

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

**HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN**  
**TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

*Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;*

*Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về Quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;*

*Căn cứ Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;*

*Căn cứ Nghị định số 147/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển địa phương;*

*Căn cứ Thông tư số 86/2021/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2021 của Bộ tài chính về hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 147/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển địa phương;*

*Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;*

*Căn cứ Quyết định số 455/QĐ-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc thành lập Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế;*

*Căn cứ Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế tại Tờ trình số 310/TTr-QĐTPT ngày 04 tháng 10 năm 2022.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “**Quy chế bảo đảm tiền vay**”.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 08/QĐ-HĐQL-QĐTPT ngày 06 tháng 03 năm 2019 của Hội đồng quản lý

Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Quy chế quản lý tài sản bảo đảm tiền vay của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế.

**Điều 3.** Các thành viên Hội đồng quản lý, Giám đốc, Trưởng Ban kiểm soát, các phòng nghiệp vụ của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (b/c);
- NHNN - CN tỉnh;
- Lưu: VT, TH.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ  
CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH UBND TỈNH  
Phan Quý Phương**

**QUY CHẾ**  
**Bảo đảm tiền vay**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 180/QĐ-HĐQL-QĐTPT ngày 25 tháng 10 năm 2022 của Hội đồng quản lý Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế)*

**Chương I**  
**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy chế này quy định về bảo đảm tiền vay trong hoạt động cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế (sau đây gọi là Quỹ) đối với khách hàng vay.

2. Các hình thức cho vay khác của Quỹ có yêu cầu về bảo đảm tiền vay thực hiện theo quy chế này.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Áp dụng đối với Quỹ; các chủ đầu tư có quan hệ vay vốn và các tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động cho vay của Quỹ.

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

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

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

2. "Khách hàng" là chủ đầu tư vay vốn đầu tư tại Quỹ.

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

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

5. "Tài sản bảo đảm tiền vay" là tài sản hình thành từ vốn vay, tài sản khác của khách hàng, của bên thứ ba dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ và được xử lý để thu hồi nợ khi khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Quỹ theo hợp đồng tín dụng đã ký.

6. "Tài sản hình thành từ vốn vay" là tài sản thuộc sở hữu của khách hàng vay mà toàn bộ hoặc một phần giá trị của tài sản được tạo bởi khoản vay vốn đầu tư của Quỹ hoặc vốn vay của tổ chức tín dụng khác.

7. "Tài sản hình thành trong tương lai":

a) Tài sản được hình thành từ vốn vay của Quỹ;

b) Tài sản đang trong giai đoạn hình thành hoặc đang được tạo lập hợp pháp tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm;

c) Tài sản đã hình thành và thuộc đối tượng phải đăng ký quyền sở hữu, nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm thì tài sản đó mới được đăng ký theo quy định của pháp luật.

Tài sản hình thành trong tương lai không bao gồm quyền sử dụng đất.

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

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

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

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

12. "Cầm cố, thế chấp tài sản của người thứ ba" là việc người thứ ba cầm cố, thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền quản lý (chiếm hữu, sử dụng và định đoạt), quyền sử dụng hợp pháp của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của khách hàng cho Quỹ theo hợp đồng tín dụng đã ký trong phạm vi giá trị tài sản cầm cố, thế chấp.

13. "Bảo lãnh" là việc bên thứ ba cam kết với Quỹ về việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho khách hàng (bên được bảo lãnh), nếu khi đến hạn trả nợ mà khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ theo hợp đồng tín dụng đã ký.

14. "Nghĩa vụ trả nợ của khách hàng" đối với Quỹ bao gồm nợ gốc, nợ lãi, các khoản phí (nếu có) mà khách hàng phải trả được ghi trong hợp đồng tín dụng hoặc theo quy định của pháp luật.

15. "Quyền tài sản" đối với Quỹ là quyền trị giá được bằng tiền và có thể chuyển giao trong giao dịch dân sự.

#### **Điều 4. Nguyên tắc bảo đảm tiền vay**

1. Quỹ cho vay có bảo đảm tiền vay.
2. Quỹ được quyền lựa chọn biện pháp, tài sản bảo đảm và phạm vi bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật và quy định tại Quy chế này.
3. Cấp nào quyết định cho vay thì cấp đó quyết định biện pháp bảo đảm

tiền vay và chịu trách nhiệm về quyết định của mình. Thẩm quyền cho vay được quy định tại Quy chế cho vay của Quỹ.

4. Đối với tài sản hình thành trong tương lai không đủ điều kiện để bảo đảm tiền vay thì Quỹ vẫn có quyền theo dõi tài sản hình thành trong tương lai theo quy định tại Quy chế cho vay của Quỹ.

5. Khi bên bảo đảm tiền vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết, Quỹ có quyền yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho khách hàng hoặc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật và quy định tại Quy chế này.

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

#### **Điều 5. Biện pháp bảo đảm tiền vay**

Quỹ có thể áp dụng một hoặc kết hợp các biện pháp bảo đảm tiền vay sau:

1. Bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai.
2. Bảo đảm tiền vay bằng hình thức cầm cố, thế chấp tài sản của khách hàng, của bên thứ ba.
3. Bảo đảm tiền vay bằng bảo lãnh của bên thứ ba.
4. Các biện pháp bảo đảm tiền vay khác theo quyết định của UBND tỉnh và quy định của pháp luật.

#### **Điều 6. Điều kiện đối với bên bảo đảm**

1. Đối với khách hàng: Khách hàng có đầy đủ điều kiện vay vốn theo quy định tại Quy chế cho vay của Quỹ.

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

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

b) Có tài sản đủ điều kiện làm tài sản bảo đảm theo quy định của Quy chế này để thực hiện nghĩa vụ của bên cầm cố, bên thế chấp (bên vay); có uy tín và tài sản để thực hiện nghĩa vụ của bên bảo lãnh theo quy định của Quy chế này.

#### **Điều 7. Điều kiện đối với tài sản bảo đảm tiền vay**

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

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

2. Tài sản được phép giao dịch; tài sản không thuộc đối tượng đã cầm cố, thế chấp hay thi hành án.

3. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đảm bảo, tài sản bảo đảm không là đối tượng tranh chấp dưới bất kỳ hình thức nào.

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

5. Tài sản bảo đảm phải được mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật, trường hợp khác do Giám đốc Quỹ quyết định.

### **Điều 8. Tài sản bảo đảm tiền vay**

Tài sản bảo đảm tiền vay là tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai mà pháp luật không cấm giao dịch.

1. Các loại tài sản hiện có bao gồm:

a) Máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, kim khí quý, đá quý và các tài sản có giá trị khác;

b) Ngoại tệ bằng tiền mặt, số dư bằng tiền Việt Nam, ngoại tệ trên tài khoản tiền gửi của bên bảo đảm tại các tổ chức tín dụng;

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

d) Giá trị quyền sử dụng đất, kể cả đất thuê mà thời hạn thuê đã được trả tiền theo quy định của pháp luật về đất đai;

đ) 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;

e) Các tài sản khác theo quy định của pháp luật.

2. Tài sản hình thành trong tương lai.

3. Hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản bảo đảm cũng thuộc tài sản bảo đảm (nếu các bên không có thỏa thuận khác). Trường hợp tài sản bảo đảm được bảo hiểm thì khoản tiền phát sinh từ bảo hiểm hoặc tài sản thay thế mà doanh nghiệp bảo hiểm phải trả cho người được bảo hiểm cũng thuộc tài sản bảo đảm.

### **Điều 9. Phạm vi bảo đảm tiền vay**

1. Khi vay vốn tại Quỹ, khách hàng được dùng tài sản hình thành từ vốn vay để bảo đảm tiền vay. Nếu tài sản hình thành từ vốn vay không đủ điều kiện bảo đảm tiền vay thì khách hàng phải dùng tài sản hợp pháp khác của mình hoặc tài sản của bên thứ ba để bảo đảm tiền vay.

2. Nghĩa vụ trả nợ ghi trong hợp đồng tín dụng có thể được bảo đảm bằng một hoặc nhiều tài sản, bằng một hoặc nhiều biện pháp bảo đảm bằng tài sản, với điều kiện tổng giá trị các tài sản bảo đảm phải lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm.

### **Điều 10. Rút bớt, bổ sung, thay thế tài sản đảm bảo, thay đổi biện pháp bảo đảm tiền vay**

1. Khi khách hàng đã thực hiện một phần nghĩa vụ trả nợ, có uy tín trong quan hệ tín dụng với Quỹ; dự án đầu tư có hiệu quả kinh tế, khách hàng được rút bớt tài sản đảm bảo nếu việc rút bớt tài sản đảm bảo không ảnh hưởng đến nghĩa vụ trả nợ có bảo đảm bằng tài sản còn lại.

2. Quỹ được yêu cầu khách hàng phải bổ sung tài sản đảm bảo trong trường hợp giá trị tài sản đảm bảo bị giảm sút so với phạm vi bảo đảm.

3. Quỹ hoặc khách hàng được yêu cầu thay thế tài sản đảm bảo, thay đổi biện pháp bảo đảm theo nguyên tắc giá trị tài sản đảm bảo sau khi thay thế, thay đổi biện pháp bảo đảm không làm giảm nghĩa vụ nợ được bảo đảm.

4. Cấp nào quyết định cho vay thì cấp đó quyết định việc bổ sung, thay thế, cho rút bớt tài sản bảo đảm trên cơ sở tài sản còn lại, tài sản thay thế phải đảm bảo an toàn và duy trì khả năng thu hồi nợ trong suốt thời gian chưa thu hồi hết khoản nợ.

## **Chương II**

### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC BẢO ĐẢM TIỀN VAY**

Giao Giám đốc Quỹ ban hành Quy trình nghiệp vụ về thẩm tra, định giá và quản lý tài sản bảo đảm.

#### **Điều 11. Hồ sơ bảo đảm tiền vay**

Tùy thuộc vào bên bảo đảm và loại tài sản bảo đảm, Quỹ yêu cầu bên bảo đảm cung cấp hồ sơ bảo đảm là bản chính hoặc bản sao có chứng thực của các giấy tờ liên quan đến bên bảo đảm tài sản và tài sản đảm bảo như sau:

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

a) Quyết định thành lập của cơ quan có thẩm quyền hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nếu có);

b) Điều lệ hoạt động (nếu có);

c) Các giấy tờ khác có liên quan (giấy tờ chứng minh người đại diện theo pháp luật).

2. Các giấy tờ pháp lý của tài sản đảm bảo:

a) Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền quản lý, quyền sử dụng hợp pháp của tài sản bảo đảm;

b) Chứng thư định giá hoặc văn bản thỏa thuận giữa các bên về xác định giá trị tài sản đảm bảo;

c) Hợp đồng bảo hiểm của tài sản (nếu có);

d) Các giấy tờ khác có liên quan.

#### **Điều 12. Thẩm định hồ sơ, tài sản bảo đảm tiền vay**

Quỹ tổ chức thẩm định các điều kiện đối với bên bảo đảm, tài sản đảm bảo,

giá trị tài sản đảm bảo theo quy định tại Quy chế này và các quy trình nghiệp vụ của Quỹ.

### **Điều 13. Xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay**

1. Tài sản bảo đảm tiền vay phải được xác định giá trị tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm; việc xác định giá trị tài sản tại thời điểm này chỉ để làm cơ sở xác định mức cho vay của Quỹ và không áp dụng khi xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

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

3. Xác định giá trị đối với tài sản hiện có: Việc xác định giá trị tài sản bảo đảm do Quỹ và bên bảo đảm thỏa thuận hoặc thuê tổ chức tư vấn; tổ chức chuyên môn hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật thực hiện; chi phí do bên bảo đảm thanh toán.

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

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

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

5. Tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được xác định giá trị như sau:

- Lấy giá thị trường làm cơ sở định giá. Quy định cụ thể về hướng dẫn nghiệp vụ, phương pháp định giá thực hiện theo quy định về thẩm tra, định giá và quản lý TSBĐ của Quỹ.

- Việc định giá bất động sản dựa trên thực trạng mục đích sử dụng đất, diện tích, vị trí, tính chất, quy mô, lợi thế thương mại và giá thị trường tại thời điểm định giá và để đảm bảo cho an toàn của Quỹ, việc định giá tối đa để xác định TSBĐ cho Quỹ như sau: Giá trị TSBĐ được định giá tối đa theo nguyên tắc không được cao hơn giá trị thị trường;

- Trường hợp quyền sử dụng đất là đất vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư (nhưng chỉ được nhà nước công nhận là đất nông nghiệp, chưa được công nhận là đất ở), và việc định giá quyền sử dụng đất (trừ đất thuê) đối với nhóm đất nông nghiệp, Đất trồng cây hàng năm, đất trồng lúa, đất trồng cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác; Đất trồng cây lâu năm; Đất rừng sản xuất; Đất nuôi trồng thủy sản; Đất làm muối; do Giám đốc quyết định cho từng trường hợp cụ thể.

- Tài sản đảm bảo là tiền thuê đất được xác định như sau:

+ Đối với tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc đã trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời gian thuê đất đã trả tiền còn lại dưới 05 (năm) năm, thì giá trị tài sản bảo đảm không tính giá trị quyền sử dụng đất;

+ Đối với tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê đất hoặc thời gian thuê lại đất: được xác định theo số tiền thuê đất thực tế đã thanh toán tính từ thời điểm xác định giá trị tài sản bảo đảm sau khi trừ thời gian đã thuê đến thời điểm kết thúc việc thuê đất hoặc thuê lại đất.

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

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

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

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

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

đ) Các trường hợp khác theo thỏa thuận của các bên.

#### **Điều 14. Hạn mức về tài sản bảo đảm cho khoản vay**

1. Giá trị tài sản đảm bảo cho cho khoản vay được xác định như sau:

$$\text{Giá trị tài sản đảm bảo cho khoản vay} = \frac{\text{Tổng giá trị tài sản bảo đảm sau khi định giá}}{\text{Hệ số giá trị tài sản bảo đảm}} \times$$

Trong đó:

- Giá trị tài sản đảm bảo cho các khoản vay đối với các khách hàng tại Quỹ được quy định tối thiểu bằng giá trị khoản vay;

- Tổng giá trị tài sản bảo đảm sau khi định giá để bảo đảm cho khoản vay là giá trị tài sản được xác định theo Quy định về thẩm tra, định giá và quản lý tài sản bảo đảm của Quỹ;

- Hệ số giá trị tài sản bảo đảm được quy định cụ thể tại Phụ lục.

2. Các hệ số quy định tại Phụ lục là mức tối đa áp dụng đối với loại tài sản bảo đảm, Giám đốc Quỹ căn cứ vào điều kiện thực tế, tính chất đặc thù của tài sản, khả năng kiểm soát đối với tài sản, các yếu tố khác để quyết định:

- Áp dụng hệ số thấp hơn quy định tại Phụ lục;

- Việc nhận hay không nhận tài sản để bảo đảm cho khoản vay.

3. Đối với tài sản hình thành trong tương lai thì căn cứ vào đối tượng tài sản hình thành, sẽ được tính ứng với hệ số quy định tại Phụ lục.

4. Tài sản bảo đảm cho các khoản cấp tín dụng theo xếp hạng tín dụng nội bộ:

- Trong trường hợp khách hàng sử dụng tài sản hình thành từ vốn vay để bảo đảm cho nghĩa vụ vay vốn tại Quỹ có mức xếp hạng tín dụng nội bộ từ hạng

BBB trở xuống thì ngoài tài sản hình thành từ vốn vay khách hàng phải sử dụng tài sản bảo đảm hợp pháp khác là các tài sản có tính thanh khoản cao, bất động sản (có tính thanh khoản lớn hơn tài sản hình thành từ vốn vay) có giá trị tài sản bảo đảm sau quy đổi tối thiểu quy định như sau:

**Bảng 1: Tỷ lệ tài sản bảo đảm khác tối thiểu khác ngoài dự án**

| <b>Xếp hạng</b> | <b>Tỷ lệ tài sản bảo đảm khác tối thiểu<br/>(ngoài tài sản hình thành từ vốn vay)</b> |
|-----------------|---|
| AAA             | 0 %   |
| AA              | 0 %   |
| A               | 0 %   |
| BBB             | 20 %  |
| BB              | 40 %  |
| B, CCC, CC      | 50%   |

- Tài sản có tính thanh khoản cao là các tài sản có hệ số giá trị tài sản bảo đảm từ 0,8 trở lên.

- Quy định về xếp hạng tín dụng nội bộ khách hàng thực hiện theo quy định tại Quy chế cho vay của Quỹ.

- Tỷ lệ tài sản bảo đảm khác tối thiểu (ngoài tài sản hình thành từ vốn vay) được xác định:

$$\frac{\text{Tỷ lệ tài sản bảo đảm khác ngoài tài sản hình thành từ vốn vay}}{\text{Giá trị tài sản bảo đảm sau khi định giá x Hệ số giá tài sản bảo đảm}} = \frac{\text{Số tiền cho vay}}{\text{Số tiền cho vay}}$$

5. Đối với các tài sản khác hoặc biện pháp bảo đảm khác không quy định hệ số tại Phụ lục thì Giám đốc Quỹ sẽ xem xét quy định hệ số quy đổi hoặc tăng/giảm hệ số đang áp dụng trong từng trường hợp cụ thể.

### **Điều 15. Hợp đồng bảo đảm tiền vay**

1. Hợp đồng bảo đảm tiền vay được lập thành văn bản giữa Quỹ và bên bảo đảm hoặc được ký giữa Quỹ với nhiều bên cùng tham gia giao dịch bảo đảm.

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

3. Hiệu lực của hợp đồng bảo đảm:

a) Hợp đồng bảo đảm được công chứng, chứng thực theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan hoặc theo yêu cầu thì có hiệu lực từ thời điểm được công chứng, chứng thực.

b) Hợp đồng bảo đảm không thuộc khoản 1 Điều này có hiệu lực từ thời điểm do các bên thỏa thuận. Trường hợp không có thỏa thuận thì có hiệu lực từ thời điểm hợp đồng được giao kết.

c) Trường hợp tài sản bảo đảm được rút bớt theo thỏa thuận thì phần nội dung hợp đồng bảo đảm liên quan đến tài sản được rút bớt không còn hiệu lực; tài sản bảo đảm được bổ sung hoặc thay thế thì việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm liên quan đến tài sản này thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.

d) Biện pháp bảo đảm chưa phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba không làm thay đổi hoặc không làm chấm dứt hiệu lực của hợp đồng bảo đảm.

4. Việc thay đổi một hoặc các bên tham gia giao dịch bảo đảm sẽ không làm thay đổi thời điểm giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với bên thứ ba trong thời hạn do pháp luật quy định.

#### **Điều 16. Nội dung chủ yếu của hợp đồng bảo đảm tiền vay**

1. Hợp đồng cầm cố, thế chấp phải có các nội dung chủ yếu sau:

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

b) Nghĩa vụ được bảo đảm;

c) Mô tả tài sản 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;

d) 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 hoặc thuê tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn xác định;

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

e) Quyền, nghĩa vụ của các bên;

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

h) Các thỏa thuận khác.

2. Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản phải có các nội dung chủ yếu sau:

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

b) Nghĩa vụ được bảo lãnh, phạm vi bảo lãnh: ghi số, ngày, tháng, năm hợp đồng tín dụng; số tiền được bảo lãnh (một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ trả nợ);

c) Danh mục, số lượng, chủng loại, đặc điểm, giá trị của tài sản bảo lãnh;

d) Quyền, nghĩa vụ của bên bảo lãnh, của Quý;

đ) Các phương thức xử lý tài sản bảo lãnh;

e) Cam kết của bên bảo lãnh về việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho khách hàng vay khi đến hạn mà khách hàng vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ;

g) Cam kết của bên bảo lãnh về việc xử lý tài sản bảo lãnh khi đến hạn mà không thực hiện được nghĩa vụ bảo lãnh;

h) Các thỏa thuận khác.

### **Điều 17. Công chứng hợp đồng bảo đảm tiền vay**

1. Hợp đồng bảo đảm tiền vay được thực hiện công chứng tại Phòng công chứng thuộc Sở Tư pháp hoặc các Văn phòng công chứng hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật.

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

### **Điều 18. Đăng ký biện pháp bảo đảm**

1. Quỹ thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm đối với tất cả các tài sản bảo đảm tiền vay tại Quỹ, trừ trường hợp giao dịch bảo đảm không đủ điều kiện đăng ký theo quy định pháp luật.

2. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm phải được thực hiện trong thời hạn quy định của pháp luật và hoàn thành trước khi giải ngân vốn vay tín dụng đầu tư.

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

### **Điều 19. Quan hệ giữa hợp đồng bảo đảm và hợp đồng tín dụng**

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

2. Trường hợp hợp đồng tín dụng bị vô hiệu hoặc bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì giải quyết như sau:

a) Các bên chưa thực hiện hợp đồng tín dụng thì hợp đồng bảo đảm chấm dứt;

b) Các bên đã thực hiện một phần hoặc toàn bộ hợp đồng tín dụng thì hợp đồng bảo đảm không chấm dứt. Quỹ có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán nghĩa vụ hoàn trả của bên có nghĩa vụ đối với Quỹ.

### **Điều 20. Kiểm tra, giám sát tài sản bảo đảm**

1. Quỹ theo dõi, giám sát, kiểm tra tài sản bảo đảm trong suốt thời gian vay vốn.

2. Trong quá trình theo dõi, giám sát, kiểm tra tài sản bảo đảm, nếu phát hiện bên bảo đảm không thực hiện đúng các thỏa thuận theo hợp đồng bảo đảm đã ký; tài sản bảo đảm không được bảo quản tốt, hoặc bị giảm sút giá trị (không kể hao mòn vô hình và yếu tố trượt giá), Quỹ có quyền yêu cầu bên bảo đảm khắc phục các vi phạm đó.

### **Điều 21. Trường hợp bên bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại**

1. Bên bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại thông báo cho Quỹ về việc tổ chức lại pháp nhân trước khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi.

2. Các bên thoả thuận về việc kế thừa, thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm và giao dịch bảo đảm trong quá trình tổ chức lại pháp nhân; nếu không thoả thuận được thì Quỹ có thể yêu cầu bên có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn; nếu không yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn thì giải quyết như sau:

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

b) Trong trường hợp tách pháp nhân thì pháp nhân bị tách và pháp nhân được tách phải liên đới thực hiện giao dịch bảo đảm;

c) Trong trường hợp hợp nhất, sáp nhập thì pháp nhân hợp nhất, pháp nhân sáp nhập phải thực hiện giao dịch bảo đảm;

d) Trong trường hợp chuyển đổi doanh nghiệp, chuyển đổi công ty nhà nước thì doanh nghiệp được chuyển đổi phải thực hiện giao dịch bảo đảm.

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

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

### **Điều 22. Chấm dứt và thanh lý hợp đồng bảo đảm tiền vay**

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

a) Khách hàng, bên bảo lãnh đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ;

b) Tài sản bảo đảm, biện pháp bảo đảm được thay thế bằng tài sản bảo đảm, biện pháp bảo đảm khác;

c) Tài sản bảo đảm được xử lý;

d) Theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;

đ) Theo thỏa thuận của các bên.

2. Khi hợp đồng bảo đảm tiền vay chấm dứt, Quỹ thỏa thuận với các bên bảo đảm thực hiện thanh lý hợp đồng bảo đảm và xóa đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

### **Điều 23. Trường hợp cho vay không có bảo đảm bằng tài sản**

Quỹ chỉ thực hiện cho vay không có bảo đảm bằng tài sản theo sự chỉ định của Ủy ban nhân dân tỉnh (trừ trường hợp bảo lãnh của các tổ chức tín dụng theo quy định).

## **Chương III**

### **XÁC LẬP, THỰC HIỆN BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM**

#### **Mục I**

### **BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

#### **Điều 24. Điều kiện áp dụng**

Khách hàng khi vay vốn, được dùng tài sản hình thành trong tương lai để làm tài sản bảo đảm tiền vay. Quỹ lựa chọn biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài

sản hình thành trong tương lai trong các trường hợp sau:

1. Tài sản hình thành trong tương lai có đủ các điều kiện về tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 7 của Quy chế này.

2. Quỹ có đủ khả năng theo dõi, quản lý, giám sát tài sản bảo đảm.

**Điều 25. Phụ lục hợp đồng bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai**

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

Phụ lục hợp đồng là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng bảo đảm tiền vay đã ký; trong đó, mô tả đặc điểm, ký mã hiệu, số hiệu, xác định giá trị tài sản đã được hình thành theo giá trị quyết toán công trình và việc gìn giữ tài sản, giấy tờ gốc liên quan đến tài sản.

2. Trường hợp phát sinh các giấy tờ khác có liên quan đến bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai, Quỹ được thực hiện các quy định về thế chấp tài sản quy định tại Quy chế này.

**Điều 26. Quyền, nghĩa vụ của khách hàng (bên bảo đảm)**

1. Quyền của khách hàng:

a) Được đầu tư làm tăng giá trị tài sản bảo đảm, được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản bảo đảm, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng thuộc tài sản bảo đảm tiền vay;

b) Được cho thuê, cho mượn tài sản nếu có thỏa thuận bằng văn bản với Quỹ;

c) Được nhận lại các giấy tờ về tài sản bảo đảm đã giao cho Quỹ sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ đối với Quỹ hoặc biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;

d) Yêu cầu Quỹ phối hợp thực hiện xóa đăng ký thế chấp khi đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ (gốc, lãi).

2. Nghĩa vụ của khách hàng:

a) Bảo quản, gìn giữ tài sản đảm bảo;

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

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

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

đ) Thực hiện ký Phụ lục hợp đồng mô tả chi tiết về tài sản bảo đảm ngay

sau khi tài sản được hình thành và giao cho Quỹ bản chính giấy tờ về quyền sở hữu và các giấy tờ khác có liên quan đến tài sản bảo đảm;

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

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

h) Thực hiện công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định; nộp lệ phí liên quan đến việc công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm;

i) 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 hoặc theo yêu cầu của Quỹ.

### **Điều 27. Quyền, nghĩa vụ của Quỹ (bên nhận bảo đảm)**

#### **1. Quyền của Quỹ:**

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

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

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

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

đ) Xử lý tài sản hình thành từ vốn vay để thu nợ khi khách hàng vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ;

e) Các quyền khác theo quy định pháp luật.

#### **2. Nghĩa vụ của Quỹ:**

a) Thẩm định, kiểm tra để đảm bảo khách hàng vay và tài sản hình thành từ vốn vay được dùng làm bảo đảm tiền vay đáp ứng các điều kiện quy định tại quy chế này;

b) Bảo quản những giấy tờ về tài sản bảo đảm và giao lại cho khách hàng sau khi chấm dứt biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay;

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

d) Phối hợp với khách hàng thực hiện đăng ký xóa thế chấp.

## **Mục II**

### **BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG CẦM CỐ TÀI SẢN**

## **Điều 28. Giữ tài sản cầm cố**

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

2. Quỹ có thể giữ tài sản cầm cố tại nơi có tài sản hoặc tại địa điểm do Quỹ lựa chọn.

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

## **Điều 29. Quyền, nghĩa vụ của bên bảo đảm khi cầm cố tài sản (bên cầm cố)**

1. Bên cầm cố có các quyền sau:

a) Yêu cầu Quỹ đình chỉ việc sử dụng tài sản cầm cố, nếu do sử dụng mà tài sản cầm cố có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị, trong trường hợp Quỹ giữ và sử dụng tài sản;

b) Yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu Quỹ, bên thứ ba giữ tài sản làm mất hư hỏng tài sản, giấy tờ về tài sản cầm cố;

c) Được thay thế tài sản cầm cố nếu được Quỹ đồng ý bằng văn bản;

d) Nhận lại tài sản cầm cố, giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cầm cố khi hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm mà không phải xử lý tài sản cầm cố hoặc biện pháp cầm cố được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác, tài sản cầm cố được thay thế bằng tài sản khác.

2. Bên cầm cố có các nghĩa vụ sau:

a) Thông báo cho Quỹ về quyền của bên thứ ba đối với tài sản cầm cố; trong trường hợp không thông báo thì Quỹ có quyền hủy hợp đồng cầm cố tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại;

b) Giao tài sản và giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho Quỹ hoặc bên thứ ba theo yêu cầu của Quỹ;

c) Thanh toán cho Quỹ chi phí hợp lý để bảo quản, gìn giữ tài sản cầm cố;

d) Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

## **Điều 30. Quyền, nghĩa vụ của Quỹ khi nhận cầm cố tài sản (bên nhận cầm cố)**

1. Quỹ có các quyền sau:

a) Giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cầm cố đã nhận (nếu có) theo quy định của pháp luật;

b) Yêu cầu người chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật tài sản cầm cố trả lại tài sản đó;

c) Được bên cầm cố thanh toán các chi phí hợp lý để bảo quản, gìn giữ tài sản cầm cố khi trả lại tài sản cầm cố;

d) Được sử dụng, khai thác công dụng của tài sản cầm cố trong thời hạn

cầm cố, nếu các bên có thỏa thuận;

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

e) Yêu cầu bên cầm cố cho biết cách giải quyết trong thời hạn hợp lý trong trường hợp tài sản cầm cố là vật có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị; nếu hết thời hạn đó mà bên cầm cố không trả lời thì bên nhận cầm cố thực hiện biện pháp cần thiết để ngăn chặn.

2. Quỹ có các nghĩa vụ sau:

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

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

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

d) Thông báo cho bên cầm cố trong trường hợp tài sản cầm cố là vật có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị.

**Điều 31. Trách nhiệm khi tài sản cầm cố bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị không do nguyên nhân bị hao mòn tự nhiên**

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

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

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

**Điều 32. Cầm cố thẻ tiết kiệm và giấy tờ có giá**

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

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

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

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

### **Mục III**

#### **BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG THẾ CHẤP TÀI SẢN**

##### **Điều 33. Giữ giấy tờ, tài sản thế chấp**

Khi nhận thế chấp tài sản, Quỹ thực hiện giữ giấy tờ của tài sản thế chấp theo quy định và theo thỏa thuận với bên bảo đảm về việc bên thứ ba giữ giấy tờ, tài sản thế chấp.

##### **Điều 34. Quyền, nghĩa vụ của bên bảo đảm khi thế chấp tài sản (bên thế chấp)**

1. Quyền của bên thế chấp:

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

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

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

(ii) Bên bảo đảm đầu tư vào tài sản thế chấp làm phát sinh tài sản mới không thuộc tài sản thế chấp theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

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

d) Được nhận lại các giấy tờ về tài sản thế chấp đã giao cho bên nhận thế chấp, nhận lại tài sản thế chấp do người thứ ba giữ (nếu tài sản giao cho người thứ ba giữ), khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt mà không phải xử lý tài sản thế chấp hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;

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

2. Nghĩa vụ của bên thế chấp:

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

**Điều 35. Quyền, nghĩa vụ của Quỹ khi nhận thế chấp tài sản (bên nhận thế chấp)**

1. Bên nhận thế chấp có các quyền sau:

- a) Giữ giấy tờ về quyền sở hữu tài sản thế chấp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ về quyền thụ hưởng tiền bảo hiểm (nếu có) và các giấy tờ khác liên quan đến tài sản thế chấp;
- b) Yêu cầu bên thế chấp, bên thuê, mượn tài sản thế chấp chấm dứt việc sử dụng tài sản thế chấp, cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nếu việc sử dụng làm mất hoặc giảm sút giá trị tài sản đó;
- c) Yêu cầu bên thế chấp, bên thứ ba chấm dứt việc đầu tư nếu việc đầu tư quy định tại điểm a và điểm b Khoản 1 Điều 34 làm giảm giá trị tài sản thế chấp.
- d) Trường hợp bên thế chấp, bên thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp không tuân thủ quy định tại điểm a và điểm b Khoản 1 Điều 34 mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho Quỹ.
- đ) Được xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp nhưng không gây cản trở việc khai thác, sử dụng tài sản thế chấp;
- e) Yêu cầu bên thế chấp cung cấp các thông tin chính xác về thực trạng tài sản thế chấp và áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản thế chấp trong trường hợp có nguy cơ làm mất hoặc giảm sút giá trị tài sản do việc khai thác, sử dụng tài sản thế chấp;

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

2. Bên nhận thế chấp có các nghĩa vụ sau:

a) Bảo quản những giấy tờ về tài sản thế chấp nhận từ bên thế chấp và giao lại cho bên thế chấp sau khi bên thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình, hai bên đã làm thủ tục giải trừ thế chấp hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;

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

c) Phối hợp với khách hàng thực hiện đăng ký xóa thế chấp.

**Điều 36. Quyền của Quỹ trong trường hợp bên thế chấp bán, trao đổi, tặng, cho tài sản thế chấp**

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

2. Trường hợp Quỹ không thực hiện quyền thu hồi tài sản thế chấp, không thu hồi nợ trước hạn thì Quỹ có thể nhận các khoản tiền thu được, quyền yêu cầu thanh toán hoặc tài sản khác có được từ việc mua bán, trao đổi tài sản thế chấp thay thế cho số tài sản đã bán, trao đổi hoặc yêu cầu bên bảo đảm phải dùng tài sản khác thay thế cho số tài sản đã bán, trao đổi.

3. Đối với giao dịch đảm bảo đã đăng ký thì Quỹ được chủ động yêu cầu đăng ký thay đổi về tài sản bảo đảm. Việc đăng ký thay đổi tài sản bảo đảm trong trường hợp này phải được thực hiện đúng trong thời hạn pháp luật quy định để không làm thay đổi thời điểm đăng ký của giao dịch bảo đảm.

**Điều 37. Cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp; thế chấp tài sản đang cho thuê**

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

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

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

**Điều 38. Trách nhiệm khi tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị không do nguyên nhân bị hao mòn tự nhiên**

Trường hợp tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị không do nguyên nhân bị hao mòn tự nhiên thì bên thế chấp phải thông báo ngay cho Quỹ và phải sửa chữa, bổ sung hoặc thay thế tài sản khác có giá trị tương đương hoặc bổ sung, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

**Điều 39. Đầu tư vào tài sản thế chấp**

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

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

b) Trường hợp phần tài sản tăng thêm do đầu tư không thể tách rời khỏi tài sản thế chấp thì tài sản thế chấp được xử lý toàn bộ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ.

2. Trường hợp bên thế chấp hoặc người thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp, nhưng không dùng phần tài sản tăng thêm do đầu tư để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự thì giải quyết như sau:

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

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

**Mục IV**

**BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG BẢO LÃNH**

**Điều 40. Trường hợp áp dụng biện pháp bảo lãnh**

1. Bảo lãnh của tổ chức tín dụng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.
2. Bảo lãnh bằng biện pháp cầm cố, thế chấp tài sản của bên thứ 3 (bên bảo lãnh) được thực hiện quy định tại Mục II, Mục III Chương III của Quy chế này.

3. Các trường hợp khác thực hiện theo sự chỉ đạo của UBND tỉnh.

**Điều 41. Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh**

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

- a) Do bên được bảo lãnh không thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn;
- b) Do bên được bảo lãnh không thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn theo thỏa thuận;
- c) Do bên được bảo lãnh thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ;
- d) Do bên được bảo lãnh thực hiện không đúng nội dung của nghĩa vụ;
- đ) Do bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 335 và khoản 1 Điều 339 của Bộ luật Dân sự;
- e) Căn cứ khác theo thỏa thuận hoặc theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.

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

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

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

**Điều 42. Nghĩa vụ của bên bảo lãnh**

1. Bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi và phí (nếu có) cho Quỹ theo thỏa thuận và đúng thời hạn theo thông báo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ đối với Quỹ.

2. Trường hợp Bên bảo lãnh không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo Khoản 1 Điều này thì Bên bảo lãnh phải có trách nhiệm nhận nợ đối với phần nghĩa vụ còn lại đối với Quỹ và chịu lãi suất nợ quá hạn đối với phần nhận nợ theo hợp đồng vay giữa Quỹ và Khách hàng, trừ trường hợp giữa Quỹ và các bên có thỏa thuận khác.

3. Không tẩu tán, làm mất mát, hư hỏng tài sản thuộc sở hữu của mình kể từ thời điểm nhận được thông báo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

**Điều 43. Quyền và nghĩa vụ của Quỹ (bên nhận bảo lãnh)**

1. Thông báo yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo thỏa thuận.
2. Yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản của bên bảo lãnh nếu bên bảo lãnh có dấu hiệu tẩu tán tài sản để trốn tránh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.
3. Phải thông báo cho bên bảo lãnh về việc bên được bảo lãnh không thực hiện, thực hiện không đúng nghĩa vụ của mình khi đến thời hạn trả nợ.

**Điều 44. Trình tự thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh**

1. Trong thời hạn do Quý án định kể từ ngày phát sinh căn cứ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo quy định tại Điều 41 của Quy chế này, Quý thông báo cho bên bảo lãnh về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

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

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

- a) Yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản của bên bảo lãnh theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự;
- b) Yêu cầu người có hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền của Quý phải chấm dứt hành vi đó.

3. Trong trường hợp phải xử lý tài sản của bên bảo lãnh để thu hồi nợ thì thực hiện như sau:

a) Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về việc cầm cố, thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thì tài sản cầm cố, thế chấp được xử lý theo quy định tại Quy chế này và quy định của pháp luật;

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

c) Tại thời điểm xử lý tài sản của bên bảo lãnh nếu bên bảo lãnh không có tài sản để xử lý hoặc khoản tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ thanh toán nghĩa vụ được bảo lãnh thì trong phạm vi nghĩa vụ được bảo lãnh, Quý có quyền yêu cầu bên bảo lãnh phải giao tài sản có được sau thời điểm xử lý cho Quý để tiếp tục xử lý.

**Điều 45. Thực hiện trách nhiệm bảo lãnh trong trường hợp bên bảo lãnh là doanh nghiệp bị phá sản, bên bảo lãnh là cá nhân chết hoặc bị Tòa án tuyên bố đã chết**

1. Trong trường hợp bên bảo lãnh là doanh nghiệp bị phá sản thì việc bảo lãnh được giải quyết như sau:

a) Nếu nghĩa vụ bảo lãnh phát sinh trước và tại thời điểm bên bảo lãnh bị phá sản thì Quỹ yêu cầu bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Trường hợp bên bảo lãnh không thanh toán đầy đủ tổng số nợ trong phạm vi bảo lãnh thì Quỹ có quyền yêu cầu bên được bảo lãnh thanh toán phần nợ còn thiếu;

b) Nếu nghĩa vụ bảo lãnh chưa phát sinh thì Quỹ yêu cầu bên được bảo lãnh phải thay thế biện pháp bảo đảm khác, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Trong trường hợp bên bảo lãnh là cá nhân chết hoặc bị Tòa án tuyên bố đã chết thì việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm.

3. Không tẩu tán, làm mất mát, hư hỏng tài sản thuộc sở hữu của mình kể từ thời điểm nhận được thông báo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

## **Chương IV**

### **XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY**

#### **Mục I**

#### **NGUYÊN TẮC VÀ TRƯỜNG HỢP ÁP DỤNG**

##### **Điều 46. Nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm**

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

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

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

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

4. Quỹ thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm trên cơ sở thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm thì không cần có văn bản ủy quyền hoặc văn bản đồng ý của bên bảo đảm.

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

6. Các chi phí phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm do bên bảo đảm chịu. Tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm sau khi trừ chi phí xử lý, Quỹ thu nợ theo thứ tự: nợ gốc, lãi vay, lãi vay quá hạn, các khoản chi phí khác (nếu có).

Tài sản bảo đảm sau khi được xử lý nếu không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì khách hàng, bên bảo đảm có nghĩa vụ huy động các nguồn vốn hợp pháp khác để hoàn trả ngay cho Quỹ. Trường hợp đặc biệt, Giám đốc Quỹ có thể xem xét, quyết định cho khách hàng bổ sung tài sản khác để tiếp tục bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ còn lại của khách hàng.

7. Trường hợp chủ sở hữu tài sản bảo đảm bị khởi tố về một hành vi phạm tội không liên quan đến việc vay vốn hoặc không liên quan đến nguồn gốc hình thành tài sản bảo đảm thì tài sản bảo đảm của người đó không bị kê biên theo quy định của pháp luật. Quỹ phải có biện pháp cần thiết để quản lý tài sản bảo đảm và thực hiện xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Quy chế này.

#### **Điều 47. Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm**

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

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

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

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

4. Trường hợp bên bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại, nếu không thỏa thuận được việc kế thừa, thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nghĩa vụ bảo đảm đối với Quỹ của các pháp nhân mới và khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trước thời hạn theo yêu cầu của Quỹ, thì Quỹ có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

5. Trường hợp khách hàng là cá nhân chết thì quyền truy đòi tài sản bảo đảm của Quỹ không chấm dứt nhưng thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự và quy định khác về thừa kế của Bộ luật Dân sự.

6. Trường hợp khách hàng bị giải thể theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền trước khi đến hạn trả nợ, thì nghĩa vụ trả nợ tuy chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn, nếu khách hàng không trả nợ và không xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ thì Quỹ có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

7. Trường hợp khách hàng bị phá sản thì việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ được thực hiện theo quy định của pháp luật về phá sản.

Trong trường hợp bên bảo đảm là bên thứ ba cầm cố, thế chấp tài sản bị phá sản, nếu nghĩa vụ trả nợ đã đến hạn mà khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được xử lý để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật về phá sản; nếu nghĩa vụ trả nợ chưa đến hạn thì tài sản bảo đảm được xử lý để thu hồi nợ theo thỏa thuận của các bên; trường

hợp không có thỏa thuận thì tài sản bảo đảm được xử lý theo quy định của pháp luật về phá sản để thực hiện nghĩa vụ khác của bên bảo đảm.

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

## **Mục II**

### **THỦ TỤC XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM**

#### **Điều 48. Thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm**

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

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

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

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

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

5. Thời hạn thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm cho bên bảo đảm phải thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm hoặc thỏa thuận khác. Trường hợp không có thỏa thuận thì phải thực hiện trong thời hạn hợp lý, nhưng trước ít nhất 10 ngày đối với động sản hoặc trước ít nhất 15 ngày đối với bất động sản tính đến thời điểm xử lý tài sản bảo đảm, trừ trường hợp tài sản bảo đảm bị xử lý ngay theo quy định tại khoản 2 Điều này.

#### **Điều 49. Thời hạn xử lý tài sản bảo đảm**

Thời hạn xử lý tài sản bảo đảm thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm hoặc thỏa thuận khác. Trường hợp không có thỏa thuận thì Quỹ quyết định thời hạn xử lý sau khi thực hiện nghĩa vụ thông báo quy định tại khoản 5 Điều 48 Quy chế này.

#### **Điều 50. Giao nhận, thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý**

1. Quỹ yêu cầu bên bảo đảm giao tài sản bảo đảm và các giấy tờ có liên quan đến tài sản bảo đảm theo thông báo của Quỹ.

2. Nếu hết thời hạn ấn định trong thông báo mà bên giữ tài sản bảo đảm không giao tài sản thì Quỹ có quyền thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết.

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

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

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

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

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

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

7. Sau khi nhận bàn giao hoặc sau khi thu giữ tài sản bảo đảm, Quỹ có trách nhiệm tổ chức việc giữ, quản lý tài sản bảo đảm trong thời gian chờ xử lý.

### **Điều 51. Quyền và nghĩa vụ của Quỹ trong thời gian tài sản bảo đảm chưa bị xử lý**

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

2. Trong thời gian chờ xử lý tài sản bảo đảm, Quỹ được khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm hoặc cho phép bên bảo đảm hoặc ủy quyền cho 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 ủy quyền khai thác, phương thức khai thác và việc xử lý hoa lợi, lợi tức thu được phải được lập thành văn bản.

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

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

**Điều 52. Ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm và thu hồi nợ vay**

Quỹ có thể ủy quyền cho bên thứ ba xử lý tài sản bảo đảm, với điều kiện bên thứ ba 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 ba có quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm, thu hồi nợ vay như Quỹ trong phạm vi được ủy quyền.

**Điều 53. Thu nợ từ việc xử lý tài sản bảo đảm**

1. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được thanh toán theo thứ tự sau:

a) Các chi phí cần thiết để xử lý tài sản bảo đảm: chi phí bảo quản, xác định giá trị tài sản bảo đảm, thông báo bán tài sản, tiền hoa hồng, chi phí thu giữ, vận chuyển, chi phí, lệ phí bán đấu giá và các chi phí cần thiết, hợp lý khác liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm;

b) Thuế và các khoản phí nộp ngân sách nhà nước có liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm;

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

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

3. Trường hợp số tiền thu được khi bán tài sản và các khoản thu từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm trong thời gian chưa xử lý (sau khi trừ đi các chi phí quy định tại điểm a, b khoản 1, Điều này; các chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm quy định tại khoản 3, Điều 51 Quy chế này) lớn hơn số nợ phải trả, thì phần chênh lệch thừa được hoàn lại cho bên bảo đảm. Khách hàng có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ nếu khoản tiền thu được không đủ để thanh toán khoản nợ phải trả và những chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm.

Trường hợp Quỹ nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ hoặc nhận các khoản tiền và tài sản mà bên thứ ba phải giao cho bên bảo đảm, thì Quỹ trả lại cho bên bảo đảm phần chênh lệch thừa giữa giá trị tài sản bảo đảm xác định tại thời điểm xử lý so với nợ vay; khách hàng có nghĩa vụ

tiếp tục trả nợ nếu các khoản thu trên nhỏ hơn số nợ gốc, lãi vay, lãi vay quá hạn và những chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản đảm bảo.

4. Trường hợp bên bảo đảm làm tăng giá trị sau khi đầu tư, sửa chữa, nâng cấp tài sản thì phần giá trị tăng thêm của tài sản bảo đảm được coi là một phần trong giá trị tài sản bảo đảm để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ ban đầu. Khi xử lý tài sản bảo đảm, Quỹ được thu nợ từ cả phần giá trị tăng thêm của tài sản bảo đảm, trừ trường hợp giá trị tăng thêm đã được bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác.

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

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

#### **Điều 54. Tranh chấp và giải quyết tranh chấp**

1. Trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm, nếu phát sinh tranh chấp giữa Quỹ, khách hàng, bên bảo đảm và các bên có liên quan thì các bên giải quyết tranh chấp trên cơ sở thương lượng, hoà giải.

2. Nếu tranh chấp không giải quyết được bằng thương lượng thì các bên có thể thỏa thuận việc giải quyết tranh chấp thông qua Trọng tài kinh tế hoặc Tòa án có thẩm quyền để giải quyết.

### **Mục III**

#### **PHƯƠNG THỨC XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM**

#### **Điều 55. Các phương thức xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận**

1. Bán tài sản bảo đảm.

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

b) Trong trường hợp các bên thỏa thuận về việc bán tài sản không thông qua phương thức bán đấu giá thì việc bán tài sản bảo đảm được thực hiện theo các quy định về bán tài sản trong thu và quy định sau đây:

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

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

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

2. Quỹ nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm.

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

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

b) Trong trường hợp giá trị của tài sản bảo đảm lớn hơn giá trị của nghĩa vụ được bảo đảm thì Quỹ thanh toán số tiền chênh lệch đó cho bên bảo đảm; Trong trường hợp giá trị của tài sản bảo đảm nhỏ hơn giá trị của nghĩa vụ được bảo đảm thì Bên bảo đảm thanh toán số tiền chênh lệch đó cho Quỹ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;

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

3. Phương thức khác do các bên thỏa thuận.

**Điều 56. Xử lý tài sản bảo đảm là quyền đòi nợ**

1. Trường hợp nhận bảo đảm bằng quyền đòi nợ, Quỹ có quyền yêu cầu người thứ ba là người có nghĩa vụ trả nợ chuyển giao các khoản tiền hoặc tài sản khác cho mình hoặc cho người được ủy quyền. Trong trường hợp người có nghĩa vụ trả nợ yêu cầu thì Quỹ phải cung cấp các giấy tờ chứng minh quyền được đòi nợ.

2. Trong trường hợp bên nhận bảo đảm đồng thời là người có nghĩa vụ trả nợ thì bên nhận bảo đảm được bù trừ khoản tiền đó.

**Điều 57. Xử lý tài sản bảo đảm là động sản trong trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý**

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

**Điều 58. Xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý**

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

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

**Điều 59. Quyền nhận lại tài sản bảo đảm**

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

**Chương V**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 60. Tổ chức thực hiện**

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

2. Ban kiểm soát có trách nhiệm theo dõi, kiểm tra, giám sát việc thực hiện Quy chế này.

**Điều 61. Quy định chuyển tiếp**

Các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo đảm tiền vay ký kết trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì được tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận đã ký kết. Trường hợp sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo đảm tiền vay đã ký kết phải tuân thủ các Quy định tại Quy chế này.

**Điều 62. Sửa đổi, bổ sung Quy chế**

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

**Phụ lục**  
**Hệ số giá trị tài sản bảo đảm**  
*(Kèm theo Quy chế bảo đảm tiền vay)*

| <b>STT</b> | <b>Loại tài sản bảo đảm</b>  | <b>Hệ số giá trị tài sản bảo đảm</b> |
|------------|--|--------------------------------------|
| 1          | Vàng miếng có giá niêm yết   | 0,6                                  |
| 2          | Vàng khác được phép kinh doanh theo quy định của Ngân hàng Nhà nước  | 0,3                                  |
| 3          | Kim khí quý, đá quý  | 0,3                                  |
| 4          | Trái phiếu chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương (gồm các Thành phố loại 1 trực thuộc TW), tín phiếu Ngân hàng Nhà nước có xác nhận và cam kết phong tỏa theo mẫu của Quỹ của Kho bạc Nhà nước, Ngân hàng Nhà nước nơi phát hành                            | 1                                    |
| 5          | Trái phiếu chính quyền địa phương khác có xác nhận và cam kết phong tỏa theo mẫu của Quỹ của Kho bạc Nhà nước nơi phát hành  | 0,8                                  |
| 6          | Giấy tờ có giá, số dư bằng tiền Việt Nam trên tài khoản gửi tại các Ngân hàng TMCP Nhà nước phát hành  | 0,9                                  |
| 7          | Giấy tờ có giá, Số dư bằng tiền Việt Nam trên tài khoản gửi tại các Ngân hàng khác phát hành   | 0,8                                  |
| 8          | Giấy tờ có giá, Số dư bằng tiền Việt Nam trên tài khoản gửi tại các Ngân hàng đang được kiểm soát đặc biệt   | 0                                    |
| 9          | Quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai   | 0,8                                  |
| 10         | Nhà ở hình thành trong tương lai mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở  | 0,7                                  |
| 11         | Đối với trường hợp công trình xây dựng trên đất, nhà, tài sản khác gắn liền với đất đai dễ hao mòn, hư hỏng, mang tính tạm thời (công trình làm bằng tranh, tre hoặc các vật liệu dễ bị hỏng, hao mòn ,oxy hóa....)  | 0,5                                  |
| 12         | Rừng sản xuất là rừng trồng  | 0,6                                  |
| 13         | Câu lâu năm  | 0,6                                  |
| 14         | Máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất, phương tiện giao thông cơ giới đường bộ, phương tiện thủy nội địa, phương tiện giao thông đường sắt, xe chuyên dụng hoặc các tài sản cố định khác có đầy đủ hồ sơ pháp lý và Quỹ giữ hộ bên bảo đảm giấy chứng nhận đăng ký | 0,7                                  |
| 15         | Tàu bay, tàu, thuyền các loại mang quốc tịch Việt Nam theo quy định của Luật Hàng không dân dụng Việt Nam, Bộ luật Hàng không Việt Nam   | 0,7                                  |
| 16         | Tàu bay, tàu biển không mang quốc tịch Việt Nam, nhưng thỏa mãn các quy định của pháp luật Việt Nam về giao dịch bảo đảm và có khả năng xử lý phát mại   | 0,5                                  |
| 17         | Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua nhà ở  | 0,4                                  |