

BÀI 16

BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TIỀN VAY TRONG HỆ THỐNG NGÂN HÀNG CHÍNH SÁCH XÃ HỘI

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi và đối tượng áp dụng:

- a. Hướng dẫn thực hiện bảo đảm tiền vay trong hệ thống NHCSXH.
- b. Đối tượng áp dụng: các đơn vị trong hệ thống NHCSXH; người vay vốn; bên bảo đảm.

2. Giải thích từ ngữ:

a. Giao dịch bảo đảm là giao dịch dân sự do bên bảo đảm và NHCSXH thỏa thuận về cầm cố tài sản hoặc thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

b. Bên bảo đảm là bên dùng tài sản thuộc quyền sở hữu mình, quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của mình hoặc của người khác cho NHCSXH.

c. Bên nhận bảo đảm là NHCSXH nơi cho vay.

d. Hợp đồng bảo đảm là văn bản được ký kết giữa NHCSXH và bên bảo đảm về việc áp dụng biện pháp bảo đảm, gồm: Hợp đồng cầm cố tài sản, Hợp đồng thế chấp tài sản. Hợp đồng bảo đảm có hiệu lực kể từ khi các bên ký vào Hợp đồng và được công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật (nếu có) đến khi thực hiện hết nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm.

đ. Nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ tiền vay, tiền lãi phát sinh từ tiền vay, phí (nếu có) của người vay vốn tại NHCSXH.

e. Người vay vốn là các cá nhân, tổ chức kinh tế vay vốn tại NHCSXH.

g. Tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở; nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật Nhà ở; Công trình xây dựng khác; cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng hoặc vật khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. VB 6969/NHCS-TDSV

3. Biện pháp bảo đảm tiền vay: tạm thời NHCSXH chỉ thực hiện biện pháp bảo đảm tiền vay bằng thế chấp tài sản.

Thế chấp tài sản là việc Bên thế chấp dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình, quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tại NHCSXH và không giao tài sản cho NHCSXH.

4. Các loại tài sản thế chấp: là tài sản thuộc sở hữu của bên có nghĩa vụ hoặc thuộc sở hữu của người thứ ba mà người này cam kết dùng tài sản đó để bảo đảm và được phép giao dịch, bao gồm:

a) Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai được thế chấp để vay vốn tại NHCSXH.

b) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm).

5. Điều kiện đối với tài sản thế chấp

a) Tài sản thế chấp phải thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của Bên thế chấp và có các Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản của Bên thế chấp như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì Bên thế chấp là người có quyền sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất (nhà ở, công trình xây dựng khác) phải được đăng ký quyền sở hữu theo quy định của Pháp luật.

b) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được phép giao dịch là tài sản pháp luật cho phép hoặc không cấm mua, bán, tặng, cho, chuyển đổi, chuyển nhượng, thế chấp và các giao dịch khác.

c) Tài sản không có tranh chấp về quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng, quản lý của Bên thế chấp tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp. Tài sản không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bên thế chấp chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, hợp lệ của tài sản thế chấp.

d) Tài sản mà pháp luật quy định phải mua bảo hiểm thì trong thời gian tài sản được dùng làm tài sản thế chấp, Bên thế chấp phải mua bảo hiểm tài sản.

đ) Tài sản thế chấp là đất thuê đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có thời hạn sử dụng đất còn lại trên 05 năm tính từ ngày trả nợ cuối cùng khi vay vốn NHCSXH.

e) Đối với tài sản thế chấp đang đăng ký biến động theo nội dung quy định tại khoản 4 điều 95 luật đất đai năm 2013. Sau khi tài sản này được đăng ký biến động theo quy định thì mới đủ điều kiện làm thủ tục thế chấp tài sản tại NHCSXH^{VB 4098/NHCS-TDNN-HSSV-QLN}.

6. Xác định giá trị tài sản thế chấp

a) Tài sản bảo đảm tiền vay được xác định giá trị tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm; việc xác định giá trị tại thời điểm chỉ làm cơ sở xác định mức cho vay của NHCSXH, không áp dụng khi xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Việc xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay phải được lập thành văn bản theo mẫu số 03/BĐTV.

b) Giá trị tài sản bảo đảm tiền vay do NHCSXH nơi cho vay, người vay thỏa thuận trên cơ sở khung giá quy định của nhà nước (nếu có) và có tham khảo giá thị trường tại thời điểm xác định, giá trị còn lại trên sổ sách kế toán và các

yếu tố khác về giá, trừ trường hợp giá trị quyền sử dụng đất quy định tại gạch đầu dòng thứ nhất Điểm c.

Trường hợp cần thiết có thể thuê tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay. Chi phí thuê do người vay hoặc bên thế chấp chi trả.

c) Giá trị tài sản bảo đảm tiền vay là quyền sử dụng đất

- Giá trị quyền sử dụng đất trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất thì được xác định theo khung giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định, không khấu trừ giá trị quyền sử dụng đất đối với thời gian đã sử dụng;

- Giá trị quyền sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc quy định tại gạch đầu dòng thứ nhất Điểm c thì do Ngân hàng nơi cho vay và người vay thoả thuận theo khung giá đất do Ủy ban nhân dân địa phương quy định trên cơ sở có tham khảo giá đất thị trường tại thời điểm xác định;

- Trường hợp thế chấp giá trị quyền sử dụng đất mà người thuê được miễn, giảm tiền thuê đất theo qui định của pháp luật, thì giá trị quyền sử dụng đất được thế chấp tính theo giá trị thuê đất trước khi được miễn, giảm;

- Giá trị quyền sử dụng đất thuê được xác định bằng số tiền thuê đất đã trả trước cho thời gian thuê còn lại trên 05 năm tính từ ngày trả nợ cuối cùng khi vay vốn NHCSXH.

Giám đốc NHCSXH nơi cho vay và các cá nhân thực hiện xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay phải chịu trách nhiệm trước Pháp luật và trước Tổng Giám đốc về các quyết định của mình".

7. Mức cho vay tối đa so với giá trị tài sản thế chấp

Mức cho vay đối với tài sản thế chấp: Tối đa bằng 70% giá trị tài sản thế chấp. Đối với trường hợp cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội theo nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ, mức cho vay thực hiện theo văn bản hướng dẫn của Tổng Giám đốc NHCSXH.

II. THỦ TỤC THẾ CHẤP TÀI SẢN.

NHCSXH và Bên thế chấp thực hiện giao kết giao dịch bảo đảm bằng hình thức hợp đồng, được công chứng, chứng thực, đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật.

1. Hồ sơ thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

1.1 Hồ sơ do Bên thế chấp gửi Ngân hàng:

- Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (hoặc bản chính các loại giấy tờ chứng minh quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất còn giá trị lưu hành theo quy định của pháp luật);

- Đối với tổ chức kinh tế Nhà nước phải có văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền đồng ý cho tổ chức kinh tế dùng tài sản để thế chấp;

- Tài sản thế chấp thuộc sở hữu chung, công ty liên doanh, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn nhiều thành viên... khi thế chấp phải có ý kiến chấp thuận bằng văn bản về việc đồng ý dùng tài sản để thế chấp và ủy quyền cho người đại diện ký văn bản thế chấp của Đại hội cổ đông, Hội đồng quản trị... theo quy định tại Điều lệ của doanh nghiệp, hợp tác xã;

- Các giấy tờ khác trong trường hợp Bên thế chấp là tổ chức kinh tế: giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, điều lệ doanh nghiệp, Quyết định bổ nhiệm người đại diện theo pháp luật...;

- Tài sản thế chấp thuộc sở hữu của nhiều người (từ 2 người trở lên) hoặc sở hữu của hộ gia đình, phải có văn bản ủy quyền (có công chứng) của các đồng sở hữu đồng ý cho Bên thế chấp dùng tài sản để làm tài sản thế chấp hoặc các đồng sở hữu cùng ký đứng tên Bên thế chấp trên Hợp đồng thế chấp tài sản;

- Bản sao Thẻ căn cước công dân/Giấy chứng minh nhân dân của người ký Bên thế chấp trên Hợp đồng thế chấp tài sản;

- Bản chính Giấy chứng nhận bảo hiểm tài sản (*nếu có*) trong trường hợp pháp luật quy định tài sản thế chấp phải mua bảo hiểm;

- Các giấy tờ khác có liên quan đến tài sản thế chấp: các giấy tờ liên quan làm cơ sở để chứng minh cho việc định giá tài sản thế chấp.

1.2 Hồ sơ do Ngân hàng và Bên thế chấp cùng lập:

- Biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp theo mẫu số 03/BĐTV;
- Hợp đồng thế chấp tài sản theo mẫu số 04/BĐTV và phải được đánh máy;
- Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm có xác nhận của cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định.

Lưu ý: Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm không đủ để bảo đảm cho khoản vay, người vay có thể bổ sung thêm tài sản khác làm tài sản đảm bảo, mỗi tài sản bảo đảm được lập một Hợp đồng thế chấp tài sản riêng, nhưng nghĩa vụ được bảo đảm của từng hợp đồng thế chấp tài sản riêng, nhưng nghĩa vụ được bảo đảm của từng Hợp đồng thế chấp tài sản là tổng số tiền vay và tiền lãi phát sinh, phí (nếu có) trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết. VB 4098/NHCS-TDNN-HSSV-QLN

2. Trình tự thực hiện

Bước 1: bên thế chấp xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, các giấy tờ liên quan đến hồ sơ thế chấp theo quy định tại Điểm 1.1 Khoản 1 Mục này cho NHCSXH nơi cho vay.

Bước 2: cán bộ tín dụng kiểm tra tính hợp lệ, hợp pháp của các giấy tờ, tài liệu của hồ sơ thế chấp, kiểm tra thực tế hiện trạng của tài sản thế chấp sau đó lập Báo cáo thẩm định tài sản thế chấp theo mẫu số 01/BĐTV. Trưởng phòng/Tổ trưởng tín dụng có trách nhiệm kiểm soát lại hồ sơ thế chấp, Báo cáo thẩm định tài sản thế chấp của cán bộ tín dụng kể cả kiểm tra thực tế hiện trạng tài sản thế chấp nếu thấy cần thiết, sau đó trình Giám đốc NHCSXH nơi cho vay xem xét:

+ Nếu tài sản thế chấp không đủ điều kiện bảo đảm cho khoản vay thì NHCSXH nơi cho vay thông báo theo mẫu số 02/BĐTV cho Bên thế chấp.

+ Nếu tài sản thế chấp đủ điều kiện bảo đảm cho khoản vay thì NHCSXH nơi cho vay cùng Bên thế chấp xác định giá trị tài sản thế chấp và lập Biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp theo mẫu số 03/BĐTV.

Bước 3: căn cứ Hợp đồng tín dụng đã ký giữa NHCSXH nơi cho vay và người vay vốn, Biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp, NHCSXH và Bên thế chấp thỏa thuận lập Hợp đồng thế chấp tài sản theo mẫu số 04/BĐTV.

Lưu ý:

- Hợp đồng thế chấp tài sản phải được đánh máy, lập thành 04 bản nếu Bên thế chấp đồng thời là người vay vốn, 05 bản nếu Bên thế chấp không đồng thời là người vay vốn và các bên ký tắt vào từng trang, ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có) vào trang cuối của Hợp đồng thế chấp tài sản.

- NHCSXH nơi cho vay cùng Bên thế chấp thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản theo quy định của pháp luật. Phí công chứng do Bên thế chấp chi trả (Nếu trên địa bàn cấp huyện không có cơ quan công chứng và ở xa cơ quan công chứng của cấp huyện liền kề thì Hợp đồng thế chấp tài sản có thể được chứng thực bởi UBND cấp xã) ^{VB 4098/NHCS-TDNN-HSSV-QLN}

- NHCSXH nơi cho vay cùng Bên thế chấp thực hiện thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định. Lệ phí đăng ký biện pháp bảo đảm do Bên thế chấp chi trả.

- Trước khi phát tiền vay, NHCSXH nơi cho vay làm thủ tục nhập kho bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Hợp đồng thế chấp tài sản đã công chứng; giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp.

Khi người vay vốn hoàn thành nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng hoặc Bên thế chấp hoàn thành nghĩa vụ bảo đảm đã thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp tài sản, NHCSXH nơi cho vay trả lại các giấy tờ có liên quan về tài sản thế chấp cho Bên thế chấp và thực hiện xóa đăng ký thế chấp tại cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật.

III. XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP

1. Các trường hợp xử lý tài sản thế chấp

a) NHCSXH thực hiện xử lý tài sản thế chấp khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

b) Trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc Luật quy định.

2. Nguyên tắc xử lý tài sản thế chấp

a) Việc xử lý tài sản thế chấp phải được thực hiện một cách khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bảo đảm, cá nhân, tổ chức có liên quan và phù hợp với các quy định của pháp luật.

b) NHCSXH xử lý tài sản thế chấp theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản mà không cần phải có văn bản ủy quyền xử lý tài sản của Bên thế chấp.

c) Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì tài sản gắn liền với đất cũng được xử lý cùng với quyền sử dụng đất.

d) Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm thì người vay vốn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ phần còn thiếu.

đ) Trường hợp bên thế chấp là cá nhân chết hoặc bị Tòa án ra quyết định tuyên bố là đã chết thì việc thực hiện nghĩa vụ và xử lý tài sản thế chấp thực hiện theo Hợp đồng thế chấp tài sản hoặc thỏa thuận khác đã được xác lập trước thời điểm bị tòa án ra quyết định tuyên bố là đã chết.

Trường hợp xác định được người hưởng di sản mà di sản đang là tài sản thế chấp tại NHCSXH, người quản lý di sản mà di sản đó đang là tài sản thế chấp tại NHCSXH thì Bên thế chấp phải thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp cho người này theo địa chỉ được xác định như thông báo cho Bên thế chấp theo quy định.

Trường hợp chưa xác định được người hưởng di sản mà di sản đó đang là tài sản thế chấp tại NHCSXH, người quản lý di sản mà di sản đó đang là tài sản thế chấp tại NHCSXH mà nghĩa vụ được bảo đảm đã đến hạn thực hiện thì Bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết. ^{VB 6969/NHCS-TDSV}

3. Phương thức xử lý tài sản thế chấp

NHCSXH xử lý tài sản thế chấp bằng hình thức bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm đã thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản. Chi phí đấu giá tài sản do Bên thế chấp chi trả.

4. Thông báo xử lý tài sản thế chấp

a) Trước khi xử lý tài sản thế chấp, trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày đến hạn thực hiện nghĩa vụ, NHCSXH nơi cho vay phải thông báo bằng văn bản cho Bên thế chấp theo mẫu số 05/BĐTV.

b) Đối với tài sản thế chấp có nguy cơ bị hư hỏng dẫn đến bị giảm sút giá trị hoặc mất toàn bộ giá trị thì NHCSXH có quyền xử lý ngay, đồng thời phải thông báo cho Bên thế chấp về việc xử lý tài sản đó.

5. Thời hạn xử lý tài sản thế chấp

Tài sản thế chấp được xử lý trong thời hạn do các bên thoả thuận; nếu không có thoả thuận thì NHCSXH có quyền quyết định về thời hạn xử lý, nhưng không quá 15 ngày đối với bất động sản kể từ ngày thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm, trừ trường hợp nêu tại Điểm b Khoản 4 Mục này.

6. Bán tài sản thế chấp

a) NHCSXH bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp bằng hình thức bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

b) Sau khi có kết quả bán đấu giá tài sản thì chủ sở hữu tài sản và bên có quyền xử lý tài sản thế chấp 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.

7. Thanh toán tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp

a) Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán theo thứ tự trả nợ gốc, nợ lãi vay trong hạn, nợ lãi vay quá hạn và phí (nếu có) còn thừa thì được trả cho Bên thế chấp.

b) Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán theo thứ tự trả nợ gốc, nợ lãi vay trong hạn, nợ lãi vay quá hạn và phí (nếu có) còn thiếu so với nghĩa vụ được bảo đảm thì người vay vốn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ phần còn thiếu cho ngân hàng. NHCSXH nơi cho vay tiếp tục quản lý, theo dõi và đôn đốc thu hồi nợ.

Lưu ý: Đối với trường hợp cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ thực hiện theo hướng dẫn tại văn bản số 8586/NHCS-TDSV ngày 29/9/2021 của Tổng Giám đốc NHCSXH.

VĂN BẢN LIÊN QUAN

1. Văn bản 3768/NHCS-TDSV ngày 28/8/2018 của Tổng giám đốc NHCSXH;
2. Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của CP về giao dịch bảo đảm;
3. Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP;

4. Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;
5. Văn bản 4514/NHCS-TDSV ngày 15/10/2018 của Tổng Giám đốc NHCSXH.
6. Văn bản 4098/NHCS-TDNN-HSSV-QLN ngày 04/7/2019 của Tổng Giám đốc NHCSXH về việc trả lời vướng mắc sau Hội nghị tập huấn chuyên đề Tín dụng năm 2019;
7. Văn bản 6969/NHCS-TDSV ngày 04/8/2021 của Tổng Giám đốc NHCSXH về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại văn bản 3768/NHCS-TDSV.