

PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

BỘ TƯ PHÁP - BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG - NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM

**BỘ TƯ PHÁP - BỘ TÀI NGUYÊN
VÀ MÔI TRƯỜNG - NGÂN HÀNG
NHÀ NƯỚC VIỆT NAM**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN

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;