

CHƯƠNG XII. BẢO ĐẢM TIỀN VAY

A. CƠ CẤU CHƯƠNG

1. Một số khái niệm

2. Nguyên tắc bảo đảm tiền vay

3. Những quy định chung

- 3.1. Mục đích của bảo đảm tiền vay
- 3.2. Danh mục tài sản dùng để bảo đảm tiền vay
- 3.3. Điều kiện đối với tài sản bảo đảm
- 3.4. Điều kiện đối với bên bảo lãnh
- 3.5. Phạm vi bảo đảm tiền vay
- 3.6. Mức cho vay so với giá trị tài sản bảo đảm
- 3.7. Bán, chuyển đổi tài sản cầm cố, bảo lãnh
- 3.8. Rút bớt, bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm
- 3.9. Khai thác công dụng và hưởng lợi tức từ tài sản bảo đảm

4. Các biện pháp / hình thức bảo đảm tiền vay

- 4.1. Bảo đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố, thế chấp của khách hàng vay hoặc bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba
- 4.2. Bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay.
- 4.3. Cho vay không có đảm bảo bằng tài sản

5. Định kỳ đánh giá lại tài sản đảm bảo

B. NỘI DUNG CHƯƠNG**4. Một số khái niệm**

Xem phân giải thích thuật ngữ cho các khái niệm sau:

- Bảo đảm tiền vay
- Cho vay có bảo đảm bằng tài sản
- Tài sản bảo đảm tiền vay
- Tài sản hình thành từ vốn vay
- Bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay
- Bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba

5. Nguyên tắc bảo đảm tiền vay

- Ngân hàng có quyền lựa chọn và quyết định việc cho vay có bảo đảm bằng tài sản hoặc cho vay không có bảo đảm bằng tài sản và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.
- Trường hợp cho vay không có bảo đảm bằng tài sản theo chỉ định của Chính phủ, thì tổn thất do nguyên nhân khách quan của các khoản cho vay này sẽ được Chính phủ xử lý.
- Trường hợp cho vay không có bảo đảm bằng tài sản, song trong quá trình sử dụng vốn vay, ngân hàng phát hiện khách hàng vay vi phạm cam kết trong hợp đồng tín dụng, ngân hàng có quyền yêu cầu khách hàng vay thực hiện các biện pháp bảo đảm bằng tài sản hoặc thu hồi nợ trước hạn.
- Trường hợp khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết, ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ.
- Sau khi xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, nếu khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh vẫn chưa thực hiện đúng hoặc thực hiện chưa đủ nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng có quyền yêu cầu khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết.

6. Những quy định chung**3.1. Mục đích của bảo đảm tiền vay**

- Nhằm nâng cao trách nhiệm thực hiện cam kết trả nợ của Bên vay
- Nhằm phòng ngừa rủi ro khi phương án trả nợ dự kiến của Bên vay không thực hiện được, hoặc xảy ra các rủi ro không lường trước.
- Nhằm phòng ngừa gian lận.

3.2. Danh mục tài sản dùng để bảo đảm tiền vay

3.2.1. Các loại tài sản cầm cố:

- 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;
- 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;
- 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, cổ phiếu do TCTD khác phát hành;
- 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;
- Quyền đối với phần vốn góp trong doanh nghiệp, kể cả trong doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;
- Quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên theo quy định của pháp luật;
- 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;
- 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;
- Các tài sản khác theo quy định của pháp luật.

Lưu ý:

- Cần thoả thuận trước với khách hàng về việc lợi tức và các quyền phát sinh từ TSCC cũng thuộc TSCC nếu pháp luật không có quy định gì khác.
- Tương tự, nếu TSCC được bảo hiểm thì khoản tiền bảo hiểm cũng thuộc TSCC.

- Đối với động sản không có giấy sở hữu: chi nhánh chỉ nên nhận những loại động sản phổ biến như kim loại quý, đá quý, đồ dùng gia dụng...
- Chi nhánh chỉ nên nhận cầm cố tài sản luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh nếu quản lý chặt được hàng hoá luân chuyển đó.
- Đối với động sản có giấy chứng nhận sở hữu: chi nhánh chỉ nên nhận những loại tài sản phổ biến như phương tiện vận tải các loại
- Trường hợp cầm cố bằng sổ dư tài khoản tiền gửi/tiết kiệm/tín phiếu/kỳ phiếu tại các tổ chức tín dụng, chi nhánh chỉ thực hiện nếu áp dụng được các biện pháp phong tỏa sổ dư sử dụng để cầm cố trên tài khoản.
- Trường hợp nhận cầm cố bằng quyền về tài sản, chi nhánh nên thuê tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn xác định giá trị cụ thể.

3.2.2. Các loại tài sản thế chấp

- 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;
- Giá trị quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định 79/NĐ-CP ngày 1/11/2001 của Chính phủ:
 - + Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, được Nhà nước giao hoặc do nhận quyền sử dụng đất hợp pháp được thế chấp giá trị quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để vay vốn hoạt động sản xuất kinh doanh.
 - + Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được thế chấp giá trị quyền sử dụng đất như nêu ở trên, thì cũng được quyền bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất.
 - + Tổ chức kinh tế được thế chấp giá trị quyền sử dụng đất khi có một trong các điều kiện sau:
 - Đất do Nhà nước giao có thu tiền.
 - Đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp.
 - Đất do Nhà nước cho thuê mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại phải trên 1 năm. Riêng đối với doanh nghiệp

có vốn đầu tư nước ngoài được thế chấp giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong thời hạn thuê đất, thuê đất đã trả tiền còn lại ít nhất 05 năm. Thời hạn cho vay phải phù hợp với thời hạn thuê còn lại.

- Trong trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, hoặc được Nhà nước cho thuê đất mà trả tiền thuê đất hàng năm thì chỉ được thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đó.
- + Tổ chức kinh tế được thế chấp giá trị quyền sử dụng đất như đã nêu ở trên thì cũng được quyền bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất.
- 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;
- Các tài sản khác theo quy định của pháp luật. Hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ TSTC cũng thuộc TSTC, nếu chi nhánh và khách hàng có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định; trường hợp TSTC được bảo hiểm thì khoản tiền bảo hiểm cũng thuộc TSTC.
- Trường hợp thế chấp toàn bộ tài sản có vật phụ, thì vật phụ đó cũng thuộc TSTC. Trong trường hợp thế chấp một phần bất động sản có vật phụ, thì vật phụ chỉ thuộc TSTC nếu có sự thỏa thuận với khách hàng.

Lưu ý:

- Cần thỏa thuận trước với khách hàng về việc lợi tức và các quyền phát sinh từ TSTC cũng thuộc TSTC nếu pháp luật không có quy định gì khác.
- Tương tự, nếu tài sản thế chấp được bảo hiểm thì khoản tiền bảo hiểm cũng thuộc TSTC.

3.2.3. 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 tiết 3.2.1 và 3.2.2 của điểm 3.2 phần này.

3.3. Điều kiện đối với tài sản bảo đảm

Tài sản dùng để bảo đảm tiền vay phải đáp ứng đủ 4 điều kiện nêu sau:

- *Thuộc quyền sở hữu, quyền quản lý, sử dụng của khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh:*

Để chứng minh được điều kiện này, khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh phải xuất trình Giấy chứng nhận sở hữu, quyền quản lý sử dụng tài sản. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất, khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được thế chấp theo quy định của pháp luật về đất đai. Đối với tài sản mà Nhà nước giao cho doanh nghiệp Nhà nước quản lý, sử dụng, doanh nghiệp phải chứng minh được quyền được cầm cố, thế chấp hoặc bảo lãnh tài sản đó.

- *Thuộc loại tài sản được phép giao dịch:*

Tài sản được phép giao dịch được hiểu là các loại 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

- *Không có tranh chấp tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm:*

Để thỏa mãn điều kiện này, chi nhánh yêu cầu khách hàng vay, bên bảo lãnh cam kết bằng văn bản về việc tài sản không có tranh chấp về quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng, quản lý tài sản đó và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về cam kết của mình.

- *Phải mua bảo hiểm nếu pháp luật có quy định:*

Đối với các tài sản mà pháp luật quy định phải mua bảo hiểm thì chi nhánh yêu cầu khách hàng vay, bên bảo lãnh xuất trình Hợp đồng mua bảo hiểm trong thời hạn bảo đảm tiền vay. Trường hợp khoản vay có thời hạn dài, khách hàng vay và bên bảo lãnh có thể xuất trình Hợp đồng mua bảo hiểm có thời hạn ngắn hơn song phải có cam kết bằng văn bản về việc tiếp tục mua bảo hiểm trong thời gian tiếp theo cho đến khi hết thời hạn bảo đảm.

Nhằm bảo đảm khả năng thu nợ an toàn, chi nhánh nên thỏa thuận với khách hàng vay, bên bảo lãnh về việc chuyển tên người hưởng trong Hợp đồng bảo hiểm là NHNo trong trường hợp có rủi ro xảy ra. Trường hợp không thỏa thuận được điều này, chi nhánh buộc khách hàng phải cam kết bằng văn bản về việc chuyển toàn bộ số tiền được đền bù theo Hợp đồng bảo hiểm để thanh toán nợ gốc, nợ lãi và các chi phí khác tại NHNo.

3.4. Điều kiện đối với bên bảo lãnh (bên thứ ba)

Bên bảo lãnh phải có đủ các điều kiện sau đây:

- *Có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự.*
 - + Bên bảo lãnh 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.
 - + 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 của pháp luật nhà nước mà bên bảo lãnh là pháp nhân nước ngoài có quốc tịch hoặc cá nhân nước ngoài đó được Bộ Luật Dân sự của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam, các văn bản pháp luật khác của Việt Nam quy định hoặc điều ước quốc tế mà nước Cộng hoà 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 hành vi dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- *Có tài sản đủ điều kiện theo quy định tại điểm 3.3 mục 3 chương XII Sổ tay Tín dụng.*
 - + 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 ngân sách nhà nước và hướng dẫn của Tổng Giám đốc NHNo.
 - + Để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, bên bảo lãnh phải cầm cố, thế chấp tài sản tại NHNo.

3.5. Phạm vi bảo đảm tiền vay

- Ngân hàng có thể áp dụng một hoặc nhiều biện pháp bảo đảm tiền vay đối với một khoản vay.
- Giá trị TSBĐ được xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm và phải lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp Ngân hàng và khách hàng vay thoả thuận bảo đảm bằng tài sản như một biện pháp bổ sung đối với khoản vay không có bảo đảm bằng tài sản.
- Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm cho nhiều khoản vay khác nhau tại một ngân hàng.

- Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm cho các khoản vay khác nhau tại các ngân hàng khác nhau nhưng phải đáp ứng các điều kiện nêu tại các khoản 1,2,3 của nghị định số 85/2002/NĐ-CP của Chính phủ.
- Một khoản vay có thể được bảo đảm bằng nhiều tài sản khác nhau.
- Thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các ngân hàng cho vay được xác định theo thứ tự đăng kí giao dịch bảo đảm. Trường hợp các ngân hàng cho vay cùng nhận bảo đảm thoả thuận thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán thì phải đăng kí việc thay đổi đó tại cơ quan đăng kí giao dịch bảo đảm.
- 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 thoả thuận hoặc pháp luật có quy định bảo lãnh theo các phần độc lập; NHNo nhận bảo lãnh có thể yêu cầu bất cứ một trong số các bên bảo lãnh thực hiện toàn bộ nghĩa vụ bảo lãnh. Trường hợp NHNo 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 bảo lãnh.

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

- Tuỳ từng trường hợp cụ thể, ngân hàng tự tính toán và quyết định mức cho vay so với giá trị TSBĐ. Miễn là, kết quả tính toán cho thấy, trong trường hợp có rủi ro xảy ra, ngân hàng có thể thu được nợ gốc, nợ lãi và các chi phí khác từ việc xử lý TSBĐ.
- Nhằm bảo đảm thu nợ an toàn, trong từng thời kỳ, Tổng giám đốc sẽ quy định mức cho vay tối đa so với giá trị TSBĐ. Hiện tại, mức cho vay tối đa so với giá trị TSBĐ được quy định như sau:
- Tài sản thế chấp: Mức cho vay tối đa bằng 75% giá trị TSBĐ. Riêng mức cho vay tối đa so với giá trị quyền sử dụng đất do Tổng Giám đốc quy định cụ thể từng thời kỳ trong phạm vi mức nói trên.
Đối với bộ chứng từ xuất khẩu thế chấp cho vay: Mức cho vay tối đa bằng 100% giá trị bộ chứng từ hoàn hảo.
- Tài sản cầm cố:
 - + TSCC là giấy tờ có giá: Mức cho vay tối đa bằng số tiền gốc cộng lãi chứng từ có giá trừ số lãi phải trả cho ngân hàng trong thời gian xin vay.

- + TSCC do khách hàng vay, bên bảo lãnh giữ, sử dụng hoặc bên thứ ba giữ: Mức cho vay tối đa bằng 50% giá trị TSBĐ.
- + TSCC do ngân hàng giữ: Mức cho vay tối đa bằng 75% giá trị TSBĐ.

3.7. Bán, chuyển đổi tài sản cầm cố, bảo lãnh

Việc chấp thuận cho khách hàng vay, bên bảo lãnh được bán, chuyển đổi TSCC, bảo lãnh là vật tư hàng hóa đang luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh; hoặc chấp thuận được bán, cho thuê do Giám đốc chi nhánh NHNo quyết định và phải được ghi rõ trong Hợp đồng bảo đảm tiền vay.

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

Trong thời hạn bảo đảm, khách hàng vay, bên bảo lãnh có thể được rút bớt, bổ sung, thay thế TSBĐ với điều kiện giá trị của những tài sản còn lại hoặc thay thế đáp ứng các quy định tại mục 4.1.1.3 và mục 3.6 chương XII STTD.

3.9. Khai thác công dụng và hưởng lợi tức từ tài sản bảo đảm

Khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh có thể khai thác công dụng và hưởng lợi tức từ TSBĐ nếu đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của tài sản và được sự đồng ý của chi nhánh NHNo.

7. Các biện pháp/hình thức bảo đảm tiền vay

Căn cứ năng lực tài chính của khách hàng vay, tính khả thi và hiệu quả của khoản vay và tình hình thực tế, Ngân hàng có thể lựa chọn áp dụng một hoặc một số biện pháp bảo đảm tiền vay được nêu dưới đây.

- *Các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản:*
 - + Cầm cố, thế chấp bằng tài sản của khách hàng vay;
 - + Bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba;
 - + Bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay.
- *Các biện pháp bảo đảm tiền vay trong trường hợp cho vay không có bảo đảm bằng tài sản:*
 - + Ngân hàng chủ động lựa chọn khách hàng đủ điều kiện để cho vay không có bảo đảm bằng tài sản.
 - + Cho vay không có bảo đảm bằng tài sản theo chỉ định của Chính phủ; của NHNN VN và hướng dẫn của Tổng giám đốc

4.1. Bảo đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố, thế chấp của khách hàng vay hoặc bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba

4.1.1. Quy trình nhận tài sản bảo đảm

4.1.1.1. Nhận và kiểm tra hồ sơ tài sản bảo đảm

- *Tư vấn*

CBTD chịu trách nhiệm hướng dẫn, giải thích cụ thể để khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh có thể hiểu đầy đủ các trách nhiệm và nghĩa vụ cơ bản của bên vay đối với TSBĐ. Trường hợp cần thiết, CBTD liệt kê các loại tài liệu giấy tờ cần xuất trình để thực hiện bảo đảm tiền vay nhằm tạo điều kiện thuận lợi nhất cho khách hàng.

- *Nhận và kiểm tra sơ bộ hồ sơ tài sản bảo đảm:*

Khi nhận hồ sơ TSBĐ, CBTD kiểm tra sơ bộ các yếu tố sau nhằm tránh tình trạng khách hàng phải bổ sung sửa chữa nhiều lần:

- + Đủ loại và đủ số lượng theo yêu cầu.
- + Có chữ ký và dấu xác nhận của cơ quan liên quan.
- + Phù hợp về mặt nội dung giữa các tài liệu khác nhau trong hồ sơ
- + Các loại giấy tờ cụ thể trong bộ hồ sơ tài sản bảo đảm

4.1.1.2. Thẩm định tài sản bảo đảm

- **Nguồn thông tin để thẩm định**

Việc thẩm định tài sản bảo đảm được tiến hành trên cơ sở 3 nguồn thông tin

- + **Hồ sơ tài liệu và thông tin do khách hàng cung cấp:** Đây là nguồn thông tin chủ yếu để xem xét đánh giá tình trạng và giá trị của tài sản bảo đảm vì vậy cố gắng thu thập càng nhiều càng tốt.
- + **Khảo sát thực tế:** Kết quả khảo sát thực tế nhằm khẳng định lại các thông tin thu thập được từ khách hàng và phát hiện những vấn đề mới cần thẩm định tiếp. Kết quả khảo sát thực tế cần ghi lại dưới dạng Biên bản làm việc và có ít nhất hai chữ ký nhằm bảo đảm tính khách quan của các thông tin đã nêu.
- + Các nguồn khác (Chính quyền địa phương, công an, toà án, cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm, các ngân hàng khác, hàng xóm làng giềng, báo chí ...): Kinh nghiệm cho thấy thông tin thu thập được từ nguồn này thường mang tính khách quan và chính xác cao, đặc biệt đối với

việc xác định quyền sở hữu, xác định giá trị tài sản bảo đảm. Kết quả các buổi làm việc với cơ quan hữu quan cũng cần ghi chép lại, có chữ ký của ít nhất hai người và lưu giữ cũng các hồ sơ khác. Trường hợp lấy thông tin từ báo chí, Internet.. cũng cần chụp, in để lưu .

- **Nội dung thẩm định**

Quá trình thẩm định tài sản bảo đảm phải tập trung làm rõ những vấn đề sau:

- + **Quyền sở hữu tài sản bảo đảm của khách hàng vay/ bên bảo lãnh:** CBTD phải kiểm tra xem khách hàng vay/bên bảo lãnh có xuất trình đủ các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/quyền sử dụng tài sản dùng làm bảo đảm không. Cần hết sức lưu ý các dấu hiệu sửa chữa, mâu thuẫn, tính pháp lý của các loại giấy tờ uỷ quyền, tính pháp lý trong trường hợp đồng sở hữu tài sản ... Khi khảo sát thực tế hoặc thu thập thêm thông tin từ những nguồn khác cần tìm cách kiểm chứng lại quyền sở hữu TSBD của khách hàng vay/bên bảo lãnh.
- + **Tài sản hiện không có tranh chấp:** việc khẳng định tài sản bảo đảm hiện có tranh chấp hay không là khá phức tạp vì vậy ngoài việc tự xem xét thẩm định, cán bộ tín dụng cần yêu cầu khách hàng vay/bên bảo lãnh xác nhận bằng văn bản khẳng định tài sản hiện không có tranh chấp và chịu trách nhiệm trước pháp luật về cam kết của mình.
- + **Tài sản được phép giao dịch:** Ngoài các tài sản thông dụng, được mua bán tự do trên thị trường, chi nhánh cần hết sức thận trọng khi xem xét các loại tài sản bảo đảm có tính đặc biệt chuyên dụng, quý, hiếm. Nếu xét thấy cần thiết, cán bộ tín dụng yêu cầu khách hàng vay/bên bảo lãnh xuất trình bổ sung các loại văn bản của pháp luật nêu rõ loại tài sản đó được phép giao dịch bình thường.
- + **Tài sản dễ chuyển nhượng:** Mục tiêu cho vay của ngân hàng là thu hồi đủ nợ gốc và nợ lãi từ việc thực hiện phương án dự án sản xuất kinh doanh mà không phải tài sản bảo đảm. Tuy nhiên CBTD cần thẩm định kỹ tính dễ chuyển nhượng của tài sản bảo đảm để dễ dàng xử lý (nếu phải thực hiện).
- + **Xác định giá trị tài sản bảo đảm:** Xác định giá trị TSBD nhằm làm cơ sở xác định mức cho vay tối đa và tính toán khả năng thu hồi nợ vay trong trường hợp buộc phải xử lý TSBD.

- + **Khả năng thu hồi nợ vay trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm:** Để thẩm định được nội dung này CBTD cần rà soát toàn bộ hồ sơ giấy tờ TSBĐ do khách hàng vay/bên bảo lãnh cung cấp, đề xuất các điều khoản cần quy định rõ trong Hợp đồng bảo đảm nhằm bảo vệ quyền lợi của ngân hàng trong trường hợp buộc phải xử lý tài sản bảo đảm. Ngoài ra, giá trị tài sản thông thường biến động theo thời gian và tình hình thị trường. Vì vậy, CBTD cần tham khảo các thông tin liên quan, tính toán sự tăng/giảm giá trong thời hạn cho vay; dự báo khả năng thu hồi nợ vay từ nguồn xử lý tài sản bảo đảm.
- + **Đề xuất các biện pháp quản lý tài sản bảo đảm an toàn và hiệu quả:** Tùy từng trường hợp cụ thể, cán bộ tín dụng đề xuất bên nào giữ TSBĐ thì hợp lý. Ngân hàng cần giữ các loại giấy tờ gì? Phương pháp kiểm tra TSBĐ như thế nào? Thời gian kiểm tra....

Ngoài ra CBTD cũng cần đề xuất hướng xử lý trong một số tình huống như thỏa thuận rút bớt hay bổ sung tài sản bảo đảm, thời điểm ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm, quyền được bảo đảm cùng lúc cho nhiều nghĩa vụ khác nhau...

- **Viết báo cáo thẩm định**

- + **CBTD chịu trách nhiệm viết báo cáo thẩm định trình phụ trách phòng.** Báo cáo thẩm định được lập sau khi kết thúc quá trình thẩm định hoặc ngay trong khi thẩm định TSBĐ. Ngoài ra, nếu biện pháp bảo đảm đơn giản và/hoặc quá trình thẩm định TSBĐ diễn ra đồng thời với quá trình thẩm định cho vay, báo cáo thẩm định TSBĐ được lập chung với báo cáo thẩm định cho vay.
- + Báo cáo thẩm định cần được thể hiện mạch lạc, sạch sẽ, không tẩy xóa trung thực các thông tin thu thập, tổng hợp được. CBTD phải có ý kiến riêng, rõ ràng về các nội dung sau ([Phụ lục 12A](#)):
 - *Hồ sơ bảo đảm tiền vay có đầy đủ theo quy định;*
 - *Tính pháp lý của tài sản thế chấp cầm cố, bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba;*
 - *Phân tích, đánh giá, dự báo về giá trị, khả năng chuyển nhượng, phương pháp quản lý tài sản thế chấp cầm cố, tài sản của khách hàng vay/bên thứ bảo lãnh được dùng để bảo lãnh;*
 - *Dự báo các rủi ro có thể xảy ra đối với biện pháp bảo đảm và các biện pháp hạn chế các rủi ro đó;*

- **Kết luận:** nêu rõ có đồng ý nhận TSBĐ hay không? Trường hợp đồng ý thì trị giá định giá bao nhiêu? Các điều kiện và phương pháp quản lý tài sản cầm cố/thế chấp? Các đề xuất khác. Mức cho vay tối đa đối với tài sản đó.
- + Trường hợp cần thiết phải tái thẩm định, cán bộ tái thẩm định thực hiện các bước như quy định đối với cán bộ trực tiếp cho vay và có thể lựa chọn hoặc (i) Lập báo cáo thẩm định riêng hoặc (ii) Bổ sung ý kiến vào Báo cáo thẩm định do cán bộ trực tiếp cho vay lập.
 - + Phụ trách Phòng chịu trách nhiệm kiểm tra lại các thông tin nêu tại báo cáo thẩm định và ghi một trong các ý kiến sau: (i) Nhất trí với các nội dung nêu tại báo cáo; (ii) Đề nghị CBTD làm rõ hoặc bổ sung thêm một số nội dung; (iii) Yêu cầu cán bộ khác thực hiện việc tái thẩm định nếu nhận thấy báo cáo thẩm định không đạt yêu cầu, không bảo đảm tính khách quan hoặc do biện pháp bảo đảm quá phức tạp vượt khả năng làm việc của cán bộ trực tiếp cho vay; (iv) Thuê bên thứ ba (độc lập) thẩm định.
 - + Phụ trách phòng tín dụng/kinh doanh ký tên vào báo cáo thẩm định và trình Giám đốc/ phó giám đốc chi nhánh.

4.1.1.3. Xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay

- Nguyên tắc chung

- + TSBĐ 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 và không áp dụng khi xử lý tài sản để thu hồi nợ.
- + Việc xác định giá trị TSBĐ tiền vay cần lập thành văn bản riêng, đặc biệt là đối với các trường hợp tài sản đảm bảo là tài sản có giá trị lớn, giá cả biến động, hoặc quyền sử dụng đất.
- + Giá trị TSBĐ được xác định bao gồm cả hoa lợi lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản đó. Trong trường hợp TSTC là toàn bộ bất động sản có vật phụ, thì giá trị của vật phụ cũng thuộc giá trị TSTC; nếu chỉ thế chấp một phần bất động sản có vật phụ, thì giá trị vật phụ chỉ thuộc giá trị TSTC khi các bên có thỏa thuận.

- + Trong trường hợp có thoả thuận với khách hàng dùng về việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì giá trị TSBĐ bao gồm giá trị quyền sử dụng đất cộng giá trị tài sản gắn liền với đất.
- **Xác định giá TSBĐ không phải là quyền sử dụng đất.**
 - + Đối với tài sản là ngoại tệ bằng tiền mặt, số dư trên tài khoản tiền gửi tại Tổ chức tín dụng bằng tiền Việt Nam, ngoại tệ: Giá trị TSBĐ bằng đúng với giá trị ngoại tệ bằng tiền mặt hoặc số dư tiền Việt Nam trên tài khoản.
 - + Đối với tài sản là giấy tờ trị giá được bằng tiền: Chi nhánh căn cứ giá trị ghi trên mặt chứng từ có giá, tham khảo thêm giá thị trường công khai nếu có (tin công bố của NHNN, Công ty chứng khoán, báo chí...) và các nguồn thông tin khác để thoả thuận với khách hàng vay/bên bảo lãnh về mức giá trị của TSBĐ.
 - + Đối với tài sản là máy móc, thiết bị, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu hàng tiêu dùng: Chi nhánh căn cứ giá trị ghi trên hoá đơn mua hàng, giá trị còn lại ghi trên sổ sách sau khi đã trừ đi giá trị khấu hao, giá công bố trên báo chí, giá chào bán của các đại lý bán hàng ... để thoả thuận với khách hàng vay/bên bảo lãnh về giá trị bảo đảm.
 - + Trường hợp xét thấy phức tạp, năng lực và kinh nghiệm của chi nhánh không cho phép xác định giá trị TSBĐ một cách chính xác, chi nhánh có thể thoả thuận với khách hàng vay bên bảo lãnh về việc thuê một tổ chức chuyên môn xác định. Trong trường hợp này, khách hàng vay/bên bảo lãnh phải chịu mọi chi phí do việc thuê tổ chức chuyên môn đó.
- **Xác định giá trị tài sản là quyền sử dụng đất:**
 - + Tại từng thời điểm, Tổng giám đốc sẽ ban hành Quy định cụ thể về việc xác định giá trị tài sản là quyền sử dụng đất.
 - + Chi nhánh tham khảo khung giá đất do UBND tỉnh, thành phố ban hành và giá đất thực tế chuyển nhượng tại địa phương tại thời điểm thế chấp để thoả thuận với khách hàng vay/bên bảo lãnh về giá trị của TSBĐ, bao gồm các loại sau:
 - Đất do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất ở;

- *Đất mà hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp;*
 - *Đất do Nhà nước giao có thu tiền đối với tổ chức kinh tế;*
 - *Đất mà tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp.*
- + Giá đất chuyển nhượng thực tế tại địa phương được xác định dựa trên giá chuyển nhượng đăng báo; giá chuyển nhượng tham khảo tại phòng địa chính của phường, xã; Giá chuyển nhượng tham khảo của Trung tâm kinh doanh địa ốc và các nguồn thông tin khác. Trường hợp không thu thập được các thông tin về thị trường bằng văn bản, chi nhánh có thể lập Bản ghi chép khảo sát giá thị trường, có chữ ký của ít nhất hai (02) cán bộ. Các thông tin tham khảo thu thập được cần sao chụp hoặc ghi chép đầy đủ và lưu giữ trong hồ sơ thế chấp, bảo lãnh.
- + Đối với đất do Nhà nước cho hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế thuê mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả tiền thuê đất cho nhiều năm, thì giá trị quyền sử dụng đất được thế chấp, bảo lãnh gồm tiền đền bù thiệt hại, giải phóng mặt bằng khi được Nhà nước cho thuê đất (nếu có), tiền thuê đất đã trả cho Nhà nước sau khi trừ đi tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng.
- + Trường hợp thế chấp giá trị quyền sử dụng đất mà người thuê đất được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật, thì giá trị quyền sử dụng đất được tính theo giá trị thuê đất trước khi được miễn, giảm.

4.1.1.4. Lập hợp đồng bảo đảm

- *Hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh được lập thành văn bản riêng.*
 - *Đối với cho vay cầm cố các giấy tờ có giá, hợp đồng bảo đảm tiền vay được ghi trong hợp đồng tín dụng (Mẫu số 04E/CV ban hành kèm theo Quyết định số 72/QĐ-HĐQT-TD ngày 31/03/2002)*
 - *Chi nhánh lưu ý ghi rõ các nội dung sau trong Hợp đồng bảo đảm:*
- + Trường hợp 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 có văn bản đồng ý của cơ quan quyết định thành lập doanh nghiệp đó.

- + 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 trong trường hợp có chấp thuận bằng văn bản của chi nhánh trực tiếp cho vay nhận 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 chi nhánh trực tiếp cho vay nhận thế chấp.
- + Trường hợp cầm cố quyền tài sản (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 chi nhánh bản chính giấy tờ chứng minh về quyền tài sản đó
- + Đối với các tài sản, phương thức bảo đảm phải đăng ký giao dịch bảo đảm, đơn vị trực tiếp cho vay phải thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định hiện hành tại Nghị định 08 và thông tư 01/2002/TT-BTP.

a. Chứng thực, chứng nhận trên hợp đồng bảo đảm

Việc chứng thực, chứng nhận của cơ quan công chứng Nhà nước hoặc UBND cấp có thẩm quyền trên hợp đồng thực hiện như sau:

- **Đối với giá trị quyền sử dụng đất và các bất động sản gắn liền trên đất** thực hiện theo Thông tư liên tịch số 03/2003/TTLT-BTP-BTNMT ngày 4/7/2003 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên môi trường hướng dẫn về trình tự, thủ tục đăng ký và cung cấp thông tin về thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Cụ thể là:
 - + Trường hợp đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thì hồ sơ đăng ký gồm:
 - Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp, bảo lãnh (3 bản).
 - Hợp đồng thế chấp, hoặc bảo lãnh (3 bản).
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (nếu đất ở, nhà ở tại đô thị).

- *Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính, đối với trường hợp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất chưa thể hiện sơ đồ thửa đất.*
 - *Chứng từ nộp tiền thuê đất (trường hợp là đất do Nhà nước cho thuê).*
- + Trường hợp đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất thì hồ sơ đăng ký gồm:
- *Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp, bảo lãnh (3 Bản).*
 - *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu tài sản đó phải đăng ký quyền sở hữu).*
- **Các trường hợp nhất thiết phải có công chứng:**
- + Thế chấp, cầm cố tài sản thực hiện nhiều nghĩa vụ tại các tổ chức tín dụng.
- + Bảo đảm tiền vay bằng biện pháp bảo lãnh của bên thứ ba (trừ bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, bảo lãnh bằng giấy tờ có giá).
- **Các trường hợp khác:** do Giám đốc chi nhánh NHNo thỏa thuận với khách hàng việc có công chứng hay không.
- **Lệ phí công chứng** do khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh trả.

b. Đăng ký, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm

Việc đăng ký, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm thực hiện theo quy định của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm (*xem thêm [Phụ lục 12I](#)*):

- Các trường hợp sau đây phải đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm:
 - + Việc cầm cố, thế chấp tài sản mà pháp luật quy định tài sản đó phải đăng ký quyền sở hữu.
 - + Việc cầm cố, thế chấp tài sản mà pháp luật không quy định phải đăng ký quyền sở hữu nhưng các bên thỏa thuận bên cầm cố, bên thế chấp hoặc người thứ ba giữ tài sản.

- + Việc cầm cố, thế chấp một tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ.
- + Văn bản thông báo về việc xử lý TSBĐ.
- Nơi đăng ký giao dịch bảo đảm đối với các loại tài sản là cơ quan đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm và chi nhánh thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm trừ trường hợp sau:
 - + Cơ quan đăng ký tàu biển và chi nhánh thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tàu biển
 - + Cục hàng không dân dụng Việt Nam thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tàu bay.
 - + Sở Tài nguyên môi trường hoặc UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, tài sản, gắn liền trên đất.
- Nơi nào cấp giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm nơi đó xóa đăng ký giao dịch bảo đảm.
- Người vay chịu trách nhiệm làm thủ tục đề nghị đăng ký, đăng ký thay đổi, đăng ký gia hạn, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm và phải nộp lệ phí theo quy định.

c. Bộ hồ sơ bảo đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

Bộ hồ sơ bảo đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố, thế chấp bảo lãnh của khách hàng vay, bảo lãnh của bên thứ ba gồm:

- **Hợp đồng bảo đảm tiền vay, tùy từng trường hợp cụ thể sử dụng một trong các mẫu sau:**
 - + Hợp đồng thế chấp tài sản (không gắn liền với quyền sử dụng đất) mẫu số 02/BĐTV.
 - + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (mẫu Thông tư 03/2003/TTLT/BTP- BTNMT).
 - + Hợp đồng cầm cố tài sản (Mẫu 01/BĐTV), trường hợp cầm cố giấy tờ có giá sử dụng Mẫu 04E/CP.

- + Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản (không gắn liền với quyền sử dụng đất) Mẫu 03/BĐTC.
- + Hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (mẫu Thông tư 03/2003/TTLT/BTP- BTNMT)
- + Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm (Mẫu 10/BĐTV).
- Hợp đồng thuê tổ chức chuyên môn xác định giá trị tài sản bảo đảm, kèm theo phiếu ghi kết quả giám định chất lượng và giá trị tài sản bảo đảm của tổ chức chuyên môn.
- Hợp đồng giao cho bên thứ ba giữ tài sản cầm cố, thế chấp (Mẫu 06/BĐTV) trong trường hợp chi nhánh NHNo và khách hàng vay, bên bảo lãnh thỏa thuận cho bên thứ ba giữ tài sản.
- Các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản thế chấp cầm cố:
 - + Trường hợp thế chấp tài sản giá trị quyền sử dụng đất:
 - *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*
 - *Sơ đồ thửa đất (nếu có).*
 - *Chứng từ nộp tiền thuê đất (trường hợp được thuê đất).*
 - + Trường hợp tài sản có đăng ký quyền sở hữu phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản. Chi nhánh NHNo phải giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản.
- **Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng ý cho doanh nghiệp được cầm cố thế chấp tài sản để vay vốn** (đối với doanh nghiệp đã có quyết định khoán hoặc cho thuê).
- **Văn bản đồng ý của cơ quan quyết định thành lập doanh nghiệp** (trường hợp cầm cố, thế chấp tài sản là toàn bộ dây chuyền công nghệ chính).
- **Các giấy tờ khác có liên quan đến tài sản bảo đảm tiền vay** (phiếu nhập kho, các giấy tờ về bảo hiểm tài sản,...)
- **Đối với tài sản thế chấp, cầm cố có mua bảo hiểm tài sản**, chi nhánh NHNo phải giữ giấy chứng nhận bảo hiểm và quản lý tiền bồi thường

của cơ quan bảo hiểm để thu nợ (nếu có rủi ro) thỏa thuận này phải được ghi rõ trong hợp đồng bảo đảm.

Hợp đồng cầm cố, thế chấp tài sản phải có các nội dung chủ yếu sau (Mẫu hợp đồng liệt kê tại Điều 18, Điều 22 Quy định ban hành kèm theo QĐ số 300/QĐ-HĐQT-TD ngày 24/09/2003)

- + Tên, địa chỉ của chi nhánh cho vay, khách hàng vay, ngày, tháng, năm ký kết Hợp đồng bảo đảm
- + Nghĩa vụ được bảo đảm;
- + Mô tả tài sản cầm cố, thế chấp: danh mục, số lượng, chủng loại, đặc điểm kỹ thuật, hoa lợi, lợi tức phát sinh; nếu là bất động sản, quyền sử dụng đất, thì phải ghi rõ vị trí, diện tích, ranh giới, các vật phụ kèm theo;
- + Giá trị của tài sản cầm cố, thế chấp: ghi rõ giá trị của tài sản cầm cố, thế chấp theo văn bản xác định giá trị tài sản kèm theo mà các bên đã thỏa thuận xác định.
- + Bên giữ tài sản, giấy tờ của tài sản cầm cố, thế chấp;
- + Quyền, nghĩa vụ của các bên.
- + Các thỏa thuận về trường hợp xử lý và phương thức xử lý tài sản cầm cố, thế chấp;
- + Các thỏa thuận khác.

Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản phải có các nội dung chủ yếu sau (Mẫu hợp đồng liệt kê tại Điều 18, Điều 22 Quy định ban hành kèm theo QĐ số 300/QĐ-HĐQT-TD ngày 24/09/2003):

- + Tên địa chỉ của các bên, ngày, tháng, năm;
- + Cam kết của bên bảo lãnh về việc thực hiện nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh;
- + Nghĩa vụ được bảo lãnh, phạm vi bảo lãnh và bên được bảo lãnh;
- + Danh mục, số lượng, chủng loại, đặc điểm, giá trị của tài sản bảo lãnh;
- + Quyền, nghĩa vụ của bên bảo lãnh, bên nhận bảo lãnh, bên được bảo lãnh;

- + Các thỏa thuận về trường hợp xử lý và phương thức xử lý tài sản bảo lãnh;
- + Các thỏa thuận khác.

Cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản của DNNN

Doanh nghiệp Nhà nước (DNNN) được cầm cố, thế chấp tài sản mà nhà nước giao cho doanh nghiệp đó quản lý, sử dụng để vay vốn tại NHNo. 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 DNNN cầm cố, thế chấp tài sản là toàn bộ dây chuyền công nghệ chính theo quy định của 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 NHNo phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng ý bằng văn bản.

Đối với DNNN 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 DNNN.

4.1.1.5. Bàn giao tài sản bảo đảm

- ***Sau khi hợp đồng bảo đảm có hiệu lực***, chi nhánh và khách hàng vay/bên bảo lãnh thực hiện bàn giao hồ sơ, TSBĐ và lập biên bản bàn giao. Tùy theo từng loại tài sản, phương thức giữ TSBĐ có thể được thực hiện theo 1 trong 3 phương thức sau:
 - + Chi nhánh cho vay giữ và quản lý tài sản
 - + Khách hàng vay, bên bảo lãnh được quản lý tài sản, chi nhánh trực tiếp cho vay giữ hồ sơ
 - + Bên thứ 3 được giao, thuê giữ tài sản, chi nhánh trực tiếp cho vay giữ hồ sơ. Trong trường hợp này chi nhánh, khách hàng vay/bên bảo lãnh cùng bên thứ 3 giữ và quản lý tài sản phải có hợp đồng tay

3 giao, thuê giữ tài sản trong đó ghi rõ việc giao, xuất tài sản phải có lệnh giải toả của NHNo.

- ***Đối với tài sản cầm cố.***

- + Khi cầm cố tài sản, khách hàng vay/bên bảo lãnh có nghĩa vụ giao tài sản cầm cố cho đơn vị trực tiếp cho vay giữ; hoặc giao cho bên thứ 3 được đơn vị trực tiếp cho vay chỉ định giữ (*nếu tài sản nhận cầm cố không thể cất giữ tại kho của Ngân hàng*);

Nếu tài sản cầm cố có đăng ký quyền sở hữu, thì các bên có thể thỏa thuận khách hàng vay/bên bảo lãnh được giữ và sử dụng tài sản cầm cố hoặc giao cho người thứ ba giữ, nhưng đơn vị trực tiếp cho vay phải giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản.

- + **Trường hợp cầm cố số dư tiền gửi tại NHNo:** Đơn vị trực tiếp cho vay thực hiện phong toả số dư tài khoản để cầm cố, có thông báo bằng văn bản (trong trường hợp tài khoản tiền gửi/ sổ tiết kiệm được mở tại chi nhánh NHNo khác) cho Chi nhánh có số dư sử dụng v/v số dư sử dụng đã được phong toả.
- + **Trường hợp cầm cố số dư tiền gửi tại TCTD khác:** Đơn vị trực tiếp cho vay yêu cầu bên cầm cố làm các thủ tục phong toả tài khoản của mình và phải có xác nhận bằng văn bản của tổ chức tín dụng nơi gửi tiền: (i) cam kết phong toả số dư dùng để bảo đảm tiền vay; và (ii) cam kết một cách vô điều kiện - trích tiền từ tài khoản phong toả để thanh toán cho NHNo trong trường hợp khách hàng vay không trả được nợ khi có yêu cầu bằng văn bản NHNo.. Đồng thời, bên cầm cố phải có uỷ quyền cho NHNo được quyền yêu cầu trích tiền từ tài khoản phong toả (kể cả quyền phá vỡ kỳ hạn, thiệt hại do việc phá vỡ kỳ hạn do bên cầm cố chịu) để thu nợ trong trường hợp khách hàng vay không trả được nợ đến hạn - Uỷ quyền có thể được lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng bảo đảm.
- + **Trường hợp cầm cố các chứng từ có giá khác:** Việc phong toả cũng được thực hiện tương tự

- ***Đối với tài sản thế'chấp***

- + Khi thế chấp tài sản, tài sản thế chấp do khách hàng vay/bên bảo lãnh giữ, trừ trường hợp các bên thỏa thuận giao cho đơn vị trực tiếp cho vay hoặc bên thứ ba giữ. Nếu tài sản thế chấp là tài sản có đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng đất thì đơn vị trực tiếp cho vay phải giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
 - + Đối với tài sản cầm cố, thế chấp 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), đơn vị trực tiếp cho vay phải giữ bản chính giấy chứng nhận đăng ký. Khách hàng vay/bên bảo lãnh dùng bản sao có chứng nhận của Công chứng Nhà nước và xác nhận của đơn vị trực tiếp cho vay để lưu hành phương tiện trong thời hạn cầm cố, thế chấp. Đơn vị trực tiếp cho vay chỉ xác nhận vào một bản sao giấy chứng nhận đăng ký sau khi đã có chứng nhận của Công chứng Nhà nước.
 - + Nếu tài sản cầm cố, thế chấp là tàu bay, tàu biển tham gia hoạt động trên tuyến quốc tế, đơn vị trực tiếp cho vay giữ bản sao giấy chứng nhận đăng ký có chứng nhận của Công chứng Nhà nước.
 - + Nội dung xác nhận đăng ký sau khi đã có chứng nhận của Công chứng Nhà nước: "*Bản chính đang lưu giữ tại... từ ngày tháng... năm...đến ngày.... tháng.... năm.....*" và chữ ký của Giám đốc/Phó giám đốc, dấu của đơn vị trực tiếp cho vay
 - + Trong trường hợp khoản vay có liên quan đến tài sản bảo đảm được gia hạn nợ, thì đơn vị trực tiếp cho vay 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 Công chứng nhà nước và xác nhận của đơn vị trực tiếp cho vay 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). Vì vậy, khi hết hạn sử dụng bản sao giấy chứng nhận đăng ký hoặc khi trả hết nợ, thì khách hàng vay/bên bảo lãnh phải nộp lại cho đơn vị trực tiếp cho vay.
- ***Trường hợp cầm cố, thế chấp tài sản cho khoản vay hợp vốn***

- + Đơn vị trực tiếp cho vay và các tổ chức tín dụng tham gia hợp vốn thoả thuận cử đại diện quản lý tài sản và giấy tờ của tài sản bảo đảm tiền vay (*việc thoả thuận phải bằng văn bản*);
- + Biên bản bàn giao giấy tờ và tài sản bảo đảm;
- + Khi nhận bàn giao giấy tờ và tài sản bảo đảm từ khách hàng, chi nhánh phải lập Biên bản bàn giao nhằm xác định rõ về mặt pháp lý các chi tiết liên quan đến việc bàn giao;
- + Nội dung Biên bản bàn giao bao gồm các nội dung chính: (i) Họ tên và chức vụ của bên bàn giao (*chủ sở hữu hợp pháp hoặc người được uỷ quyền của chủ sở hữu*) và bên nhận bàn giao (*Giám đốc chi nhánh hoặc người được uỷ quyền*); (ii) Địa điểm nhận bàn giao; (iii) Các loại giấy tờ bàn giao (*ghi cụ thể từng loại giấy tờ; là bản chính hay bản chụp; Các loại tài sản bàn giao, ghi rõ số lượng, chủng loại và mô tả tình trạng tài sản bảo đảm lúc nhận bàn giao*); (iv) Mục đích bàn giao giấy tờ/tài sản; (v) Các nội dung khác liên quan.
- + Biên bản bàn giao giấy tờ và tài sản phải được lập ít nhất là hai bản, có giá trị ngang nhau, mỗi bên giữ một bản và phải được lưu trữ cẩn thận .

4.1.2. Quản lý tài sản bảo đảm và các loại giấy tờ liên quan

4.1.2.1. Yêu cầu chung

- Quản lý tài sản bảo đảm và các loại giấy tờ liên quan được hiểu là quá trình theo dõi, kiểm tra, đánh giá nhằm bảo đảm tài sản và các loại giấy tờ vẫn đang trong tình trạng bình thường hoặc kịp thời phát hiện các sự cố liên quan làm giảm giá trị của tài sản bảo đảm/các loại giấy tờ liên quan so với các dự kiến nêu tại Hợp đồng bảo đảm.
- Cán bộ tín dụng là người chịu trách nhiệm chính trong suốt quá trình quản lý tài sản bảo đảm và các loại giấy tờ liên quan.
- Chi nhánh cần thực thi các biện pháp thích hợp ngay khi phát hiện khách hàng hoặc bên thứ 3 vi phạm các cam kết tại Hợp đồng bảo đảm

4.1.2.2. Trường hợp tài sản bảo đảm do bên khách hàng vay/bên thứ ba giữ, bảo quản và/hoặc sử dụng

- Tuỳ tính chất và đặc điểm của tài sản bảo đảm, cán bộ tín dụng cần chủ động đề xuất và thực hiện kiểm tra TSBD ít nhất 06 tháng/lần theo các nội dung sau:
 - + Đánh giá tình trạng tài sản hiện tại; Những thay đổi (số lượng và chất lượng) so với hiện trạng khi nhận tài sản bảo đảm.
 - + Tình hình sử dụng và bảo quản tài sản bảo đảm.
 - + Các trường hợp vi phạm cam kết của khách hàng vay/bên thứ ba theo quy định tại Hợp đồng bảo đảm. . .
- Trường hợp tài sản bảo đảm có số lượng lớn, tính chất kỹ thuật phức tạp hoặc việc kiểm tra đòi hỏi phải mất nhiều thời gian và sức lao động, CBTD cần chủ động đề xuất bổ sung cán bộ cùng kiểm tra kể cả việc đề xuất trưởng/phó phòng cùng tham gia kiểm tra tài sản bảo đảm.
- Các loại giấy tờ khác liên quan đến tài sản bảo đảm, chứng minh tình trạng hiện tại của tài sản (nếu có), cán bộ tín dụng nên thu thập và lưu giữ hồ sơ đầy đủ.
- Trường hợp phát hiện các vi phạm cam kết của khách hàng vay/bên thứ ba gây tác động xấu đến tài sản bảo đảm, cán bộ tín dụng cần tiến hành các bước sau:
 - + Lập biên bản nêu rõ tính chất nghiêm trọng của sự việc, nghĩa vụ và trách nhiệm cụ thể mà bên vi phạm phải gánh chịu, các biện pháp ngân hàng sẽ áp dụng nhằm sớm chấm dứt tình trạng vi phạm. . . có chữ ký đầy đủ của khách hàng vay/bên thứ ba.
 - + Báo cáo ngay sự việc cho lãnh đạo phòng/Giám đốc chi nhánh biết, đề xuất biện pháp xử lý thích hợp.
 - + Gửi công văn đến khách hàng vay/bên thứ ba thông báo các biện pháp ngân hàng áp dụng nhằm chấm dứt ngay tình trạng vi phạm.
 - + Mỗi lần kiểm tra tài sản bảo đảm, CBTD cần lập Biên bản kiểm tra có chữ ký của các bên liên quan và lưu giữ hồ sơ đầy đủ.

4.1.2.3. Trường hợp tài sản bảo đảm do chính chi nhánh giữ và bảo quản

- ***Đối với tài sản bảo đảm là giấy tờ có giá:***
 - + Ngay sau khi nhận bàn giao tài sản là giấy tờ có giá từ khách hàng vay/bên bảo lãnh, CBTD chịu trách nhiệm tiến hành thủ tục bàn

giao và bảo quản tài sản là giấy tờ có giá tại phòng ngân quỹ của chi nhánh.

- + **Biên bản bàn giao bao gồm các nội dung chính như sau:** (i) Ngày giờ địa điểm cụ thể bàn giao; (ii) Tên bên giao, bên nhận tài sản; (iii) Liệt kê các loại giấy tờ bàn giao, nêu rõ loại giấy tờ đó là bản sao hay bản chính; (iv) Trách nhiệm và nghĩa vụ của mỗi bên.
- + **Lưu ý:** nên chụp toàn bộ các loại giấy tờ có giá gửi lưu giữ tại phòng ngân quỹ để tiện cho quá trình làm việc, tránh tình trạng CBTD phải nhiều lần lấy lại/xem lại giấy tờ có giá.

- ***Đối với tài sản bảo đảm khác còn lại:***

- + Trong nhiều trường hợp, ngân hàng buộc phải trực tiếp giữ và bảo quản tài sản bảo đảm không phải là giấy tờ có giá như nhà cửa, ô tô, hàng hoá... Trong những trường hợp này, chi nhánh nên thuê một bên thứ ba đứng ra bảo quản hộ. Thủ tục thuê bảo quản cần được thể hiện bằng Hợp đồng, nêu rõ trách nhiệm và nghĩa vụ thực hiện của mỗi bên.
- + Trong cả hai trường hợp: (i) ngân hàng trực tiếp giữ và bảo quản tài sản bảo đảm; (ii) thuê bên thứ ba chịu trách nhiệm giữ và bảo quản tài sản bảo đảm chi nhánh đều phải thực hiện việc kiểm tra định kỳ tài sản bảo đảm theo các nguyên tắc chính nêu tại mục này
- + Do tính chất phức tạp của công việc quản lý và bảo quản tài sản trong khi NHNo không có kho riêng và nhân sự có chuyên môn vì vậy chi nhánh nên hạn chế tự trông giữ và bảo quản tài sản bảo đảm không phải là giấy tờ có giá.

4.1.2.4. Đối với các loại giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm

Các loại giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm là những bằng chứng pháp lý quan trọng chứng minh việc cầm cố thế chấp tài sản của khách hàng vay/bên bảo lãnh, đồng thời là biện pháp quan trọng để ngân hàng có thể quản lý tốt tài sản bảo đảm. Chính vì vậy, cần hết sức quan tâm và bảo quản chặt chẽ các loại giấy tờ này theo chế độ bảo quản giấy tờ có giá và lưu giữ theo quy định

4.1.3. ***Xử lý tài sản bảo đảm***

4.1.3.1. Các nguyên tắc chung.

- Mọi khách hàng vay vốn tại NHNo có nghĩa vụ trả nợ khi đến hạn hoặc trả nợ trước hạn theo quy định của pháp luật. Bên bảo lãnh cho khách hàng vay vốn tại NHNo có nghĩa vụ trả nợ thay cho khách hàng vay, nếu khách hàng vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ. Trong trường hợp khách hàng vay/bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì tài sản dùng để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tại NHNo (tài sản bảo đảm) được xử lý để thu hồi nợ.
- Tài sản bảo đảm được xử lý theo phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng hoặc hợp đồng cầm cố, hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh (sau đây gọi chung là hợp đồng bảo đảm) giữa NHNo và khách hàng vay, bên bảo lãnh (sau đây gọi chung là bên bảo đảm). Trong trường hợp các đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng không xử lý được tài sản bảo đảm theo phương thức đã thỏa thuận, thì đơn vị trực tiếp cho vay có quyền chủ động lựa chọn áp dụng một hoặc một số trong các phương thức xử lý tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ:
 - + *Bán tài sản bảo đảm*: Bán tài sản bảo đảm trực tiếp cho người mua.
 - + *Nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm*.
 - + *Ủy quyền bán đấu giá tài sản cho trung tâm bán đấu giá hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản theo quy định của Pháp luật về bán đấu giá tài sản*.
 - + *Ủy quyền hoặc chuyển giao cho tổ chức có chức năng mua bán tài sản để bán*.
 - + *Nhận các khoản tiền, tài sản mà bên thứ ba phải trả hoặc phải giao cho bên bảo đảm*: Nhận các khoản tiền, tài sản mà bên thứ ba phải trả hoặc phải giao cho bên bảo đảm là việc NHNo trực tiếp nhận khoản tiền hoặc tài sản mà bên thứ ba phải trả hoặc phải giao cho bên bảo đảm theo các thủ tục quy định tại Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC và các quy định khác của pháp luật.
- Các đơn vị trực tiếp cho vay có quyền chuyển giao quyền thu hồi nợ hoặc ủy quyền cho bên thứ ba xử lý tài sản bảo đảm. Bên thứ ba phải là

tổ chức có tư cách pháp nhân và được thực hiện quyền thu hồi nợ hoặc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật (bên thứ 3 có thể là công ty AMC). Trong trường hợp được các đơn vị trực tiếp cho vay chuyển giao quyền thu hồi nợ, bên thứ ba có quyền thực hiện các biện pháp để thu hồi nợ hoặc xử lý tài sản bảo đảm như các đơn vị trực tiếp cho vay. Trường hợp được các đơn vị trực tiếp cho vay ủy quyền xử lý tài sản, thì bên thứ ba được xử lý tài sản bảo đảm trong phạm vi được ủy quyền.

- Việc xử lý tài sản bảo đảm phải tuân thủ nguyên tắc công khai, thủ tục đơn giản, thuận tiện, nhanh chóng, bảo đảm quyền, lợi ích của Các đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng và tiết kiệm chi phí.
- Trong 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 của Các đơn vị trực tiếp cho vay 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 và được xử lý theo quy định tại Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4.1.3.2. Các phương thức và thủ tục xử lý tài sản bảo đảm

Các quy định của Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC được áp dụng để xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã thế chấp trước ngày Nghị định số 178 có hiệu lực.

- *Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã có đầy đủ giấy tờ, hồ sơ phù hợp với các quy định của pháp luật tại thời điểm thế chấp hoặc phù hợp với các quy định của pháp luật tại thời điểm Nghị định 178 có hiệu lực;*
- *Quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất đã có đủ điều kiện nhưng chưa xử lý được do hợp đồng thế chấp thiếu chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc thiếu chứng nhận của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền;*
- *Quyền sử dụng đất, đất có tài sản gắn liền mà tại thời điểm thế chấp, người thế chấp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc một trong các giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17 và có quyền thế chấp quyền sử dụng đất;*

- Tài sản gắn liền với đất mà tại thời điểm thế chấp, người thế chấp có quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản đó và có các giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hoặc một trong các giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17 nhưng không có quyền thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; trong trường hợp này, đơn vị trực tiếp cho vay đưa tài sản gắn liền với đất ra bán đấu giá tại Trung tâm bán đấu giá tài sản. Sau khi hoàn thành việc bán đấu giá, Trung tâm bán đấu giá tài sản gửi hồ sơ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo hình thức được nhà nước giao đất cho thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Khi xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo các trường hợp trên, đơn vị trực tiếp cho vay gửi hồ sơ hiện có đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 mục III phần B Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC để xin phép bán đấu giá quyền sử dụng đất. Sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép bán đấu giá, NHNo tiến hành các thủ tục xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC.

a. Xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận

(i) Nguyên tắc

Tài sản bảo đảm được xử lý theo thỏa thuận giữa Các đơn vị trực tiếp cho vay và bên bảo đảm tại hợp đồng tín dụng hoặc hợp đồng bảo đảm. Các đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng có thể thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hoặc thỏa thuận mới về việc xử lý tài sản bảo đảm. Việc thỏa thuận này phải lập thành văn bản.

(ii) Trình tự xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận:

- Trước khi xử lý tài sản bảo đảm, Các đơn vị trực tiếp cho vay thực hiện các thủ tục sau đây:
 - + Thông báo bằng văn bản cho bên bảo đảm về việc xử lý tài sản bảo đảm và đăng ký thông báo yêu cầu xử lý bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm (nếu giao dịch bảo đảm đó đã được đăng ký). Văn bản thông báo xử lý tài sản bảo đảm có các nội dung chủ yếu sau đây: **(i)** Lý do xử lý tài sản bảo đảm;

- (ii) Giá trị nghĩa vụ được bảo đảm; (iii) Loại tài sản xử lý: đặc điểm, chất lượng, số lượng; (iv) Phương thức xử lý tài sản bảo đảm; (v) Thời điểm xử lý tài sản bảo đảm; (vi) Thời hạn và địa điểm chuyển giao tài sản bảo đảm (nếu có);
- + Các đơn vị trực tiếp cho vay ấn định thời điểm xử lý tài sản bảo đảm trong thông báo xử lý tài sản bảo đảm, nhưng không được sớm hơn 7 ngày đối với tài sản cầm cố, 15 ngày đối với tài sản thế chấp, kể từ ngày đăng ký thông báo yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm. Đối với giao dịch bảo đảm không phải đăng ký hoặc chưa đăng ký do cơ quan đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm chưa hoạt động, thì thời hạn 7 ngày và 15 ngày nêu trên được tính từ ngày các đơn vị trực tiếp cho vay gửi thông báo xử lý tài sản cho bên bảo đảm. Trong trường hợp tài sản bảo đảm có nguy cơ dễ hư hỏng thì các đơn vị trực tiếp cho vay xử lý tài sản ngay sau khi thông báo xử lý tài sản bảo đảm.
 - + Bên bảo đảm phối hợp với NHNo thực hiện các biện pháp chuẩn bị cho việc xử lý tài sản bảo đảm như bàn giao tài sản bảo đảm cho Các đơn vị trực tiếp cho vay, bàn giao giấy tờ có liên quan đến tài sản bảo đảm theo yêu cầu của NHNo (trong trường hợp bên bảo đảm hoặc bên thứ ba giữ giấy tờ, tài sản bảo đảm), tạo điều kiện cho bên mua tài sản và thực hiện các biện pháp cần thiết khác để xử lý tài sản bảo đảm.
 - + Trong trường hợp bên bảo đảm hoặc bên thứ ba giữ giấy tờ, tài sản bảo đảm (sau đây gọi chung là bên giữ tài sản bảo đảm), các đơn vị trực tiếp cho vay ấn định ngày giao giấy tờ, tài sản đó để xử lý trong thông báo xử lý tài sản bảo đảm; nếu bên giữ tài sản bảo đảm không thực hiện, thì các đơn vị trực tiếp cho vay có quyền yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền áp dụng các biện pháp buộc bên giữ tài sản bảo đảm phải giao giấy tờ, tài sản theo quy định tại mục XI phần B thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC.
- *Thủ tục xử lý tài sản bảo đảm theo thoả thuận*
- + Các đơn vị trực tiếp cho vay tiến hành lập biên bản xử lý tài sản bảo đảm. Biên bản xử lý tài sản bảo đảm phải ghi rõ việc bàn giao, tiếp nhận tài sản bảo đảm, phương thức xử lý tài sản bảo đảm,

quyền, nghĩa vụ của các đơn vị trực tiếp cho vay, khách hàng vay và các thỏa thuận khác (nếu có).

- + Trường hợp các đơn vị trực tiếp cho vay áp dụng biện pháp buộc bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản bảo đảm cho bên cho vay để xử lý, các đơn vị trực tiếp cho vay lập biên bản thu giữ tài sản theo quy định tại điểm 3.3 khoản 3 mục XI phần B Thông tư 03.
- + Sau khi thực hiện việc thông báo xử lý tài sản bảo đảm, quyền của các đơn vị trực tiếp cho vay, nghĩa vụ của bên bảo đảm và bên thứ ba giữ tài sản bảo đảm được quy định theo khoản 4, 5 Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC (xem [Phụ lục 12B](#)).
- + Thực hiện xử lý tài sản theo 1 trong các phương thức sau: ([xem phần 4.1.3.1](#))
- *Sau khi xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận*

Sau khi tài sản bảo đảm đã được xử lý để thu hồi nợ, các đơn vị trực tiếp cho vay hoặc bên bảo đảm tiến hành xóa đăng ký xử lý tài sản, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

(iii) Các phương thức xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận.

- *Bán tài sản bảo đảm*
 - + Việc bán tài sản bảo đảm thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay. Các đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng vay thỏa thuận định giá tài sản bảo đảm để bán theo quy định tại mục VII phần B Thông tư 03/2001/TTLT/ NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ([Phụ lục 12C](#))
 - + Hợp đồng mua bán tài sản được lập thành văn bản giữa bên được bán tài sản bảo đảm và bên mua tài sản bảo đảm. Trong trường hợp bên bảo đảm và các đơn vị trực tiếp cho vay không có thỏa thuận hoặc không thỏa thuận được bên bán tài sản bảo đảm, thì các đơn vị trực tiếp cho vay quyết định bên bán theo một trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 178.
- *Nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm.*

- + Các đơn vị trực tiếp cho vay và bên bảo đảm lập biên bản nhận tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm. Biên bản phải ghi rõ việc bàn giao, tiếp nhận, định giá xử lý tài sản bảo đảm và thanh toán nợ từ việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC.
- + Sau khi nhận tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm, đơn vị trực tiếp cho vay được làm thủ tục nhận chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.
- *Nhận các khoản tiền, tài sản mà bên thứ ba phải trả hoặc phải giao cho bên bảo đảm.*
 - + Đơn vị trực tiếp cho vay hoặc bên bảo đảm phải thông báo cho bên thứ ba biết, yêu cầu bên thứ ba giao các khoản tiền, tài sản đó cho đơn vị trực tiếp cho vay.

b. Xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số 178 (Xử lý thông thường không có thỏa thuận riêng).

(i) Nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm

Khi xử lý tài sản bảo đảm theo các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số 178, các đơn vị trực tiếp cho vay và bên bảo đảm thực hiện các thủ tục trình tự quy định tại khoản 2, khoản 3 mục I phần B Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC; quyền và nghĩa vụ của các đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng theo quy định tại khoản 4 mục I phần B Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC.

- Sau khi xử lý tài sản bảo đảm, đơn vị trực tiếp cho vay hoặc bên bảo đảm thực hiện việc xóa đăng ký xử lý tài sản, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.
- Trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm theo các phương thức quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số 178, đơn vị trực tiếp cho vay và bên bảo đảm có quyền thỏa thuận, thỏa thuận lại, thỏa thuận mới về phương thức xử lý tài sản, quyền và nghĩa vụ của các đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng và các thỏa thuận khác phù hợp với các quy định tại Thông tư 03 và các quy định khác của pháp luật.

(ii) Các phương thức xử lý tài sản bảo đảm

Các đơn vị trực tiếp cho vay có quyền chủ động thực hiện một trong các phương thức xử lý tài sản bảo đảm sau đây:

- *Trực tiếp bán tài sản bảo đảm.*
 - + Hình thức tự bán công khai trên thị trường.
 - + Phương thức và thủ tục thực hiện: (xem [Phu lục 12C](#))
 - + Các đơn vị trực tiếp cho vay phải thông báo công khai về việc bán tài sản bảo đảm và được tiến hành bán tài sản bảo đảm sau thời hạn quy định tại tiết b điểm 2. 1 khoản 2 mục I phần B Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC.
 - + Hợp đồng mua bán tài sản giữa Đơn vị trực tiếp cho vay và bên mua tài sản được lập thành văn bản. Đơn vị trực tiếp cho vay quyết định giá bán tài sản bảo đảm theo quy định tại mục VII phần B Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC
- *Các đơn vị trực tiếp cho vay ủy quyền bán tài sản bảo đảm cho Trung tâm bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản (có tài liệu gọi là tổ chức bán đấu giá tài sản).*
 - + Các trường hợp ủy quyền bán đấu giá:
 - √ Lựa chọn bán tài sản bảo đảm theo phương thức ủy quyền cho tổ chức bán đấu giá tài sản;
 - √ Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo quy định tại mục III phần B Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC và các tài sản khác mà pháp luật quy định phải được bán tại tổ chức bán đấu giá chuyên trách.
 - + Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản được ký kết giữa đơn vị trực tiếp cho vay và tổ chức bán đấu giá tài sản. Đơn vị trực tiếp cho vay và bên bảo đảm có thể thỏa thuận để bên bảo đảm tự yêu cầu bán đấu giá tài sản bảo đảm.
 - + Thủ tục bán đấu giá tài sản áp dụng theo các quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản (xem [Phu lục 12D](#)).
- *Các đơn vị trực tiếp cho vay ủy quyền hoặc chuyển giao việc xử lý tài sản bảo đảm cho tổ chức có chức năng được mua tài sản để bán.*

- + Tổ chức có chức năng được mua tài sản để bán là: Công ty AMC, Công ty Thuê mua tài chính.
- + Công ty mua bán nợ Nhà nước (khi được thành lập)
- + Tổ chức khác được ủy quyền hoặc chuyển giao việc xử lý tài sản bảo đảm có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại mục III phần A Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC và các quy định pháp luật khác có liên quan.
- + Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Các đơn vị trực tiếp cho vay chỉ ủy quyền hoặc chuyển giao xử lý tài sản bảo đảm khi tổ chức đó thực hiện phương thức bán tài sản bảo đảm thông qua đấu giá.
- *Nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm* (trừ tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất);
 - + Trong trường hợp này, đơn vị trực tiếp cho vay không cần thỏa thuận lại với bên bảo đảm. Thủ tục nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm theo quy định tại điểm 5.2 khoản 5 mục I phần B Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC (hoặc tương tự như mục 1.3.2 phần xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận).
- *Nhận các khoản tiền, tài sản mà bên thứ ba phải trả hoặc phải giao cho bên bảo đảm.*
 - + Việc nhận các khoản tiền, tài sản mà bên thứ ba phải trả hoặc phải giao cho bên bảo đảm theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận của các đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng vay tại hợp đồng bảo đảm. Trình tự, thủ tục nhận các khoản tiền, tài sản được thực hiện theo quy định tại điểm 5.3 khoản 5 mục I phần B Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC (hoặc tương tự như mục 1.3.3 phần xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận).
 - + Trong trường hợp bên thứ ba không giao các khoản tiền, tài sản nói trên theo yêu cầu của đơn vị trực tiếp cho vay, thì đơn vị trực tiếp cho vay có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng thủ tục buộc bên thứ ba phải giao tài sản theo quy định tại

mục XI phần B Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC hoặc khởi kiện ra Tòa án.

c. Xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

(i) Nguyên tắc:

- Việc xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo thỏa thuận của Các đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm.
- Trường hợp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không xử lý được theo thỏa thuận của đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng trong hợp đồng, thì đơn vị trực tiếp cho vay khởi kiện tại Tòa án.

(ii) Trình tự việc bán đấu giá quyền sử dụng đất:

- Các đơn vị trực tiếp cho vay gửi hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất; cụ thể:
 - + Đối với quyền sử dụng đất đã thế chấp của hộ gia đình, cá nhân: UBND cấp huyện;
 - + Đối với quyền sử dụng đất đã thế chấp của các tổ chức : ủy ban nhân dân cấp tỉnh.
- Hồ sơ đề nghị cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:
 - + Đơn đề nghị cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất;
 - + Bản sao hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm (Đơn vị trực tiếp cho vay ký sao);
 - + Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc giấy tờ khác theo quy định tại điểm 7.3 khoản 7 mục I thông tư 03 (Đơn vị trực tiếp cho vay ký sao).
- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền sẽ ra các văn bản trả lời theo các hướng như sau:
 - + Ra văn bản cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- + Hướng dẫn cho làm các thủ tục cần thiết đối với trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, sau đó ra văn bản cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất;
- + Trả lời bằng văn bản về việc không được bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với các loại đất không được phép chuyển nhượng theo quy định tại Điều 30 Luật Đất đai.

Lưu ý:

Riêng đối với đất nông nghiệp trồng cây hàng năm được nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân thì người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện quy định tại Điều 9 Nghị định số 17/1999/NĐ CP ngày 27/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất, thế chấp và góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là Nghị định số 17).

- Sau khi được ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất, các đơn vị trực tiếp cho vay tiến hành các thủ tục như mục 2.2.2 và ủy quyền cho Trung tâm bán đấu giá tài sản thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.
- Sau khi hoàn thành việc xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, đơn vị trực tiếp cho vay có trách nhiệm làm các thủ tục xóa đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm, xóa thế chấp, xóa đăng ký thế chấp và tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên nhận chuyển nhượng, bên mua tài sản, trừ trường hợp do Trung tâm bán đấu giá tài sản thực hiện theo pháp luật về bán đấu giá tài sản. ([Phụ lục 12E](#) và [Phụ lục 12G](#))

d. Xử lý tài sản đối với các doanh nghiệp khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hóa.

(i) Nguyên tắc:

Khách hàng vay, bên bảo lãnh là doanh nghiệp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập chuyển đổi, cổ phần hoá theo quy định của pháp luật hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nếu doanh nghiệp không trả được nợ trước khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hoá, thì các doanh nghiệp hình thành sau khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hoá phải chịu trách nhiệm nhận nợ và thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đơn vị trực tiếp cho vay.

(ii) Điều kiện thực hiện xử lý tài sản bảo đảm khi doanh nghiệp chia tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hoá:

- *Đối với doanh nghiệp chia, tách:*

Tài sản bảo đảm tiền vay không thể phân chia được tương ứng với nghĩa vụ trả nợ và các doanh nghiệp chia, tách không có thoả thuận khác về biện pháp bảo đảm. Các đơn vị trực tiếp cho vay có quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ trước khi doanh nghiệp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hóa

- *Đối với doanh nghiệp hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hoá:*

Tài sản bảo đảm cho các khoản nợ của doanh nghiệp trước khi hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hoá được tiếp tục dùng làm tài sản bảo đảm cho các khoản nợ đó của các doanh nghiệp mới sau khi hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hoá.

(iii) Trình tự thủ tục

- Trong trường hợp doanh nghiệp mới hình thành sau khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hóa nhận nợ và tiếp tục dùng tài sản bảo đảm của doanh nghiệp trước đó để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ (chuyển giao nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản quy định tại khoản 2 Điều 13 nghị định 178), đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh là doanh nghiệp sau khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hoá phải thoả thuận ký kết lại hợp đồng bảo đảm. Sau đó việc xử lý tài sản theo quy định tại Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC.
- Trong trường hợp tài sản bảo đảm tiền vay chưa xử lý được để thu hồi nợ mà doanh nghiệp đã chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hóa, thì các doanh nghiệp hình thành sau khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hóa phải nhận nợ và thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đơn vị trực tiếp cho vay. Trong trường hợp doanh nghiệp hình thành sau khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hóa không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đơn vị trực tiếp cho vay có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định.

e. Xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bên bảo đảm chết hoặc vắng mặt tại nơi cư trú vào thời điểm xử lý tài sản bảo đảm.

Các đơn vị trực tiếp cho vay tiến hành xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp đến hạn trả nợ hoặc phải trả nợ trước hạn mà bên bảo lãnh thế chấp cầm cố hoặc bảo

lãnh chết hoặc cố ý vắng mặt tại nơi cư trú vào thời điểm xử lý tài sản đã được thông báo trước. Người giữ tài sản bảo đảm (nếu có) hoặc người thừa kế tài sản của bên bảo đảm (trong trường hợp bên bảo đảm chết) có nghĩa vụ giao tài sản cho đơn vị trực tiếp cho vay để xử lý theo thông báo của đơn vị trực tiếp cho vay. Trong trường hợp người giữ tài sản bảo đảm, người thừa kế tài sản của bên bảo đảm không chịu giao tài sản cho đơn vị trực tiếp cho vay để xử lý, đơn vị trực tiếp cho vay phải yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng các biện pháp buộc bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản bảo đảm cho đơn vị trực tiếp cho vay để xử lý theo quy định của pháp luật.

f. Khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm trong thời gian chưa xử lý.

- Trong thời gian tài sản bảo đảm chưa được xử lý để thu hồi nợ, các đơn vị trực tiếp cho vay nên khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm hoặc cho phép bên bảo đảm hoặc uỷ quyền cho bên thứ ba khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm theo đúng tính năng và công dụng của tài sản. Việc cho phép hoặc uỷ quyền khai thác, phương thức khai thác và việc xử lý hoa lợi, lợi tức từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm phải được lập thành văn bản.
- Hoa lợi, lợi tức thu được phải hạch toán riêng (trừ trường hợp các đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng có thoả thuận khác); sau khi trừ đi các chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản (bao gồm: chi phí quản lý, tu bổ, sửa chữa tài sản, các loại thuế, phí khai thác tài sản và các chi phí cần thiết, hợp lý khác), số tiền còn lại được thanh toán nợ cho đơn vị trực tiếp cho vay theo quy định tại mục VIII phần B Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC.

4.1.3.3. Định giá tài sản bảo đảm khi xử lý

- Các đơn vị trực tiếp cho vay và bên bảo đảm thoả thuận về giá xử lý tài sản bảo đảm tại thời điểm xử lý và lập biên bản thoả thuận việc định giá tài sản.
- Trường hợp các đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng không thoả thuận được về giá xử lý tài sản bảo đảm thì việc định giá được tiến hành như sau:

Trước khi quyết định giá xử lý tài sản bảo đảm, đơn vị trực tiếp cho vay thuê tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn xác định giá hoặc tham khảo giá đã được tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn xác định, giá thực tế tại

địa phương vào thời điểm xử lý, giá quy định của Nhà nước (nếu có) và các yếu tố khác về giá.

- Trong trường hợp tài sản bảo đảm mà có sự chênh lệch lớn về giá giữa những người cùng đăng ký mua tài sản hoặc khi có nhiều người cùng đăng ký mua tài sản thì quyết định giá xử lý tài sản bảo đảm trên cơ sở giá trả cao nhất hoặc đưa ra bán đấu giá để thu hồi nợ.
- Trường hợp uỷ quyền cho tổ chức bán đấu giá thì việc xác định giá xử lý tài sản bảo đảm được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.
- Trường hợp uỷ quyền hoặc chuyển giao cho bên thứ ba xử lý tài sản bảo đảm thì có thể xác định giá xử lý tài sản bảo đảm hoặc thoả thuận để bên thứ ba xác định giá xử lý tài sản bảo đảm.

4.1.3.4. Thanh toán thu nợ từ việc xử lý tài sản bảo đảm:

(i) Việc thanh toán thu nợ được tiến hành theo thứ tự sau:

- Các chi phí cần thiết để xử lý tài sản bảo đảm: Chi phí bảo quản, quản lý, định giá, quảng cáo bán tài sản, niêm yết, thông báo công khai việc bán tài sản, vận chuyển tài sản, bán tài sản, tiền hoa hồng, chi phí, lệ phí bán đấu giá, chi phí làm các thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng (nếu có) và các chi phí cần thiết, hợp lý khác liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm. Các khoản chi phí này phải có hoá đơn, chứng từ phù hợp với chế độ tài chính hiện hành của Nhà nước.
- Thuế và các khoản phí nộp ngân sách nhà nước (nếu có).
- Nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn tính đến ngày bên bảo đảm hoặc bên giữ tài sản giao tài sản cho đơn vị trực tiếp cho vay để xử lý.

(ii) Các trường hợp đặc biệt:

- *Trường hợp đã cho vay ứng trước các chi phí xử lý tài sản.*

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

- *Xử lý số tiền chênh lệch do bán tài sản bảo đảm.*

- + Trong 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 cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản) lớn hơn số nợ phải trả thì xử lý như sau:
 - √ Nếu đã hết nợ NHNo phần chênh lệch thừa được hoàn trả lại cho bên bảo đảm.
 - √ Trường hợp khách nợ vẫn còn những khoản nợ khác đối với NHNo, Công ty thuê mua tài chính, Công ty AMC mà những khoản nợ này đã quá hạn và khách nợ chưa có nguồn để trả nợ thì số tiền còn lại nêu trên được sử dụng để trực tiếp trả nợ cho NHNo, Công ty thuê mua tài chính, Công ty AMC, nếu không có thoả thuận khác giữa NHNo, Công ty thuê mua tài chính, Công ty AMC với khách nợ.
 - √ Trường hợp khách nợ không còn nợ đối với NHNo, Công ty thuê mua tài chính, Công ty AMC thì số tiền còn lại nêu trên được trả lại cho khách nợ hoặc cá nhân được quyền thừa kế tài sản của khách nợ nếu khách nợ đã được pháp luật xác định là đã chết, mất tích (đối với cá nhân) hoặc cho tổ chức nếu khách nợ đã giải thể, phá sản (đối với tổ chức) theo quy định của pháp luật.
 - √ Trường hợp khách nợ đã được cơ quan có thẩm quyền xác định là đã chết, mất tích (đối với cá nhân) hoặc đã giải thể, phá sản (đối với tổ chức) nhưng không có người, tổ chức được thừa kế hoặc được quản lý theo quy định của pháp luật thì số tiền còn lại sẽ được hạch toán vào thu nhập bất thường của NHNo, Công ty thuê mua tài chính, Công ty AMC.
 - √ Trường hợp tài sản bảo đảm được giao cho NHNo, Công ty thuê mua tài chính, Công ty AMC theo bản án, quyết định của toà án đã có hiệu lực thi hành thì NHNo, Công ty thuê mua tài chính, Công ty AMC tạm giữ khoản tiền chênh lệch đó và thông báo ngay cho cơ quan thi hành án.
- + Trong 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 cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản) nhỏ hơn số nợ phải trả, xử lý như sau:

- √ Bên bảo đảm 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.
- √ Đối với nợ đọng nếu số tiền bán tài sản bảo đảm sau khi đã trừ đi các chi phí thực tế, hợp lý nói trên mà không đủ để thu nợ thì phần chênh lệch được xử lý bằng nguồn dự phòng rủi ro của NHNo, Công ty thuê mua tài chính, Công ty AMC và tiếp tục theo dõi, thu hồi nợ.

- *Trường hợp nhận tài sản:*

Trường hợp NHNo, Công ty thuê mua tài chính, Công ty AMC nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nếu số tiền thu được khi xử lý tài sản lớn hơn dư nợ của khách hàng tại thời điểm ký văn bản nhận tài sản bảo đảm, thì phần chênh lệch thừa thuộc quyền sở hữu của NHNo, Công ty thuê mua tài chính, Công ty AMC. Ngược lại, nếu tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thu hồi nợ, thì phần chênh lệch thiếu được xử lý bằng nguồn dự phòng của NHNo, Công ty thuê mua tài chính, Công ty AMC.

Trường hợp bên mua tài sản không đủ tiền thanh toán ngay.

Đối với những tài sản bảo đảm bên mua không có khả năng thanh toán ngay để thu nợ, đơn vị trực tiếp cho vay được áp dụng phương thức thu nợ từng phần theo khả năng thanh toán của người mua. Đơn vị cho vay xác định số nợ gốc, lãi, lãi quá hạn và các chi phí phải thu tính đến ngày xử lý bán tài sản bảo đảm.

- *Trường hợp một tài sản bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ*

- + Trong trường hợp một tài sản được sử dụng để bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ tại đơn vị trực tiếp cho vay hoặc đơn vị khác thuộc NHNo, 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 được xử lý tài sản bảo đảm để thu nợ.
- + Đối với một tài sản bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ trong trường hợp cho vay hợp vốn, nếu phải xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ trả nợ đến

hạn, thì được thanh toán cho các thành viên tham gia theo tỷ lệ hợp vốn.

- *Tăng giá trị tài sản bảo đảm và/hoặc tài sản được mua bảo hiểm*
 - + Trường hợp bên bảo đảm làm tăng giá trị tài sản bảo đảm (như sửa chữa hoặc nâng cấp tài sản...) trong quá trình trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản bảo đảm, 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, đơn vị trực tiếp cho vay được thanh toán nợ từ cả phần giá trị tăng thêm của tài sản bảo đảm.
 - + Trong 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 đơn vị trực tiếp cho vay để thu nợ. Số tiền này sẽ được dùng để thanh toán khoản nợ của bên bảo đảm.

4.1.3.5. Thủ tục yêu cầu bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản bảo đảm cho đơn vị trực tiếp cho vay:

Đơn vị trực tiếp cho vay được áp dụng các biện pháp sau đây:

- Yêu cầu bên giữ tài sản bảo đảm giao tài sản bảo đảm đang quản lý cho đơn vị trực tiếp cho vay.
- Sau khi đã áp dụng biện pháp trên mà bên giữ tài sản bảo đảm vẫn không giao tài sản bảo đảm, đơn vị trực tiếp cho vay gửi văn bản tới Ủy ban nhân dân và cơ quan Công an nơi cư trú của bên bảo đảm hoặc nơi có tài sản bảo đảm đề nghị phối hợp, hỗ trợ thu hồi tài sản bảo đảm.
- Trong trường hợp bên thứ ba giữ tài sản bảo đảm, đơn vị trực tiếp cho vay thông báo cho bên bảo đảm phối hợp với đơn vị trực tiếp cho vay buộc bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản bảo đảm cho đơn vị trực tiếp cho vay.
- Sau khi hết thời hạn ấn định trong thông báo áp dụng biện pháp buộc giao tài sản mà bên giữ tài sản bảo đảm không giao tài sản để xử lý, đơn vị trực tiếp cho vay tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm cùng với sự hỗ trợ của Ủy ban nhân dân và cơ quan Công an (xem [Phụ lục 12H](#)).

4.2. Bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay

Trường hợp áp dụng:

- Chi nhánh được quyền lựa chọn áp dụng việc bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay, nếu khách hàng vay và tài sản hình thành từ vốn vay đáp ứng được các điều kiện quy định của việc bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay nêu tại mục 4.2.1 dưới đây.
- Ngoài ra, chi nhánh được quyền cho vay có bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay khi Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ quyết định giao cho NHNo cho vay đối với khách hàng vay và đối tượng vay trong một số trường hợp cụ thể.

4.2.1. - Điều kiện áp dụng bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay:

4.2.1.1. Đối với khách hàng vay:

- *Có khả năng tài chính và có các nguồn thu hợp pháp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.*
- *Có dự án đầu tư phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ khả thi và có hiệu quả, hoặc có dự án, phương án phục vụ đời sống khả thi phù hợp với quy định của pháp luật.*
- *Có mức vốn tự có (vốn của chủ sở hữu) tham gia vào dự án đầu tư và giá trị tài sản bảo đảm tiền vay bằng các biện pháp cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba đáp ứng được 1 trong 3 trường hợp sau đây:*
 - + *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.*
 - + *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, bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba tối thiểu bằng 15% tổng mức vốn đầu tư.*
 - + *Có giá trị tài sản bảo đảm tiền vay bằng một hoặc nhiều biện pháp cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba tối thiểu bằng 15% tổng mức vốn đầu tư.*

4.2.1.2. Đối với tài sản hình thành từ vốn vay

- Tài sản được hình thành từ vốn vay dùng làm bảo đảm tiền vay phải xác định được.
- + Quyền sở hữu hoặc quyền quản lý sử dụng của khách hàng vay: Đối với tài sản của doanh nghiệp nhà nước phải xác định được quyền quản lý, sử dụng của doanh nghiệp đó và được dùng để bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật. Đối với tài sản là bất động sản gắn liền với đất thì khách hàng vay phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khu đất mà trên đó tài sản sẽ được hình thành và phải hoàn thành các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.
- + Tài sản được phép giao dịch và không có tranh chấp.
- Đối với tài sản hình thành từ vốn vay là vật tư hàng hoá đơn vị trực tiếp cho vay phải có khả năng quản lý giám sát tài sản bảo đảm.
- Đối với tài sản mà pháp luật có quy định phải mua bảo hiểm thì khách hàng vay phải cam kết mua bảo hiểm trong suốt thời hạn vay vốn khi tài sản đã được hình thành đưa vào sử dụng.

4.2.1.3. Bộ hồ sơ bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay

- a. Đối với khách hàng cho vay theo quyết định của Chính phủ: thực hiện theo quyết định của Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước và hướng dẫn của Tổng Giám đốc.
- b. Đối với các khách hàng theo quy định tại mục 4.2.1.1 phần này:
 - Phụ lục cầm cố, thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay (Mẫu 04/BĐTV).
 - Hợp đồng cầm cố, thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay sau khi tài sản từ vốn vay đã hình thành (Mẫu 05/BĐTV).
 - Báo cáo kế hoạch và tiến độ hình thành tài sản từ vốn vay do khách hàng lập (Mẫu 07/BĐTV).
 - Các giấy tờ sở hữu tài sản hình thành từ vốn vay sau khi tài sản đã hình thành.

4.2.2. **Mức cho vay bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay**

Tổng Giám Đốc NHNo quy định mức cho vay tối đa so với giá trị tài sản hình thành từ vốn vay từng thời kỳ. Tùy theo điều kiện của khách hàng vay; tài sản hình

thành từ vốn vay và mức cho vay tối đa, Giám đốc chi nhánh NHNo quyết định mức cho vay cụ thể.

4.2.3. Quy trình nhận bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay:

Về cơ bản trình tự thủ tục nhận tài sản bảo đảm hình thành từ vốn vay giống trình tự thủ tục nhận tài sản bảo đảm thế chấp cầm cố thông thường như đã nêu tại mục 4.1.1. Tuy nhiên, cần lưu ý thêm **một số vấn đề sau**:

- Hướng dẫn khách lập hồ sơ cung cấp đầy đủ các tài liệu tài sản hình thành từ vốn vay phù hợp với các điều kiện quy định. Trong trường hợp bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay theo quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, chi nhánh phải lưu giữ các công văn, giấy tờ có liên quan và thực hiện theo điều kiện, trình tự thủ tục phù hợp với quyết định đó.
- Việc thẩm định biện pháp bảo đảm thực hiện đồng thời với thẩm định cho vay theo đó quyết định chấp nhận biện pháp bảo đảm thực hiện cùng với quyết định cho vay. Báo cáo thẩm định tài sản được kết hợp chung với báo cáo thẩm định cho vay và phải ghi rõ:
 - + Khách hàng có đủ điều kiện bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay hay không?
 - + Giá trị tài sản hình thành từ vốn vay được dùng làm bảo đảm?
 - + Phân tích điều kiện, phương pháp quản lý tài sản bảo đảm hình thành từ vốn vay. Nghiên cứu kỹ về điều kiện bảo quản, sử dụng, địa chỉ/địa điểm cất giữ của tài sản, các hợp đồng có liên quan (như hợp đồng thuê kho,...)
 - + Phân tích khả năng chuyển nhượng của tài sản thế chấp cầm cố.
 - + Các cam kết của khách hàng và biện pháp thay thế khi các cam kết bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay bị vi phạm.
 - + Chi nhánh nên thực hiện việc khảo sát thực tế địa điểm tài sản sẽ/đã hình thành, cất giữ. Việc khảo sát việc thực tế kết hợp với khảo sát khi cho vay.
 - + Trong trường hợp các tài sản khó kiểm định, khó xác định được chất lượng... đơn vị trực tiếp cho vay phải thuê bên thứ 3 là các tổ chức tư vấn, cơ quan có chuyên môn có chức năng giám định tài sản.

4.2.3.1. Xác định giá trị tài sản bảo đảm hình thành từ vốn vay:

Giá trị của tài sản hình thành từ vốn vay dùng để quyết định mức cho vay và ký hợp đồng bảo đảm được xác định trên cơ sở phương án, dự án được duyệt và/hoặc được đơn vị trực tiếp cho vay chấp nhận. Lưu ý đối với các trường hợp tài sản hình thành từ vốn vay gắn liền với đất hoặc tài sản khác thì quyền sử dụng đất và các tài sản khác cũng sẽ là tài sản thế chấp tại đơn vị trực tiếp cho vay. Việc xác định giá trị của quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với tài sản hình thành từ vốn vay thực hiện như thế chấp cầm cố thông thường.

4.2.3.2. Lập hợp đồng bảo đảm tài sản hình thành từ vốn vay

- + Hợp đồng cầm cố, thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay được lập thành văn bản theo mẫu. Tùy từng trường hợp cụ thể, đơn vị trực tiếp cho vay thỏa thuận với khách hàng vay vốn để bổ sung hoặc thay đổi các điều khoản cho phù hợp với các điều kiện thực tế.
- + Thủ tục ký kết và thực hiện hợp đồng cầm cố, thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay, đăng ký giao dịch bảo đảm đối với việc bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm. Hợp đồng cầm cố, thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay có chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nếu các bên có thỏa thuận, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4.2.4. Theo dõi, quản lý và ký kết hợp đồng thế chấp bổ sung

Trong suốt quá trình tài sản hình thành bằng vốn vay, cán bộ tín dụng có trách nhiệm theo dõi sát và kiểm tra tiến độ thực hiện. Tùy theo nội dung cam kết thỏa thuận, ngay khi có thể xác định được giá trị của tài sản, cán bộ tín dụng cùng trưởng phó phòng (trong trường hợp cần thiết có thể là đại diện ban lãnh đạo) thực hiện xác định giá trị tài sản thế chấp đã thực sự hình thành và ký kết phụ lục hợp đồng bổ sung cho hợp đồng thế chấp.

Thời điểm xác định giá trị tài sản hình thành bằng vốn vay và ký kết hợp đồng thế chấp bổ sung chậm nhất nên thực hiện ngay khi có biên bản hoàn công, biên bản quyết toán hoặc khi công trình dự án bắt đầu đi vào hoạt động.

4.2.5. Nhận, quản lý và xử lý tài sản bảo đảm hình thành từ vốn vay:

Sau khi hoàn chỉnh từng phụ lục hợp đồng, Chi nhánh thực hiện việc nhận/ giao quản lý tài sản thế chấp cầm cố, quản lý và xử lý tài sản bảo đảm hình thành từ vốn

vay theo trình tự và thủ tục như nhận bàn giao tài sản thế chấp cầm cố nêu tại mục 4.1.1; 4.1.2 và 4.1.3.

4.3. Cho vay không có đảm bảo bằng tài sản

Trường hợp áp dụng

- Đơn vị trực tiếp cho vay được quyền chủ động lựa chọn khách hàng đủ điều kiện để áp dụng cho vay không có đảm bảo bằng tài sản.
- Đơn vị trực tiếp cho vay được áp dụng cho vay không có bảo đảm bằng tài sản trong 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.
- Đơn vị trực tiếp cho vay không được cho vay không có đảm bảo bằng tài sản đối với các đối tượng:
 - + Tổ chức kiểm toán, kiểm tra viên đang kiểm toán lại tổ chức tín dụng, Kế toán trưởng, Thanh tra viên.
 - + Doanh nghiệp có một trong những đối tượng là Thành viên Hội đồng quản trị, ban kiểm soát, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó tổng giám đốc (Phó giám đốc) của Tổ chức tín dụng, người thẩm định xét duyệt cho vay, Bố mẹ vợ chồng con của thành viên HĐQT, ban kiểm soát, Tổng Giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc) sở hữu trên 10% vốn điều lệ của doanh nghiệp đó.

4.3.1. Điều kiện đối với khách hàng vay không có bảo đảm bằng tài sản.

- Sử dụng vốn vay có hiệu quả và trả nợ gốc, lãi vốn vay đúng hạn tính toán tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng không có nợ gốc quá hạn hoặc chậm trả lãi vốn vay đối với NHNo và 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 khoản nợ này.
- Có dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ khả thi có hiệu quả; hoặc có dự án đầu tư, phương án phục vụ đời sống khả thi, phù hợp với quy định của pháp luật.
- Có khả năng tài chính để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

- Cam kết thực hiện biện pháp bảo đảm bằng tài sản theo yêu cầu của đơn vị trực tiếp cho vay nếu sử dụng vốn vay không đúng cam kết trong hợp đồng tín dụng đồng thời cam kết trả nợ trước hạn nếu không thực hiện được các biện pháp bảo đảm bằng tài sản theo quy định.
- Riêng đối với các doanh nghiệp, để được vay không có bảo đảm bằng tài sản, ngoài các điều kiện như trên còn phải là khách hàng tín nhiệm (theo tiêu chí tại hệ thống tính điểm và xếp hạng tín dụng)
- Trường hợp khách hàng vay có đủ điều kiện để được vay không có bảo đảm bằng tài sản, đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng vẫn có thể thoả thuận về việc bên thứ ba có uy tín và năng lực tài chính cam kết trả nợ thay bằng văn bản, nếu khách hàng vay không trả được nợ.

4.3.2. Trường hợp cho vay không bảo đảm bằng tài sản theo chỉ định của Chính phủ

Trường hợp khách hàng hoặc nhu cầu vay vốn cụ thể được Chính phủ hoặc Thủ tướng Chính phủ chỉ định cho vay không có bảo đảm bằng tài sản. Đơn vị trực tiếp cho vay lưu ý một số vấn đề sau:

- Thực hiện đúng các quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đối với khoản cho vay được chỉ định và tuân thủ các quy định của pháp luật trong quá trình xem xét cho vay, kiểm tra sử dụng vốn vay và thu hồi nợ (bao gồm cả gốc và lãi).
- Tổ chức theo dõi riêng các khoản cho vay theo chỉ định và báo cáo tình hình sử dụng vốn vay, khả năng thu hồi nợ, kiến nghị xử lý những tổn thất trong các trường hợp không thu hồi được nợ theo quy định.
- Trường hợp phát sinh tổn thất các khoản vay theo chỉ định của Chính phủ do nguyên nhân khách quan thì việc xử lý theo quy định của Chính phủ và hướng dẫn của NHNN VN.

4.3.3. Hạn mức cho vay không có bảo đảm bằng tài sản:

Những khách hàng đáp ứng đủ điều kiện cho vay không có bảo đảm bằng tài sản, Giám đốc NHCV được quyết định mức cho vay không có bảo đảm bằng tài sản đối với một khách hàng tối đa bằng mức phán quyết cho vay của chi nhánh.

4.3.4. Giấy tờ kèm theo bộ hồ sơ cho vay không có bảo đảm bằng tài sản:

- Đối với khách hàng theo quy định của Chính phủ:

- + Đối với hộ nông dân, trang trại: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn về diện tích đất đang sử dụng không có tranh chấp.
- + Đối với hợp tác xã làm dịch vụ cung ứng vật tư, cây con giống: Hợp đồng tiêu thụ.
- + Đối với hợp tác xã sản xuất hàng xuất khẩu, làng nghề truyền thống: Hợp đồng xuất khẩu hoặc đơn đặt hàng khả thi
- Đối với khách hàng đáp ứng các điều kiện cho vay không có bảo đảm bằng tài sản:
 - + Biên bản họp hội đồng tín dụng thống nhất cho vay không có bảo đảm bằng tài sản trong đó nêu rõ những căn cứ để thống nhất cho vay không có bảo đảm bằng tài sản.
 - + Cam kết thực hiện biện pháp bảo đảm tiền vay trong trường hợp sử dụng vốn vay không đúng cam kết trong hợp đồng tín dụng.
 - + Các giấy tờ theo quy định về bộ hồ sơ bảo đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh trong trường hợp phải thực hiện bảo đảm bằng tài sản.

8. Định kỳ đánh giá lại tài sản đảm bảo

Để tránh rủi ro, giá trị tài sản định kỳ ít nhất là 06 tháng phải được đánh giá lại 01 lần và ngay sau khi có sự biến động lớn về giá trị tài sản/giá trị tài sản bị giảm do tài sản hao mòn, lạc hậu (giảm giá trên 10% so với lúc nhận thế chấp, cầm cố) trên thị trường.

Trên cơ sở đánh giá lại tài sản bảo đảm, các đơn vị cho vay trực tiếp yêu cầu khách hàng bổ sung tài sản bảo đảm hoặc giảm giá trị dư nợ tương ứng cho phù hợp và lập hợp đồng bảo đảm bổ sung theo quy định.

9. Phu lục**PHỤ LỤC 12A.****MỘT SỐ NỘI DUNG CHỦ YẾU CẦN NÊU TẠI TỜ TRÌNH/
BÁO CÁO THẨM ĐỊNH VÀ ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM**

Khi phân tích điều kiện bảo đảm, các cán bộ trực tiếp cho vay và cán bộ thẩm định phải quán triệt tư tưởng: Nguồn trả nợ ngân hàng an toàn nhất, cơ bản nhất là nguồn thu từ dự án do đó dự án vay vốn phải có hiệu quả, có lãi. Vì vậy điều kiện tiên quyết khi xét duyệt chi vay là tính khả thi và hiệu quả của dự án. Tài sản thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh là các nguồn thu dự phòng trong trường hợp kế hoạch trả nợ của khách hàng không thể thực hiện được.

Ngoài nội dung và kết quả thẩm định tài sản bảo đảm (theo hướng dẫn của NHNo), căn cứ vào biên bản kiểm định tài sản thế chấp, khảo sát thực tế và nghiên cứu của các cán bộ, nội dung phân tích ghi trên giấy tờ trình còn phải thể hiện được:

1. Đối với cho vay không có đảm bảo:

- Cơ sở pháp lý của việc cho vay không có bảo đảm (Dựa vào các văn bản nào)
- So sánh với các điều kiện cho vay không có đảm bảo theo quy định của NHNo và các quy định khác có liên quan.
- Đối chiếu dư nợ với mức cho vay không có đảm bảo Đơn vị trực tiếp cho vay được phép thực hiện.

2. Đối với cho vay có bảo đảm bằng tài sản của khách hàng

- Tên, cơ sở pháp lý, giấy tờ pháp lý của tài sản bảo đảm, phải trả lời được tài sản thế chấp có phù hợp với quy định không.
- Triển vọng của tài sản, sự tranh chấp, thừa kế, đồng sở hữu.....
- Trị giá, xu hướng biến động giá cả (tăng, giảm), dự kiến trị giá phát mại khi đến hạn trả nợ, khả năng phát mại trên thị trường. Cơ sở pháp lý của việc định giá tài sản.
- Khả năng, phương án quản lý tài sản.

- Đối chiếu với dư nợ vay, xác định tỷ lệ % vay so với tài sản bảo đảm (lưu ý: Đối với tài sản có tính thanh khoản cao như sổ tiết kiệm, trái phiếu, kỳ phiếu.... mức cho vay tối đa trong giới hạn giá trị tài sản bảo đảm, bảo đảm thu nợ gốc và lãi. Đối với các tài sản khác bằngtrị giá).
- Thủ tục cầm cố, kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm, thời gian và mức bảo hiểm tài sản (Nếu tài sản phải bảo hiểm theo quy định của pháp luật).

3. Đối với bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ 3:

- Nêu rõ các yếu tố về tài sản của bên thứ 3.
- Nêu rõ mối quan hệ giữa người đi vay và người bảo lãnh.
- Nội dung cam kết, thời hạn cam kết, điều kiện cam kết (nếu có)

4. Đối với việc bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay

- Nêu rõ cam kết thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và các điều kiện khác của khách hàng.
- Nêu rõ công văn của Chính phủ cho phép được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay (nếu việc đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay theo chỉ thị của Chính phủ).

Lưu ý các nguyên tắc: Nếu cầm cố bằng hàng hoá thì cần phải nêu rõ hợp đồng thuê kho bên thứ ba, hay để tại kho đơn vị, kho ngân hàng (nếu có;. Tên chủ kho, uy tín của chủ kho; Phải có cam kết của khách hàng khi hàng xuất khỏi kho phải có giấy giải chấp của Ngân hàng. Hàng bán đến đâu thì phải chuyển hết tiền trả nợ Ngân hàng.

PHỤ LỤC 12B.
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA ĐƠN VỊ TRỰC TIẾP CHO VAY
KHI THÔNG BÁO XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Sau khi thực hiện việc thông báo xử lý tài sản bảo đảm, quyền của các đơn vị trực tiếp cho vay, nghĩa vụ của bên bảo đảm và bên thứ ba giữ tài sản bảo đảm được quy định theo điều khoản 4, 5 thông tư 03

1. Quyền của Các đơn vị trực tiếp cho vay:

- Yêu cầu của bên đảm bảo cùng với đơn vị trực tiếp cho vay thực hiện các biện pháp cần thiết chuẩn bị cho việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại điểm 2.2 khoản 2 mục I phần B.
- Khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm hoặc cho phép bên bảo đảm hoặc uỷ quyền cho bên thứ ba khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm theo quy định định tại mục VI phần B.
- Yêu cầu bên đảm bảo hoặc bên thứ ba không được khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm nếu việc khai thác, sử dụng đó có nguy cơ làm mất giá trị hoặc làm giảm sút giá trị tài sản.
- Thanh toán nợ từ nguồn thu đối với hoa lợi, lợi tức thu được từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm sau khi đã trừ đi các chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản đó. •
- Yêu cầu bên giữ tài sản phải giao tài sản bảo đảm nếu có một trong các hành vi sau:
 - + Không giao tài sản đảm bảo theo yêu cầu của các đơn vị trực tiếp cho vay.
 - + Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các biện pháp bảo vệ tài sản bảo đảm.
 - + Tự ý tiến hành hành vi bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh, tẩu tán, làm hư hỏng, mất mát tài sản bảo đảm.
 - + Có hành vi khác gây ra nguy cơ làm hư hỏng, mất mát tài sản bảo đảm.

- Trong trường hợp bên giữ tài sản không giao tài sản theo yêu cầu của tổ chức tín dụng, đơn vị trực tiếp cho vay có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền buộc bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản theo quy định tại mục XI phần B thông tư 03.
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của bên bảo đảm

- Cùng đơn vị trực tiếp cho vay thực hiện các biện pháp cần thiết chuẩn bị cho việc xử lý tài sản bảo đảm theo yêu cầu của Đơn vị trực tiếp cho vay theo quy định tại điểm 2.2. mục I phần B thông tư 03.
- Không được tự ý bán, khai thác, sử dụng, cho thuê, cho mượn tài sản bảo đảm nếu không được Đơn vị trực tiếp cho vay chấp thuận.
- Không được huỷ hoại, tẩu tán, trao đổi, tặng tài sản bảo đảm, sử dụng tài sản bảo đảm hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài sản bảo đảm.
- Bảo quản, giữ gìn tài sản bảo đảm, giao tài sản bảo đảm và các giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm để góp vốn liên doanh, làm hư hỏng, mất mát tài sản bảo đảm khi nhận được yêu cầu của các Đơn vị trực tiếp cho vay.
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3. Nghĩa vụ của bên thứ ba giữ tài sản bảo đảm

Bên thứ ba giữ tài sản bảo đảm có nghĩa vụ bảo quản và giao tài sản bảo đảm cho Đơn vị trực tiếp cho vay như quy định đối với bên bảo đảm tại các tiết b,c,d và điểm 4.2 khoản 4 mục I phần B thông tư 03.

PHỤ LỤC 12C. HÌNH THỨC TỰ BÁN CÔNG KHAI TRÊN THỊ TRƯỜNG

1- Điều kiện chọn hình thức tự bán:

- Tùy vào tình hình, điều kiện cụ thể tại nơi thực hiện, tính chất tài sản, người có thẩm quyền quyết định hình thức xử lý tài sản bảo đảm được chọn hình thức tự bán công khai tài sản bảo đảm trên thị trường.
- Những người không được tham gia đấu giá tài sản.
 - + Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.
 - + Người không có năng lực hành vi dân sự, người mất năng lực hành vi dân sự, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.
 - + Người có thẩm quyền quyết định hình thức bán tài sản bảo đảm, các thành viên Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm, những người trực tiếp tham gia điều hành việc bán đấu giá tài sản và cha, mẹ, vợ, chồng, con của những người trên.
 - + Tổ chức, cá nhân đã trực tiếp tham gia định giá tài sản và cha, mẹ, vợ, chồng, con của người trực tiếp tham gia định giá tài sản.
- Người tham gia đấu giá phải tiến hành đăng ký mua tài sản chậm nhất là hai (2) ngày trước ngày mở phiên bán đấu giá tài sản và đặt trước một khoản tiền là năm phần trăm (5%) giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá, trừ trường hợp tài sản bán đấu giá là động sản có giá khởi điểm dưới mười triệu đồng (10.000.000đ).
- Người đăng ký mua hợp lệ là người đáp ứng đủ điều kiện của người mua tài sản (những người không bị hạn chế) đã thực hiện việc đăng ký mua tài sản và nộp khoản tiền đặt trước, trước khi kết thúc thời hạn đăng ký mua tài sản (trừ trường hợp tài sản bảo đảm là động sản có giá khởi điểm dưới 10.000.000đ).
- Khoản tiền đặt trước được trừ vào giá mua, trong trường hợp mua được tài sản bán đấu giá. Nếu không mua được, khoản tiền đặt trước được trả lại cho người đăng ký mua tài sản ngay sau khi phiên bán đấu giá kết thúc.
- Trường hợp người đăng ký mua tài sản đã nộp một khoản tiền đặt trước nhưng sau đó không tham gia đấu giá hoặc từ chối mua tài sản bán đấu giá khi trúng

đấu giá, thì khoản tiền đặt trước đó sẽ thuộc về NHNo, Công ty thuê mua tài chính, Công ty AMC, trừ trường hợp người không tham gia đấu giá chứng minh được việc không thể tham dự phiên bán đấu giá là do những nguyên nhân bất khả kháng (tai nạn, ốm nặng phải nằm bệnh viện, thiên tai). Trong trường hợp này khoản tiền đặt trước được trả lại cho người không tham gia đấu giá.

2. Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm:

Nguyên tắc: Việc bán tài sản bảo đảm theo hình thức tự bán công khai trên thị trường phải được tiến hành thông qua Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm.

- *Quyết định thành lập Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm.*
 - + Tổng Giám đốc NHNo quyết định thành lập Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm tại Trụ sở chính.
 - + Giám đốc các đơn vị trực tiếp cho vay, Công ty thuê mua tài chính, Công ty AMC được quyết định thành lập Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm tại đơn vị mình.
 - + Thành phần của Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm (gọi tắt là Hội đồng).
 - + Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm tại Trụ sở chính gồm:
 - + Chủ tịch Hội đồng là Tổng Giám đốc hoặc người được Tổng Giám đốc uỷ quyền.
 - + Phó Chủ tịch Hội đồng là Phó Tổng Giám đốc phụ trách công tác tín dụng hoặc Phó Tổng Giám đốc do Tổng Giám đốc chỉ định (nếu cần).
 - + Các thành viên: Trưởng phòng hoặc phụ trách các phòng/ban ... Ngoài ra, Chủ tịch Hội đồng có quyền triệu tập đại diện một số phòng/ban liên quan làm thành viên Hội đồng khi xét thấy cần thiết.
- *Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm tại Đơn vị trực tiếp cho vay, Công ty thuê mua tài chính, Công ty AMC (gồm ít nhất 5 thành viên).*
 - + Chủ tịch Hội đồng là Giám đốc hoặc người được Giám đốc uỷ quyền.
 - + Phó Chủ tịch Hội đồng là Phó Giám đốc phụ trách công tác tín dụng hoặc Phó Giám đốc do Giám đốc chỉ định (nếu cần).

- + Các Thành viên còn lại thuộc các phòng, bộ phận có liên quan do Chủ tịch Hội đồng quyết định. Ngoài ra, Chủ tịch Hội đồng có quyền triệu tập đại diện một số phòng, bộ phận khác làm thành viên Hội đồng khi xét thấy cần thiết.
- *Nguyên tắc làm việc của Hội đồng.*
 - + Hội đồng làm việc theo triệu tập của Chủ tịch Hội đồng hoặc người được Chủ tịch Hội đồng uỷ quyền bằng văn bản. Người được Chủ tịch Hội đồng uỷ quyền phải là thành viên của Hội đồng. Hội đồng chỉ họp khi có ít nhất 2/3 thành viên Hội đồng tham gia.
 - + Các thành viên Hội đồng nêu ý kiến đối với vấn đề đưa ra tại từng phiên họp của Hội đồng và chịu trách nhiệm về ý kiến của mình.
 - + Quyết định của Hội đồng được thông qua bằng biểu quyết theo nguyên tắc đa số (quá bán) tính trên số thành viên tham dự. Trường hợp kết quả biểu quyết ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng hoặc người được Chủ tịch Hội đồng uỷ quyền.
- *Nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng.*
 - + Xác định giá khởi điểm để bán tài sản trên cơ sở giá thị trường tại thời điểm bán. Trong việc tính giá khởi điểm, Hội đồng có thể căn cứ vào giá do cơ quan địa chính địa phương, phòng quản lý đô thị địa phương, các báo chí, các nguồn tin khác... cung cấp để tham khảo. Trường hợp cần thiết có thể thuê cơ quan có chức năng định giá tài sản. Giá khởi điểm có thể cao hơn hoặc thấp hơn giá trị khoản nợ tồn đọng (kể cả gốc và lãi tính đến thời điểm bán), giá trị tài sản được xác định khi cho vay, giá xác định tại biên bản gán nợ hoặc giá tài sản do toà án xác định trong bản án, quyết định của toà án.
 - + Chỉ định người điều hành bán đấu giá tài sản, thư ký phiên bán đấu giá và thành lập tổ giúp việc bán đấu giá tài sản (nếu cần thiết). Người điều hành bán đấu giá tài sản phải là thành viên Hội đồng. Người điều hành bán đấu giá tài sản và tổ giúp việc có nghĩa vụ tổ chức việc bán đấu giá tài sản theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại TTLT/02/2002/TTLT/NHNN-BTP ngày 05/02/2002 của Ngân hàng Nhà nước, Bộ Tư pháp và các quy định tại Bản hướng dẫn 883.
 - + Thông qua quy chế bán đấu giá cho từng trường hợp cụ thể.

- + Giải quyết các khiếu nại liên quan đến việc bán đấu giá tài sản công khai trên thị trường.
- + Được sử dụng con dấu của NHNo, Công ty thuê mua tài chính, Công ty AMC khi thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của mình.
- + Quy trình làm việc của Hội đồng.
- + Sau khi có quyết định về việc bán tài sản bảo đảm theo hình thức tự bán đấu giá công khai của người có thẩm quyền, trên cơ sở hồ sơ tài liệu trình của các phòng nghiệp vụ liên quan, Chủ tịch Hội đồng hoặc người được Chủ tịch Hội đồng uỷ quyền triệu tập các thành viên của Hội đồng và chỉ định thư ký phiên họp.
- + Phòng/bộ phận đầu mối chịu trách nhiệm sao gửi toàn bộ hồ sơ tài liệu liên quan cho từng thành viên của Hội đồng ít nhất 02 ngày trước phiên họp của Hội đồng.
- + Tại phiên họp của Hội đồng, Trưởng phòng hoặc bộ phận có chức năng quản lý nợ và xử lý tài sản bảo đảm có trách nhiệm báo cáo các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm, đồng thời trả lời câu hỏi của các thành viên Hội đồng về các vấn đề liên quan.
- + Trên cơ sở giải trình và ý kiến tham gia của các thành viên tại phiên họp, các thành viên Hội đồng tiến hành biểu quyết và Chủ tịch Hội đồng hoặc người được Chủ tịch Hội đồng uỷ quyền thông qua Hội đồng các vấn đề sau:
 - ✓ Giá khởi điểm bán tài sản.
 - ✓ Điều kiện đối với người mua tài sản (bao gồm cả tiền đặt cọc).
 - ✓ Quy chế bán đấu giá tài sản của Hội đồng.
 - ✓ Thời gian và địa điểm đăng ký mua tài sản
 - ✓ Thời gian và địa điểm bán tài sản
 - ✓ Thời gian và địa điểm niêm yết, thông báo (bao gồm cả việc lựa chọn báo để đăng thông tin bán tài sản và thời gian tổ chức cho khách hàng xem tài sản)
 - ✓ Phương thức bán, phương thức và địa điểm thanh toán
 - ✓ Nhiệm vụ của từng thành viên trong Hội đồng (trong đó có nhiệm vụ của người điều hành phiên bán đấu giá tài sản).

+ Toàn bộ những vấn đề đã được thông qua tại phiên họp phải được ghi vào biên bản có chữ ký của tất cả các thành viên tham gia và thư ký phiên họp.

3. Thủ tục tự bán công khai trên thị trường:

Trước khi mở phiên bán đấu giá.

Trong thời hạn năm (5) ngày làm việc kể từ ngày Hội đồng thông qua các nội dung, người điều hành bán đấu giá tài sản phải làm các công việc sau đây:

- Tiến hành niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản tại trụ sở của đơn vị mình, nơi bán đấu giá và đăng trên báo địa phương hoặc trung ương hai lần, mỗi lần cách nhau không quá ba (3) ngày ít nhất mười lăm (15) ngày trước ngày tổ chức bán tài sản, tùy từng trường hợp cụ thể, các thông tin sau.
 - + Thông tin về tài sản được bán, bao gồm: Loại tài sản, đặc điểm, số lượng, chất lượng của tài sản, hồ sơ pháp lý về tài sản.
 - + Thông tin về quy chế bán đấu giá tài sản, bao gồm: Thời gian và địa điểm đăng ký mua tài sản, thời gian địa điểm bán tài sản, thời gian địa điểm trưng bày tài sản, thời gian địa điểm tham khảo hồ sơ tài sản, phương thức bán tài sản, giá khởi điểm, điều kiện đối với người mua tài sản (nếu có), thủ tục bán tài sản và các thông tin khác liên quan đến việc bán tài sản.
- Tổ chức trưng bày và giới thiệu tài sản, cho xem tài sản hoặc hồ sơ về tài sản theo yêu cầu của người đăng ký mua tài sản.
- Lập biên bản xác nhận danh sách người đăng ký mua hợp lệ.

Tại phiên bán đấu giá tài sản:

Người điều hành bán đấu giá phải thực hiện các công việc sau đây:

- Công bố quyết định về việc đưa tài sản ra bán đấu giá
- Điểm danh những người đã đăng ký mua hợp lệ
- Công bố lại quy chế bán đấu giá tài sản
- Giới thiệu từng tài sản bán đấu giá, trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá (nếu có), nhắc lại giá khởi điểm và yêu cầu người tham gia đấu giá trả ít nhất bằng giá khởi điểm.

- Nhắc lại một cách rõ ràng, chính xác bằng lời nói giá đã trả sau cùng cao hơn giá người trước đã trả, mỗi lần cách nhau ba mươi giây (30 giây).
- Công bố người mua được tài sản đấu giá: nếu sau ba lần nhắc lại giá đã trả mà không có người nào trả giá cao hơn. Trong trường hợp có nhiều người cùng trả một giá, thì người điều hành bán đấu giá tổ chức việc rút thăm giữa những người đó và công bố người rút trúng thăm là người mua được tài sản bán đấu giá.
- Ghi rõ kết quả bán đấu giá vào biên bản bán đấu giá tài sản (biên bản do thư ký của phiên bán đấu giá lập) có chữ ký của người điều hành bán đấu giá, người mua được tài sản, thư ký của phiên bán đấu giá, có chữ ký, đóng dấu của người quyết định đưa tài sản ra bán đấu giá. Biên bản bán đấu giá tài sản phải có các nội dung sau: Thời gian, địa điểm bán đấu giá, tên người điều hành bán đấu giá tài sản, tên, địa chỉ, người mua tài sản, tên những người tham gia đấu giá, thời hạn, phương thức, địa điểm thanh toán tiền mua tài sản, thời hạn, địa điểm giao tài sản bán đấu giá cho người mua.
- Ngoài biên bản bán đấu giá tài sản, bên bán tài sản phải ký với bên mua được tài sản văn bản bán đấu giá tài sản hoặc hợp đồng mua bán tài sản có chứng nhận của cơ quan công chứng Nhà nước. Văn bản bán đấu giá tài sản hoặc hợp đồng mua bán tài sản phải được lập thành năm (05) bản, 01 bản do NHNo, Công ty thuê mua tài chính, Công ty AMC giữ, 01 bản do người mua được tài sản giữ, 01 bản do người có thẩm quyền công chứng, chứng thực giữ, 01 bản gửi cho cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và 01 bản gửi cho cơ quan thuế để làm thủ tục trước bạ, sang tên theo quy định của pháp luật (nếu có).
- Cho ngừng việc bán đấu giá tài sản trong trường hợp không có người trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm. Việc tổ chức lại phiên bán đấu giá được thực hiện theo trình tự trên sớm nhất sau ba (3) ngày làm việc kể từ phiên bán đấu giá lần thứ nhất. Nếu tại lần bán tài sản sau vẫn không có người nào trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm thì Hội đồng xử lý tài sản xác định lại giá khởi điểm để bán đấu giá.
- Thông báo công khai kết quả bán đấu giá tài sản chậm nhất là ba (3) ngày kể từ ngày kết thúc việc bán tài sản tại NHNo, Công ty thuê mua tài chính, Công ty AMC và nơi bán tài sản.

Đối với tài sản là bất động sản

Người điều hành bán đấu giá có nghĩa vụ gửi công văn đề nghị người có thẩm quyền công chứng, chứng thực đến chứng kiến việc bán đấu giá tài sản và tiến hành công chứng, chứng thực văn bản bán đấu giá tài sản hoặc hợp đồng mua bán tài sản.

Trường hợp, sau khi kết thúc thời hạn đăng ký tham gia đấu giá mà chỉ có một người đăng ký mua tài sản.

Trường hợp, sau khi kết thúc thời hạn đăng ký tham gia đấu giá mà chỉ có một người đăng ký mua tài sản thì tài sản được bán trực tiếp cho người mua, nhưng giá bán tài sản ít nhất phải bằng giá khởi điểm mà Hội đồng đã xác định. Đối với tài sản là bất động sản, người điều hành bán đấu giá tài sản yêu cầu người có thẩm quyền công chứng, chứng thực chứng kiến việc bán tài sản và công chứng, chứng thực hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản theo yêu cầu bằng văn bản NHNo, Công ty thuê mua tài chính hoặc Công ty AMC.

Chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản bán đấu giá.

Theo các quy định của pháp luật bên bán đấu giá tài sản có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản bán đấu giá mà theo quy định của pháp luật tài sản đó phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản hoặc theo thỏa thuận của các bên tại phiên bán đấu giá. Chi phí làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng sẽ được trừ vào tiền bán đấu giá tài sản hoặc theo thỏa thuận của các bên.

Thẩm quyền ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản hoặc văn bản bán đấu giá.

Người quyết định đưa tài sản ra bán đấu giá (hoặc người được uỷ quyền) là người có thẩm quyền ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản hoặc văn bản bán đấu giá tài sản.

PHỤ LỤC 12D.**BÁN QUA TRUNG TÂM DỊCH VỤ BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN**

- Người có thẩm quyền quyết định hình thức xử lý tài sản bảo đảm (hoặc người được uỷ quyền) được ký hợp đồng uỷ quyền bán đấu giá tài sản với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản.

- Việc xác định và thống nhất giá khởi điểm với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá sẽ do Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm quy định (tương tự như [Phụ lục 12C](#)).
- Trình tự, thủ tục về bán đấu giá tài sản theo hình thức này được thực hiện theo các quy định hiện hành của pháp luật về bán đấu giá tài sản thông qua Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản (tương tự như [Phụ lục 12C](#)).

PHỤ LỤC 12E.

VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

- Bên bán tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên nhận chuyển nhượng, bên mua tài sản theo quy định tại khoản 4 trên đây gửi hồ sơ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên nhận chuyển nhượng, bên mua tài sản.
- Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở gửi Các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, Sở Địa chính hoặc Sở Địa chính-Nhà đất, Phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh, thành phố, Cơ quan đăng kiểm phương tiện vận tải thủy, Chi cục đăng ký tàu biển và thuyền viên khu vực, Cục hàng không dân dụng Việt Nam) làm các thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho bên mua, bên nhận chuyển nhượng tài sản bao gồm:
 - Bản sao hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm (đơn vị trực tiếp cho vay ký sao).
 - Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng tài sản, hoặc giấy đăng ký tài sản của chủ tài sản, hoặc giấy tờ khác theo quy định tại điểm 7.3 khoản 7 mục III phần B Thông tư 03/2003/TTLT-BTP-BTNMT (tuỳ từng trường hợp cụ thể).
 - Biên bản xử lý tài sản hoặc biên bản thu giữ tài sản.
 - Hợp đồng mua bán tài sản, hoặc hợp đồng chuyển nhượng tài sản, hoặc biên bản nhận tài sản hoặc văn bản bán đấu giá tài sản (tuỳ từng trường hợp xử lý cụ thể).

- Giấy tờ xác nhận đã nộp thuế chuyển nhượng tài sản theo quy định của pháp luật.
- Thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm là tài sản thi hành án. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ căn cứ vào hồ sơ bao gồm các giấy tờ sau đây:
 - Trích lục bản án hoặc bản sao bản án hoặc bản sao quyết định của Tòa án.
 - Quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án.
 - Hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm (đơn vị trực tiếp cho vay ký sao).
 - Hợp đồng mua bán tài sản, hoặc hợp đồng chuyển nhượng tài sản, hoặc hợp đồng nhận tài sản, hoặc văn bản bán đấu giá tài sản (tùy từng trường hợp xử lý cụ thể).
- Trong hồ sơ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm, không yêu cầu phải có văn bản của chủ sở hữu tài sản bảo đảm về việc đồng ý cho xử lý tài sản bảo đảm (vì văn bản đồng ý xử lý tài sản bảo đảm đã được thể hiện trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm), không yêu cầu phải có hợp đồng mua bán tài sản giữa chủ sở hữu tài sản hoặc người phải thi hành án với người mua tài sản, trừ trường hợp người xử lý tài sản là chủ sở hữu tài sản hoặc người phải thi hành án.
- Trong thời hạn 15 ngày (đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) hoặc 60 ngày (đối với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở) kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp các giấy tờ nói trên cho bên nhận chuyển nhượng, bên mua tài sản.

PHỤ LỤC 12G.

NGHĨA VỤ NỘP THUẾ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

- Việc tính thuế chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm được thực hiện khi làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc khi NHNo nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế nghĩa vụ trả nợ và tài sản đó được chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng cho các đơn vị trực tiếp cho vay.

- Đối với thuế chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Nghị định 19/2000/NĐ-CP ngày 8/6/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất.
- Trong trường hợp NHNo nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà tài sản đó chưa được làm các thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng thì chưa phải nộp thuế chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng.

PHỤ LỤC 12H.

TRÌNH TỰ PHỐI HỢP CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN VÀ CƠ QUAN CÔNG AN TRONG VIỆC HỖ TRỢ CÁC TỔ CHỨC TÍN DỤNG THU HỒI TÀI SẢN BẢO ĐẢM

(TRÍCH THÔNG TƯ 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCDC)

Trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân và cơ quan Công an trong việc hỗ trợ tổ chức tín dụng thu hồi tài sản bảo đảm như sau:

- Sau khi nhận được đề nghị của tổ chức tín dụng, Ủy ban nhân dân áp dụng biện pháp giáo dục, thuyết phục bên giữ tài sản giao tài sản bảo đảm đang quản lý cho tổ chức tín dụng, Ủy ban nhân dân sẽ quy định thời hạn bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản bảo đảm cho tổ chức tín dụng để xử lý, nhưng không quá 10 ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân áp dụng biện pháp giáo dục.
- Nếu hết thời hạn trên, bên giữ tài sản bảo đảm vẫn không giao tài sản bảo đảm theo đề nghị của Tổ chức tín dụng, Ủy ban nhân dân chỉ đạo các ban, ngành, chức năng tham gia phối hợp với tổ chức tín dụng và tiến hành các thủ tục cần thiết buộc bên giữ tài sản bảo đảm giao tài sản bảo đảm cho tổ chức tín dụng.
 - o Đối với tài sản bảo đảm là phương tiện giao thông, căn cứ vào văn bản đề nghị của Tổ chức tín dụng (có ghi rõ địa chỉ liên hệ, số fax, số điện thoại):
 - Cơ quan Cảnh sát giao thông qua công tác đăng ký phương tiện, nếu phát hiện các trường hợp mà tổ chức tín dụng đề nghị thì

không cho sang tên, chuyển dịch sở hữu và yêu cầu chủ phương tiện hoặc người được uỷ quyền của chủ phương tiện phải xin ý kiến của tổ chức tín dụng trước khi làm các thủ tục sang tên chuyển dịch sở hữu.

- Trường hợp thông qua công tác tuần tra, kiểm soát, cơ quan cảnh sát giao thông phát hiện thấy người điều khiển phương tiện sử dụng bản sao giấy chứng nhận đăng ký phương tiện theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 178 đã hết thời hạn lưu hành, thì cơ quan cảnh sát giao thông lập biên bản tạm giữ phương tiện và có văn bản thông báo (gửi trực tiếp, fax hoặc qua các phương tiện thông tin liên lạc khác) cho tổ chức tín dụng biết để nhận bàn giao phương tiện tạm giữ. Trong thời hạn 15 ngày kể từ khi nhận được thông báo, tổ chức tín dụng phải cử người đến nhận tài sản. Việc bàn giao tài sản giữa cơ quan cảnh sát giao thông và tổ chức tín dụng phải lập thành biên bản giao nhận. Tổ chức tín dụng phải thông báo việc giao nhận tài sản này cho chủ phương tiện, người điều khiển phương tiện biết. Nếu quá thời hạn này mà tổ chức tín dụng không đến nhận tài sản cơ quan cảnh sát giao thông sẽ trả lại phương tiện cho người điều khiển phương tiện bị tạm giữ.
- Tổ chức tín dụng phải thanh toán chi phí thông báo, tạm giữ phương tiện và các chi phí hợp lý khác (nếu có) khi đến nhận phương tiện tạm giữ. Số tiền này được tính vào chi phí xử lý tài sản theo quy định tại mục VIII phần B Thông tư 03. Trường hợp tổ chức tín dụng không đến nhận phương tiện theo thông báo của cơ quan cảnh sát giao thông, thì tổ chức tín dụng phải chịu trách nhiệm thanh toán các chi phí nói trên từ khoản tiền của mình.
- Đối với tài sản bảo đảm là kho tàng, nhà ở và các công trình xây dựng khác, tổ chức tín dụng cho chuyển đồ đạc, tài sản không thuộc tài sản bảo đảm đến cơ quan gửi giữ tài sản và tiếp nhận tài sản bảo đảm để xử lý. Chi phí gửi giữ tài sản do bên có tài sản thanh toán.
- Đối với tài sản bảo đảm là máy móc, thiết bị, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, hàng tiêu dùng, kim khí quý, đá quý và tài sản bảo đảm khác, tổ chức tín dụng tiến hành thu giữ.

- Việc thu giữ tài sản bảo đảm được lập thành biên bản thu giữ tài sản, có sự chứng kiến của đại diện Ủy ban nhân dân địa phương nơi cư trú của bên giữ tài sản hoặc nơi có tài sản bảo đảm và các cơ quan hữu quan.
- Trong quá trình tổ chức tín dụng tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý, nếu bên giữ tài sản bảo đảm có hành vi chống đối, cản trở cán bộ thi hành nhiệm vụ, hoặc có các hành vi khác nhằm lấy lại tài sản, hoặc xâm phạm tính mạng, sức khỏe của cán bộ thi hành nhiệm vụ, gây rối trật tự an ninh thì cơ quan công an có trách nhiệm áp dụng các biện pháp theo quy định của pháp luật để ngăn chặn và xử lý kịp thời; Ủy ban nhân dân có trách nhiệm tạo các điều kiện hỗ trợ tổ chức tín dụng, cử người tham gia và giải quyết theo thẩm quyền các vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức tín dụng tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý.

PHỤ LỤC 12I.

ĐIỀU KIỆN TRÌNH TỰ VÀ THỦ TỤC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM

1. Các trường hợp đăng ký Giao dịch bảo đảm

- Sau khi hợp đồng bảo đảm tiền vay được ký kết, đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm trong các trường hợp sau:
- Các trường hợp phải đăng ký giao dịch bảo đảm:
 - o Việc cầm cố, thế chấp tài sản mà pháp luật quy định tài sản đó phải đăng ký quyền sở hữu;
 - o Việc cầm cố, thế chấp tài sản mà pháp luật không quy định phải đăng ký quyền sở hữu nhưng các bên thoả thuận bên cầm cố, bên thế chấp hoặc người thứ ba giữ tài sản;
 - o Việc cầm cố, thế chấp một tài sản để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ trả nợ tại nhiều tổ chức tín dụng;
 - o Các văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm.
 - o Bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba nếu có yêu cầu
 - o Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Người thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm

Người thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm (sau đây gọi là người đăng ký) theo thoả thuận giữa đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng:

- Đơn vị trực tiếp cho vay thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm.
- Khách hàng thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh bằng tài sản để vay vốn.

- Các bên cùng phối hợp thực hiện.
- Người được uỷ quyền.

3. Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm

Việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh thực hiện theo Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10/3/2000 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm, Thông tư số 01/2002/TT-BTP ngày 9/1/2002 của Bộ tư pháp hướng dẫn thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm. Theo đó cơ quan có thẩm quyền, nhiệm vụ và quyền hạn thực hiện việc đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm là:

- *Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp* (sau đây gọi tắt là Cục Đăng ký) và Các Chi nhánh của Cục Đăng ký đặt tại một số địa phương thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm cho các tài sản phải đăng ký quyền sở hữu (Trừ tàu bay, tàu biển, quyền sử dụng đất và bất động sản gắn liền với đất). Cụ thể như sau:
 - o Ô tô, xe máy, các phương tiện giao thông cơ giới đường bộ khác, các phương tiện giao thông đường sắt.
 - o Tàu sông.
 - o Máy móc, thiết bị, dây chuyền sản xuất, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, hàng tiêu dùng, các hàng hoá khác, kim khí quý, đá quý.
 - o Tiền Việt Nam, ngoại tệ.
 - o Trái phiếu, cổ phiếu, tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi, thương phiếu, các giấy tờ khác trị giá được bằng tiền.
 - o 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.
 - o Quyền đối với phần vốn góp trong doanh nghiệp, kể cả trong doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.
 - o Quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên theo quy định của pháp luật.
 - o Lợi tức, các quyền phát sinh từ tài sản cầm cố.
 - o Các động sản khác theo quy định tại khoản 2 Điều 181 của Bộ Luật Dân sự.
- *Cơ quan đăng ký tàu biển và thuyền viên khu vực*, nơi đã đăng ký tàu biển thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tàu biển

- Cục hàng không dân dụng Việt Nam thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tàu bay.
- Sở Địa chính hoặc Sở Địa chính - Nhà đất, nơi có bất động sản thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, bất động sản gắn liền với đất trong trường hợp bên bảo đảm là tổ chức.
- Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, nơi có bất động sản đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, bất động sản gắn liền với đất trong trường hợp bên bảo đảm là hộ gia đình, cá nhân.

4. Trình tự thủ tục đăng ký, xoá đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cục đăng ký và các chi nhánh.

Thực hiện theo hướng dẫn cụ thể của các cơ quan nhận đăng ký giao dịch bảo đảm (từng địa phương).

5. Trình tự, thủ tục đăng ký, xoá đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tàu bay, tàu biển, quyền sử dụng đất và bất động sản gắn liền với đất.

Hiện nay chưa có hướng dẫn cụ thể về việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với các loại tài sản này. Vì vậy các đơn vị trực tiếp cho vay thực hiện như quy định của từng địa phương. Khi nào có hướng dẫn mới sẽ bổ sung vào phụ lục này của cẩm nang.

Một số gợi ý:

- Đăng ký giao dịch bảo đảm đối với việc thế chấp quyền sử dụng đất, bất động sản gắn liền với đất:
 - o Đối với Cá nhân Hộ gia đình: Đăng ký giao dịch bảo đảm tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có bất động sản
 - o Đối với Tổ chức: Kê khai nội dung cần thế chấp và nộp hồ sơ để đăng ký tại Sở Địa chính / Sở Địa chính Nhà đất nơi có đất, Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Sở Địa chính/Sở Địa chính Nhà đất nơi có bất động sản.
- Tàu, thuyền biển: Cơ quan đăng ký tàu biển và thuyền viên khu vực.
- Máy bay, tàu bay Cục Hàng không Dân dụng Việt Nam.
- Ngoài ra, đơn vị trực tiếp cho vay nên có văn bản gửi cho các cơ quan hành chính / chính quyền địa phương về việc tài sản đã được thế chấp cho NHNo để có được sự hỗ trợ khi cần thiết.

- Đối với quyền sử dụng đất, giấy tờ thực hiện quyền của người sử dụng đất bao gồm hai loại giấy tờ sau:
 - o Giấy Chứng nhận Quyền Sử dụng Đất do Tổng Cục Quản lý Ruộng đất trước đây cấp.
 - o Giấy Chứng nhận Quyền Sử dụng Đất do Tổng Cục Địa chính phát hành.
 - o Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, hoặc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền đó không có nguồn gốc từ ngân sách, cũng được thực hiện các quyền của người sử dụng đất.
 - o Nhà ở, công trình xây dựng luôn gắn liền với đất và việc thế chấp tài sản này không thể tách rời đất, do đó khi thế chấp phải qua thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm tại Sở Địa chính - Nhà đất hoặc UBND phường/xã/thị trấn như đối với quy định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất.

PHỤ LỤC 12K.

TRÁCH NHIỆM PHỐI HỢP CỦA CÁC CƠ QUAN HỮU QUAN

- Khi đơn vị trực tiếp cho vay tiến hành xử lý tài sản bảo đảm theo các phương thức quy định tại Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC, cơ quan Công chứng Nhà nước, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm chứng nhận các hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng chuyển nhượng tài sản, biên bản nhận tài sản và các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng cho bên mua, bên nhận chuyển nhượng.

- Các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, Sở Địa chính hoặc Sở Địa chính – Nhà đất, Phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh, thành phố, Cơ quan đăng kiểm phương tiện vận tải thủy, Chi cục đăng ký tàu biển và thuyền viên khu vực, Cục hàng không dân dụng Việt Nam) có trách nhiệm làm các thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho bên mua, bên nhận chuyển nhượng tài sản khi nhận được đề nghị của Đơn vị trực tiếp cho vay (hoặc tổ chức bán đấu giá tài sản) và các tài liệu liên quan khác bao gồm:

- o Bản sao hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm (đơn vị trực tiếp cho vay ký sao).

- o Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng tài sản hoặc giấy đăng ký tài sản của chủ tài sản, hoặc giấy tờ khác theo quy định tại điểm 7.3 khoản 7, mục III phần B (tùy từng trường hợp cụ thể).
- o Biên bản xử lý tài sản hoặc biên bản thu giữ tài sản;
- o Hợp đồng mua bán tài sản, hoặc hợp đồng chuyển nhượng tài sản, hoặc biên bản nhận tài sản, hoặc văn bản bán đấu giá tài sản (tùy từng trường hợp xử lý cụ thể).
- o Giấy tờ xác nhận đã nộp thuế chuyển nhượng tài sản theo quy định của pháp luật.

- Thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm là tài sản thi hành án.

- Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm cho bên mua, bên nhận chuyển nhượng tài sản căn cứ vào hồ sơ bao gồm các giấy tờ sau đây:

- * Trích lục bản án hoặc bản sao bản án hoặc bản sao quyết định của Tòa án.
- * Quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án.
- * Hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm (Đơn vị trực tiếp cho vay ký sao).
- * Hợp đồng mua bán tài sản, hoặc hợp đồng chuyển nhượng tài sản, hoặc hợp đồng nhận tài sản, hoặc văn bản bán đấu giá tài sản (tùy từng trường hợp xử lý cụ thể).

- Trong hồ sơ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm, không yêu cầu phải có văn bản của chủ sở hữu tài sản bảo đảm về việc đồng ý cho xử lý tài sản bảo đảm (vì văn bản đồng ý xử lý tài sản bảo đảm đã được thể hiện trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm), không yêu cầu phải có hợp đồng mua bán tài sản giữa chủ sở hữu tài sản hoặc người phải thi hành án với người mua tài sản, trừ trường hợp người xử lý tài sản là chủ sở hữu tài sản hoặc người phải thi hành án.

- Thời hạn hoàn thành thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho người mua, người nhận chuyển nhượng là 15 ngày (riêng đối với việc chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở là 60 ngày) kể từ ngày nhận được đề nghị của NHNo (hoặc tổ chức bán đấu giá tài sản) và các tài liệu nói trên, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

PHỤ LỤC 12L.**HÌNH THỨC BÁN TÀI SẢN CHO CÔNG TY MUA BÁN NỢ NHÀ NƯỚC**

- Người có thẩm quyền quyết định hình thức xử lý tài sản bảo đảm (hoặc người được uỷ quyền) được ký hợp đồng bán tài sản bảo đảm với Công ty mua bán nợ của Nhà nước.
- Việc xác định giá bán tài sản do Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm quy định.