

Số: 05/QĐ - HDQL

Ninh Bình, ngày 29 tháng 09 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế Bảo đảm tiền vay của Quỹ Đầu tư phát triển Ninh Bình

HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NINH BÌNH

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội;
Căn cứ Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính Phủ về
đăng ký biện pháp bảo đảm;

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

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

Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc
Ngân hàng nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi
nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

Căn cứ Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ Trưởng Bộ
Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài
sản gắn liền với đất;

Căn cứ Thông tư số 86/2021/TT-BTC ngày 06/10/2021 của Bộ trưởng 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 870/QĐ-UBND ngày 29/4/2008 của Ủy ban nhân
dân tỉnh Ninh Bình về việc tổ chức lại Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Quyết định số 1305/QĐ-UBND ngày 24/11/2021 của Ủy ban
nhân dân tỉnh Ninh Bình ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư
phát triển Ninh Bình;

Căn cứ kết quả xin ý kiến các thành viên Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư
phát triển Ninh Bình;

Theo đề nghị của Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển Ninh Bình.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế Bảo đảm tiền vay
của Quỹ Đầu tư phát triển Ninh Bình.



Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 02/QĐ-HĐQL ngày 25/3/2016 của Hội đồng quản lý về việc Ban hành Quy chế Quản lý tài sản bảo đảm tiền vay của Quỹ Đầu tư phát triển Ninh Bình.

Điều 3. Thành viên Hội đồng quản lý, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, các phòng thuộc Quỹ Đầu tư phát triển Ninh Bình và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (để b/c);
- Như Điều 3;
- Lưu: VP, TD.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ

CHỦ TỊCH



CHỦ TỊCH UBND TỈNH

Phạm Quang Ngọc





QUY CHẾ

Bảo đảm tiền vay của Quỹ Đầu tư phát triển Ninh Bình
(Kèm theo Quyết định số 05 /QĐ-HĐQL ngày 29 tháng 09 năm 2022
của Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư phát triển Ninh Bình)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh.

Quy chế này quy định về Bảo đảm tiền vay áp dụng trong hoạt động cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển Ninh Bình (sau đây gọi tắt là Quỹ) đối với Chủ đầu tư là pháp nhân có năng lực pháp luật dân sự theo quy định của pháp luật (sau đây gọi là khách hàng).

2. Đối tượng áp dụng.

Quỹ Đầu tư phát triển Ninh Bình; Chủ đầu tư; bên bảo đảm; Các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

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

1. *Khách hàng* là pháp nhân có năng lực pháp luật dân sự theo quy định của pháp luật vay vốn của Quỹ để thực hiện dự án đầu tư.

2. *Bên bảo đảm* là bên dùng tài sản thuộc sở hữu của mình, dùng uy tín hoặc cam kết thực hiện công việc đối với bên nhận bảo đảm để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự của chính mình hoặc của người khác, bao gồm bên cầm cố, bên thế chấp, bên đặt cọc, bên ký cược, bên ký quỹ, bên bảo lãnh và tổ chức chính trị - xã hội tại cơ sở trong trường hợp tín chấp.

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

4. *Tài sản bảo đảm* là tài sản mà bên bảo đảm dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên nhận bảo đảm.

5. *Người có nghĩa vụ được bảo đảm* là người mà nghĩa vụ của họ được bảo đảm thực hiện thông qua biện pháp bảo đảm. Người có nghĩa vụ được bảo đảm có thể đồng thời hoặc không đồng thời là bên bảo đảm.

6. *Tài sản hình thành trong tương lai* là tài sản chưa hình thành hoặc tài sản đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch.

7. *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.

8. *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.

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

10. *Thế chấp tài sản* là việc bên bảo đảm dùng tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ theo hợp đồng tín dụng đã ký. Bên bảo đảm không phải thực hiện chuyển giao tài sản cho Quỹ khi chưa phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

11. *Thế chấp tài sản của bên thứ ba* là việc bên thứ ba thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của khách hàng cho Quỹ theo hợp đồng tín dụng đã ký trong phạm vi giá trị tài sản thế chấp.

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

13. *Cầm cố tài sản* là việc bên bảo đảm giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho Quỹ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo lãnh tín dụng đã ký.

14. *Nghĩa vụ được bảo đảm* là một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ dân sự, có thể là nghĩa vụ hiện tại, nghĩa vụ trong tương lai hoặc nghĩa vụ có điều kiện mà việc thực hiện nghĩa vụ đó được bảo đảm bằng một hoặc nhiều biện pháp bảo đảm.

Điều 3. Nguyên tắc bảo đảm tiền vay

1. Quỹ thực hiện cho vay có bảo đảm bằng tài sản, bảo lãnh tín dụng.
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.
3. Trường hợp khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết, thì bên bảo lãnh hoặc bên bảo đảm có trách nhiệm

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.

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

5. Quỹ theo dõi, giám sát, kiểm tra tài sản bảo đảm để kịp thời đánh giá giá trị, thực trạng tài sản bảo đảm trong suốt thời gian vay vốn cho đến khi thanh lý hợp đồng.

Điều 4. Biện pháp bảo đảm tiền vay

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

1. Thế chấp bằng tài sản hình thành trong tương lai;
2. Thế chấp bằng tài sản của khách hàng (ngoài tài sản hình thành trong tương lai), của bên thứ ba (sau đây gọi là bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản);
3. Cầm cố bằng tài sản hiện có của Khách hàng và/hoặc bên thứ ba.
4. Bằng bảo lãnh của bên thứ ba (sau đây gọi là bảo đảm tiền vay bằng bảo lãnh);
5. Biện pháp bảo đảm tiền vay khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 5. Điều kiện đối với bên bảo đảm

1. Đối với khách hàng:

Khách hàng đáp ứng các điều kiện vay vốn theo quy định tại Quy chế cho vay của Quỹ và điều kiện khác theo quy định của pháp luật.

2. Đối với bên thứ ba: Cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

a) Bên thứ ba là cá nhân Việt Nam thì phải có năng lực pháp luật dân sự (năng lực chủ thể), năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật Việt Nam;

b) Bên thứ ba là pháp nhân Việt Nam phải có năng lực pháp luật dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam;

3. Bên bảo đảm có tài sản đủ điều kiện làm tài sản bảo đảm theo quy định của Quy chế này để thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp (bên vay); có uy tín và tài sản để thực hiện nghĩa vụ của bên bảo lãnh theo quy định của Quy chế này.

Điều 6. Điều kiện đối với tài sản bảo đảm tiền vay

1. Tài sản bảo đảm phải thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên bảo đảm. Đối với tài sản hình thành trong tương lai phải thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên bảo đảm sau khi tài sản được hình thành.

2. Tài sản được phép giao dịch, tài sản không thuộc đối tượng đã cầm cố, thế chấp hay thi hành án.

3. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, tài sản bảo đảm không thuộc đối tượng tranh chấp dưới bất kỳ hình thức nào;

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

5. Tài sản phải được mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật, trường hợp khác do Giám đốc Quỹ quyết định.

Điều 7. Tài sản bảo đảm

Quỹ có quyền lựa chọn tài sản đủ điều kiện làm bảo đảm tiền vay, lựa chọn bên thứ ba bảo lãnh bằng tài sản.

1. 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 ký Hợp đồng thế chấp với Quỹ, bao gồm:

a) Giá trị quyền sử dụng đất, kể cả đất thuê mà thời hạn thuê đã được trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê theo quy định của pháp luật về đất đai và hướng dẫn của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định được bảo đảm tiền vay;

b) Tài sản gắn liền với đất, bao gồm: Nhà ở, công trình kiến trúc khác gắn liền với đất và các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình kiến trúc khác, vườn cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng, các tài sản khác gắn liền với đất;

c) Ngoại tệ bằng tiền mặt, số dư trên tài khoản tiền gửi tại tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán bằng tiền Việt Nam và ngoại tệ;

d) Trái phiếu, cổ phiếu, tín phiếu, chứng chỉ tiền gửi, các giấy tờ có giá khác còn thời hạn và được phép giao dịch theo quy định của pháp luật;

e) Máy móc, thiết bị, dây truyền công nghệ, phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn, ...

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

2. Tài sản hình thành trong tương lai.

a) Tài sản chưa hình thành.

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

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

3. Hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản bảo đảm cũng thuộc tài sản bảo đảm (nếu các bên không có thỏa thuận khác). Trường hợp tài sản bảo đảm được bảo hiểm thì khoản tiền phát sinh từ bảo hiểm cũng thuộc tài sản bảo đảm.

Điều 8. Mức cho vay so với giá trị tài sản bảo đảm

1. Đối với tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai mức cho vay tối đa trên giá trị tài sản bảo đảm được tính bằng 50%.

2. Đối với tài sản bảo đảm là bất động sản: mức cho vay tối đa trên giá trị tài sản bảo đảm được tính bằng 70%.

3. Đối với trái phiếu Chính phủ, giấy tờ có giá do tổ chức tín dụng phát hành, tiền ký quỹ, số dư trên tài khoản tiền gửi (bằng Việt Nam đồng hoặc ngoại tệ) mức cho vay tối đa trên giá trị tài sản bảo đảm là 100%.

4. Đối với các tài sản khác theo quy định của pháp luật mức cho vay tối đa trên giá trị tài sản bảo đảm là 50%. Trường hợp khác do Giám đốc Quỹ quyết định nhưng mức cho vay tối đa trên giá trị tài sản bảo đảm không được quá 70%.

Điều 9. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm tiền vay

1. Khi vay vốn, khách hàng được dùng tài sản thế chấp của mình và của bên thứ ba để bảo đảm tiền vay.

2. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm là một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của khách hàng đối với Quỹ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo đảm và theo quy định của pháp luật. Nghĩa vụ trả nợ của khách hàng đối với Quỹ bao gồm: Nợ gốc, lãi tiền vay, lãi quá hạn, lãi chậm trả và các khoản phí khác (nếu có), trừ các trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ trả nợ tại Quỹ hoặc Quỹ và các bên nhận bảo đảm khác, nếu có giá trị tại thời điểm xác lập tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Trường hợp Quỹ và các tổ chức tín dụng khác cùng nhận một tài sản bảo đảm thì phải thỏa thuận bằng văn bản về việc cử đại diện giữ bản chính giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm.

5. Trường hợp một tài sản được bảo đảm thực hiện cho nhiều nghĩa vụ trả nợ thì bên bảo đảm phải thông báo cho Quỹ biết về việc tài sản bảo đảm đang được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ khác. Mỗi lần bảo đảm phải được lập thành văn bản.

6. Trường hợp phải xử lý tài sản để thực hiện một nghĩa vụ trả nợ đến hạn thì các nghĩa vụ trả nợ khác tuy chưa đến hạn đều được coi là đến hạn và tất cả các bên cùng nhận bảo đảm đều được tham gia xử lý tài sản. Bên nhận bảo đảm đã thông báo về việc xử lý tài sản có trách nhiệm xử lý tài sản, nếu các bên cùng nhận bảo đảm không có thỏa thuận khác.

Trường hợp các bên muốn tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ trả nợ chưa đến hạn thì có thể thỏa thuận về việc bên bảo đảm dùng tài sản khác để bảo đảm việc thực hiện các nghĩa vụ trả nợ chưa đến hạn.

Điều 10. Biến động về tài sản bảo đảm.

1. Khi khách hàng đã thực hiện một phần nghĩa vụ trả nợ, có uy tín trong quan hệ tín dụng với Quỹ; dự án đầu tư có hiệu quả kinh tế, khách hàng được rút

bớt tài sản bảo đảm nếu việc rút bớt tài sản bảo đảm không ảnh hưởng đến nghĩa vụ trả nợ có bảo đảm bằng tài sản còn lại.

2. Quỹ 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. Quỹ hoặc khách hàng được yêu cầu thay thế tài sản bảo đảm, thay đổi biện pháp bảo đảm theo nguyên tắc giá trị tài sản bảo đảm sau khi thay thế, thay đổi biện pháp bảo đảm tối thiểu phải bằng nghĩa vụ trả nợ có bảo đảm bằng tài sản của khách hàng.

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

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

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

Điều 11. Thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các bên cùng nhận tài sản bảo đảm

1. Khi một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ trả nợ thì thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các bên cùng nhận bảo đảm được xác định như sau:

a) Trường hợp các biện pháp bảo đảm đều phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba thì thứ tự thanh toán được xác định theo thứ tự xác lập hiệu lực đối kháng;

b) Trường hợp có biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba và có biện pháp bảo đảm không phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba thì nghĩa vụ có biện pháp bảo đảm có hiệu lực đối kháng với người thứ ba được thanh toán trước;

c) Trường hợp các biện pháp bảo đảm đều không phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba thì thứ tự thanh toán được xác định theo thứ tự xác lập biện pháp bảo đảm.

2. Thứ tự ưu tiên thanh toán quy định tại khoản 1 Điều này có thể thay đổi, nếu các bên cùng nhận bảo đảm có thỏa thuận thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán cho 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 12. Hồ sơ bảo đảm tiền vay

Tùy thuộc vào bên bảo đảm và loại tài sản bảo đảm, Quý yêu cầu bên bảo đảm cung cấp hồ sơ bảo đảm là bản chính hoặc bản sao có chứng thực của các giấy tờ liên quan đến bên bảo đảm tài sản và tài sản bảo đảm như sau:

1. Các giấy tờ pháp lý về bên bảo đảm:

a) Đối với pháp nhân:

- Quyết định thành lập của cơ quan có thẩm quyền hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;

- Điều lệ hoạt động (nếu có);

- Các giấy tờ khác có liên quan (giấy tờ chứng minh người đại diện theo pháp luật...).

b) Đối với cá nhân (trường hợp thế chấp tài sản của bên thứ ba hoặc của doanh nghiệp tư nhân):

- Căn cước công dân, hoặc chứng minh nhân dân, hoặc hộ chiếu (còn hiệu lực);
Hộ khẩu;

- 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 quản lý, quyền sử dụng hợp pháp của tài sản bảo đảm;

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

c) Hợp đồng bảo hiểm đối với tài sản (nếu có);

d) Các giấy tờ khác có liên quan.

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

1. Tài sản bảo đảm được xác định giá trị theo thỏa thuận tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm và ghi vào hợp đồng bảo đảm làm cơ sở để Quỹ xác định mức cho vay, không áp dụng khi xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ. Khi định giá tài sản bảo đảm Quỹ phải nêu rõ căn cứ để xác định giá trị tài sản bảo đảm. Tài sản bảo đảm phải được định giá bằng đồng Việt Nam.

2. Xác định giá trị tài sản:

a) Tài sản hiện có: việc xác định giá tài sản bảo đảm do Quỹ và bên bảo đảm thỏa thuận hoặc thuê tổ chức định giá tài sản hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật thực hiện.

b) Tài sản hình thành trong tương lai:

- Tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm tiền vay, giá trị tài sản được tạm tính căn cứ vào dự toán được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa có dự toán được phê duyệt, tạm tính theo tổng mức đầu tư của dự án và được chuẩn xác lại sau khi có dự toán được duyệt.

- Sau khi tài sản đã đầu tư xong Quỹ và bên bảo đảm xác định lại giá trị tài sản căn cứ vào giá trị quyết toán công trình hoặc hạng mục công trình hoàn thành được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc văn bản của cấp có thẩm quyền cho phép bên bảo đảm được hạch toán tăng tài sản cố định.

c) Trái phiếu Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán, cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ (gọi tắt là chứng khoán) do doanh nghiệp (kể cả tổ chức tín dụng) phát hành được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán: Giá tham chiếu tại Sở giao dịch chứng khoán tại thời điểm cuối ngày trước ngày định giá hoặc tại thời điểm gần nhất trước ngày định giá (nếu không có giá tham chiếu tại thời điểm cuối ngày trước ngày định giá).

d) Chứng chỉ tiền gửi, số dư tài khoản tiền gửi và giấy tờ có giá khác do tổ chức tín dụng phát hành: tính theo mệnh giá.

e) Tổ chức kinh tế, cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất thuê, thuê lại mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời gian thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm (05) năm thì Quỹ xác định giá trị tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo mức giá thuê, thuê lại đất hiện hành cho khoảng thời gian chưa sử dụng đất thuê, đất thuê lại. Trường hợp không có giá thuê, thuê lại hiện hành thì định giá bằng số tiền thuê, thuê lại đất đã trả còn lại và các chi phí hợp lý có liên quan như chi phí đền bù, san lấp mặt bằng,... cho khoảng thời gian chưa sử dụng đất.

3. Các tài sản bắt buộc phải được định giá bởi tổ chức có chức năng thẩm định giá:

a) Tài sản bảo đảm có giá trị dự kiến từ 50 tỷ đồng trở lên (trừ trái phiếu chính phủ, trái phiếu Chính phủ bảo lãnh niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán, chứng khoán đã được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán, giấy tờ có giá, chứng chỉ tiền gửi,...)

b) Tài sản bảo đảm mà Quỹ không tự định giá được hoặc bên bảo đảm không thống nhất được với kết quả định giá của Quỹ.

4. Các trường hợp định giá, định giá lại tài sản bảo đảm

a) Khi ký kết hợp đồng bảo đảm tiền vay;

b) Khi sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm tiền vay liên quan đến việc rút bớt, bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm, thay đổi biện pháp bảo đảm;

c) Tài sản hình thành trong tương lai được đầu tư xong;

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

e) Kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất tài sản bảo đảm theo quy định của Quỹ.

f) Các trường hợp khác hoặc theo thỏa thuận của các bên.

5. Các chi phí phát sinh liên quan đến việc thuê thẩm định giá do bên bảo đảm/khách hàng thanh toán.

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 giữa Quỹ với nhiều bên cùng tham gia biện pháp bảo đảm, các nội dung của hợp đồng bảo đảm tiền vay phải phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Giám đốc Quỹ quy định mẫu hợp đồng bảo đảm tiền vay để thực hiện thống nhất đối với các dự án, các khoản vay và phải được công chứng, chứng thực và đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật.

3. Hiệu lực của hợp đồng bảo đảm.

a) Hợp đồng bảo đảm được công chứng, chứng thực theo quy định của Bộ luật Dân Sự, luật khác liên quan hoặc theo yêu cầu thì có hiệu lực từ thời điểm được công chứng, chứng thực.

b) Hợp đồng bảo đảm không thuộc điểm a khoản 3 Điều này thì có hiệu lực từ thời điểm do các bên thỏa thuận. Trường hợp không có thỏa thuận thì có hiệu lực từ thời điểm hợp đồng được giao kết.

c) Trường hợp tài sản bảo đảm được rút bớt theo thỏa thuận thì phần nội dung hợp đồng bảo đảm liên quan đến tài sản được rút bớt không có hiệu lực; tài

sản bảo đảm được bổ sung hoặc thay thế thì việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm liên quan đến tài sản này thực hiện theo quy định của Bộ luật dân sự, luật khác liên quan.

d) Biện pháp bảo đảm chưa phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba không làm thay đổi hoặc không làm chấm dứt hiệu lực của hợp đồng bảo đảm.

Điều 15. Nội dung chủ yếu của hợp đồng bảo đảm

1. Hợp đồng cầm cố, thế chấp phải có các nội dung chủ yếu sau:

- a) Tên, địa chỉ của các bên; ngày, tháng, năm;
- b) Nghĩa vụ được bảo đảm;
- c) Mô tả tài sản cầm cố, thế chấp: danh mục, số lượng, chủng loại, đặc điểm kỹ thuật, hoa lợi, lợi tức phát sinh; nếu là bất động sản, quyền sử dụng đất, thì phải ghi rõ vị trí, diện tích, ranh giới, các vật phụ kèm theo;
- d) Giá trị của tài sản cầm cố, thế chấp: ghi rõ giá trị của tài sản cầm cố, thế chấp theo văn bản xác định giá trị tài sản kèm theo mà các bên đã thỏa thuận xác định hoặc thuê tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn xác định;
- đ) Bên giữ tài sản, giấy tờ của tài sản cầm cố, thế chấp;
- e) Quyền, nghĩa vụ của các bên;
- g) Các thỏa thuận về trường hợp xử lý và phương thức xử lý tài sản cầm cố, thế chấp;
- h) Các thỏa thuận khác.

2. Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản phải có các nội dung chủ yếu sau:

- a) Tên, địa chỉ của các bên; ngày, tháng, năm;
- b) Nghĩa vụ được bảo lãnh, phạm vi bảo lãnh: ghi số, ngày, tháng, năm hợp đồng tín dụng; số tiền được bảo lãnh (một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ trả nợ);
- c) Danh mục, số lượng, chủng loại, đặc điểm, giá trị của tài sản bảo lãnh;
- d) Quyền, nghĩa vụ của bên bảo lãnh, của Quý;
- đ) Các phương thức xử lý tài sản bảo lãnh;
- e) Cam kết của bên bảo lãnh về việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho khách hàng khi đến hạn mà khách hàng vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ;
- g) Cam kết của bên bảo lãnh về việc xử lý tài sản bảo lãnh khi đến hạn mà không thực hiện được nghĩa vụ bảo lãnh;
- h) Các thỏa thuận khác.

Điều 16. Hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm với người thứ ba

1. Biện pháp bảo đảm có hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm Hợp đồng bảo đảm có hiệu lực pháp luật.

2. Trường hợp biện pháp bảo đảm phải đăng ký theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan hoặc được đăng ký theo thỏa thuận hoặc được đăng ký theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm thì thời điểm đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật liên quan là thời điểm biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba.

3. Việc thay đổi một bên hoặc các bên tham gia biện pháp bảo đảm không làm thay đổi thời điểm biện pháp bảo đảm có hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký.

4. Khi biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba thì bên nhận bảo đảm được quyền truy đòi tài sản bảo đảm và được quyền thanh toán theo quy định tại Điều 11 Quy chế này và luật khác có liên quan.

Điều 17. Công chứng, chứng thực hợp đồng bảo đảm tiền vay

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

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

Điều 18. Đăng ký biện pháp bảo đảm

1. Các trường hợp phải đăng ký bao gồm:

- a) Thế chấp quyền sử dụng đất;
- b) Thế chấp tài sản gắn liền với đất trong trường hợp tài sản đó được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- c) Thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất;
- d) Thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai;
- e) Thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai;
- f) Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng không phải là nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khác theo quy định của pháp luật;
- g) Thế chấp tài sản là động sản và bất động sản khác;
- h) Đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký;
- i) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật;

2. Việc đăng ký biện pháp bảo đảm phải được thực hiện theo quy định của pháp luật và hoàn thành trước khi giải ngân vốn vay; trường hợp đặc biệt do Giám đốc Quỹ quyết định.

3. Trình tự, thủ tục và thẩm quyền đăng ký biện pháp bảo đảm, sửa đổi, gia hạn, xóa đăng ký biện pháp bảo đảm được thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

4. Chi phí đăng ký biện pháp bảo đảm do bên bảo đảm thanh toán.

Điều 19. Quan hệ giữa hợp đồng bảo đảm và hợp đồng tín dụng

1. Hợp đồng bảo đảm bị vô hiệu hoặc bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện không làm chấm dứt Hợp đồng tín dụng.

2. Trường hợp Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo lãnh bị vô hiệu hoặc bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì giải quyết như sau:

a) Các bên chưa thực hiện Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo lãnh thì hợp đồng bảo đảm chấm dứt;

b) Các bên đã thực hiện một phần hoặc toàn bộ Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo lãnh thì hợp đồng bảo đảm không chấm dứt. Quỹ có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

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.

3. Quỹ thực hiện định kỳ kiểm tra, định giá lại giá trị tài sản bảo đảm như sau:

a) Định kỳ 06 tháng/lần Quỹ thực hiện kiểm tra, định giá lại đối với tài sản bảo đảm là động sản.

b) Định kỳ 12 tháng/lần Quỹ thực hiện kiểm tra, định giá lại đối với tài sản bảo đảm là bất động sản.

Việc kiểm tra và định giá lại được lập thành Biên bản có xác nhận của bên bảo đảm. Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm sau khi định giá lại sụt giảm giá trị, không đủ để bảo đảm cho nghĩa vụ của Bên vay thì Bên vay có nghĩa vụ bổ sung biện pháp bảo đảm bằng tài sản khác hoặc giảm dư nợ cho vay nhằm bảo đảm mức cho vay so với giá trị tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 8 Quy chế này.

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

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

a) Trường hợp chia tách pháp nhân:

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

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

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

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

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

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

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

a) Khách hàng, bên bảo lãnh đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ;

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

c) Tài sản bảo đảm đã được xử lý;

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

đ) Theo thỏa thuận của các bên.

2. Khi hợp đồng bảo đảm tiền vay chấm dứt, Quỹ thỏa thuận với các bên bảo đảm thực hiện thanh lý hợp đồng bảo đảm và xóa đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật.

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 23. Điều kiện áp dụng

Khách hàng được dùng tài sản hình thành trong tương lai để làm tài sản bảo đảm tiền vay. Quỹ lựa chọn biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai trong các trường hợp sau:

1. Tài sản hình thành trong tương lai có đủ các điều kiện về tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 6 Quy chế này;
2. Quỹ có đủ khả năng theo dõi, quản lý, giám sát tài sản bảo đảm;
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.

Điều 24. Sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai

1. Khi tài sản hình thành trong tương lai đã đầu tư xong, Quỹ và Bên bảo đảm ký lại Hợp đồng bảo đảm mới hoặc sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai và thực hiện công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định.

Sửa đổi, bổ sung hợp đồng là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng bảo đảm tiền vay đã ký; trong đó: mô tả đặc điểm, ký mã hiệu, số hiệu (nếu có), xác định giá trị tài sản đã được hình thành theo giá trị quyết toán công trình và việc gìn giữ tài sản, giấy tờ gốc liên quan đến tài sản.

2. Trường hợp phát sinh các giấy tờ khác có liên quan đến bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai, Quỹ được thực hiện các quy định về thế chấp tài sản quy định tại Quy chế này.

Điều 25. Quyền, nghĩa vụ của khách hàng (Bên bảo đảm)

1. Quyền của khách hàng

a) Được đầu tư làm tăng giá trị tài sản bảo đảm, được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản bảo đảm, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng thuộc tài sản bảo đảm tiền vay;

b) Được cho thuê, cho mượn tài sản nếu có thỏa thuận bằng văn bản với Quỹ;

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