

THÔNG TƯ LIÊN TỊCH

Hướng dẫn thủ tục về thế chấp, cầm cố tài sản đối với doanh nghiệp nhà nước và thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp, cầm cố và bảo lãnh vay vốn ngân hàng

Để thi hành pháp luật đã quy định về thế chấp, cầm cố tài sản, tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp vay vốn để sản xuất kinh doanh và bảo đảm an toàn vốn cho vay của các tổ chức tín dụng, liên Bộ Tài chính - Tư pháp - Ngân hàng nhà nước hướng dẫn thủ tục thế chấp, cầm cố tài sản đối với doanh nghiệp Nhà nước và thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản và bảo lãnh đối với mọi thành phần kinh tế khi vay vốn ngân hàng (sau đây gọi là Tổ chức tín dụng) như sau:

I. THỦ TỤC THẾ CHẤP, CẦM CỐ TÀI SẢN ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC

1. Khi cần thế chấp, cầm cố tài sản để vay vốn, doanh nghiệp nhà nước lập danh mục các tài sản dùng để thế chấp hoặc danh mục các tài sản dùng để cầm cố theo mẫu quy định tại Thông tư này để được Cơ quan quản lý vốn có thẩm quyền xác nhận.

1.1. Đối với các tài sản là bất động sản mà doanh nghiệp nhà nước được quyền dùng để thế chấp theo quy định của pháp luật thì lập danh mục riêng (mẫu số 01.TSTC), kèm theo các bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất (nếu có).

1.2. Đối với các tài sản là động sản mà doanh nghiệp nhà nước được quyền dùng để cầm cố theo quy định của pháp luật thì lập danh mục riêng (mẫu số 02.TSCC) kèm theo các bản gốc giấy tờ về quyền sở hữu hoặc quyền quản lý tài sản (nếu có).

1.3. Đối với những tài sản mà pháp luật quy định khi thế chấp, cầm cố phải được Cơ quan quản lý có thẩm quyền cho phép như: dây chuyền sản xuất đồng bộ, cơ sở hạ tầng quan trọng... thì doanh nghiệp nhà nước phải lập danh mục riêng (theo mẫu 01.TSTC hoặc mẫu 02.TSCC) và đề nghị Cơ quan quản lý có thẩm quyền cho phép bằng văn bản được dùng để thế chấp, cầm cố.

2. Cơ quan Tài chính (Tổng cục quản lý vốn và tài sản nhà nước tại doanh nghiệp ở Trung ương, Cơ quan quản lý vốn và tài sản nhà nước tại doanh nghiệp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương - sau đây gọi tắt là Cơ quan quản lý vốn và tài sản) tiến hành xác nhận cho doanh nghiệp nhà nước thuộc mình quản lý các bảng danh mục tài sản do doanh nghiệp lập mà Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý cần thế chấp, cầm cố để vay vốn tại tổ chức tín dụng.

2.1. Đối với những tài sản mà doanh nghiệp nhà nước được quyền dùng để thế chấp, cầm cố như quy định tại điểm 1.1 và 1.2 mục này thì Cơ quan quản lý vốn và tài sản tiến hành xác nhận danh mục tài sản và các yếu tố ghi trên bảng danh mục theo mẫu quy định.

2.2 Đối với những tài sản quy định tại điểm 1.3 mục này thì Cơ quan quản lý vốn và tài sản chỉ tiến hành xác nhận danh mục các tài sản và các yếu tố ghi trên bảng danh mục sau khi có văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép doanh nghiệp nhà nước được dùng tài sản để thế chấp, cầm cố.

3. Tổ chức tín dụng cho vay tiến hành xem xét danh mục tài sản thế chấp, cầm cố của doanh nghiệp nhà nước đã được Cơ quan quản lý vốn và tài sản ghi ý kiến xác nhận, trừ những tài sản không đủ điều kiện thế chấp, cầm cố; hai bên định giá lại tài sản làm cơ sở cho việc xác định số tiền được vay, lập hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng cầm cố tài sản.

Việc định giá tài sản thế chấp, cầm cố do hai bên thế chấp, cầm cố và tổ chức tín dụng thoả thuận trên cơ sở giá trị còn lại (sau khi đã khấu hao) và giá cả thị trường tại địa phương của tài sản đó tại thời điểm ký hợp đồng. Đối với giá trị quyền sử dụng đất thì theo giá giao đất hoặc tiền thuê đất (đối với đất được thuê) mà doanh

nghiệp đã trả trước theo giá của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định trong phạm vi khung giá hiện hành của Chính phủ.

4. Danh mục tài sản thế chấp hoặc danh mục tài sản cầm cố được lập thành 2 bản: một bản lưu giữ tại tổ chức tín dụng cho vay vốn trong suốt thời gian thế chấp, cầm cố và một bản lưu tại Cơ quan quản lý vốn và tài sản nơi xác nhận.

5. Những tài sản đã được Cơ quan quản lý vốn và tài sản xác nhận đang được dùng thế chấp, cầm cố tại một tổ chức tín dụng thì doanh nghiệp nhà nước không được kê khai bảng danh mục khác để được xác nhận hoặc xin phép được thế chấp, cầm cố vay vốn tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào khác. Nếu tổ chức tín dụng phát hiện doanh nghiệp nhà nước nào cố ý làm sai quy định này thì đình chỉ ngay việc cho vay vốn và áp dụng các biện pháp xử lý theo quy định của thể lệ tín dụng hiện hành. Những hành vi cố ý lừa đảo để kê khai nhiều bảng danh mục để vay vốn tại nhiều tổ chức tín dụng, nếu phát hiện sẽ bị truy tố trước pháp luật.

Một tài sản dùng để thế chấp, cầm cố cho nhiều lần vay tại một tổ chức tín dụng thì chỉ cần xác nhận bảng danh mục tài sản lần đầu, các lần cho vay sau tổ chức tín dụng cần theo dõi đối chiếu để tổng số tiền cho vay không được vượt quá mức quy định so với giá trị tài sản thế chấp cầm cố đã được thoả thuận định giá, trường hợp cần bổ sung thêm tài sản thế chấp, cầm cố cho đủ số tiền xin vay thì doanh nghiệp nhà nước phải lập danh mục tài sản bổ sung.

Trường hợp một tài sản được dùng để thế chấp, cầm cố cho nhiều tổ chức tín dụng cùng một lúc cho vay một dự án đầu tư thì được dùng một bảng danh mục để ký hợp đồng thế chấp, hợp đồng cầm cố tài sản cho nhiều tổ chức tín dụng.

6. Trong trường hợp doanh nghiệp nhà nước không trả được nợ hoặc bị tuyên bố phá sản thì tổ chức tín dụng căn cứ vào hợp đồng thế chấp, hợp đồng cầm cố tài sản và bảng danh mục tài sản thế chấp hoặc cầm cố làm cơ sở đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

II. THỦ TỤC CÔNG CHỨC HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP, CẦM CỐ, BẢO LÃNH VAY VỐN NGÂN HÀNG

1. Mỗi lần thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh, hai bên thế chấp, cầm cố hoặc bên bảo lãnh và tổ chức tín dụng phải ký kết văn bản theo hình thức là hợp đồng thế chấp, hợp đồng cầm cố hoặc hợp đồng bảo lãnh, kèm theo giấy tờ về quyền sở hữu tài sản hoặc bảng danh mục tài sản thế chấp, cầm cố (đối với doanh nghiệp nhà nước).

1.1. Hợp đồng thế chấp, hợp đồng cầm cố hoặc hợp đồng bảo lãnh lập thành 4 bản có chứng nhận của cơ quan công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) theo quy định tại điểm 1.3 mục này và cả 4 bản đều có giá trị ngang nhau. Việc làm thủ tục công chứng được tiến hành sau khi bên cho vay đồng ý duyệt cho vay và thoả thuận ký hợp đồng.

- 1 bản bên thế chấp, cầm cố (bên vay) hoặc bên bảo lãnh giữ.
- 1 bản tổ chức tín dụng (bên cho vay) giữ cùng với các bản gốc giấy tờ sở hữu tài sản hoặc danh mục tài sản thế chấp, cầm cố (đối với doanh nghiệp nhà nước).
- 1 bản cơ quan đăng ký thế chấp, cầm cố giữ (nếu là tài sản có đăng ký thế chấp, cầm cố).
- 1 bản lưu tại cơ quan công chứng nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi chứng nhận.

1.2. Chứng nhận của cơ quan công chứng nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện là xác thực việc ký kết hợp đồng thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh của hai bên, tính hợp pháp của các giấy tờ kèm theo và làm cơ sở pháp lý để xử lý tranh chấp, đấu giá tài sản thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh của các bên liên quan.

1.3. Phạm vi công chứng:

- Đối với những tài sản là bất động sản, động sản mà pháp luật có quy định phải đăng ký quyền sở hữu; tài sản mà pháp luật không quy định đăng lý quyền sở hữu nhưng tổng giá trị các tài sản của hợp đồng thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh từ 50 (năm mươi) triệu đồng trở lên thì hợp đồng thế chấp, hợp đồng cầm cố hoặc hợp đồng bảo lãnh nhất thiết phải có chứng nhận của cơ quan công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

- Đối với những tài sản khác ngoài quy định trên thì việc cần chứng nhận hay không của cơ quan công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện vào hợp đồng thế chấp, hợp đồng cầm cố hoặc hợp đồng bảo lãnh là do hai bên thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh và tổ chức tín dụng thoả thuận.

2. Khi tiến hành chứng nhận hợp đồng thế chấp, hợp đồng cầm cố, hợp đồng bảo lãnh thì công chứng viên hoặc cán bộ được giao trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện phải kiểm tra đầy đủ các yếu tố của hợp đồng và các giấy tờ kèm theo như bản gốc giấy tờ về quyền sở hữu hoặc quản lý tài sản, bảng danh mục tài sản thế chấp, cầm cố (đối với doanh nghiệp nhà nước).

3. Địa điểm công chứng:

Đối với tài sản có đăng ký quyền sở hữu thì việc chứng nhận hợp đồng thế chấp, hợp đồng cầm cố hoặc hợp đồng bảo lãnh được thực hiện tại Phòng công chứng nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi đăng ký tài sản đó.

III. HIỆU LỰC THI HÀNH

1. Thông tư này có hiệu lực từ ngày ký.

2. Mọi điều khoản quy định tại các Thông tư trước đây trái với Thông tư này hết hiệu lực thi hành.

3. Việc sửa đổi, bổ sung các quy định tại Thông tư này do Bộ trưởng Bộ Tài chính, Bộ trưởng Bộ Tư pháp và Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quyết định.

4. Tổ chức tín dụng, Cơ quan quản lý vốn và tài sản Nhà nước tại doanh nghiệp, Cơ quan Công chứng nhà nước và các đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành Thông tư này. Quá trình thực hiện có vướng mắc cần phản ánh kịp thời về Liên Bộ để giải quyết.

THÔNG TƯ LIÊN TỊCH

Hướng dẫn thủ tục về thế chấp, cầm cố tài sản đối với doanh nghiệp nhà nước và thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp, cầm cố và bảo lãnh vay vốn ngân hàng

Để thi hành pháp luật đã quy định về thế chấp, cầm cố tài sản, tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp vay vốn để sản xuất kinh doanh và bảo đảm an toàn vốn cho