

Số: 03/QĐ-HĐQL

Đồng Tháp, ngày 20 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế bảo đảm tiền vay
của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp**

HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Căn cứ Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 02/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc thành lập Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp;

Căn cứ Quyết định số 1446/QĐ-UBND ngày 20/5/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp;

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24/11/2015;

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 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Căn cứ Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

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 Nghị quyết số 01/NQ-HĐQL ngày 01/4/2026 của Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp về Phiên họp Hội đồng quản lý thường kỳ Quỹ 1/2026;

Theo đề nghị của Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy chế bảo đảm tiền vay của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp”.

Điều 2. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 09/QĐ-QĐTPT ngày 07/3/2016 của Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Tiền Giang về ban hành Quy chế bảo đảm tiền vay của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Tiền Giang.

Điều 3. Hội đồng quản lý, Ban Kiểm soát, Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- P.KH-TH; P.TD; P.TC-KT;
- Lưu: VT, P.TĐ (H).

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ QUỸ
CHỦ TỊCH



PHÓ CHỦ TỊCH UBND TỈNH
Trần Văn Dũng



QUY CHẾ

Bảo đảm tiền vay của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 03/QĐ-HĐQL ngày 20/5/2026
của Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về bảo đảm tiền vay trong hoạt động cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp (sau đây gọi là Quỹ) đối với các chủ đầu tư vay vốn tại Quỹ.

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 Quỹ áp dụng các biện pháp nhằm phòng ngừa rủi ro, tạo cơ sở kinh tế và pháp lý để thu hồi được các khoản nợ mà Quỹ đã cho chủ đầu tư vay.

2. “Bên vay vốn” là các chủ đầu tư dự án thuộc đối tượng cho vay theo quy định của Quỹ.

3. Bên bảo đảm: là bên cầm cố, bên thế chấp, bên đặt cọc, bên ký cược, bên ký quỹ, bên mua trong hợp đồng mua bán tài sản có bảo lưu quyền sở hữu, bên bảo lãnh, bên có nghĩa vụ trong hợp đồng song vụ đối với biện pháp cầm giữ.

4. “Bên nhận bảo đảm” là Quỹ với tư cách là bên nhận cầm cố, bên nhận thế chấp, bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược, bên có quyền trong ký quỹ, bên bán trong hợp đồng mua bán tài sản có bảo lưu quyền sở hữu, bên nhận bảo lãnh, bên có quyền trong hợp đồng song vụ đối với biện pháp cầm giữ.

5. “Tài sản bảo đảm tiền vay” là tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên vay vốn tại Quỹ và được phép giao dịch theo quy định của pháp luật tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm.

6. “Tài sản hình thành từ tương lai” có thể là tài sản chưa hình thành hoặc đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu sau thời điểm giao dịch (không bao gồm quyền sử dụng đất).

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

8. “Hợp đồng bảo đảm tiền vay” là văn bản thỏa thuận giữa Quỹ với bên bảo đảm và bên vay vốn về việc áp dụng biện pháp bảo đảm tiền vay để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của bên vay vốn tại Quỹ, bao gồm hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng cầm cố...

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

10. “Thế chấp tài sản” là việc bên thế chấp dùng tài sản thuộc quyền sở hữu, của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên vay vốn tại Quỹ và không thực hiện giao tài sản đó cho Quỹ.

11. “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.

12. “Bảo lãnh” là việc bên bảo lãnh cam kết với Quỹ về việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho bên vay vốn nếu đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng mà bên vay vốn không trả được nợ cho Quỹ.

13. “Thời hạn hợp lý” là khoảng thời gian được hình thành theo thói quen đã được xác lập giữa các bên hoặc là khoảng thời gian mà trong điều kiện bình thường, các bên trong hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm hoặc chủ thể khác có quyền, lợi ích liên quan có thể thực hiện được quyền, nghĩa vụ của mình.

Điều 3. Nguyên tắc bảo đảm tiền vay

1. Tùy thuộc vào từng dự án cụ thể, Quỹ xem xét, sử dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay theo quy định tại Quy chế này và quy định của pháp luật.

2. Một khoản vay có thể được bảo đảm thực hiện bằng nhiều biện pháp bảo đảm. Trường hợp khoản vay bị vi phạm hợp đồng tín dụng thì Quỹ lựa chọn một biện pháp bảo đảm hoặc áp dụng tất cả các biện pháp bảo đảm.

3. Một khoản vay có thể được bảo đảm thực hiện bằng nhiều tài sản. Phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của từng tài sản do Quỹ xác định và thỏa thuận với bên bảo đảm.

4. Khi bên vay vốn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Quỹ được xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật và hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm đã ký giữa các bên hoặc yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay theo hợp đồng bảo lãnh.

Điều 4. Biện pháp bảo đảm tiền vay

Tùy từng dự án cụ thể, Quỹ có thể lựa chọn một, một số hoặc tất cả các biện pháp bảo đảm tiền vay sau:

1. Cầm cố, thế chấp bằng tài sản hiện có của bên vay vốn hoặc bên thứ ba.
2. Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai.
3. Bảo lãnh.
4. Các biện pháp bảo đảm tiền vay khác phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 5. Điều kiện đối với bên bảo đảm

1. Đối với chủ đầu tư:

Chủ đầu tư đáp ứng đủ điều kiện vay vốn theo Quy chế cho vay của Quỹ.

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

a) Đối với bên thứ ba là công dân Việt Nam thì phải có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Đối với người thứ ba là pháp nhân Việt Nam thì phải có năng lực pháp luật dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam;

b) 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 cầm cố, bên thế chấp; 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

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

1. Tài sản bảo đảm phải thuộc quyền sở hữu, quyền quản lý, quyền sử dụng hợp pháp của bên bảo đảm.

a) Đối với tài sản là quyền sử dụng đất, phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm và được thế chấp theo quy định của pháp luật, còn trong thời hạn sử dụng và không bị nợ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

b) Đối với tài sản của doanh nghiệp nhà nước thì phải là tài sản được nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý, sử dụng và cho phép dùng để bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật và quy định nội bộ của doanh nghiệp đó;

c) Đối với tài sản hình thành trong tương lai thì tài sản đó phải thuộc quyền sở hữu hợp pháp, toàn bộ 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 bảo đảm, tài sản bảo đảm không là đối tượng tranh chấp dưới bất kỳ hình thức nào.

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

5. Tài sản bảo đảm tiền vay phải được mua bảo hiểm trong suốt thời gian tham gia giao dịch bảo đảm tại Quỹ nếu thuộc đối tượng bắt buộc mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật.

Trường hợp cần thiết để đảm bảo an toàn vốn, Quỹ yêu cầu mua bảo hiểm đối với tài sản bảo đảm tiền vay không thuộc đối tượng bắt buộc mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật. Việc mua bảo hiểm tài sản bảo đảm phải đáp ứng Quỹ là Bên thụ hưởng bảo hiểm đầu tiên, duy nhất, không hủy ngang toàn bộ quyền và các lợi ích của Bên được bảo hiểm theo Hợp đồng Bảo hiểm tương ứng.

Điều 7. Tài sản bảo đảm tiền vay

1. Tài sản hiện có, gồm:

a) Máy móc, thiết bị, dây chuyền công nghệ, phương tiện vận tải, vàng miếng và các vật có giá trị khác;

b) Tiền mặt bằng đồng Việt Nam hoặc ngoại tệ, số dư tiền gửi bằng đồng Việt Nam hoặc ngoại tệ của bên bảo đảm tại các tổ chức tín dụng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam;

c) Trái phiếu, cổ phiếu, tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi, các giấy tờ trị giá được bằng tiền và được phép giao dịch theo quy định của pháp luật;

d) Quyền sử dụng đất mà pháp luật về đất đai quy định được thế chấp;

e) Tài sản gắn liền với đất, bao gồm: Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở và công trình xây dựng và các loại tài sản gắn liền với đất khác;

- g) Các tài sản khác theo quy định của pháp luật
- 2. Tài sản hình thành trong tương lai của dự án/phương án vay vốn
- 3. Các tài sản bảo đảm khác theo quy định của pháp luật
- a) Hoa lợi, lợi tức và các quyền khác phát sinh từ tài sản bảo đảm cũng thuộc tài sản bảo đảm, nếu các bên không có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định;
- b) Tài sản có vật phụ, vật đồng bộ, vật đặc định thì vật phụ gắn với tài sản đó thuộc tài sản bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định;
- c) Trường hợp tài sản bảo đảm được bảo hiểm thì khoản tiền phát sinh từ bảo hiểm cũng thuộc tài sản bảo đảm;
- d) Các tài sản bảo đảm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Phạm vi bảo đảm tiền vay

1. Quỹ có thể áp dụng một hoặc nhiều biện pháp bảo đảm tiền vay đối với một khoản vay.
2. Một khoản vay tại Quỹ có thể được bảo đảm bằng nhiều tài sản khác nhau. Phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của từng tài sản trong số các tài sản bảo đảm được xác định theo thỏa thuận của bên bảo đảm và Quỹ.
3. Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm tiền vay cho một hoặc nhiều khoản vay khác nhau tại Quỹ, với điều kiện giá trị tài sản bảo đảm phải lớn hơn tổng giá trị các khoản vay tại Quỹ.
4. Một tài sản có thể được dùng bảo đảm tiền vay đồng thời tại Quỹ và các tổ chức tín dụng khác. Việc dùng tài sản để bảo đảm cho các nghĩa vụ trả nợ tại Quỹ và các tổ chức tín dụng khác, phải đáp ứng các điều kiện:
 - a) Quỹ và các tổ chức tín dụng khác nếu cùng nhận một tài sản bảo đảm phải thỏa thuận với nhau bằng văn bản cử đại diện giữ bản chính giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm và việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ nếu chủ đầu tư không trả được nợ;
 - b) Giá trị tài sản bảo đảm được xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm phải lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác hoặc Quỹ và chủ đầu tư có thỏa thuận khác;
 - c) Các giao dịch bảo đảm liên quan đến tài sản này phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm.
5. Nghĩa vụ trả nợ của chủ đầu tư đối với Quỹ, bao gồm toàn bộ số tiền vay, lãi phát sinh phải trả, các khoản chi phí phát sinh có liên quan đến tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật, quy định của Quỹ và hợp đồng tín dụng đã ký

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

1. Trường hợp chủ đầu tư đã thực hiện được một phần nghĩa vụ trả nợ, có uy tín trong quan hệ tín dụng với Quỹ; dự án/phương án đầu tư kinh doanh có hiệu quả kinh tế thì chủ đầu tư có thể rút bớt tài sản bảo đảm nếu được Quỹ chấp thuận và việc rút bớt tài sản bảo đảm này không ảnh hưởng đến nghĩa vụ trả nợ có bảo đảm bằng tài sản cho khoản nợ vay còn lại.
2. Quỹ được yêu cầu chủ đầu tư 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. Trường

hợp khách hàng không bổ sung thêm tài sản bảo đảm, thì phải trả nợ trước hạn tương ứng với giá trị tài sản bị giảm sút so với phạm vi bảo đảm.

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

4. Thẩm quyền xem xét cho rút bớt, bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm do Giám đốc Quỹ quyết định.

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, Quỹ 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 tài sản bảo đảm bao gồm:

1. Các giấy tờ pháp lý về bên bảo đảm:
 - a) Quyết định thành lập của cơ quan có thẩm quyền hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
 - b) Điều lệ hoạt động;
 - 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 quản lý, quyền sử dụng tài sản bảo đảm;
 - b) Chứng thư định giá hoặc biên bản thoả 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. Xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay

1. Việc định giá tài sản bảo đảm tiền vay để cho vay phải bảo đảm việc thu hồi đủ nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn và các chi phí khác liên quan đến khoản vay.
2. Tài sản bảo đảm tiền vay phải được xác định giá trị tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm, việc xác định giá trị tài sản tại thời điểm này chỉ để làm cơ sở xác định mức cho vay của Quỹ và không áp dụng khi xử lý tài sản để thu hồi nợ. Việc xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay phải được lập thành văn bản riêng kèm theo hợp đồng bảo đảm.

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

Việc xác định giá trị tài sản bảo đảm do Quỹ và bên bảo đảm thoả thuận trên cơ sở khung giá do Nhà nước quy định tại thời điểm xác định; giá mua, giá trị còn lại trên sổ sách kế toán hoặc thuê tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn thẩm định giá hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật thực hiện, chi phí do bên bảo đảm thanh toán.

Nếu giá trị tài sản bảo đảm tiền vay do thuê tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn thực hiện trên cơ sở giá trị trường tại thời điểm thẩm định thì được dùng cho Quỹ tham khảo để xác định giá trị tài sản bảo đảm.

4. Xác định giá trị đối với quyền sử dụng đất:

Giá trị quyền sử dụng đất bảo đảm tiền vay được xác định theo một trong những cách sau:

- a) Theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành;
- b) Thuê tổ chức tư vấn, tổ chức có chức năng chuyên môn thẩm định giá hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật, chi phí do bên bảo đảm thanh toán;
- c) Giá trị còn lại trên sổ sách kế toán;
- d) Các trường khác theo thỏa thuận giữa Quỹ và chủ đầu tư.

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

a) Tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm, giá trị của tài sản được tạm tính căn cứ vào dự toán hoặc mức vốn đầu tư của dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt (*phần tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai, không bao gồm các thiết bị, công cụ, dụng cụ, vật rã tiền mau hỏng không đủ tiêu chuẩn, điều kiện là tài sản cố định theo quy định của pháp luật hiện hành*);

b) Sau khi tài sản đã đầu tư xong, Quỹ và chủ đầu tư 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 chủ đầu tư được hạch toán tăng tài sản cố định. Trường hợp các bên chưa đủ cơ sở để xác định giá trị công trình hoàn thành, thì chủ đầu tư phải thuê đơn vị có chức năng định giá độc lập xác định giá trị công trình hoàn thành; chi phí thuê thẩm định giá do chủ đầu tư chi trả.

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

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

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

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

d) Trường hợp tài sản bảo đảm bị giảm sút giá trị so với giá trị định giá làm ảnh hưởng đến nghĩa vụ trả nợ của chủ đầu tư đối với Quỹ theo hợp đồng tín dụng đã ký;

đ) Các trường khác hoặc theo thỏa thuận giữa Quỹ và chủ đầu tư.

Điều 12. 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 giao dịch bảo đảm.

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.

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 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 còn 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.

4. Hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm với người thứ ba:

a) Biện pháp bảo đảm chỉ phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba trong trường hợp hợp đồng bảo đảm đã có hiệu lực pháp luật;

b) 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;

c) Trường hợp không thuộc điểm b Điều này thì hiệu lực đối kháng với người thứ ba của biện pháp cầm cố tài sản, đặt cọc, ký cược phát sinh từ thời điểm bên nhận bảo đảm nắm giữ tài sản bảo đảm;

Nắm giữ tài sản bảo đảm quy định tại điểm này là việc bên nhận bảo đảm trực tiếp quản lý, kiểm soát, chi phối tài sản bảo đảm hoặc là việc người khác quản lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật nhưng bên nhận bảo đảm vẫn kiểm soát, chi phối được tài sản này.

d) Trường hợp tài sản bảo đảm thuộc biện pháp bảo đảm quy định tại điểm c Điều này được giao cho người khác quản lý thì hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm với người thứ ba phát sinh từ thời điểm:

- Bên nhận cầm cố, bên nhận đặt cọc hoặc bên nhận ký cược nắm giữ tài sản bảo đảm.

- Người quản lý tài sản nhận trực tiếp tài sản bảo đảm từ bên cầm cố, bên đặt cọc hoặc bên ký cược.

- Hợp đồng bảo đảm có hiệu lực trong trường hợp người khác đang quản lý trực tiếp tài sản mà tài sản này được dùng để cầm cố, để đặt cọc hoặc để ký cược.

đ) Hiệu lực đối kháng của biện pháp ký quỹ với người thứ ba phát sinh từ thời điểm tài sản ký quỹ được gửi vào tài khoản phong tỏa tại tổ chức tín dụng nơi ký quỹ.

Điều 13. Nội dung chủ yếu của hợp đồng bảo đảm tiền vay

1. Hợp đồng 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 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 thế chấp: Ghi rõ giá trị của tài sản 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 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 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 chủ đầu tư vay khi đến hạn mà chủ đầu tư 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 14. Công chứng hợp đồng bảo đảm tiền vay

1. Hợp đồng bảo đảm tiền vay (đối với các tài sản thế chấp thuộc trường hợp bắt buộc phải công chứng hợp đồng thế chấp) 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 và mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc công chứng hợp đồng bảo đảm tiền vay do bên bảo đảm chịu trách nhiệm thanh toán.

Điều 15. Đăng ký giao dịch bảo đảm

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

a) Thế chấp quyền sử dụng đất;

b) Thế chấp tài sản gắn liền với đất trong trường hợp tài sản đó đã 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 tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất;

d) Thế chấp phương tiện giao thông cơ giới đường bộ, phương tiện thủy nội địa, phương tiện giao thông đường sắt, tàu biển;

đ) Các trường hợp khác, nếu pháp luật có quy định.

2. Các giao dịch bảo đảm không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được đăng ký theo yêu cầu của Quỹ hoặc của chủ đầu tư.

3. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm tiền vay thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và phải hoàn thành trước khi giải ngân vốn.

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

Điều 16. Quan hệ giữa hợp đồng bảo đảm 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 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, Quỹ có quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Hợp đồng bảo đảm 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.

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

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

2. Trường hợp tài sản bảo đảm được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ trả nợ đối với Quỹ và các tổ chức tín dụng, mà Quỹ đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản thì Quỹ 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.

Sau hoàn thành việc đăng ký giao dịch bảo đảm, người yêu cầu đăng ký có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho Quỹ, nếu chậm hoặc không giao lại bản chính Giấy chứng nhận mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

3. Bên bảo đảm được dùng bản sao Giấy chứng nhận và bản chính văn bản xác nhận còn hiệu lực của Quỹ về việc giữ bản chính Giấy chứng nhận để sử dụng hoặc lưu hành tài sản.

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

1. Quỹ theo dõi, quản lý, giám sát, kiểm tra, kiểm kê 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 phải có văn bản yêu cầu bên bảo đảm khắc phục các vi phạm đó.

3. Quỹ thực hiện kiểm tra và định giá lại giá trị của tài sản bảo đảm định kỳ hoặc đột xuất (*trong trường hợp: giá trị thị trường tài sản biến động mạnh; tài sản hư hỏng, xuống cấp, mất giá trị; có thông tin rủi ro pháp lý hoặc tranh chấp liên quan đến tài sản....*). Trường hợp sau khi định giá lại, giá trị tài sản bảo đảm giảm sút dẫn đến không đáp ứng điều kiện tín dụng, Quỹ phải thực hiện các biện pháp sau:

- a) Yêu cầu chủ đầu tư bổ sung tài sản bảo đảm;
- b) Giảm dư nợ của chủ đầu tư tương ứng;
- c) Kết hợp các biện pháp trên.

4. Nội dung kiểm tra định kỳ tài sản bảo đảm phải có các nội dung tối thiểu sau:

- a) Tình trạng tài sản bảo đảm so với thời điểm thẩm định/kiểm tra trước;
- b) Đánh giá tài sản hình thành từ tương lai tại thời điểm kiểm tra;
- c) Đánh giá việc tuân thủ các quy định trong việc bảo quản, sử dụng tài sản bảo đảm theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng bảo đảm đã ký kết;
- d) Đề xuất thay đổi biện pháp quản lý tài sản bảo đảm (nếu có);
- đ) Đề xuất bổ sung/thay thế tài sản bảo đảm (nếu có);
- e) Các nội dung khác liên quan (nếu có).

5. Trường hợp tài sản bảo đảm trước đây thuê tư vấn độc lập định giá thì việc định giá lại không bắt buộc phải do tư vấn độc lập tiến hành.

6. Đối với tài sản hình thành từ tương lai, sau khi tài sản hình thành đưa vào sử dụng và bên bảo đảm có quyền sở hữu đối với tài sản đó thì Quỹ và các bên phải lập văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng bảo đảm, trong đó mô tả đặc điểm, xác định giá trị tài sản đã hình thành và các thỏa thuận liên quan về việc nhận tài sản bảo đảm theo quy định tại văn bản này và tiến hành thủ tục đăng ký thay đổi nội dung đăng ký giao dịch bảo đảm.

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

1. Bên cầm cố, thế chấp là pháp nhân được tổ chức lại mà chủ đầu tư 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 chủ đầu tư 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 đảm bảo tiền vay theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm.

3. Sau khi tổ chức lại pháp nhân, Quỹ và bên bảo đảm ký lại hợp đồng 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 20. 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) Chủ đầu tư, bên bảo lãnh đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ;
 - b) Tài sản bảo đảm, biện pháp bảo đảm được thay thế bằng tài sản bảo đảm, biện pháp bảo đảm khác;
 - c) Tài sản bảo đảm được xử lý;
 - d) Theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan quản lý 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 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 TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ TƯƠNG LAI

Điều 21. Điều kiện áp dụng

Chủ đầu tư khi vay vốn, được dùng tài sản hình thành từ tương lai để làm tài sản bảo đảm tiền vay. Quỹ lựa chọn biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ tương lai trong các trường hợp sau:

1. Tài sản hình thành từ 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.

Điều 22. Phụ lục hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ tương lai

1. Khi tài sản hình thành từ tương lai đã đầu tư xong, các bên phải ký Phụ lục hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ tương lai và thực hiện công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Phụ lục 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 từ tương lai, Quỹ được thực hiện các quy định về thế chấp tài sản quy định tại Quy chế này.

Điều 23. Quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư (Bên bảo đảm)

1. Quyền của chủ đầu tư:

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 từ tương lai được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác; d) Yêu cầu Quỹ phối hợp thực hiện xoá đăng ký thế chấp.

2. Nghĩa vụ của chủ đầu tư:

a) Bảo quản, gìn giữ tài sản bảo đảm;

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

c) Thông báo cho Quỹ về quá trình hình thành và tình trạng tài sản bảo đảm, tạo điều kiện để Quỹ kiểm tra tài sản bảo đảm tiền vay;

d) Đối với tài sản bảo đảm tiền vay mà pháp luật quy định đăng ký quyền sở hữu, thì trước khi đưa vào sử dụng phải đăng ký sở hữu tài sản và giao cho Quỹ giữ bản chính các giấy tờ đó hoặc theo quy định khác của pháp luật;

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

e) Không được bán, trao đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh hoặc dùng tài sản hình thành từ tương lai để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác khi chưa trả hết nợ cho Quỹ, trừ trường hợp được Quỹ đồng ý cho bán để trả nợ cho chính khoản vay được bảo đảm;

g) Phải áp dụng các biện pháp cần thiết tránh nguy cơ làm mất hoặc giảm sút giá trị tài sản bảo đảm, kể cả việc ngừng khai thác, sử dụng các tài sản đó;

h) 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;

k) Đối với tài sản mà pháp luật quy định phải mua bảo hiểm bắt buộc, thì chủ đầu tư phải cam kết mua bảo hiểm trong suốt thời gian vay vốn.

Điều 24. Quyền và nghĩa vụ của Quỹ (Bên nhận bảo đảm)

1. Quyền của Quỹ:

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

b) Được xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản bảo đảm theo định kỳ hoặc đột xuất nhưng không gây cản trở việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm;

c) Yêu cầu chủ đầu tư thông báo tiến độ hình thành và sự thay đổi của tài sản bảo đảm tiền vay;

d) Thu hồi nợ vay trước hạn, nếu phát hiện chủ đầu tư không sử dụng vốn vay để hình thành tài sản như đã cam kết;

đ) Xử lý tài sản hình thành từ tương lai để thu nợ khi chủ đầu tư không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

- e) Các quyền khác theo quy định pháp luật.
- 2. Nghĩa vụ của Quỹ:
 - a) Bảo quản những giấy tờ về tài sản bảo đảm và giao lại cho chủ đầu tư sau khi chấm dứt biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ tương lai;
 - b) Tạo điều kiện thuận lợi cho bên bảo đảm khai thác sử dụng tài sản bảo đảm phù hợp với quy định tại hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật;
 - c) Phối hợp với chủ đầu tư thực hiện đăng ký xoá thế chấp.

Mục 2

BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG CẦM CỐ TÀI SẢN

Điều 25. Giữ tài sản cầm cố

Quỹ trực tiếp giữ tài sản cầm cố hoặc uỷ quyền cho người thứ ba là các tổ chức có chức năng giữ tài sản.

Trường hợp uỷ quyền cho người thứ ba giữ tài sản cầm cố thì Quỹ 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 26. Quyền và nghĩa vụ của bên bảo đảm khi cầm cố tài sản (Bên cầm cố)

- 1. Quyền của bên cầm cố:
 - a) Yêu cầu Quỹ 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 Quỹ giữ và sử dụng tài sản;
 - b) Yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu Quỹ, người thứ ba giữ tài sản làm mất hư hỏng tài sản, giấy tờ về tài sản cầm cố;
 - c) Được thay thế tài sản cầm cố nếu được Quỹ đồng ý bằng văn bản;
 - d) Nhận lại tài sản cầm cố, giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cầm cố (nếu có) khi hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm mà không phải xử lý tài sản cầm cố hoặc biện pháp cầm cố được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác, tài sản cầm cố được thay thế bằng tài sản khác.
- 2. Nghĩa vụ của bên cầm cố:
 - a) Thông báo cho Quỹ về quyền của người thứ ba đối với tài sản cầm cố (nếu có); trong trường hợp không thông báo thì Quỹ có quyền hủy hợp đồng cầm cố tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại;
 - b) Giao tài sản và bản gốc giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản (nếu có) cho Quỹ hoặc bên thứ ba theo yêu cầu của Quỹ;
 - c) Thanh toán cho Quỹ chi phí hợp lý để bảo quản, gìn giữ tài sản cầm cố;
 - d) Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Điều 27. Quyền và nghĩa vụ của Quỹ khi nhận cầm cố tài sản (Bên nhận cầm cố)

- 1. Quyền của Quỹ:
 - 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) Được bên cầm cố thanh toán các chi phí hợp lý để bảo quản, gìn giữ tài sản cầm cố khi trả lại tài sản cầm cố;

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

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

2. Nghĩa vụ của Quỹ:

a) Bảo quản, gìn giữ 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) Trả lại tài sản cầm cố cho bên cầm cố khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng cầm cố chấm dứt mà không phải xử lý tài sản cầm cố hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

Điều 28. 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. Trường hợp tài sản cầm cố là vật có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị do nguyên nhân khách quan thì Quỹ phải thông báo bằng văn bản cho bên cầm cố và yêu cầu bên cầm cố cho biết cách giải quyết trong thời hạn hợp lý tùy thuộc vào tính chất, mức độ hư hỏng của tài sản cầm cố; nếu hết thời hạn đó mà bên cầm cố không trả lời thì Quỹ được thực hiện các biện pháp cần thiết để ngăn chặn và có quyền yêu cầu bên cầm cố thanh toán các chi phí hợp lý.

2. Trường hợp tài sản cầm cố bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị do lỗi của Quỹ thì phải bồi thường thiệt hại cho bên cầm cố.

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

Mục 3

BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG THẾ CHẤP TÀI SẢN

Điều 29. Giữ giấy tờ, tài sản thế chấp

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

Điều 30. Quyền và nghĩa vụ của bên bảo đảm khi thế chấp tài sản (bên thế chấp)

1. Quyền của bên thế chấp:

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

b) Được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nếu có thỏa thuận bằng văn bản với Quỹ và phải thông báo cho bên thuê, bên mượn biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang dùng để thế chấp tại Quỹ;

c) Được nhận lại các giấy tờ về tài sản thế chấp đã giao cho bên nhận thế chấp, 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 mà không phải xử lý tài sản thế chấp hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;

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

2. Nghĩa vụ của bên thế chấp:

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

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

c) Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn bằng tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự khác khi chưa trả hết nợ cho Quỹ, trừ trường hợp được Quỹ đồng ý bằng văn bản;

d) Thông báo cho Quỹ về tình trạng tài sản thế chấp, tạo điều kiện để Quỹ kiểm tra tài sản thế chấp;

đ) 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;

e) Phối hợp với Quỹ 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;

g) Trường hợp tài sản thế chấp mất, hư hỏng mà tài sản đó đã được bảo hiểm, thì chủ đầu tư phải phối hợp với Quỹ tiến hành các thủ tục nhận tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm để trả nợ cho Quỹ. Nếu khoản tiền nhận được từ tổ chức bảo hiểm chưa đủ để trả nợ, thì chủ đầu tư phải bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc trả nợ trước hạn.

Điều 31. Quyền và nghĩa vụ của Quỹ khi nhận thế chấp (Bên nhận thế chấp)

1. Quyền của bên nhận thế chấp:

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 thụ hưởng tiền bảo hiểm (nếu có) và các giấy tờ khác liên quan đến tài sản thế chấp;

b) Yêu cầu bên thế chấp, bên thuê, mượn tài sản thế chấp chấm dứt việc sử dụng tài sản thế chấp, cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nếu việc sử dụng làm mất hoặc giảm sút giá trị tài sản đó;

c) Được xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp nhưng không gây cản trở việc khai thác, sử dụng tài sản thế chấp;

d) Yêu cầu bên thế chấp cung cấp các thông tin chính xác về thực trạng tài sản thế chấp và áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản thế chấp trong trường hợp có nguy cơ làm mất hoặc giảm sút giá trị tài sản do việc khai thác, sử dụng tài sản thế chấp;

đ) Có quyền xem xét, quyết định xử lý tài sản thế chấp và yêu cầu bên thế chấp hoặc người thứ ba giữ tài sản thế chấp giao tài sản theo quy định của pháp luật khi chủ đầu tư không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

2. Nghĩa vụ của bên nhận thế chấp:

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 phù hợp với quy định tại hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật;

c) Phối hợp với chủ đầu tư thực hiện xoá đăng ký thế chấp.

Điều 32. Quyền của Quỹ trong trường hợp bên thế chấp bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp

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

2. Trường hợp Quỹ không thực hiện quyền thu hồi tài sản thế chấp, không thu hồi nợ trước hạn thì Quỹ có thể nhận các khoản tiền thu được, quyền yêu cầu thanh toán hoặc tài sản khác có được từ việc mua bán, trao đổi tài sản thế chấp 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 Quỹ được chủ động yêu cầu đăng ký thay đổi về tài sản bảo đảm. Việc đăng ký thay đổi tài sản bảo đảm trong trường hợp này phải được thực hiện đúng trong thời hạn pháp luật quy định để không làm thay đổi thời điểm đăng ký của giao dịch bảo đảm.

Điều 33. Cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp; thế chấp tài sản đang cho thuê

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

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

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

Điều 34. Trách nhiệm khi tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị không do nguyên nhân bị hao mòn tự nhiên

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

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

Điều 35. Đầu tư vào tài sản thế chấp

1. Quỹ có thể thỏa thuận để Bên thế chấp được đầu tư vào tài sản thế chấp với điều kiện việc đầu tư có tác dụng duy trì hoặc làm tăng giá trị tài sản thế chấp và không làm giảm quyền của Quỹ đối với tài sản thế chấp đó.

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

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

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

4. Trường hợp bên thế chấp hoặc bên 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 dân sự thì giải quyết như sau:

a) Trường hợp 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) Trường hợp 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.

Mục 4

BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG BẢO LÃNH

Điều 36. Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

1. Bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi nghĩa vụ được bảo lãnh bị vi phạm theo một trong các căn cứ sau đây:

- a) Do bên được bảo lãnh không thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn;
- b) Do bên được bảo lãnh không thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn theo thỏa thuận;
- c) Do bên được bảo lãnh thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ;
- d) Do bên được bảo lãnh thực hiện không đúng nội dung của nghĩa vụ;

đ) Do bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Quỹ;

e) Các căn cứ khác theo thỏa thuận hoặc theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.

2. Trường hợp có căn cứ tại khoản 1 Điều này, Quỹ thông báo cho bên bảo lãnh biết để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Bên bảo lãnh có quyền từ chối thực hiện nghĩa vụ trong trường hợp căn cứ được Quỹ thông báo không thuộc phạm vi cam kết bảo lãnh.

3. Bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong thời hạn thỏa thuận. Trường hợp không có thỏa thuận thì bên bảo lãnh phải thực hiện trong thời hạn hợp lý kể từ thời điểm nhận được thông báo của Quỹ.

4. Bên bảo lãnh đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thì Quỹ phải thông báo cho bên được bảo lãnh biết. Trường hợp bên được bảo lãnh vẫn thực hiện nghĩa vụ được bảo lãnh thì bên bảo lãnh có quyền yêu cầu Quỹ hoàn trả cho mình tài sản đã nhận hoặc giá trị tương ứng phần nghĩa vụ bảo lãnh đã thực hiện.

Điều 37. Quyền và nghĩa vụ của bên bảo lãnh

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

Điều 38. Quyền và nghĩa vụ của Quỹ (bên nhận bảo lãnh)

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

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

3. 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.

4. Trường hợp Bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì Quỹ được thực hiện các biện pháp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Điều 39. Trình tự thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

1. Trong thời hạn do Quỹ ấn định kể từ ngày phát sinh căn cứ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo quy định tại Điều 36 của Quy chế này, Quỹ thông báo cho bên bảo lãnh về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

Quỹ 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.

2. Kể từ thời điểm thông báo cho bên bảo lãnh theo quy định tại khoản 1 Điều này, Quỹ có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu Toà án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản của bên bảo lãnh theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

b) Yêu cầu người có hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền của Quỹ phải chấm dứt hành vi đó.

3. Xử lý tài sản của bên bảo lãnh: Trong trường hợp phải xử lý tài sản của bên bảo lãnh theo quy định tại khoản 2 Điều 37 Quy chế này, thì Quỹ và bên bảo lãnh thỏa thuận về tài sản, thời gian, địa điểm và phương thức xử lý tài sản. Nếu không thỏa thuận được thì Quỹ được quyền khởi kiện bên bảo lãnh tại Toà án.

Chương IV **XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM**

Mục 1 **NGUYÊN TẮC VÀ TRƯỜNG HỢP ÁP DỤNG**

Điều 40. 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 Quỹ thì việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo thỏa thuận của các bên; nếu không có thỏa thuận thì tài sản được bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ trả nợ tại Quỹ và tại tổ chức tín dụng hoặc tổ chức 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 phải được thực hiện khách quan, công khai, minh bạch; thủ tục thuận tiện; đảm bảo được quyền lợi và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bảo đảm, của các nhân, tổ chức có liên quan và theo quy định của pháp luật.

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

5. Người xử lý tài sản bảo đảm (sau đây gọi chung là người xử lý tài sản) là Quỹ hoặc là người được Quỹ ủy quyền, trừ trường hợp các bên tham gia giao dịch bảo đảm có thỏa thuận khác.

Người xử lý tài sản 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.

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, Quỹ thu nợ theo thứ tự: Nợ gốc, lãi vay, lãi vay quá hạn, các khoản chi phí khác (nếu có).

Tài sản bảo đảm sau khi được xử lý nếu không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì chủ đầu tư, bên bảo đảm có nghĩa vụ huy động các nguồn vốn hợp pháp khác để hoàn trả ngay cho Quỹ. Trường hợp đặc biệt, Giám đốc Quỹ có thể

xem xét, quyết định cho chủ đầu tư bổ sung tài sản khác để tiếp tục bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ phần còn lại của chủ đầu tư.

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. Quỹ 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.

Điều 41. Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm

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

1. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

2. Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

3. Pháp luật quy định tài sản bảo đảm phải được xử lý để bên bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác.

4. Chủ đầu tư có nợ quá hạn liên tiếp trong thời hạn 06 tháng.

5. 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 Quỹ của các pháp nhân mới và chủ đầu tư không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trước thời hạn theo yêu cầu của Quỹ, thì Quỹ có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

6. Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ trước thời hạn; nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

7. Trường hợp chủ đầu tư 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 chủ đầu tư không trả nợ và không xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ thì Quỹ có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

8. Trường hợp chủ đầu tư 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, nêu nghĩa vụ trả nợ đã đến hạn mà chủ đầu tư 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.

9. Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật quy định.

Điều 42. Giải quyết trường hợp bên bảo đảm hoặc người có nghĩa vụ được bảo đảm là cá nhân chết hoặc bị Tòa án ra quyết định tuyên bố là đã chết

Trường hợp bên bảo đảm, người có nghĩa vụ được bảo đảm là cá nhân chết hoặc bị Tòa án ra quyết định tuyên bố là đã chết thì việc thực hiện nghĩa vụ và xử lý tài sản bảo đảm thực hiện theo hợp đồng bảo đảm hoặc thỏa thuận khác

đã được xác lập trước thời điểm bên bảo đảm, người có nghĩa vụ được bảo đảm chết hoặc trước thời điểm bị Tòa án ra quyết định tuyên bố là đã chết.

Trường hợp xác định được người hưởng di sản mà di sản đó đang là tài sản bảo đảm, người quản lý di sản mà di sản đó đang là tài sản bảo đảm thì Quỹ phải thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm cho người này theo địa chỉ được xác định như thông báo cho bên bảo đảm quy định tại Điều 45 Quy chế này.

Trường hợp chưa xác định được người hưởng di sản mà di sản đó đang là tài sản bảo đảm, người quản lý di sản mà di sản đó đang là tài sản bảo đảm mà nghĩa vụ được bảo đảm đã đến hạn thực hiện thì Quỹ có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết.

Mục 2 **THỦ TỤC XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM**

Điều 43. Thông báo xử lý tài sản bảo đảm

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

- a) Lý do xử lý tài sản bảo đảm;
- b) Tài sản bảo đảm sẽ bị xử lý;
- c) Thời gian, địa điểm xử lý tài sản bảo đảm.

2. Phương thức thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm thực hiện theo thỏa thuận. Trường hợp không có thỏa thuận thì Quỹ gửi trực tiếp văn bản thông báo cho bên bảo đảm hoặc thông qua ủy quyền, dịch vụ bưu chính, phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu hoặc phương thức khác đến địa chỉ được bên bảo đảm cung cấp:

Trường hợp bên bảo đảm thay đổi địa chỉ mà không thông báo cho Quỹ biết thì địa chỉ của bên bảo đảm được xác định theo địa chỉ đã được bên bảo đảm cung cấp trước đó, theo hợp đồng bảo đảm hoặc theo thông tin được lưu trữ tại cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm.

3. Trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ hoặc được giữ bởi người khác thì văn bản thông báo phải được gửi đồng thời cho bên bảo đảm, các bên cùng nhận bảo đảm khác (nếu có) và người giữ tài sản bảo đảm.

Trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ mà có nhiều bên cùng nhận bảo đảm thì ngoài phương thức thông báo quy định tại khoản 2 Điều này còn có thể thực hiện bằng phương thức đăng ký văn bản thông báo xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

4. Thời hạn thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm cho bên bảo đảm phải thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm hoặc thỏa thuận khác. Trường hợp không có thỏa thuận thì phải thực hiện trong thời hạn hợp lý, nhưng trước ít nhất 10 ngày đối với động sản hoặc trước ít nhất 15 ngày đối với bất động sản tính đến thời điểm xử lý tài sản bảo đảm, trừ trường hợp tài sản bảo đảm bị xử lý ngay theo quy định tại khoản 1 Điều 300 của Bộ Luật Dân sự.

Trường hợp tài sản bảo đảm là chứng khoán niêm yết, hàng hóa trên sàn

giao dịch hàng hóa hoặc động sản khác có thể xác định được giá cụ thể, rõ ràng trên thị trường thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Quy chế này.

Điều 44. Giao tài sản bảo đảm, xử lý tài sản cầm cố, thế chấp

1. Các bên có thể thỏa thuận về việc giao, xử lý một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm.

Trường hợp một nghĩa vụ được bảo đảm bằng nhiều tài sản mà các bên không có thỏa thuận về việc lựa chọn tài sản bảo đảm để xử lý và pháp luật liên quan không có quy định khác thì Quỹ có quyền lựa chọn tài sản bảo đảm để xử lý hoặc xử lý tất cả các tài sản bảo đảm.

2. Trường hợp các bên thỏa thuận về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp theo phương thức đấu giá và có thỏa thuận riêng về thủ tục đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản thì việc xử lý tài sản thực hiện theo thỏa thuận này. Trường hợp không có thỏa thuận riêng thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

3. Trường hợp các bên không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm mà tài sản bảo đảm là chứng khoán niêm yết, hàng hóa trên sàn giao dịch hàng hóa hoặc động sản khác có thể xác định được giá cụ thể, rõ ràng trên thị trường thì Quỹ được bán theo giá tại thị trường giao dịch chứng khoán hoặc tại sàn giao dịch liên quan khác nhưng phải thông báo cho bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm khác (nếu có) biết trước khi bán.

4. Thời hạn xử lý tài sản bảo đảm thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm hoặc thỏa thuận khác. Trường hợp không có thỏa thuận thì Quỹ quyết định thời hạn xử lý sau khi thực hiện nghĩa vụ thông báo quy định tại khoản 4 Điều 43 của Quy chế này.

5. Bên bảo đảm hoặc người đang giữ tài sản bảo đảm có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm cho Quỹ theo thông báo về xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 43 Quy chế này.

6. Trường hợp bên bảo đảm hoặc người đang giữ tài sản không giao tài sản bảo đảm thì bên nhận bảo đảm có quyền xem xét, kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm để ngăn chặn việc tẩu tán tài sản bảo đảm, để xử lý hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết.

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

8. Bên bảo đảm hoặc người đang giữ tài sản bảo đảm không giao tài sản bảo đảm theo thỏa thuận hoặc không giao tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 301 của Bộ luật Dân sự, không phối hợp hoặc có hành vi cản trở việc xem xét, kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho Quỹ thì phải bồi thường.

Điều 45. Quyền và nghĩa vụ của Quỹ trong thời gian chờ xử lý tài sản bảo đảm chưa bị xử lý

1. Quỹ có trách nhiệm bảo quản, giữ gìn tài sản bảo đảm trong trường hợp giữ tài sản bảo đảm để xử lý.

2. Trong thời gian chờ xử lý tài sản bảo đảm, Quỹ 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, ủy quyền hoặc xử lý hoa lợi, lợi tức phát sinh từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm phải được lập thành văn bản.

3. Hoa lợi, lợi tức phát sinh từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm cho Quỹ sau khi trừ các chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản.

Điều 46. 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;

c) Nợ gốc, lãi vay, lãi vay quá hạn tính đến ngày bên bảo đảm hoặc bên giữ tài sản giao tài sản cho Quỹ để xử lý;

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

3. Trường hợp số tiền thu được khi bán tài sản và các khoản thu từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm trong thời gian chưa xử lý (sau khi trừ đi các chi phí quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều này; các chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm trong thời gian chưa xử lý lớn hơn số nợ phải trả, thì phần chênh lệch thừa được hoàn lại cho bên bảo đảm. Chủ đầu tư có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ nếu khoản tiền thu được không đủ để thanh toán khoản nợ phải trả và những chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm.

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

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

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 chủ đầu tư phải tiếp tục nhận nợ với Quỹ theo quy định.

Mục 3

PHƯƠNG THỨC XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Điều 47. Xử lý tài sản bảo đảm là vật đồng bộ; tài sản có tài sản gắn liền; giấy tờ có giá, chứng khoán, sổ dư tiền gửi; vận đơn, chứng từ vận chuyển

1. Quỹ được xử lý đồng thời toàn bộ các phần, các bộ phận của tài sản bảo đảm là vật đồng bộ. Trường hợp tài sản bảo đảm bao gồm nhiều tài sản gắn liền mà có thể chia được thì xử lý theo từng tài sản, không chia được thì xử lý đồng thời.

2. Quỹ có quyền yêu cầu người thứ ba là người có nghĩa vụ thanh toán, nghĩa vụ trả nợ hoặc có nghĩa vụ khác chuyển giao khoản tiền hoặc tài sản khác cho mình. Quỹ phải chứng minh quyền của mình trong trường hợp người có nghĩa vụ có yêu cầu.

3. Quỹ xử lý tài sản bảo đảm là giấy tờ có giá, chứng khoán, sổ dư tiền gửi tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định tại Điều 44 Quy chế này.

4. Bên nhận bảo đảm khi thực hiện quyền chiếm hữu đối với hàng hóa ghi trên tài sản bảo đảm là vận đơn, chứng từ vận chuyển có nghĩa vụ xuất trình vận đơn, chứng từ vận chuyển theo thủ tục được pháp luật về hàng hải, hàng không hoặc pháp luật khác liên quan quy định. Trường hợp pháp luật này không quy định thì việc xử lý hàng hóa ghi trên vận đơn, chứng từ vận chuyển áp dụng quy định tại Điều 44 Quy chế này.

5. Trường hợp Quỹ đồng thời là người có nghĩa vụ thanh toán thì Quỹ được bù trừ nghĩa vụ từ khoản tiền hoặc tài sản thu được quy định tại Điều này.

Điều 48. Xử lý tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai

Việc xử lý tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai thực hiện theo thỏa thuận của các bên. Thỏa thuận này có thể có các nội dung sau đây:

1. Trường hợp tài sản bảo đảm chưa hình thành hoặc đã hình thành nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp thuộc đối tượng phải đăng ký theo quy định của pháp luật thì Quỹ có thể chuyển nhượng hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng khác về xác lập quyền đối với tài sản hình thành trong tương lai, nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm hoặc bán tài sản hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp tài sản bảo đảm đã hình thành và bên bảo đảm đã xác lập quyền sở hữu đối với tài sản thì Quỹ có thể nhận chính tài sản này để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm hoặc xử lý theo quy định chung về xử lý tài sản bảo đảm đối với tài sản hiện có.

Điều 49. Xử lý tài sản thế chấp được đầu tư

1. Trường hợp đầu tư vào tài sản thế chấp quy định tại Điều 35 của Quy chế này làm phát sinh tài sản mới hoặc tài sản tăng thêm do đầu tư (sau đây gọi là tài sản mới phát sinh) không thuộc tài sản thế chấp theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp thì giải quyết như sau:

a) Tài sản mới phát sinh có thể tách rời khỏi tài sản thế chấp mà không làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp so với giá trị của tài sản đó trước khi được đầu tư thì việc xử lý tài sản không bao gồm tài sản mới phát sinh, phần tài sản này được Quỹ giao lại cho bên đầu tư;

b) Tài sản mới phát sinh không thể tách rời như quy định tại điểm a khoản này thì tài sản được xử lý bao gồm cả phần tài sản mới phát sinh, bên đầu tư được Quỹ thanh toán giá trị phần tài sản này.

2. Trường hợp tài sản mới phát sinh vừa tiếp tục được dùng để thế chấp vừa được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác thì áp dụng quy định về một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ.

3. Trường hợp tài sản mới phát sinh không tiếp tục dùng để thế chấp nhưng được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác thì giải quyết như sau:

a) Tài sản mới phát sinh có thể tách rời khỏi tài sản thế chấp mà không làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp so với giá trị của tài sản đó trước khi được đầu tư thì Quỹ mới có quyền tách phần tài sản mà mình nhận bảo đảm;

b) Tài sản mới phát sinh không thể tách rời như quy định tại điểm a khoản này thì tài sản được xử lý theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này. Giá trị tài sản mới phát sinh được Quỹ thanh toán cho bên nhận bảo đảm khác.

4. Quỹ được thanh toán khoản tiền bồi thường thiệt hại do bên thế chấp, bên thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp không tuân thủ quy định hiện hành từ số tiền thu được trong xử lý tài sản thế chấp.

5. Việc xử lý tài sản bảo đảm được đầu tư thuộc biện pháp bảo đảm khác mà các bên không có thỏa thuận khác hoặc pháp luật liên quan không quy định khác thì áp dụng các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này.

Điều 50. Nhận lại tài sản bảo đảm

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

a) Trước thời điểm xử lý tài sản bảo đảm mà bên bảo đảm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình đối với Quỹ và thanh toán chi phí phát sinh do việc chậm thực hiện nghĩa vụ thì có quyền nhận lại tài sản đó, trừ trường hợp luật có quy định khác;

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

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

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

2. Trường hợp thuộc khoản 1 Điều này mà pháp luật về đấu giá tài sản, pháp luật khác liên quan có quy định về nghĩa vụ phải thực hiện trước khi được nhận lại tài sản bảo đảm thì bên bảo đảm chỉ được nhận lại tài sản sau khi nghĩa vụ này được hoàn thành.

Điều 51. Nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm

1. Trường hợp bên bảo đảm và Quỹ thỏa thuận về xử lý tài sản bảo đảm theo phương thức Quỹ nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm thì Quỹ được xác lập quyền sở hữu theo quy định pháp luật.

2. Quỹ phải cung cấp hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản khác có thỏa thuận về việc mình có quyền được nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm, Giấy chứng nhận về tài sản bảo đảm (nếu có) cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật liên quan.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 52. Tổ chức thực hiện

1. Hội đồng quản lý, Ban Kiểm soát, Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quy chế này.

2. Các trường hợp khác không nêu tại Quy chế này được thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ và luật khác liên quan.

Trường hợp các văn bản được viện dẫn tại Quy chế này thay đổi thì Quỹ sẽ thực hiện theo quy định mới.

Điều 53. Hiệu lực thi hành

1. Quy chế này có hiệu lực thi hành kể từ ngày được Hội đồng quản lý Quỹ ký quyết định ban hành.

2. Việc sửa đổi, bổ sung Quy chế do Hội đồng quản lý Quỹ quyết định trên cơ sở đề nghị của Giám đốc Quỹ./.