

THÔNG TƯ

Hướng dẫn thực hiện một số quy định về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng

Căn cứ Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng,

Căn cứ Nghị định số 85/2002/NĐ-CP ngày 25 tháng 10 năm 2002 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 1999 về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng,

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn một số quy định về bảo đảm tiền vay tại các văn bản trên đây để các tổ chức tín dụng thực hiện khi cho vay theo Quy chế cho vay của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam như sau:

I. BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG TÀI SẢN CẦM CỐ, THỂ CHẤP CỦA KHÁCH HÀNG VAY, BẢO LÃNH BẰNG TÀI SẢN CỦA BÊN THỨ BA

1. Tổ chức tín dụng có quyền lựa chọn tài sản đủ điều kiện làm bảo đảm tiền vay, lựa chọn bên thứ ba bảo lãnh bằng tài sản.

2. Tài sản của khách hàng vay, của bên thứ ba có thể dùng để bảo đảm tiền vay.

2.1. Tài sản cầm cố.

a) Máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, hàng tiêu dùng, kim khí quý, đá quý và các vật có giá trị khác;

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

c) Trái phiếu, cổ phiếu, tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi, sổ tiết kiệm, thương phiếu, các giấy tờ khác trị giá được bằng tiền. Riêng đối với cổ phiếu của tổ chức tín dụng phát hành, khách hàng vay không được cầm cố tại chính tổ chức tín dụng đó;

d) Quyền tài sản phát sinh từ quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, các quyền tài sản khác phát sinh từ hợp đồng hoặc từ các căn cứ pháp lý khác;

đ) Quyền đối với phần vốn góp trong doanh nghiệp, kể cả trong doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

e) Quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên theo quy định của pháp luật;

g) Tàu biển theo quy định của Bộ Luật Hàng hải Việt Nam, tàu bay theo quy định của Luật Hàng không dân dụng Việt Nam trong trường hợp được cầm cố,

h) Tài sản hình thành trong tương lai là động sản hình thành sau thời điểm ký kết giao dịch cầm cố và sẽ thuộc quyền sở hữu của bên cầm cố như hoa lợi, lợi tức, tài sản hình thành từ vốn vay, các động sản khác mà bên cầm cố có quyền nhận;

i) Các tài sản khác theo quy định của pháp luật

Lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản cầm cố cũng thuộc tài sản cầm cố, nếu các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định; trường hợp tài sản cầm cố được bảo hiểm thì khoản tiền bảo hiểm cũng thuộc tài sản cầm cố.

Đối với quyền về tài sản quy định tại tiết d, đ, và e, tổ chức tín dụng nhận cầm cố khi xác định được giá trị cụ thể do các bên thỏa thuận, hoặc thuê tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn xác định.

2.2. Tài sản thế chấp:

a) Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng và các tài

sản khác gắn liền với đất;

b) Giá trị quyền sử dụng đất mà pháp luật về đất đai quy định được thế chấp;

c) Tàu biển theo quy định của Bộ Luật Hàng hải Việt Nam, tàu bay theo quy định của Luật Hàng không dân dụng Việt Nam trong trường hợp được thế chấp;

d) Tài sản hình thành trong tương lai là bất động sản hình thành sau thời điểm ký kết giao dịch thế chấp và sẽ thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp như hoa lợi, lợi tức, tài sản hình thành từ vốn vay, công trình xây dựng, các bất động sản khác mà bên thế chấp có quyền nhận;

đ) Các tài sản khác theo quy định của pháp luật

Trường hợp thế chấp toàn bộ tài sản có vật phụ, thì vật phụ đó cũng thuộc tài sản thế chấp.

Trong trường hợp thế chấp một phần bất động sản có vật phụ, thì vật phụ chỉ thuộc tài sản thế chấp, nếu các bên có thỏa thuận.

Hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp, nếu các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định; trường hợp tài sản thế chấp được bảo hiểm thì khoản tiền bảo hiểm cũng thuộc tài sản thế chấp.

2.3. Tài sản bảo lãnh:

Tài sản của bên thứ ba dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh bao gồm các tài sản theo quy định tại điểm 2.1 và điểm 2.2 khoản 2 Mục này.

3. Tài sản mà khách hàng vay, bên bảo lãnh dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh vay vốn tại tổ chức tín dụng phải có đủ các điều kiện sau đây:

3.1. Tài sản phải thuộc quyền sở hữu hoặc thuộc quyền sử dụng, quản lý của khách hàng vay, bên bảo lãnh theo quy định sau đây:

a) Đối với giá trị quyền sử dụng đất, phải thuộc quyền sử dụng của khách hàng vay, bên bảo lãnh và được thế chấp, bảo lãnh theo quy định của pháp luật về đất đai;...

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

c) Đối với tài sản khác, thì phải thuộc quyền sở hữu của khách hàng vay, bên bảo lãnh: Trường hợp tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, thì khách hàng vay, bên bảo lãnh phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản.

3.2. Tài sản được phép giao dịch, tức là tài sản mà pháp luật cho phép hoặc không cấm mua, bán, tặng cho, chuyển đổi, chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh và các giao dịch khác.

3.3. Tài sản không có tranh chấp, tức là tài sản không có tranh chấp về quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng, quản lý của khách hàng vay, bên bảo lãnh tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm.

Trong văn bản lập riêng hoặc hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, khách hàng vay, bên bảo lãnh phải cam kết với tổ chức tín dụng về việc tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh không có tranh chấp và phải chịu trách nhiệm về cam kết của mình.

3.4. Tài sản mà pháp luật quy định phải mua bảo hiểm thì khách hàng vay, bên bảo lãnh phải mua bảo hiểm tài sản trong thời hạn bảo đảm tiền vay.

4. Tổ chức tín dụng lựa chọn bên bảo lãnh có đủ các điều kiện sau đây:

4.1. Có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam đối với bên bảo lãnh là pháp nhân, cá nhân Việt Nam. Đối với bên bảo lãnh là pháp nhân, cá nhân nước ngoài có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật của nước mà bên bảo lãnh là pháp nhân nước ngoài có quốc tịch hoặc cá nhân nước ngoài là công dân, nếu pháp luật nước ngoài đó được Bộ Luật Dân sự của Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, các văn bản pháp luật khác của Việt Nam quy định hoặc được điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc tham gia quy định; trong trường hợp pháp nhân, cá nhân nước ngoài xác lập, thực hiện việc bảo lãnh tại Việt Nam, thì phải có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam.

4.2. Có tài sản đủ điều kiện theo quy định tại điểm 2.3 khoản 2 Mục này để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, trừ trường hợp bên bảo lãnh là tổ chức tín dụng, cơ quan quản lý ngân sách nhà nước, thì thực hiện bảo lãnh theo quy định

của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng, bảo lãnh của ngân sách nhà nước.

5. Việc bên bảo lãnh thực hiện cầm cố, thế chấp tài sản hoặc không thực hiện cầm cố, thế chấp tài sản để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh là do tổ chức tín dụng và bên bảo lãnh thỏa thuận.

II. HỢP ĐỒNG VÀ THỦ TỤC CẦM CỐ, THẾ CHẤP, BẢO LÃNH

1. Hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh (gọi chung là hợp đồng bảo đảm) phải được lập thành văn bản; hợp đồng bảo đảm có thể lập thành văn bản riêng, hoặc ghi trong hợp đồng tín dụng.

1.1. Hợp đồng cầm cố, thế chấp tài sản có các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên và địa chỉ các bên; ngày, tháng, năm;

b) Nghĩa vụ được bảo đảm;

c) Mô tả tài sản cầm cố, thế chấp; giá trị của tài sản cầm cố, thế chấp; riêng tài sản cầm cố, thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai có thể mô tả khái quát về tài sản;

d) Bên giữ tài sản, giấy tờ của tài sản cầm cố, thế chấp;

đ) Quyền và nghĩa vụ của các bên;

e) Các thỏa thuận về trường hợp xử lý và phương thức xử lý tài sản cầm cố, thế chấp;

g) Các thỏa thuận khác.

1.2. Hợp đồng bảo lãnh có các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên và địa chỉ các bên; ngày, tháng, năm;

b) Cam kết của bên bảo lãnh về việc thực hiện nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh;

c) Nghĩa vụ được bảo lãnh, phạm vi bảo lãnh và bên được bảo lãnh;

d) Tài sản bảo lãnh, giá trị tài sản bảo lãnh, trừ trường hợp bên bảo lãnh là tổ chức tín dụng và cơ quan quản lý ngân sách nhà nước; riêng tài sản bảo lãnh là tài sản hình thành trong tương lai có thể mô tả khái quát về tài sản;

đ) Quyền, nghĩa vụ của bên bảo lãnh, bên nhận bảo lãnh, bên được bảo lãnh

e) Các thỏa thuận về trường hợp xử lý và phương thức xử lý tài sản bảo lãnh;

g) Các thỏa thuận khác.

2. Trường hợp giao dịch bảo đảm tiền vay bị coi là vô hiệu từng phần hay toàn bộ, thì không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng tín dụng mà giao dịch bảo đảm đó là một điều kiện. Khách hàng vay, bên bảo lãnh phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nghĩa vụ bảo lãnh của mình và bổ sung tài sản bảo đảm như đã cam kết.

3. Việc chứng nhận, chứng thực hay không chứng nhận, chứng thực hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản của cơ quan công chứng nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là do các bên thỏa thuận; trường hợp pháp luật quy định hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản phải có chứng nhận hoặc chứng thực, thì các bên phải tuân theo. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chứng thực hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh là các cấp Ủy ban nhân dân theo quy định của Chính phủ và văn bản hướng dẫn của Bộ Tư pháp về công chứng, chứng thực.

4. Việc đăng ký, xóa đăng ký cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thực hiện theo quy định của Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10/8/2000 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm và các văn bản hướng dẫn của Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ, ngành khác có liên quan.

Việc đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh tài sản là giá trị quyền sử dụng đất, bất động sản gắn liền với đất được thực hiện khi các Bộ, ngành có liên quan ban hành các văn bản hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục, lệ phí đăng ký giao dịch bảo đảm và Sở Địa chính hoặc Sở Địa chính - Nhà đất, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm.

5. Việc giữ tài sản và giấy tờ của tài sản bảo đảm tiền vay.

5.1. Khi cầm cố tài sản, bảo lãnh bằng động sản, khách hàng vay, bên bảo lãnh có nghĩa vụ giao tài sản cầm cố cho tổ chức tín dụng giữ. Các bên được thỏa thuận về việc khách hàng vay, bên bảo lãnh hoặc bên thứ ba giữ tài sản cầm cố trong các trường hợp sau đây:

a) Tài sản cầm cố có đăng ký quyền sở hữu nhưng tổ chức tín dụng phải giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở

hữu tài sản;

b) Tài sản cầm cố không phải đăng ký quyền sở hữu nhưng việc cầm cố bằng tài sản này phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm.

5.2. Khi thế chấp tài sản, bảo lãnh bằng bất động sản, tài sản thế chấp, bảo lãnh do khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh giữ, trừ trường hợp các bên thỏa thuận giao cho tổ chức tín dụng hoặc bên thứ ba giữ. Nếu thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản có đăng ký quyền sở hữu hoặc giá trị quyền sử dụng đất, thì tổ chức tín dụng phải giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5.3. Đối với tài sản cầm cố là phương tiện vận tải, phương tiện đánh bắt thủy hải sản có giấy chứng nhận đăng ký theo quy định của pháp luật (gọi tắt là giấy chứng nhận đăng ký), thì tổ chức tín dụng phải giữ bản chính giấy chứng nhận đăng ký; khách hàng vay, bên bảo lãnh được dùng bản sao có chứng nhận của cơ quan công chứng nhà nước và xác nhận của tổ chức tín dụng (nơi nhận cầm cố, thế chấp) để lưu hành phương tiện trong thời hạn cầm cố, thế chấp. Tổ chức tín dụng xác nhận vào bản sao giấy chứng nhận đăng ký sau khi đã có chứng nhận của cơ quan công chứng nhà nước. Nội dung xác nhận của tổ chức tín dụng trên bản sao giấy chứng nhận đăng ký là: "bản chính đang lưu giữ tại từ ngày tháng năm đến ngày tháng năm" và chữ ký của Tổng giám đốc (Giám đốc) hoặc Phó Tổng giám đốc (Phó giám đốc) và dấu của tổ chức tín dụng; hoặc chữ ký của Giám đốc (Phó giám đốc) và dấu đơn vị thành viên của tổ chức tín dụng được ủy quyền quyết định cho vay. Trong trường hợp khoản vay được gia hạn nợ, thì tổ chức tín dụng xác nhận gia hạn thời hạn lưu hành bản sao giấy chứng nhận đăng ký phù hợp với thời hạn gia hạn nợ.

Bản sao giấy chứng nhận đăng ký có chứng nhận của cơ quan công chứng nhà nước và xác nhận của tổ chức tín dụng chỉ có giá trị lưu hành phương tiện trong thời hạn cầm cố, thế chấp, kể cả thời hạn được gia hạn nợ (nếu có). Khi hết hạn sử dụng bản sao giấy chứng nhận đăng ký, khách hàng vay, bên bảo lãnh phải nộp lại cho tổ chức tín dụng.

5.4. Đối với tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh là tàu biển, tàu bay tham gia hoạt động trên tuyến quốc tế, tổ chức tín dụng giữ bản sao giấy chứng nhận đăng ký có chứng nhận của cơ quan công chứng nhà nước, chủ phương tiện giữ bản chính giấy chứng nhận đăng ký để lưu hành phương tiện.

6. Đối với tài sản cầm cố, bảo lãnh là vật tư, hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh, thì khách hàng vay, bên bảo lãnh chỉ được bán, chuyển đổi khi có chấp thuận bằng văn bản của tổ chức tín dụng cầm cố. Đối với tài sản thế chấp, bảo lãnh là nhà ở, công trình xây dựng để bán, để cho thuê, thì khách hàng vay, bên bảo lãnh chỉ được bán, cho thuê trong trường hợp có chấp thuận bằng văn bản của tổ chức tín dụng nhận thế chấp.

7. Trường hợp cầm cố, bảo lãnh quyền tài sản phát sinh từ quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, quyền đối với phần vốn góp trong doanh nghiệp, quyền khai thác tài nguyên..., thì khách hàng vay, bên bảo lãnh phải giao cho tổ chức tín dụng bản chính giấy tờ chứng minh về quyền tài sản và cùng tổ chức tín dụng thực hiện các thủ tục pháp lý để tổ chức tín dụng có quyền sở hữu hợp pháp đối với quyền tài sản đã cầm cố, bảo lãnh trong trường hợp khách hàng vay không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

8. Trong hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản hình thành trong tương lai có thể mô tả khái quát về tài sản; khi tài sản hình thành trong tương lai đưa vào sử dụng và bên cầm cố, thế chấp, bảo lãnh có quyền sở hữu đối với tài sản đó, thì các bên phải lập phụ lục hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, trong đó mô tả tài sản, xác định giá trị tài sản, việc giữ tài sản và giấy tờ của tài sản thực hiện theo quy định tại khoản 5 Mục này. Các bên có liên quan thực hiện việc đăng ký, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại khoản 4 Mục này.

9. Doanh nghiệp nhà nước được cầm cố, thế chấp tài sản mà Nhà nước giao cho doanh nghiệp đó quản lý, sử dụng để vay vốn tại các tổ chức tín dụng. Tổng công ty Nhà nước được cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản mà Nhà nước giao cho quản lý, sử dụng, sau khi trừ đi giá trị tài sản đã giao cho các doanh nghiệp thành viên hạch toán độc lập.

Khi doanh nghiệp nhà nước cầm cố, thế chấp tài sản là toàn bộ dây chuyền công nghệ chính theo quy định của cơ quan quản lý ngành kinh tế - kỹ thuật, thì phải được cơ quan quyết định thành lập doanh nghiệp đó đồng ý bằng văn bản.

Việc cầm cố, thế chấp tài sản không phải là dây chuyền công nghệ chính thì do doanh nghiệp nhà nước và tổ chức tín dụng thỏa thuận.

Đối với doanh nghiệp nhà nước mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có quyết định khoán kinh doanh hoặc cho thuê, thì việc cầm cố, thế chấp tài sản vay vốn tại tổ chức tín dụng phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng ý bằng văn bản.

Đối với doanh nghiệp nhà nước mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có quyết định giao cho tập thể người lao

động trong doanh nghiệp, hoặc bán doanh nghiệp, hoặc chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, thì hợp đồng và thủ tục cầm cố, thế chấp tài sản thực hiện như quy định của pháp luật đối với khách hàng vay không phải là doanh nghiệp nhà nước.

10. Đối với tài sản của pháp nhân, cá nhân nước ngoài có tại Việt Nam, thì hợp đồng và thủ tục cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam; nếu tài sản có ở nước ngoài, thì các bên có liên quan thỏa thuận về hợp đồng và thủ tục cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản theo quy định của pháp luật Việt Nam hoặc pháp luật nước ngoài và thông lệ quốc tế nhưng không trái với pháp luật Việt Nam.

III. PHẠM VI BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TRẢ NỢ VÀ PHẠM VI BẢO ĐẢM TIỀN VAY CỦA TÀI SẢN

1. Phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ là nghĩa vụ trả nợ của khách hàng vay đối với tổ chức tín dụng. Nghĩa vụ trả nợ của khách hàng vay đối với tổ chức tín dụng bao gồm tiền vay (nợ gốc), lãi vay, lãi quá hạn, các khoản phí (nếu có) được ghi trong hợp đồng tín dụng mà khách hàng vay phải trả theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận lãi vay, lãi quá hạn, các khoản phí (nếu có) không thuộc phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

2. Trường hợp nhiều bên cùng bảo lãnh cho một nghĩa vụ của khách hàng vay, thì các bên bảo lãnh phải liên đới thực hiện việc bảo lãnh, trừ trường hợp có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định bảo lãnh theo các phần độc lập; tổ chức tín dụng nhận bảo lãnh có thể yêu cầu bất cứ một trong số những bên bảo lãnh thực hiện toàn bộ nghĩa vụ bảo lãnh. Trường hợp tổ chức tín dụng nhận bảo lãnh có thể bù trừ nghĩa vụ với khách hàng vay được bảo lãnh, thì bên bảo lãnh không phải thực hiện nghĩa vụ đã bảo lãnh.

3. Giá trị tài sản bảo đảm được xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm do các bên có liên quan thỏa thuận, trừ trường hợp giá trị quyền sử dụng đất thuê của Nhà nước thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 11 Điều 1 Nghị định số 85/2002/NĐ-CP ngày 25/10/2002.

Giá trị tài sản bảo đảm phải lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp tổ chức tín dụng và khách hàng vay thỏa thuận bảo đảm bằng tài sản như là một biện pháp bổ sung đối với khoản vay mà khách hàng vay đã có đủ các điều kiện vay không có bảo đảm bằng tài sản theo quy định tại khoản 18 Điều 1 Nghị định số 85/2002/NĐ-CP ngày 25/10/2002.

4. Nghĩa vụ trả nợ ghi trong hợp đồng tín dụng có thể được bảo đảm bằng một hoặc nhiều tài sản, bằng một hoặc nhiều biện pháp bảo đảm bằng tài sản, với điều kiện phải thực hiện quy định tại khoản 3 Mục này.

5. Trong thời hạn bảo đảm, các bên có thể thỏa thuận rút bớt, bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm với điều kiện phải thực hiện theo quy định tại khoản 3 Mục này. Trường hợp khách hàng vay đã thực hiện được một phần nghĩa vụ trả nợ có bảo đảm bằng tài sản, nếu có yêu cầu thì tổ chức tín dụng có thể cho rút bớt tài sản bảo đảm tương ứng với phần nghĩa vụ đã thực hiện và việc rút bớt tài sản bảo đảm không làm ảnh hưởng đến nghĩa vụ trả nợ có bảo đảm bằng tài sản còn lại và việc xử lý tài sản bảo đảm sau này.

6. Phạm vi bảo đảm tiền vay của tài sản thực hiện theo quy định tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 85/2002/NĐ-CP ngày 25/10/2002. Trong trường hợp các bên thỏa thuận dùng một tài sản để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ trả nợ, thì khách hàng vay, bên bảo lãnh phải thông báo cho tổ chức tín dụng nhận bảo đảm tiếp theo về các lần bảo đảm trước đó; nếu không thông báo thì phải bồi thường khi có thiệt hại xảy ra cho bên bị thiệt hại.

Mỗi lần cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng một tài sản bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ trả nợ, các bên phải lập thành văn bản và đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm.

Thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các tổ chức tín dụng cùng được bảo đảm bằng một tài sản được xác định theo thứ tự đăng ký giao dịch bảo đảm.

Trong trường hợp các tổ chức tín dụng cùng nhận bảo đảm thỏa thuận thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán, thì phải đăng ký việc thay đổi đó tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm.

IV. BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ VỐN VAY

1. Điều kiện của khách hàng vay về mức vốn tự có tham gia vào dự án đầu tư hoặc phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đời sống và giá trị tài sản bảo đảm tiền vay bằng các biện pháp cầm cố, thế chấp theo quy định tại tiết c điểm 1 khoản 17 Điều 1 Nghị định số 85/2002/NĐ-CP ngày 25/10/2002 đáp ứng được một trong ba trường hợp sau đây:

1.1. Có mức vốn tự có tham gia vào dự án đầu tư hoặc phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đời sống tối thiểu bằng 15% tổng mức vốn đầu tư;

1.2. Có mức vốn tự có tham gia vào dự án đầu tư hoặc phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đời sống cộng với giá trị tài sản bảo đảm tiền vay bằng các biện pháp cầm cố, thế chấp tối thiểu bằng 15% tổng mức vốn đầu tư;

1.3. Có giá trị tài sản bảo đảm tiền vay bằng một hoặc nhiều biện pháp cầm cố, thế chấp tối thiểu bằng 15% tổng mức vốn đầu tư của dự án hoặc phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đời sống.

2. Thủ tục và hợp đồng cầm cố, thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo đảm tiền vay và hướng dẫn của Thông tư này về việc cầm cố, thế chấp bằng tài sản hình thành trong tương lai.

V. THẾ CHẤP, BẢO LÃNH BẰNG GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THUÊ MÀ THỜI HẠN THUÊ ĐÃ TRẢ TIỀN CÒN LẠI DƯỚI 05 NĂM

1. Khách hàng vay, bên bảo lãnh được thế chấp, bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất thuê mà thời hạn thuê đã được trả tiền còn lại dưới 05 năm nhưng thời hạn thuê đã trả tiền còn lại phải trên 01 năm; thời hạn cho vay phải phù hợp với thời hạn thuê còn lại. Tổ chức tín dụng xem xét, quyết định việc nhận thế chấp, bảo lãnh đối với loại đất này và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

2. Việc xác định giá trị quyền sử dụng đất mà thời hạn thuê đã được trả tiền còn lại dưới 05 năm được thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 11 Điều 1 Nghị định số 85/2002/NĐ-CP ngày 25/10/2002.

3. Trình tự, thủ tục, hợp đồng thế chấp loại đất này thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, quy định của Chính phủ về bảo đảm tiền vay và Thông tư này.

VI. CHẤM DỨT BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG TÀI SẢN

1. Các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố, thế chấp của khách hàng vay, bên bảo lãnh bằng tài sản được chấm dứt trong các trường hợp sau:

1.1. Khách hàng vay hoàn thành nghĩa vụ trả nợ hoặc bên bảo lãnh hoàn thành nghĩa vụ bảo lãnh đối với tổ chức tín dụng;

1.2. Tài sản bảo đảm tiền vay đã được xử lý để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật;

1.3. Các bên thỏa thuận thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;

1.4. Các trường hợp khác mà pháp luật quy định hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Khi chấm dứt biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố, thế chấp của khách hàng vay, bên bảo lãnh của bên thứ ba, thì hợp đồng bảo đảm được thanh lý theo quy định của pháp luật.

VII. CHO VAY KHÔNG CÓ BẢO ĐẢM BẰNG TÀI SẢN

1. Tổ chức tín dụng lựa chọn khách hàng vay đủ điều kiện để cho vay không có bảo đảm bằng tài sản theo quy định của Nghị định số 85/2002/NĐ-CP ngày 25/10/2002 và Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999. Trường hợp khách hàng vay có đủ điều kiện để được vay không có bảo đảm bằng tài sản, tổ chức tín dụng có thể thỏa thuận với khách hàng vay việc bên thứ ba có uy tín và khả năng tài chính cam kết trả nợ thay bằng văn bản, nếu khách hàng vay không trả được nợ.

Các tổ chức tín dụng ban hành quy định về việc cho vay không có bảo đảm bằng tài sản và mức cho vay không có bảo đảm bằng tài sản áp dụng trong hệ thống của mình.

2. Khách hàng trả nợ gốc, lãi vốn vay đúng hạn là khách hàng vay mà tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng không có nợ gốc quá hạn hoặc chậm trả lãi vốn vay đối với tổ chức tín dụng cho vay hoặc các tổ chức tín dụng khác; nợ gốc quá hạn, lãi vốn vay chậm trả không bao gồm nợ khoanh, nợ được giãn, nợ chờ xử lý theo quy định của Chính phủ và lãi vốn vay chậm trả phát sinh từ những khoản nợ này.

3. Trường hợp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ có quy định về cho vay không có bảo đảm bằng tài sản đối với khách hàng vay và nhu cầu vay vốn cụ thể, thì tổ chức tín dụng thực hiện theo quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

VIII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Thông tư này có hiệu lực sau mười lăm ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

2. Thông tư này thay thế Thông tư số 06/2000/TT-NHNN1 ngày 04/4/2000 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng và Thông tư số 10/2000/TT-NHNN1 ngày 31/8/2000 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn thực hiện giải pháp về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng theo Nghị quyết số 11/2000/NQ-CP của Chính phủ ngày 31/7/2000.

3. Các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh được xác lập trước ngày Nghị định số 85/2002/NĐ-

CP ngày 25/10/2002 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng còn hiệu lực, thì tiếp tục thực hiện theo các điều khoản các bên đã thỏa thuận phù hợp với các quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng cho đến khi khách hàng vay trả hết nợ cho tổ chức tín dụng cho vay.

4. Thủ trưởng các đơn vị thuộc Ngân hàng Nhà nước, Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng Nhà nước tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc (Giám đốc) các tổ chức tín dụng chịu trách nhiệm thực hiện Thông tư này./.

KT. THỐNG ĐỐC

PHÓ THỐNG ĐỐC

(Đã ký)

Phùng Khắc Kế