

Hà Nội, ngày 06 tháng 6 năm 2014

THÔNG TƯ LIÊN TỊCH
Hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 5 năm 2013 của Chính phủ về thành lập, tổ chức và hoạt động của Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 22/2013/NĐ-CP ngày 13 tháng 3 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tư pháp;

Căn cứ Nghị định số 21/2013/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Nghị định số 156/2013/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

Bộ trưởng Bộ Tư pháp, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành Thông tư liên tịch hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm.

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Thông tư này hướng dẫn việc thu giữ, bán tài sản bảo đảm, nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm và thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản sau khi xử lý tài sản bảo đảm.

2. Thông tư này không áp dụng đối với trường hợp xử lý tài sản bảo đảm trong hoạt động thi hành án dân sự.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm.
2. Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam.
3. Cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền lưu hành tài sản.
4. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã).
5. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường theo quy định của pháp luật trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất, tài sản gắn liền với đất.
6. Tổ chức hành nghề công chứng, tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản, bên cầm giữ tài sản, bên mua tài sản bảo đảm, bên có nghĩa vụ trả nợ.
7. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Trách nhiệm của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan trong việc xử lý tài sản bảo đảm

1. Tuân thủ các nguyên tắc được quy định tại Điều 58 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (sau đây gọi là Nghị định số 163/2006/NĐ-CP) và khoản 15 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và các quy định khác có liên quan.
2. Thực hiện các thỏa thuận về xử lý tài sản bảo đảm đã được xác lập hợp pháp và các quy định khác có liên quan của pháp luật.
3. Không được cản trở, chống đối việc thu giữ hợp pháp tài sản bảo đảm; không được che giấu, tẩu tán tài sản bảo đảm hoặc trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm.

Chương II XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Điều 4. Xử lý đối với tài sản thế chấp là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh do bên thế chấp bán, thay thế tài sản thế chấp không có sự đồng ý của bên nhận thế chấp trong khi hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm và giữa bên thế chấp với bên nhận thế chấp có thỏa thuận khi bán, thay thế tài sản thế chấp phải được sự đồng ý của bên nhận thế chấp

1. Trường hợp bên nhận thế chấp thực hiện quyền thu hồi tài sản thế chấp thì giải quyết như sau:

a) Bên nhận thế chấp gửi trực tiếp hoặc qua đường bưu điện văn bản thông báo cho bên nhận chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản về việc thu hồi tài sản, kèm theo một (01) bản chính hợp đồng bảo đảm đã được công chứng theo quy định của pháp luật hoặc một (01) bản sao hợp đồng bảo đảm được Ủy ban nhân dân cấp xã chứng thực, tổ chức hành nghề công chứng cấp từ bản chính hoặc một (01) bản sao Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm do cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm cấp.

Văn bản thông báo gửi bên nhận chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng phải xác định rõ tài sản thế chấp, thời hạn, địa điểm giao nhận tài sản thế chấp, chủ thể có quyền nhận tài sản thế chấp.

b) Nếu bên nhận chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản thực hiện việc giao lại tài sản theo đúng yêu cầu của bên nhận thế chấp thì các bên lập biên bản bàn giao tài sản, có chữ ký, con dấu (nếu có) của các bên.

c) Chi phí liên quan đến việc bảo quản tài sản thế chấp được tính vào chi phí xử lý tài sản bảo đảm. Sau khi nhận lại tài sản thế chấp thì bên nhận thế chấp có trách nhiệm bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp; nếu làm mất hoặc hư hỏng tài sản thế chấp thì phải bồi thường thiệt hại cho bên thế chấp trừ những hư hỏng, mất mát đã có trước khi bên nhận thế chấp thu hồi tài sản thế chấp hoặc do sự kiện bất khả kháng.

d) Nếu bên nhận chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản không thực hiện việc giao lại tài sản theo đúng yêu cầu của bên nhận thế chấp thì bên nhận thế chấp có quyền thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 63 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP hoặc khởi kiện theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

2. Trường hợp bên nhận thế chấp không thực hiện quyền thu hồi tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 1 Điều này thì giải quyết như sau:

a) Trường hợp bên thế chấp bán tài sản thế chấp thì bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu bên thế chấp chuyển số tiền thu được hoặc tài sản hình thành từ số tiền thu được từ việc bán tài sản thế chấp để thanh toán cho giá trị nghĩa vụ được thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp. Nếu bên thế chấp chưa nhận tiền thanh toán hoặc mới nhận một phần tiền thanh toán thì bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu bên mua thanh toán số tiền mua tài sản thế chấp cho mình.

Trường hợp số tiền thu được hoặc giá trị tài sản hình thành từ số tiền thu được không đủ để thanh toán giá trị nghĩa vụ thì bên thế chấp phải thanh toán số

tiền còn thiếu cho bên nhận thế chấp nếu bên thế chấp đồng thời là bên có nghĩa vụ được bảo đảm hoặc bên có nghĩa vụ được bảo đảm phải thanh toán số tiền còn thiếu cho bên nhận thế chấp nếu bên thế chấp không đồng thời là bên có nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Trong trường hợp số tiền thu được hoặc giá trị tài sản hình thành từ số tiền thu được lớn hơn giá trị nghĩa vụ thì bên nhận thế chấp phải trả số tiền chênh lệch cho bên thế chấp.

b) Trường hợp bên thế chấp thay thế tài sản thế chấp thì bên nhận thế chấp được quyền thu giữ, xử lý tài sản thay thế và số tiền thanh toán giá trị chênh lệch (nếu có) để thanh toán cho nghĩa vụ của bên thế chấp.

3. Trường hợp bên nhận thế chấp không thể thực hiện quyền thu hồi tài sản thế chấp do tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị thì có quyền yêu cầu bên thế chấp sửa chữa, bổ sung hoặc thay thế tài sản khác có giá trị tương đương hoặc bổ sung, thay thế biện pháp bảo đảm khác hoặc yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4. Bên nhận chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản có quyền khởi kiện để yêu cầu bên thế chấp hoàn trả số tiền, tài sản đã nhận và bồi thường thiệt hại, chi phí thực tế phát sinh (nếu có) theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Yêu cầu hoàn trả tài sản bảo đảm đang bị cầm giữ trong hợp đồng song vụ để xử lý

1. Trường hợp tài sản thế chấp đang bị cầm giữ theo quy định tại Điều 416 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ đối với bên cầm giữ hoặc tự mình thực hiện nghĩa vụ đối với bên cầm giữ để nhận lại tài sản thế chấp. Sau khi bên nhận thế chấp hoặc bên thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ thì bên cầm giữ có trách nhiệm giao lại tài sản theo thời hạn và địa điểm mà bên nhận thế chấp hoặc bên thế chấp yêu cầu.

Việc giao tài sản thế chấp phải được lập thành biên bản có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên thế chấp và bên cầm giữ trong trường hợp bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ đối với bên cầm giữ hoặc có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên nhận thế chấp và bên cầm giữ trong trường hợp bên nhận thế chấp thực hiện nghĩa vụ đối với bên cầm giữ, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Trường hợp bên nhận thế chấp thực hiện nghĩa vụ đối với bên cầm giữ thì có quyền yêu cầu bên thế chấp hoàn trả giá trị nghĩa vụ đã thực hiện và các chi phí hợp lý phát sinh (nếu có) hoặc được tính vào giá trị nghĩa vụ của bên thế chấp khi xử lý tài sản thế chấp.

2. Khi yêu cầu bên cầm giữ giao lại tài sản để xử lý, bên nhận thế chấp có trách nhiệm xuất trình Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm do cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm cấp hoặc hợp đồng thế chấp để chứng minh tài sản đó đang được dùng để thế chấp, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Trường hợp bên nhận thế chấp hoặc bên thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ mà bên cầm giữ không giao tài sản dẫn đến thiệt hại cho bên nhận thế chấp thì bên cầm giữ phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bên cầm giữ không giao tài sản hoặc không bồi thường thiệt hại thì bên nhận thế chấp hoặc bên thế chấp có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Điều 6. Xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp hợp đồng thế chấp đã được đăng ký trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi theo quy định của pháp luật

1. Trong quá trình lập phương án về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đất đai, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm tìm hiểu thông tin về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất bị thu hồi tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Trên cơ sở nội dung đăng ký thế chấp được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm thông báo bằng văn bản về số tiền bồi thường, thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường cho bên nhận thế chấp và bên thế chấp.

2. Trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được dùng để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ, mà bên thế chấp và bên nhận thế chấp có thỏa thuận về việc bên nhận thế chấp được nhận số tiền bồi thường hoặc các lợi ích phát sinh liên quan đến tài sản thế chấp trong thời gian hợp đồng thế chấp có hiệu lực thì việc giao nhận tiền bồi thường được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường thì bên nhận thế chấp phải nộp cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường các tài liệu sau đây:

- Một (01) bản chính hợp đồng thế chấp đã được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật hoặc một (01) bản sao hợp đồng thế chấp được Ủy ban nhân dân cấp xã chứng thực, tổ chức hành nghề công chứng cấp từ bản chính.

Trong trường hợp hợp đồng thế chấp không có thỏa thuận thì bên nhận thế chấp phải nộp một (01) văn bản thỏa thuận giữa bên thế chấp và bên nhận thế chấp về việc bên nhận thế chấp được quyền nhận tiền bồi thường;

- Một (01) văn bản xác định rõ giá trị nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản bị thu hồi tại thời điểm Nhà nước thu hồi quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

b) Trong thời hạn mười (10) ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị chi trả tiền bồi thường của bên nhận thế chấp thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm phải thông báo bằng văn bản cho bên thế chấp biết về việc sẽ chi trả tiền bồi thường cho bên nhận thế chấp. Thông báo phải nêu rõ ngày, giờ, số tiền bồi thường, tên và địa chỉ của bên nhận thế chấp được nhận tiền bồi thường.

c) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm thực hiện việc chi trả tiền bồi thường cho bên nhận thế chấp theo quy định của pháp luật đất đai và các quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm.

Nếu số tiền bồi thường lớn hơn giá trị nghĩa vụ thanh toán thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm trả số tiền còn lại cho bên thế chấp; nếu số tiền bồi thường không đủ để thanh toán giá trị nghĩa vụ của bên thế chấp thì bên thế chấp có trách nhiệm hoàn trả số tiền còn thiếu cho bên nhận thế chấp, trừ trường hợp bên thế chấp không đồng thời là bên có nghĩa vụ được bảo đảm hoặc các bên có thỏa thuận khác.

3. Trường hợp các bên không có thỏa thuận về việc bên nhận thế chấp được nhận số tiền bồi thường, các lợi ích phát sinh liên quan đến tài sản thế chấp trong thời gian hợp đồng thế chấp có hiệu lực thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường chỉ thực hiện việc chi trả tiền bồi thường theo quy định tại khoản 2 Điều này cho bên nhận thế chấp sau khi có văn bản đồng ý của bên thế chấp. Trường hợp bên thế chấp không đồng ý thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường chuyển số tiền bồi thường vào tài khoản do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường lập tại ngân hàng và thực hiện việc chi trả sau khi có bản án, quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4. Trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ tại nhiều bên nhận bảo đảm khác nhau thì căn cứ vào thông tin về nội dung đăng ký thế chấp do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường thực hiện việc chi trả tiền bồi thường cho các bên cùng nhận bảo đảm theo thứ tự ưu tiên thanh toán tương ứng với giá trị nghĩa vụ được bảo đảm theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005.

5. Trường hợp bên thế chấp được bồi thường bằng nhà ở, đất ở tái định cư thì nhà ở, đất ở tái định cư được dùng thay thế tài sản thế chấp bị Nhà nước thu hồi, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm mà giá trị của nhà ở, đất ở tái định cư đó không đủ để thanh toán giá trị nghĩa vụ thì bên thế chấp phải trả số tiền còn thiếu cho bên nhận thế chấp nếu bên thế chấp đồng thời là bên có nghĩa vụ được bảo đảm hoặc bên có nghĩa vụ được bảo đảm phải trả số tiền còn thiếu cho bên nhận thế chấp nếu bên thế chấp không đồng thời là bên có nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Trường hợp giá trị của nhà ở, đất ở tái định cư đó lớn hơn giá trị nghĩa vụ của bên thế chấp thì bên nhận thế chấp phải trả số tiền chênh lệch cho bên thế chấp.

Điều 7. Xử lý tài sản thế chấp là quyền đòi nợ

1. Trước thời điểm xử lý quyền đòi nợ ít nhất bảy (07) ngày làm việc, bên nhận thế chấp gửi cho bên có nghĩa vụ trả nợ văn bản thông báo xử lý quyền đòi nợ và một (01) bản sao có xác nhận của tổ chức hành nghề công chứng đối với hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ đã được công chứng hoặc bản chính hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ có chữ ký, con dấu (nếu có) của các bên hoặc Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền đòi nợ do cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm cấp.

2. Trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thông báo xử lý quyền đòi nợ, bên có nghĩa vụ trả nợ có trách nhiệm thanh toán khoản nợ cho bên nhận thế chấp theo hướng dẫn như sau:

a) Nếu thời điểm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng có căn cứ phát sinh quyền đòi nợ của bên thế chấp xảy ra trước thời điểm xử lý quyền đòi nợ theo hợp đồng thế chấp thì bên có nghĩa vụ trả nợ có trách nhiệm chuyển khoản tiền trả nợ vào tài khoản do bên có nghĩa vụ trả nợ mở tại Ngân hàng theo chỉ định của bên nhận thế chấp.

Bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu Ngân hàng phong tỏa tài khoản này và chỉ được quyền yêu cầu Ngân hàng giải tỏa để xử lý khi đến thời điểm xử lý tài sản thế chấp. Kể từ thời điểm nộp tiền vào tài khoản, bên có nghĩa vụ trả nợ không được quyền yêu cầu Ngân hàng giải tỏa và thực hiện giao dịch đối với số tiền này.

b) Nếu thời điểm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng có căn cứ phát sinh quyền đòi nợ của bên thế chấp xảy ra sau thời điểm xử lý quyền đòi nợ theo hợp đồng thế chấp thì bên nhận thế chấp được quyền yêu cầu bên có nghĩa

vụ trả nợ phải thanh toán khoản nợ đó cho mình tại thời điểm nghĩa vụ trả nợ đến hạn.

Bên nhận thế chấp không được yêu cầu bên thế chấp thanh toán khi nghĩa vụ trả nợ chưa đến hạn, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

3. Trường hợp nhận trực tiếp các khoản tiền, tài sản từ bên có nghĩa vụ trả nợ thì bên nhận thế chấp phải lập biên bản có chữ ký của bên thế chấp, bên nhận thế chấp và bên có nghĩa vụ trả nợ. Biên bản nhận các khoản tiền, tài sản phải ghi rõ việc bàn giao, tiếp nhận các khoản tiền, tài sản và xác định giá trị tài sản.

Trong trường hợp bên thế chấp không ký vào biên bản thì biên bản đó chỉ cần chữ ký của bên nhận thế chấp và bên có nghĩa vụ trả nợ. Bên nhận thế chấp có trách nhiệm gửi biên bản nhận các khoản tiền, tài sản cho bên thế chấp.

4. Trường hợp bên có nghĩa vụ trả nợ không thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này thì bên nhận thế chấp có quyền thực hiện các biện pháp sau đây:

a) Thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý theo thủ tục quy định tại Điều 63 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP trong trường hợp khoản nợ là vật;

b) Yêu cầu bên có nghĩa vụ phải trả số tiền gốc, lãi và lãi quá hạn (nếu có) theo thỏa thuận trong hợp đồng, phù hợp với quy định của pháp luật, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;

c) Yêu cầu bên thế chấp thực hiện tiếp nghĩa vụ bảo đảm trong trường hợp giá trị nghĩa vụ mà bên có nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng có căn cứ phát sinh quyền đòi nợ thực hiện không đủ để thanh toán giá trị nghĩa vụ của bên thế chấp;

d) Khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

5. Việc xử lý tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Điều 8. Xử lý tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai

1. Trường hợp tài sản bảo đảm thuộc đối tượng đăng ký quyền sở hữu, quyền lưu hành tài sản, việc xử lý tài sản bảo đảm được thực hiện như sau:

a) Trường hợp bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ được thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp dẫn đến việc phải xử lý tài sản thế chấp là nhà ở thương mại hình thành trong tương lai do tổ chức, cá nhân mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì tài sản thế chấp được xử lý

như sau:

Nếu chủ đầu tư chưa bàn giao nhà ở cho bên thế chấp thì bên nhận thế chấp được quyền nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp theo quy định tại Điều 11 Thông tư này hoặc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cho bên thứ ba theo thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi là Nghị định số 71/2010/NĐ-CP) và Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi là Thông tư số 16/2010/TT-BXD). Trong trường hợp nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp, bên nhận thế chấp phải tuân thủ quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010.

Nếu chủ đầu tư đã bàn giao nhà ở cho bên thế chấp nhưng chưa thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho bên mua nhà ở trong trường hợp nhà ở được bán để thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm. Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

b) Trường hợp bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ được thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp dẫn đến việc phải xử lý tài sản thế chấp là nhà ở xã hội hình thành trong tương lai thì tài sản thế chấp được xử lý như sau:

Nếu chủ đầu tư chưa bàn giao nhà ở cho bên thế chấp thì bên nhận thế chấp phối hợp với chủ đầu tư chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở với bên thế chấp để bán lại nhà ở đó cho đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Nếu chủ đầu tư đã bàn giao nhà ở cho bên thế chấp nhưng chưa thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì bên nhận thế chấp phối hợp với chủ đầu tư bán lại nhà ở đó cho đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Thủ tục mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư số 16/2010/TT-BXD.

c) Trường hợp bên bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng

nghĩa vụ được thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm dẫn đến việc phải xử lý tài sản bảo đảm là các loại tài sản không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này thì tài sản bảo đảm được xử lý như sau:

Nếu bên bảo đảm là người mua tài sản trong hợp đồng mua bán tài sản thì bên nhận bảo đảm có quyền xử lý tài sản theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm. Bên nhận bảo đảm (trong trường hợp nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm) hoặc người mua tài sản bảo đảm được quyền yêu cầu người bán tài sản giao tài sản theo hợp đồng mua bán tài sản khi tài sản đó đã hình thành.

Người bán tài sản có nghĩa vụ giao tài sản theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm hoặc người mua tài sản bảo đảm. Khi yêu cầu người bán giao tài sản, bên nhận bảo đảm hoặc người mua tài sản bảo đảm có trách nhiệm xuất trình hợp đồng bảo đảm để chứng minh tài sản đó đã được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự. Việc giao tài sản bảo đảm phải được lập thành biên bản có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm hoặc người mua tài sản bảo đảm và người bán tài sản.

Trường hợp người bán tài sản không giao tài sản đã hình thành cho bên nhận bảo đảm hoặc người mua tài sản bảo đảm thì bên nhận bảo đảm hoặc người mua tài sản bảo đảm có quyền thu giữ tài sản đã hình thành theo quy định tại Điều 63 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP hoặc khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nếu bên bảo đảm là bên chế tạo, sản xuất tài sản thì bên bảo đảm có trách nhiệm chuyên giao tài sản đã hình thành và các hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản đã hình thành cho bên nhận bảo đảm hoặc bên mua tài sản. Việc giao tài sản và hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản giữa các bên phải được lập thành biên bản có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm hoặc người mua tài sản bảo đảm và bên bảo đảm.

d) Việc đăng ký quyền sở hữu, quyền lưu hành tài sản sau khi tài sản hình thành được thực hiện theo quy định của pháp luật và trên cơ sở hợp đồng bảo đảm mà không cần có văn bản ủy quyền của bên bảo đảm.

2. Trường hợp bên bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ được thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm dẫn đến việc phải xử lý tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai là các loại tài sản không thuộc đối tượng phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền lưu hành tài sản thì tài sản bảo đảm được xử lý như sau:

a) Bên nhận bảo đảm (trong trường hợp nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm) hoặc người mua tài sản

bảo đảm được sở hữu tài sản bảo đảm tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Hợp đồng bảo đảm và biên bản xử lý tài sản bảo đảm (nếu có) là giấy tờ chứng minh bên nhận bảo đảm được thực hiện các quyền, giao dịch về tài sản.

Điều 9. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc thực hiện quyền thu giữ tài sản bảo đảm của người xử lý tài sản bảo đảm

1. Trước thời điểm thu giữ tài sản bảo đảm ít nhất bảy (07) ngày làm việc, người xử lý tài sản bảo đảm có quyền gửi văn bản thông báo về việc thu giữ tài sản bảo đảm đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm.

Văn bản thông báo về việc thu giữ tài sản được gửi trực tiếp hoặc qua đường bưu điện kèm theo một (01) bản sao hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản bảo đảm đã được các bên giao kết hợp pháp. Văn bản của người xử lý tài sản bảo đảm phải nêu rõ lý do xử lý, thời gian, địa điểm xử lý, kế hoạch thu giữ tài sản và tài sản dự định thu giữ.

2. Sau khi nhận được văn bản của người xử lý tài sản bảo đảm, Ủy ban nhân dân cấp xã phải kịp thời thực hiện các biện pháp quy định tại khoản 5 Điều 63 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP và Điều 30 Nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 5 năm 2013 của Chính phủ về việc thành lập, tổ chức và hoạt động của Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam.

Điều 10. Bán tài sản bảo đảm không qua đấu giá

1. Trường hợp bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có thỏa thuận về việc bán tài sản bảo đảm không qua đấu giá và không có thỏa thuận khác về việc xác định giá bán tài sản thì việc định giá bán tài sản bảo đảm được thực hiện như sau:

a) Bên nhận bảo đảm và bên bảo đảm thỏa thuận về giá bán tài sản bảo đảm bằng văn bản. Trong trường hợp không thỏa thuận được giá bán tài sản thì bên bảo đảm có quyền chỉ định cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định giá bán tài sản trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày không thỏa thuận được giá bán. Sau thời hạn mười lăm (15) ngày, nếu bên bảo đảm không chỉ định cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá thì bên nhận bảo đảm có quyền chỉ định cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định giá bán tài sản. Chi phí thuê cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá được tính vào chi phí xử lý tài sản bảo đảm.

b) Trong trường hợp tài sản bảo đảm không bán được theo định giá của cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá thì bên nhận bảo đảm được quyền hạ giá bán tài sản trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày không bán được tài sản. Việc hạ giá bán tài sản thực hiện liên tục ba (03) lần nhưng mỗi lần hạ giá bán tài sản không được quá mười phần trăm (10%) giá đã định và phải cách nhau ít nhất là ba mươi ngày (30) ngày đối với bất động sản và mười lăm (15)

ngày đối với động sản. Bên nhận bảo đảm có trách nhiệm thông báo cho bên bảo đảm việc hạ giá bán tài sản bảo đảm.

Sau ba (03) lần liên tục hạ giá mà vẫn không bán được tài sản bảo đảm thì bên nhận bảo đảm được nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 11 của Thông tư này. Giá trị tài sản bảo đảm trong trường hợp này là mức giá của lần hạ giá cuối cùng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Việc bán tài sản bảo đảm phải được thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan. Bên nhận bảo đảm phải bồi thường thiệt hại nếu có hành vi trái pháp luật, gây thiệt hại cho chủ sở hữu tài sản, người có quyền, lợi ích liên quan đến tài sản bảo đảm trong quá trình bán tài sản bảo đảm.

Điều 11. Nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm

Trong trường hợp bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có thỏa thuận về việc xử lý tài sản bảo đảm theo phương thức nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm thì thực hiện như sau:

1. Việc xác định giá trị của tài sản bảo đảm được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 10 của Thông tư này.

2. Trường hợp tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, sau khi xử lý tài sản bảo đảm, bên nhận bảo đảm có trách nhiệm nộp hồ sơ chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 12 của Thông tư này. Hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản thỏa thuận khác về việc nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm được sử dụng thay thế cho hợp đồng, giấy tờ, tài liệu chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm.

3. Trường hợp tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật không phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, sau khi xử lý tài sản bảo đảm, bên nhận bảo đảm có quyền sở hữu đối với tài sản đó theo quy định tại khoản 3 Điều 12 của Thông tư này.

4. Giá trị của tài sản bảo đảm được bù trừ vào số tiền vay, tiền lãi phát sinh từ hợp đồng tín dụng và các chi phí hợp lý khác theo quy định của pháp luật. Bên bảo đảm được nhận số tiền còn lại sau khi đã thanh toán đầy đủ nghĩa vụ cho bên nhận bảo đảm.

Trường hợp giá trị của tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán giá trị nghĩa vụ thì bên bảo đảm có trách nhiệm hoàn trả số tiền còn thiếu cho bên nhận bảo đảm nếu bên bảo đảm đồng thời là bên có nghĩa vụ được bảo đảm hoặc bên có nghĩa vụ được bảo đảm phải hoàn trả số tiền còn thiếu cho bên nhận bảo đảm

nếu bên bảo đảm không đồng thời là bên có nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

5. Trường hợp bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản bảo đảm nhưng không thuộc đối tượng được xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản theo quy định của pháp luật thì bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có quyền thỏa thuận lựa chọn phương thức xử lý tài sản bảo đảm khác đã được quy định tại Điều 59 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP. Nội dung thỏa thuận của các bên có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng bảo đảm.

Điều 12. Thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản sau khi xử lý tài sản bảo đảm

1. Hồ sơ, thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất sau khi xử lý được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Khi thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 1 Điều này và các tài sản khác thuộc đối tượng phải đăng ký quyền sở hữu, quyền lưu hành tài sản theo quy định của pháp luật thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nộp hợp đồng, giấy tờ hoặc tài liệu chứng minh việc chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, trừ trường hợp nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm quy định tại khoản 2 Điều 11 của Thông tư này.

Trong trường hợp bên bảo đảm không tự nguyện ký hợp đồng, giấy tờ, tài liệu chứng minh việc chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản thì bên nhận bảo đảm được quyền ký hợp đồng, giấy tờ, tài liệu đó nhưng trong hồ sơ đề nghị chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản phải bổ sung một (01) bản chính hợp đồng bảo đảm đã được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật hoặc một (01) bản sao hợp đồng bảo đảm được Ủy ban nhân dân cấp xã chứng thực, tổ chức hành nghề công chứng cấp từ bản chính hoặc văn bản khác chứng minh có thỏa thuận về việc bên nhận bảo đảm được quyền ký hợp đồng, giấy tờ, tài liệu chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm.

3. Trong trường hợp tài sản không thuộc đối tượng đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật thì bên mua, bên nhận chính tài sản có quyền sở hữu tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 439 Bộ luật Dân sự năm 2005. Hợp đồng bảo đảm hợp pháp và biên bản xử lý tài sản bảo đảm (nếu có) là giấy tờ chứng minh việc xác lập quyền sở hữu tài sản của bên nhận bảo đảm.

4. Trong trường hợp xử lý tài sản hình thành trong tương lai mà tại thời điểm xử lý tài sản đó đã hình thành và thuộc đối tượng phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng thì người mua tài sản bảo đảm nộp hồ sơ chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và các quy định khác có liên quan của pháp luật.

5. Việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản được thực hiện đồng thời với việc xóa đăng ký giao dịch bảo đảm như sau:

a) Trong trường hợp có văn bản đồng ý của bên nhận bảo đảm thì bên bảo đảm có quyền yêu cầu công chứng, chứng thực hợp đồng, giao dịch chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản trước khi xóa đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản đó.

b) Hồ sơ đề nghị chỉnh lý biến động về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản bảo đảm được nộp đồng thời với hồ sơ yêu cầu xóa đăng ký giao dịch bảo đảm để cơ quan có thẩm quyền đăng ký thực hiện việc chỉnh lý biến động đồng thời với xóa đăng ký giao dịch bảo đảm theo thủ tục do pháp luật quy định.

6. Trong trường hợp tài sản thế chấp sau khi được đầu tư có sự thay đổi so với mô tả trong hợp đồng thế chấp mà tài sản đó thuộc diện phải đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu theo quy định của pháp luật thì bên thế chấp có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để xác nhận sự thay đổi về hiện trạng của tài sản thế chấp hoặc đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày tài sản thế chấp có sự thay đổi, nếu bên thế chấp không thực hiện thủ tục xác nhận sự thay đổi về hiện trạng hoặc đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì bên nhận thế chấp vẫn có quyền xử lý tài sản thế chấp và thực hiện thủ tục xác nhận sự thay đổi hoặc đăng ký biến động đồng thời với thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng sau khi xử lý tài sản thế chấp.

7. Khi thực hiện thủ tục cấp lại, cấp đổi giấy đăng ký lưu hành phương tiện hoặc chuyển quyền sở hữu phương tiện giao thông cơ giới đường bộ, đường thủy nội địa đang được dùng để thế chấp, Cơ quan có thẩm quyền đăng ký lưu hành phương tiện thực hiện trao đổi, cung cấp thông tin theo quy định tại Thông tư liên tịch số 15/2013/TTLT-BTP-BGTVT-BTNMT-BCA ngày 5 tháng 11 năm 2013 của Bộ Tư pháp, Bộ Giao thông vận tải, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Công an hướng dẫn việc trao đổi, cung cấp thông tin về tài sản bảo đảm giữa cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm với tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan thi hành án dân sự và cơ quan đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền lưu hành tài sản.

Chương III **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 13. Hiệu lực thi hành

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 22 tháng 7 năm 2014.

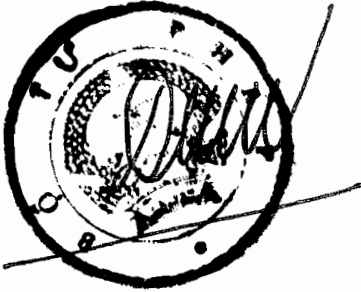
Điều 14. Trách nhiệm thi hành

1. Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có trách nhiệm tổ chức thực hiện các quy định tại Thông tư này.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan Công an và các cơ quan, tổ chức khác có liên quan trong phạm vi quản lý của mình tích cực phối hợp, hỗ trợ bên nhận bảo đảm thực hiện việc thu giữ, xử lý tài sản bảo đảm và nghiêm túc quán triệt, thi hành Thông tư này.

3. Bộ Tư pháp có trách nhiệm chủ trì theo dõi, tổng hợp, kiểm tra tình hình thực hiện Thông tư này. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị cá nhân, tổ chức phản ánh kịp thời về Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam để phối hợp nghiên cứu, giải quyết./

**KT. BỘ TRƯỞNG
BỘ TƯ PHÁP
THỨ TRƯỞNG**



Đình Trung Tụng

**KT. BỘ TRƯỞNG
BỘ TÀI NGUYÊN VÀ
MÔI TRƯỜNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Mạnh Hiền

**KT. THỐNG ĐỐC
NGÂN HÀNG
NHÀ NƯỚC VIỆT NAM
PHÓ THỐNG ĐỐC**



Đặng Thanh Bình

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Cổng Thông tin điện tử của Chính phủ;
- Cổng Thông tin điện tử của BTP, Bộ TN và MT, NHNNVN;
- Công báo;
- Lưu: Bộ Tư pháp (VT, Cục ĐKQGĐBĐ), Bộ Tài nguyên và Môi trường (VT, Vụ PC), Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (VT, Vụ PC).