

Số: 13 /QĐ-HĐQL

Khánh Hòa, ngày 19 tháng 3 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH
Về việc ban hành Quy chế bảo đảm tiền vay

HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ QUÝ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN KHÁNH HÒA

Căn cứ Nghị định số 138/2007/NĐ-CP ngày 28/8/2007 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển địa phương;

Căn cứ Thông tư số 139/2007/TT-BTC ngày 29/11/2007 của Bộ Tài chính về hướng dẫn cơ chế quản lý tài chính của Quỹ Đầu tư phát triển địa phương;

Căn cứ Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 02/5/2001 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc thành lập Quỹ Đầu tư phát triển Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 2532/QĐ-UBND ngày 12/10/2012 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển Khánh Hòa;

Căn cứ Nghị quyết số 3279/NQ-HĐQL ngày 27/12/2012 của Hội đồng quản lý về tổ chức thực hiện một số nhiệm vụ công tác của Quỹ Đầu tư phát triển Khánh Hòa;

Căn cứ Tờ trình số 06/TTr-ĐTPT- KH ngày 25/02/2013 của Quỹ Đầu tư phát triển Khánh Hòa về việc phê duyệt Quy chế bảo đảm tiền vay;

Xét đề nghị của Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển Khánh Hòa,

QUYẾT ĐỊNH :

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế bảo đảm tiền vay của Quỹ Đầu tư phát triển Khánh Hòa.

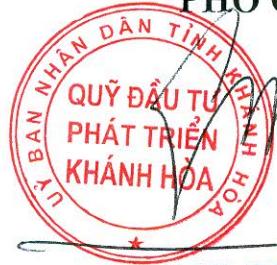
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển Khánh Hòa, Trưởng Ban Kiểm soát Quỹ, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./. *u/w*

Nơi nhận:

- Như Điều 3(để thực hiện);
- UBND tỉnh (để báo cáo);
- NH Nhà nước CN Khánh Hòa;
- Sở Tài chính;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Các thành viên HĐQL Quỹ;
- Trưởng Ban kiểm soát Quỹ;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ
PHÓ CHỦ TỊCH**



Võ Thành Công

**QUY CHẾ BẢO ĐẢM TIỀN VAY
CỦA QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN KHÁNH HÒA**

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 13/QĐ-HĐQL ngày 19 tháng 3 năm 2013 của
Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư phát triển Khánh Hòa)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về bảo đảm tiền vay áp dụng trong hoạt động cho vay
đầu tư của Quỹ Đầu tư phát triển Khánh Hòa (sau đây gọi là KĐIF).

Điều 2. Giải thích từ ngữ

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

1. *Bảo đảm tiền vay* là việc KĐIF áp dụng các biện pháp nhằm phòng ngừa rủi
ro, tạo cơ sở kinh tế và pháp lý để thu hồi các khoản nợ mà KĐIF đã cho khách
hàng vay.

2. *Khách hàng* là chủ đầu tư vay vốn tại KĐIF.

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

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

5. *Tài sản bảo đảm tiền vay* là tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong
tương lai mà pháp luật không cấm giao dịch của khách hàng, của người thứ ba
dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho KĐIF.

6. *Giấy tờ có giá* bao gồm cổ phiếu, trái phiếu, hối phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu,
chứng chỉ tiền gửi, giấy tờ có giá khác theo quy định của pháp luật, trị giá được
thanh toán và được phép giao dịch.

7. *Tài sản được phép giao dịch* là tài sản không bị cấm giao dịch theo quy
định của pháp luật tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm.

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

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

10. *Cầm cố, thé chấp tài sản của người thứ ba* là việc người thứ ba cầm cố, thé chấp tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền quản lý, quyền sử dụng hợp pháp của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của khách hàng cho KDIF theo hợp đồng tín dụng đã ký trong phạm vi giá trị tài sản cầm cố, thé chấp.

11. *Bảo lãnh* là việc người thứ ba cam kết với KDIF 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 KDIF theo hợp đồng tín dụng đã ký.

12. *Nghĩa vụ trả nợ của khách hàng đối với KDIF* là các khoản tiền bao gồm nợ gốc, nợ lãi, các khoản phí, tiền phạt và các chi phí khác (nếu có) mà khách hàng phải trả cho KDIF được ghi trong hợp đồng tín dụng hoặc theo quy định của pháp luật.

13. *Quyền tài sản* là quyền trị giá được thành tiền và có thể chuyển giao trong giao dịch dân sự.

Điều 3. Nguyên tắc bảo đảm tiền vay

1. KDIF cho vay có bảo đảm bằng tài sản theo Quy chế này và chịu trách nhiệm về quyết định của mình. Trường hợp KDIF cho vay không có bảo đảm bằng tài sản theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thì tổn thất (nếu có) được Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý.

2. KDIF được quyền lựa chọn biện pháp bảo đảm, 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. Khi bên bảo đảm tiền vay không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đã cam kết, KDIF có quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ. Đối với hình thức bảo lãnh, KDIF 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.

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

Điều 4. Biện pháp bảo đảm tiền vay

KDIF có thể áp dụng một hoặc kết hợp các biện pháp như sau:

1. Bảo đảm tiền vay bằng cầm cố tài sản của khách hàng, của người thứ ba (sau đây gọi là bảo đảm tiền vay bằng cầm cố tài sản);
2. Bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản của khách hàng, của người thứ ba (sau đây gọi là bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản);
3. Bảo đảm tiền vay bằng bảo lãnh của người thứ ba (sau đây gọi là bảo đảm tiền vay bằng bảo lãnh);
4. Biện pháp bảo đảm tiền vay khác theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Điều kiện đối với bên bảo đảm tiền vay

1. Đối với khách hàng:

Khách hàng đủ điều kiện vay vốn theo Quy chế cho vay của KDIF.

2. Đối với bên bảo lãnh:

a) Trường hợp là cá nhân thì phải có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật. Trường hợp là pháp nhân thì phải có năng lực pháp luật dân sự theo quy định của pháp luật.

b) Có tài sản đủ điều kiện làm tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ của bên cầm cố, bên thế chấp; có uy tín và tài sản để thực hiện nghĩa vụ của bên bảo lãnh.

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

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

1. Tài sản hiện có thuộc quyền sở hữu, quyền quản lý và quyền sử dụng hợp pháp của bên bảo đảm. 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. Đối với tài sản hình thành trong tương lai thì tài sản đó phải thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên bảo đảm sau khi tài sản được hình thành;

2. Tài sản được phép giao dịch; tài sản không thuộc đối tượng đang cầm cố, thế chấp hay 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. Việc xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay được thực hiện theo quy định tại Điều 12 Quy chế này.

5. Tài sản bảo đảm phải được mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật, trường hợp khác phải có sự đồng ý của KDIF.

Điều 7. Tài sản bảo đảm tiền vay

1. Các loại tài sản hiện có bao gồm:

- a) Máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, kim khí quý, đá quý và các tài sản có giá trị khác;
- b) Số dư bằng tiền Việt Nam, ngoại tệ trên tài khoản tiền gửi của bên bảo đảm tại KDIF hoặc các tổ chức tín dụng;
- c) Giấy tờ có giá;
- d) Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- e) 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;
- f) Các tài sản khác theo quy định của pháp luật.

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

- a) Tài sản được hình thành từ vốn vay của KDIF hoặc của tổ chức tín dụng khác;
- b) Tài sản đang trong giai đoạn hình thành hoặc đang được tạo lập hợp pháp tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm;
- c) Tài sản đã hình thành và thuộc đối tượng phải đăng ký quyền sở hữu, nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm thì tài sản đó mới được đăng ký theo quy định của pháp luật.

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. Phạm vi bảo đảm tiền vay

1. Khi vay vốn, khách hàng được dùng tài sản hình thành từ vốn vay để bảo đảm tiền vay. Mức cho vay tối đa bằng 60% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay.

2. Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm tiền vay cho một hoặc nhiều khoản vay tại KDIF.

3. Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm tiền vay đồng thời tại KDIF và các tổ chức tín dụng khác khi các bên nhận bảo đảm đồng ý.

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

1. Khi khách hàng đã thực hiện một phần nghĩa vụ trả nợ, có uy tín trong quan hệ tín dụng với KDIF; dự án đầu tư có hiệu quả, 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 và được Giám đốc Kdif chấp thuận.

2. Kdif được quyền yêu cầu khách hàng 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. Kdif hoặc khách hàng có quyền 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.

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

Điều 10. Hồ sơ bảo đảm tiền vay

Tùy thuộc vào bên bảo đảm và loại tài sản bảo đảm, Kdif 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 và tài sản bảo đảm như sau:

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

- a) Quyết định thành lập của cơ quan có thẩm quyền hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (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;
- 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 của tài sản (nếu có);
- d) Các giấy tờ khác có liên quan.

Điều 11. Thẩm định hồ sơ, tài sản bảo đảm tiền vay

Kdif 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 Kdif.

Điều 12. 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 KĐIF và không áp dụng khi xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

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

Việc xác định giá trị tài sản bảo đảm do KĐIF 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, 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, KĐIF và khách hàng xác định lại giá trị của tài sản căn cứ vào giá trị quyết toán công trình hoặc hạng mục công trình hoàn thành được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc văn bản của cấp có thẩm quyền cho phép khách hàng được hạch toán tăng tài sản cố định.

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 được đầu tư xong;

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

d) Theo thỏa thuận giữa các bên;

e) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

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

Điều 13. Hợp đồng bảo đảm tiền vay

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

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

3. Hiệu lực của hợp đồng bảo đảm:

a) Đối với hợp đồng cầm cố tài sản thì hợp đồng có hiệu lực từ thời điểm bên bảo đảm giao tài sản cầm cố cho KĐIF hoặc bên thứ ba giữ tài sản theo ủy quyền của KĐIF.

b) Đối với hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm thuộc các trường hợp bắt buộc phải đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật thì hợp đồng có hiệu lực từ thời điểm đăng ký thế chấp;

c) Đối với các hợp đồng bảo đảm mà pháp luật có quy định về thời điểm 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 với các bên ngay sau khi hợp đồng được ký kết;

e) Hợp đồng bảo đảm có hiệu lực pháp lý đối với người thứ ba từ thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm có thẩm quyền cho đến khi hết hiệu lực đăng ký. Thời điểm đăng ký được xác định theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

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

Điều 14. Công chứng hợp đồng bảo đảm tiền vay

1. Hợp đồng bảo đảm tiền vay được thực hiện công chứng theo quy định của pháp luật.

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

Điều 15. Đăng ký giao dịch bảo đảm

1. Tài sản bảo đảm phải được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm phải hoàn thành trước khi giải ngân vốn.

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

Điều 16. Quan hệ giữa hợp đồng bảo đảm tiền vay và hợp đồng tín dụng

1. Hợp đồng tín dụng bị vô hiệu, bị hủy bỏ hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện mà các bên chưa thực hiện hợp đồng đó thì hợp đồng bảo đảm chấm dứt; nếu đã thực hiện một phần hoặc toàn bộ hợp đồng tín dụng thì hợp đồng bảo đảm không chấm dứt, 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, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

3. KĐIF có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ trong trường hợp hợp đồng bảo đảm không chấm dứt tại khoản 1 Điều này.

Điều 17. Giữ giấy tờ liên quan đến bên bảo đảm, tài sản bảo đảm

1. KĐIF giữ bản chính giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
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 KĐIF và các tổ chức tín dụng khác thì bên nhận thế chấp hoặc người 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.

Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày hoàn thành việc đăng ký giao dịch bảo đảm, người yêu cầu đăng ký có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho bên nhận thế chấp hoặc người thứ ba có quyền giữ giấy chứng nhận đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 18. Kiểm tra, giám sát tài sản bảo đảm

1. KĐIF 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), KĐIF có quyền yêu cầu bên bảo đảm khắc phục các vi phạm đó.

3. Đối với tài sản thế chấp hình thành trong tương lai, bên thế chấp có nghĩa vụ tạo điều kiện để KĐIF thực hiện quyền giám sát, kiểm tra quá trình hình thành tài sản. Việc giám sát, kiểm tra của KĐIF không được cản trở hoặc gây khó khăn cho việc hình thành tài sản.

Điều 19. Trường hợp bên bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại

1. Bên bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại phải thông báo cho KĐIF về việc tổ chức lại pháp nhân trước khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi.
2. Các bên thỏa thuận về việc kế thừa, thực hiện nghĩa vụ trả nợ và hợp đồng bảo đảm trong quá trình tổ chức lại pháp nhân. Nếu không thỏa thuận được thì KĐIF có thể yêu cầu bên bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước thời hạn; nếu không yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước thời hạn thì giải quyết như sau:

a) Trong trường hợp chia pháp nhân thì các pháp nhân mới phải liên đới thực hiện giao dịch bảo đảm;

- b) Trong trường hợp tách pháp nhân thì pháp nhân bị tách và pháp nhân được tách phải liên đới thực hiện giao dịch bảo đảm;
- c) Trong trường hợp hợp nhất, sáp nhập thì pháp nhân hợp nhất, pháp nhân sáp nhập phải thực hiện giao dịch bảo đảm;
- d) Trong trường hợp chuyển đổi doanh nghiệp, chuyển đổi công ty nhà nước thì doanh nghiệp được chuyển đổi phải thực hiện giao dịch bảo đảm.

3. Đổi với hợp đồng bảo đảm được ký kết trước khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi pháp nhân (sau đây gọi là tổ chức lại pháp nhân), mà vẫn còn hiệu lực thì các bên không phải ký kết lại hợp đồng bảo đảm đó khi tổ chức lại pháp nhân.

Đối với giao dịch bảo đảm đã đăng ký thì pháp nhân mới xuất trình văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc tổ chức lại pháp nhân để thực hiện đăng ký thay đổi theo quy định của pháp luật.

Điều 20. Chấm dứt và thanh lý hợp đồng bảo đảm tiền vay

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

- a) Khách hàng, bên bảo lãnh đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho KDIF;
- 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 được xử lý và khách hàng, bên bảo lãnh đã trả hết phần nợ còn thiếu;
- d) Theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

2. Khi hợp đồng bảo đảm tiền vay chấm dứt, KDIF phối hợp với bên bảo đảm thực hiện thanh lý hợp đồng và xóa đăng ký giao dịch 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 CẦM CỐ TÀI SẢN

Điều 21. Giữ tài sản cầm cố

Sau khi nhận chuyển giao tài sản cầm cố, KDIF trực tiếp giữ tài sản cầm cố hoặc ủy quyền cho người thứ ba giữ tài sản cầm cố.

Trường hợp ủy quyền cho người thứ ba giữ tài sản cầm cố thì KDIF vẫn phải chịu trách nhiệm thực hiện các quyền và nghĩa vụ của bên nhận cầm cố theo hợp đồng cầm cố tài sản, theo quy định của pháp luật và Quy chế này.

Điều 22. 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 KDIF 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 KDIF hoặc người thứ ba giữ và sử dụng tài sản;
- b) Được bán tài sản cầm cố, thay thế tài sản cầm cố bằng một tài sản khác, nếu KDIF đồng ý;
- c) Yêu cầu KDIF trả lại tài sản cầm cố, giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cầm cố (nếu có) khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng cầm cố chấm dứt hoặc biện pháp cầm cố được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;
- d) Yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu KDIF hoặc người thứ ba giữ tài sản làm mất, hư hỏng tài sản, giấy tờ về tài sản cầm cố;

2. Nghĩa vụ của bên cầm cố:

- a) Giao tài sản và bản gốc giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản (nếu có) cho KDIF hoặc người thứ ba theo yêu cầu của KDIF, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;
- b) Thông báo cho KDIF về quyền của người thứ ba đối với tài sản cầm cố (nếu có); trong trường hợp không thông báo thì KDIF có quyền hủy hợp đồng cầm cố tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại;
- c) Thanh toán cho KDIF chi phí hợp lý để bảo quản, giữ gìn tài sản cầm cố;
- d) Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Điều 23. Quyền và nghĩa vụ của KDIF khi nhận cầm cố tài sản (bên nhận cầm cố)

1. Quyền của KDIF:

- a) Giữ bản chính giấy chứng nhận 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) Yêu cầu 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;

d) Được sử dụng, khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức của tài sản cầm cố trong thời gian cầm cố, nếu các bên có thỏa thuận;

e) Được bên cầm cố thanh toán các chi phí hợp lý bảo quản tài sản cầm cố khi trả lại tài sản cầm cố.

2. Nghĩa vụ của KDIF:

a) Bảo quản, giữ gìn tài sản cầm cố và bản gốc giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cầm cố đã nhận (nếu có) theo quy định của pháp luật, nếu làm mất hoặc hư hỏng tài sản cầm cố, giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cầm cố thì phải bồi thường thiệt hại cho bên cầm cố;

b) Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn bằng tài sản cầm cố; không được dùng tài sản cầm cố để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự khác;

c) Không được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản cầm cố, nếu không được bên cầm cố đồng ý;

d) Trả lại tài sản cầm cố cho bên cầm cố khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng cầm cố chấp dứt hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

Điều 24. 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 thì KDIF 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; nếu hết thời hạn đó mà bên cầm cố không trả lời thì KDIF thực hiện biện pháp cần thiết để ngăn chặn và có quyền yêu cầu bên cầm cố thanh toán các chi phí hợp lý, nếu KDIF không có lỗi trong việc xảy ra nguy cơ đó.

2. Trường hợp tài sản cầm cố bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị do lỗi của KDIF thì KDIF chịu trách nhiệm bồi thường cho bên cầm cố.

3. Trong trường hợp tài sản cầm cố là vật do người 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 người thứ ba và KDIF được thực hiện theo hợp đồng gửi giữ tài sản.

Điều 25. Cầm cố thẻ tiết kiệm và giấy tờ có giá

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

2. Trong trường hợp nhận cầm cố giấy tờ có giá thì KDIF có quyền yêu cầu người phát hành giấy tờ có giá hoặc Trung tâm lưu ký chứng khoán bảo đảm quyền giám sát của KDIF đối với giấy tờ có giá đó.

Trong trường hợp người phát hành giấy tờ có giá hoặc Trung tâm lưu ký chứng khoán vi phạm cam kết bảo đảm quyền giám sát của KDIF mà gây thiệt hại cho KDIF thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho KDIF, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Trong trường hợp tài sản cầm cố là các loại chứng khoán thuộc đối tượng phải đăng ký, lưu ký chứng khoán thì việc đăng ký cầm cố tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm và việc đăng ký, lưu ký chứng khoán tại Trung tâm lưu ký chứng khoán được thực hiện theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

Mục 2 **BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG THẾ CHẤP TÀI SẢN**

Điều 26. Giữ giấy tờ, tài sản thế chấp

Khi nhận thế chấp tài sản, KDIF 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 người thứ ba giữ tài sản thế chấp, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 27. Quyền, nghĩa vụ của bên bảo đảm khi thế chấp tài sản (bên thế chấp)

1. Quyền của bên thế chấp:

a) Được đầu tư làm tăng giá trị tài sản thế chấp, được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng thuộc tài sản thế chấp theo thỏa thuận;

b) Được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nhưng phải thông báo bằng văn bản theo mẫu do KDIF quy định cho KDIF và bên thuê, bên mượn biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang dùng để thế chấp tại KDIF;

c) Được nhận lại các giấy tờ về tài sản thế chấp đã giao cho KDIF, nhận lại tài sản thế chấp do người thứ ba giữ (nếu tài sản giao cho người 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) Yêu cầu KDIF phối hợp thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm, đăng ký thay đổi giao dịch bảo đảm, đăng ký gia hạn giao dịch bảo đảm, xóa đăng ký thế chấp.

2. Nghĩa vụ của bên thế chấp:

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

b) Giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng tài sản thế chấp cho KDIF, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;

- c) Không được bán, trao đổi, tặng cho, góp vốn bằng tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự khác khi chưa trả hết nợ cho KDIF, trừ trường hợp được KDIF đồng ý bằng văn bản;
- d) Thông báo cho KDIF về tình trạng tài sản thế chấp, tạo điều kiện để KDIF kiểm tra tài sản thế chấp;
- e) Phải áp dụng các biện pháp cần thiết tránh nguy cơ làm mất hoặc giảm sút giá trị tài sản thế chấp, kể cả việc ngừng khai thác, sử dụng các tài sản đó;
- f) Thông báo cho KDIF về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp, nếu có; trong trường hợp không thông báo thì KDIF 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 người thứ ba đối với tài sản thế chấp;
- g) Phối hợp với KDIF thực hiện công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định; nộp lệ phí liên quan đến việc công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm;
- h) Trường hợp tài sản thế chấp mất, hư hỏng mà tài sản đó đã được bảo hiểm, thì khách hàng vay phải tiến hành các thủ tục để KDIF nhận tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm để trả nợ cho KDIF. Nếu khoản tiền nhận được từ tổ chức bảo hiểm chưa đủ để trả nợ, thì khách hàng vay phải bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc trả nợ trước hạn.

Điều 28. Quyền, nghĩa vụ của KDIF khi nhận thế chấp tài sản (bên nhận thế chấp)

1. Quyền của KDIF:

- a) Giữ bản gốc giấy tờ về quyền sở hữu tài sản thế chấp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ về quyền thu hưởng tiền bảo hiểm (nếu có) và các giấy tờ khác liên quan đến tài sản thế chấp, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;
- b) Được xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp theo định kỳ hoặc đột xuất nhưng không gây cản trở việc khai thác, sử dụng tài sản thế chấp. Trường hợp tài sản thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai, được giám sát, kiểm tra quá trình hình thành tài sản thế chấp nhưng không được cản trở hoặc gây khó khăn cho việc hình thành tài sản.
- c) Yêu cầu bên thuê, mượn tài sản thế chấp chấm dứt việc sử dụng tài sản thế chấp, cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nếu việc sử dụng làm mất hoặc giảm sút giá trị tài sản đó;
- d) Yêu cầu bên thế chấp cung cấp các thông tin chính xác về thực trạng tài sản thế chấp và áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản thế chấp trong trường hợp có nguy cơ làm mất hoặc giảm sút giá trị tài sản do việc khai thác, sử dụng tài sản thế chấp;

e) Quyết định xử lý tài sản thế chấp và yêu cầu bên thế chấp hoặc người thứ ba giữ tài sản thế chấp giao tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật khi bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

2. Nghĩa vụ của KDIF:

a) Bảo quản những giấy tờ về tài sản thế chấp nhận từ bên thế chấp và giao lại 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) Tạo điều kiện thuận lợi cho bên bảo đảm khai thác sử dụng tài sản bảo đảm tiền vay phù hợp với quy định tại hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật;

c) Phối hợp với bên thế chấp thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm, đăng ký thay đổi giao dịch bảo đảm, đăng ký gia hạn giao dịch bảo đảm, xóa đăng ký thế chấp.

Điều 29. Quyền của KDIF 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 KDIF, thì KDIF có quyền thu hồi tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp KDIF không thực hiện quyền thu hồi tài sản thế chấp, không thu hồi nợ trước hạn thì KDIF 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 thay thế 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 KDIF 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 không làm thay đổi thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm.

Điều 30. Cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp; thế chấp tài sản đang cho thuê

1. Trường hợp bên thế chấp cho thuê hoặc cho mượn tài sản thế chấp mà không thông báo cho bên thuê hoặc bên mượn về việc tài sản đang được dùng để thế chấp theo quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 27 gây ra thiệt hại thì phải bồi thường cho bên thuê hoặc bên mượn.

2. Hợp đồng cho thuê, cho mượn tài sản đang thế chấp chấm dứt khi tài sản thế chấp bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Bên thuê, bên mượn phải giao tài sản cho KDIF để xử lý, trừ trường hợp KDIF và bên thuê, bên mượn có thoả thuận khác.

3. Trường hợp thế chấp tài sản đang cho thuê thì bên thế chấp phải thông báo về việc cho thuê tài sản với KDIF; nếu tài sản đó bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ 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.

Điều 31. 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

1. Bên thế chấp phải thông báo ngay cho KDIF và phải sửa chữa, bổ sung hoặc thay thế tài sản khác có giá trị tương đương hoặc bổ sung, thay thế biện pháp bảo đảm khác, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

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

Điều 32. Đầu tư vào tài sản thế chấp

1. Trường hợp bên thế chấp đầu tư vào tài sản thế chấp và dùng phần tài sản tăng thêm do đầu tư để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác hoặc người thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp và nhận thế chấp chính phần tài sản tăng thêm do đầu tư thì bên bảo đảm phải thông báo trước cho KDIF để giải quyết như sau:

a) Nếu phần tài sản tăng thêm có thể tách rời khỏi tài sản thế chấp mà không làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp so với giá trị của tài sản đó khi đầu tư thì KDIF có quyền tách phần tài sản mà KDIF nhận thế chấp để xử lý khi phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

b) Nếu phần tài sản tăng thêm do đầu tư không thể tách rời khỏi tài sản thế chấp thì tài sản thế chấp được xử lý toàn bộ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho KDIF và các bên cùng nhận bảo đảm.

Thứ tự ưu tiên thanh toán giữa KDIF và các bên cùng nhận bảo đảm được xác định theo thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm.

2. Trường hợp bên thế chấp hoặc người thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp (sau đây gọi là người đã đầu tư vào tài sản thế chấp), nhưng không dùng phần tài sản tăng thêm do đầu tư để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì giải quyết như sau:

a) Nếu phần tài sản tăng thêm do đầu tư có thể tách rời khỏi tài sản thế chấp mà không làm mất hoặc giảm giá trị của tài sản thế chấp thì khi xử lý tài sản bảo đảm người đã đầu tư vào tài sản thế chấp có quyền tách phần tài sản tăng thêm do đầu tư ra khỏi tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

b) Nếu phần tài sản tăng thêm do đầu tư không thể tách rời khỏi tài sản thế chấp hoặc nếu tách rời sẽ làm mất hoặc giảm giá trị của tài sản thế chấp thì người đã đầu tư vào tài sản thế chấp không được tách phần tài sản tăng thêm do đầu tư ra khỏi tài sản thế chấp, nhưng khi xử lý tài sản thế chấp thì người đã đầu tư vào tài sản thế chấp được ưu tiên thanh toán phần giá trị tăng thêm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 33. Giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho người yêu cầu đăng ký thế chấp

1. Trong trường hợp các bên có thoả thuận hoặc pháp luật cho phép dùng quyền sử dụng đất hoặc tài sản có đăng ký quyền sở hữu để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự thì KDIF hoặc người thứ ba đang giữ 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 thế chấp, trừ trường hợp các bên cùng nhận bảo đảm có thoả thuận khác về việc thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm.

2. Trong thời hạn năm ngày, kể từ ngày hoàn thành việc đăng ký giao dịch bảo đảm, người yêu cầu đăng ký có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho bên nhận thế chấp hoặc người thứ ba có quyền giữ giấy chứng nhận đó, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Mục 3 BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG BẢO LÃNH

Điều 34. Căn cứ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

Bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong các trường hợp sau:

1. Khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà khách hàng (bên được bảo lãnh) không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ đối với KDIF.
2. Bên được bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với KDIF trước thời hạn do vi phạm hợp đồng tín dụng, nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ;
3. Các căn cứ khác nếu pháp luật có quy định.

Điều 35. Quyền và nghĩa vụ của bên bảo lãnh

1. Bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi và phí (nếu có) cho KDIF theo thoả thuận và đúng thời hạn theo thông báo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh;

2. Đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo hợp đồng bảo đảm tiền vay, nếu bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ 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 KDIF, nếu không đủ thì bên bảo lãnh phải 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 nghĩa vụ bảo lãnh.

4. Bên bảo lãnh thông báo cho bên được bảo lãnh về việc đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh; nếu không thông báo mà bên được bảo lãnh tiếp tục thực hiện nghĩa vụ với KDIF thì bên bảo lãnh không có quyền yêu cầu bên được bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ đối với mình. Bên bảo lãnh có quyền yêu cầu KDIF hoàn trả những gì đã nhận từ bên bảo lãnh.

Điều 36. Quyền và nghĩa vụ của KDIF (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 nếu bên bảo lãnh có dấu hiệu tẩu tán tài sản để tránh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh;

3. Yêu cầu người có hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền của KDIF phải chấm dứt hành vi đó;

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

Điều 37. Thông báo về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

Trong thời hạn do KDIF ám định kể từ ngày phát sinh căn cứ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo quy định tại Điều 35 Quy chế này, KDIF thông báo cho bên bảo lãnh về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Nếu bên được bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước thời hạn do vi phạm hợp đồng tín dụng, nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì KDIF phải nêu rõ lý do trong thông báo việc bên được bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước thời hạn;

KDIF thỏa thuận với bên bảo lãnh về thời hạn để bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho bên được bảo lãnh.

Điều 38. Xử lý tài sản của bên bảo lãnh

Việc xử lý tài sản của bên bảo lãnh theo quy định tại Khoản 2, Điều 35 được thực hiện như sau:

1. Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về việc cầm cố, thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thì tài sản cầm cố, thế chấp được xử lý theo quy định tại Mục 1, Mục 2, Chương II Quy chế này.

2. Trong trường hợp các bên không có thỏa thuận về việc cầm cố, thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thì bên bảo lãnh phải giao tài sản thuộc sở hữu của mình cho KDIF xử lý theo yêu cầu của KDIF, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Nếu bên bảo lãnh không giao tài sản thì KDIF có quyền khởi kiện theo quy định của pháp luật.

3. Tại thời điểm xử lý tài sản của bên bảo lãnh nếu bên bảo lãnh không có tài sản để xử lý hoặc khoản tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ thanh toán

nghĩa vụ được bảo lãnh thì trong phạm vi nghĩa vụ được bảo lãnh, KĐIF có quyền yêu cầu bên bảo lãnh phải giao tài sản có được sau thời điểm xử lý cho mình để tiếp tục xử lý.

Điều 39. Thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các bên cùng nhận bảo lãnh và giữa bên nhận bảo lãnh với bên nhận cầm cố, bên nhận thế chấp

1. Các bên cùng nhận bảo lãnh có cùng thứ tự ưu tiên thanh toán. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản của bên bảo lãnh được chia cho các bên cùng nhận bảo lãnh theo tỷ lệ tương ứng với nghĩa vụ được bảo lãnh.

2. Trong trường hợp hợp đồng cầm cố, hợp đồng thế chấp đã được đăng ký theo quy định của pháp luật thì bên nhận cầm cố, bên nhận thế chấp được ưu tiên thanh toán trước bên nhận bảo lãnh.

3. Trong trường hợp hợp đồng cầm cố, hợp đồng thế chấp chưa đăng ký theo quy định của pháp luật thì thứ tự ưu tiên thanh toán giữa bên nhận bảo lãnh với bên nhận cầm cố, bên nhận thế chấp được xác định theo thứ tự xác lập giao dịch bảo đảm.

Điều 40. Thực hiện nghĩa vụ 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 KĐIF 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 KĐIF có quyền yêu cầu bên được bảo lãnh thanh toán phần nợ còn thiếu;

b) Nếu nghĩa vụ bảo lãnh chưa phát sinh thì KĐIF yêu cầu bên được bảo lãnh phải thay thế biện pháp bảo lãnh 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 bảo lãnh được giải quyết như sau:

a) Nếu việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải do chính bên bảo lãnh thực hiện theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật thì bảo lãnh chấm dứt;

b) Nếu việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh không phải do chính bên bảo lãnh thực hiện thì bảo lãnh không chấm dứt. Người thừa kế của bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thay cho bên bảo lãnh theo quy định tại Bộ luật dân sự. Người thừa kế đã thực hiện nghĩa vụ thay cho bên bảo lãnh thì có các quyền của bên bảo lãnh đối với bên được bảo lãnh.

Chương IV
XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY
Mục 1
NGUYÊN TẮC VÀ TRƯỜNG HỢP ÁP DỤNG

Điều 41. Nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm

1. Trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ trả nợ tại Kdif thì việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo thỏa thuận của các bên; nếu không có thỏa thuận thì được bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ trả nợ tại Kdif và tại tổ chức tín dụng hoặc tổ chức tài chính khác, nếu phải xử lý tài sản để thực hiện một nghĩa vụ trả nợ đến hạn, thì các nghĩa vụ trả nợ khác tuy chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn và tài sản đó được xử lý để thu hồi nợ.

Việc xử lý tài sản được thực hiện theo thỏa thuận của các bên; nếu không có thỏa thuận hoặc không thỏa thuận được thì tài sản bảo đảm được bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

3. Việc xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện khách quan, công khai, minh bạch; thủ tục thuận tiện; bảo đảm được quyền lợi và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bảo đảm, của cá nhân, tổ chức có liên quan và theo quy định của pháp luật.

4. Người xử lý tài sản bảo đảm là Kdif hoặc người thứ ba được Kdif ủy quyền, trừ trường hợp các bên tham gia giao dịch bảo đảm có thỏa thuận khác.

Kdif căn cứ nội dung đã được thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm để tiến hành xử lý tài sản bảo đảm mà không cần phải có văn bản ủy quyền xử lý tài sản của bên bảo đảm.

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

6. Các chi phí phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm do bên bảo đảm chịu. Tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm sau khi trừ chi phí xử lý, Kdif thu nợ theo thứ tự: gốc (quá hạn, trong hạn), lãi (quá hạn, trong hạn), tiền phạt và các 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 nghĩa vụ huy động các nguồn vốn hợp pháp khác để hoàn trả ngay cho Kdif. Trường hợp khác, Giám đốc Kdif 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.

7. Trường hợp chủ sở hữu tài sản bảo đảm bị khởi tố về một hành vi phạm tội không liên quan đến việc vay vốn hoặc không liên quan đến nguồn gốc hình thành

tài sản bảo đảm thì tài sản bảo đảm của người đó không bị kê biên theo quy định của pháp luật. KĐIF phải có biện pháp cần thiết để quản lý tài sản bảo đảm và thực hiện xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Quy chế này.

8. Trong trường hợp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, nhà ở thì tổ chức, cá nhân mua tài sản bảo đảm hoặc nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm phải thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp tổ chức, cá nhân không thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì chỉ được hưởng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị nhà ở.

Điều 42. Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm

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

1. Khách hàng có nợ quá hạn trong thời gian ba (3) tháng liên tiếp.
2. Khách hàng vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm tiền vay phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho KĐIF trước thời hạn nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ;
3. Trường hợp bên bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại, nếu không thỏa thuận được việc kế thừa, thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nghĩa vụ bảo đảm đối với KĐIF của các pháp nhân mới và khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của KĐIF, thì KĐIF có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ;
4. Trường hợp khách hàng bị giải thể theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền trước khi đến hạn trả nợ, thì nghĩa vụ trả nợ tuy chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn, nếu khách hàng không trả nợ và không xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ thì KĐIF có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ;
5. Trường hợp khách hàng bị phá sản thì việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ được thực hiện theo quy định của pháp luật về phá sản;
- Trong trường hợp bên bảo đảm là người thứ ba cầm cố, thế chấp tài sản bị phá sản, nếu nghĩa vụ trả nợ đã đến hạn mà khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được xử lý để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật về phá sản; nếu nghĩa vụ trả nợ chưa đến hạn thì tài sản bảo đảm được xử lý để thu hồi nợ theo thỏa thuận của các bên; trường hợp không có thỏa thuận thì tài sản bảo đảm được xử lý theo quy định của pháp luật về phá sản để thực hiện nghĩa vụ khác của bên bảo đảm.
6. Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật quy định.

Mục 2

THỦ TỤC XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐÁM

Điều 43. Thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ

1. Trước khi xử lý tài sản bảo đảm, KDIF phải thông báo bằng văn bản về việc xử lý tài sản bảo đảm cho các bên cùng nhận bảo đảm khác theo địa chỉ được bên bảo đảm cung cấp hoặc đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

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

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

- a) Lý do xử lý tài sản;
- b) Nghĩa vụ được bảo đảm;
- c) Mô tả tài sản;
- d) Phương thức, thời gian, địa điểm xử lý tài sản bảo đảm.

4. Trong trường hợp KDIF không thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 1, Điều này mà gây thiệt hại cho các bên cùng nhận bảo đảm trong giao dịch bảo đảm đã được đăng ký thì KDIF phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Điều 44. Thời hạn xử lý tài sản bảo đảm

Tài sản bảo đảm được xử lý trong thời hạn do các bên thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận thì KDIF có quyền quyết định về thời hạn xử lý tài sản bảo đảm, nhưng không được trước bảy (07) ngày làm việc đối với động sản hoặc mười lăm (15) ngày làm việc 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 43 Quy chế này.

Điều 45. Giao nhận, thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý

1. KDIF yêu cầu bên bảo đảm giao tài sản bảo đảm và các giấy tờ có liên quan đến tài sản bảo đảm theo thông báo của KDIF; nếu hết thời hạn ấn định trong thông báo mà bên giữ tài sản bảo đảm không giao tài sản thì KDIF có quyền thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết.

2. Khi thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm, KDIF có trách nhiệm:

a) Thông báo trước bằng văn bản cho người giữ tài sản về việc áp dụng biện pháp thu giữ tài sản bảo đảm trong thời hạn năm (05) ngày làm việc. Văn bản thông báo phải ghi rõ lý do, thời gian thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm, quyền và nghĩa vụ của các bên;

b) Không được áp dụng các biện pháp vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội trong quá trình thu giữ tài sản bảo đảm.

3. Trong trường hợp người giữ tài sản bảo đảm là người thứ ba thì bên bảo đảm có trách nhiệm phối hợp với KDIF thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm.

4. Bên bảo đảm hoặc người thứ ba giữ tài sản bảo đảm phải chịu các chi phí hợp lý, cần thiết cho việc thu giữ tài sản bảo đảm; trong trường hợp không giao tài sản để xử lý hoặc có hành vi cản trở việc thu giữ hợp pháp tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho bên nhận bảo đảm thì phải bồi thường.

5. Trong quá trình tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm, nếu bên giữ tài sản bảo đảm có dấu hiệu chống đối, cản trở, gây mất an ninh, trật tự nơi công cộng hoặc có hành vi vi phạm pháp luật khác thì KDIF có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và cơ quan Công an nơi tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình áp dụng các biện pháp theo quy định của pháp luật để giữ gìn an ninh, trật tự, bảo đảm cho KDIF thực hiện quyền thu giữ tài sản bảo đảm.

Điều 46. Khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm trong thời gian chờ xử lý

1. Trong thời gian chờ xử lý tài sản bảo đảm, KDIF được khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm hoặc cho phép bên bảo đảm hoặc ủy quyền cho người thứ ba khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm theo đúng tính năng và công dụng của tài sản. Việc cho phép hoặc ủy quyền khai thác, phương thức khai thác và việc xử lý hoa lợi, lợi tức thu được phải được lập thành văn bản.

2. Trong quá trình khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm trước khi xử lý, KDIF hoặc người được cho phép, được ủy quyền khai thác có quyền sửa chữa, nâng cấp tài sản bảo đảm để nâng cao công dụng của tài sản.

3. Hoa lợi, lợi tức thu được trong quá trình khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm phải được hạch toán riêng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Sau khi trừ các chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản, số tiền còn lại được dùng để thanh toán nợ cho KDIF.

Điều 47. Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm

1. Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm được xác định như sau:

a) Trong trường hợp giao dịch bảo đảm được đăng ký thì việc xác định thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm được xác định theo thứ tự đăng ký;

b) Trong trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự mà có giao dịch bảo đảm có đăng ký, có giao dịch bảo đảm không đăng ký thì giao dịch bảo đảm có đăng ký được ưu tiên thanh toán;

c) Trong trường hợp một tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự mà các giao dịch bảo đảm đều không có đăng ký thì thứ tự ưu tiên thanh toán được xác định theo thứ tự xác lập giao dịch bảo đảm.

2. Các bên cùng nhận bảo đảm bằng một tài sản có quyền thoả thuận về việc 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.

Điều 48. 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, thông báo 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) Thuế và các khoản phí nộp ngân sách Nhà nước có liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm (nếu có).

c) Gốc (quá hạn, trong hạn), lãi (quá hạn, trong hạn), tiền phạt và các chi phí khác (nếu có) cho KDIF tính đến ngày bên bảo đảm hoặc bên giữ tài sản giao tài sản bảo đảm cho KDIF để xử lý.

2. Trường hợp KDIF ứng trước để thanh toán các chi phí xử lý tài sản hoặc các khoản thuế và các khoản phí, lệ phí nộp ngân sách Nhà nước thì KDIF được thu hồi số tiền ứng trước này trước khi thanh toán lãi quá hạn, gốc quá hạn, lãi trong hạn, gốc trong hạn, trừ trường hợp bên bảo đảm đã thanh toán lại số tiền ứng trước cho KDIF.

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 bảo đảm quy định tại khoản 3, Điều 46) lớn hơn số nợ phải trả, thì phần chênh lệch thừa được hoàn lại cho bên bảo đảm. Khách hàng có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ nếu khoản tiền thu được không đủ để thanh toán khoản nợ phải trả và những chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm.

Trường hợp Kdif 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 Kdif 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 nợ vay; khách hàng có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ nếu các khoản thu trên nhỏ hơn gốc (quá hạn, trong hạn), lãi (quá hạn, trong hạn), tiền phạt và các chi phí khác (nếu có) liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm.

4. Trường hợp bên bảo đảm làm tăng giá trị sau khi đầu tư, sửa chữa, nâng cấp tài sản thì phần giá trị tăng thêm của tài sản bảo đảm được coi là một phần trong giá trị tài sản bảo đảm để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ ban đầu. Khi xử lý tài sản bảo đảm, Kdif 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 Kdif để thu hồi nợ. Số tiền này được dùng để thanh toán khoản nợ của khách hàng.

6. Sau khi tài sản bảo đảm được xử lý để thu hồi nợ, trường hợp giá trị thu được không đủ để trả hết nợ vay thì khách hàng phải tiếp tục nhận nợ với Kdif theo quy định.

Điều 49. Tranh chấp và giải quyết tranh chấp

Trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm, nếu phát sinh tranh chấp giữa Kdif, khách hàng, 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 trọng tài thương mại hoặc tòa án có thẩm quyền.

Mục 3

PHƯƠNG THỨC XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐAM

Điều 50. Các phương thức xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận

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

Điều 51. Bán tài sản bảo đảm

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

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

a) Các bên có quyền tự thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định giá tài sản để có cơ sở xác định giá bán tài sản bảo đảm;

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

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

Điều 52. Nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm

Trong trường hợp các bên thỏa thuận về việc KĐIF nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm thì việc nhận chính tài sản bảo đảm được thực hiện như sau:

1. Các bên có quyền tự thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định giá tài sản để có cơ sở xác định giá trị của tài sản bảo đảm;

2. Trong trường hợp giá trị của tài sản bảo đảm lớn hơn giá trị của nghĩa vụ được bảo đảm thì KĐIF phải thanh toán số tiền chênh lệch đó cho bên bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;

3. KĐIF phải xuất trình văn bản chứng minh quyền được xử lý tài sản bảo đảm và kết quả xử lý tài sản bảo đảm cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm.

Điều 53. Xử lý tài sản bảo đảm là quyền đòi nợ

1. KĐIF có quyền yêu cầu người thứ ba là người có nghĩa vụ trả nợ chuyển giao các khoản tiền hoặc tài sản khác cho mình hoặc cho người được ủy quyền. Trong trường hợp người có nghĩa vụ trả nợ yêu cầu thì KĐIF phải chứng minh quyền được đòi nợ.

2. Trường hợp KĐIF đồng thời là người có nghĩa vụ trả nợ thì KĐIF được bù trừ khoản tiền đó.

Điều 54. Xử lý tài sản bảo đảm là động sản trong trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý

Trong trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm là động sản, thì tài sản bảo đảm được bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Riêng đối với tài sản bảo đảm có thể xác định được giá cụ thể, rõ ràng trên thị trường thì KĐIF được bán theo giá thị trường mà không phải qua thủ tục bán đấu giá, đồng thời phải thông báo cho bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm khác (nếu có).

Điều 55. Xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý

1. Trong trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì KĐIF thực hiện bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá để thu hồi nợ.

2. Trong trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người mua, người nhận chính tài sản gắn liền với đất đó được tiếp tục sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong hợp đồng về quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp và người sử dụng đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

3. Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Các bên có quyền tự thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định giá tài sản để có cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được thanh toán trước cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

4. Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất.

Điều 56. Chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm

1. Người mua tài sản bảo đảm, người nhận chính tài sản bảo đảm thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm đối với mình có quyền sở hữu tài sản đó. Thời điểm chuyển quyền sở hữu được xác định như sau:

a) Quyền sở hữu đối với tài sản mua bán được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm tài sản được chuyển giao, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

b) Đối với tài sản mua bán mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì quyền sở hữu được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản đó.

2. Trong trường hợp tài sản bảo đảm có đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng thì người nhận chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

Thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm được thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản. Trong trường hợp pháp luật quy định việc chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản phải có sự đồng ý bằng văn bản của chủ sở hữu, hợp đồng mua bán tài sản giữa chủ sở hữu tài sản hoặc người phải thi hành án với người mua tài sản về việc xử lý tài sản bảo đảm thì hợp đồng cầm cố tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản được dùng để thay thế cho các loại giấy tờ này.

Điều 57. Quyền nhận lại tài sản bảo đảm

Trước thời điểm xử lý tài sản bảo đảm mà bên bảo đảm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình đối với KDIF và thanh toán các chi phí phát sinh do việc chậm thực hiện nghĩa vụ thì có quyền nhận lại tài sản đó, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác về thời điểm được nhận lại tài sản bảo đảm trước khi xử lý.

Chương V TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 58. Hiệu lực thi hành

Quy chế này bao gồm 60 điều, có hiệu lực kể từ ngày ký Quyết định ban hành.

Điều 59. Triển khai thực hiện

Giám đốc KDIF chịu trách nhiệm triển khai thực hiện Quy chế này. Người lao động tại KDIF phải chấp hành đúng quy định tại quy chế này; nếu vi phạm gây thiệt hại đến vốn và tài sản của Nhà nước sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật và Quy định của KDIF.

Điều 60. Sửa đổi, bổ sung Quy chế

Việc sửa đổi, bổ sung Quy chế này do Hội đồng quản lý Kdif quyết định theo đề nghị của Giám đốc Kdif./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ
PHÓ CHỦ TỊCH**



Võ Thành Công