

CÁC BỘ

LIÊN BỘ

**NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM -
BỘ TƯ PHÁP - BỘ CÔNG AN -
BỘ TÀI CHÍNH - TỔNG CỤC
ĐỊA CHÍNH**

THÔNG TƯ liên tịch số 03/2001/TTLT/ NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày 23/4/2001 hướng dẫn việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ cho các tổ chức tín dụng.

Căn cứ khoản 2 Điều 39 Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng và các quy định pháp luật khác có liên quan;

Để thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm nhằm thu hồi nợ cho các tổ chức tín dụng, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Tư pháp, Bộ Công an, Bộ Tài chính và Tổng cục Địa chính thống nhất hướng dẫn việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ cho các tổ chức tín dụng như sau:

A. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

I. Mọi khách hàng vay vốn tại tổ chức tín dụng 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 tổ chức tín dụng 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 tổ chức tín dụng (sau đây gọi chung là tài sản bảo đảm) được xử lý để thu hồi nợ.

II. 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 tổ chức tín dụng và khách hàng vay, bên bảo lãnh (sau đây gọi chung là bên bảo đảm). Trong trường hợp các bên không xử lý được tài sản bảo đảm theo phương thức đã thỏa thuận, thì tổ chức tín dụng có quyền chủ động áp dụng các phương thức xử lý tài sản bảo đảm. Tài sản bảo đảm được xử lý theo các phương thức sau đây:

1. Bán tài sản bảo đảm: Bán tài sản bảo đảm là việc tổ chức tín dụng hoặc bên bảo đảm hoặc các bên phối hợp để bán tài sản trực tiếp cho người mua hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán tài sản cho người mua.

Bên thứ ba được ủy quyền bán tài sản có thể là Trung tâm bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản hoặc tổ chức có chức năng được mua tài sản để bán.

2. Nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm: Nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm là việc tổ chức tín dụng trực tiếp nhận tài sản bảo đảm, lấy giá tài sản bảo đảm được định giá khi xử lý làm cơ sở để thanh toán nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn của bên bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí khác (nếu có) và được tiếp nhận tài sản đó theo quy định tại Thông tư này và các quy định khác của pháp luật.

3. 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 tổ chức tín dụng 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 này và các quy định khác của pháp luật.

III. Tổ chức tín dụng 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.

Trong trường hợp được tổ chức tín dụng 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 tổ chức tín dụng. Trường hợp được tổ chức tín dụng ủy quyền xử lý tài sản, thì bên thứ ba được xử lý tài sản bảo đảm trong phạm vi được ủy quyền.

IV. 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 bên và tiết kiệm chi phí.

V. 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 tổ chức tín dụng 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 này, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

VI. Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm tạo điều kiện thuận lợi, thực hiện các biện pháp cần thiết để hỗ trợ tổ chức tín dụng xử lý tài sản bảo đảm theo các quy định tại Thông tư này và các quy định khác của pháp luật.

B. MỘT SỐ QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ THỦ TỤC XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

I. XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM THEO THỎA THUẬN

1. Tài sản bảo đảm được xử lý theo thỏa thuận giữa tổ chức tín dụng và bên bảo đảm tại hợp đồng tín dụng hoặc hợp đồng bảo đảm. Các bên 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.

2. Trước khi xử lý tài sản bảo đảm, tổ chức tín dụng thực hiện các thủ tục sau đây:

2.1. Tổ chức tín dụng phải 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 tài sản 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).

a) Văn bản thông báo xử lý tài sản bảo đảm có các nội dung chủ yếu sau đây:

- Lý do xử lý tài sản bảo đảm;
- Giá trị nghĩa vụ được bảo đảm;
- Loại tài sản xử lý: đặc điểm, chất lượng, số lượng;
- Phương thức xử lý tài sản bảo đảm;
- Thời điểm xử lý tài sản bảo đảm.
- Thời hạn và địa điểm chuyển giao tài sản bảo đảm (nếu có);

b) Tổ chức tín dụng 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 tổ chức tín dụng 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 tổ chức tín dụng được xử lý tài sản ngay sau khi thông báo xử lý tài sản bảo đảm.

2.2. Bên bảo đảm phối hợp với tổ chức tín dụng thực hiện các biện pháp chuẩn bị cho việc xử lý tài sản bảo đảm như bàn giao tài sản bảo đảm cho tổ chức tín dụng, bàn giao giấy tờ có liên quan đến tài sản bảo đảm theo yêu cầu của tổ chức tín dụng (trong trường hợp bên bảo đảm hoặc bên thứ ba giữ giấy tờ, tài sản bảo đảm), tạo điều kiện cho bên mua xem 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), tổ chức tín dụng 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 tổ chức tín dụng 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.

3. Tổ chức tín dụng 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 bên và các thỏa thuận khác (nếu có).

Trường hợp tổ chức tín dụng áp dụng biện pháp buộc bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản bảo đảm cho tổ chức tín dụng để xử lý, tổ chức tín dụng lập biên bản thu giữ tài sản theo quy định tại điểm 3.3 khoản 3 Mục XI Phần B.

4. Sau khi thực hiện việc thông báo xử lý tài

sản bảo đảm, quyền của tổ chức tín dụng, nghĩa vụ của bên bảo đảm và bên thứ ba giữ tài sản bảo đảm được quy định như sau:

4.1. Quyền của tổ chức tín dụng:

a) Yêu cầu bên bảo đảm phối hợp với tổ chức tín dụng 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;

b) 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 quy định tại Mục VI Phần B;

c) Yêu cầu bên bảo đảm 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;

d) Thanh toán nợ đối với hoa lợi, lợi tức thu được từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản đó;

đ) Yêu cầu bên giữ tài sản phải giao tài sản bảo đảm nếu có một trong các hành vi sau đây:

- Không giao tài sản bảo đảm theo yêu cầu của tổ chức tín dụng;

- Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các biện pháp bảo quản 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, tổ chức tín dụng 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.

e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

4.2. Nghĩa vụ của bên bảo đảm:

a) Phối hợp với tổ chức tín dụng thực hiện các biện pháp cần thiết chuẩn bị cho việc xử lý tài sản bảo đảm khi có yêu cầu của tổ chức tín dụng theo quy định tại điểm 2.2 khoản 2 Mục I Phần B;

b) Không được tự ý bán, khai thác, sử dụng, cho thuê, cho mượn tài sản bảo đảm nếu không được tổ chức tín dụng chấp thuận;

c) Không được hủy hoại, tẩu tán, trao đổi, tặng cho tài sản bảo đảm, sử dụng tài sản bảo đảm để góp vốn liên doanh, làm hư hỏng, mất mát tài sản bảo đảm hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài sản bảo đảm;

d) Bảo quản, giữ gìn tài sản bảo đảm, giao tài sản bảo đảm và các giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm khi nhận được yêu cầu của tổ chức tín dụng;

đ) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

4.3. 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 tổ chức tín dụng như quy định đối với bên bảo đảm tại các tiết b, c, d và đ điểm 4.2 khoản 4 Mục I Phần B.

5. Các phương thức xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận.

5.1. Bán tài sản bảo đảm.

a) 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 của các tổ chức tín dụng (sau đây gọi chung là Nghị định số 178). Các bên thỏa thuận định giá tài sản bảo đảm để bán theo quy định tại Mục VII Phần B.

b) 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 tổ chức tín dụng không có thỏa

thuận hoặc không thỏa thuận được bên bán tài sản bảo đảm, thì tổ chức tín dụng quyết định bên bán theo một trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 178.

5.2. Tổ chức tín dụng nhận tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm.

a) Tổ chức tín dụng 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 này.

b) Sau khi nhận tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm, tổ chức tín dụng được làm thủ tục nhận chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm hoặc được bán, chuyển nhượng tài sản bảo đảm cho bên mua, bên nhận chuyển nhượng tài sản theo quy định của pháp luật.

5.3. Tổ chức tín dụng nhận các khoản tiền, tài sản mà bên thứ ba phải trả hoặc phải giao cho bên bảo đảm.

a) Tổ chức tín dụng hoặc bên bảo đảm phải thông báo cho bên thứ ba biết việc tổ chức tín dụng được nhận các khoản tiền, tài sản nêu trên, đồng thời yêu cầu bên thứ ba giao các khoản tiền, tài sản đó cho tổ chức tín dụng. Việc giao các khoản tiền, tài sản cho tổ chức tín dụng phải thực hiện theo đúng thời hạn, địa điểm được ấn định trong thông báo xử lý tài sản bảo đảm, trừ trường hợp quy định tại Điều 320 Bộ Luật Dân sự.

Đối với tài sản bảo đảm quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 1.1 Mục II Chương II Thông tư số 06/2000/TT-NHNN1 ngày 04/4/2000 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn thực hiện Nghị định số 178, tổ chức tín dụng được tiếp nhận tài sản bảo đảm và các quyền phát sinh từ tài sản đó. Bên thứ ba có nghĩa vụ giao các khoản tiền, tài sản và chuyển giao các quyền phát sinh từ tài sản bảo đảm cho tổ chức tín dụng.

b) Tổ chức tín dụng lập biên bản nhận các khoản tiền, tài sản giữa tổ chức tín dụng, bên bảo đảm và bên thứ ba. Biên bản nhận các khoản tiền, tài sản phải ghi rõ việc bàn giao, tiếp nhận các khoản tiền, tài sản, việc định giá tài sản và thanh toán nợ từ việc xử lý tài sản.

6. Sau khi tài sản bảo đảm đã được xử lý để thu hồi nợ, tổ chức tín dụng 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.

II. XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM THEO QUY ĐỊNH TẠI KHOẢN 2 ĐIỀU 34 NGHỊ ĐỊNH SỐ 178

1. Khi xử lý tài sản bảo đảm theo các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số 178, tổ chức tín dụng và bên bảo đảm phải thực hiện các thủ tục quy định tại khoản 2, khoản 3 Mục I Phần B; quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại khoản 4 Mục I Phần B.

2. Tổ chức tín dụng có quyền chủ động thực hiện một trong các phương thức xử lý tài sản bảo đảm sau đây:

2.1. Tổ chức tín dụng trực tiếp bán tài sản bảo đảm (trừ tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và các tài sản khác mà pháp luật quy định phải được bán tại tổ chức bán đấu giá chuyên trách).

a) Tổ chức tín dụng 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.

b) Hợp đồng mua bán tài sản giữa tổ chức tín dụng và bên mua tài sản được lập thành văn bản. Tổ chức tín dụng quyết định giá bán tài sản bảo đảm theo quy định tại Mục VII Phần B.

2.2. Tổ chức tín dụng ủy quyền bán tài sản bảo đảm cho Trung tâm bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản (sau đây gọi chung là tổ chức bán đấu giá tài sản).

a) Các trường hợp ủy quyền bán đấu giá:

- Tổ chức tín dụng 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 và các tài sản khác mà pháp luật quy định phải được bán tại tổ chức bán đấu giá chuyên trách.

b) Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản được ký kết giữa tổ chức tín dụng và tổ chức bán đấu giá tài sản. Tổ chức tín dụng và bên bảo đảm có thể thỏa thuận để bên bảo đảm tự yêu cầu bán đấu giá tài sản bảo đảm.

c) Thủ tục bán đấu giá tài sản áp dụng theo các quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

2.3. Tổ chức tín dụng ủy quyền hoặc chuyển giao việc xử lý tài sản bảo đảm cho tổ chức có chức năng được mua tài sản để bán.

a) Tổ chức có chức năng được mua tài sản để bán là:

- Các công ty quản lý nợ và khai thác tài sản thể chấp của ngân hàng thương mại được thành lập theo Quyết định số 305/2000/QĐ-NHNN5 ngày 15/9/2000 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

- Các công ty được thành lập nhằm quản lý và giải quyết các khoản nợ khó đòi của các tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật.

b) Tổ chức được tổ chức tín dụng 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 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tổ chức được tổ chức tín dụng ủy quyền hoặc chuyển giao việc xử lý tài sản bảo đảm khi thực hiện phương thức bán tài sản bảo đảm thì phải đưa ra bán đấu giá. Trình tự, thủ tục bán đấu giá thực hiện theo quy định tại Mục III Phần B.

2.4. Tổ chức tín dụng 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, tổ chức tín dụng 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.

2.5. Tổ chức tín dụng nhận các khoản tiền, tài sản mà bên thứ ba phải trả hoặc phải giao cho bên bảo đảm.

a) 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 bên 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.

b) Trong trường hợp bên thứ ba không giao các khoản tiền, tài sản nói trên theo yêu cầu của tổ chức tín dụng, thì tổ chức tín dụng 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 hoặc khởi kiện ra tòa án.

3. Sau khi xử lý tài sản bảo đảm, tổ chức tín dụng 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.

4. Trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm theo các phương thức quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số 178, tổ chức tín dụng 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 bên và các thỏa thuận khác phù hợp với các quy định tại Thông tư này và các quy định khác của pháp luật.

III. XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM LÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. 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 bên trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm và phải phù hợp với các quy định liên quan tại Mục I Phần B Thông tư này và các quy định của pháp luật về đất đai.

2. 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 các bên trong hợp đồng, thì tổ chức tín dụng đưa tài sản ra bán đấu giá để thu hồi nợ hoặc khởi kiện tại tòa án.

3. Việc bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo trình tự sau:

3.1. Tổ chức tín dụng gửi hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền sau đây cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất đã thế chấp của hộ gia đình, cá nhân;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất đã thế chấp của các tổ chức.

3.2. Hồ sơ đề nghị cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

a) Đơn đề nghị cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Bản sao hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm (tổ chức tín dụng ký sao);

c) 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 này (tổ chức tín dụng ký sao).

3.3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ nói trên, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm:

a) Ra văn bản cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

b) Hướng dẫn cho tổ chức tín dụng 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;

c) Trả lời bằng văn bản cho tổ chức tín dụng 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.

3.4. 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).

3.5. Sau khi được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức tín dụng tiến hành các thủ tục quy định tại khoản 2, khoản 3 Mục I Phần B và ủy quyền cho Trung tâm bán đấu giá tài sản thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Sau khi hoàn thành việc xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tổ chức tín dụng 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. Tổ chức tín dụng 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.

5. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được thực hiện như sau:

5.1. Bên có trách nhiệm 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 theo quy định tại khoản 2 Mục X Phần B.

5.2. 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.

6. Nghĩa vụ nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Mục IX Phần B.

7. Các quy định của Thông tư này 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 trong các trường hợp sau đây:

7.1. 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 số 178 có hiệu lực;

7.2. Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã có đủ điều kiện theo quy định tại điểm 7.1 trên đây nhưng chưa xử lý được do hợp đồng thế chấp thiếu chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc thiếu chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;

7.3. 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;

7.4. 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 theo quy định tại điểm 7.3 trên đây nhưng không có quyền thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trong trường hợp này, tổ chức tín dụng 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.

7.5. Khi xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo các trường hợp quy định tại điểm 7.1, điểm 7.2, điểm 7.3 trên đây, tổ chức tín dụng gửi hồ sơ hiện có đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Mục III Phần B 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, tổ chức tín dụng tiến hành các thủ tục xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Thông tư này.

IV. XỬ LÝ TÀI SẢN ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP KHI CHIA, TÁCH, HỢP NHẤT, SÁP NHẬP, CHUYỂN ĐỔI, CỔ PHẦN HÓA

1. Tổ chức tín dụng 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 theo các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 178.

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 tổ chức tín dụng. 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, tổ chức tín dụng có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Mục II Phần B.

2. Trường hợp tổ chức tín dụng xử lý tài sản bảo đảm tiền vay theo quy định tại khoản 4 Điều 13 Nghị định số 178, thì việc xử lý tài sản và thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay căn cứ theo hợp đồng bảo đảm đã được ký kết lại sau khi doanh nghiệp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hóa. Tổ chức tín dụng thực hiện việc xử lý tài sản theo các quy định tại Thông tư này.

V. 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

Tổ chức tín dụng được tiến hành xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp đến hạn trả nợ hoặc phải trả nợ trước hạn mà bên bảo đảm chết hoặc cố ý vắng mặt tại nơi cư trú vào thời điểm xử lý tài sản đã được tổ chức tín dụng 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 tổ chức tín dụng để xử lý theo thông báo của tổ chức tín dụng. Trong trường hợp người giữ tài sản bảo đảm, người thừa kế tài sản của bên bảo đảm không chịu giao tài sản cho tổ chức tín dụng

để xử lý, tổ chức tín dụng có quyền 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 tổ chức tín dụng để xử lý theo quy định tại Mục XI Phần B.

VI. KHAI THÁC, SỬ DỤNG TÀI SẢN BẢO ĐẢM TRONG THỜI GIAN CHƯA XỬ LÝ

1. Trong thời gian tài sản bảo đảm chưa được xử lý để thu hồi nợ, tổ chức tín dụng có quyền 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 từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm phải được lập thành văn bản.

2. Hoa lợi, lợi tức thu được phải hạch toán riêng (trừ trường hợp các bên có thỏa 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 tổ chức tín dụng theo quy định tại Mục VIII Phần B.

VII. ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM KHI XỬ LÝ

1. Tổ chức tín dụng và bên bảo đảm thỏa thuận về giá xử lý tài sản bảo đảm tại thời điểm xử lý và lập biên bản thỏa thuận việc định giá tài sản.

2. Trường hợp các bên không thỏa thuận được về giá xử lý tài sản bảo đảm thì việc định giá được tiến hành như sau:

2.1. Trước khi tổ chức tín dụng quyết định giá

xử lý tài sản bảo đảm, tổ chức tín dụng 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.

2.2. Trong trường hợp bán 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 tổ chức tín dụng 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.

3. Trường hợp ủy quyền cho tổ chức bán đấu giá tài sản 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.

4. Trường hợp ủy quyền hoặc chuyển giao cho bên thứ ba xử lý tài sản bảo đảm thì tổ chức tín dụng có thể xác định giá xử lý tài sản bảo đảm hoặc thỏa thuận để bên thứ ba xác định giá xử lý tài sản bảo đảm theo nguyên tắc quy định tại điểm 2.1 khoản 2 trên đây.

VIII. THANH TOÁN THU NỢ TỪ VIỆC XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

1. Việc thanh toán thu nợ được tiến hành theo thứ tự sau:

1.1. 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, bán tài sản, tiền hoa hồng, 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.

1.2. Thuế và các khoản phí nộp ngân sách nhà nước (nếu có).

1.3. Nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn tính đến ngày bên bảo đảm hoặc bên giữ tài sản giao tài sản cho tổ chức tín dụng để xử lý.

2. Trường hợp tổ chức tín dụng ứng trước để thanh toán các chi phí xử lý tài sản hoặc các khoản thuế, phí nộp ngân sách nhà nước, thì tổ chức tín dụng 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 tổ chức tín dụng.

3. 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 phần chênh lệch thừa được hoàn trả lại cho bên bảo đảm. 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.

Trường hợp tổ chức tín dụng 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 phần chênh lệch thừa giữa giá xử lý tài sản bảo đảm 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) với số nợ phải trả được trả lại cho bên bảo đảm. Bên bảo đảm có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ nếu các khoản thu trên nhỏ hơn số nợ gốc, lãi, lãi quá hạn và các chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm.

4. Đối với những tài sản bảo đảm bên mua không có khả năng thanh toán ngay để thu nợ, tổ chức tín dụng được áp dụng phương thức thu nợ từng phần theo khả năng thanh toán của người mua. Tổ chức tín dụng xác định số nợ gốc, lãi, lãi quá hạn và các chi phí phải thu tính đến ngày tổ chức tín dụng tiếp nhận tài sản bảo đảm.

5. Trong trường hợp một tài sản được sử dụng để bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ tại một tổ chức tín dụng, 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 tổ chức tín dụng được xử lý tài sản bảo đảm để thu nợ. Thứ tự thanh toán giữa các khoản nợ được bảo đảm bằng một tài sản xác định theo thứ tự đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm.

6. 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 các bên tham gia cho vay hợp vốn được thanh toán theo tỷ lệ vốn góp.

7. 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, tổ chức tín dụng được thanh toán nợ từ cả phần giá trị tăng thêm của tài sản bảo đảm.

8. 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 tổ chức tín dụng để thu nợ. Số tiền này sẽ được dùng để thanh toán khoản nợ của bên bảo đảm.

IX. VIỆC TÍNH THUẾ CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU, QUYỀN SỬ DỤNG TÀI SẢN BẢO ĐẢM

1. 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 tổ chức tín dụng 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 tổ chức tín dụng.

2. Đối với thuế chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 08/6/2000 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.

3. Trong trường hợp tổ chức tín dụng 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.

X. TRÁCH NHIỆM PHỐI HỢP CỦA CÁC CƠ QUAN HỮU QUAN

1. Khi tổ chức tín dụng tiến hành xử lý tài sản bảo đảm theo các phương thức quy định tại Thông tư này, 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 quyền sở hữu, quyền sử dụng cho bên mua, bên nhận chuyển nhượng.

2. 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 tổ chức tín dụng (hoặc tổ chức bán đấu giá tài sản) và các tài liệu liên quan khác bao gồm:

2.1. Bản sao hợp đồng tín dụng; hợp đồng bảo đảm (tổ chức tín dụng ký sao);

2.2. 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);

2.3. Biên bản xử lý tài sản hoặc biên bản thu giữ tài sản;

2.4. 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);

2.5. Giấy tờ xác nhận đã nộp thuế chuyển nhượng tài sản theo quy định của pháp luật.

3. 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 quyền 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:

3.1. Trích lục bản án hoặc bản sao bản án hoặc bản sao quyết định của tòa án;

3.2. Quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án;

3.3. Hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm (tổ chức tín dụng ký sao);

3.4. 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).

4. 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.

5. 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 ở và quyền sử dụng đất ở là 60 ngày) kể từ ngày nhận được đề nghị của tổ chức tín dụng (hoặc tổ chức bán đấu giá tài sản) và các tài liệu nói trên, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

XI. THỦ TỤC BUỘC BÊN GIỮ TÀI SẢN BẢO ĐẢM PHẢI GIAO TÀI SẢN BẢO ĐẢM CHO TỔ CHỨC TÍN DỤNG

Theo Điều 35 Nghị định số 178, thủ tục buộc bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản bảo đảm cho tổ chức tín dụng như sau:

1. Bên giữ tài sản bảo đảm có trách nhiệm giao tài sản bảo đảm cho tổ chức tín dụng để xử lý theo thông báo của tổ chức tín dụng. Nếu hết thời hạn ấn định trong thông báo mà bên giữ tài sản bảo đảm không giao tài sản bảo đảm, tổ chức tín dụng ra văn bản thông báo việc áp dụng biện pháp buộc bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản cho tổ chức tín dụng. Văn bản thông báo phải ghi rõ lý do áp dụng, thời hạn bàn giao tài sản bảo đảm, biện pháp thực hiện, quyền và nghĩa vụ của các bên.

2. Tổ chức tín dụng được áp dụng các biện pháp sau đây:

2.1. Tổ chức tín dụng yêu cầu bên giữ tài sản bảo đảm giao tài sản bảo đảm đang quản lý cho tổ chức tín dụng.

2.2. Sau khi đã áp dụng biện pháp trên mà bên giữ tài sản bảo đảm vẫn không giao tài sản bảo đảm, tổ chức tín dụng 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 tổ chức tín dụng thu hồi tài sản bảo đảm.

Trong trường hợp bên thứ ba giữ tài sản bảo đảm, tổ chức tín dụng thông báo cho bên bảo đảm phối hợp với tổ chức tín dụng buộc bên giữ

tài sản bảo đảm phải giao tài sản bảo đảm cho tổ chức tín dụng.

2.3. 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 cho tổ chức tín dụng để xử lý, tổ chức tín dụng tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm cùng với sự hỗ trợ của Ủy ban nhân dân và cơ quan công an.

3. Trách nhiệm phối hợp của 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:

3.1. Sau khi nhận được đề nghị của tổ chức tín dụng theo quy định tại điểm 2.2 khoản 2 trên đây, 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 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.

3.2. 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.

a) 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 thấy 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 ủy 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 bị tạm giữ. Số tiền này được tính vào chi phí xử lý tài sản theo quy định tại Mục VIII Phần B. 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.

b) 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 giữ giữ tài sản và tiếp nhận tài sản bảo đảm để xử lý. Chi phí giữ giữ tài sản do bên có tài sản thanh toán.

c) 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.

3.3. Việc thu giữ tài sản bảo đảm phải 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 liên quan.

3.4. 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.

C. TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ HIỆU LỰC THI HÀNH

I. Thông tư này được áp dụng để xử lý tài sản bảo đảm, thu hồi nợ cho các loại hình tổ chức tín dụng quy định tại Điều 12 Luật các Tổ chức tín dụng. Việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho cá nhân, pháp nhân trong nước; cá nhân, pháp nhân nước ngoài không phải là tổ chức tín dụng áp dụng theo các quy định của Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19/11/1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

II. Các hợp đồng tín dụng đã quá hạn trả nợ trước ngày Thông tư này có hiệu lực nhưng tài sản bảo đảm chưa được xử lý thì được áp dụng những quy định tại Thông tư này để xử lý.

III. Trong trường hợp tổ chức tín dụng cấp tín dụng dưới các hình thức khác, nếu các bên có thỏa thuận về biện pháp bảo đảm thì được áp dụng các quy định tại Thông tư này để xử lý.

IV. Đối với các tài sản bảo đảm là vật chứng trong vụ án hình sự thì áp dụng các quy định tại Thông tư liên tịch số 06/1998/TTLT/TANDTC-VKSNDTC-BCA-BTC-BTP ngày 04/10/1998 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Công an, Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính hướng dẫn một số vấn đề về bảo quản và xử lý tài sản là vật chứng, tài sản bị kê biên trong quá trình điều tra, truy tố, xét xử vụ án hình sự.

V. Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày kể từ ngày ký. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, các ngành báo cáo để liên ngành giải thích, bổ sung, sửa đổi kịp thời. Mọi sửa đổi, bổ sung Thông tư này do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, Bộ trưởng Bộ Tư pháp, Bộ trưởng Bộ Công an, Bộ trưởng Bộ Tài chính và Tổng cục trưởng Tổng cục Địa chính quyết định./.

KT. Thống đốc Ngân hàng Nhà nước
Phó Thống đốc

TRẦN MINH TUẤN

KT. Bộ trưởng Bộ Tư pháp
Thủ trưởng

UÔNG CHU LỮU

KT. Bộ trưởng Bộ Công an
Thủ trưởng

LÊ THẾ TIỆM

KT. Bộ trưởng Bộ Tài chính
Thủ trưởng

LÊ THỊ BĂNG TÂM

KT. Tổng cục trưởng Tổng cục Địa chính
Phó Tổng cục trưởng

TRIỆU VĂN BẾ

BỘ TÀI CHÍNH

THÔNG TƯ số 28/2001/TT-BTC ngày 03/5/2001 hướng dẫn ghi thu, ghi chi ngân sách nhà nước thuế nhập khẩu, thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu đối với các dự án cấp nước sử dụng vốn ODA theo cơ chế vay lại ngân sách nhà nước.

Căn cứ Điều 12 Nghị định số 90/1998/NĐ-CP ngày 07/11/1998 của Chính phủ ban hành Quy chế Quản lý vay và trả nợ nước ngoài;

Căn cứ ý kiến của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 78/CP-KTTH ngày 22/1/2001 cho phép ghi thu, ghi chi ngân sách nhà nước thuế nhập khẩu, thuế giá trị gia tăng đối với các dự án cấp nước sử dụng vốn ODA theo cơ chế vay lại ngân sách nhà nước;

Bộ Tài chính hướng dẫn việc thực hiện như sau:

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Đối tượng áp dụng: Thông tư này hướng dẫn việc ghi thu, ghi chi ngân sách nhà nước đối với máy móc, thiết bị, vật tư, phương tiện vận tải chuyên dùng nhập khẩu kể từ ngày 01 tháng 1 năm 2001 trở đi của các dự án cấp nước sử dụng vốn ODA theo cơ chế vay lại từ ngân sách nhà nước (sau đây gọi tắt là dự án cấp nước vay lại).

2. Hàng năm vào các kỳ lập dự toán ngân sách nhà nước, Chủ đầu tư các dự án cấp nước vay lại (gọi tắt là Chủ đầu tư) phải lập kế hoạch vốn đối ứng của dự án, trong đó bao gồm cả phần vốn đối ứng để nộp các loại thuế theo hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 06/1998/TTLT-BKH-BTC ngày 14/8/1998 của Bộ Tài chính và Bộ Kế hoạch và Đầu tư để làm căn cứ tiến hành ghi thu, ghi chi qua ngân sách nhà nước.