

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế về các biện pháp bảo đảm cho hoạt động bảo lãnh
của Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho doanh nghiệp nhỏ và vừa tỉnh Đắk Lắk**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

*Căn cứ Nghị định số 34/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chính
phủ về việc thành lập, tổ chức và hoạt động của Quỹ bảo lãnh tín dụng cho doanh
nghiệp nhỏ và vừa;*

*Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 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 tháng 11 năm 2022 của Chính
phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;*

*Căn cứ Thông tư số 45/2018/TT-NHNN ngày 28 tháng 12 năm 2018 của
Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn các tổ chức tín dụng trong
cho vay có bảo lãnh của Quỹ bảo lãnh tín dụng theo quy định tại Nghị định số
34/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ;*

*Căn cứ Quyết định số 1230 /QĐ-UBND ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Ủy
ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc thành lập Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho doanh
nghiệp nhỏ và vừa tỉnh Đắk Lắk;*

*Căn cứ Quyết định số 2070/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2021 của Ủy
ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ
Bảo lãnh tín dụng cho doanh nghiệp nhỏ và vừa tỉnh Đắk Lắk;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho doanh nghiệp nhỏ và
vừa tỉnh Đắk Lắk tại Tờ trình số 17/TTr-QBLTD ngày 22/7/2024.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế về các biện pháp bảo đảm cho hoạt động bảo lãnh của Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho doanh nghiệp nhỏ và vừa tỉnh Đắk Lắk.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch, Giám đốc, Kiểm soát viên Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho doanh nghiệp nhỏ và vừa tỉnh Đắk Lắk và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- NHNN CN tỉnh Đắk Lắk;
- Sở Tài chính;
- Lưu: VT, KT (ThN_15b).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Hà

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY CHẾ

**Về các biện pháp bảo đảm cho hoạt động bảo lãnh
của Quỹ bảo lãnh tín dụng cho doanh nghiệp nhỏ và vừa tỉnh Đắk Lắk**
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /7/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về các biện pháp bảo đảm, thẩm quyền quyết định đối với từng biện pháp bảo đảm, trường hợp miễn tài sản bảo đảm, trình tự thủ tục bảo đảm của Quỹ bảo lãnh tín dụng cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa tỉnh Đắk Lắk.

2. Đối tượng áp dụng

- a) Quỹ bảo lãnh tín dụng cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa tỉnh Đắk Lắk (sau đây viết tắt là Quỹ);
- b) Bên bảo đảm;
- c) Các đơn vị và cá nhân có liên quan.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

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

- 1. *Bên bảo đảm* là doanh nghiệp (bên được bảo lãnh) hoặc bên thứ ba dùng tài sản thuộc sở hữu của mình cam kết bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.
- 2. *Bên nhận bảo đảm* là Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho doanh nghiệp vừa và nhỏ tỉnh Đắk Lắk.
- 3. *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.
- 4. *Hợp đồng bảo đảm* là sự thỏa thuận về biện pháp bảo đảm giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm hoặc giữa bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm và bên có nghĩa vụ được bảo đảm.

Hợp đồng bảo đảm bao gồm hợp đồng cầm cố tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng ký quỹ, và các hợp đồng khác theo quy định của pháp luật về bảo đảm tiền vay.

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

6. *Nghị định 34/2018/NĐ-CP* là Nghị định số 34/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ về việc thành lập, tổ chức và hoạt động của Quỹ bảo lãnh tín dụng cho doanh nghiệp nhỏ và vừa.

7. *Điều lệ Quỹ* là Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ bảo lãnh tín dụng cho doanh nghiệp nhỏ và vừa tỉnh Đắk Lắk được ban hành tại Quyết định số 2070/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2021.

Điều 3. Nguyên tắc bảo đảm cho hoạt động bảo lãnh

1. Quỹ có quyền lựa chọn, quyết định việc bảo lãnh có bảo đảm bằng tài sản, bảo lãnh không có tài sản bảo đảm theo quy định tại Quy chế này và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

2. Khách hàng được Quỹ lựa chọn bảo lãnh không có bảo đảm bằng tài sản, nếu trong quá trình sử dụng vốn vay, Quỹ phát hiện khách hàng vi phạm cam kết trong hợp đồng bảo lãnh, thì Quỹ có quyền áp dụng các biện pháp bảo đảm bằng tài sản hoặc yêu cầu tổ chức cho vay thu hồi nợ trước hạn.

3. Quỹ có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Hợp đồng bảo đảm, Hợp đồng bảo lãnh đã ký giữa các bên và quy định của pháp luật có liên quan khi khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ đã cam kết.

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

Điều 4. Phạm vi bảo đảm

1. Nghĩa vụ theo cam kết tại hợp đồng bảo lãnh tín dụng phải được bảo đảm một phần hoặc toàn bộ, kể cả nghĩa vụ trả lãi, tiền phạt và bồi thường thiệt hại.

2. Nghĩa vụ được bảo đảm có thể là nghĩa vụ hiện tại, nghĩa vụ trong tương lai hoặc nghĩa vụ có điều kiện.

3. Trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai, Quỹ và khách hàng có quyền thỏa thuận cụ thể về phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm và thời hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi nghĩa vụ trong tương lai được hình thành, các bên thỏa thuận xác lập lại biện pháp bảo đảm đối với nghĩa vụ đó.

4. Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm cho một hoặc nhiều nghĩa vụ. Trường hợp một tài sản được bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì bên bảo đảm phải thông báo cho bên nhận bảo đảm sau biết về việc tài sản bảo đảm đang được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác. Mỗi lần bảo đảm phải được lập thành văn bản.

5. Nghĩa vụ theo cam kết tại hợp đồng bảo lãnh tín dụng đã ký có thể được bảo đảm bằng một hoặc nhiều tài sản, bằng một hoặc nhiều biện pháp đảm bảo.

Điều 5. Biện pháp bảo đảm cho hoạt động bảo lãnh

Trong từng trường hợp, Quỹ đánh giá và quyết định việc sử dụng một hoặc nhiều biện pháp bảo đảm cho hoạt động bảo lãnh vay vốn theo quy định tại Điều 26 Điều lệ Quỹ.

Điều 6. Các loại tài sản bảo đảm

1. Tài sản bảo đảm có thể là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản.

2. Tài sản bảo đảm bao gồm bất động sản và động sản. Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai.

2.1. Bất động sản bao gồm:

- a) Đất đai;
- b) Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai;
- c) Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng;
- d) Tài sản khác theo quy định của pháp luật.

2.2. Động sản là những tài sản không phải là bất động sản.

2.3. Tài sản hiện có là tài sản đã hình thành và chủ thể đã xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản trước hoặc tại thời điểm xác lập giao dịch.

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

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

Điều 7. Điều kiện đối với tài sản bảo đảm, bên bảo đảm

1. Điều kiện đối với tài sản bảo đảm

a) Tài sản bảo đảm phải thuộc quyền sở hữu hoặc xác định được quyền sở hữu của bên bảo đảm.

b) Tài sản bảo đảm có thể là tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai, trừ trường hợp Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan cấm mua bán, cầm

chuyển nhượng hoặc cầm chuyển giao khác về quyền sở hữu tại thời điểm xác lập hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm;

c) Tài sản bảo đảm có thể được mô tả chung, nhưng phải xác định được theo quy định của pháp luật.

2. Điều kiện đối với bên bảo đảm

Bên bảo đảm là pháp nhân, cá nhân Việt Nam có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam;

Điều 8. Tỷ lệ cấp bảo lãnh tối đa trên giá trị tài sản bảo đảm

STT	Loại tài sản bảo đảm	Tỷ lệ cấp bảo lãnh tối đa/giá trị tài sản bảo đảm
1	Sổ tiết kiệm/thẻ tiết kiệm, Hợp đồng tiền gửi và các hình thức hợp pháp khác bằng đồng Việt Nam (VNĐ) do tổ chức tín dụng phát hành có xác nhận số dư và cam kết thanh toán của tổ chức tín dụng đó và được Quỹ chấp nhận.	100%
2	Bất động sản (trừ bất động sản thuộc mục 4)	70%
3	Kim khí quý, đá quý	60%
4	Tài sản hình thành trong tương lai, máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất, phương tiện vận tải và các loại tài sản khác	40%

Điều 9. Các trường hợp được miễn tài sản bảo đảm

1. Căn cứ vào các tiêu chí: Lĩnh vực ngành nghề ưu tiên phát triển của tỉnh và các tiêu chí khác theo quy định tại khoản 2 Điều này, điều kiện tài chính của doanh nghiệp, mức độ rủi ro của dự án đầu tư, phương án sản xuất kinh doanh và khả năng tài chính của Quỹ, Chủ tịch Quỹ xem xét quyết định biện pháp bảo đảm quy định tại điểm b, điểm c Khoản 1 Điều 26 Điều lệ Quỹ.

2. Danh mục cụ thể các ngành, nghề, lĩnh vực ưu tiên phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương và các tiêu chí khác được miễn tài sản bảo đảm do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Điều 10. Thẩm quyền quyết định biện pháp bảo đảm

1. Cấp nào quyết định cấp bảo lãnh theo quy định về thẩm quyền cấp bảo lãnh tại Quy chế cấp bảo lãnh thì quyết định biện pháp bảo đảm cho hoạt động bảo lãnh trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trường hợp miễn tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 9 Quy chế này do Chủ tịch Quỹ quyết định.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 11. Hồ sơ bảo đảm

Hồ sơ tài sản bảo đảm dùng để nhập kho tài sản bảo đảm bao gồm:

1. Hồ sơ bảo đảm bằng tài sản cầm cố, thế chấp, ký quỹ gồm:

a) Hợp đồng bảo đảm;

b) Biên bản thoả thuận giá trị tài sản bảo đảm giữa các bên; Hoặc hợp đồng thuê tổ chức chuyên môn định giá tài sản bảo đảm, kèm theo chứng thư định giá giá trị tài sản bảo đảm;

c) Hợp đồng giữ tài sản giữa Quỹ với bên thứ ba (nếu có);

d) Văn bản xác nhận của cơ quan đăng ký về việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định (bản điện tử/bản gốc) (nếu có);

đ) Giấy tờ chứng minh tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu/quyền sử dụng của bên bảo đảm;

e) Hợp đồng bảo hiểm tài sản bắt buộc theo quy định của pháp luật, có giá trị bảo hiểm tối thiểu bằng số tiền bảo lãnh và thời hạn bảo hiểm phù hợp với thời hạn bảo lãnh.

g) Các giấy tờ khác có liên quan đến tài sản bảo đảm (nếu có).

2. Trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản hình thành trong tương lai, thì hồ sơ gồm có các loại giấy tờ nêu tại khoản 1 Điều này. Khi tài sản đã đầu tư xong và được cấp có thẩm quyền phê duyệt quyết toán phải có thêm các giấy tờ sau:

a) Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đối với tài sản hình thành trong tương lai đã hình thành;

b) Quyết định phê duyệt quyết toán công trình hoàn thành và báo cáo kiểm toán về quyết toán công trình của đơn vị kiểm toán có chức năng theo quy định;

c) Các giấy tờ sở hữu tài sản sau khi tài sản được hình thành và đã được giao kết giao dịch bảo đảm;

d) Hợp đồng bảo hiểm tài sản bắt buộc theo quy định của pháp luật, có giá trị bảo hiểm tối thiểu bằng số tiền bảo lãnh và thời hạn bảo hiểm phù hợp với thời hạn bảo lãnh.

3. Hồ sơ bảo đảm quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này không áp dụng cho trường hợp miễn tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 9 quy chế này.

4. Tất cả hồ sơ nêu tại Điều này nếu không có ghi chú khác thì phải là bản gốc.

Điều 12. Xác định giá trị tài sản bảo đảm

1. Bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có quyền thỏa thuận về giá trị tài sản bảo đảm. Để có cơ sở thỏa thuận giá trị tài sản với bên bảo đảm, Quỹ được quyền tiến hành các công việc, áp dụng các phương pháp, các quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan để xác định giá trị tài sản bảo đảm phù hợp. Cụ thể:

1.1. Đối với tài sản là động sản hiện có

a) Vàng miếng: Giá mua vào tại trụ sở chính của doanh nghiệp, tổ chức tín dụng sở hữu nhãn hiệu vàng miếng tại thời điểm cuối ngày của ngày có giao dịch trước ngày thực hiện định giá;

b) Chứng khoán đã niêm yết (bao gồm cả cổ phiếu, chứng chỉ quỹ, chứng khoán phái sinh, chứng quyền có bảo đảm đã niêm yết): Giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch trước ngày thực hiện định giá. Trường hợp chứng khoán đã niêm yết trên thị trường mà không có giao dịch trong vòng ba mươi (30) ngày trước ngày thực hiện định giá, chứng khoán bị hủy niêm yết hoặc bị đình chỉ giao dịch hoặc bị ngừng giao dịch, thì Quỹ xác định giá trị tài sản bảo đảm theo quy định tại điểm e Khoản này;

c) Cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom: Giá tham chiếu tại ngày giao dịch liền kề gần nhất trước ngày thực hiện định giá do Sở Giao dịch chứng khoán công bố. Trường hợp cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom mà không có giao dịch trong vòng ba mươi (30) ngày trước ngày thực hiện định giá, cổ phiếu bị hủy niêm yết hoặc bị đình chỉ giao dịch hoặc bị ngừng giao dịch, thì Quỹ xác định giá trị tài sản bảo đảm theo quy định tại điểm e Khoản này;

d) Trái phiếu Chính phủ được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán: Giá bình quân các mức giá giao dịch trong phiên chào giá cam kết chắc chắn theo quy định của Chính phủ về phát hành, đăng ký, lưu ký, niêm yết và giao dịch công cụ nợ của Chính phủ trên thị trường chứng khoán; các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính và các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế (nếu có). Trường hợp không có mức giá giao dịch trong phiên chào giá cam kết chắc chắn nêu trên, giá trái phiếu là bình quân các mức giá giao dịch trên thị trường thứ cấp trong vòng mười (10) ngày làm việc gần nhất tính đến thời điểm định giá. Trường hợp không có giao dịch trong vòng mười (10) ngày làm việc gần nhất tính đến thời điểm định giá thì Quỹ xác định giá trị tài sản bảo đảm theo mệnh giá;

đ) Trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu Chính phủ bảo lãnh và trái phiếu doanh nghiệp (kể cả tổ chức tín dụng) đã niêm yết, đăng ký giao dịch: Giá bình quân các mức giá giao dịch trên thị trường thứ cấp trong vòng mười (10) ngày làm việc gần nhất trước ngày định giá do Sở Giao dịch chứng khoán công bố. Trường hợp không có giao dịch trong vòng mười (10) ngày tính đến ngày thực hiện định giá này thì Quỹ xác định giá trị tài sản bảo đảm theo mệnh giá;

e) Chứng khoán chưa được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán, kỳ phiếu, tín phiếu, chứng chỉ tiền gửi do doanh nghiệp (kể cả tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài) phát hành: tính theo mệnh giá.

Trường hợp tại thời điểm thực hiện định giá, giá trị vốn chủ sở hữu thấp hơn giá trị vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu ở tổ chức phát hành thì giá trị tài sản bảo đảm được xác định như sau:

Mệnh giá chứng khoán, giấy tờ có giá nhân (x) với vốn chủ sở hữu của tổ chức phát hành chia (:) cho vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu ở tổ chức phát hành.

Trong đó: Vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu ở tổ chức phát hành và vốn chủ sở hữu của tổ chức phát hành được xác định trên Bảng cân đối kế toán kỳ gần nhất trước ngày thực hiện định giá theo quy định của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

Trường hợp vốn chủ sở hữu của tổ chức phát hành âm, giá trị tài sản bảo đảm phải coi bằng 0 (không);

g) Đối với tài sản là động sản khác thì giá trị thỏa thuận giá cụ thể căn cứ hóa đơn, hoặc giá trên hợp đồng mua bán liên quan đến tài sản đó, hoặc giá trị còn lại trên sổ sách kế toán (trên báo cáo tài chính đã nộp cơ quan thuế), hoặc giá bán của tài sản trên thị trường, các thông tin về giá cả trên phương tiện thông tin đại chúng ... Việc xác định giá trị tài sản được vận dụng theo hướng dẫn của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định hiện hành.

1.2. Đối với tài sản là bất động sản hiện có

a) Đất đai

Quỹ thỏa thuận với khách hàng trên cơ sở giá quy định của Nhà nước.

b) Bất động sản khác

Việc xác định giá trị tài sản cụ thể căn cứ vào giá trị quyết toán được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành, hoặc giá trị còn lại trên sổ sách kế toán (trên báo cáo tài chính đã nộp cơ quan thuế), hoặc giá mua trên thị trường của tài sản hoặc tài sản tương đương. Trường hợp tài sản bảo đảm là nhà ở của cá nhân thì giá trị căn cứ vào giá xây dựng nhà ở, công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định. Việc xác định giá trị tài sản đã xây dựng, đầu tư

được vận dụng theo hướng dẫn của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định hiện hành.

1.3. Đối với tài sản hình thành trong tương lai.

a) Tại thời điểm ký kết hợp đồng, giá trị của tài sản được tạm tính căn cứ vào dự toán hoặc khái toán hoặc mức vốn đầu tư của dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Sau khi tài sản đã đầu tư xong và được cấp có thẩm quyền phê duyệt Quyết toán, Quỹ và khách hàng xác định lại giá trị của tài sản căn cứ vào một trong các giấy tờ sau: hóa đơn; quyết toán công trình hoặc hạng mục công trình hoàn thành được cấp có thẩm quyền phê duyệt; văn bản của cấp có thẩm quyền cho phép khách hàng được hạch toán tăng tài sản cố định.

2. Định giá tài sản bảo đảm thông qua tổ chức định giá tài sản

a) Trường hợp khách hàng thuê đơn vị có chức năng thẩm định giá theo quy định của pháp luật để xác định giá trị tài sản bảo đảm theo đề nghị của Quỹ thì chứng thư thẩm định giá phải còn hiệu lực tại thời điểm xác định giá trị tài sản bảo đảm.

b) Đối với tài sản bảo đảm mà Quỹ xác định giá từ 200 tỷ đồng trở lên thì phải thuê đơn vị có chức năng thẩm định giá theo quy định của pháp luật để xác định giá trị tài sản bảo đảm được khấu trừ khi tính số tiền trích lập dự phòng rủi ro.

c) Các trường hợp mà Quỹ thấy cần thiết phải xác định giá trị tài sản bảo đảm thông qua tổ chức định giá tài sản.

d) Tổ chức định giá phải bồi thường thiệt hại nếu có hành vi trái pháp luật mà gây thiệt hại cho bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm trong quá trình định giá tài sản bảo đảm.

đ) Chi phí thuê tổ chức định giá:

Chi phí thuê tổ chức định giá do bên bảo đảm trả. Trường hợp Quỹ xét thấy cần thiết phải thuê đơn vị thẩm định giá thì do Quỹ chi trả.

3. Việc xác định giá trị tài sản bảo đảm phải được lập thành Biên bản thoả thuận giá trị tài sản bảo đảm. Trường hợp định giá quy định tại khoản 2 Điều này, Quỹ được sử dụng làm cơ sở để thoả thuận giá trị tài sản bảo đảm.

4. Việc xác định giá trị tài sản quy định tại điều này được sử dụng trong quá trình xem xét cấp bảo lãnh, quản lý tài sản bảo đảm và trích lập dự phòng rủi ro, không áp dụng khi xử lý tài sản để thu hồi nợ. Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm, việc định giá được thực hiện theo Quy chế Phân loại nợ, trích lập dự phòng và xử lý rủi ro của Quỹ và quy định pháp luật hiện hành về xử lý tài sản bảo đảm.

5. Thời điểm xác định giá trị tài sản bảo đảm

a) Khi khách hàng đề nghị được bảo lãnh;

b) Tại thời điểm thỏa thuận ký kết 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;

c) Khi tài sản hình thành trong tương lai đã được đầu tư xong và được cấp có thẩm quyền phê duyệt Quyết toán;

d) Các trường hợp khác do Giám đốc quyết định hoặc theo thỏa thuận của các bên.

Điều 13. Hợp đồng bảo đảm

Hợp đồng bảo đảm phải có các nội dung cơ bản sau:

- Chủ thể tham gia Hợp đồng bảo đảm.
- Đối tượng tài sản dùng làm bảo đảm (đặc điểm, giá trị ...).
- Phạm vi bảo đảm (số tiền bảo lãnh, các khoản phí...).
- Biện pháp bảo đảm.
- Quyền và nghĩa vụ các bên trong quan hệ hợp đồng bảo đảm theo quy định của pháp luật dân sự và quy định về giao dịch bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.
- Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm.
- Phương thức xử lý tài sản bảo đảm.
- Giải quyết tranh chấp phát sinh.
- Những cam kết khác được các bên thoả thuận.

Điều 14. Công chứng hợp đồng bảo đảm

1. Các Hợp đồng bảo đảm phải được công chứng theo yêu cầu của Quỹ và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

2. Phí Công chứng hợp đồng bảo đảm do khách hàng hoặc bên bảo đảm thanh toán.

Điều 15. Đăng ký, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm

1. Các trường hợp đăng ký

1.1. Các trường hợp bắt buộc phải đăng ký:

- a) Thế chấp quyền sử dụng đất;
- b) Thế chấp nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất trong trường hợp tài sản đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận;
- c) Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư nông nghiệp, dự án phát triển rừng, dự án đầu tư

khác có sử dụng đất đồng thời với quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê;

d) Thẻ chấp, cầm cố tàu bay, tàu biển;

đ) Đăng ký thay đổi nội dung đã được đăng ký; xóa đăng ký nội dung đã được đăng ký đối với các trường hợp quy định tại khoản này;

e) Đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm là tàu bay, tàu biển.

1.2. Các trường hợp khác được đăng ký khi Quỹ có yêu cầu.

2. Các trường hợp đăng ký giao dịch bảo đảm thì biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký.

3. Việc đăng ký biện pháp bảo đảm được thực hiện tại cơ quan có thẩm quyền đăng ký, theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm. Chi phí đăng ký giao dịch bảo đảm do khách hàng hoặc bên bảo đảm thanh toán.

Điều 16. Cơ chế quản lý tài sản bảo đảm

1. Giữ và sử dụng giấy tờ pháp lý của tài sản bảo đảm

a) Giữ giấy tờ pháp lý của tài sản bảo đảm

- Quỹ được quyền giữ giấy tờ pháp lý của tài sản bảo đảm quy định tại Điều 11 Quy chế này.

- Việc giao nhận giấy tờ pháp lý của tài sản bảo đảm phải được lập thành biên bản giao nhận.

b) Sử dụng giấy tờ pháp lý của tài sản bảo đảm

- 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.

- Trường hợp biện pháp bảo đảm là tài sản có đăng ký quyền sở hữu được dùng để đảm bảo thực hiện nhiều nghĩa vụ đối với Quỹ và các tổ chức tín dụng khác, thì bên nhận bảo đảm hoặc người thứ ba đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản phải giao lại Giấy chứng nhận đó cho người đăng ký để thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm, trừ trường hợp các bên cùng nhận bảo đảm có thỏa thuận khác về việc thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm.

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

- Trường hợp bên bảo đảm có nhu cầu mượn giấy tờ pháp lý của tài sản bảo đảm (bản gốc) về quyền sở hữu tài sản hoặc giấy tờ khác có liên quan để thực hiện

nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, hoặc điều chỉnh Giấy chứng nhận, hoặc yêu cầu công việc thì bên bảo đảm phải có đơn đề nghị, nêu rõ lý do mượn. Tùy từng trường hợp cụ thể mà Lãnh đạo Quỹ quyết định cho khách hàng mượn lại giấy tờ, nhưng phải có cam kết trả lại Quỹ sau năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày hoàn thành công việc, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Bên bảo đảm hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc sử dụng giấy tờ pháp lý của tài sản bảo đảm.

2. Giữ tài sản bảo đảm

Sau khi nhận chuyển giao tài sản bảo đảm, Quỹ có trách nhiệm giữ tài sản hoặc ký hợp đồng với đơn vị có chức năng để giữ tài sản. Quỹ vẫn phải chịu trách nhiệm thực hiện các quyền và nghĩa vụ của bên nhận bảo đảm theo hợp đồng bảo đảm, theo quy định của pháp luật và Quy chế này.

3. Kiểm tra, giám sát tài sản bảo đảm

a) Quỹ thực hiện quản lý, theo dõi, kiểm tra, giám sát tài sản bảo đảm, tình hình biến động của tài sản bảo đảm. Việc kiểm tra, giám sát tài sản bảo đảm của Quỹ không được cản trở, gây khó khăn hoặc ảnh hưởng đến việc hình thành tài sản, cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị.

b) Đối với tài sản bảo đảm thuộc đối tượng bắt buộc mua bảo hiểm tài sản theo quy định pháp luật thì Quỹ phải thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết, trừ trường hợp Hợp đồng bảo hiểm đã có bên/người thụ hưởng là Quỹ.

c) Trong quá trình kiểm tra, giám sát 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 tự nhiên và yếu tố trượt giá), Quỹ có quyền yêu cầu bên bảo đảm khắc phục các vi phạm đó.

d) Đối với tài sản hình thành trong tương lai

Khi tài sản hình thành trong tương lai đầu tư xong, Quỹ đề nghị ngân hàng phối hợp với khách hàng bổ sung, hoàn thiện hồ sơ bảo đảm cho hoạt động bảo lãnh theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Quy chế này, thời hạn cung cấp hoàn thiện hồ sơ cho Quỹ là trong vòng một năm kể từ ngày hết thời gian ân hạn.

4. Trả lại tài sản bảo đảm

- Khi việc bảo đảm bằng tài sản chấm dứt theo quy định tại Hợp đồng bảo đảm hoặc theo thỏa thuận của các bên thì tài sản bảo đảm được trả lại cho bên bảo đảm. Hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản bảo đảm cũng được trả lại cho bên bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

- Trường hợp tài sản bảo đảm được phong tỏa hoặc đăng ký các biện pháp bảo đảm, Quỹ có văn bản thông báo giải chấp tài sản bảo đảm hoặc đơn xóa đăng ký biện pháp giao dịch bảo đảm, hoặc văn bản đề nghị giải tỏa phong tỏa và giao

cho bên bảo đảm để thực hiện thủ tục chấm dứt biện pháp bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền, tổ chức thực hiện dịch vụ.

- Đại diện bên bảo đảm đến nhận lại tài sản bảo đảm phải có giấy giới thiệu (nếu có) và mang theo Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu để đối chiếu.

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

1. Hợp đồng bảo lãnh tín dụng bị vô hiệu, bị huỷ 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 bảo lãnh tín dụng thì hợp đồng bảo đảm vẫn có hiệu lực thi hành, Quỹ có quyền xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ.

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

Điều 18. Rút bớt, bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm

1. Trong thời hạn thực hiện giao dịch bảo đảm, khách hàng vay, bên bảo đảm có thể được rút bớt tài sản bảo đảm với điều kiện sau:

a) Khách hàng không vi phạm các điều khoản được quy định trong Hợp đồng bảo lãnh tín dụng, hợp đồng bảo đảm, và các thỏa thuận khác;

b) Nghĩa vụ bảo lãnh của Quỹ giảm tối thiểu 60% giá trị bảo lãnh so với dư nợ bảo lãnh thực tế (việc giảm nghĩa vụ được thể hiện thông qua văn bản xác nhận của tổ chức cho vay và phụ lục hợp đồng bảo lãnh tín dụng được ký giữa các bên);

c) Tại thời điểm đề nghị rút bớt tài sản, khách hàng không có nợ thuộc nhóm 2 trở lên tại các tổ chức cho vay, theo quy định về phân loại nợ của Ngân hàng nhà nước;

d) Việc rút bớt tài sản bảo đảm không ảnh hưởng đến nghĩa vụ bảo lãnh còn lại tại thời điểm rút bớt và được Quỹ chấp nhận.

2. Quỹ được yêu cầu khách hàng phải bổ sung tài sản bảo đảm trong trường hợp giá trị tài sản bảo đảm bị giảm sút (trừ hao mòn tự nhiên), không còn đủ giá trị để đảm bảo nghĩa vụ bảo lãnh, hoặc trường hợp được quy định tại khoản 2 Điều 3 Quy chế này.

3. Khách hàng được yêu cầu thay thế tài sản bảo đảm, thay đổi biện pháp bảo đảm theo nguyên tắc giá trị tài sản bảo đảm sau khi thay thế, thay đổi biện pháp bảo đảm tối thiểu phải bằng nghĩa vụ bảo lãnh có bảo đảm bằng tài sản của khách hàng và phải được Quỹ chấp thuận. Bên bảo đảm phải hoàn tất thủ tục bảo đảm trước khi thanh lý Hợp đồng bảo đảm bị thay thế.

4. Bên bảo đảm phải có đơn đề nghị, nêu rõ lý do rút bớt tài sản hoặc thay thế tài sản và phải được cấp quyết định biện pháp bảo đảm theo quy định tại Điều 10 Quy chế này đồng ý phê duyệt.

Điều 19. Xử lý tài sản bảo đảm

Việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Quy chế Phân loại nợ, trích lập dự phòng và xử lý rủi ro của Quỹ.

Điều 20. Trường hợp biến động về tài sản bảo đảm, thay đổi bên bảo đảm

1. Các trường hợp biến động về tài sản bảo đảm được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

2. Bên bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại thì phải thông báo cho Quỹ về việc tổ chức lại pháp nhân trước khi chia tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi. Việc kế thừa, thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm và giao dịch bảo đảm trong quá trình tổ chức lại pháp nhân được thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 21. Chấm dứt và thanh lý Hợp đồng bảo đảm

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

- a) Khách hàng đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ cho Quỹ;
- b) Hợp đồng bảo lãnh tín dụng chấm dứt;
- c) Tài sản bảo đảm, biện pháp bảo đảm được thay thế bằng tài sản bảo đảm khác, biện pháp bảo đảm khác;
- d) Tài sản bảo đảm đã được xử lý;
- đ) Theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- e) Theo thoả thuận của các bên.

2. Khi Hợp đồng bảo đảm chấm dứt, Quỹ thoả thuận với bên bảo đảm thực hiện thanh lý hợp đồng bảo đảm và xoá đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Chương III THỰC HIỆN CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

Mục 1 ĐẢM BẢO BẰNG TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Điều 22. Điều kiện áp dụng

Tài sản hình thành trong tương lai thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp được xem xét cấp bảo lãnh tín dụng được dùng để làm tài sản bảo đảm. Quỹ chỉ nhận

bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai khi đáp ứng đủ các điều kiện về tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 7 Quy chế này.

Điều 23. Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai

Khi tài sản hình thành trong tương lai đã đầu tư xong và được cấp có thẩm quyền phê duyệt Quyết toán, các bên phải ký văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng bảo đảm.

Điều 24. Quyền và nghĩa vụ của bên bảo đảm

1. Quyền của bên bảo đảm

a) Được đầu tư làm tăng giá trị của tài sản bảo đảm, được sử dụng, khai thác và được hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản đảm bảo;

b) Được nhận lại các giấy tờ pháp lý của tài sản đảm bảo đã giao cho Quỹ khi Hợp đồng bảo đảm chấm dứt hoặc biện pháp đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai được thay thế bằng biện pháp đảm bảo khác;

c) Yêu cầu Quỹ phối hợp thực hiện xoá đăng ký thế chấp.

d) Quyền khác theo thoả thuận tại Hợp đồng bảo đảm.

2. Nghĩa vụ của bên bảo đảm

a) Bảo quản, giữ gìn tài sản bảo đảm

b) Giao cho Quỹ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các giấy tờ khác chứng minh quyền sử dụng hợp pháp của khu đất mà tài sản sẽ được hình thành, các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản khi ký kết hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai, các giấy tờ về quyền thụ hưởng tiền bảo hiểm (nếu có);

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

d) Khách hàng phải thực hiện thủ tục quyết toán công trình hoàn thành đối với dự án có đầu tư xây dựng công trình; Thực hiện ký phụ lục hợp đồng mô tả chi tiết về tài sản bảo đảm khi tài sản hình thành và được phê duyệt quyết toán;

đ) Không được bán, trao đổi, tặng, cho, cho thuê, cho mượn tài sản bảo đảm, không dùng tài sản hình thành trong tương lai làm tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác khi chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Quỹ;

e) Phải áp dụng các biện pháp cần thiết tránh nguy cơ làm mất hoặc giảm sút giá trị tài sản bảo đảm (trừ trường hợp hao mòn tự nhiên), kể cả việc ngừng khai thác, sử dụng các tài sản đó;

g) Thực hiện công chứng và đăng ký thế chấp, nộp lệ phí liên quan đến việc công chứng và đăng ký thế chấp.

h) Nghĩa vụ khác theo thoả thuận tại Hợp đồng bảo đảm.

Điều 25. 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 (nếu có), các giấy tờ về quyền thụ hưởng tiền bảo hiểm (nếu có), và các giấy tờ khác có liên quan đến tài sản bảo đảm;

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 khách hàng thông báo về sự thay đổi của tài sản bảo đảm;

d) Xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ khi khách hàng không thực hiện đúng nghĩa vụ đã thoả thuận;

đ) Khách hàng sở hữu một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai, Quỹ có các quyền đối với một phần hoặc toàn bộ tài sản đó. Đối với tài sản pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu mà khách hàng chưa đăng ký thì Quỹ vẫn có quyền xử lý tài sản bảo đảm.

e) Quyền khác theo thoả thuận tại Hợp đồng bảo đảm.

2. Nghĩa vụ của Quỹ.

a) Bảo quản những giấy tờ về tài sản bảo đảm và giao lại cho khách hàng sau khi chấm dứt biện pháp bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai;

b) Tạo điều kiện thuận lợi cho bên bảo đảm khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm phù hợp quy định tại hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật;

c) Phối hợp với khách hàng thực hiện xoá đăng ký thế chấp;

d) Nghĩa vụ khác theo thoả thuận tại Hợp đồng bảo đảm.

Mục 2

ĐẢM BẢO BẰNG CẦM CỐ TÀI SẢN

Điều 26. Cầm cố tài sản

Cầm cố tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên cầm cố) giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho Quỹ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Điều 27. Cầm cố sổ/thẻ tiết kiệm/chứng chỉ tiền gửi, giấy tờ có giá và tài sản khác

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

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

3. Trường hợp cầm cố tài sản khác thì áp dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 28. Quyền và nghĩa vụ của bên cầm cố

1. Quyền của bên cầm cố:

a) Yêu cầu Quỹ chấm dứt việc sử dụng tài sản cầm cố trong trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 29 Quy chế này nếu do sử dụng mà tài sản cầm cố có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị (trừ trường hợp hao mòn tự nhiên).

b) Yêu cầu Quỹ trả lại tài sản cầm cố và giấy tờ liên quan (nếu có) khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng cầm cố chấm dứt.

c) Yêu cầu Quỹ bồi thường thiệt hại xảy ra đối với tài sản cầm cố.

d) Được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản cầm cố nếu được Quỹ đồng ý hoặc theo quy định của luật.

đ) Quyền khác theo thoả thuận tại Hợp đồng cầm cố.

2. Nghĩa vụ của bên cầm cố;

a) Giao tài sản cầm cố cho Quỹ theo đúng thoả thuận.

b) Báo cho Quỹ về quyền của người thứ ba đối với tài sản cầm cố, nếu có; trường hợp không thông báo thì Quỹ có quyền hủy hợp đồng cầm cố tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản cầm cố.

c) Thanh toán cho Quỹ chi phí hợp lý để bảo quản tài sản cầm cố, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

d) Nghĩa vụ khác theo thoả thuận tại Hợp đồng cầm cố.

Điều 29. Quyền và nghĩa vụ của Quỹ khi nhận cầm cố tài sản (bên nhận cầm cố)

1. Quyền của Quỹ

a) Yêu cầu người đang chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật tài sản cầm cố trả lại tài sản đó.

b) Xử lý tài sản cầm cố theo phương thức đã thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

c) Được cho thuê, cho mượn, khai thác công dụng tài sản cầm cố và hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản cầm cố, nếu có thỏa thuận.

d) Được khách hàng/bên cầm cố thanh toán chi phí hợp lý bảo quản tài sản cầm cố khi trả lại tài sản cho bên cầm cố.

đ) Quyền khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng cầm cố.

3. Nghĩa vụ của Quỹ

a) Bảo quản, giữ gìn tài sản cầm cố; nếu làm mất, thất lạc hoặc hư hỏng tài sản cầm cố thì phải bồi thường thiệt hại cho bên cầm cố.

b) Không được bán, trao đổi, tặng cho, sử dụng tài sản cầm cố để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác.

c) Không được cho thuê, cho mượn, khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản cầm cố, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

d) Trả lại tài sản cầm cố và giấy tờ liên quan, nếu có khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng cầm cố chấm dứt hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

đ) Nghĩa vụ khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng cầm cố.

Mục 3 ĐẢM BẢO BẰNG THẾ CHẤP TÀI SẢN

Điều 30. Thế chấp tài sản

1. Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho Quỹ.

2. Tài sản thế chấp do bên thế chấp giữ. Các bên có thể thỏa thuận giao cho người thứ ba giữ tài sản thế chấp.

Điều 31. Tài sản thế chấp

1. Trường hợp thế chấp toàn bộ bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ của bất động sản, động sản đó cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Trường hợp thế chấp một phần bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ gắn với tài sản đó thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

3. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

4. Trường hợp tài sản thế chấp được bảo hiểm thì Quỹ phải thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp, trừ trường hợp Hợp đồng bảo hiểm đã có bên/người thụ hưởng là Quỹ. Tổ chức bảo hiểm chi trả tiền bảo hiểm trực tiếp cho Quỹ khi xảy ra sự kiện bảo hiểm.

Trường hợp Quỹ không thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp (trừ trường hợp Hợp đồng bảo hiểm đã có bên/người thụ hưởng là Quỹ) thì tổ chức bảo hiểm chi trả tiền bảo hiểm theo hợp đồng bảo hiểm và bên thế chấp có nghĩa vụ thanh toán số tiền bảo hiểm cho Quỹ.

Điều 32. Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp

1. Quyền của bên thế chấp:

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

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

c) Nhận lại tài sản thế chấp do người thứ ba giữ và giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp do Quỹ giữ khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

d) Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được Quỹ đồng ý hoặc theo quy định của luật.

đ) Được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp khi có sự đồng ý của Quỹ và phải thông báo cho bên thuê, bên mượn biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang được dùng để thế chấp.

e) Quyền khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp.

2. Nghĩa vụ của bên thế chấp:

a) Giao giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp trong trường hợp các bên có thỏa thuận, trừ trường hợp luật có quy định khác.

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

c) Áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục, kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng tài sản thế chấp nếu do việc khai thác đó mà tài sản thế chấp có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị (trừ trường hợp hao mòn tự nhiên).

d) Khi tài sản thế chấp bị hư hỏng thì trong một thời gian hợp lý bên thế chấp phải sửa chữa hoặc thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

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

e) Giao tài sản thế chấp cho Quỹ để xử lý tài sản theo quy định tại Quy chế Phân loại nợ, trích lập dự phòng và xử lý rủi ro của Quỹ.

g) Thông báo cho Quỹ về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp, nếu có; trường hợp không thông báo thì Quỹ có quyền hủy hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp.

h) Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều này.

i) Thực hiện công chứng và đăng ký thế chấp, nộp lệ phí liên quan đến việc công chứng và đăng ký thế chấp.

k) Nghĩa vụ khác theo thoả thuận tại Hợp đồng thế chấp.

Điều 33. Quyền và nghĩa vụ của Quỹ khi nhận thế chấp (bên nhận thế chấp)

1. Quyền của Quỹ:

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

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

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

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

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

e) Giữ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp trong trường hợp các bên có thỏa thuận, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

g) Xử lý tài sản thế chấp khi thuộc trường hợp được xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại Quy chế Phân loại nợ, trích lập dự phòng và xử lý rủi ro của Quỹ.

h) Quyền khác theo thoả thuận tại Hợp đồng thế chấp.

2. Nghĩa vụ của Quỹ

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

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

c) Nghĩa vụ khác theo thoả thuận tại Hợp đồng thế chấp.

Điều 34. Quyền và nghĩa vụ của người thứ ba giữ tài sản thế chấp

1. Người thứ ba giữ tài sản thế chấp có các quyền sau đây:

- a) Được khai thác công dụng tài sản thế chấp, nếu có thỏa thuận;
- b) Được trả thù lao và chi phí bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

c) Quyền khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng bảo đảm.

2. Người thứ ba giữ tài sản thế chấp có các nghĩa vụ sau đây:

a) Bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp; nếu làm mất tài sản thế chấp, làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị (trừ trường hợp hao mòn tự nhiên) của tài sản thế chấp thì phải bồi thường;

b) Không được tiếp tục khai thác công dụng tài sản thế chấp nếu việc tiếp tục khai thác có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị (trừ trường hợp hao mòn tự nhiên) của tài sản thế chấp;

c) Giao lại tài sản thế chấp cho Quỹ hoặc bên thế chấp theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

d) Nghĩa vụ khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp.

Điều 35. Thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất

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

2. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 36. Thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất

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

2. Trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người nhận chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của

chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 37. Quyền của Quỹ trong trường hợp tài sản thế chấp bị bán, trao đổi, tặng, cho mà không có sự đồng ý của Quỹ

1. Trong trường hợp bên thế chấp bán, trao đổi, tặng, cho tài sản đang thế chấp mà không có sự đồng ý của Quỹ thì Quỹ được thực hiện việc 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 thế chấp 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.

Điều 38. Cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp

1. Bên thế chấp được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nhưng phải thông báo cho bên thuê, bên mượn biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang được dùng để thế chấp và phải thông báo cho Quỹ biết.

2. Trong 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. Quỹ được tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 39. Thế chấp tài sản đang cho thuê

Khách hàng được thế chấp tài sản đang cho thuê nhưng phải thông báo với Quỹ; nếu tài sản đó bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ thì bên thuê được tiếp tục thuê nhưng không quá ba tháng kể từ thời điểm Quỹ có thông báo về việc xử lý tài sản, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 40. Đầu tư vào tài sản thế chấp

1. Trường hợp bên thế chấp thực hiện quyền đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 32 Quy chế này thì phần giá trị đầu tư tăng thêm thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Việc đầu tư vào tài sản thế chấp phải có sự đồng ý của Quỹ trong trường hợp:

a) Bên thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp;

b) Bên thế chấp đầu tư vào tài sản thế chấp làm phát sinh tài sản mới không thuộc tài sản thế chấp theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp.

3. Quỹ có quyền yêu cầu chấm dứt việc đầu tư nếu việc đầu tư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này làm giảm giá trị tài sản thế chấp.

4. Trường hợp bên thế chấp, bên thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp không tuân thủ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại cho Quỹ.

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

Điều 41. Xử lý tài sản thế chấp được đầu tư

1. Trường hợp đầu tư vào tài sản thế chấp quy định tại Điều 40 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 bên nhận bảo đảm 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 theo quy định tại khoản 4 Điều 40 Quy chế này 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.

Mục 4

ĐẢM BẢO BẰNG KÝ QUỸ

Điều 42. Ký quỹ

1. Ký quỹ là việc bên có nghĩa vụ gửi một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc giấy tờ có giá vào tài khoản phong tỏa tại một tổ chức tín dụng để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ.

2. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên có quyền được tổ chức tín dụng nơi ký quỹ thanh toán, bồi thường thiệt hại do bên có nghĩa vụ gây ra, sau khi trừ chi phí dịch vụ.

3. Thủ tục gửi và thanh toán thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 43. Nội dung ký quỹ

1. Tài sản ký quỹ được gửi vào tài khoản phong tỏa tại các tổ chức tín dụng do Quỹ chỉ định để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

2. Tài sản ký quỹ và việc ký quỹ một lần hoặc nhiều lần do Quỹ và khách hàng thỏa thuận hoặc pháp luật quy định.

Điều 44. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức tín dụng nơi ký quỹ

1. Hưởng phí dịch vụ;

2. Yêu cầu bên có quyền thực hiện đúng thỏa thuận về ký quỹ để được thanh toán nghĩa vụ từ tài sản ký quỹ;

3. Thanh toán nghĩa vụ theo yêu cầu của bên có quyền trong phạm vi tài sản ký quỹ;

4. Hoàn trả tài sản ký quỹ còn lại cho bên ký quỹ sau khi thanh toán nghĩa vụ theo yêu cầu của bên có quyền và khi chấm dứt ký quỹ;

5. Quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận hoặc do Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan quy định.

Điều 45. Quyền và nghĩa vụ của bên ký quỹ

1. Thực hiện ký quỹ tại tổ chức tín dụng được Quỹ chỉ định.

2. Nộp đủ tài sản ký quỹ tại tổ chức tín dụng nơi ký quỹ theo đúng thỏa thuận với Quỹ;

3. Thỏa thuận với tổ chức tín dụng nơi ký quỹ về điều kiện thanh toán theo đúng cam kết với bên có quyền;

4. Yêu cầu tổ chức tín dụng nơi ký quỹ hoàn trả tài sản ký quỹ sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ đối với Quỹ; được trả lãi trong trường hợp có thỏa thuận với tổ chức tín dụng nơi ký quỹ;

5. Rút bớt, bổ sung tài sản ký quỹ hoặc đưa tài sản ký quỹ tham gia giao dịch dân sự khác trong trường hợp bên có quyền đồng ý;

6. Quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận hoặc do Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan quy định.

Điều 46. Quyền và nghĩa vụ của Quỹ

1. Thực hiện đúng thủ tục theo yêu cầu của tổ chức tín dụng nơi ký quỹ trong việc thực hiện quyền tại khoản 2 Điều này.

2. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì Quỹ được quyền yêu cầu tổ chức tín dụng nơi ký quỹ thanh toán, bồi thường đầy đủ, đúng hạn nghĩa vụ, những thiệt hại do khách hàng gây ra, chi phí dịch vụ do khách hàng chịu.

3. Quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận hoặc do Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan quy định.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 47. Tổ chức thực hiện

1. Giám đốc Quỹ có trách nhiệm phối hợp Quỹ Đầu tư phát triển Đắk Lắk (đơn vị nhận ủy thác) thực hiện Quy chế này.

2. Những nội dung không quy định tại Quy chế này thực hiện theo quy định tại 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 và các Nghị định sửa đổi, bổ sung, thay thế Nghị định số 21/2021/NĐ-CP, các quy định khác của pháp luật có liên quan đến giao dịch bảo đảm.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu xét thấy cần thiết phải bổ sung, sửa đổi nội dung Quy chế này cho phù hợp với quy định của Nhà nước và điều kiện thực tế của Quỹ, Giám đốc Quỹ chịu trách nhiệm báo cáo Chủ tịch Quỹ trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định./.