo đảm khác về việc xử lý tài sản đó.

3. Trong trường hợp Quý không thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 1, Điều này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bảo đảm, các bên cùng nhận bảo đảm khác.

4. 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.

5. 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.

6. 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 5 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.

7. 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 2 Điều này.

8. Trường hợp tài sản bảo đảm là chứng khoán niêm yết, 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 52 Nghị định 21/2021/NĐ-CP.

Điều 49. Thời hạn xử lý tài sản bảo đảm

Quỹ thỏa thuận với các bên có liên quan về thời hạn xử lý tài sản bảo đảm; nếu không có thỏa thuận thì Quỹ quyết định thời hạn xử lý tài sản bảo đảm, nhưng không được trước mười (10) ngày đối với động sản hoặc mười lăm (15) ngày đối với bất động sản kể từ ngày thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 48 Quy chế này.

Điều 50. 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, 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 bên nhận bảo đảm quyết định thời hạn xử lý sau khi thực hiện nghĩa vụ thông báo theo quy định của pháp luật.

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 tại Điều 47 Quy chế này.

6. Nếu hết thời hạn ấn định trong thông báo mà bên bảo đảm hoặc người đang giữ tài sản không giao tài sản bảo đảm thì Quỹ có quyền xem xét, kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm, thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết.

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

8. Trong quá trình tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm, nếu bên bảo đảm hoặc bên giữ tài sản bảo đảm không phối hợp, có hành vi chống đối, cản trở, gây mất trật tự nơi công cộng hoặc có hành vi vi phạm pháp luật khác, 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, mà gây thiệt hại cho Quỹ thì phải bồi thường.

Điều 51. Quyền, nghĩa vụ của Quỹ trong thời gian tài sản bảo đảm chưa bị xử lý

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

2. Trong quá trình khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm trước khi xử lý, Quỹ hoặc bên được cho phép, được ủy quyền khai thác có quyền sửa chữa, nâng cấp tài sản để nâng cao 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 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 được bảo đảm cho Quỹ sau khi trừ đi các chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản (*Bao gồm chi phí quản lý, sửa chữa, nâng cấp tài sản, các loại thuế, phí khai thác tài sản và các chi phí cần thiết, hợp lý khác*).

Điều 52. Ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm và thu hồi nợ vay

Quỹ có quyền ủy quyền cho bên thứ ba xử lý tài sản bảo đảm, với điều kiện bên thứ ba là tổ chức có tư cách pháp nhân và được thực hiện quyền thu hồi nợ hoặc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật; bên thứ ba có quyền

thực hiện các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ vay như Quỹ trong phạm vi được ủy quyền.

Điều 53. 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, quảng cáo bán tài sản, tiền hoa hồng, chi phí thu giữ, vận chuyển, chi phí, lệ phí bán đấu giá và các chi phí cần thiết, hợp lý khác liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm.

b) Thuê và các khoản phí nộp ngân sách Nhà nước liên quan đến việc 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, phí nộp ngân sách Nhà nước thì Quỹ được thu hồi lại số tiền ứng 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, điểm b khoản 1 Điều này; các chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản quy định tại khoản 3 Điều 51 Quy chế này*) lớn hơn số nợ phải trả, thì phần chênh lệch thừa được hoàn trả lại cho bên bảo đảm, chủ đầu tư có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ nếu khoản tiền thu được không đủ để thanh toán khoản nợ phải trả và những chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm.

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

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

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

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

Điều 54. Tranh chấp và giải quyết tranh chấp

Trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm, nếu phát sinh tranh chấp giữa Quỹ, chủ đầu tư, bên bảo đảm và các bên có liên quan thì các bên giải quyết tranh chấp trên cơ sở thương lượng, hòa giải.

Nếu tranh chấp không giải quyết được bằng thương lượng thì các bên có thể thỏa thuận việc giải quyết tranh chấp thông qua Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

Mục 3

PHƯƠNG THỨC XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Điều 55. Các phương thức xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận

1. Bán tài sản bảo đảm.
2. Quỹ nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của các bên bảo đảm.
3. Quỹ nhận các khoản tiền hoặc tài sản khác từ bên thứ ba trong trường hợp thế chấp quyền đòi nợ.
4. Phương thức do các bên tự thỏa thuận.

Điều 56. Bán tài sản bảo đảm

1. Các bên thỏa thuận về bên được bán tài sản bảo đảm.
Bên được bán tài sản bảo đảm có thể lựa chọn các hình thức bán tài sản như sau:
 - a) Bán trực tiếp cho người mua.
 - b) Ủy quyền cho các cơ quan có chức năng thực hiện bán đấu giá tài sản bảo đảm.
 - c) Ủy quyền hoặc chuyển giao việc xử lý tài sản bảo đảm cho tổ chức có chức năng được mua tài sản để bán.
2. Việc bán tài sản phải được thực hiện thông qua hợp đồng mua bán.
3. Việc bán tài sản bảo đảm là giấy tờ có giá, thẻ tiết kiệm ..v.v, được thực hiện theo điều 54 của Nghị định 21/2021/NĐ-CP.

Điều 57. Quỹ nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm

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

2. Trường hợp bên bảo đảm và Quỹ (*bên nhận bảo đảm*) thỏa thuận về xử lý tài sản bảo đảm theo phương thức Quỹ nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm thì Quỹ được xác lập quyền sở hữu theo quy định tại Điều 223 của Bộ luật Dân sự.

3. 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.

Điều 58. Xử lý tài sản bảo đảm là động sản trong trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý

1. 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 được bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Đối với tài sản bảo đảm có thể xác định giá trị 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) biết trước khi bán.

Điều 59. 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

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 bất động sản, 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.

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 được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 60. Điều khoản thi hành

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Giám đốc Quỹ tổ chức triển khai thực hiện Quy chế này. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc có điều gì không phù hợp với quy định của pháp luật thì Giám đốc Quỹ đề nghị Hội đồng quản lý sửa đổi, bổ sung Quy chế này./.