

CHÍNH PHỦ
Số: 178/1999/NĐ-CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 1999

NGHỊ ĐỊNH

Về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;

Căn cứ Luật Các tổ chức tín dụng số 02/1997/QH10 ngày 12 tháng 12 năm 1997;

Theo đề nghị của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng điều chỉnh và phạm vi áp dụng

1. Nghị định này quy định về bảo đảm tiền vay trong việc cấp tín dụng dưới hình thức cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng vay theo quy định của Luật Các tổ chức tín dụng.

2. Việc cấp tín dụng dưới các hình thức khác của tổ chức tín dụng theo quy định của Luật Các tổ chức tín dụng, nếu các bên có thỏa thuận về biện pháp bảo đảm thì cũng được áp dụng các quy định của Nghị định này, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Các từ ngữ dùng trong Nghị định này được hiểu như sau:

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

2. Cho vay có bảo đảm bằng tài sản là việc cho vay vốn của tổ chức tín dụng mà theo đó nghĩa vụ trả nợ của khách hàng vay được cam kết bảo đảm thực hiện bằng tài sản cầm cố, thế chấp, tài sản hình thành từ vốn vay của khách hàng vay hoặc bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba.
3. Tài sản bảo đảm tiền vay là tài sản của khách hàng vay, tài sản hình thành từ vốn vay và tài sản của bên bảo lãnh dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với tổ chức tín dụng.
4. Tài sản hình thành từ vốn vay là tài sản của khách hàng vay mà giá trị tài sản được tạo nên bởi một phần hoặc toàn bộ khoản vay của tổ chức tín dụng.
5. Bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay là việc khách hàng vay dùng tài sản hình thành từ vốn vay để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho chính khoản vay đó đối với tổ chức tín dụng.
6. Bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba là việc bên thứ ba (gọi là bên bảo lãnh) cam kết với tổ chức tín dụng cho vay về việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của mình để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho khách hàng vay, nếu đến hạn trả nợ mà khách hàng vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.
7. Khả năng tài chính của khách hàng vay là khả năng về vốn, tài sản của khách hàng vay để bảo đảm hoạt động thường xuyên và thực hiện các nghĩa vụ thanh toán.
8. Các tổ chức tín dụng là các tổ chức tín dụng được thành lập và hoạt động theo Luật Các tổ chức tín dụng.
9. Khách hàng vay bao gồm pháp nhân, hộ gia đình, tổ hợp tác, doanh nghiệp tư nhân và cá nhân có đủ điều kiện vay vốn tại tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật.
10. Bảo lãnh bằng tín chấp của tổ chức đoàn thể chính trị - xã hội là biện pháp bảo đảm tiền vay trong trường hợp cho vay không có bảo đảm bằng tài sản, theo đó tổ chức đoàn thể chính trị - xã hội tại cơ sở bằng uy tín của mình bảo lãnh cho cá nhân và hộ gia đình nghèo vay một khoản tiền nhỏ tại tổ chức tín dụng để sản xuất kinh doanh, làm dịch vụ.

11. Nghĩa vụ trả nợ của khách hàng vay đối với tổ chức tín dụng bao gồm tiền vay (nợ gốc), lãi vay, lãi phạt quá hạn, các khoản phí (nếu có) được ghi trong hợp đồng tín dụng mà khách hàng vay phải trả theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Biện pháp bảo đảm tiền vay

1. Biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản:

a) Cầm cố, thế chấp bằng tài sản của khách hàng vay;

b) Bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba;

c) Bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

2. Biện pháp bảo đảm tiền vay trong trường hợp cho vay không có bảo đảm bằng tài sản:

a) Tổ chức tín dụng chủ động lựa chọn khách hàng vay để cho vay không có bảo đảm bằng tài sản;

b) Tổ chức tín dụng nhà nước được cho vay không có bảo đảm theo chỉ định của Chính phủ;

c) Tổ chức tín dụng cho cá nhân, hộ gia đình nghèo vay có bảo lãnh bằng tín chấp của tổ chức đoàn thể chính trị - xã hội.

Điều 4. Nguyên tắc bảo đảm tiền vay

1. Tổ chức tín dụng có quyền lựa chọn, quyết định việc cho vay có bảo đảm bằng tài sản, cho vay không có bảo đảm theo quy định của Nghị định này và chịu trách nhiệm về quyết định của mình. Trường hợp tổ chức tín dụng nhà nước cho vay không có bảo đảm bằng tài sản theo chỉ định của Chính phủ, thì tổn thất do nguyên nhân khách quan của các khoản cho vay này được Chính phủ xử lý.

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

3. Tổ chức tín dụng có quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay theo quy định của Nghị định này và quy định của pháp luật có liên quan để thu hồi nợ khi khách hàng vay

hoặc bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết.

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

Điều 5. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên

Nhà nước bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong việc bảo đảm tiền vay. Không một tổ chức, cá nhân nào được can thiệp trái pháp luật vào việc bảo đảm tiền vay và việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của các bên.

Chương II

BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG TÀI SẢN CẦM CỐ, THẾ CHẤP CỦA KHÁCH HÀNG VAY, BẢO LÃNH BẰNG TÀI SẢN CỦA BÊN THỨ BA

Điều 6. Nguyên tắc bảo đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố, thế chấp của khách hàng vay, bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba

1. Khách hàng vay phải cầm cố, thế chấp tài sản hoặc phải được bên thứ ba bảo lãnh bằng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với tổ chức tín dụng, trừ trường hợp khách hàng vay được tổ chức tín dụng cho vay có bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay hoặc cho vay không có bảo đảm bằng tài sản theo quy định của Nghị định này.

2. Tổ chức tín dụng và khách hàng vay thỏa thuận lựa chọn áp dụng biện pháp bảo đảm bằng tài sản cầm cố, thế chấp của khách hàng vay hoặc bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba.

3. Tổ chức tín dụng có quyền lựa chọn tài sản đủ điều kiện để làm bảo đảm tiền vay; lựa chọn bên thứ ba bảo lãnh bằng tài sản cho khách hàng vay.

4. Bên bảo lãnh chỉ được bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình. Tổ chức tín dụng và bên bảo lãnh có thể thỏa thuận biện pháp cầm cố, thế chấp tài sản của bên bảo lãnh để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

Bên bảo lãnh là tổ chức tín dụng thì thực hiện bảo lãnh theo quy định của Luật Các tổ chức tín dụng và quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

5. Khi thế chấp tài sản gắn liền với đất, khách hàng vay phải thế chấp cả giá trị quyền sử dụng đất cùng với tài sản đó, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 7. Điều kiện, thủ tục thực hiện bảo đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố, thế chấp của khách hàng vay, bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba

1. Tài sản, điều kiện nhận tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, thủ tục ký kết và thực hiện hợp đồng cầm cố, hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh (sau đây gọi là hợp đồng bảo đảm) và đăng ký giao dịch bảo đảm thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm. Hợp đồng bảo đảm có chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nếu các bên có thoả thuận, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Việc thế chấp quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Việc kiểm tra tính hợp pháp và điều kiện của tài sản bảo đảm tiền vay do tổ chức tín dụng thực hiện.

Điều 8. 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 tổ chức tín dụng, không áp dụng khi xử lý tài sản để thu hồi nợ. Việc xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay phải được lập thành văn bản riêng kèm theo hợp đồng bảo đảm.

2. Đối với tài sản bảo đảm tiền vay không phải là quyền sử dụng đất, thì việc xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay do các bên thoả thuận, hoặc thuê tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn xác định trên cơ sở giá thị trường tại thời điểm xác định, có tham khảo đến các loại giá như giá quy định của nhà nước (nếu có), giá mua, giá trị còn lại trên sổ sách kế toán và các yếu tố khác về giá.

3. Giá trị quyền sử dụng đất thế chấp được xác định như sau:

a) Đất được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất ở; đất chuyên dùng; đất mà tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà