

NGÂN HÀNG NHÀ
NƯỚC
Số: 217/QĐ-NH1

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 17 tháng 8 năm 1996

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành quy chế thể chấp, cầm cố tài sản
và bảo lãnh vay vốn ngân hàng

THỐNG ĐỐC NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC

Căn cứ Pháp lệnh Ngân hàng Nhà nước, Pháp lệnh Ngân hàng, Hợp tác xã tín dụng và Công ty Tài chính công bố theo Lệnh số 37/LCT-HĐNN8 và Lệnh số 38/LCT-HĐNN8 ngày 24 tháng 5 năm 1990 của Chủ tịch Hội đồng Nhà nước nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Căn cứ Nghị định 15/CP ngày 2/3/1993 của Chính phủ về nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm quản lý Nhà nước của Bộ, cơ quan ngang Bộ.

Căn cứ Chỉ thị 833/TTg ngày 19/12/1995 của Thủ tướng Chính phủ về triển khai việc xây dựng văn bản thi hành Bộ luật dân sự.

Sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Tư pháp và Bộ Tài chính,

Theo đề nghị của Vụ trưởng Vụ nghiên cứu kinh tế.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "Quy chế thể chấp, cầm cố tài sản và bảo lãnh vay vốn Ngân hàng".

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký, thay thế Quyết định số 156/QĐ-NH ngày 18/11/1989 của Tổng giám đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành Quy định về thể chấp tài sản vay vốn Ngân hàng.

Điều 3. Chánh Văn phòng Thống đốc, Vụ trưởng Vụ Nghiên cứu kinh tế, Thủ trưởng các đơn vị thuộc Ngân hàng Nhà nước Trung ương, Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng Nhà nước tỉnh, thành phố; Tổng giám đốc (Giám đốc) các Ngân hàng thương mại quốc doanh, Ngân hàng Đầu tư và phát triển, Ngân hàng thương mại cổ phần, Ngân hàng liên doanh, Chi nhánh Ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam, Công ty tài chính, Quỹ tín dụng nhân dân và Chủ nhiệm Hợp tác xã tín dụng có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC

Cao Sĩ Kiêm

(Đã ký)

QUY CHẾ

THỂ CHẤP, CẦM CỐ TÀI SẢN VÀ BẢO LÃNH VAY VỐN NGÂN HÀNG

(Ban hành kèm theo Quyết định số 217/QĐ-NH1 ngày 17 tháng 8 năm 1996 của Thống đốc NHNN)

Chương 1:

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Quy chế này quy định việc thế chấp, cầm cố tài sản và bảo lãnh vay vốn các Tổ chức tín dụng hoạt động theo Pháp lệnh Ngân hàng, Hợp tác xã tín dụng và Công ty Tài chính và hệ thống Quỹ tín dụng nhân dân.

Điều 2. Trong Quy chế này các từ ngữ sau đây được hiểu như sau:

2.1. Thế chấp tài sản vay vốn Ngân hàng là việc bên vay vốn (gọi là bên thế chấp) dùng tài sản là bất động sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc, lãi và tiền phạt lãi quá hạn) đối với bên cho vay (gọi là bên nhận thế chấp).

2.2. Cầm cố tài sản vay vốn Ngân hàng là việc bên vay vốn (bên cầm cố) có nghĩa vụ giao tài sản là động sản thuộc sở hữu của mình cho bên cho vay vốn (gọi là bên nhận cầm cố) để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc, lãi và tiền phạt lãi quá hạn); Nếu tài sản mà pháp luật có quy định đăng ký quyền sở hữu hoặc có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu thì các bên có thể thỏa thuận bên cầm cố vẫn giữ tài sản cầm cố và giao bản gốc giấy tờ quyền sở hữu tài sản cho bên nhận cầm cố giữ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với bên nhận cầm cố.

2.3. Bảo lãnh vay vốn Ngân hàng là việc người thứ 3 (pháp nhân hoặc cá nhân - gọi là bên bảo lãnh) cam kết với bên cho vay (bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho bên vay vốn (bên được bảo lãnh) nếu khi đến thời hạn mà bên được bảo lãnh không trả được toàn bộ hay một phần nợ vay (bao gồm nợ gốc, lãi và tiền phạt quá hạn) cho bên nhận bảo lãnh. Bên bảo lãnh thực hiện bảo lãnh bằng tài sản của mình, hoặc các bên có thể thỏa thuận bên bảo lãnh phải thế chấp, cầm cố tài sản cho bên nhận bảo lãnh.

Điều 3. Bên nhận thế chấp, cầm cố và nhận bảo lãnh là các tổ chức tín dụng bao gồm:

3.1. Ngân hàng thương mại quốc doanh, Ngân hàng Đầu tư và phát triển, Ngân hàng thương mại cổ phần, Ngân hàng liên doanh, Chi nhánh Ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam, Công ty Tài chính, Hợp tác xã tín dụng thành lập và hoạt động theo Pháp lệnh Ngân hàng, Hợp tác xã tín dụng và Công ty Tài chính, các Quỹ tín dụng nhân dân cho vay vốn theo quy định của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước.

3.2. Đối với Ngân hàng liên doanh, Chi nhánh Ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam không được nhận thế chấp quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai đã quy định.

Điều 4. Bên thế chấp, cầm cố; bên được bảo lãnh và bên bảo lãnh: 4.1. Bên thế chấp, cầm cố tài sản và bên được bảo lãnh là pháp nhân, tổ hợp tác, hộ sản xuất, cá nhân đủ điều kiện vay vốn tại các Tổ chức tín dụng.

4.2. Bên bảo lãnh vay vốn là pháp nhân, tổ hợp tác hộ sản xuất, cá nhân có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi.

4.3. Nghiệp vụ bảo lãnh của các Ngân hàng thực hiện theo quy định riêng.

Điều 5. Tài sản dùng để thế chấp:

5.1. Tài sản dùng để thế chấp vay vốn các Tổ chức tín dụng là các bất động sản có khả năng chuyển nhượng, mua bán được dễ dàng, bao gồm:

- a) Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng.
- b) Đối với bất động sản có tham gia bảo hiểm thì giá trị hợp đồng bảo hiểm cũng thuộc tài sản thế chấp.
- c) Các cơ sở sản xuất kinh doanh như: nhà máy, khách sạn, cửa hàng, nhà kho... và các công cụ, máy móc, thiết bị gắn liền với nhà máy, tàu biển, máy bay...
- d) Tài sản khác nếu pháp luật có quy định.

5.2. Quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai quy định.

5.3. Hoa lợi, lợi tức, các quyền phát sinh từ bất động sản được thế chấp thuộc tài sản thế chấp hay không là do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

Điều 6. Tài sản dùng để cầm cố:

6.1. Tài sản dùng để cầm cố vay vốn các Tổ chức tín dụng là các động sản có giá trị, chuyển nhượng hoặc mua, bán được dễ dàng bao gồm: phương tiện vận tải, phương tiện đi lại, công cụ lao động, máy móc thiết bị dùng cho sản xuất kinh doanh, vật tư

hàng hoá; phương tiện sinh hoạt cho tập thể, cá nhân và các động sản khác.

6.2. Giấy tờ trị giá được bằng tiền đang còn thời hạn hiệu lực thanh toán như: sổ tiết kiệm, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi; trái phiếu do các doanh nghiệp, Ngân hàng hoặc Chính phủ phát hành và các giấy tờ trị giá được bằng tiền khác.

6.3. Các vật quý bằng vàng, đá quý và đồ trang sức bằng vàng, đá quý.

6.4. Đối với các động sản có tham gia bảo hiểm thì giá trị hợp đồng bảo hiểm cũng thuộc tài sản cầm cố.

6.5. Các tài sản khác nếu pháp luật có quy định.

Điều 7. Tài sản không nhận thế chấp, cầm cố:

7.1. Các tài sản mà Nhà nước quy định cấm kinh doanh, mua bán, chuyển nhượng.

7.2. Tài sản đang còn tranh chấp.

7.3. Tài sản không thuộc sở hữu hợp pháp của người thế chấp, cầm cố, bảo lãnh.

7.4. Tài sản đi thuê, đi mượn;

7.5. Tài sản đang bị cơ quan có thẩm quyền tạm giữ, niêm phong, phong toả, tài sản đang làm thủ tục giải thể hoặc phá sản doanh nghiệp.

7.6. Tài sản đang thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ khác (trừ trường hợp quy định tại Điều 17 và Điều 36 của Quy chế này).

7.7. Tài sản khó cất giữ, bảo quản, kiểm định, đánh giá.

7.8. Đất đai và tài sản gắn liền với đất không được nhận thế chấp thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Quy chế này.

7.9. Đối với những tài sản được hình thành trong quá trình vay vốn, về nguyên tắc không phải là tài sản thế chấp, cầm cố cho chính khoản vay đó; nhưng nếu xét thấy khoản vay hoặc dự án vì quốc kế dân sinh, có hiệu quả kinh tế, có khả năng trả nợ nhưng thiếu tài sản thế chấp, cầm cố thì việc cho bên vay được dùng tài sản hình thành trong quá trình vay vốn làm đảm bảo nợ vay hay không là do Tổng giám đốc (Giám đốc) Tổ chức tín dụng quyết định và tự chịu trách nhiệm.

Điều 8. Thời hạn thế chấp, cầm cố và bảo lãnh.

Thời hạn của mỗi lần thế chấp, cầm cố, bảo lãnh tính từ ngày ký hợp đồng thế chấp, cầm cố bảo lãnh đến ngày chấp dứt thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh (bằng hoặc dài hơn thời hạn cho vay đã ghi trên hợp đồng tín dụng).

Điều 9. Phạm vi thế chấp, cầm cố và bảo lãnh.

9.1. Đối với những tài sản có đăng ký quyền sở hữu thì một tài sản có thể được dùng để thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh cho một hoặc nhiều lần vay vốn tại một bên cho vay, mỗi lần thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh phải đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; tổng số tiền của các lần vay không vượt quá mức quy định tại Điều 12 Quy chế này.

9.2. Trường hợp nhiều Tổ chức tín dụng cùng cho vay một dự án đầu tư thì một tài sản có đăng ký quyền sở hữu được dùng để thế chấp, cầm cố đồng thời tại các Tổ chức tín dụng đó; khi thế chấp, cầm cố phải đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tổng số tiền của các Tổ chức tín dụng cho vay không vượt quá mức quy định tại Điều 12 của Quy chế này. Việc ưu tiên thanh toán các khoản nợ có đảm bảo bằng thế chấp, cầm cố trong trường hợp này do các tổ chức tín dụng cho vay thỏa thuận trong hợp đồng hợp tác cho vay hoặc theo thứ tự đã đăng ký thế chấp, cầm cố tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

9.3. Một pháp nhân hoặc cá nhân bảo lãnh cho một hoặc nhiều bên vay vốn cùng một lúc nhưng tổng số tiền cho vay được bảo lãnh không vượt quá mức quy định tại Điều 12 của Quy chế này.

9.4. Nhiều pháp nhân, cá nhân bảo lãnh cho một bên vay vốn theo quy định tại khoản 4.2 Điều 44 của Quy chế này.

Điều 10. Định giá tài sản thế chấp, cầm cố và bảo lãnh:

10.1. Giá trị tài sản thế chấp, cầm cố và tài sản bảo lãnh do bên thế chấp, cầm cố, bảo lãnh và bên nhận thế chấp, cầm cố, nhận bảo lãnh thỏa thuận định giá trên cơ sở giá cả của thị trường tại địa phương ở thời điểm thế chấp, cầm cố, bảo lãnh, có tính đến các yếu tố tác động tăng hoặc giảm giá đến thời điểm chấm dứt việc thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh. Trong trường hợp cần thiết có thể thuê chuyên gia của các cơ quan chuyên môn định giá.

10.2. Đối với giấy tờ trị giá được bằng tiền thì giá trị để cầm cố do hai bên căn cứ vào mệnh giá ghi trên giấy tờ đó và giá cả của giấy tờ đó trên thị trường để định giá, có tính đến các yếu tố tăng hoặc giảm giá đến thời điểm chấm dứt cầm cố.

10.3. Giá trị quyền sử dụng đất để thế chấp theo quy định tại Điều 26 của Quy chế này.

10.4. Kết quả định giá tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh cần lập thành biên bản để làm cơ sở cho việc ký hợp đồng.

Điều 11. Hình thức thế chấp, cầm cố, bảo lãnh.

11.1. Thế chấp tài sản phải được lập thành văn bản cam kết hoặc hợp đồng thế chấp tài sản (từ đây gọi chung là hợp đồng thế chấp tài sản). Đối với tài sản mà pháp luật có quy định đăng ký quyền sở hữu thì khi thế chấp phải đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; bên nhận thế chấp giữ bản gốc giấy tờ về quyền sở hữu tài sản.

11.2. Cầm cố tài sản phải được lập thành văn bản cam kết hoặc Hợp đồng cầm cố tài sản (từ đây gọi chung là hợp đồng cầm cố tài sản). Đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì việc cầm cố tài sản cũng phải được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

a) Đối với những tài sản mà pháp luật có quy định đăng ký quyền sở hữu thì bên nhận cầm cố có thể giữ bản gốc giấy tờ về quyền sở hữu tài sản hoặc giữ tài sản cầm cố là do 2 bên thoả thuận. Trường hợp bên nhận cầm cố giữ tài sản cầm cố thì đồng thời phải giữ cả bản gốc giấy tờ về quyền sở hữu tài sản đó.

b) Đối với những tài sản pháp luật không quy định đăng ký quyền sở hữu thì bên cầm cố phải có bản cam kết về quyền sở hữu tài sản của mình có xác nhận của cơ quan quản lý có thẩm quyền (đối với doanh nghiệp Nhà nước là bảng danh mục tài sản cầm cố theo Thông tư liên Bộ Ngân hàng Nhà nước - Tài chính - Tư pháp số 01/TT-LB ngày 3/7/1996) kèm theo hợp đồng cầm cố.

11.3. Bảo lãnh vay vốn phải được lập thành văn bản cam kết hoặc hợp đồng bảo lãnh (từ đây gọi là hợp đồng bảo lãnh).

11.4. Hợp đồng thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh cần có chứng nhận của cơ quan Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân huyện, quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (từ đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện) theo quy định:

a) Đối với những tài sản mà pháp luật có quy định đăng ký quyền sở hữu nhất thiết phải có công chứng hợp đồng.

b) Đối với những tài sản mà pháp luật không quy định đăng ký quyền sở hữu nhưng tổng giá trị tài sản ghi trên hợp đồng từ 50 triệu đồng (năm mươi triệu) trở lên nhất thiết phải công chứng; nếu dưới 50 triệu đồng thì việc công chứng hay không trên hợp đồng thế chấp, cầm cố là do 2 bên nhận thế chấp, cầm cố và bên thế chấp, cầm cố thoả thuận.

c) Riêng đối với hợp đồng bảo lãnh thì mọi giá trị tài sản ghi trên hợp đồng nhất thiết phải công chứng.

d) Thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp, hợp đồng cầm cố và hợp đồng bảo lãnh thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư liên Bộ Ngân hàng Nhà nước - Tài chính - Tư pháp số 01/TT-LB ngày 3/7/1996.

11.5. Đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì khi thế chấp, cầm cố, bảo lãnh phải đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Điều 12. Mức tiền cho vay trên giá trị tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh:

Tổ chức tín dụng (bên nhận thế chấp, cầm cố; nhận bảo lãnh) căn cứ vào giá trị của tài sản thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh đã được định giá như quy định tại Điều 10 của Quy chế này để xác định số tiền cho vay. Số tiền cho vay tối đa bằng 70% giá trị tài sản thế chấp, cầm cố và tài sản bảo lãnh đã được xác định và ghi trên hợp đồng. Riêng tài sản dùng để cầm cố quy định tại khoản 6.2 và 6.3 Điều 6 Quy chế này thì mức cho vay tối đa có thể bằng 80% giá trị tài sản cầm cố. Mức cho vay cụ thể đối với từng loại tài sản do Tổ chức tín dụng hướng dẫn.

Điều 13. Xử lý tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh.

13.1. Trường hợp đến hạn trả nợ (tính cả thời hạn được gia hạn nợ nếu có) mà bên thế chấp, cầm cố và bên được bảo lãnh không trả được nợ và bên bảo lãnh cũng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay thì bên nhận thế chấp, cầm cố và nhận bảo lãnh có quyền:

a) Xử lý tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh theo các phương thức đã thoả thuận trong hợp đồng như: gán nợ cho bên nhận thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh bằng tài sản đó; tự đấu giá hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền đấu giá.

Đối với những tài sản của doanh nghiệp Nhà nước mà pháp luật có quy định phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép thế chấp, cầm cố theo quy định của Chính phủ thì khi xử lý phải có ý kiến của các cơ quan có thẩm quyền đó.

b) Trường hợp có tranh chấp thì các bên yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết hoặc khởi kiện trước pháp luật.

c) Việc xử lý quyền sử dụng đất thế chấp thực hiện theo quy định tại Điều 33 Quy chế này.

d) Đối với tài sản thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh đã được bảo hiểm, nếu trường hợp tài sản bị rủi ro, thiệt hại thì giá trị bồi thường của cơ quan bảo hiểm sẽ được dùng trả nợ cho bên nhận thế chấp, cầm cố hoặc bên nhận bảo lãnh.

e) Việc thu nợ từ nguồn thu do xử lý tài sản thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh được thực hiện theo thứ tự thu nợ gốc, lãi, tiền phạt quá hạn.

13.2. Trường hợp bên thế chấp, cầm cố hoặc bên bảo lãnh bị phá sản thì tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh được xử lý theo quy định của Luật phá sản doanh nghiệp về các khoản nợ có đảm bảo.

Điều 14. Trường hợp bảo lãnh bằng tín chấp của các tổ chức chính trị - xã hội thực hiện theo quy định riêng của Chính phủ và hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước.

Chương 2:

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

I. QUY ĐỊNH DỐI VỚI THẾ CHẤP TÀI SẢN:

Điều 15. Hợp đồng thế chấp tài sản.

15.1. Hợp đồng thế chấp tài sản phải có các nội dung cơ bản sau đây:

- Tên, địa chỉ của các bên,
- Họ, tên và địa chủ của người đại diện đủ thẩm quyền của các bên,
- Số, ngày tháng năm của hợp đồng vay vốn,
- Số hiệu tài khoản tiền gửi..... tại Ngân hàng.....
- Loại tài sản thế chấp (ghi rõ số lượng và giá trị tài sản.....)
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất (số, ngày tháng năm, nơi và cơ quan cấp, thời hạn hiệu lực),
- Các giấy tờ về sở hữu tài sản (số, ngày tháng năm, nơi cấp, thời hạn hiệu lực).
- Số tiền được vay,
- Thời hạn thế chấp,
- Phương thức xử lý tài sản thế chấp (ghi rõ: gán nợ, đấu giá...).
- Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thực hiện hợp đồng,
- Cam kết của 2 bên thực hiện nghĩa vụ của mình.

Các tổ chức tín dụng căn cứ vào các nội dung cơ bản tại 15.1 Điều này, để hướng dẫn mẫu hợp đồng thế chấp tài sản.

15.2. Tài sản thế chấp phải được đánh giá, kiểm định để xác định số lượng, giá trị tại thời điểm ký hợp đồng. Việc định giá tài sản được thực hiện theo quy định tại Điều 10 Quy chế này.

15.3. Hợp đồng thế chấp được lập thành 4 bản và có giá trị ngang nhau:

- 1 bản bên nhận thế chấp giữ,
- 1 bản cơ quan đăng ký thế chấp (nếu có) giữ,
- 1 bản bên thế chấp giữ,
- 1 bản cơ quan Công chứng hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện chứng thực hợp đồng giữ (nếu có chứng thực).

Điều 16. Tài sản thế chấp thuộc sở hữu khác nhau:

16.1. Tài sản thế chấp thuộc sở hữu Nhà nước khi thế chấp thực hiện theo quy định của Luật doanh nghiệp Nhà nước, các văn bản liên quan hướng dẫn thi hành Luật doanh nghiệp Nhà nước và Thông tư Liên bộ Ngân hàng Nhà nước - Tài chính - Tư pháp số 01/TT-LB ngày 3/7/1996. 16.2. Tài sản thế chấp thuộc sở hữu của nhiều người (từ 2 người trở lên) phải được cam kết bằng văn bản của những người đồng sở hữu đồng ý giao cho người đại diện vay vốn và ký hợp đồng thế chấp tài sản.

16.3. Tài sản thế chấp thuộc sở hữu tập thể, liên doanh hoặc Công ty cổ phần, Công ty trách nhiệm hữu hạn phải có nghị quyết của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đại biểu các thành viên theo quy định của Điều lệ đồng ý thế chấp và ủy quyền bằng văn bản cho người đại diện vay vốn và ký hợp đồng thế chấp tài sản.

16.4. Tài sản thế chấp của hộ gia đình phải có cam kết của những thành viên đồng sở hữu trong gia đình.