

**NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM**

CÁN BỘ TÍN DỤNG CẦN BIẾT
(Lưu hành nội bộ)



Hà Nội, tháng 5 năm 2008

MỤC LỤC

	Trang
Lời giới thiệu	3
Lời Tác giả	4
Phần I - Những điều cần biết về Luật	5
1. Bộ Luật Dân Sự: Từ câu 1 đến câu 42	5 – 16
2. Luật NHNN, Luật Các tổ chức tín dụng: Từ câu 43 đến câu 61	17 – 21
3. Luật các công cụ chuyển nhượng: Từ câu 62 đến câu 77	22 – 26
4. Luật Chứng khoán: Từ câu 78 đến câu 91	27 – 30
5. Luật Doanh nghiệp: Từ câu 92 đến câu 121	31 – 41
6. Luật Đất đai: Từ câu 122 đến câu 133	42 – 48
7. Luật Kinh doanh bất động sản: Từ câu 134 đến câu 141	49 – 52
8. Một số Luật, Nghị định khác: Từ câu 142 đến câu 153	53 -56
Phần II. Những điều cần biết về Quyết định 1300/HĐQT-NHNo-TDHo ngày 03/12/2007: Từ câu 154 đến câu 240	57 - 104

LỜI GIỚI THIỆU

Trong giai đoạn hiện nay nguồn thu của các ngân hàng thương mại Việt Nam chủ yếu là từ hoạt động cho vay. Số cán bộ làm việc trong lĩnh vực tín dụng chiếm phần lớn trong tổng số cán bộ nhân viên của các ngân hàng thương mại.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có địa bàn hoạt động rộng khắp mọi vùng, miền đất nước, đối tượng phục vụ đa dạng, phong phú và chịu nhiều tác động đối với hiệu quả kinh doanh nói chung và hiệu quả cho vay nói riêng. Chính vì vậy, rủi ro hoạt động của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chủ yếu từ hoạt động cho vay.

Để giúp cán bộ tín dụng trong việc sử dụng và tra cứu các văn bản liên quan – cơ sở pháp lý khi giải quyết cho vay đối với khách hàng, tác giả Vũ Văn Trình – Trưởng Ban tín dụng Hộ sản xuất và cá nhân thuộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam đã hệ thống hoá một cách có chọn lọc từ các văn bản pháp quy hiện hành đang còn hiệu lực thành 240 câu Hỏi - Đáp gói gọn trong tập tài liệu “ Cán bộ tín dụng cần biết”.

Chúng tôi xin trân trọng giới thiệu cùng bạn đọc.

Giám đốc Trung Tâm Đào Tạo NHNo & PTNTVN

Ts. Bùi Thiện Nhiên

LỜI TÁC GIẢ

Những năm gần đây Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã ban hành, sửa đổi, bổ sung rất nhiều Luật. Các bộ Luật này đã được các nhà xuất bản in ấn, lưu hành tại các quầy sách hoặc đăng tải trên các Báo.

Căn cứ vào các quy định của Luật, Nghị định, Hội đồng quản trị NHNo&PTNT Việt Nam đã ban hành “Quy định thực hiện các biện pháp bảo đảm tiền vay trong hệ thống NHNo&PTNT Việt nam” kèm theo Quyết định số 1300/QĐ-HĐQT-TDHo ngày 03 tháng 12 năm 2007.

Tuy nhiên, không phải ở đâu, lúc nào và ai cũng có thể tra cứu, tìm hiểu và trích dẫn để thực hiện theo đúng những quy định của Luật, Nghị định và Quy định này.

Nhằm giúp cho cán bộ của NHNo&PTNT Việt Nam (đặc biệt là các cán bộ tín dụng) có cơ hội và điều kiện thuận lợi để nắm vững, hiểu biết và thực hiện, chúng tôi đã *trích lục một số Điều, Khoản có liên quan trực tiếp đến hoạt động tín dụng nói riêng, hoạt động ngân hàng nói chung* của Bộ Luật Dân sự, Luật Ngân hàng Nhà Nước, Luật Các tổ chức tín dụng, Luật Các công cụ chuyển nhượng, Luật Chứng khoán, Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật kinh doanh bất động sản và một số Luật, Nghị định khác; Đồng thời căn cứ vào “*Quy định*” ban hành kèm theo Quyết định số 1300/QĐ-HĐQT-TDHo *biên soạn lại thành những câu “hỏi, đáp” và minh hoạ bằng những thí dụ cụ thể, thiết thực với hoạt động ngân hàng.*

Tài liệu gồm 2 Phần:

Phần I: “Những điều cần biết về Luật” gồm 153 câu;

Phần II: “Những điều cần biết về Quyết định số 1300/QĐ-HĐQT-TDHo” gồm 87 câu.

Đây là những Điều, Khoản rất cần thiết mà cán bộ tín dụng của NHNo&PTNT Việt Nam cần và phải biết để vận dụng thực hiện khi xem xét, thẩm định cho vay, xử lý các nghiệp vụ ngân hàng và ứng xử với các cơ quan có thẩm quyền; nhằm hạn chế tối đa những rủi ro pháp lý; giúp giảm bớt thời gian tra cứu trong sách, trên mạng...

Với 240 câu “*hỏi, đáp*”, nội dung của cuốn sách vẫn còn rất khiêm tốn so với khối lượng đồ sộ trong nội dung của các Luật, Nghị định, Quy định đã ban hành. Hy vọng tài liệu này sẽ mang lại cho các đồng nghiệp nhiều thông tin bổ ích.

Rất mong sự tham gia, góp ý của Quý bạn đọc.

Tác giả biên soạn

Vũ Văn Trình

PHẦN THỨ NHẤT
NHỮNG ĐIỀU CẦN BIẾT VỀ LUẬT
A. BỘ LUẬT DÂN SỰ

Câu 1. Năng lực pháp luật dân sự của cá nhân là gì ?

Điều 14 quy định :

1. Năng lực pháp luật dân sự của cá nhân là khả năng của cá nhân có quyền dân sự và nghĩa vụ dân sự.
2. Mọi cá nhân đều có năng lực pháp luật dân sự như nhau.
3. Năng lực pháp luật dân sự của cá nhân có từ khi người đó sinh ra và chấm dứt khi người đó chết.

Câu 2. Năng lực pháp luật dân sự của cá nhân là người nước ngoài được xác định thế nào ?

Điều 6 Nghị định số 138/2006/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2006 của Chính phủ - Quy định chi tiết thi hành các quy định của Bộ luật Dân sự về quan hệ dân sự có yếu tố nước ngoài - quy định

1. Việc áp dụng pháp luật để xác định năng lực pháp luật dân sự của cá nhân nước ngoài được xác định theo quy định tại Điều 761 của Bộ luật Dân sự. Trong trường hợp cá nhân nước ngoài cư trú tại Việt nam thì năng lực pháp luật dân sự được xác định theo các quy định từ Điều 14 đến Điều 16 của Bộ Luật Dân sự.
2. Trong trường hợp cá nhân là người nước ngoài không có quốc tịch hoặc có hai hay nhiều quốc tịch thì xác định theo quy định tại Điều 760 của Bộ luật Dân sự, Điều 5 và Khoản 1 Điều 6 Nghị định này”.

Câu 3. Năng lực hành vi dân sự của cá nhân là gì ?

Điều 17 quy định :

Năng lực hành vi dân sự của cá nhân là khả năng của cá nhân bằng hành vi của mình xác lập.

Câu 4. Năng lực hành vi dân sự của cá nhân là người nước ngoài được xác định thế nào ?

Điều 7 Nghị định số 138/2006/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2006 của Chính phủ - Quy định chi tiết thi hành các quy định của Bộ luật Dân sự về quan hệ dân sự có yếu tố nước ngoài - quy định :

1. Năng lực hành vi dân sự của cá nhân là người nước ngoài được xác định theo quy định tại Điều 762 của Bộ luật Dân sự.

Trong trường hợp cá nhân là người nước ngoài xác lập, thực hiện giao dịch dân sự tại Việt nam thì năng lực hành vi dân sự được xác định theo các quy định từ Điều 17 đến Điều 23 của Bộ Luật Dân sự.

2. Trong trường hợp cá nhân là người nước ngoài không có quốc tịch hoặc có hai hay nhiều quốc tịch thì xác định theo quy định tại điều 760 của Bộ luật Dân sự, Điều 5 và Khoản 1 Điều 7 Nghị định này”.

Câu 5. Người từ đủ sáu tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi xác lập, thực hiện giao dịch dân sự thế nào ?

Điều 20 quy định :

1. Người từ đủ sáu tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi khi xác lập, thực hiện giao dịch dân sự phải được người đại diện theo pháp luật đồng ý, trừ giao dịch nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày phù hợp với lứa tuổi hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Trong trường hợp người từ đủ mười lăm tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi có tài sản riêng bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì có thể tự mình xác lập, thực hiện giao dịch dân sự mà không cần phải có sự đồng ý của người đại diện theo pháp luật, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Câu 6. Thế nào là pháp nhân ?

Điều 84 quy định :

Một tổ chức được công nhận là pháp nhân khi có đủ các điều kiện sau đây :

1. Được thành lập hợp pháp;
2. Có cơ cấu tổ chức chặt chẽ;
3. Có tài sản độc lập với cá nhân, tổ chức khác và tự chịu trách nhiệm bằng tài sản đó;
4. Nhân danh mình tham gia các quan hệ pháp luật một cách độc lập.

Câu 7. Năng lực pháp luật dân sự của pháp nhân là gì ?

Điều 86 quy định :

1. Năng lực pháp luật dân sự của pháp nhân là khả năng của pháp nhân có các quyền, nghĩa vụ dân sự phù hợp với mục đích hoạt động của mình.

2. Năng lực pháp luật dân sự của pháp nhân phát sinh từ thời điểm pháp nhân được thành lập và chấm dứt từ thời điểm chấm dứt pháp nhân.

3. Người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo uỷ quyền của pháp nhân nhân danh pháp nhân trong quan hệ dân sự.

Câu 8. Năng lực pháp luật dân sự của pháp nhân nước ngoài được xác định thế nào ?

Điều 10 Nghị định số 138/2006/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2006 của Chính phủ- Quy định chi tiết thi hành các quy định của Bộ luật Dân sự về quan hệ dân sự có yếu tố nước ngoài - quy định :

1. Việc áp dụng pháp luật để xác định năng lực pháp luật dân sự của pháp nhân nước ngoài tuân theo quy định tại Điều 765 Bộ luật Dân sự.

2. Trong trường hợp pháp nhân nước ngoài xác lập, thực hiện giao dịch dân sự tại Việt Nam, thì năng lực pháp luật dân sự của pháp nhân nước ngoài đó được xác định theo quy định tại Điều 86 của Bộ Luật Dân sự.

Câu 9. Có bao nhiêu loại pháp nhân?

Điều 100 quy định có các loại pháp nhân sau:

1. Cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân;
2. Tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội;
3. Tổ chức kinh tế;
4. Tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp;
5. Quỹ xã hội, quỹ từ thiện;
6. Tổ chức khác có đủ các điều kiện quy định tại Điều 84 của Bộ luật Dân sự.

Câu 10. Văn phòng đại diện, chi nhánh có phải là pháp nhân không?

Điều 92 quy định:

1. Văn phòng đại diện là đơn vị phụ thuộc của pháp nhân, có nhiệm vụ đại diện theo uỷ quyền cho lợi ích của pháp nhân và thực hiện việc bảo vệ các lợi ích đó.

2. Chi nhánh là đơn vị phụ thuộc của pháp nhân, có nhiệm vụ thực hiện toàn bộ hoặc một phần chức năng của pháp nhân, kể cả chức năng đại diện theo uỷ quyền.

3/ Văn phòng đại diện, chi nhánh không phải là pháp nhân. Người đứng đầu Văn phòng đại diện, chi nhánh thực hiện chức năng theo uỷ quyền của pháp nhân trong phạm vi và thời hạn được uỷ quyền.

Câu 11. Thế nào là Hộ gia đình?

Điều 106 quy định:

Hộ gia đình mà các thành viên có tài sản chung, cùng đóng góp công sức để hoạt động kinh tế chung trong sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp hoặc một số lĩnh vực sản xuất, kinh doanh khác do pháp luật quy định là chủ thể khi tham gia quan hệ dân sự thuộc các lĩnh vực này.

Câu 12. Ai là đại diện của hộ gia đình?

Điều 107 quy định:

1. Chủ hộ là đại diện của hộ gia đình trong các giao dịch dân sự vì lợi ích chung của hộ. Cha, mẹ hoặc một thành viên khác đã thành niên có thể là chủ hộ. Chủ hộ có thể uỷ quyền cho thành viên khác đã thành niên làm đại diện của hộ trong quan hệ dân sự.

2. Giao dịch dân sự do người đại diện của hộ gia đình xác lập, thực hiện vì lợi ích chung của hộ làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cả hộ gia đình.

Câu 13. Tài sản chung của hộ gia đình bao gồm những gì?

Điều 108 quy định:

Tài sản chung của hộ gia đình gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, rừng trồng của hộ gia đình, tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung, được thừa kế chung và các tài sản khác mà các thành viên thoả thuận là tài sản chung của hộ.

Câu 14. Quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của hộ gia đình được quy định như thế nào?

Điều 109 quy định:

1. Các thành viên của hộ gia đình chiếm hữu và sử dụng tài sản chung của hộ gia đình theo phương thức thoả thuận.

2. Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý.

Câu 15. Thế nào là đại diện theo pháp luật?

Điều 140 quy định:

Đại diện theo pháp luật là đại diện do pháp luật quy định hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

Câu 16. Ai là người đại diện theo pháp luật?

Điều 141 quy định:

Người đại diện theo pháp luật bao gồm:

1. Cha, mẹ đối với con chưa thành niên;
2. Người giám hộ đối với người được giám hộ;
3. Người được Tòa án chỉ định đối với người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự;
4. Người đứng đầu pháp nhân theo quy định của điều lệ pháp nhân hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
5. Chủ hộ gia đình đối với hộ gia đình;
6. Tổ trưởng tổ hợp tác đối với tổ hợp tác;
7. Những người khác theo quy định của pháp luật.

Câu 17. Thế nào là đại diện theo uỷ quyền?

Điều 142 quy định :

1. Đại diện theo uỷ quyền là đại diện được xác lập theo sự uỷ quyền giữa người đại diện và người được đại diện.

2. Hình thức uỷ quyền do các bên thoả thuận, trừ trường hợp pháp luật quy định việc uỷ quyền phải được lập thành văn bản.

Câu 18. Ai là người đại diện theo uỷ quyền?

Điều 143 quy định :

1. Cá nhân, người đại diện theo pháp luật của pháp nhân có thể uỷ quyền cho người khác xác lập, thực hiện giao dịch dân sự.

2. Người từ đủ mười lăm tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi có thể là người đại diện theo uỷ quyền, trừ trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải do người từ đủ mười tám tuổi trở lên xác lập, thực hiện.

Câu 19. Tài sản bao gồm những gì?

Điều 163 quy định:

Tài sản bao gồm vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền tài sản.

Câu 20. Đăng ký quyền sở hữu tài sản được quy định thế nào?

Điều 167 quy định:

Quyền sở hữu đối với bất động sản được đăng ký theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đăng ký bất động sản. Quyền sở hữu đối với động sản không phải đăng ký, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Câu 21. Thế nào là bất động sản và động sản?

Điều 174 quy định:

1. Bất động sản là các tài sản bao gồm:
 - a) Đất đai;
 - b) Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó;
 - c) Các tài sản khác gắn liền với đất đai;
 - d) Các tài sản khác do pháp luật quy định.
2. Động sản là những tài sản không phải là bất động sản.

Câu 22. Thế nào là hoa lợi, lợi tức?

Điều 175 quy định:

1. Hoa lợi là sản vật tự nhiên mà tài sản mang lại.
2. Lợi tức là các khoản lợi thu được từ việc khai thác tài sản.

Câu 23. Thế nào là vật chính, vật phụ?

Điều 176 quy định:

1. Vật chính là vật độc lập, có thể khai thác công dụng theo tính năng.
2. Vật phụ là vật trực tiếp phục vụ cho việc khai thác công dụng của vật chính, là một bộ phận của vật chính, nhưng có thể tách rời vật chính.

Khi thực hiện nghĩa vụ chuyển giao vật chính thì phải chuyển giao cả vật phụ, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

Câu 24. Thế nào là quyền tài sản?

Điều 181 quy định:

Quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền và có thể chuyển giao trong giao dịch dân sự, kể cả quyền sở hữu trí tuệ.

Câu 25. Thế nào là chiếm hữu có căn cứ pháp luật?

Điều 183 quy định:

Chiếm hữu có căn cứ pháp luật là việc chiếm hữu tài sản trong các trường hợp sau đây:

1. Chủ sở hữu chiếm hữu tài sản;
2. Người được chủ sở hữu uỷ quyền quản lý tài sản;
3. Người được chuyển giao quyền chiếm hữu thông qua giao dịch dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
4. Người phát hiện và giữ tài sản vô chủ, tài sản không xác định được ai là chủ sở hữu, tài sản bị đánh rơi, bị bỏ quên, bị chôn giấu, bị chìm đắm phù hợp với các điều kiện do pháp luật quy định;
5. Người phát hiện và giữ gia súc, gia cầm, vật nuôi dưới nước bị thất lạc phù hợp với các điều kiện do pháp luật quy định;
6. Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

Câu 26. Thế nào là chiếm hữu không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình?

Điều 189 quy định:

Việc chiếm hữu tài sản không phù hợp với quy định tại Điều 183 của Bộ Luật Dân sự là chiếm hữu không có căn cứ pháp luật.

Người chiếm hữu tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình là người chiếm hữu mà không biết và không thể biết việc chiếm hữu tài sản đó là không có căn cứ pháp luật.

Câu 27. Thế nào là sở hữu chung?

Điều 214 quy định:

Sở hữu chung là sở hữu của nhiều chủ sở hữu đối với tài sản.

Sở hữu chung bao gồm sở hữu chung theo phần và sở hữu chung hợp nhất.

Tài sản thuộc hình thức sở hữu chung là tài sản chung.

Câu 28. Thế nào là sở hữu chung theo phần?

Điều 216 quy định:

1. Sở hữu chung theo phần là sở hữu chung mà trong đó phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu được xác định đối với tài sản chung.
2. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

Câu 29. Thế nào là sở hữu chung hợp nhất?

Điều 217 quy định:

1. Sở hữu chung hợp nhất là sở hữu chung mà trong đó phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu chung không được xác định đối với tài sản chung.

Sở hữu chung hợp nhất bao gồm sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia và sở hữu chung không phân chia.

2. Các sở hữu chung hợp nhất có quyền, nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản thuộc sở hữu chung.

Câu 30. Thế nào là sở hữu chung hỗn hợp?

Điều 218 quy định:

1. Sở hữu chung hỗn hợp là sở hữu đối với tài sản do các chủ sở hữu thuộc các thành phần kinh tế khác nhau góp vốn để sản xuất, kinh doanh thu lợi nhuận.

2. Tài sản được hình thành từ nguồn vốn góp của các chủ sở hữu, lợi nhuận hợp pháp thu được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc từ nguồn khác phù hợp với quy định của pháp luật là tài sản thuộc sở hữu chung hỗn hợp.

3. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc sở hữu chung hỗn hợp phải tuân theo quy định tại Điều 216 của Bộ luật này và các quy định của pháp luật có liên quan đến việc góp vốn, tổ chức, hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý, điều hành, trách nhiệm về tài sản và phân chia lợi nhuận.

Câu 31. Thế nào là sở hữu chung của vợ chồng?

Điều 219 quy định:

1. Sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất.
2. Vợ chồng cùng nhau tạo lập, phát triển khối tài sản chung bằng công sức của mỗi người; có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung.
3. Vợ chồng cùng bàn bạc, thoả thuận hoặc uỷ quyền cho nhau chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung.

4. Tài sản chung của vợ chồng có thể phân chia theo thoả thuận hoặc theo quyết định của Tòa án.

Câu 32. Quyền đòi lại tài sản được quy định thế nào?

Điều 256 quy định:

Chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp có quyền yêu cầu người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật đối với tài sản thuộc quyền sở hữu hoặc quyền chiếm hữu hợp pháp của mình phải trả lại tài sản đó trừ trường hợp quy định tại Điều 247 của Bộ Luật Dân sự. Trong trường hợp tài sản đang thuộc sự chiếm hữu của người chiếm hữu ngay tình thì áp dụng Điều 257 và Điều 258 của Bộ Luật Dân sự.

Câu 33. Quyền đòi lại động sản không phải đăng ký quyền sở hữu từ người chiếm hữu ngay tình được quy định thế nào?

Điều 257 quy định:

Chủ sở hữu có quyền đòi lại động sản không phải đăng ký quyền sở hữu từ người chiếm hữu ngay tình trong trường hợp người chiếm hữu ngay tình có được động sản này thông qua hợp đồng không có đền bù với người không có quyền định đoạt tài sản; trong trường hợp hợp đồng này là hợp đồng có đền bù thì chủ sở hữu có quyền đòi lại động sản nếu động sản đó bị lấy cắp, bị mất hoặc trường hợp khác bị chiếm hữu ngoài ý chí của chủ sở hữu.

Câu 34. Quyền đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình được quy định thế nào?

Điều 258 quy định:

Chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu và bất động sản, trừ trường hợp người thứ ba chiếm hữu ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị huỷ, sửa.

Câu 35. Những quyền tài sản nào được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự?

Điều 322 quy định:

1. Các quyền tài sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm bao gồm quyền tài sản phát sinh từ quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp, quyền đối với giống cây trồng, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm đối với vật bảo đảm, quyền tài sản đối với phần vốn góp trong doanh nghiệp, quyền tài sản phát sinh

từ hợp đồng và các quyền tài sản khác thuộc sở hữu của bên bảo đảm đều được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

2. Quyền sử dụng đất được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự theo quy định của Bộ Luật Dân sự và pháp luật về đất đai.

3. Quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự theo quy định của Bộ Luật Dân sự và pháp luật về tài nguyên.

Câu 36. Thế nào là cầm cố tài sản?

Điều 326 quy định:

Cầm cố tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên cầm cố) giao tài sản thuộc sở hữu của mình cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận cầm cố) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

Câu 37. Việc cầm cố tài sản có hiệu lực từ khi nào?

Điều 328 quy định:

Cầm cố tài sản có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản cho bên nhận cầm cố.

Câu 38. Thế nào là thế chấp tài sản?

Điều 342 quy định:

1. Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp) và không phải chuyển giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp.

Trong trường hợp thế chấp toàn bộ bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ của bất động sản, động sản đó cũng thuộc tài sản thế chấp.

Trong trường hợp thế chấp một phần bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Tài sản thế chấp cũng có thể là tài sản được hình thành trong tương lai.

2. Tài sản thế chấp do bên thế chấp giữ. Các bên có thể thoả thuận giao cho người thứ ba giữ tài sản thế chấp.

3. Việc thế chấp quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại các điều từ Điều 715 đến Điều 721 của Bộ Luật Dân sự và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Câu 39. Việc thế chấp tài sản được bảo hiểm được quy định thế nào?

Điều 346 quy định:

1. Trong trường hợp tài sản thế chấp được bảo hiểm thì khoản tiền bảo hiểm cũng thuộc tài sản thế chấp.

2. Bên nhận thế chấp phải thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp. Tổ chức bảo hiểm chi trả số tiền bảo hiểm trực tiếp cho bên nhận thế chấp khi xảy ra sự kiện bảo hiểm. Trường hợp bên nhận thế chấp không thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp thì tổ chức bảo hiểm chỉ trả bảo hiểm theo hợp đồng bảo hiểm và bên thế chấp có nghĩa vụ thanh toán với bên nhận thế chấp.

Câu 40. Thế nào là đặt cọc?

Điều 358 quy định:

1. Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự.

Việc đặt cọc phải được lập thành văn bản.

2. Trong trường hợp hợp đồng dân sự được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Câu 41. Thế nào là ký quỹ?

Điều 360 quy định:

1. Ký quỹ là việc bên có nghĩa vụ gửi một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc giấy tờ có giá khác vào tài khoản phong tỏa tại một ngân hàng để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự.

2. Trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên có quyền được ngân hàng nơi ký quỹ thanh toán, bồi thường thiệt hại do bên có nghĩa vụ gây ra, sau khi trừ chi phí dịch vụ ngân hàng.

3. Thủ tục gửi và thanh toán do pháp luật về ngân hàng quy định.

Câu 42. Thế nào là bảo lãnh?

Điều 361 quy định:

Bảo lãnh là việc người thứ ba (sau đây gọi là bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (sau đây gọi là bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (sau đây gọi là bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Các bên cũng có thể thoả thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ khi bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình.

B. LUẬT NHNN, LUẬT CÁC TCTD

Câu 43. Thị trường tiền tệ là gì ?

Khoản 2 Điều 1 Luật NHNN quy định :

Thị trường tiền tệ là thị trường vốn ngắn hạn, nơi mua, bán ngắn hạn các loại giấy tờ có giá, bao gồm tín phiếu kho bạc, tín phiếu Ngân hàng Nhà nước, chứng chỉ tiền gửi và các giấy tờ có giá khác.

Câu 44. Ngoại hối là gì?

Khoản 6 Điều 1 Luật NHNN quy định :

Ngoại hối là tiền nước ngoài, vàng tiêu chuẩn quốc tế, các giấy tờ có giá và các công cụ thanh toán bằng tiền nước ngoài.

Điều 3 Nghị định số 160/2006/NĐ-CP ngày 28/12/2006 của Chính phủ “Quy định chi tiết thi hành pháp lệnh Ngoại hối” giải thích như sau:

Ngoại hối bao gồm:

a) Đồng tiền của quốc gia, lãnh thổ khác, đồng tiền chung châu Âu và đồng tiền chung khác được sử dụng trong thanh toán quốc tế và khu vực (sau đây gọi là ngoại tệ);

b) Phương tiện thanh toán bằng ngoại tệ, gồm séc, thẻ thanh toán, hối phiếu đòi nợ, hối phiếu nhận nợ, chứng chỉ tiền gửi và các phương tiện thanh toán khác;

c) Các loại giấy tờ có giá bằng ngoại tệ, gồm trái phiếu Chính phủ, trái phiếu công ty, kỳ phiếu, cổ phiếu và các loại giấy tờ có giá khác;

d) Vàng thuộc dự trữ ngoại hối nhà nước, trên tài khoản ở nước ngoài của người cư trú; vàng dưới dạng khối, thỏi, hạt, miếng trong trường hợp mang vào và mang ra khỏi lãnh thổ Việt Nam;

đ) Đồng tiền của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong trường hợp chuyển vào và chuyển ra khỏi lãnh thổ Việt Nam hoặc được sử dụng trong thanh toán quốc tế.

Câu 45. Hoạt động ngoại hối là gì?

Khoản 7 Điều 1 Luật NHNN quy định :

Hoạt động ngoại hối là các hoạt động đầu tư, vay, cho vay, bảo lãnh, mua, bán và các giao dịch khác về ngoại hối.

Câu 46. Tái cấp vốn là gì?

Khoản 10 Điều 1 Luật NHNN quy định :

Tái cấp vốn là hình thức cấp tín dụng có bảo đảm của Ngân hàng Nhà nước nhằm cung cấp vốn ngắn hạn và phương tiện thanh toán cho các ngân hàng.

Câu 47. Cho vay lại theo hồ sơ tín dụng là gì?

Khoản 11 Điều 1 Luật NHNN quy định :

Cho vay lại theo hồ sơ tín dụng là hình thức tái cấp vốn của Ngân hàng Nhà nước cho các ngân hàng đã cho vay đối với khách hàng.

Câu 48. Giấy tờ có giá ngắn hạn là gì?

Khoản 15 Điều 1 Luật NHNN quy định :

Giấy tờ có giá ngắn hạn là giấy tờ có giá có thời hạn dưới một năm.

Câu 49. Giấy tờ có giá dài hạn là gì?

Khoản 16 Điều 1 Luật NHNN quy định :

Giấy tờ có giá dài hạn là giấy tờ có giá có thời hạn từ một năm trở lên, kể từ khi phát hành đến khi đến hạn.

Câu 50. Tổ chức tín dụng là gì?

Khoản 1 Điều 20 Luật các TCTD quy định:

Tổ chức tín dụng là doanh nghiệp được thành lập theo quy định của Luật Các tổ chức tín dụng và các quy định khác của pháp luật để hoạt động ngân hàng.

Câu 51. Ngân hàng là gì?

Khoản 2 Điều 20 Luật các TCTD quy định:

Ngân hàng là loại hình tổ chức tín dụng được thực hiện toàn bộ hoạt động ngân hàng và các hoạt động kinh doanh khác có liên quan. Theo tính chất và mục tiêu hoạt động, các loại hình ngân hàng gồm ngân hàng thương mại, ngân hàng phát triển, ngân hàng đầu tư, ngân hàng chính sách, ngân hàng hợp tác và các loại hình ngân hàng khác.

Câu 52. Tổ chức tín dụng phi ngân hàng là gì?

Khoản 3 Điều 20 Luật các TCTD quy định:

Tổ chức tín dụng phi ngân hàng là loại hình tổ chức tín dụng được thực hiện một số hoạt động ngân hàng như là nội dung kinh doanh thường xuyên, nhưng không được nhận tiền gửi không kỳ hạn, không làm dịch vụ thanh toán. Tổ chức tín dụng phi ngân hàng gồm công ty tài chính, công ty cho thuê tài chính và các tổ chức tín dụng phi ngân hàng khác.

Câu 53. Tổ chức tín dụng nước ngoài là gì?

Khoản 4 Điều 20 Luật các TCTD quy định:

Tổ chức tín dụng nước ngoài là tổ chức tín dụng được thành lập theo pháp luật nước ngoài.

Câu 54. Tổ chức tín dụng hợp tác là gì?

Khoản 5 Điều 20 Luật các TCTD quy định:

Tổ chức tín dụng hợp tác là tổ chức kinh doanh tiền tệ và làm dịch vụ ngân hàng, do các tổ chức, cá nhân và hộ gia đình tự nguyện thành lập để hoạt động ngân hàng theo quy định của Luật các tổ chức tín dụng và Luật hợp tác xã nhằm mục tiêu chủ yếu là tương trợ nhau phát triển sản xuất, kinh doanh và đời sống. Tổ chức tín dụng hợp tác gồm ngân hàng hợp tác, quỹ tín dụng nhân dân và các hình thức khác.

Câu 55. Hoạt động ngân hàng là gì?

Khoản 7 Điều 20 Luật các TCTD quy định:

Hoạt động ngân hàng là hoạt động kinh doanh tiền tệ và dịch vụ ngân hàng với nội dung thường xuyên là nhận tiền gửi, sử dụng số tiền này để cấp tín dụng và cung ứng các dịch vụ thanh toán.

Câu 56. Hoạt động tín dụng là gì?

Khoản 8 Điều 20 Luật các TCTD quy định:

Hoạt động tín dụng là việc tổ chức tín dụng sử dụng nguồn vốn tự có, nguồn vốn huy động để cấp tín dụng.

Câu 57. Cấp tín dụng là gì?

Khoản 10 Điều 20 Luật các TCTD quy định:

Cấp tín dụng là việc tổ chức tín dụng thoả thuận để khách hàng sử dụng một khoản tiền với nguyên tắc có hoàn trả bằng các nghiệp vụ cho vay, chiết khấu, cho thuê tài chính, bảo lãnh ngân hàng và các nghiệp vụ khác.

Câu 58. Cho thuê tài chính là gì?

Khoản 11 Điều 20 Luật các TCTD quy định:

Cho thuê tài chính là hoạt động tín dụng trung hạn, dài hạn trên cơ sở hợp đồng thuê tài chính giữa bên cho thuê là tổ chức tín dụng với khách hàng thuê.

Câu 59. Chiết khấu là gì?

Khoản 14 Điều 20 Luật các TCTD quy định:

Chiết khấu là việc tổ chức tín dụng mua thương phiếu, giấy tờ có giá khác của người thụ hưởng trước khi đến hạn thanh toán.

Câu 60. Tái chiết khấu là gì?

Khoản 14 Điều 20 Luật các TCTD quy định:

Tái chiết khấu là việc mua lại thương phiếu, giấy tờ có giá khác đã được chiết khấu trước khi đến hạn thanh toán.

Câu 61. Thế nào là người cư trú?

Khoản 2 Điều 3 Nghị định số 160/2006/NĐ-CP ngày 28/12/2006 của Chính phủ “Quy định chi tiết thi hành pháp lệnh Ngoại hối” giải thích như sau:

Người cư trú là tổ chức, cá nhân thuộc các đối tượng sau đây:

a) Tổ chức tín dụng được thành lập, hoạt động kinh doanh tại Việt Nam (sau đây gọi là tổ chức tín dụng);

b) Tổ chức kinh tế được thành lập, hoạt động kinh doanh tại Việt Nam trừ đối tượng quy định tại điểm a khoản này (sau đây gọi là tổ chức kinh tế);

c) Cơ quan nhà nước, đơn vị lực lượng vũ trang, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, quỹ xã hội, quỹ từ thiện của Việt Nam hoạt động tại Việt Nam;

d) Cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự của Việt Nam tại nước ngoài;

đ) Văn phòng đại diện tại nước ngoài của các tổ chức quy định tại các điểm a, b, c khoản này;

e) Công dân Việt Nam cư trú tại Việt Nam; công dân Việt Nam cư trú ở nước ngoài có thời hạn dưới 12 tháng; công dân Việt Nam làm việc tại các tổ chức quy định tại điểm d và điểm đ khoản này và cá nhân đi theo họ;

g) Công dân Việt nam đi du lịch, học tập, chữa bệnh và thăm viếng ở nước ngoài;

h) Người nước ngoài cư trú tại Việt Nam có thời hạn từ 12 tháng trở lên, trừ trường hợp người nước ngoài học tập, chữa bệnh, du lịch hoặc làm việc cho cơ quan ngoại giao, lãnh sự, văn phòng đại diện của các tổ chức nước ngoài tại Việt nam.

C. LUẬT CÁC CÔNG CỤ CHUYỂN NHƯỢNG

Câu 62. Thế nào là công cụ chuyển nhượng?

Khoản 1 Điều 3 quy định:

Công cụ chuyển nhượng là giấy tờ có giá ghi nhận lệnh thanh toán hoặc cam kết thanh toán không điều kiện một số tiền xác định vào một thời điểm nhất định.

Câu 63. Thế nào là Hối phiếu đòi nợ?

Khoản 2 Điều 3 quy định:

Hối phiếu đòi nợ là giấy tờ có giá do người ký phát lập, yêu cầu người bị ký phát thanh toán không điều kiện một số tiền xác định khi có yêu cầu hoặc vào một thời điểm nhất định trong tương lai cho người thụ hưởng.

Câu 64. Nội dung của hối phiếu đòi nợ được quy định thế nào?

Điều 16 quy định:

Hối phiếu đòi nợ có các nội dung sau:

- a) Cụm từ “ Hối phiếu đòi nợ” được ghi trên mặt trước của hối phiếu đòi nợ;
- b/ Yêu cầu thanh toán không điều kiện một số tiền xác định;
- c/ Thời hạn thanh toán;
- d/ Địa điểm thanh toán;
- đ/ Tên đối với tổ chức hoặc họ, tên đối với cá nhân, địa chỉ của người bị ký phát;
- e/ Tên đối với tổ chức hoặc họ, tên đối với cá nhân, địa chỉ của người thụ hưởng được người ký phát chỉ định hoặc yêu cầu thanh toán hối phiếu đòi nợ theo lệnh của người thụ hưởng hoặc yêu cầu thanh toán hối phiếu đòi nợ cho người cầm giữ;
- g/ Địa điểm và ngày ký phát;
- h/ Tên đối với tổ chức hoặc họ, tên đối với cá nhân, địa chỉ và chữ ký của người ký phát.

Câu 65. Thế nào là Hối phiếu nhận nợ?

Khoản 3 Điều 3 quy định:

Hối phiếu nhận nợ là giấy tờ có giá do người phát hành lập, cam kết thanh toán không điều kiện một số tiền xác định khi có yêu cầu hoặc vào một thời điểm nhất định trong tương lai cho người thụ hưởng.

Câu 66. Nội dung của hối phiếu nhận nợ được quy định thế nào?

Điều 53 quy định:

Hối phiếu nhận nợ có các nội dung sau:

- a) Cụm từ “ Hối phiếu nhận nợ” được ghi trên mặt trước của hối phiếu nhận nợ;
- b) Cam kết thanh toán không điều kiện một số tiền xác định;
- c) Thời hạn thanh toán;
- d) Địa điểm thanh toán;
- đ) Tên đối với tổ chức hoặc họ, tên đối với cá nhân của người thụ hưởng được người ký phát chỉ định hoặc yêu cầu thanh toán hối phiếu nhận nợ theo lệnh của người thụ hưởng hoặc yêu cầu thanh toán hối phiếu đòi nợ cho người cầm giữ;
- e) Địa điểm và ngày ký phát hành;
- g) Tên đối với tổ chức hoặc họ, tên đối với cá nhân, địa chỉ và chữ ký của người phát hành.

Câu 67. Séc là gì?

Khoản 4 Điều 3 quy định:

Séc là giấy tờ có giá do người ký phát lập, ra lệnh cho người bị ký phát là ngân hàng hoặc tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán được phép của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trích một số tiền nhất định từ tài khoản của mình để thanh toán cho người thụ hưởng.

Câu 68. Ai là người ký phát, người bị ký phát, người chấp nhận?

Khoản 5, 6, 7 Điều 3 quy định:

- Người ký phát là người lập và ký phát hành hối phiếu đòi nợ, séc.
- Người bị ký phát là người có trách nhiệm thanh toán số tiền ghi trên hối phiếu đòi nợ, séc theo lệnh của người ký phát.
- Người chấp nhận là người bị ký phát sau khi ký chấp nhận hối phiếu đòi nợ.

Câu 69. Thế nào là chuyển nhượng?

Khoản 13 Điều 3 quy định:

Chuyển nhượng là việc người thụ hưởng chuyển giao quyền sở hữu công cụ chuyển nhượng cho người nhận chuyển nhượng theo các hình thức chuyển nhượng quy định tại Luật này.

Câu 70. Thế nào là chiết khấu công cụ chuyển nhượng?

Khoản 14 Điều 3 quy định:

Chiết khấu công cụ chuyển nhượng là việc tổ chức tín dụng mua công cụ chuyển nhượng từ người thụ hưởng trước khi đến hạn thanh toán.

Câu 71. Thế nào là tái chiết khấu công cụ chuyển nhượng?

Khoản 15 Điều 3 quy định:

Tái chiết khấu công cụ chuyển nhượng là việc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Tổ chức tín dụng mua lại công cụ chuyển nhượng đã được tổ chức tín dụng khác chiết khấu trước khi đến hạn thanh toán.

Câu 72. Thế nào là bảo lãnh hối phiếu đòi nợ?

Điều 24 quy định:

Bảo lãnh hối phiếu đòi nợ là việc người thứ ba (sau đây gọi là người bảo lãnh) cam kết với người nhận bảo lãnh sẽ thanh toán toàn bộ hoặc một phần số tiền ghi trên hối phiếu đòi nợ nếu đã đến hạn thanh toán mà người được bảo lãnh không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ.

Câu 73. Hình thức bảo lãnh hối phiếu được quy định thế nào?

Điều 25 quy định:

1. Việc bảo lãnh hối phiếu đòi nợ được thực hiện bằng cách người bảo lãnh ghi cụm từ “bảo lãnh”, số tiền bảo lãnh, tên, địa chỉ, chữ ký của người bảo lãnh và tên người được bảo lãnh trên hối phiếu đòi nợ hoặc trên tờ phụ đính kèm hối phiếu đòi nợ.

2. Trong trường hợp bảo lãnh không ghi tên người được bảo lãnh thì việc bảo lãnh được coi là bảo lãnh cho người ký phát.

Câu 74. Nguyên tắc chuyển nhượng hối phiếu đòi nợ được quy định thế nào?

Điều 29 quy định:

1. Việc chuyển nhượng hối phiếu đòi nợ là chuyển nhượng toàn bộ số tiền ghi trên hối phiếu đòi nợ. Việc chuyển nhượng một phần số tiền ghi trên hối phiếu đòi nợ không có giá trị.
2. Việc chuyển nhượng hối phiếu đòi nợ cho hai người trở lên không có giá trị.
3. Việc chuyển nhượng hối phiếu đòi nợ bằng ký chuyển nhượng phải là không điều kiện. Người chuyển nhượng không được ghi thêm trên hối phiếu đòi nợ bất kỳ điều kiện nào ngoài nội dung quy định tại Điều 31 của Luật này. Mọi điều kiện kèm theo việc ký chuyển nhượng không có giá trị.
4. Việc chuyển nhượng hối phiếu đòi nợ là sự chuyển nhượng tất cả các quyền phát sinh từ hối phiếu đòi nợ.
5. Hối phiếu đòi nợ quá hạn thanh toán hoặc bị từ chối chấp nhận hoặc đã bị từ chối thanh toán thì không được chuyển nhượng.
6. Người thụ hưởng có thể chuyển nhượng hối phiếu đòi nợ cho người chấp nhận, người ký phát hoặc người chuyển nhượng.

Câu 75. Thế nào là chuyển nhượng hối phiếu đòi nợ bằng ký chuyển nhượng?

Điều 31 quy định:

1. Việc chuyển nhượng bằng ký chuyển nhượng phải được người thụ hưởng viết, ký trên mặt sau của hối phiếu đòi nợ.
2. Người chuyển nhượng có thể ký chuyển nhượng theo một trong hai hình thức sau đây:
 - a) Ký chuyển nhượng để trống;
 - b) Ký chuyển nhượng đầy đủ.
3. Khi chuyển nhượng bằng ký chuyển nhượng để trống, người chuyển nhượng ký vào mặt sau của hối phiếu đòi nợ và chuyển giao hối phiếu đòi nợ cho người nhận chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng cho người cầm giữ hối phiếu là ký chuyển nhượng để trống.
4. Khi chuyển nhượng bằng ký chuyển nhượng đầy đủ, người chuyển nhượng ký vào mặt sau của hối phiếu đòi nợ và phải ghi đầy đủ tên của người được chuyển nhượng, ngày chuyển nhượng.

Câu 76. Thế nào là chuyển nhượng hối phiếu đòi nợ bằng chuyển giao?

Khoản 1 Điều 33 quy định:

Chuyển nhượng bằng chuyển giao là việc người thụ hưởng chuyển quyền sở hữu hối phiếu đòi nợ cho người nhận chuyển nhượng bằng cách chuyển giao hối phiếu đòi nợ cho người nhận chuyển nhượng.

Câu 77. Bảo lãnh, chuyển nhượng, cầm cố, nhờ thu, thanh toán, truy đòi hối phiếu nhận nợ được quy định thế nào?

Điều 57 quy định:

Các quy định từ Điều 24 đến Điều 52 của Luật này về bảo lãnh, chuyển nhượng, cầm cố, nhờ thu, thanh toán, truy đòi hối phiếu đòi nợ cũng được áp dụng tương tự đối với hối phiếu nhận nợ.

D. LUẬT CHỨNG KHOÁN

Câu 78. Chứng khoán là gì?

Khoản 1 Điều 6 quy định:

Chứng khoán là bằng chứng xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với tài sản hoặc phần vốn của tổ chức phát hành. Chứng khoán được thể hiện dưới hình thức chứng chỉ, bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử, bao gồm các loại sau đây:

- a) Cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ;
- b) Quyền mua cổ phần, chứng quyền, quyền chọn mua, quyền chọn bán, hợp đồng tương lai, nhóm chứng khoán hoặc chỉ số chứng khoán.

Câu 79. Cổ phiếu là gì?

Khoản 2 Điều 6 quy định:

Cổ phiếu là loại chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của tổ chức phát hành.

Câu 80. Trái phiếu là gì?

Khoản 3 Điều 6 quy định:

Trái phiếu là loại chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn nợ của tổ chức phát hành.

Câu 81. Chứng chỉ quỹ là gì?

Khoản 4 Điều 6 quy định:

Chứng chỉ quỹ là loại chứng khoán xác nhận quyền sở hữu của nhà đầu tư đối với một phần vốn góp của quỹ đại chúng.

Câu 82. Quyền mua cổ phần là gì?

Khoản 5 Điều 6 quy định:

Quyền mua cổ phần là loại chứng khoán do công ty cổ phần phát hành kèm theo đợt phát hành cổ phiếu bổ sung nhằm bảo đảm cho cổ đông hiện hữu quyền mua cổ phiếu mới theo những điều kiện đã được xác định.

Câu 83. Chứng quyền là gì?

Khoản 6 Điều 6 quy định:

Chứng quyền là loại chứng khoán được phát hành cùng với việc phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi, cho phép người sở hữu chứng khoán được quyền mua một số cổ phiếu phổ thông nhất định theo mức giá đã được xác định trước trong thời kỳ nhất định.

Câu 84. Quyền chọn mua, quyền chọn bán là gì?

Khoản 7 Điều 6 quy định:

Quyền chọn mua, quyền chọn bán là quyền được ghi trong hợp đồng cho phép người mua chọn quyền mua hoặc quyền bán một số lượng chứng khoán được xác định trước trong khoảng thời gian nhất định với mức giá được xác định trước.

Câu 85. Hợp đồng tương lai là gì?

Khoản 8 Điều 6 quy định:

Hợp đồng tương lai là cam kết mua hoặc bán các loại chứng khoán, nhóm chứng khoán hoặc chỉ số chứng khoán nhất định với một số lượng và mức giá nhất định vào ngày xác định trước trong tương lai.

Câu 86. Niêm yết chứng khoán là gì?

Khoản 17 Điều 6 quy định:

Niêm yết chứng khoán là việc đưa các chứng khoán có đủ điều kiện vào giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán hoặc Trung tâm giao dịch chứng khoán.

Câu 87. Kinh doanh chứng khoán là gì?

Khoản 19 Điều 6 quy định:

Kinh doanh chứng khoán là việc thực hiện nghiệp vụ môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, bảo lãnh phát hành chứng khoán, tư vấn đầu tư chứng khoán, lưu ký chứng khoán, quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán.

Câu 88. Lưu ký chứng khoán là gì?

Khoản 24 Điều 6 quy định:

Lưu ký chứng khoán là việc nhận ký gửi, bảo quản, chuyển giao chứng khoán cho khách hàng, giúp khách hàng thực hiện các quyền liên quan đến sở hữu chứng khoán.

Câu 89. Mệnh giá chứng khoán được quy định thế nào?

Điều 10 quy định:

1. Chứng khoán chào bán ra công chúng trên lãnh thổ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam được ghi bằng đồng Việt Nam.

2. Mệnh giá cổ phiếu, chứng chỉ quỹ chào bán lần đầu ra công chúng là mười ngàn đồng Việt Nam. Mệnh giá của trái phiếu chào bán ra công chúng là một trăm ngàn đồng Việt Nam và bội số của một trăm ngàn đồng Việt Nam.

Câu 90. Điều kiện chào bán chứng khoán ra công chúng được quy định thế nào?

Điều 12 quy định:

1. Điều kiện chào bán cổ phiếu ra công chúng bao gồm:

a) Doanh nghiệp có mức vốn điều lệ đã góp tại thời điểm đăng ký chào bán từ mười tỷ đồng Việt Nam trở lên tính theo giá trị ghi trên sổ kế toán;

b) Hoạt động kinh doanh của năm liền kề trước năm đăng ký chào bán phải có lãi, đồng thời không có lỗ lũy kế tính đến năm đăng ký chào bán;

c) Có phương án phát hành và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

2. Điều kiện chào bán trái phiếu ra công chúng bao gồm:

a) Doanh nghiệp có mức vốn điều lệ đã góp tại thời điểm đăng ký chào bán từ mười tỷ đồng Việt Nam trở lên tính theo giá trị ghi trên sổ kế toán;

b) Hoạt động kinh doanh của năm liền kề trước năm đăng ký chào bán phải có lãi, đồng thời không có lỗ lũy kế tính đến năm đăng ký chào bán, không có các khoản nợ phải trả quá hạn trên một năm;

c) Có phương án phát hành, phương án sử dụng và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán được Hội đồng quản trị hoặc Hội đồng thành viên hoặc chủ sở hữu công ty thông qua;

d) Có cam kết thực hiện nghĩa vụ của tổ chức phát hành đối với nhà đầu tư về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và các điều kiện khác.

3. Điều kiện chào bán chứng chỉ quỹ ra công chúng bao gồm:

a) Tổng giá trị chứng chỉ quỹ đăng ký chào bán tối thiểu năm mươi tỷ đồng Việt Nam;

b) Có phương án phát hành và phương án đầu tư số vốn thu được từ đợt chào bán chứng chỉ quỹ phù hợp với quy định của Luật này.

4. Chính phủ quy định điều kiện chào bán chứng khoán ra công chúng đối với DNNN, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chuyển đổi thành Công

ty cổ phần, doanh nghiệp thành lập mới thuộc lĩnh vực cơ sở hạ tầng hoặc công nghệ cao; chào bán chứng khoán ra nước ngoài và các trường hợp cụ thể khác.

Câu 91. Công ty đại chúng là gì?

Khoản 1 Điều 25 quy định:

Công ty đại chúng là công ty cổ phần thuộc một trong ba loại hình sau đây:

- a) Công ty đã thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng;
- b) Công ty có cổ phiếu được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán hoặc Trung tâm giao dịch chứng khoán;
- c) Công ty có cổ phiếu được ít nhất một trăm nhà đầu tư sở hữu, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và có vốn điều lệ đã góp từ mười tỷ đồng Việt Nam trở lên.

E. LUẬT DOANH NGHIỆP

Câu 92. Thế nào là Doanh nghiệp?

Khoản 1 Điều 4 quy định:

Doanh nghiệp là tổ chức kinh tế có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch ổn định, được đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật nhằm mục đích thực hiện các hoạt động kinh doanh.

Câu 93. Thế nào gọi là kinh doanh?

Khoản 2 Điều 4 quy định:

Kinh doanh là việc thực hiện liên tục một, một số hoặc tất cả các công đoạn của quá trình đầu tư, từ sản xuất đến tiêu thụ sản phẩm hoặc cung ứng dịch vụ trên thị trường nhằm mục đích sinh lợi.

Câu 94. Vốn điều lệ là gì?

Khoản 6 Điều 4 quy định:

Vốn điều lệ là số vốn do các thành viên, cổ đông góp hoặc cam kết góp trong một thời hạn nhất định và được ghi vào Điều lệ công ty.

Câu 95. Vốn pháp định là gì?

Khoản 7 Điều 4 quy định:

Vốn pháp định là mức vốn tối thiểu phải có theo quy định của pháp luật để thành lập doanh nghiệp.

Câu 96. Ai là người đại diện theo uỷ quyền?

Khoản 14 Điều 4 quy định:

Người đại diện theo uỷ quyền là cá nhân được thành viên, cổ đông là tổ chức của công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần uỷ quyền bằng văn bản thực hiện các quyền của mình tại công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

Câu 97. Công ty nào thì được coi là công ty mẹ?

Khoản 15 Điều 4 quy định:

Một công ty được coi là công ty mẹ của công ty khác nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Sở hữu trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần phổ thông đã phát hành của công ty đó;

b) Có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp bổ nhiệm đa số hoặc tất cả các thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc của công ty đó;

c) Có quyền quyết định việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ của công ty đó.

Câu 98. Doanh nghiệp nào được coi là Doanh nghiệp nhà nước?

Khoản 22 Điều 4 quy định:

Doanh nghiệp nhà nước là doanh nghiệp trong đó Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ.

Câu 99. Trường hợp nào người góp vốn phải chuyển quyền sở hữu tài sản cho công ty?

Điều 29 quy định:

1. Thành viên công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh và cổ đông công ty cổ phần phải chuyển quyền sở hữu tài sản góp vốn cho công ty theo quy định sau đây:

a) Đối với tài sản có đăng ký hoặc giá trị quyền sử dụng đất thì người góp vốn phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản đó hoặc quyền sử dụng đất cho công ty tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Việc chuyển quyền sở hữu đối với tài sản góp vốn không phải chịu lệ phí trước bạ;

b) Đối với tài sản không đăng ký quyền sở hữu, việc góp vốn phải được thực hiện bằng việc giao nhận tài sản góp vốn có xác nhận bằng biên bản.

Biên bản giao nhận phải ghi rõ tên và địa chỉ trụ sở chính của công ty; họ, tên, địa chỉ thường trú, số Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác, số quyết định thành lập hoặc đăng ký của người góp vốn; loại tài sản và số đơn vị tài sản góp vốn; tổng giá trị tài sản góp vốn và tỷ lệ của tổng giá trị tài sản đó trong vốn điều lệ của công ty; ngày giao nhận; chữ ký của người góp vốn hoặc đại diện theo uỷ quyền của người góp vốn và người đại diện theo pháp luật của công ty;

c) Cổ phần hoặc phần vốn góp bằng tài sản không phải là tiền Việt Nam, ngoại tệ tự do chuyển đổi, vàng chỉ được coi là thanh toán xong khi quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản góp vốn đã chuyển sang công ty.

2. Tài sản được sử dụng vào hoạt động kinh doanh của chủ doanh nghiệp tư nhân không phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho doanh nghiệp.

Câu 100. Văn phòng đại diện, chi nhánh của doanh nghiệp có mối quan hệ thế nào với doanh nghiệp?

Điều 37 quy định:

1. Văn phòng đại diện là đơn vị phụ thuộc của doanh nghiệp, có nhiệm vụ đại diện theo uỷ quyền cho lợi ích của doanh nghiệp và bảo vệ các lợi ích đó. Tổ chức và hoạt động của văn phòng đại diện theo quy định của pháp luật.

2. Chi nhánh là đơn vị phụ thuộc của doanh nghiệp, có nhiệm vụ thực hiện toàn bộ hoặc một phần chức năng của doanh nghiệp kể cả chức năng đại diện theo uỷ quyền. Ngành, nghề kinh doanh của chi nhánh phải phù hợp với ngành, nghề kinh doanh của doanh nghiệp.

3. Địa điểm kinh doanh là nơi hoạt động kinh doanh cụ thể của doanh nghiệp được tổ chức thực hiện. Địa điểm kinh doanh có thể ở ngoài địa chỉ đăng ký trụ sở chính.

4. Chi nhánh, văn phòng đại diện và địa điểm kinh doanh phải mang tên của doanh nghiệp, kèm theo phần bổ sung tương ứng xác định chi nhánh, văn phòng đại diện và địa điểm kinh doanh đó.

5. Doanh nghiệp có quyền lập chi nhánh, văn phòng đại diện ở trong nước và nước ngoài. Doanh nghiệp có thể đặt một hoặc nhiều văn phòng đại diện, chi nhánh tại một địa phương theo địa giới hành chính. Trình tự và thủ tục lập chi nhánh, văn phòng đại diện do Chính phủ quy định.

Câu 101. Thế nào là Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên?

Điều 38 quy định:

1. Công ty trách nhiệm hữu hạn là doanh nghiệp, trong đó:

a) Thành viên có thể là tổ chức, cá nhân; số lượng thành viên không vượt quá năm mươi;

b) Thành viên chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp trong phạm vi số vốn cam kết góp vào doanh nghiệp;

c) Phần vốn góp của thành viên chỉ được chuyển nhượng theo quy định tại các Điều 43, 44 và 45 của Luật này.

2. Công ty trách nhiệm hữu hạn có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

3. Công ty trách nhiệm hữu hạn không được quyền phát hành cổ phần.

Câu 102. Cơ cấu tổ chức quản lý công ty TNHH hai thành viên trở lên được quy định thế nào?

Điều 46 quy định:

Chủ tịch Hội đồng thành viên hoặc Giám đốc hoặc Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật của công ty theo quy định tại Điều lệ công ty. Người đại diện theo pháp luật của công ty phải thường trú tại Việt Nam; trường hợp vắng mặt ở Việt Nam trên ba mươi ngày thì phải uỷ quyền bằng văn bản cho người khác theo quy định tại Điều lệ công ty để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật của công ty.

Câu 103. Hội đồng thành viên Công ty TNHH hai thành viên trở lên có quyền hạn gì?

Điểm c, d khoản 2 Điều 47 quy định:

c) Quyết định phương thức đầu tư và dự án đầu tư có giá trị trên 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm công bố gần nhất của công ty hoặc một tỷ lệ khác nhỏ hơn quy định tại Điều lệ công ty;

d) Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và chuyển giao công nghệ; thông qua hợp đồng vay, cho vay, bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm công bố gần nhất của công ty hoặc một tỷ lệ khác nhỏ hơn quy định tại Điều lệ công ty.

Câu 104. Chủ tịch Hội đồng thành viên công ty TNHH hai thành viên trở lên được quy định thế nào?

Khoản 1 và 4 Điều 49 quy định:

1. Hội đồng thành viên bầu một thành viên làm Chủ tịch. Chủ tịch Hội đồng thành viên có thể kiêm Giám đốc hoặc Tổng giám đốc công ty.

4. Trường hợp Điều lệ công ty quy định Chủ tịch Hội đồng thành viên là người đại diện theo pháp luật thì các giấy tờ giao dịch phải ghi rõ điều đó.

Câu 105. Giám đốc hoặc Tổng giám đốc có được ký các hợp đồng nhân danh công ty?

Điểm e Khoản 2 Điều 55 quy định:

e) Giám đốc hoặc Tổng giám đốc công ty có quyền ký kết các hợp đồng nhân danh công ty, trừ trường hợp thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Câu 106. Thế nào là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên?

Điều 63 quy định:

1. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên là doanh nghiệp do một tổ chức hoặc một cá nhân làm chủ sở hữu (sau đây gọi là chủ sở hữu công ty); chủ sở hữu công ty chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của công ty trong phạm vi số vốn điều lệ của công ty.

2. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

3. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên không được quyền phát hành cổ phần.

Câu 107. Chủ sở hữu Công ty là tổ chức (Công ty TNHH một thành viên) có quyền hạn gì?

Điểm d, e khoản 1 Điều 64 quy định:

d) Quyết định các dự án đầu tư có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty hoặc một tỷ lệ khác nhỏ hơn quy định tại Điều lệ công ty

e) Thông qua hợp đồng vay, cho vay và các hợp đồng khác do Điều lệ công ty quy định có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty hoặc một tỷ lệ khác nhỏ hơn quy định tại Điều lệ công ty;

Câu 108. Chủ sở hữu Công ty là cá nhân (Công ty TNHH một thành viên) có quyền hạn gì?

Điểm b, c và d Điều 64 quy định quyền hạn của chủ sở hữu công ty như sau:

b) Quyết định đầu tư, kinh doanh và quản trị nội bộ doanh nghiệp, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác;

c) Chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ vốn điều lệ của công ty cho tổ chức, cá nhân khác;

d) Quyết định việc sử dụng lợi nhuận sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác của công ty;

Câu 109. Cơ cấu tổ chức của công ty TNHH một thành viên là tổ chức được quy định thế nào?

Khoản 3, 4 và 5 Điều 67 quy định:

3) Trường hợp có ít nhất hai người được bổ nhiệm làm đại diện theo ủy quyền thì cơ cấu tổ chức quản lý của công ty bao gồm Hội đồng thành viên,

Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và Kiểm soát viên; trong trường hợp này, Hội đồng thành viên gồm tất cả người đại diện theo uỷ quyền.

4) Trường hợp một người được bổ nhiệm làm đại diện theo uỷ quyền thì người đó làm Chủ tịch công ty; trong trường hợp này cơ cấu tổ chức quản lý của công ty bao gồm Chủ tịch công ty, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và Kiểm soát viên.

5) Điều lệ công ty quy định Chủ tịch Hội đồng thành viên hoặc Chủ tịch công ty hoặc Giám đốc hoặc Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật của công ty. Người đại diện theo pháp luật của công ty phải thường trú tại Việt Nam; nếu vắng mặt quá ba mươi ngày ở Việt Nam thì phải uỷ quyền bằng văn bản cho người khác làm người đại diện theo pháp luật của công ty theo nguyên tắc quy định tại Điều lệ công ty.

Câu 110. Giám đốc hoặc Tổng giám đốc có được ký các hợp đồng nhân danh công ty?

Điểm e Khoản 2 Điều 70 quy định:

e) Giám đốc hoặc Tổng giám đốc công ty có quyền ký kết các hợp đồng nhân danh công ty, trừ trường hợp thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Hội đồng thành viên hoặc Chủ tịch công ty.

Câu 111. Cơ cấu tổ chức của công ty TNHH một thành viên là cá nhân được quy định thế nào?

Điều 74 quy định:

1. Công ty TNHH một thành viên là cá nhân có Chủ tịch công ty, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc. Chủ sở hữu công ty đồng thời là Chủ tịch công ty. Chủ tịch công ty hoặc Giám đốc hoặc Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật của công ty theo quy định tại Điều lệ công ty.

2. Chủ tịch công ty có thể kiêm nhiệm hoặc thuê người khác làm Giám đốc hoặc Tổng giám đốc.

3. Quyền, nghĩa vụ, nhiệm vụ cụ thể của Giám đốc hoặc Tổng giám đốc được quy định tại Điều lệ công ty, hợp đồng lao động mà Giám đốc hoặc Tổng giám đốc ký với Chủ tịch công ty.

Câu 112. Thế nào là công ty cổ phần?

Điều 77 quy định:

1. Công ty cổ phần là doanh nghiệp, trong đó:

a) Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau gọi là cổ phần;

b) Cổ đông có thể là tổ chức, cá nhân; số lượng cổ đông tối thiểu là ba và không hạn chế số lượng tối đa;

c) Cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp trong phạm vi vốn đã góp vào doanh nghiệp;

d) Cổ đông có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 81 và khoản 5 Điều 84 của Luật này.

2. Công ty cổ phần có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

3. Công ty cổ phần có quyền phát hành chứng khoán các loại để huy động vốn.

Câu 113. Có bao nhiêu loại cổ phần?

Điều 78 quy định:

1. Công ty cổ phần phải có cổ phần phổ thông. Người sở hữu cổ phần phổ thông là cổ đông phổ thông.

2. Công ty cổ phần có thể có cổ phần ưu đãi. Người sở hữu cổ phần ưu đãi là cổ đông ưu đãi.

Cổ phần ưu đãi gồm các loại sau đây:

a) Cổ phần ưu đãi biểu quyết;

b) Cổ phần ưu đãi cổ tức;

c) Cổ phần ưu đãi hoàn lại;

d) Cổ phần ưu đãi khác do Điều lệ công ty quy định.

3. Chỉ có tổ chức được Chính phủ uỷ quyền và cổ đông sáng lập được quyền nắm giữ cổ phần ưu đãi biểu quyết. Ưu đãi biểu quyết của cổ đông sáng lập chỉ có hiệu lực trong ba năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Sau thời hạn đó cổ phần ưu đãi biểu quyết của cổ đông sáng lập chuyển đổi thành cổ phần phổ thông.

4. Người được quyền mua cổ phần ưu đãi cổ tức, cổ phần ưu đãi hoàn lại và cổ phần ưu đãi khác do Điều lệ công ty quy định hoặc do Đại hội đồng cổ đông quyết định.

5. Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho người sở hữu nó các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau.

6. Cổ phần phổ thông không thể chuyển đổi thành cổ phần ưu đãi. Cổ phần ưu đãi có thể chuyển thành cổ phần phổ thông theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Câu 114. Chào bán và chuyển nhượng cổ phần trong công ty cổ phần được quy định thế nào?

Khoản 2 Điều 87 quy định:

2. Trường hợp công ty phát hành thêm cổ phần phổ thông và chào bán số cổ phần đó cho tất cả cổ đông phổ thông theo tỷ lệ cổ phần hiện có của họ tại công ty thì phải thực hiện theo quy định sau:

a) Công ty phải thông báo bằng văn bản đến các cổ đông theo phương thức bảo đảm đến được địa chỉ thường trú của họ. Thông báo phải được đăng báo trong ba số báo liên tiếp trong thời hạn mười ngày làm việc, kể từ ngày thông báo.

b) Thông báo phải có họ tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của cổ đông là cá nhân; tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số quyết định thành lập hoặc số đăng ký kinh doanh của cổ đông là tổ chức; số cổ phần và tỷ lệ cổ phần hiện có của cổ đông tại công ty; tổng số cổ phần dự kiến phát hành và số cổ phần cổ đông được quyền mua; giá chào bán cổ phần; thời hạn đăng ký mua; họ, tên, chữ ký của người đại diện theo pháp luật của công ty. Thời hạn xác định trong thông báo phải hợp lý đủ để cổ đông đăng ký mua được cổ phần. Kèm theo thông báo phải có mẫu phiếu đăng ký mua do công ty phát hành.

c) Cổ đông có quyền chuyển quyền ưu tiên mua của mình cho người khác;

d) Nếu phiếu đăng ký mua cổ phần không được gửi về công ty đúng hạn như thông báo thì cổ đông có liên quan coi như đã không nhận quyền ưu tiên mua. Trường hợp số lượng cổ phần dự định phát hành không được cổ đông và người nhận chuyển nhượng quyền ưu tiên mua đăng ký hết thì số cổ phần dự kiến phát hành còn lại sẽ do Hội đồng quản trị quản lý. Hội đồng quản trị có thể phân phối số cổ phần đó cho cổ đông của công ty hoặc người khác theo cách thức hợp lý với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông chấp thuận khác hoặc cổ phần được bán qua trung tâm giao dịch chứng khoán.

Câu 115. Đại hội đồng cổ đông của công ty cổ phần được quy định thế nào?

Khoản 1 và điểm a, b và d Điều 96 quy định:

1. Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của công ty cổ phần.

2. Đại hội đồng cổ đông có các quyền sau đây:

a) Thông qua định hướng phát triển của công ty;

b) Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác;

d) Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty nếu Điều lệ công ty không quy định một tỷ lệ khác.

Câu 116. Quyền hạn của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần được quy định thế nào?

Khoản 1, điểm a, e, g khoản 2 Điều 108 quy định:

1. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

2. Hội đồng quản trị có các quyền sau đây:

a) Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển chung và kế hoạch kinh doanh hàng năm của công ty;

b) Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của Luật này hoặc Điều lệ công ty;

g) Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ; thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty hoặc một tỷ lệ khác nhỏ hơn quy định tại Điều lệ công ty, trừ hợp đồng và giao dịch quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 120 của Luật này.

Câu 117. Thế nào là Công ty hợp danh?

Điều 130 quy định:

1. Công ty hợp danh là doanh nghiệp, trong đó:

a) Phải có ít nhất hai thành viên là chủ sở hữu chung của công ty, cùng nhau kinh doanh dưới một tên chung (sau đây gọi là thành viên hợp danh); ngoài các thành viên hợp danh có thể có thành viên góp vốn;

b) Thành viên hợp danh phải là cá nhân, chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình về các nghĩa vụ của công ty;

c) Thành viên góp vốn chỉ chịu trách nhiệm về các khoản nợ của công ty trong phạm vi số vốn đã góp vào công ty.

2. Công ty hợp danh có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

3. Công ty hợp danh không được phát hành bất kỳ loại chứng khoán nào.

Câu 118. Hội đồng thành viên công ty hợp danh có quyền hạn gì?

Điểm a, đ, e, g Khoản 3 Điều 135 quy định:

3. Hội đồng thành viên có quyền quyết định tất cả công việc kinh doanh của công ty. Nếu Điều lệ công ty không quy định thì quyết định các vấn đề sau đây phải được ít nhất ba phần tư tổng số thành viên hợp danh chấp nhận:

- a) Phương hướng phát triển công ty;
- b) Quyết định dự án đầu tư;
- c) Quyết định việc vay và huy động vốn dưới hình thức khác, cho vay với giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% vốn điều lệ của công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty quy định một tỷ lệ khác cao hơn;
- g) Quyết định mua, bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn vốn điều lệ của công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty quy định một tỷ lệ khác cao hơn;

Câu 119. Thế nào là Doanh nghiệp tư nhân?

Điều 141 quy định:

- 1. Doanh nghiệp tư nhân là doanh nghiệp do một cá nhân làm chủ và tự chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình về mọi hoạt động của doanh nghiệp.
- 2. Doanh nghiệp tư nhân không được phát hành bất kỳ loại chứng khoán nào.
- 3. Mỗi cá nhân chỉ được quyền thành lập một doanh nghiệp tư nhân.

Câu 120. Vốn đầu tư của chủ doanh nghiệp tư nhân được quy định thế nào?

Khoản 1 Điều 142 quy định:

- 1. Vốn đầu tư của chủ doanh nghiệp tư nhân do chủ doanh nghiệp tự đăng ký. Chủ doanh nghiệp tư nhân có nghĩa vụ đăng ký chính xác tổng số vốn đầu tư, trong đó nêu rõ số vốn bằng tiền Việt Nam, ngoại tệ tự do chuyển đổi, vàng và các tài sản khác; đối với vốn bằng tài sản khác còn phải ghi rõ loại tài sản, số lượng và giá trị còn lại của mỗi loại tài sản.

Câu 121. Quản lý doanh nghiệp tư nhân được quy định thế nào?

Điều 143 quy định:

- 1. Chủ doanh nghiệp tư nhân có toàn quyền quyết định đối với tất cả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, việc sử dụng lợi nhuận sau khi đã nộp thuế và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- 2. Chủ doanh nghiệp tư nhân có thể trực tiếp quản lý hoặc thuê người khác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh. Trường hợp thuê người khác làm

Giám đốc quản lý doanh nghiệp thì Chủ doanh nghiệp tư nhân phải đăng ký với cơ quan đăng ký kinh doanh và vẫn phải chịu trách nhiệm về mọi hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

3. Chủ doanh nghiệp tư nhân là nguyên đơn, bị đơn hoặc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trước trọng tài hoặc toà án trong các tranh chấp liên quan đến doanh nghiệp.

4. Chủ doanh nghiệp tư nhân là đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp.

F.LUẬT ĐẤT ĐAI

Câu 122. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển nhượng mục đích sử dụng đất được quy định thế nào?

Điều 37 quy định:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển nhượng mục đích sử dụng đất đối với tổ chức; giao đất đối với cơ sở tôn giáo, giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

2. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển nhượng mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; giao đất đối với cộng đồng dân cư.

3. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

4. Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển nhượng mục đích sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này không được uỷ quyền.

Câu 123. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất được quy định thế nào?

Điều 50 quy định:

1. Hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1990 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế-xã hội khó khăn ở miền núi, hải đảo, nay được Ủy ban nhân dân xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất.

5. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

8. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có các công trình là đình, đền, am, từ đường, nhà thờ họ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

- a) Có đơn đề nghị xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- b) Được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng và không có tranh chấp.

Câu 124. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp như thế nào?

Khoản 1, 3 và 4 Điều 48 quy định:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho người sử dụng đất theo một mẫu thống nhất trong cả nước đối với mọi loại đất.

Trường hợp có tài sản gắn liền với đất thì tài sản đó được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chủ sở hữu tài sản phải đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo từng thửa đất.

Trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ và chồng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng.

Trường hợp thửa đất có nhiều cá nhân, hộ gia đình, tổ chức cùng sử dụng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho từng cá nhân, từng hộ gia đình, từng tổ chức đồng quyền sử dụng.

Trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của cộng đồng dân cư thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cơ sở tôn giáo và trao cho người có trách nhiệm cao nhất của cơ quan tôn giáo đó.

4. Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại đô thị thì không phải đổi giấy chứng nhận đó sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này. Khi chuyển quyền sử dụng đất thì người nhận quyền sử dụng đất đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Câu 125. Cơ quan nào có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất?

Điều 52 quy định:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

3. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này được uỷ quyền cho cơ quan quản lý đất đai cùng cấp.

Câu 126. Giá trị quyền sử dụng đất trong giao dịch bảo đảm được xác định thế nào?

Khoản 5 Điều 64 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật đất đai quy định:

- a) Giá trị quyền sử dụng đất trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất thì được xác định theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định mà không khấu trừ giá trị quyền sử dụng đất đối với thời gian đã sử dụng
- b) Giá trị quyền sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì do các bên tham gia giao dịch bảo đảm thỏa thuận.

Câu 127. Việc chứng nhận của công chứng nhà nước, chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với hợp đồng hoặc văn bản khi người sử dụng đất thực hiện các quyền như thế nào?

Khoản 1 Điều 119 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật đất đai quy định:

1. Hợp đồng hoặc giấy tờ khi người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn theo quy định sau:

- a) Đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì phải có chứng nhận của công chứng nhà nước;
- b) Đối với hộ gia đình, cá nhân thì phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

Câu 128. Việc bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thực hiện thế nào?

Khoản 1 Điều 31 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 “Quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...” quy định:

Bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai được hiểu là thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho người thứ ba vay vốn theo quy định của Bộ Luật Dân sự (sau đây gọi chung là thế chấp bằng quyền sử dụng đất).

Câu 129. Việc đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận được quy định thế nào?

Khoản 2 Điều 31 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 “Quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...” quy định:

a) Trường hợp hồ sơ đăng ký thế chấp nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đó có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp ngay trong ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; nếu nhận hồ sơ sau ba (03) giờ chiều thì thực hiện thủ tục đăng ký chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo.

b) Trường hợp hồ sơ đăng ký thế chấp nộp tại Ủy ban nhân dân xã thì cán bộ địa chính xã (được uỷ quyền của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện) có trách nhiệm kiểm tra, nếu hồ sơ thế chấp hợp lệ thì làm thủ tục đăng ký thế chấp, ký xác nhận và đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã ngay trong ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo.

Câu 130. Việc đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa có giấy chứng nhận nhưng có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai được quy định thế nào?

Khoản 2 Điều 31 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 “Quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...” quy định:

Việc đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa có giấy chứng nhận nhưng có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai được thực hiện tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện phải có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp.

Câu 131. Thời hạn thống nhất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất bằng giấy chứng nhận quy định thế nào?

Điều 66 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 “Quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...” quy định:

1. Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2008, người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận mới được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trường hợp trước ngày 01 tháng 11 năm 2007 người sử dụng đất đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận và người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì vẫn được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Câu 132. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê được quy định thế nào?

Khoản 8 Điều 2 Nghị định 17/2006/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP quy định:

a) Đối với các Thành phố, thị xã, các khu đô thị mới của các thành phố, thị xã hoặc các khu đô thị mới được quy hoạch phát triển thành thành phố, thị xã, không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân dưới hình thức bán nền mà chưa xây dựng nhà ở. Chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế đối với diện tích đất đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng theo dự án được xét duyệt hoặc theo dự án thành phần của dự án đầu tư đã được xét duyệt; tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải sử dụng đúng mục đích, đúng nội dung xây dựng và tiến độ ghi trong dự án đó.

b) Đối với các khu vực khác, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các dự án đầu tư kinh doanh nhà ở được thực hiện như quy định tại điểm a khoản này, trường hợp có dự án đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng khu dân cư thì chủ đầu tư phải hoàn thành đúng với nội dung dự án đã được xét duyệt thì mới được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng đó cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân.

Câu 133. Thời điểm được thực hiện các quyền (chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp...) của người sử dụng đất quy định thế nào?

Điều 98 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật đất đai quy định:

1. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất do nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng phải nộp tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất không được phép chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc không được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì chỉ được thực hiện

các quyền của người sử dụng đất kể từ khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc cho ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi có quyết định đó;

c) Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất.

2. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho, quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất nông nghiệp do nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất được xác định từ khi quyết định giao đất có hiệu lực thi hành.

3. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho, quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất được xác định từ khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

4. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho, quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp được miễn nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật được xác định từ khi có quyết định giao đất, ký hợp đồng thuê đất.

5. Thời điểm người thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán và cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều 2 Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006.

G.LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Câu 134. Thế nào là kinh doanh bất động sản?

Khoản 2 Điều 4 quy định:

Kinh doanh bất động sản là việc bỏ vốn đầu tư tạo lập, mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lời.

Câu 135. Mua bán, chuyển nhượng bất động sản trả chậm, trả dần là gì?

Khoản 7 Điều 4 quy định:

Mua bán, chuyển nhượng bất động sản trả chậm, trả dần là việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản mà bên mua, bên nhận chuyển nhượng được trả chậm hoặc trả dần tiền mua, tiền chuyển nhượng bất động sản trong thời hạn thoả thuận trong hợp đồng.

Câu 136. Mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là gì?

Khoản 8 Điều 4 quy định:

Mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là việc mua bán nhà, công trình xây dựng mà tại thời điểm ký hợp đồng, nhà, công trình xây dựng đó chưa hình thành hoặc đang hình thành theo hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công và tiến độ cụ thể.

Câu 137. Những loại bất động sản nào được đưa vào kinh doanh?

Khoản 1 Điều 6 quy định:

1. Các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh bao gồm:
 - a) Các loại nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;
 - b) Quyền sử dụng đất được tham gia thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai;
 - c) Các loại bất động sản khác theo quy định của pháp luật.

Câu 138. Điều kiện đối với bất động sản đưa vào kinh doanh là gì?

Điều 7 quy định:

1. Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có các điều kiện sau đây:

- a) Thuộc đối tượng được phép kinh doanh;
- b) Đối với nhà, công trình xây dựng mới phải bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng; đối với nhà, công trình xây dựng đã qua sử dụng thì yêu cầu về chất lượng do các bên thoả thuận trong hợp đồng;
- c) Không có tranh chấp về quyền sở hữu;
- d) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- đ) Không nằm trong khu vực cấm xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- e) Có hồ sơ bao gồm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ hợp pháp chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật đối với nhà, công trình xây dựng đã có sẵn; giấy phép xây dựng hoặc hồ sơ dự án và thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt đối với nhà, công trình đang xây dựng; thiết kế bản vẽ thi công, hồ sơ hoàn công và biên bản nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng đối với nhà, công trình xây dựng thuộc dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng; hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công và tiến độ xây dựng nhà, công trình xây dựng đã được phê duyệt đối với nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

2. Quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh phải có các điều kiện sau đây:

- a) Thuộc đối tượng được phép kinh doanh;
- b) Có giấy tờ hợp pháp chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- c) Không có tranh chấp;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất;
- đ) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- e) Trường hợp chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất thuộc dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp thì phải có các công trình hạ tầng tương ứng với nội dung và tiến độ của dự án đã được phê duyệt.

Câu 139. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản là gì?

Điều 8 quy định:

1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, phải có vốn pháp định và đăng ký kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, đăng ký kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải có ít nhất một người có chứng chỉ môi giới bất động sản; khi kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản phải có ít nhất hai người có chứng chỉ định giá bất động sản; khi kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất hai người có chứng chỉ môi giới bất động sản, nếu có dịch vụ định giá bất động sản thì phải có ít nhất hai người có chứng chỉ định giá bất động sản.

3. Cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập phải đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật và có chứng chỉ môi giới bất động sản.

Câu 140. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản trong phạm vi nào?

Khoản 1 Điều 9 quy định:

1. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản trong phạm vi sau đây:

- a) Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- b) Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- c) Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
- d) Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất để cho thuê đất đã có hạ tầng ;
- đ) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê; thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại.

Câu 141. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh dịch vụ bất động sản trong phạm vi nào?

Khoản 2 Điều 9 quy định:

2. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh dịch vụ bất động sản trong phạm vi sau đây:

- a) Dịch vụ môi giới bất động sản;
- b) Dịch vụ định giá bất động sản;
- c) Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;

- d) Dịch vụ tư vấn bất động sản;
- đ) Dịch vụ đấu giá bất động sản;
- e) Dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- g) Dịch vụ quản lý bất động sản.

H. MỘT SỐ LUẬT KHÁC

Câu 142. Trường hợp nào người sở hữu nhà ở được cấp giấy chứng nhận?

Khoản 1 Điều 9 Luật Nhà ở quy định:

1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân tạo lập hợp pháp nhà ở; trường hợp chủ sở hữu nhà ở có yêu cầu thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở cho họ.

Câu 143. Điều kiện thế chấp nhà ở được quy định thế nào?

Điều 114 Luật Nhà ở quy định:

Chủ sở hữu nhà ở được thế chấp nhà ở để bảo đảm thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ nếu giá trị của nhà ở đó lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ nhưng chỉ được thế chấp tại một tổ chức tín dụng.

Câu 144. Khi thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung phải theo quy định gì?

Điều 115 Luật Nhà ở quy định:

Việc thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung phải được sự đồng ý bằng văn bản của các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có trách nhiệm liên đới trong việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự.

Câu 145. Thế chấp nhà ở đang cho thuê được quy định thế nào?

Điều 116 Luật Nhà ở quy định:

Chủ sở hữu nhà ở có quyền thế chấp nhà ở đang cho thuê nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà biết việc thế chấp. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở.

Trong trường hợp nhà ở đang thuê bị phát mãi để thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Câu 146. Nơi cư trú của công dân được quy định thế nào?

Điều 12 Luật Cư trú quy định:

1. Nơi cư trú của công dân là chỗ ở hợp pháp mà người đó thường xuyên sinh sống. Nơi cư trú của công dân là nơi thường trú hoặc nơi tạm trú.

Chỗ ở hợp pháp là nhà ở, phương tiện hoặc nhà khác mà công dân sử dụng để cư trú. Chỗ ở hợp pháp có thể thuộc quyền sở hữu của công dân hoặc được cơ

quan, tổ chức, cá nhân cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ theo quy định của pháp luật.

Nơi thường trú là nơi công dân sinh sống thường xuyên, ổn định, không có thời hạn tại một chỗ ở nhất định và đã đăng ký thường trú.

Nơi tạm trú là nơi công dân sinh sống ngoài nơi đăng ký thường trú và đã đăng ký tạm trú.

2. Trường hợp không xác định được nơi cư trú của công dân theo quy định tại khoản 1 Điều này thì nơi cư trú của công dân là nơi người đó đang sinh sống.

Câu 147. Việc ký, điểm chỉ trong văn bản công chứng được quy định thế nào?

Khoản 1 Điều 41 Luật Công chứng quy định:

Người yêu cầu công chứng, người làm chứng phải ký vào văn bản công chứng trước mặt công chứng viên.

Trong trường hợp người có thẩm quyền giao kết hợp đồng của tổ chức tín dụng, doanh nghiệp khác đã đăng ký chữ ký mẫu tại tổ chức hành nghề công chứng thì người đó có thể ký trước vào hợp đồng; công chứng viên phải đối chiếu chữ ký của họ trong hợp đồng với chữ ký mẫu trước khi thực hiện việc công chứng.

Câu 148. Công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản được quy định thế nào?

Điều 47 Luật Công chứng quy định:

1. Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản trong phạm vi Tỉnh, Thành phố trực thuộc trung ương nơi có bất động sản, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Nhiều bất động sản thuộc các Tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương khác nhau cùng được thế chấp để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ thì việc công chứng hợp đồng thế chấp đó do công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có trụ sở đặt tại Tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương nơi có một trong số bất động sản thực hiện.

3. Một bất động sản đã được thế chấp để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ và hợp đồng thế chấp đã được công chứng mà sau đó được tiếp tục thế chấp để bảo đảm cho một nghĩa vụ khác trong phạm vi pháp luật cho phép thì các hợp đồng thế chấp tiếp theo phải do công chứng viên đã công chứng hợp đồng thế chấp lần đầu thực hiện công chứng. Trường hợp công chứng viên công chứng hợp đồng thế chấp lần đầu chuyển sang tổ chức hành nghề công chứng khác, không còn hành nghề công chứng hoặc không thể thực hiện việc công chứng thì

công chứng viên thuộc tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hợp đồng thế chấp công chứng hợp đồng đó.

Câu 149. Khi doanh nghiệp bị phá sản, các khoản nợ chưa đến hạn được xử lý thế nào?

Điều 34 Luật Phá sản quy định:

Trường hợp Thẩm phán ra quyết định mở thủ tục thanh lý đối với doanh nghiệp, hợp tác xã thì các khoản nợ chưa đến hạn vào thời điểm mở thủ tục thanh lý được xử lý như các khoản nợ đến hạn, nhưng không được tính lãi đối với thời gian chưa đến hạn.

Câu 150. Khi doanh nghiệp bị phá sản, các khoản nợ được bảo đảm bằng tài sản thế chấp, cầm cố xử lý thế nào?

Điều 35 Luật Phá sản quy định:

Trường hợp Thẩm phán ra quyết định mở thủ tục thanh lý đối với doanh nghiệp, hợp tác xã thì các khoản nợ được bảo đảm bằng tài sản thế chấp hoặc cầm cố được xác lập trước khi Tòa án thụ lý đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản được ưu tiên thanh toán bằng tài sản đó; nếu giá trị tài sản thế chấp, cầm cố không đủ thanh toán số nợ thì phần nợ còn lại sẽ được thanh toán trong quá trình thanh lý tài sản của doanh nghiệp, hợp tác xã; nếu giá trị tài sản thế chấp, cầm cố lớn hơn số nợ thì phần chênh lệch được nhập vào giá trị tài sản còn lại của doanh nghiệp, hợp tác xã.

Câu 151. Khi mở thủ tục phá sản, Ngân hàng cho vay phải gửi giấy đòi nợ cho Tòa án vào thời điểm nào?

Điều 51 Luật Phá sản quy định:

1. Trong thời hạn sáu mươi ngày, kể từ ngày cuối cùng đăng báo về quyết định của tòa án mở thủ tục phá sản, các chủ nợ phải gửi giấy đòi nợ cho Tòa án, trong đó nêu cụ thể các khoản nợ, số nợ đến hạn và chưa đến hạn, số nợ có bảo đảm và không có bảo đảm mà doanh nghiệp, hợp tác xã phải trả. Kèm theo giấy đòi nợ là các tài liệu chứng minh về các khoản nợ đó. Hết thời hạn này các chủ nợ không gửi giấy đòi nợ đến Tòa án thì được coi là từ bỏ quyền đòi nợ.

2. Trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì thời gian có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan không tính vào thời hạn sáu mươi ngày quy định tại Khoản 1 Điều này.

Câu 152. Thẩm quyền và trách nhiệm chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký được quy định thế nào?

Khoản 1, 2 và 4 Điều 5 Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18 tháng 5 năm 2007 “về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký ” quy định:

1. Phòng Tư pháp huyện, quận, thị xã, Thành phố thuộc Tỉnh (sau đây gọi là Phòng Tư pháp cấp huyện) có thẩm quyền và trách nhiệm:

a) Chứng thực bản sao từ bản chính các giấy tờ, văn bản bằng tiếng nước ngoài;

b) Chứng thực chữ ký của người dịch trong các giấy tờ, văn bản từ tiếng nước ngoài sang tiếng Việt hoặc từ tiếng Việt sang tiếng nước ngoài; chứng thực chữ ký trong các giấy tờ, văn bản bằng tiếng nước ngoài.

Trưởng phòng, Phó Trưởng phòng Tư pháp cấp huyện thực hiện chứng thực các việc theo quy định tại Khoản 1 Điều này và đóng dấu của Phòng Tư pháp.

2. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã) có thẩm quyền và trách nhiệm:

a) Chứng thực bản sao từ bản chính các giấy tờ, văn bản bằng tiếng Việt;

b) Chứng thực chữ ký trong các giấy tờ, văn bản bằng tiếng Việt;

Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện chứng thực các việc theo quy định tại Khoản 2 Điều này và đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã.

4. Thẩm quyền chứng thực bản sao từ bản chính, chữ ký quy định tại điều này không phụ thuộc vào nơi cư trú của người yêu cầu chứng thực.

Câu 153. Thế nào là “bản sao”?

Khoản 2 Điều 2 Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18 tháng 5 năm 2007 “về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký ” quy định:

“Bản sao” là bản chụp, bản in, bản đánh máy, bản đánh máy vi tính hoặc bản viết tay có nội dung đầy đủ, chính xác như sổ gốc hoặc bản chính.

PHẦN II
NHỮNG ĐIỀU CẦN BIẾT
VỀ QUYẾT ĐỊNH SỐ 1300/QĐ-HĐQT-TDHO
(Ban hành ngày 03 tháng 12 năm 2007)

Câu 154: Phạm vi điều chỉnh của Quyết định số 1300/QĐ-HĐQT-TDHO ngày 03 tháng 12 năm 2007 của HĐQT - NHNo Việt Nam là gì?

Trả lời: Theo Điều 1 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1300/QĐ-HĐQT-TDHO thì: “Các biện pháp bảo đảm tiền vay tại Quy định này được áp dụng đối với Sở giao dịch, các Chi nhánh, Công ty có hoạt động cho vay, bảo lãnh và các hình thức cấp tín dụng khác trong hệ thống NHNo&PTNT Việt Nam và khách hàng vay vốn”.

Câu 155: Thế nào là vật chính, vật phụ?

Trả lời: Khoản 9 Điều 3 quy định:

- Vật chính là vật độc lập, có thể khai thác công dụng theo tính năng.
- Vật phụ là vật trực tiếp phục vụ cho việc khai thác công dụng của vật chính, là một bộ phận của vật chính, nhưng có thể tách rời vật chính. Khi thực hiện nghĩa vụ chuyển giao vật chính, thì phải chuyển giao cả vật phụ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Thí dụ: Trong một căn hộ gia đình đã hoàn thiện: Căn hộ là vật chính, các đồ dùng nội thất là vật phụ. Khi chuyển nhượng căn hộ thì đồng thời chuyển giao cả nội thất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Câu 156: Trong trường hợp nào thì Ngân hàng được coi là bên nhận bảo đảm ngay tình?

Trả lời: Khoản 12 Điều 3 quy định:

“**Bên nhận bảo đảm ngay tình** là bên nhận bảo đảm trong trường hợp không biết và không thể biết về việc bên bảo đảm không có quyền dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự”.

Thí dụ 1: Ông A uỷ quyền cho Ông B trông nom vườn cây lâu năm thuộc quyền sở hữu của ông A;

Phạm vi uỷ quyền: Trông coi, chăm sóc và hưởng 1/3 hoa lợi hàng năm;

Thời hạn uỷ quyền: 02 năm.

Tuy nhiên ông B không trả 2/3 hoa lợi cho Ông A và thực tế đã chiếm hữu 03 năm.

Như vậy Ông B đã chiếm hữu không có căn cứ pháp luật (01 năm và toàn bộ số hoa lợi phải trả cho ông A).

Thí dụ 2: Chị B nhặt được sợi dây chuyền vàng 02 lượng;

Theo Điều 187 - Bộ Luật Dân sự - nếu chị B không biết ai là chủ sở hữu thì phải thông báo hoặc nộp cho UBND xã, phường, cơ quan công an cơ sở gần nhất.

Việc chiếm hữu của chị B từ lúc nhặt được đến khi trả (nếu biết chủ) hoặc khi giao nộp (nếu chưa biết chủ) là chiếm hữu có căn cứ pháp luật.

Nhưng chị B không thông báo/ không nộp mà đưa cho mẹ giữ .Như vậy chị B đã chiếm hữu không có căn cứ pháp luật.

Bà mẹ chị B đem cầm cố vay NHNo. Trong trường hợp này NHNo là bên nhận bảo đảm ngay tình.

Câu 157: Thế nào là nghĩa vụ trong tương lai?

Trả lời: Khoản 14 Điều 3 quy định: “**Nghĩa vụ trong tương lai** là nghĩa vụ dân sự mà giao dịch dân sự làm phát sinh nghĩa vụ đó được xác lập sau khi giao dịch bảo đảm được giao kết”.

Thí dụ 1: NHNo và khách hàng ký Hợp đồng tín dụng năm 2007 nhưng quý I năm 2008 mới giải ngân. Như vậy nghĩa vụ trả nợ chỉ phát sinh sau khi khách hàng đã nhận nợ.

Thí dụ 2: NHNo và khách hàng ký Hợp đồng thế chấp bằng tài sản hình thành trong tương lai. Nghĩa vụ về tài sản chỉ phát sinh khi tài sản đã hoàn thiện, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của khách hàng vay và được đăng ký giao dịch bảo đảm.

Câu 158: Thế nào là nghĩa vụ có điều kiện?

Trả lời: Nghĩa vụ có điều kiện là nghĩa vụ mà việc thực hiện nghĩa vụ đó được bảo đảm bằng một hoặc nhiều giao dịch bảo đảm.

Thí dụ: NHNo cho khách hàng vay 100 triệu đồng với điều kiện phải cầm cố/thế chấp/bảo lãnh toàn bộ hay một phần cho nghĩa vụ trả nợ (100 triệu đồng).

Câu 159: Thế nào là tài sản hình thành trong tương lai?

Trả lời: Khoản 2 Điều 4 quy định:

“Tài sản hình thành trong tương lai là tài sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập hoặc giao dịch bảo đảm được giao kết. Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm cả tài sản đã được hình thành tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm, nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm mới thuộc sở hữu của bên bảo đảm”.

Thí dụ 1: NHNo cho Doanh nghiệp vay để đầu tư dự án thủy điện và chấp nhận cho Doanh nghiệp thế chấp bằng chính nhà máy thủy điện khi đã hoàn thiện và nghiệm thu, thuộc quyền sở hữu/ quản lý sử dụng của Doanh nghiệp.

Như vậy toàn bộ nhà máy chỉ có và trở thành tài sản bảo đảm khi đã hoàn thành được nghiệm thu đưa vào sử dụng, được đăng ký giao dịch bảo đảm.

Thí dụ 2: NHNo cho doanh nghiệp A vay và chấp nhận cho doanh nghiệp được thế chấp bằng hàng hoá, vật tư mua của Doanh nghiệp B. Khi giao kết hợp đồng bảo đảm thì hàng hoá chưa có trong kho, nhưng đã có hợp đồng mua, bán; Hàng hoá, vật tư đó chỉ có và thuộc quyền của bên bảo đảm khi đã nhập kho, hạch toán sổ sách.

Câu 160: Trong trường hợp nào người sử dụng đất không có giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nhưng vẫn được thế chấp vay vốn ngân hàng?

Trả lời: Tiết a Điểm 4.1 Khoản 4 Điều 4 quy định:

“Trường hợp trước ngày 01 tháng 11 năm 2007 người sử dụng đất đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận và người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì vẫn được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất”.

Thí dụ 1: Ông A đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã xác nhận là đủ và hợp lệ nhưng do các nguyên nhân:

+ Chưa hoàn thiện thủ tục cấp cho ông A;

+ Ông A chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính/không được phép chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính/ không được ghi nợ nghĩa vụ tài chính nên Ông A chưa được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông A chứng minh được những nguyên nhân trên là đúng thì sẽ được NHNo xem xét để nhận bảo đảm.

Thí dụ 2: Ông B đang sử dụng đất ổn định, được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp, có một trong các loại giấy tờ sau:

+ Những giấy tờ về quyền sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà,

Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà Miền Nam Việt Nam, Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam cấp;

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính;

+ Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho Quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa;

+ vv....(theo điểm d, đ, e khoản 1; khoản 2; khoản 5 Điều 50 Luật Đất đai).

Cả 02 trường hợp trên, Ông A và Ông B đều được thế chấp Quyền sử dụng đất.

Câu 161: Thời điểm nào người sử dụng đất được thực hiện các quyền thế chấp, chuyển đổi, chuyển nhượng?

Trả lời: Theo Điều 98 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 thì thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất quy định như sau:

1. Đối với đất giao có thu tiền sử dụng đất:

+ Trường hợp không được phép chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính/không được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì chỉ được thực hiện các quyền khi đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính;

+ Trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính/được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì được thực hiện các quyền kể từ khi có quyết định đó;

+ Trường hợp được phép chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính/được ghi nợ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì được thực hiện các quyền kể từ khi có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất.

2. Đối với đất nông nghiệp do nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân không thu tiền sử dụng đất: Người sử dụng đất được thực hiện các quyền kể từ khi quyết định giao đất có hiệu lực thi hành.

3. Đối với đất chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất: Người sử dụng đất được thực hiện các quyền từ khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính.

4. Đối với đất được miễn thực hiện nghĩa vụ tài chính: người sử dụng đất được thực hiện các quyền từ khi có quyết định giao đất, ký hợp đồng thuê đất.

5. Đối với đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê:

5.1. Đối với các thành phố, thị xã, các khu đô thị mới, chủ đầu tư được chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho Tổ chức kinh tế đối với diện tích đất đã

hoàn thành việc đầu tư xây dựng đồng bộ cơ sở hạ tầng theo dự án được xét duyệt hoặc theo dự án thành phần của dự án đầu tư đã được xét duyệt;

5.2. Đối với các khu vực khác, việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của các dự án đầu tư kinh doanh nhà ở được thực hiện như điểm 5.1 nêu trên; trường hợp có dự án đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng khu dân cư thì chủ đầu tư phải hoàn thành đúng với nội dung dự án đã được xét duyệt thì mới được chuyển nhượng QSDĐ gắn với hạ tầng đó.

Câu 162: Trong trường hợp giao dịch bảo đảm được giao kết hợp pháp và có giá trị pháp lý đối với người thứ ba, Tòa án có được kê biên để thực hiện nghĩa vụ khác của bên bảo đảm?

Trả lời: Khoản 5 Điều 4 quy định:

“Trong trường hợp giao dịch bảo đảm được giao kết hợp pháp và có giá trị pháp lý đối với người thứ ba thì Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác không được kê biên tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ khác của bên bảo đảm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

Thí dụ 1: Công ty A thế chấp cho NHNo một lô đất để cho công ty B vay vốn, Hợp đồng bảo đảm đã công chứng, đăng ký Giao dịch bảo đảm. Công ty B có tranh chấp kinh tế với công ty C và công ty C đã kiện công ty B ra Tòa kinh tế. Tòa án xử công ty C thắng kiện, buộc công ty B phải bồi thường cho công ty C, nhưng không được kê biên lô đất đã thế chấp cho NHNo để thi hành án.

Thí dụ 2: Vợ chồng Ông A cùng ký Hợp đồng bảo đảm, thế chấp cho NHNo một xe ô tô (đây là tài sản chung), đã đăng ký Giao dịch bảo đảm. Sau đó Tòa án xử cho ly hôn và phân chia tài sản, nhưng không được kê biên xe ô tô đó để xử lý chia cho 2 vợ chồng.

Câu 163: Trường hợp nào khách hàng vay được dùng tài sản có giá trị nhỏ hơn, bằng hoặc lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ nợ?

Trả lời: Khoản 1 Điều 6 quy định:

“Trường hợp bên bảo đảm dùng một tài sản để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự theo quy định tại khoản 1 Điều 324 Bộ Luật Dân sự thì chỉ nhánh NHNo và khách hàng vay có thể thỏa thuận dùng tài sản có giá trị nhỏ hơn, bằng hoặc lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm theo Điều 48 Quy định này, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

Thí dụ 1: Khách hàng và NHNo ký hạn mức tín dụng là 01 tỷ đồng. Hạn mức được rút vốn nhiều lần (nhiều nghĩa vụ nợ). Hai bên có thể thỏa thuận giá trị tài sản bảo đảm là 1,5 tỷ/ 01 tỷ/ 0,5 tỷ/bằng không (0).

Thí dụ 2: Ngày 01/01/2008 khách hàng vay 01 tỷ đồng, thế chấp bằng căn hộ trị giá 1,5 tỷ đồng. Ngày 02/02/2008 khách hàng có nhu cầu vay tiếp 0,5

tỷ. Trường hợp này NHNo và khách hàng có thể thoả thuận cho vay 1,5 tỷ đồng và thế chấp bằng tài sản trị giá 1,5 tỷ đồng nếu thoả mãn các điều kiện theo quy định của NHNo Việt Nam.

Câu 164: Giá trị tài sản bảo đảm tại thời điểm ký kết Hợp đồng bảo đảm có được dùng làm căn cứ để xử lý tài sản?

Trả lời: Khoản 2 Điều 6 quy định:

“Tài sản bảo đảm tiền vay được xác định giá trị tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm; việc xác định giá trị tại thời điểm chỉ làm cơ sở xác định mức cho vay của NHNo Việt Nam, không áp dụng khi xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Việc xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay phải được lập thành văn bản riêng hoặc ghi vào hợp đồng tín dụng”.

Thí dụ 1: Ngày 01/01/2008 NHNo và ông A ký Hợp đồng bảo đảm với tài sản là 01 căn hộ 03 tầng, diện tích đất là 45 m², trị giá theo thoả thuận là 02 tỷ đồng; thời hạn vay 02 năm. Hết hạn ông A không trả được nợ, NHNo phải xử lý (đấu giá) căn hộ để thu hồi vốn. Giá trị căn hộ được xác định khi đấu giá có thể lớn hơn 02 tỷ đồng hoặc có thể nhỏ hơn 02 tỷ đồng tùy thuộc vào giá thị trường bất động sản tại thời điểm đấu giá.

Thí dụ 2: Ngày 01/02/2008 NHNo cho ông B vay, cầm cố bằng 1.000 cổ phiếu của Công ty C. Giá trị của 1.000 cổ phiếu được xác định theo thị giá khi ký Hợp đồng bảo đảm là 01 tỷ đồng. Theo thoả thuận trong Hợp đồng bảo đảm, khi giá trị của cổ phiếu giảm xuống còn 60% so với giá trị khi cho vay, NHNo được quyền chủ động bán cổ phiếu để thu hồi nợ. Khách hàng không thể yêu cầu NHNo thanh toán theo giá trị cổ phiếu là 01 tỷ đồng.

Câu 165: Giá trị tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất được xác định thế nào?

Trả lời: Khoản 4 Điều 6 quy định:

“ 4.1. Giá trị quyền sử dụng đất trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất thì được xác định theo giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương qui định, không khấu trừ giá trị quyền sử dụng đất đối với thời gian đã sử dụng.

4.2. Giá trị quyền sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc quy định tại điểm 4.1 khoản 4 Điều này thì do chi nhánh NHNo và khách hàng vay thoả thuận theo giá đất thực tế chuyển nhượng ở địa phương đó tại thời điểm thế chấp”.

Thí dụ 1: Ông A được UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giao 03 ha đất trồng cây hàng năm, 03 ha đất nuôi trồng thủy sản, 03 ha đất làm

muối (đất thuộc hạn điền và được giao không thu tiền sử dụng đất). Thời hạn giao lâu dài. Ông A đã sử dụng 10 năm. Ông A thế chấp cho NHNo để vay vốn. NHNo căn cứ vào giá đất do UBND tỉnh quy định và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 hàng năm để xác định giá trị, không khấu trừ giá trị đối với thời gian 10 năm ông A đã sử dụng.

Thí dụ 2: Doanh nghiệp A được UBND tỉnh giao 50 ha đất, có thu tiền sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng nhà máy thủy điện. Doanh nghiệp thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà máy điện (tài sản hình thành trong tương lai) cho NHNo để vay vốn. NHNo và Doanh nghiệp căn cứ vào giá đất UBND tỉnh quy định, giá đất thị trường, điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng... để thỏa thuận giá đất.

Thí dụ 3: Ông A được UBND huyện giao 50 ha đất trồng cây lâu năm (vì Ông A thuộc tỉnh miền núi), trong đó 30 ha thuộc hạn điền và thuộc loại đất không phải nộp tiền sử dụng đất, còn lại 20 ha vượt hạn điền nên ông A phải nộp tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng 50 năm. Ông A thế chấp Quyền sử dụng đất và rừng cây lâu năm cho NHNo để vay vốn. Giá trị Quyền sử dụng đất được xác định như sau:

+ 30 ha đất trong hạn điền, không phải nộp tiền sử dụng đất, giá trị Quyền sử dụng đất tính theo giá đất do UBND tỉnh quy định hàng năm (*Thí dụ 1*).

+ 20 ha đất vượt hạn điền, phải nộp tiền sử dụng đất, NHNo và Ông A căn cứ vào giá đất UBND tỉnh quy định, giá đất thị trường, điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng... để thỏa thuận giá đất (*Thí dụ 2*).

Câu 166: Hai hộ nông dân chuyển nhượng đất nông nghiệp cho nhau (đất được giao không thu tiền sử dụng đất). Người nhận chuyển nhượng đã sử dụng sang mục đích khác. Khi nhận thế chấp, NHNo tính giá trị Quyền sử dụng đất theo giá đất thực tế chuyển nhượng được không?

Trả lời: Việc xác định giá trị quyền sử dụng đất phải thực hiện theo Khoản 4 Điều 6 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1300/QĐ-HĐQT-TDHo.

Trong trường hợp này, mục đích sử dụng đất chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi, vẫn là đất nông nghiệp được giao không thu tiền. Do đó vẫn tính giá trị Quyền sử dụng đất theo giá đất do UBND tỉnh quy định hàng năm không khấu trừ giá trị Quyền sử dụng đất đối với thời gian đã sử dụng.

Thí dụ: Ông A được UBND huyện giao 03 ha đất trồng cây hàng năm (trồng lúa), đất được giao thuộc đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, có đầy đủ giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Nhưng ông A không trồng lúa mà chuyển sang nuôi tôm và đã sang nhượng cho Ông B theo giá thị trường là 150 triệu đồng, được UBND xã xác nhận việc chuyển nhượng (theo Luật Đất đai thì việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất phải do UBND huyện quyết định). Sau đó ông B thế chấp cho NHNo để vay vốn.

Trong trường hợp này, NHNo vẫn xác định giá trị Quyền sử dụng đất theo giá đất do UBND tỉnh, thành phố quy định, không khấu trừ giá trị Quyền sử dụng đất đối với thời gian 02 ông đã sử dụng.

Câu 167: Trường hợp nào được giao đất không thu tiền sử dụng đất?

Trả lời: Điều 33 Luật Đất đai quy định:

“Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, được giao đất nông nghiệp theo hạn mức quy định tại Điều 70 của Luật này;

2. Tổ chức sử dụng đất vào mục đích nghiên cứu, thí nghiệm, thực nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

3. Đơn vị vũ trang nhân dân được nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh;

4. Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo các dự án của Nhà nước;

5. HTX nông nghiệp sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở HTX, sân phơi, nhà kho; xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

6. Người sử dụng đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp quy định tại Điều 88 của Luật này; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

7. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 99 của Luật này”.

Câu 168: Trường hợp nào được giao đất có thu tiền sử dụng đất?

Trả lời: Điều 34 Luật Đất đai quy định:

“ Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở;
2. Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
3. Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được giao đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;
5. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được giao đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;
6. Tổ chức kinh tế được giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
7. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất để thực hiện các dự án đầu tư ”.

Câu 169: Dựa trên cơ sở nào để thỏa thuận giá trị tài sản bảo đảm tiền vay?

Trả lời: Khoản 3 Điều 6 quy định:

“Giá trị tài sản bảo đảm tiền vay do chi nhánh NHNo, khách hàng vay, bên bảo lãnh thỏa thuận trên cơ sở giá thị trường tại thời điểm xác định, có tham khảo 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, trừ trường hợp giá trị quyền sử dụng đất nêu tại điểm 4.1 khoản 4 Điều này”.

Thí dụ:

+ Đối với *Cổ phiếu, trái phiếu đã niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán sẽ căn cứ vào:* Tổ chức phát hành, mệnh giá, thị giá, xu hướng giao dịch trên thị trường chứng khoán - quan hệ cung cầu, thương hiệu doanh nghiệp...

+ Đối với *Trái phiếu chưa niêm yết sẽ căn cứ vào:* Tổ chức phát hành, thời hạn thanh toán, mệnh giá, lãi suất, hình thức trả lãi.

+ Đối với *Phương tiện vận tải sẽ căn cứ vào:* Năm sản xuất, giá mua, thương hiệu doanh nghiệp - hãng sản xuất, thời gian đã sử dụng - khấu hao, giá trị còn lại trên sổ sách...

Câu 170: Quyền của NHNo đối với một phần hoặc toàn bộ tài sản khi khách hàng thế chấp bằng tài sản hình thành trong tương lai được quy định thế nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 8 quy định:

“Trong trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản hình thành trong tương lai thì khi bên bảo đảm có quyền sở hữu một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm, chi nhánh NHNo có các quyền đối với một phần hoặc toàn bộ tài sản đó. Đối với tài sản pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu mà bên bảo đảm chưa đăng ký thì chi nhánh NHNo vẫn có quyền xử lý tài sản khi đến hạn xử lý”.

Thí dụ 1: Công ty A xin vay NHNo để xây dựng nhà máy điện, đồng ý thế chấp bằng Quyền sử dụng đất và toàn bộ nhà máy điện khi hoàn thành.

Trường hợp này, Quyền sử dụng đất là tài sản đã có (tài sản hiện hữu); nhà máy điện là tài sản hình thành trong tương lai (tài sản chưa có thực). NHNo có quyền đối với Quyền sử dụng đất ngay khi Công ty thế chấp, còn đối với nhà máy, NHNo chỉ có quyền khi đã hoàn thiện, được nghiệm thu, được hạch toán vào tài sản cố định của Công ty.

Thí dụ 2: Ông A xin vay NHNo để mua 01 ô tô của Công ty Cửu Long và thoả thuận dùng chính chiếc xe đã mua làm tài sản thế chấp. Hợp đồng bảo đảm đã ký kết và đăng ký Giao dịch bảo đảm.

Trong thời gian Ông A chưa đăng ký quyền sở hữu, nếu có vi phạm hoặc khi đến hạn, NHNo vẫn có quyền xử lý để thu hồi nợ.

Thí dụ 3: Công ty A cầm cố cho NHNo bộ “vận đơn” để vay vốn. Trong trường hợp này “vận đơn” là giấy tờ chứng minh quyền đối với hàng hoá ghi trong vận đơn (vật có thực), còn hàng hoá là tài sản có trong tương lai (khi nhập kho). Khi đến hạn hoặc Công ty vi phạm, NHNo vẫn có quyền xử lý số hàng hoá ghi trong vận đơn theo quy định tại Khoản 2 Điều 75 Quy định này.

Thí dụ 4: NHNo cho Ông A vay 100 triệu đồng để góp vốn cùng Ông B mua 01 con tàu biển trị giá 500 triệu đồng và thế chấp bằng quyền góp vốn. Như vậy NHNo có quyền đối với con tàu tương ứng với giá trị vốn góp (1/5 con tàu).

Câu 171: Công chứng là gì?

Trả lời: Điều 2 Luật Công chứng quy định: “*Công chứng là việc công chứng viên chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch khác (sau đây gọi là hợp đồng, giao dịch) bằng văn bản mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng*”.

Câu 172: Việc ký, điểm chỉ trong văn bản công chứng được quy định thế nào?

Trả lời: Khoản 1 và 2 Điều 41 Luật Công chứng quy định:

“1. Người yêu cầu công chứng, người làm chứng phải ký vào văn bản công chứng trước mặt công chứng viên.

Trong trường hợp người có thẩm quyền giao kết hợp đồng của Tổ chức tín dụng, doanh nghiệp khác đã đăng ký chữ ký mẫu tại tổ chức hành nghề công chứng thì người đó có thể ký trước vào hợp đồng; công chứng viên phải đối chiếu chữ ký của họ trong hợp đồng với chữ ký mẫu trước khi thực hiện việc công chứng.

2. Việc điểm chỉ thay thế việc ký trong văn bản công chứng trong các trường hợp người yêu cầu công chứng, người làm chứng không ký được do khuyết tật hoặc không biết ký. Khi điểm chỉ, người yêu cầu công chứng, người làm chứng sử dụng ngón trỏ phải; nếu không điểm chỉ được bằng ngón trỏ phải thì điểm chỉ bằng ngón trỏ trái; trường hợp không thể điểm chỉ bằng hai ngón trỏ đó thì điểm chỉ bằng ngón khác và phải ghi rõ việc điểm chỉ đó bằng ngón nào, của bàn tay nào”.

Câu 173: Trường hợp nào bắt buộc phải công chứng?

Trả lời: Khoản 2, 3 và 4 Điều 9 quy định: Các Hợp đồng bảo đảm bắt buộc phải công chứng gồm:

“2. Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất .

Đối với hộ gia đình, cá nhân thì có thể lựa chọn hình thức chứng nhận của cơ quan công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất theo quy định tại Điều 130 Luật Đất đai.

Trường hợp thế chấp, bảo lãnh góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao thì phải có xác nhận của Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao.

3. Hợp đồng thế chấp, cầm cố, bảo lãnh bằng tài sản thực hiện nhiều nghĩa vụ tại các tổ chức tín dụng.

4. Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng nhà ở phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở tại đô thị, chứng thực của Ủy ban nhân dân xã đối với nhà ở tại nông thôn”.

Câu 174: Khoản 1.2, 1.3, 1.4 Điều 10 có mâu thuẫn với Điều 388 và Điều 405 Bộ Luật Dân sự?

Trả lời: Điều 388 quy định: “Hợp đồng dân sự là sự thoả thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự”

Điều 405 quy định: Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”.

Việc quy định như Khoản 1.2, 1.3, 1.4 Điều 10 (thực chất là viết lại theo Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP) là có sự không phù hợp với quy định của Bộ Luật Dân sự. Cục Đăng ký quốc gia về giao dịch bảo đảm đã biết vấn đề này và sẽ tham mưu cho Chính phủ sửa đổi.

Câu 175: Thời điểm giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với người thứ ba từ khi nào?

Trả lời: Điều 11 quy định:

“1. Giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký. Thời điểm đăng ký được xác định theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

2. Việc thay đổi một hoặc các bên tham gia giao dịch bảo đảm không làm thay đổi thời điểm giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với người thứ ba”

Thí dụ 1: Công ty A là đơn vị hạch toán phụ thuộc, được Tổng công ty B uỷ quyền dùng dây chuyền máy móc thiết bị thế chấp cho NHNo để vay vốn. Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm ghi: “Nhận đăng ký ngày 05/9/2007”. Như vậy Giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với Tổng công ty B (người thứ ba) từ 05/9/2007.

Trong trường hợp Công ty A sáp nhập vào Công ty C thuộc Tổng công ty B/ được tách ra thành Công ty độc lập lấy tên là Công ty D theo Quyết định của Tổng công ty B (thay đổi một trong các bên tham gia Giao dịch bảo đảm). Khi có tranh chấp hoặc xử lý tài sản thì thời điểm xem xét giá trị pháp lý của Giao dịch bảo đảm vẫn là ngày 05/9/2007.

Thí dụ 2: Ông A có căn hộ đang cho anh B thuê, sau đó đem thế chấp vay vốn NHNo. Trước khi thế chấp Ông A có thông báo cho anh B; Giao dịch bảo đảm được đăng ký ngày 10/9/2007. Như vậy Giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với anh B từ 10/9/2007.

Thí dụ 3: Tháng 12/2007 NHNo bán 02 khoản nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần. Thời điểm Giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với Ngân hàng thương mại cổ phần vẫn là 05/9/2007 và 10/9/2007.

Câu 176: Việc quy định các trường hợp phải đăng ký giao dịch bảo đảm theo Điều 12 Quy định này và Điều 2 Nghị định 08/2000/NĐ-CP ngày 10/3/2000 “về đăng ký giao dịch bảo đảm” có sự khác biệt. Cần hiểu và thực hiện thế nào?

Trả lời: Điểm 2 Điều 80 của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định: “Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật về cùng một vấn đề do cùng một cơ quan ban hành mà có quy định khác nhau, thì áp dụng quy định của văn bản được ban hành sau”.

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP và Nghị định số 08/2000/NĐ-CP cùng do Chính phủ ban hành, Điều 12 Nghị định 163 và Điều 2 Nghị định 08 cùng quy định về một vấn đề (các trường hợp phải đăng ký giao dịch bảo đảm).

Như vậy, trong trường hợp này thực hiện theo Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP.

Câu 177: Trường hợp nào giao dịch bảo đảm vừa phải có chứng nhận của cơ quan công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã phường, thị trấn nơi có đất vừa phải đăng ký Giao dịch bảo đảm?

Trả lời: Khoản 1 Điều 130 Luật Đất đai quy định: ” *Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã phường, thị trấn nơi có đất*”.

Như vậy đối chiếu khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP, khoản 1 Điều 130 Luật Đất đai và Luật Công chứng thì các giao dịch bảo đảm vừa phải có chứng nhận của cơ quan công chứng nhà nước vừa phải đăng ký Giao dịch bảo đảm gồm:

- Các Hợp đồng thế chấp bằng Quyền sử dụng đất, nhà ở;
- Các Hợp đồng thế chấp, cầm cố, bảo lãnh có sự thoả thuận của các bên tham gia giao dịch bảo đảm.

Câu 178: Trường hợp nào giao dịch bảo đảm được đăng ký tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 2.2 Điểm 2 Mục I Thông tư số 06/2006/TT-BTP ngày 28 tháng 9 năm 2006, các trường hợp sau đây được đăng ký tại Trung tâm Đăng ký giao dịch bảo đảm của Cục Đăng ký quốc gia:

- Ô tô, xe máy, các phương tiện giao thông cơ giới đường bộ khác; các phương tiện giao thông đường sắt;
- Tàu cá; các phương tiện giao thông đường thủy nội địa;
- Máy móc, thiết bị, dây chuyền sản xuất, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, hàng tiêu dùng, các hàng hoá khác, kim khí quý, đá quý;
- Tiền Việt Nam, ngoại tệ;
- Cổ phiếu, trái phiếu, hối phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi, séc và các loại giấy tờ có giá khác theo quy định của pháp luật, trị giá được thành tiền và được phép giao dịch;

- Quyền tài sản phát sinh từ quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp, quyền đối với giống cây trồng; quyền đòi nợ, các quyền tài sản khác thuộc sở hữu của bên bảo đảm phát sinh từ hợp đồng hoặc từ các căn cứ pháp luật khác;
- Quyền tài sản đối với phần vốn góp trong doanh nghiệp;
- Quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự theo quy định của pháp luật;
- Lợi tức, quyền được nhận số tiền bảo hiểm đối với tài sản bảo đảm hoặc các lợi ích khác thu được từ tài sản bảo đảm;
- Các động sản khác theo quy định tại khoản 2 Điều 174 Bộ luật Dân sự;
- Các tài sản gắn liền với đất không thuộc các trường hợp đăng ký tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất.

Câu 179: Trường hợp nào giao dịch bảo đảm được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất?

Trả lời: Khoản 2 Mục I Thông tư Liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16 tháng 6 năm 2005 quy định các trường hợp đăng ký thế chấp, bảo lãnh tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gồm:

- Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;
- Thế chấp, bảo lãnh bằng nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây rừng, cây lâu năm (sau đây gọi chung là tài sản gắn liền với đất);
- Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai;
- Thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.

Câu 180: Trường hợp nào tài sản bảo đảm không thuộc sở hữu của bên bảo đảm thì chủ sở hữu có quyền đòi lại tài sản?

Trả lời: Khoản 1 Điều 13 quy định: “*Trong trường hợp bên bảo đảm dùng tài sản không thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự thì chủ sở hữu có quyền đòi lại tài sản theo quy định tại các Điều 256, 257 và 258 Bộ Luật Dân sự và khoản 2 Điều này*”. Cụ thể là:

Điều 256 Bộ Luật Dân sự quy định:

“Chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp có quyền yêu cầu người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật đối với tài sản thuộc quyền sở hữu hoặc quyền chiếm hữu hợp pháp của mình phải trả lại tài sản đó trừ trường hợp quy định tại Điều 247 của Bộ Luật Dân sự.

Trong trường hợp tài sản đang thuộc sự chiếm hữu của người chiếm hữu ngay tình thì áp dụng Điều 257 và Điều 258 của Bộ Luật Dân sự”.

Điều 257 Bộ Luật Dân sự quy định:

“Chủ sở hữu có quyền đòi lại động sản không phải đăng ký quyền sở hữu từ người chiếm hữu ngay tình trong trường hợp người chiếm hữu ngay tình có được động sản này thông qua hợp đồng không có đền bù với người không có quyền định đoạt tài sản; trong trường hợp hợp đồng này là hợp đồng có đền bù thì chủ sở hữu có quyền đòi lại động sản nếu động sản đó bị lấy cắp, bị mất hoặc trường hợp khác bị chiếm hữu ngoài ý chí của chủ sở hữu”.

Điều 258 Bộ Luật Dân sự quy định

“Chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu và bất động sản, trừ trường hợp người thứ ba chiếm hữu ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị huỷ, sửa”.

Thí dụ 1: Nếu chứng minh đầy đủ cơ sở pháp lý, Ông A có quyền đòi lại sợi dây chuyền mẹ chị B đã cầm cố vay NHNo (Thí dụ 2 câu 3) vì mẹ chị B đã chiếm hữu không có căn cứ pháp luật và NHNo là người chiếm hữu ngay tình. Đây là trường hợp hợp đồng không có đền bù. NHNo có trách nhiệm thu hồi nợ từ bà B bằng các nguồn khác.

Thí dụ 2: Công ty A có nhà kho để chứa hàng (động sản không phải đăng ký quyền sở hữu). Công ty B có hàng và thuê kho của Công ty A để gửi. Đây là hợp đồng có đền bù.

Nhưng Công ty A lại thế chấp kho hàng cho NHNo. Công ty B có quyền đòi lại hàng hoá đã thế chấp từ NHNo và Công ty A có trách nhiệm đền bù những thiệt hại cho Công ty B.

Thí dụ 3: Ông A là chủ sở hữu một con tàu (động sản phải đăng ký quyền sở hữu). Con ông A lấy các giấy tờ liên quan đem thế chấp vay NHNo, trên hồ sơ vay vốn và hồ sơ bảo đảm không có chữ ký của ông A. Trường hợp này Ông A có quyền đòi lại tài sản đã thế chấp.

Thí dụ 4: NHNo bán đấu giá căn hộ của ông A do ông A không có khả năng thanh toán nợ và Ông B mua căn hộ do đấu giá thành công.

Sau đó ông C kiện ra toà (vì có tranh chấp với Ông A) và toà đã xử và tuyên án: ông B không phải trả lại nhà cho ông C. Trường hợp này Ông A, Ông C không có quyền đòi lại tài sản.

Câu 181: Thứ tự ưu tiên thanh toán cao nhất khi xử lý tài sản bảo đảm đối với Bên bán có bảo lưu quyền sở hữu và Bên cho thuê được quy định thế nào?

Trả lời: Khoản 2 Điều 13 quy định: “*Trong trường hợp tài sản bảo đảm là tài sản mua trả chậm, trả dần, tài sản thuê có thời hạn từ một năm trở lên của doanh nghiệp, cá nhân có đăng ký kinh doanh gồm máy móc, thiết bị hoặc động sản khác không thuộc diện phải đăng ký quyền sở hữu và hợp đồng mua trả chậm, trả dần, hợp đồng thuê được đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm có thẩm quyền trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày giao kết hợp đồng mua trả chậm, trả dần, hợp đồng thuê thì bên bán có bảo lưu quyền sở hữu, bên cho thuê có thứ tự ưu tiên thanh toán cao nhất khi xử lý tài sản bảo đảm*”.

Thí dụ 1: Công ty A bán cho Công ty B một dây chuyền máy may công nghiệp (tài sản không thuộc diện phải đăng ký quyền sở hữu) theo phương thức trả chậm trong một năm, trả dần theo từng quý (số tiền từng lần và thời điểm trả tiền được quy định rõ trong hợp đồng mua bán) và thoả thuận Công ty A có quyền bảo lưu đối với dây chuyền máy may đó.

Công ty B thế chấp cho NHNo bằng chính dây chuyền máy móc đó và đã thực hiện đăng ký GDBĐ.

Khi có tranh chấp và xử lý tài sản bảo đảm (dây chuyền máy may), Công ty A được xếp thứ tự ưu tiên thanh toán cao nhất.

Thí dụ 2: Công ty cho thuê tài chính I của NHNo cho Công ty B thuê một con tàu vận tải biển (nhưng Công ty B không được dùng tài sản thuê để thế chấp vay vốn tại các Tổ chức tín dụng). Hợp đồng cho thuê đã đăng ký Giao dịch bảo đảm. Do Công ty B vi phạm pháp luật, hàng hoá có thể bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý bán đấu giá, nhưng con tàu phải trả lại cho Công ty cho thuê tài chính I (Thông tư 08/2007/TTLT-NHNN-BCA-BTP ngày 10/12/2007).

Câu 182: Có các hình thức tổ chức lại doanh nghiệp nào được áp dụng theo quy định hiện hành?

Trả lời: Theo chương VIII Luật Doanh nghiệp, hiện có các hình thức sau:

- *Chia doanh nghiệp* (áp dụng đối với Công ty TNHH, Công ty cổ phần): Một công ty được chia thành một số công ty cùng loại.

- *Tách doanh nghiệp* (áp dụng đối với Công ty TNHH, Công ty cổ phần): Một công ty chuyển một phần tài sản của công ty hiện có (gọi là công ty bị tách) để thành lập một hoặc một số công ty mới cùng loại (gọi là công ty được tách); chuyển một phần quyền và nghĩa vụ của công ty bị tách sang công ty được tách mà không chấm dứt tồn tại của công ty bị tách.

- *Hợp nhất doanh nghiệp:* Hai hoặc một số công ty cùng loại (gọi là công ty bị hợp nhất) có thể hợp nhất thành công ty mới (gọi là công ty hợp nhất) bằng cách chuyển toàn bộ tài sản, quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp sang công ty hợp nhất, đồng thời chấm dứt sự tồn tại của công ty bị hợp nhất.

- *Sáp nhập doanh nghiệp*: Một hoặc một số công ty cùng loại (gọi là công ty bị sáp nhập) có thể sáp nhập vào một công ty khác (gọi là công ty nhận sáp nhập) bằng cách chuyển toàn bộ tài sản, quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp sang công ty nhận sáp nhập, đồng thời chấm dứt sự tồn tại của công ty bị sáp nhập.

- *Chuyển đổi doanh nghiệp*: Công ty 100% vốn nhà nước, công ty TNHH có thể chuyển đổi thành công ty cổ phần và ngược lại.

- *Cho thuê và bán doanh nghiệp*: Chủ doanh nghiệp tư nhân có quyền cho thuê hoặc bán doanh nghiệp của mình cho người khác, trong thời hạn cho thuê chủ Doanh nghiệp tư nhân vẫn phải chịu trách nhiệm trước pháp luật với tư cách là chủ sở hữu doanh nghiệp.

Câu 183: Thực hiện Giao dịch bảo đảm trong trường hợp bên bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại được quy định thế nào?

Trả lời: Khoản 2 Điều 14 đã quy định rất chi tiết việc thực hiện Giao dịch bảo đảm trong trường hợp bên bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại (chia, tách, sáp nhập, chuyển đổi).

Thí dụ 1: Công ty B được chia/tách từ công ty A. Hợp đồng bảo đảm tiền vay được ký kết trước đây giữa Công ty A và NHNo (vẫn còn hiệu lực thi hành) thì các bên phải có văn bản thoả thuận về việc kế thừa nghĩa vụ được bảo đảm. Nếu không thoả thuận được thì sau khi chia/tách, Công ty B phải liên đới chịu trách nhiệm thực hiện.

Thí dụ 2: Công ty A được hợp nhất/sáp nhập với công ty C, hoặc Công ty B là DN 100% vốn nhà nước chuyển đổi thành công ty cổ phần B. Hợp đồng bảo đảm tiền vay được ký kết trước đây giữa Công ty A, Công ty B và NHNo (vẫn còn hiệu lực thi hành) thì các bên phải có văn bản thoả thuận về việc kế thừa nghĩa vụ được bảo đảm. Nếu không thoả thuận được thì sau khi hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, Công ty C và B phải chịu trách nhiệm thực hiện.

Thí dụ 3: Các trường hợp Giao dịch bảo đảm nêu tại Thí dụ 1 và 2 trên đều được xác lập trước khi tổ chức lại pháp nhân và còn thời hạn hiệu lực. Do đó giữa NHNo và Công ty mới không phải ký kết lại Giao dịch bảo đảm, nhưng giữa NHNo và các bên phải thoả thuận bằng văn bản về việc kế thừa thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm.

Nếu Hợp đồng thế chấp, cầm cố đã đăng ký Giao dịch bảo đảm thì các bên phải thực hiện đăng ký thay đổi bên bảo đảm:

Cty A thế chấp Quyền sử dụng đất cho NHNo và đã đăng ký Giao dịch bảo đảm ngày 20/02/2003; thời hạn đăng ký có hiệu lực 05 năm (đến 20/02/2008). Tháng 12/2007 Cty A chuyển đổi thành Công ty cổ phần (bên bảo đảm đã thay đổi). Trước 20/02/2008 NHNo và Công ty cổ phần phải thực hiện đăng ký lại Giao dịch bảo đảm.

Câu 184: Quan hệ giữa giao dịch bảo đảm và hợp đồng bảo đảm có nghĩa vụ được bảo đảm được quy định thế nào?

Trả lời: Điều 15 quy định:

“1. Hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm bị vô hiệu mà các bên chưa thực hiện hợp đồng đó thì giao dịch bảo đảm chấm dứt; nếu đã thực hiện một phần hoặc toàn bộ hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm thì giao dịch bảo đảm không chấm dứt, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Giao dịch bảo đảm vô hiệu không làm chấm dứt hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

3. Hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm bị huỷ bỏ hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện mà các bên chưa thực hiện hợp đồng đó thì giao dịch bảo đảm chấm dứt; nếu đã thực hiện một phần hoặc toàn bộ hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm thì giao dịch bảo đảm không chấm dứt, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

4. Giao dịch bảo đảm bị huỷ bỏ hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện không làm chấm dứt hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Thí dụ 1: Công ty A (là đơn vị phụ thuộc Công ty B) thế chấp cho NHNo một lô đất (giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên Công ty B). Hợp đồng thế chấp do giám đốc Công ty A ký với NHNo nhưng không có giấy uỷ quyền của Công ty B (người đại diện không hợp pháp). Hợp đồng tín dụng đã giải ngân hết số tiền 1 tỷ đồng. Trường hợp này Công ty A vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ NHNo số tiền đã vay và hợp đồng thế chấp vẫn có hiệu lực (không chấm dứt).

Nếu Thanh tra NHNN/cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận Hợp đồng bảo đảm không hợp pháp (vô hiệu) thì Công ty A vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ NHNo số tiền đã vay là 1 tỷ đồng (hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm không chấm dứt).

Thí dụ 2: Trong trường hợp có giấy uỷ quyền của Công ty B cho phép công ty A được thế chấp và giám đốc Công ty A được ký kết Hợp đồng bảo đảm, nhưng vì lý do nào đó Công ty A không có nhu cầu vay (hợp đồng tín dụng chưa thực hiện). Trường hợp này Giao dịch bảo đảm bị huỷ bỏ - chấm dứt.

Nếu NHNo đã giải ngân hết hoặc mới giải ngân một phần số tiền vay theo hợp đồng tín dụng thì hợp đồng thế chấp vẫn có hiệu lực (tương tự như Thí dụ 1).

Thí dụ 3: Trong trường hợp Giao dịch bảo đảm không bị chấm dứt hoặc huỷ bỏ như 02 trường hợp trên (Thí dụ 1 và 2), NHNo vẫn có quyền xử lý tài sản bảo đảm của Công ty A để thu hồi nợ.

Câu 185: Quy định về cầm cố tài sản tại Bộ Luật Dân sự năm 2005 có gì khác so với Bộ Luật Dân sự năm 1995 ?

Trả lời: Điều 329 Bộ Luật Dân sự năm 1995 quy định: “ Cầm cố tài sản là việc bên có nghĩa vụ giao tài sản là động sản thuộc sở hữu của mình cho bên có quyền để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự; nếu tài sản cầm cố có đăng ký quyền sở hữu, thì các bên có thể thoả thuận bên cầm cố vẫn giữ tài sản cầm cố hoặc giao cho người thứ ba giữ.

Quyền tài sản được phép giao dịch cũng có thể được cầm cố”.

Điều 326 Bộ Luật Dân sự năm 2005 quy định: “Cầm cố tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên cầm cố) giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận cầm cố) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự”.

Như vậy theo Bộ Luật Dân sự năm 2005 thì :

- Tài sản cầm cố có thể là bất động sản hoặc động sản;
- Tài sản được nhận cầm cố chỉ có thể là vật, tiền, giấy tờ có giá (vật có thực), không bao gồm quyền tài sản;
- Khi đã thực hiện biện pháp cầm cố thì bên nhận cầm cố phải giữ tài sản cầm cố hoặc uỷ quyền cho bên thứ ba giữ tài sản cầm cố; bên cầm cố không được giữ tài sản đã cầm cố.

Câu 186: Trách nhiệm của bên nhận cầm cố trong trường hợp tài sản cầm cố bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị được quy định thế nào?

Trả lời: Điều 17 quy định:

“1. Trong trường hợp tài sản cầm cố là vật có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị thì NHNo nơi đang giữ tài sản đó phải thông báo cho bên cầm cố và yêu cầu bên cầm cố cho biết cách giải quyết trong một thời hạn nhất định; nếu hết thời hạn đó mà bên cầm cố không trả lời thì NHNo nơi cho vay thực hiện biện pháp cần thiết để ngăn chặn. NHNo nơi cho vay có quyền yêu cầu bên cầm cố thanh toán các chi phí hợp lý, nếu NHNo nơi cho vay không có lỗi trong việc xảy ra nguy cơ đó.

Trường hợp tài sản cầm cố bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị do lỗi của NHNo nơi cho vay thì phải bồi thường thiệt hại cho bên cầm cố.

2. Trong trường hợp tài sản cầm cố là vật do người thứ ba giữ mà có nguy cơ bị mất, hư hỏng, mất giá trị hoặc giảm sút giá trị thì quyền và nghĩa vụ giữa người thứ ba và NHNo nơi cho vay được thực hiện theo hợp đồng gửi giữ tài sản.

3. Quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không áp dụng trong trường hợp vật cầm cố bị hao mòn tự nhiên”.

Thí dụ 1: NHNo cho Ông A vay, nhận cầm cố bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinamilk (mã VNM-HOSE). Mức cho vay bằng 60% của thị giá và thoả thuận nếu thị giá giảm xuống còn 60% so với thị giá lúc cho vay và sau 02 ngày làm việc nếu Công ty Cổ phần Vinamilk không bổ sung tài sản bảo đảm thì NHNo có quyền bán cổ phiếu để thu nợ. Thoả thuận này đã được ghi rõ trong Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá.

Nhận thấy thị trường Chứng khoán và cổ phiếu Vinamilk có nguy cơ giảm giá nghiêm trọng, NHNo thông báo và đề nghị Ông A trong 02 ngày phải cho biết hướng giải quyết.

Sau 02 ngày Ông A không có ý kiến, NHNo có quyền bán cổ phiếu để thu nợ và Ông A phải thanh toán cho NHNo các chi phí (vì NHNo không có lỗi).

Thí dụ 2: Nếu NHNo quản lý số cổ phiếu trên tại kho hoặc lưu ký cổ phiếu của Vinamilk tại Agriseco (Công ty TNHH chứng khoán NHNo) mà NHNo nơi cho vay/Agriseco làm mất, hư hỏng hoặc NHNo nơi cho vay nhận thấy giảm giá theo thoả thuận mà không bán để thu hồi nợ thì NHNo nơi cho vay phải bồi thường hoặc xử lý trách nhiệm đối với Agriseco theo hợp đồng uỷ quyền giữ tài sản.

Thí dụ 3: NHNo nhận cầm cố một căn hộ đang cho thuê của Ông A để cho vay trung hạn, thời hạn 03 năm. Trong thời hạn vay, căn hộ bị ảnh hưởng của môi trường tự nhiên nên làm ảnh hưởng đến kết cấu, thẩm mỹ...(hao mòn tự nhiên). Trong trường hợp này NHNo nơi cho vay - bên nhận cầm cố - không chịu trách nhiệm.

Câu 187: Bên cầm cố có quyền đòi lại tài sản cầm cố trong trường hợp nào?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 2 Điều 332 Bộ Luật Dân sự thì bên nhận cầm cố: “Không được bán, trao đổi, cho tặng, cho thuê, cho mượn tài sản cầm cố; không được đem tài sản cầm cố để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác”.

Như vậy nếu NHNo nơi cho vay vi phạm quy định tại điều này thì bên cầm cố có quyền đòi lại tài sản cầm cố.

Thí dụ : Theo Thí dụ 1 tại câu 33, nếu trong Hợp đồng tín dụng giữa ông A và NHNo không có thoả thuận cho phép NHNo được chủ động bán cổ phiếu của Vinamilk khi Ông A không bổ sung tài sản cầm cố và thị giá của cổ phiếu của Vinamilk giá xuống còn 60% mà NHNo nơi cho vay vẫn bán cổ phiếu để thu hồi nợ thì ông A có quyền đòi lại cổ phiếu và yêu cầu NHNo bồi thường thiệt hại.

Câu 188: Khách hàng không được đòi lại TS cầm cố trong các trường hợp nào?

Trả lời - Tại điểm 1.2, 1.2 khoản 1 Điều 18 quy định:

“1.1. Bên mua, bên nhận trao đổi, bên được tặng cho được xác lập quyền sở hữu thời hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 247 Bộ Luật Dân sự.

1.2. Bên mua, bên nhận trao đổi tài sản cầm cố là động sản không thuộc diện phải đăng ký quyền sở hữu và ngay tình (không biết và không thể biết) theo quy định tại Điều 257 Bộ Luật Dân sự”.

Thí dụ 1: Anh A đi lao động ở nước ngoài, uỷ quyền cho chị B (là vợ) quản lý và sử dụng chiếc xe ô tô. Chị B đem cầm cố vay NHNo. Do không trả được nợ, NHNo bán đấu giá và ông K mua được.

Hai năm sau anh A về nước, chứng minh đầy đủ cơ sở pháp lý là chủ sở hữu hợp pháp chiếc xe và yêu cầu chị B đến gặp ông K đòi lại xe và yêu cầu bồi thường.

Trường hợp này ông K là người chiếm hữu không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong 02 năm nên ông K không phải trả lại xe. Trách nhiệm bồi thường thuộc về NHNo.

Thí dụ 2: Anh A dùng tài sản của vợ là chị B một dây chuyền vàng và cầm cố vay NHNo. Do không trả được nợ, NHNo phát mãi - bán cho bà C để thu nợ. Chị B phát hiện, chứng minh đầy đủ cơ sở pháp lý mình là chủ sở hữu sợi dây chuyền vàng và buộc anh A đòi lại từ bà C.

Trường hợp này bà C không phải trả mà trách nhiệm thuộc về NHNo.

Câu 189: Thế nào là vận đơn? Có mấy loại vận đơn?

Trả lời: Theo Điều 81 Luật hàng hải quy định: “Vận đơn là bằng chứng về việc người vận chuyển đã nhận lên tàu số hàng hoá với số lượng, chủng loại, tình trạng như ghi rõ trong vận đơn để vận chuyển đến nơi trả hàng”.

Theo Điều 83 Luật hàng hải quy định: “Vận đơn có thể được ký phát dưới dạng sau đây:

- Ghi rõ tên người nhận hàng, gọi là vận đơn đích danh;
- Ghi rõ người giao hàng hoặc những người do người giao hàng chỉ định sẽ phát lệnh trả hàng, gọi là vận đơn theo lệnh;
- Không ghi rõ tên người nhận hàng hoặc người phát lệnh trả hàng, gọi là vận đơn xuất trình”.

Câu 190: Trong trường hợp nào, khi nhận cầm cố vận đơn, NHNo có quyền đối với hàng hoá ghi trên vận đơn đó?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 1 Điều 19: “Trong trường hợp nhận cầm cố vận đơn theo lệnh, vận đơn vô danh (bộ vận đơn đầy đủ) theo quy định tại Điều 89 Bộ Luật Hàng hải Việt Nam thì NHNo nơi cho vay có quyền đối với hàng hóa ghi trên vận đơn đó”.

Như vậy, khi nhận cầm cố vận đơn theo lệnh, vận đơn vô danh (bộ vận đơn đầy đủ) thì NHNo nơi cho vay có quyền đối với hàng hoá ghi trên vận đơn đó.

Câu 191: Quyền của NHNo nơi cho vay khi nhận cầm cố giấy tờ có giá?

Trả lời: Khoản 3 Điều 19 quy định: “Trong trường hợp nhận cầm cố giấy tờ có giá thì NHNo nơi cho vay có quyền yêu cầu người phát hành giấy tờ có giá hoặc Trung tâm Lưu ký chứng khoán đảm bảo quyền giám sát của NHNo đối với giá trị tài sản ghi trên giấy tờ đó.

Trong trường hợp người phát hành giấy tờ có giá hoặc Trung tâm Lưu ký chứng khoán vi phạm cam kết đảm bảo quyền giám sát của NHNo thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại tương ứng với phần giá trị tài sản ghi trên giấy tờ đó bị giảm sút, trừ trường hợp có thoả thuận khác”.

Như vậy để thực hiện quyền giám sát, NHNo nơi cho vay và người phát hành giấy tờ có giá hoặc Trung tâm Lưu ký chứng khoán phải ký kết với nhau một văn bản thoả thuận, quy định rõ trách nhiệm của mỗi bên

Thí dụ: NHNo Hà Nội nhận cầm cố của Ông A 10.000 cổ phiếu do Vinamilk phát hành. Số cổ phiếu này đang được lưu ký tại Agriseco (Công ty TNHH chứng khoán NHNo). NHNo và Agriseco thoả thuận bằng văn bản về việc Agriseco có trách nhiệm phong toả số cổ phiếu trên cho đến khi Ông A trả hết nợ vay. Tuy nhiên Agriseco đã không thực hiện đúng cam kết, cho Ông A lấy số cổ phiếu trên và bán cho khách hàng khác, không trả nợ đầy đủ cho NHNo Hà Nội.

Trường hợp này NHNo Hà Nội có quyền yêu cầu Agriseco bồi thường số tiền bị thiệt hại bằng số tiền Ông A không trả đủ cho NHNo Hà Nội.

Câu 192: Quyền của bên nhận thế chấp trong trường hợp bên thế chấp bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp được quy định thế nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 20 quy định:

“1. Trong trường hợp bên thế chấp bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh mà không có sự đồng ý của NHNo nơi cho vay thì NHNo nơi cho vay có quyền thu hồi tài sản thế chấp, trừ các trường hợp sau đây:

1.1. Việc mua, trao đổi tài sản được thực hiện trước thời điểm đăng ký thế chấp và bên mua, bên nhận trao đổi tài sản thế chấp ngay tình;

1.2. Bên mua, bên nhận trao đổi phương tiện giao thông cơ giới đã được đăng ký thế chấp, nhưng nội dung đăng ký thế chấp không mô tả chính xác số khung và số máy của phương tiện giao thông cơ giới và bên mua, bên nhận trao đổi tài sản thế chấp ngay tình.

Thí dụ: Ông A thế chấp cho NHNo một xe máy, khi lập Hợp đồng bảo đảm ghi số khung C100MK- 6758943; số máy C100M-6758943 (nhưng chính

xác phải là: số khung C100MK- 6758945; số máy C100M-6758945). Sau đó ông A bán chiếc xe cho ông B (ông B không biết và không thể biết ông A đã thế chấp cho NHNo - mua bán ngay tình).

Trường hợp này NHNo không thể thu hồi lại chiếc xe từ ông B mặc dù Hợp đồng bảo đảm đã đăng ký Giao dịch bảo đảm vì Hợp đồng bảo đảm không ghi chính xác số khung, số máy.

Câu 193: Trong trường hợp NHNo không thu hồi tài sản thế chấp thì xử lý đối với người vay thế nào?

Trả lời: Khoản 2 điều 20 quy định: “Trong trường hợp bên nhận thế chấp không thực hiện quyền thu hồi tài sản thế chấp thì các khoản tiền thu được, quyền yêu cầu thanh toán hoặc tài sản khác có được từ việc mua bán, trao đổi tài sản thế chấp trở thành tài sản thế chấp thay thế cho số tài sản đã bán, trao đổi.

Đối với giao dịch bảo đảm đã đăng ký thì NHNo nơi cho vay được chủ động yêu cầu đăng ký thay đổi về tài sản bảo đảm. Việc đăng ký thay đổi tài sản bảo đảm trong trường hợp này không làm thay đổi thời điểm đăng ký”.

Thí dụ : Công ty A thế chấp 01 xe ô tô HYUNDAI, Hợp đồng bảo đảm lập ngày 20/3/2007, ghi chính xác số khung, số máy và đã đăng ký Hợp đồng bảo đảm ngày 25/3/2007. Tháng 8/2007 Công ty A báo mất giấy tờ xe và được cơ quan có thẩm quyền cấp lại, sau đó Công ty A bán chiếc xe đó cho Công ty B và mua một xe IFA.

Trường hợp này NHNo có quyền thu hồi chiếc xe đã bán từ Công ty B vì Công ty A bán sau khi đăng ký Giao dịch bảo đảm và Hợp đồng bảo đảm đã ghi chính xác số khung, số máy.

Nếu không thu hồi thì chiếc xe mới mua là tài sản thế chấp thay thế, NHNo yêu cầu Công ty A đăng ký thay đổi tài sản thế chấp (loại xe, số máy, số khung). Thời điểm đăng ký Giao dịch bảo đảm vẫn là 20/3/2007.

Câu 194: Bên cầm giữ tài sản trong trường hợp tài sản đang được dùng để thế chấp có những quyền gì?

Trả lời: Khoản 2 Điều 416 Bộ Luật Dân sự quy định về quyền của bên cầm giữ như sau:

“- Cầm giữ toàn bộ hoặc một phần tài sản trong trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này;

- Thu hoa lợi từ tài sản cầm giữ và được dùng để bù trừ nghĩa vụ;
- Bảo quản, giữ gìn tài sản cầm giữ;

- Yêu cầu bên có tài sản bị cầm giữ thanh toán các chi phí cần thiết cho việc bảo quản, giữ gìn tài sản đó”.

Thí dụ 1: Công ty A thế chấp cho NHNo kho hàng đang được gửi tại kho của Công ty B (bên cầm giữ). Ba bên đã thoả thuận Công ty B chỉ xuất hàng khi có sự chấp thuận của Công ty A và NHNo. Trong quá trình cầm giữ, Công ty B có quyền:

+ Không mở kho, xuất hàng theo đề nghị của NHNo nếu không có sự đồng ý của Công ty A;

+ Yêu cầu Công ty A thanh toán chi phí bảo quản, giữ gìn trước khi thanh toán cho NHNo.

Thí dụ 2: Công ty A thế chấp một khu nhà xưởng và toàn bộ dây chuyền máy móc thiết bị để vay vốn NHNo. Do thua lỗ, Công ty A nộp đơn xin tuyên bố phá sản. Tòa án đã nhận đơn và đang thụ lý. Theo Luật Phá sản, trong thời gian này tài sản thế chấp sẽ do tổ quản lý tài sản cầm giữ. Trường hợp này quyền của tổ quản lý tài sản được ưu tiên hơn so với quyền của NHNo.

Câu 195: Có được thế chấp quyền đòi nợ không?

Trả lời: Khoản 1 Điều 22 quy định: “Bên có quyền đòi nợ được thế chấp một phần hoặc toàn bộ quyền đòi nợ, bao gồm cả quyền đòi nợ hình thành trong tương lai mà không cần có sự đồng ý của bên có nghĩa vụ trả nợ”.

Thí dụ 1: Công ty A đầu tư xây dựng nhà ở để bán theo hình thức trả chậm, giữa Công ty A và khách hàng mua nhà đã ký với nhau các hợp đồng trả chậm, trả dần theo tiến độ. Công ty A không thế chấp bằng Quyền sử dụng đất, công trình xây dựng (tài sản hình thành trong tương lai) mà thế chấp bằng số tiền sẽ thu được (quyền đòi nợ) từ người mua theo hợp đồng mua trả chậm, trả dần.

Thí dụ 2: Công ty B xây dựng công trình K, nguồn thanh toán là vốn Ngân sách nhà nước cấp trong kế hoạch năm 2008. Công ty A thế chấp quyền đòi nợ từ Ngân sách nhà nước để vay vốn thực hiện công trình.

Thí dụ 3: Công ty A bán hàng cho Công ty B và dùng hợp đồng mua bán, các giấy tờ liên quan để thế chấp vay vốn NHNo mà không cần có sự đồng ý của bên mua hàng.

Trả lời: Khoản 3 Điều 22 quy định:

“3. Bên có nghĩa vụ trả nợ có quyền và nghĩa vụ sau đây:

3.1. Thanh toán cho bên nhận thế chấp theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này;

3.2. Yêu cầu bên nhận thế chấp cung cấp thông tin về việc thế chấp quyền đòi nợ; nếu không cung cấp thông tin thì có quyền từ chối thanh toán cho bên nhận thế chấp”.

Câu 196: Quy định tại Điểm 3.2 Khoản 3 Điều này có mâu thuẫn với khoản 1 Điều này không?

Trả lời: Không mâu thuẫn.

Khoản 1 quy định khi bên có quyền đòi nợ thế chấp quyền đòi nợ “*không cần có sự đồng ý của bên có nghĩa vụ trả nợ*”.

Điểm 3.2 Khoản 3 quy định khi đòi nợ NHNo phải “*cung cấp thông tin về việc thế chấp quyền đòi nợ*” để chứng minh tính xác thực của chủ nợ làm cơ sở cho việc trả nợ không bị nhầm lẫn.

Câu 197: Điều kiện đối với quyền đòi nợ được NHNo nhận thế chấp?

Trả lời: Khoản 4 Điều 22 quy định: “NHNo nơi cho vay chỉ nhận thế chấp quyền đòi nợ khi xác định được giá trị cụ thể của khoản nợ và có cam kết về khả năng thanh toán, trách nhiệm liên đới nếu khi đến hạn mà người mắc nợ không trả, theo thỏa thuận giữa NHNo nơi cho vay và bên có quyền đòi nợ”.

Thí dụ: Theo Thí dụ 2 câu 41, NHNo chỉ nhận thế chấp quyền đòi nợ từ Ngân sách nhà nước đối với công ty B khi xác định được kế hoạch cấp ngân sách năm 2008 cho công trình K là bao nhiêu, thời gian nào và khả năng thanh toán chắc chắn của Ngân sách nhà nước.

Câu 198: Thứ tự ưu tiên trong trường hợp chuyển giao quyền đòi nợ được quy định thế nào?

Trả lời: Theo khoản 5 Điều 22 quy định: “Trong trường hợp quyền đòi nợ được chuyển giao theo quy định tại Điều 309 Bộ Luật Dân sự thì thứ tự ưu tiên giữa bên nhận chuyển giao quyền đòi nợ và NHNo nơi nhận thế chấp quyền đòi nợ được xác định theo thời điểm đăng ký các giao dịch đó tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm có thẩm quyền”.

Tuy nhiên theo quy định tại Khoản 2 Điều 309 Bộ Luật Dân sự thì người chuyển giao phải thông báo bằng văn bản cho bên có nghĩa vụ biết về việc chuyển giao quyền yêu cầu.

Thí dụ: NHNo nhận thế chấp bằng quyền đòi nợ từ các hợp đồng mua trả chậm, trả dần với Công ty A (Thí dụ 1 câu 41) và đã đăng ký Giao dịch bảo đảm ngày 28 tháng 02 năm 2008. Đến 30 tháng 10 năm 2008 NHNo bán khoản nợ này cho ngân hàng cổ phần A. Sau khi hợp đồng mua bán nợ có hiệu lực, quyền đòi nợ thuộc về ngân hàng cổ phần A. Nhưng NHNo phải thông báo bằng văn bản cho Công ty A biết việc chuyển giao quyền yêu cầu.

Câu 199: Điều kiện đối với trường hợp thế chấp bằng nhà ở?

Trả lời: Điều 23 đã quy định các điều kiện như sau:

“1. Chủ sở hữu nhà ở được thế chấp nhà ở để bảo đảm thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ nếu giá trị của nhà ở lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ nhưng chỉ được thế chấp tại một tổ chức tín dụng.

2. Việc thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung phải được sự đồng ý bằng văn bản của các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có trách nhiệm liên đới trong việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự”.

Thí dụ: Ông A có một căn hộ 4 tầng 50m² trị giá 02 tỷ đồng. Ông A có thể thế chấp cho NHNo để vay một lần với số tiền vay tối đa là 1,5 tỷ đồng hoặc cũng có thể vay nhiều lần tại NHNo nhưng tổng số tiền vay tối đa là 1,5 tỷ đồng.

Ông A không thể thế chấp cho NHNo vay 1 tỷ đồng và thế chấp cho NHCT vay 0,5 tỷ đồng.

Câu 200: Có các loại sở hữu nào đối với nhà ở theo quy định pháp luật hiện hành?

Trả lời: Theo quy định tại Điều 12 Luật Nhà ở thì có các loại sở hữu sau:

- Nhà ở thuộc sở hữu của một tổ chức;
- Nhà ở thuộc sở hữu của một cá nhân;
- Nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất nhưng không phải sở hữu chung của vợ chồng (từ 2 người trở lên);
- Nhà ở thuộc sở hữu chung của vợ chồng;
- Nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần (căn hộ chung cư).

Thí dụ 1: Căn hộ của Ông A tại toà nhà T18 khu chung cư Mỹ Đình thuộc sở hữu của Ông A nhưng lại là sở hữu chung theo phần. Trong trường hợp này Ông A được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà theo diện tích căn hộ Ông A đang sử dụng. Khi Ông A thế chấp, các chủ sở hữu khác trong toà nhà T18 không phải chịu trách nhiệm liên đới.

Thí dụ 2: Căn hộ 3 tầng, một cầu thang chung tại phố X - Hà Nội thuộc sở hữu chung hợp nhất gồm 3 hộ gia đình sử dụng: Ông A (tầng 1); Ông B (tầng 2); Bà C (tầng 3). Trong trường hợp giấy chứng nhận QSDĐ cấp và ghi tên chung cho cả 03 hộ thì khi Ông A thế chấp cho NHNo phải được sự đồng ý của Ông B, Bà C. Khi Ông B, Bà C đã đồng ý bằng văn bản thì phải có trách nhiệm liên đới trong việc thực hiện nghĩa vụ của Ông A.

Trong trường hợp cấp và ghi tên riêng cho từng hộ thì Ông A chỉ được thế chấp phần diện tích theo giấy chứng nhận của Ông A. Ông B và bà C không phải chịu trách nhiệm liên đới.

Câu 201: Trường hợp nào bên cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp phải bồi thường cho bên thuê, bên mượn?

Trả lời: Theo khoản 1 Điều 24: “Trong trường hợp bên thế chấp cho thuê hoặc cho mượn tài sản thế chấp mà không thông báo cho bên thuê hoặc bên mượn về việc tài sản đang được dùng để thế chấp theo quy định tại khoản 5 Điều 349 Bộ luật Dân sự và gây ra thiệt hại thì phải bồi thường cho bên thuê hoặc bên mượn”.

Thí dụ 1: Ông A thế chấp cho NHNo một căn hộ, theo Hợp đồng bảo đảm thì còn 3 tháng là Ông A phải trả hết nợ và xoá đăng ký Giao dịch bảo đảm. Được sự đồng ý của NHNo, Ông A đã cho anh B thuê để ở trong thời gian 6 tháng, nhưng không thông báo cho anh B biết căn hộ đang được dùng để thế chấp cho NHNo.

Đến hạn, Ông A không trả được nợ, NHNo thu hồi nhà để đấu giá, làm thiệt hại quyền lợi của anh B. Trong trường hợp này Ông A phải bồi thường thiệt hại cho anh B.

Hợp đồng thuê nhà giữa Ông A và anh B chấm dứt khi NHNo thu nhà. Nếu được NHNo đồng ý, anh B có thể tiếp tục được thuê lại.

Thí dụ 2: Ông A có 2 xe ô tô đã thế chấp cho NHNo, sau đó cho ông B thuê để chở vật liệu xây dựng.

Ông A không thông báo cho ông B biết ô tô đã thế chấp để vay vốn. Khi Ông A không trả được nợ, NHNo thu hồi ô tô để bán; Ông B phải giao ô tô cho NHNo. Hợp đồng thuê chấm dứt làm cho ông B bị thiệt hại. Ông A phải bồi thường cho Ông B mọi thiệt hại.

Câu 202: Tài sản đang cho thuê có được dùng để thế chấp?

Trả lời: Điều 25 quy định: “Trong trường hợp thế chấp tài sản đang cho thuê thì bên thế chấp thông báo về việc cho thuê tài sản cho NHNo nơi cho vay; nếu tài sản đó bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ thì bên thuê được tiếp tục thuê cho đến khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác”.

Thí dụ: Ông A có căn hộ đang cho ông B thuê, theo hợp đồng thuê là 03 năm (từ 5/2005 - 5/2008). Đến 7/2007 Ông A thế chấp cho NHNo và Ông A đã thông báo cho NHNo biết căn hộ đang cho thuê, thời điểm thuê đến tháng 5 năm 2008.

Đến 02/2008 do ông A không trả được nợ, NHNo xử lý căn hộ để thu hồi nợ. Trường hợp này ông B được tiếp tục thuê đến 5/2008, nếu ông B và NHNo không có thoả thuận khác. Ông A không phải bồi thường thiệt hại cho Ông B.

Câu 203: Khách hàng vay có được đầu tư vào tài sản thế chấp? Có được quyền lợi gì sau khi đầu tư?

Trả lời: Điều 28 quy định:

“ 1. NHNo nơi cho vay không được hạn chế bên thế chấp đầu tư hoặc người thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp để làm tăng giá trị tài sản đó”.

2. Trong trường hợp bên thế chấp đầu tư vào tài sản thế chấp và dùng phần tài sản tăng thêm do đầu tư để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác hoặc người thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp và nhận thế chấp bằng chính phần tài sản tăng thêm do đầu tư thì giải quyết như sau:

2.1. Trường hợp phần tài sản tăng thêm có thể tách rời khỏi tài sản thế chấp mà không làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp so với giá trị của tài sản đó trước khi đầu tư thì NHNo nơi cho vay có quyền tách phần tài sản mà mình nhận bảo đảm để xử lý;

2.2. Trường hợp phần tài sản tăng thêm do đầu tư không thể tách rời khỏi tài sản thế chấp thì tài sản thế chấp được xử lý toàn bộ để thực hiện nghĩa vụ. Thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các bên cùng nhận bảo đảm được xác định theo thời điểm đăng ký”.

Thí dụ 1: Công ty A thế chấp cho NHNo 01 lô đất (giấy tờ hợp pháp; đã công chứng và đăng ký Giao dịch bảo đảm). Công ty A có quyền xây dựng hoặc cho Công ty B thuê quyền sử dụng đất để xây dựng căn hộ cho thuê. Việc đầu tư này không ảnh hưởng đến giá trị tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất. NHNo có quyền tách rời Quyền sử dụng đất để xử lý.

Thí dụ 2: Ông A thế chấp cho NHNo một con tàu đánh cá 20 mã lực, sau đó ông B hùn vốn cùng ông A cải hoán thành tàu 30 mã lực và cả 2 ông đề nghị Ngân hàng Cổ phần A nhận thế chấp để cho Ông B vay số tiền tương ứng với phần giá trị tài sản tăng thêm, được Ngân hàng cổ phần chấp thuận. Hợp đồng thế chấp đã đăng ký Giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Khi xử lý tài sản, NHNo không thể tách rời phần tăng thêm mà phải xử lý toàn bộ và áp dụng trật tự ưu tiên thanh toán theo thời điểm đăng ký Giao dịch bảo đảm.

Thí dụ 3: Ông A có căn hộ đã thế chấp cho NHNo để vay 1,5 tỷ đồng. Sau đó Ông A mở lại cửa mặt tiền, lắp đặt thêm máy điều hoà nhiệt độ, tủ lạnh, tủ tường, tủ bếp làm tăng giá trị căn hộ và NHNo đã nhận thế chấp phần giá trị tăng thêm đó để cho vay 2 tỷ đồng. NHNo có thể tách những tài sản đã được đầu tư thêm để xử lý.

Câu 204: Việc giữ, giao lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận sở hữu tài sản cho người yêu cầu đăng ký thế chấp được quy định thế nào?

Trả lời: Điều 29 quy định:

“1. Trong trường hợp các bên có thoả thuận hoặc pháp luật cho phép dùng quyền sử dụng đất hoặc tài sản có đăng ký quyền sở hữu để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự thì NHNo nơi cho vay hoặc người thứ ba đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản phải giao lại giấy chứng nhận đó cho người yêu cầu đăng ký để thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp, trừ trường hợp các bên cùng nhận bảo đảm có thoả thuận khác về việc thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm.

2. Trong thời hạn năm (05) ngày, kể từ ngày hoàn thành việc đăng ký giao dịch bảo đảm, người yêu cầu đăng ký có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho NHNo nơi cho vay hoặc người thứ ba có quyền giữ giấy chứng nhận đó, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác”.

Thí dụ: Ông A thế chấp cho NHNo 01 lô đất, trị giá 20 tỷ đồng vay 5 tỷ đồng; Hợp đồng Giao dịch bảo đảm đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất và NHNo đang giữ giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Nay có nhu cầu thế chấp cho NHCT vay thêm 8 tỷ đồng và được NHCT chấp thuận.

Ông A có quyền yêu cầu NHNo giao lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để đi đăng ký Giao dịch bảo đảm; Sau năm (05) ngày kể từ ngày đăng ký xong Ông A phải giao lại cho NHNo.

Để hạn chế rủi ro, giữa NHNo và ông A phải lập biên bản giao nhận trước và sau khi đăng ký Giao dịch bảo đảm và có thoả thuận giữa NHNo, NHCT, Ông A về việc giao cho một bên giữ giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Câu 205: Ký quỹ là gì? Mức ký quỹ cho một lần là bao nhiêu?

Trả lời: Điều 360 Bộ luật Dân sự quy định:

“1. Ký quỹ là việc bên có nghĩa vụ gửi một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc giấy tờ có giá khác vào tài khoản phong toả tại một ngân hàng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

2. Trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên có quyền được ngân hàng nơi ký quỹ thanh toán, bồi thường thiệt hại do bên có nghĩa vụ gây ra, sau khi trừ chi phí dịch vụ ngân hàng”.

Khoản 2 Điều 30 quy định: “Tài sản ký quỹ và việc ký quỹ một hay nhiều lần tại ngân hàng nơi ký quỹ do NHNo nơi cho vay và khách hàng vay thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”.

Điều 37 quy định: “Giám đốc NHNo nơi cho vay căn cứ vào kết quả phân loại xếp hạng khách hàng, tính khả thi và hiệu quả của dự án, khả năng trả nợ của khách hàng vay quy định mức tiền ký quỹ cho từng trường hợp cụ thể”.

Thí dụ: Công ty A đề nghị NHNo Nam Hà Nội mở L/C nhập khẩu trả ngay cho một lô hàng nhập từ Hàn Quốc về Việt Nam. Cán bộ Phòng Thanh toán Quốc tế sẽ đề xuất mức ký quỹ (0%; 10%; 30%; 70%; 100% giá trị L/C) căn cứ vào:

- Loại L/C: Không huỷ ngang, xác nhận hoặc L/C cho phép chuyển nhượng...
- Điều kiện trả tiền của L/C: trả ngay, trả chậm, L/C cho phép đòi tiền bằng điện hay bằng chứng từ...
- Phương thức giao hàng: đường biển, đường hàng không...
- Loại hàng nhập khẩu.
- Các vấn đề cần chú ý khác.

Câu 206: Để thực hiện việc bảo lãnh, bên bảo lãnh cần các điều kiện gì?

Trả lời: Điều 38 quy định:

“1. Bên bảo lãnh phải có đủ các điều kiện sau đây:

1.1 Có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự:

a) Bên bảo lãnh là pháp nhân, cá nhân Việt Nam: có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam;

b) Bên bảo lãnh là pháp nhân, cá nhân nước ngoài: có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật mà bên bảo lãnh là pháp nhân nước ngoài có quốc tịch hoặc cá nhân nước ngoài là công dân, nếu pháp luật nước ngoài đó được Bộ luật Dân sự của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam, các văn bản pháp luật khác của Việt Nam quy định hoặc điều ước quốc tế mà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc tham gia quy định; trong trường hợp pháp nhân, cá nhân nước ngoài xác lập, thực hiện việc bảo lãnh tại Việt Nam, thì phải có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam.

1.2 Để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, bên bảo lãnh phải thế chấp, cầm cố tài sản tại NHNo nơi cho vay”.

Câu 207: NHNo Việt Nam quy định: “Để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, bên bảo lãnh phải thế chấp, cầm cố tài sản tại NHNo nơi cho vay”. Quy định này có trái với Điều 361 Bộ Luật Dân sự?

Trả lời: Điều 361 Bộ Luật Dân sự quy định: “Bảo lãnh là việc người thứ ba (sau đây gọi là bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (sau đây gọi là bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (sau đây gọi là bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Các bên cũng có thể thoả thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ khi bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình”.

Theo Bộ Luật Dân sự: Khi bảo lãnh, bên thứ ba đã có tài sản nhưng cũng có thể chưa có tài sản, mà chỉ cam kết sẽ thực hiện nghĩa vụ thay; chỉ đến khi phải thực hiện nghĩa vụ thay, lúc đó mới cần phải có tài sản.

Quy định tại Khoản 1.2 Điều 38 của NHNo là nhằm đảm bảo an toàn vốn vay. Đây là điểm khác với quy định của Bộ Luật Dân sự. Trong thực tế hoạt động NHNo đã không có khả năng thu hồi vốn từ những bảo lãnh của UBND tỉnh trong cho vay mía đường và các bảo lãnh của Tổng Cty đối với đơn vị thành viên. Quyết định số 300/QĐ-HĐQT-TD đã phải có quy định này.

Câu 208: Thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh được quy định thế nào?

Trả lời: Điều 41 quy định: “Bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong thời hạn do các bên thoả thuận; nếu không có thoả thuận thì bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong một thời hạn hợp lý nhưng không quá 30 ngày, kể từ thời điểm được thông báo về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh”.

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP không quy định “*cúng*” khoảng thời gian 30 ngày, nhưng NHNo xét thấy cần phải có thời điểm hợp lý để ràng buộc trách nhiệm của bên bảo lãnh, làm cơ sở pháp lý cho việc xử lý những phát sinh khi bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng cam kết. Do đó đã quy định: “...nếu không có thoả thuận thì bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong một thời hạn hợp lý nhưng không quá 30 ngày, kể từ thời điểm được thông báo về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh”.

Câu 209: Khi thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, thực hiện nghĩa vụ của bên được bảo lãnh đối với NHNo có cần xác lập Giao dịch bảo đảm?

Trả lời: Điều 42 quy định: “Các bên có thể thoả thuận về việc xác lập giao dịch bảo đảm để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, nghĩa vụ của bên được bảo lãnh đối với NHNo nơi nhận bảo lãnh theo quy định của Bộ Luật Dân sự, Nghị định 163/2006/NĐ-CP và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan”.

Thí dụ: Hội đồng nhân dân Tỉnh A có Nghị quyết cho phép Chủ tịch UBND Tỉnh/Giám đốc Sở Tài chính phát hành văn bản bảo lãnh cho Công ty A vay NHNo Tỉnh A số tiền là 20 tỷ đồng để thực hiện dự án B và được cam kết trả nợ thay bằng nguồn Ngân sách nhà nước cấp trong năm 2008, nếu Công ty A không có khả năng trả nợ.

Văn bản bảo lãnh (thời điểm này mới chỉ là cam kết) có thể đăng ký Giao dịch bảo đảm nếu có thoả thuận.

Khi Công ty A không có khả năng trả nợ, theo yêu cầu của NHNo tỉnh A, UBND đồng ý thế chấp/cầm cố bằng tài sản (giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất hoặc trái phiếu công trình...) thay cho việc dùng vốn hợp đồng thế chấp/cầm cố và đăng ký Giao dịch bảo đảm theo quy định.

Câu 210: Trong trường hợp bên được bảo lãnh đã thực hiện nghĩa vụ được bảo lãnh với NHNo thì bên bảo lãnh có quyền gì?

Trả lời: Điều 43 quy định: “ Bên bảo lãnh thông báo cho bên được bảo lãnh về việc đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh; nếu không thông báo mà bên được bảo lãnh tiếp tục thực hiện nghĩa vụ với NHNo nơi nhận bảo lãnh thì bên bảo lãnh không có quyền yêu cầu bên được bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ đối với mình. Bên bảo lãnh có quyền yêu cầu NHNo nơi nhận bảo lãnh hoàn trả những gì đã nhận từ bên bảo lãnh”.

Thí dụ: Tổng Công ty A bảo lãnh cho công ty B được vay vốn tại NHNo tỉnh Quảng Nam. Đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, NHNo tỉnh Quảng Nam đã thông báo bằng văn bản cho Tổng Công ty A và Tổng Công ty A đã thực hiện nghĩa vụ với NHNo Quảng Nam, nhưng Tổng công ty A không thông báo cho Công ty B biết. Do đó Công ty B tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đối với NHNo Quảng Nam.

Trong trường hợp này, Tổng công ty A không thể yêu cầu Công ty B thực hiện nghĩa vụ đối với mình, nhưng có quyền yêu cầu NHNo Quảng Nam hoàn trả những gì đã nhận từ Tổng công ty A.

Câu 211: Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong trường hợp bên bảo lãnh là doanh nghiệp bị phá sản, bên bảo lãnh là cá nhân đã chết hoặc bị Tòa án tuyên bố đã chết được quy định thế nào?

Trả lời: Điều 46 quy định:

“1. Trong trường hợp bên bảo lãnh là doanh nghiệp bị phá sản thì việc bảo lãnh được giải quyết như sau:

1.1. Nếu nghĩa vụ bảo lãnh phát sinh thì bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Trường hợp bên bảo lãnh không thanh toán đầy đủ trong

phạm vi bảo lãnh thì NHNo nơi nhận bảo lãnh có quyền yêu cầu bên được bảo lãnh thanh toán phần còn thiếu;

1.2. Nếu nghĩa vụ bảo lãnh chưa phát sinh thì bên được bảo lãnh phải thay thế biện pháp bảo đảm khác, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

2. Trong trường hợp bên bảo lãnh là cá nhân chết hoặc bị Toà án tuyên bố là đã chết thì việc bảo lãnh được giải quyết như sau:

2.1. Nếu việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải do chính bên bảo lãnh thực hiện theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật thì bảo lãnh chấm dứt;

2.2. Nếu việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh không phải do chính bên bảo lãnh thực hiện thì bảo lãnh không chấm dứt. Người thừa kế của bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thay cho bên bảo lãnh theo quy định tại Điều 637 Bộ Luật Dân sự, trừ trường hợp từ chối nhận di sản theo quy định tại Điều 642 Bộ Luật Dân sự. Người thừa kế đã thực hiện nghĩa vụ thay cho bên bảo lãnh thì có các quyền của bên bảo lãnh đối với bên được bảo lãnh”.

Thí dụ 1: Công ty A bảo lãnh cho Công ty B vay vốn NHNo số tiền 100 triệu đồng, thời hạn trả nợ cuối cùng là tháng 10/2008. Do thua lỗ, tháng 12/2008 Công ty A nộp đơn xin tuyên bố phá sản, Toà án đang thụ lý nhưng chưa xử.

Đến tháng 10/2008, Công ty A phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, nhưng theo quy định của Luật phá sản, toàn bộ tài sản của Công ty A đều do tổ quản lý tài sản thu giữ. Do đó chưa thực hiện được nghĩa vụ bảo lãnh.

Khi Toà án đã tuyên, tài sản được xử lý, nghĩa vụ bảo lãnh được thực hiện. Tuy nhiên Công ty A chỉ có khả năng thanh toán cho NHNo 70 triệu đồng. Bên được bảo lãnh (Công ty B phải thực hiện tiếp nghĩa vụ - trả tiếp 30 triệu đồng).

Thí dụ 2: Nếu trong tháng 6/2008, Cty A nộp đơn và Toà án đang thụ lý. Thời điểm này nghĩa vụ bảo lãnh chưa phát sinh (hạn trả nợ cuối cùng là tháng 10/2008), nhưng xét thấy Công ty A không có khả năng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, NHNo yêu cầu bên được bảo lãnh (Công ty B) phải thay thế biện pháp bảo đảm (trừ trường hợp có thoả thuận khác).

Thí dụ 3: Ông A bảo lãnh cho Ông B vay vốn NHNo, thời hạn trả nợ cuối cùng là tháng 3 năm 2008, sau đó Ông A bỏ nhà đi không rõ địa chỉ, con Ông A yêu cầu toà án quyết định tuyên bố mất tích. Ngày 10 tháng 3 năm 2005 Toà án ra quyết định tuyên bố Ông A đã chết. Ông A không để lại di sản cho con cái.

Như vậy đến tháng 3 năm 2008 (sau 3 năm kể từ ngày toà án tuyên bố là đã chết) nghĩa vụ bảo lãnh của Ông A được chấm dứt.

Thí dụ 4: Ông A bảo lãnh cho ông B vay vốn NHNo; Ông A bị tai nạn và chết. Con ông A được thừa kế di sản (theo di chúc/theo pháp luật). Trường hợp này con ông A phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thay bố (Điều 637 Bộ luật Dân sự).

Theo Khoản 1 Điều 642 Bộ luật Dân sự, con Ông A không được từ chối nhận di sản để trốn tránh nghĩa vụ bảo lãnh đối với NHNo.

Câu 212: Phạm vi thực hiện nghĩa vụ của người thừa kế trong trường hợp bên bảo lãnh là cá nhân đã chết theo quy định tại khoản 2 Điều 46 được thực hiện thế nào?

Trả lời: Điều 637 Bộ Luật Dân sự quy định:

“1. Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

2. Trong trường hợp di sản chưa được chia thì nghĩa vụ tài sản do người chết để lại được người quản lý di sản thực hiện theo thoả thuận của những người thừa kế.

3. Trong trường hợp di sản đã được chia thì mỗi người thừa kế thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại tương ứng nhưng không vượt quá phần tài sản mà mình đã nhận, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

4. Trong trường hợp Nhà nước, cơ quan, tổ chức hưởng di sản theo di chúc thì cũng phải thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại như người thừa kế là cá nhân”.

Thí dụ: Ông A bảo lãnh cho Ông B vay vốn NHNo. Trong thời gian còn dư nợ (500 triệu đồng) Ông A bị ốm và chết. Tài sản thực tế để lại cho 2 người con trai chỉ có 400 triệu đồng (anh A được hưởng 250 triệu đồng; anh B được hưởng 150 triệu đồng).

Nghĩa vụ được bảo đảm phải thực hiện là 500 triệu đồng, như vậy anh A phải thực hiện nghĩa vụ tài sản tương ứng với 250 triệu đồng và anh B phải thực hiện nghĩa vụ tài sản tương ứng với 150 triệu đồng. Số tiền còn lại 100 triệu đồng Ông B có trách nhiệm hoàn trả.

Câu 213: Để được vay không có bảo đảm bằng tài sản, khách hàng cần thoả mãn các điều kiện gì?

Trả lời: Khoản 1 Điều 48 quy định:

“1.1. Sử dụng vốn vay có hiệu quả và trả nợ gốc, lãi vốn vay đầy đủ trong quan hệ vay vốn với chi nhánh NHNo hoặc các tổ chức tín dụng khác;

1.2. Có dự án đầu tư, phương án sản xuất kinh doanh, dịch vụ khả thi, có hiệu quả; hoặc có dự án đầu tư, phương án phục vụ đời sống khả thi, phù hợp với quy định của pháp luật;

1.3. Có khả năng tài chính để thực hiện nghĩa vụ trả nợ;

1.4. Được xếp hạng tín nhiệm theo tiêu chí phân loại khách hàng của Tổng giám đốc NHNo Việt Nam”.

Thí dụ: Cty A được NHNo xếp hạng AA, có đề nghị chi nhánh NHNo Thăng Long cho vay thực hiện dự án thủy điện. Thẩm định các điều kiện của dự án, đối chiếu với quy định của Tổng giám đốc (Doanh nghiệp xếp hạng AAA, AA được cho vay không có bảo đảm bằng tài sản) chi nhánh Thăng Long xét và quyết định cho vay 100% vốn vay không có bảo đảm bằng tài sản.

Câu 214: NHNo có được quyền từ chối cho vay có bảo đảm bằng tín chấp?

Trả lời: Khoản 1 Điều 54 quy định: “NHNo nơi cho vay có quyền xem xét, quyết định không cho vay có bảo đảm bằng tín chấp của tổ chức chính trị- xã hội, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho tổ chức chính trị - xã hội biết”.

Câu 215: Các chi nhánh có được quyền sửa đổi, bổ sung mẫu hợp đồng?

Trả lời: Khoản 3 Điều 56 quy định: “ Căn cứ mẫu hợp đồng bảo đảm tiền vay kèm theo Quy định này, chi nhánh NHNo có thể sửa đổi, bổ sung cho phù hợp nhưng không được trái với quy định của pháp luật, Quy định này và không làm ảnh hưởng đến an toàn vốn vay”.

Câu 216: Mỗi quan hệ giữa Hợp đồng chính và Hợp đồng phụ (phụ lục hợp đồng) được quy định thế nào?

Trả lời: Khoản 2 và 3 Điều 410 Bộ luật Dân sự quy định:

2. Sự vô hiệu của hợp đồng chính làm chấm dứt hợp đồng phụ, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận hợp đồng phụ được thay thế hợp đồng chính. Quy định này không áp dụng đối với các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

3. Sự vô hiệu của hợp đồng phụ không làm chấm dứt hợp đồng chính, trừ trường hợp các bên thỏa thuận hợp đồng phụ là một phần không thể tách rời của hợp đồng chính”.

Thí dụ 1: Công ty A được NHNo Sài Gòn cho vay 1 tỷ đồng. Hai bên đã ký Hợp đồng tín dụng và giải ngân. Sau đó Tổng Cty B (đơn vị chủ sở hữu của Công ty A) kiện NHNo vì không có giấy uỷ quyền cho phép Công ty A được vay vốn và hợp đồng không do người đại diện theo pháp luật ký kết. Cơ quan có

thảm quyền tuyên bố Hợp đồng tín dụng bị vô hiệu. Như vậy các hợp đồng phụ được ký sau đó cũng bị vô hiệu.

Thí dụ 2: Công ty B và NHNo ký kết một Hợp đồng tín dụng (hợp đồng chính); Sau đó ký tiếp một hợp đồng phụ nhằm bổ sung một số điều khoản của hợp đồng chính và tách rời hợp đồng chính. Nhưng tại hợp đồng phụ có một số nội dung trái pháp luật nên bị vô hiệu. Trường hợp này hợp đồng chính vẫn có hiệu lực.

Câu 217: Trường hợp nào NHNo nơi cho vay phải giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản?

Trả lời: Điểm 4.2 Khoản 4 Điều 57 quy định: “Trường hợp tài sản có đăng ký quyền sở hữu thì phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản. Chi nhánh NHNo phải giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản.

Khoản 2 Điều 29 quy định: “Trong thời hạn năm (05) ngày, kể từ ngày hoàn thành việc đăng ký giao dịch bảo đảm, người yêu cầu đăng ký có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho NHNo nơi cho vay hoặc người thứ ba có quyền giữ giấy chứng nhận đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác”.

Thí dụ 1: Ông A thế chấp cho NHNo một thửa đất. Sau khi công chứng và đăng ký Giao dịch bảo đảm, Ông A phải giao lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho NHNo giữ.

Thí dụ 2: Doanh nghiệp tư nhân A thế chấp cho NHNo một con tàu 100 mã lực, trị giá 3 tỷ đồng, được NHNo cho vay 800 triệu đồng. Sau đó doanh nghiệp đề nghị và được NHCT cho vay thêm 500 triệu đồng và cũng thế chấp bằng chính con tàu đã thế chấp cho NHNo. Ba bên thỏa thuận NHNo sẽ cho phép doanh nghiệp được lấy giấy chứng nhận quyền sở hữu (đăng kiểm và các giấy tờ liên quan) để đi đăng ký giao dịch bảo đảm.

Sau 05 (năm) ngày kể từ ngày hoàn thành việc đăng ký Giao dịch bảo đảm, doanh nghiệp phải giao lại giấy tờ cho NHNo quản lý.

Câu 218: Ai là người giữ tài sản bảo đảm?

Trả lời: Điều 58 quy định:

“1. Tài sản thế chấp, bảo lãnh là bất động sản: Tùy trường hợp cụ thể NHNo nơi cho vay và khách hàng vay, hoặc bên bảo lãnh thỏa thuận giao cho ngân hàng, khách hàng vay, bên bảo lãnh giữ.

Trong mọi trường hợp, bất động sản có đăng ký quyền sở hữu hoặc giá trị quyền sử dụng đất thì NHNo nơi cho vay phải giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Tài sản cầm cố: Khi thực hiện cầm cố tài sản, bên cầm cố phải giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho NHNo nơi cho vay hoặc người được chỉ nhánh NHNo uỷ quyền giữ tài sản theo Điều 16 Quy định này để thực hiện nghĩa vụ trả nợ”.

Thí dụ: Ông A có một căn hộ đang cho Ông B thuê. Ngày 28 tháng 02 năm 2008 thế chấp cho NHNo để vay vốn. Sau khi nhận thế chấp và đăng ký Giao dịch bảo đảm, Ông A đã giao toàn bộ giấy tờ có liên quan cho NHNo và cùng Ông B ký Hợp đồng uỷ quyền giao cho Ông B được tiếp tục thuê và quản lý ngôi nhà. NHNo và Ông B phải thực hiện theo các điều khoản đã ký kết với Ông A.

Câu 219: Trường hợp nào khách hàng vay được rút bớt, bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm?

Trả lời: Điều 60 quy định: “Trong thời hạn thực hiện giao dịch bảo đảm, khách hàng vay, bên bảo lãnh có thể được rút bớt, bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm với điều kiện giá trị của những tài sản còn lại hoặc thay thế đáp ứng các quy định tại điểm 6.1 Điều 6 Quy định này”.

Thí dụ 1: Cty A được NHNo cho vay 1 tỷ đồng, thế chấp bằng 02 giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, trị giá 02 tỷ đồng (một giấy trị giá 1,2 tỷ đồng và một giấy trị giá 800 triệu đồng). Sau khi đã trả nợ cho NHNo 800 triệu đồng, Cty đề nghị NHNo giải chấp (cho rút bớt tài sản thế chấp) 01 giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Trường hợp này NHNo được quyền giải chấp một trong 02 giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Cty A.

Thí dụ 2: Ông A thế chấp cho NHNo một xe ô tô. Sau một thời gian Ông A đề nghị NHNo cho Ông được thay thế tài sản thế chấp từ xe ô tô bằng thửa đất. NHNo được quyền cho Ông A thay thế, nếu giá trị thửa đất đảm bảo tương ứng với số tiền Ông A đang còn dư nợ.

Thí dụ 3: Ngày 12 tháng 2 năm 2008, Cty A cầm cố cho NHNo 10.000 cổ phiếu của FPT để vay 1,2 tỷ đồng (thị giá lúc cho vay là 1,5 tỷ đồng). Ngày 12 tháng 3 năm 2008 thị giá giảm xuống còn 58%. Tại Hợp đồng cầm cố, 02 bên thoả thuận nếu giá trị cổ phiếu giảm xuống còn 60% so với thị giá lúc cho

vay (tương ứng 900 triệu đồng) thì sau 02 ngày làm việc Cty A phải bổ sung tài sản bảo đảm. Thực hiện cam kết Cty A đã bổ sung tài sản bảo đảm là một xe ô tô trị giá 600 triệu đồng.

Câu 220: Khi nhận tài sản bảo đảm, NHNo phải cấp mã tài sản bảo đảm. Thực hiện quy định này thế nào?

Trả lời: Điều 62 quy định:

“1. Khi nhận tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh của khách hàng vay, NHNo nơi cho vay phải thực hiện phân loại chi tiết và cấp mã tài sản bảo đảm. Mỗi tài sản bảo đảm được cấp một mã số duy nhất trong thời hiệu bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ.

2. Mã tài sản bảo đảm phải được liên kết với mã số khách hàng, mã số hồ sơ tín dụng để phục vụ công tác theo dõi, thống kê báo cáo và quản lý tài sản bảo đảm của khách hàng”.

Thí dụ: Tháng 3 năm 2008, Chi nhánh NHNo Khánh Hoà nhận tài sản bảo đảm của Cty mía đường Cam Ranh là một thửa đất tại đường Trần Phú - Nha Trang. Cán bộ tín dụng nhập các thông tin theo quy định về tài sản bảo đảm vào máy tính. Hệ thống tự động (khi thực hiện IPCAS) sẽ cấp một mã tài sản bảo đảm là: XXXX-LCL-YYYYnnnnn.

Trong đó: XXXX gồm 4 ký tự là mã chi nhánh;

LCL gồm 3 ký tự là tên tài sản bảo đảm;

YYYY gồm 4 ký tự là năm đăng ký tài sản bảo đảm;

nnnnn gồm 5 ký tự là số thứ tự đăng ký tài sản bảo đảm.

Câu 221: Ai là người nhập - đăng ký, quản lý và khai thác thông tin tài sản bảo đảm?

Trả lời: Điều 63 quy định:

“1. Sau khi ký hoặc giải chấp hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, NHNo nơi cho vay phải nhập đầy đủ các thông tin có liên quan đến tài sản vào chương trình giao dịch điện toán.

2. Việc đăng ký, quản lý, khai thác thông tin tài sản bảo đảm, NHNo nơi cho vay thực hiện theo quy định hiện hành của NHNo Việt Nam”.

NHNo sẽ ban hành quy định riêng về chức năng, nhiệm vụ của từng cán bộ có liên quan trong việc đăng ký, quản lý, khai thác thông tin về tài sản. Tuy nhiên có thể hiểu vai trò, nhiệm vụ chính vẫn thuộc về cán bộ tín dụng.

Câu 222: NHNo nơi cho vay được xử lý tài sản bảo đảm trước thời hạn trong trường hợp nào?

Trả lời: Khoản 2, 3 và 4 Điều 64 quy định:

“2. Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật

3. Pháp luật quy định tài sản bảo đảm phải được xử lý để bên bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác.

4. Các trường hợp khác do các bên thoả thuận hoặc pháp luật quy định”.

Thí dụ 1: Công ty A có 3 khoản vay; có một (01) khoản quá hạn lâu ngày, do không có ý thức trả nợ, NHNo buộc phải xử lý tài sản bảo đảm. Còn 04 khoản có thời hạn đến 12/ 2010 nên không thể xử lý tài sản được.

Tháng 8/2008, Công ty có Quyết định giải thể/phá sản. Theo quy định của pháp luật: 04 khoản vay chưa đến hạn đều được coi là đến hạn và phải xử lý tài sản bảo đảm.

Thí dụ 2: Công ty A thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho NHNo để vay vốn. Theo quyết định thu hồi đất của Nhà nước, Cty phải hoàn trả để Nhà nước giao cho Công ty B thực hiện xây dựng công trình công cộng. NHNo phải xử lý tài sản bảo đảm bằng cách:

- Trả lại đất và thu hồi nợ từ tiền bồi thường (nếu có).
- Yêu cầu Công ty A bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm.

Thí dụ 3: Ông A thế chấp quyền sử dụng đất cho NHNo. Sau đó Ông C khởi kiện ông A (do lấn chiếm/do không thanh toán đúng hạn). Tòa án xử, buộc NHNo phải xử lý tài sản bảo đảm bằng cách trả lại đất/tiền cho ông C.

Câu 223: Việc xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp doanh nghiệp bị phá sản được quy định thế nào?

Trả lời: Điều 65 quy định:

“1. Trong trường hợp bên bảo đảm là bên có nghĩa vụ bị phá sản thì tài sản bảo đảm được xử lý theo quy định của Luật phá sản ngày 24/6/2004, Nghị định 163/2006/NĐ-CP và Quy định này để thực hiện nghĩa vụ; trường hợp Luật phá sản có quy định khác với Nghị định 163/2006/NĐ-CP và Quy định này về việc xử lý tài sản bảo đảm thì áp dụng các quy định của Luật phá sản.

2. Trong trường hợp bên bảo đảm là người thứ ba cầm cố, thế chấp tài sản bị phá sản thì tài sản bảo đảm được xử lý như sau:

a) Nếu nghĩa vụ được bảo đảm đã đến hạn thực hiện mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì tài sản bảo đảm được xử lý theo quy định tại khoản 1 Điều này để thực hiện nghĩa vụ;

b) Nếu nghĩa vụ được bảo đảm chưa đến hạn thực hiện thì tài sản bảo đảm được xử lý theo thoả thuận của các bên; trong trường hợp không có thoả thuận thì tài sản bảo đảm được xử lý theo quy định của Luật Phá sản để thực hiện nghĩa vụ khác của bên bảo đảm”.

Thí dụ: Công ty A vay NHNo và các Tổ chức tín dụng khác nhưng do thua lỗ, không có khả năng trả nợ, Công ty đã nộp đơn yêu cầu và Tòa án mở thủ tục phá sản. Tòa quyết định thành lập tổ quản lý, thanh lý tài sản (có một đại diện chủ nợ) để kiểm kê, giám sát, kiểm tra việc sử dụng của Công ty; lập danh sách chủ nợ; lập phương án phân chia theo quyết định của Thẩm phán...

Quyết định mở thủ tục phá sản được đăng ba số báo liên tiếp và được thông báo cho các chủ nợ.

Trong vòng 60 ngày kể từ ngày cuối cùng đăng báo, các chủ nợ phải gửi giấy đòi nợ cho Tòa án nêu rõ: tổng số nợ, nợ đến hạn, chưa đến hạn, nợ có bảo đảm, không có bảo đảm, các giấy tờ liên quan. Quá 60 ngày nếu các chủ nợ không gửi thì coi như đã từ bỏ quyền đòi nợ.

Câu 224: Khi xử lý tài sản bảo đảm cần tuân thủ các nguyên tắc nào?

Trả lời: Điều 66 quy định có 4 nguyên tắc:

“1. Trong trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo thoả thuận của các bên; nếu không có thoả thuận thì tài sản được bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Trong trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo thoả thuận của bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm; nếu không có thoả thuận hoặc không thoả thuận được thì tài sản được bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

3. Việc xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện một cách khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bảo đảm, cá nhân, tổ chức có liên quan và phù hợp với Quy định này.

4. Người xử lý tài sản bảo đảm (sau đây gọi chung là người xử lý tài sản) là NHNo nơi nhận bảo đảm hoặc người được NHNo ủy quyền, trừ trường hợp các bên tham gia giao dịch bảo đảm có thoả thuận khác”.

Thí dụ: Công ty A thế chấp cho các Tổ chức tín dụng (cho vay đồng tài trợ) một nhà máy thủy điện và giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Hợp đồng bảo

đảm tiền vay được các bên thoả thuận, thống nhất các nội dung và giao cho một Tổ chức tín dụng đại diện ký kết. Khi xử lý tài sản bảo đảm phải theo các thoả thuận đã ký.

Câu 225: Ngân hàng thực hiện bán đấu giá tài sản bảo đảm theo quy định nào?

Trả lời: Ngày 18/01/2005 Chính phủ ban hành Nghị định số 05/2005/NĐ-CP về bán đấu giá tài sản. Theo điểm d khoản 2 Điều 8 quy định: *“Tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh thì hợp đồng uỷ quyền bán đấu giá tài sản được ký kết giữa người có quyền xử lý tài sản đó theo thoả thuận trong hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh hoặc theo quy định của pháp luật với người bán đấu giá tài sản”*

Cũng theo Nghị định này thì người bán đấu giá tài sản là: *Doanh nghiệp bán đấu giá tài sản hoặc Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản.*

Câu 226: Có các phương thức xử lý tài sản bảo đảm nào được thực hiện?

Trả lời: Theo Khoản 1 Điều 67 quy có các phương thức sau:

“1.1 Bán tài sản bảo đảm.

1.2. NHNo nơi nhận bảo đảm nhận chính tài sản bảo đảm thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm.

1.3. NHNo nơi nhận bảo đảm nhận các khoản tiền hoặc tài sản khác từ người thứ ba trong trường hợp nhận thế chấp quyền đòi nợ.

1.4. Các phương thức khác”.

Thí dụ 1: Công ty A thế chấp cho NHNo Lâm Đồng một thửa đất. Khi đến hạn, Công ty không có tiền để thanh toán nợ và có đề nghị NHNo Lâm Đồng nhận chính thửa đất đó để thay thế cho nghĩa vụ trả nợ.

NHNo Lâm Đồng phải có văn bản báo cáo NHNo Việt nam (diện tích, vị trí, các loại giấy tờ liên quan, trị giá, phương án trả nợ số tiền còn thiếu-nếu có; phương án sử dụng thửa đất đó...) và chỉ được nhận để thay thế nghĩa vụ của Công ty A khi được NHNo Việt Nam chấp thuận.

Thí dụ 2: UBND tỉnh A thực hiện Nghị quyết của Hội đồng nhân dân đã phát hành cam kết - bảo lãnh - cho Công ty A vay NHNo 1 tỷ đồng và trả nợ bằng vốn Ngân sách cấp vào cuối năm 2008. Đến hạn, Ngân sách tỉnh chuyển trả NHNo 1 tỷ đồng gốc và tiền lãi vay.

Câu 227: Trong trường hợp nào thì người xử lý tài sản có quyền xử lý ngay?

Trả lời: Khoản 2 Điều 69 quy định:

Đối với tài sản bảo đảm có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị, quyền đòi nợ, giấy tờ có giá, thẻ tiết kiệm, vận đơn thì người xử lý tài sản có quyền xử lý ngay, đồng thời phải thông báo cho các bên nhận bảo đảm khác về việc xử lý tài sản đó”.

Thí dụ 1: Ngày 20/02/2008, Ông A thế chấp cho NHNo một sổ tiết kiệm có kỳ hạn 6 tháng. Hạn trả nợ cuối cùng phù hợp với ngày đến hạn của sổ tiết kiệm là 30/6/2008. Đến hạn, NHNo phải xử lý ngay tài sản bảo đảm (yêu cầu người gửi tắt toán sổ hoặc NHNo làm thủ tục lĩnh thay theo uỷ quyền để thu hồi nợ) và thông báo cho Ông A biết biện pháp xử lý số tiền còn thiếu/ dư thừa.

Thí dụ 2: Công ty A thế chấp cho NHNo Thanh Hoá một bộ vận đơn vô danh (vận đơn không ghi rõ người nhận hàng hoặc người phát lệnh trả hàng). Đến hạn Công ty A không trả nợ, NHNo Thanh Hoá xuất trình vận đơn theo thủ tục pháp luật quy định để thực hiện quyền chiếm hữu hàng hoá và phải thực hiện ngay biện pháp để quản lý, xử lý số hàng hoá ghi trên vận đơn đó đồng thời thông báo cho bên vay biết.

Câu 228: Thời hạn xử lý tài sản bảo đảm được quy định là bao nhiêu ngày?

Trả lời: Điều 70 quy định: “Tài sản bảo đảm được xử lý trong thời hạn do các bên thoả thuận; nếu không có thoả thuận thì người xử lý tài sản có quyền quyết định về thời hạn xử lý, nhưng không được trước bảy ngày đối với động sản hoặc mười lăm ngày đối với bất động sản, kể từ ngày thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm, trừ trường hợp nêu tại khoản 2 Điều 69 Quy định này”.

Thí dụ 1: Ông A thế chấp cho NHNo một con tàu đánh cá. Tại Hợp đồng thế chấp có thoả thuận nếu sau 30 ngày Ông A không trả hết nợ, NHNo có quyền thu giữ con tàu để đấu giá. Như vậy nếu sau 30 ngày kể từ ngày đến hạn Ông A không trả nợ, NHNo có quyền thực hiện thu giữ tàu theo thoả thuận.

Thí dụ 2: Doanh nghiệp tư nhân A thế chấp cho NHNo một vườn cây lâu năm gắn liền với Quyền sử dụng đất. Tại hợp đồng thế chấp không có thoả thuận về ngày xử lý tài sản. Ngày 20/02/2008 là đến hạn trả nợ cuối cùng, Doanh nghiệp không thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, NHNo gửi giấy thông báo đòi nợ và thông báo xử lý tài sản. Sau ngày 07/3/2008 (sau 15 ngày), NHNo mới có quyền thu giữ tài sản để xử lý.

Câu 229: Trong thời gian chờ xử lý tài sản bảo đảm, NHNo có quyền gì?

Trả lời: Khoản 1 Điều 72 quy định: “Trong thời gian chờ xử lý tài sản bảo đảm, NHNo nơi nhận bảo đảm được khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm hoặc cho phép bên bảo đảm hoặc uỷ quyền cho người thứ ba khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm theo đúng tính năng và công dụng của tài sản. Việc cho phép hoặc uỷ quyền khai thác, phương thức khai thác và việc xử lý hoa lợi, lợi tức thu được phải được lập thành văn bản”.

Thí dụ 1: NHNo cho Công ty A vay, thế chấp bằng dây chuyền máy móc thiết bị. Do thua lỗ, Cty nộp đơn xin tuyên bố phá sản. Tòa án thành lập tổ quản lý tài sản. NHNo là một trong các chủ nợ có thành phần trong tổ quản lý tài sản bảo đảm. Trong thời gian chờ toà xử, tài sản bảo đảm được tổ quản lý giao cho NHNo khai thác. Số lợi tức thu được, NHNo phải hạch toán riêng.

Thí dụ 2: Trong trường hợp NHNo thu giữ vườn cây lâu năm và Quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp tư nhân A (Thí dụ 2 câu 75), NHNo được khai thác, sử dụng và thu hoa lợi. Số hoa lợi thu được, NHNo phải hạch toán riêng, sau khi trừ chi phí khai thác, sử dụng, số còn lại dùng để thu nợ.

Câu 230: Khi xử lý tài sản bảo đảm là động sản trong trường hợp không có thoả thuận về phương thức xử lý, NHNo thực hiện theo quy định nào?

Trả lời: Điều 73 quy định: “ Trong trường hợp không có thoả thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm, thì tài sản bảo đảm được bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Riêng đối với tài sản bảo đảm có thể xác định được giá cụ thể, rõ ràng trên thị trường thì người xử lý tài sản được bán theo giá thị trường mà không phải qua thủ tục bán đấu giá, đồng thời phải thông báo cho bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm khác (nếu có)”.

Thí dụ 1: Công ty A và NHNo ký kết hợp đồng thế chấp tài sản, trong đó không có thoả thuận cụ thể về phương thức xử lý tài sản bảo đảm như quy định tại khoản 1.1, 1.2, 1.3 Điều 67. Đến khi NHNo thu giữ tài sản để xử lý thì phải đưa ra đấu giá.

Thí dụ 2: Khi NHNo nhận thế chấp là các Giấy tờ có giá/vận đơn/vàng, bạc. Những tài sản này có mệnh giá; có giá ghi trên vận đơn/có giá thị trường, do đó NHNo có thể bán theo giá thị trường mà không cần thực hiện thủ tục đấu giá.

Câu 231: Xử lý tài sản là quyền đòi nợ được thực hiện thế nào?

Trả lời: Điều 74 quy định:

“1. NHNo nơi nhận bảo đảm có quyền yêu cầu người thứ ba là người có nghĩa vụ trả nợ chuyển giao các khoản tiền hoặc tài sản khác cho mình hoặc cho người được uỷ quyền. Trong trường hợp người có nghĩa vụ trả nợ yêu cầu thì NHNo nơi nhận bảo đảm phải chứng minh quyền được đòi nợ.

2. Trong trường hợp NHNo nơi nhận bảo đảm đồng thời là người có nghĩa vụ trả nợ thì NHNo nơi nhận bảo đảm được bù trừ khoản tiền đó”.

Thí dụ 1: Ông A thế chấp cho chi nhánh NHNo An Giang quyền đòi nợ Công ty chế biến thủy sản K số tiền 5 tỷ đồng là tiền Ông A bán cá ba sa cho Công ty theo phương thức mua hàng trả chậm.

Đến hạn chi nhánh NHNo An Giang xuất trình các giấy tờ có liên quan để chứng minh quyền được đòi nợ và yêu cầu Công ty B trả nợ.

Thí dụ 2: Khi chi nhánh An Giang yêu cầu Công ty K trả nợ, Công ty K đồng ý trả nợ cho NHNo nhưng đồng thời yêu cầu bù trừ số tiền 100 triệu đồng là số tiền NHNo An Giang nợ Công ty (Phòng hành chính mua cá hộp). NHNo An Giang sẽ bù trừ và thu của Công ty K số tiền là 4,9 tỷ đồng.

Câu 232: Trong trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp QSDĐ, khi xử lý NHNo có được quyền sử dụng đất không?

Trả lời: Khoản 2 Điều 76 quy định: “Trong trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người mua, người nhận chính tài sản gắn liền với đất đó được tiếp tục sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong hợp đồng về quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp và người sử dụng đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác”.

Thí dụ: Cty A thế chấp cho NHNo toàn bộ nhà xưởng, máy móc thiết bị trên thửa đất 10 ha đất thuê trong thời gian 50 năm (đã thuê 20 năm). Khi NHNo xử lý tài sản thế chấp (thu hồi máy móc thiết bị để bán và sử dụng nhà xưởng để cho thuê), NHNo tiếp tục được hưởng quyền và thực hiện nghĩa vụ về Quyền sử dụng đất trong 30 năm còn lại.

Nếu trong hợp đồng thế chấp, NHNo và Cty A có thoả thuận: NHNo chỉ được quyền thu giữ nhà xưởng, máy móc thiết bị thì phải tháo dỡ nhà xưởng, máy móc thiết bị để trả lại Quyền sử dụng đất cho Công ty A.

Câu 233: Xác định thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai được quy định thế nào?

Trả lời: Điều 77 quy định: “Trong trường hợp giao dịch bảo đảm được giao kết để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai thì nghĩa vụ trong tương lai có thứ tự ưu tiên thanh toán theo thứ tự đăng ký giao dịch bảo đảm đó, không phụ thuộc vào thời điểm xác lập giao dịch dẫn sự làm phát sinh nghĩa vụ trong tương lai”.

Thí dụ 1: Ngày 20/10/2007 các NHTM ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng đồng tài trợ nhà máy thủy điện A. Trong Hợp đồng tín dụng nêu rõ: Từ tháng

6/2008 sẽ bắt đầu giải ngân khoản vay đầu tiên. Nghĩa vụ trả nợ trong Hợp đồng tín dụng là nghĩa vụ trong tương lai và chỉ có khi đã giải ngân.

Thí dụ 2: _ NHNo ký với Công Ty B một hợp đồng tín dụng, đồng ý cho vay 100 triệu USD theo phương thức hạn mức tín dụng dự phòng với điều kiện có thế chấp tài sản. Nghĩa vụ trả nợ của Công ty B chỉ có khi NHNo đã giải ngân.

Thí dụ 3: Công ty A thế chấp cho NHCT một lô đất 15 ha, trị giá 100 tỷ đồng; đăng ký Giao dịch bảo đảm ngày 25/9/2007, đến 25/12/2007 giải ngân 20 tỷ đồng.

Sau đó Cty A lại thế chấp cho NHNo vay 30 tỷ đồng và đăng ký Giao dịch bảo đảm ngày 20/10/2007, giải ngân ngày 20/11/2007.

Khi xử lý tài sản thế chấp thứ tự ưu tiên thanh toán được căn cứ vào thời điểm xác lập Giao dịch bảo đảm. Trong trường hợp này, Ngân hàng Công thương đăng ký trước nên được ưu tiên thanh toán trước.

Câu 234: Khi xử lý tài sản bảo đảm sẽ thực hiện chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng thế nào?

Trả lời: Điều 439 Bộ Luật Dân sự quy định:

“1. Quyền sở hữu đối với tài sản mua bán được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm tài sản được chuyển giao, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Đối với tài sản mua bán mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì quyền sở hữu được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản đó”.

Thí dụ 1: NHNo bán một xe ô tô IFA là tài sản thế chấp cho ông A. Chiếc xe đó thuộc quyền sở hữu của Ông A kể từ ngày cơ quan công an cấp đăng ký cho Ông A.

Thí dụ 2: NHNo thu hồi tài sản thế chấp của Ông A (là ngôi nhà Ông A đang cho Ông B thuê) để làm trụ sở Phòng giao dịch. Quyền chiếm hữu của NHNo có từ thời điểm thu giữ, nhưng quyền sử dụng đất của NHNo chỉ có kể từ khi được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Câu 235: Trường hợp Pháp luật quy định phải có sự đồng ý bằng văn bản của chủ sở hữu hoặc người phải thi hành án thì xử lý việc chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu thế nào?

Trả lời: Khoản 2 Điều 78 quy định: “Trong trường hợp pháp luật quy định việc chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản phải có sự đồng ý bằng văn bản của chủ sở hữu, hợp đồng mua bán tài sản giữa chủ sở hữu tài sản hoặc người

phải thi hành án với người mua tài sản về việc xử lý tài sản bảo đảm thì hợp đồng cầm cố tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản được dùng để thay thế cho các loại giấy tờ này”.

Thí dụ: Ông A và NHNo Hà Nam ký kết một hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất. Tại hợp đồng có thoả thuận: NHNo được quyền bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ nếu đến hạn Ông A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ. Sau đó Ông A không trả nợ đúng hạn và bỏ nhà đi vào miền Nam.

Đến hạn, NHNo đã thông báo cho gia đình Ông A nhưng gia đình viện dẫn lý do Ông A không có nhà và chỉ đồng ý cho NHNo được bán khi có sự chấp thuận bằng văn bản của Ông A.

Trường hợp này sau 15 ngày kể từ ngày thông báo, căn cứ vào thoả thuận trong hợp đồng thế chấp, NHNo có quyền chủ động bán tài sản để thu hồi nợ. Hợp đồng thế chấp là văn bản thay thế cho sự đồng ý của Ông A.

Câu 236: Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm áp dụng theo quy định nào?

Trả lời: Điều 325 Bộ Luật Dân sự quy định:

1. Trong trường hợp Giao dịch bảo đảm được đăng ký thì việc xác định thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm được xác định theo thứ tự đăng ký;

2. Trong trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự mà có Giao dịch bảo đảm có đăng ký, có Giao dịch bảo đảm không có đăng ký thì Giao dịch bảo đảm có đăng ký được ưu tiên thanh toán;

3. Trong trường hợp một tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự mà các Giao dịch bảo đảm đều không có đăng ký thì thứ tự ưu tiên thanh toán được xác định theo thời điểm xác lập Giao dịch bảo đảm.

Thí dụ 1: NHNo và NH Đông Á cùng cho vay một Công ty và cùng nhận thế chấp bằng một tài sản là con tàu (Hợp đồng của NHNo ký kết ngày 20/3/2008; Hợp đồng của NH Đông Á ký kết ngày 10/4/2008), nhưng đều không đăng ký Giao dịch bảo đảm. Khi xử lý tài sản số tiền thu hồi được sẽ ưu tiên thanh toán cho NHNo.

Thí dụ 2: Ông A thế chấp cho NHNo một thửa đất trị giá 20 tỷ đồng để vay 800 triệu đồng. Hợp đồng thế chấp ký kết ngày 10/02/2008 và đăng ký Giao dịch bảo đảm ngày 15/02/2008. Đến 20/4/2008 Ông A ký kết hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng Cổ phần K để vay 500 triệu đồng và đăng ký Giao dịch bảo đảm ngày 25/4/2008. Khi xử lý số tiền thu hồi được sẽ ưu tiên thanh toán cho NHNo.

Câu 237: Các bên có thể thoả thuận về việc thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán cho nhau không?

Trả lời: Khoản 2 Điều 80 quy định: “Các bên cùng nhận bảo đảm bằng một tài sản có quyền thoả thuận về việc thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán cho nhau. Bên thế quyền ưu tiên thanh toán chỉ được ưu tiên thanh toán trong phạm vi bảo đảm của bên mà mình thế quyền”.

Thí dụ: Công ty A nợ NHNo 10 tỷ đồng; NHCT 8 tỷ đồng; NHCP 12 tỷ đồng. Theo đăng ký Giao dịch bảo đảm thì thứ tự ưu tiên thanh toán là: NHCT, NHCP, NHNo. Sau đó giữa NHNo và NHCT thoả thuận thay đổi trật tự ưu tiên thanh toán cho nhau. Khi xử lý tài sản, số tiền thu hồi được thanh toán theo thứ tự ưu tiên là NHNo, NHCP, NHCT; nhưng số tiền NHNo được ưu tiên thanh toán chỉ là 8 tỷ đồng (đúng bằng phạm vi bảo đảm của NHCT - bên mà NHNo được thế quyền). Còn lại số tiền 02 tỷ đồng vẫn xếp theo trật tự ưu tiên ban đầu (xếp thứ ba).

Câu 238: Trong trường hợp số tiền thu được không đủ thanh toán cho các bên nhận bảo đảm có cùng thứ tự ưu tiên thì phân chia thế nào?

Trả lời: Khoản 3 Điều 80 quy định: “Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán cho các bên nhận bảo đảm có cùng thứ tự ưu tiên thanh toán thì số tiền đó được thanh toán cho các bên theo tỷ lệ tương ứng với giá trị nghĩa vụ được bảo đảm”.

Thí dụ: Công ty A nợ ngân hàng A là 30 tỷ, ngân hàng B là 20 tỷ, ngân hàng C là 50 tỷ, ngân hàng D là 20 tỷ. Tổng giá trị nghĩa vụ nợ (120 tỷ) chỉ bằng 80% giá trị tài sản bảo đảm (150 tỷ). Khi thanh lý, tiền thu hồi từ xử lý tài sản chỉ được 80 tỷ.

Trong khi đó 03 ngân hàng A, B, C có cùng thứ tự ưu tiên như nhau (cùng đăng ký Giao dịch bảo đảm ngày 20/03/2008), ngân hàng D có thứ tự ưu tiên sau (đăng ký Giao dịch bảo đảm ngày 10/4/2008). Số tiền 80 tỷ sẽ phân chia theo tỷ lệ vốn cho vay của 3 ngân hàng A, B, C (A = 24 tỷ; B = 16 tỷ; C = 40 tỷ).

Câu 239: NHNo có được quyền lựa chọn Giao dịch bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ không?

Trả lời: Điều 81 quy định: “Trong trường hợp một nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm bằng nhiều giao dịch bảo đảm, mà khi đến hạn bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì NHNo nơi nhận bảo đảm có quyền lựa chọn giao dịch bảo đảm để xử lý hoặc xử lý tất cả các giao dịch bảo đảm, nếu các bên không có thoả thuận khác”.

Thí dụ 1: Công ty A vay NHNo Láng Hạ 200 tỷ, dư nợ 100 tỷ. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất trị giá 150 tỷ; Tài sản thế chấp là một con tàu là 50 tỷ; Tài sản bảo lãnh là dây chuyền máy móc thiết bị trị giá 80 tỷ. Khi xử lý, NHNo có quyền lựa chọn tài sản là Quyền sử dụng đất hoặc 02 tài sản (con tàu và máy móc thiết bị) để xử lý thu hồi nợ.

Thí dụ 2: Ông A vay NHNo Nam Định 20 tỷ, dư nợ 10 tỷ. TSTC là 02 lô đất trị giá 60 tỷ. NHNo Nam Định có thể xử lý cả 02 lô đất để thu hồi nợ hoặc có thể chỉ xử lý 01 lô nếu giá trị thu hồi của 01 lô đủ đảm bảo khả năng thanh toán nợ.

Câu 240: Khi xử lý tài sản bảo đảm chi nhánh có cần thành lập hội đồng?

Trả lời: Khoản 3 Điều 66 Quy định: “Việc xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện một cách khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bảo đảm, cá nhân, tổ chức có liên quan và phù hợp với Quy định này”.

Như vậy Quy định không bắt buộc các chi nhánh phải thành lập hội đồng thanh lý tài sản. Nhưng để bảo đảm “khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền lợi của các bên...” NHNo nơi nhận tài sản bảo đảm cần thành lập hội đồng. Thành viên hội đồng do giám đốc chi nhánh quyết định.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM CHIẾU

1/ Bộ Luật dân sự năm 2005.

2/ **Các Luật:** Luật NHNN, Luật Các tổ chức tín dụng, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật NHNN; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Các tổ chức tín dụng; Luật Các công cụ chuyển nhượng, Luật Chứng khoán, Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, Luật Phá sản, Luật Hàng hải...

3. Các Nghị định:

3.1. Nghị định số 138/2006/NĐ-CP ngày 15/11/2006 của Chính phủ “Quy định chi tiết thi hành các quy định của Bộ Luật Dân sự về quan hệ dân sự có yếu tố nước ngoài”;

3.2. Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10/3/2000 của Chính phủ “Về đăng ký giao dịch bảo đảm”;

3.3. Nghị định số 160/2006/NĐ-CP ngày 28/12/2006 của Chính phủ “Quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Ngoại hối”;

3.4. Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ “Về thi hành Luật Đất đai”;

3.5. Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ “Quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...”;

3.6. Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ “Về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP...”;

3.7. Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ “Về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký”;

3.8. Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ “Về giao dịch bảo đảm”;

3.9. Nghị định số 05/2005/NĐ-CP ngày 18/01/2005 của Chính phủ “Về bán đấu giá tài sản”.

3.10. Nghị định số 72/2001/NĐ-CP ngày 05/10/2001 của Chính phủ “Về việc phân loại đô thị và cấp quản lý đô thị”.

4. **Các Thông tư hướng dẫn thi hành Nghị định:** Thông tư số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16/6/2005; Thông tư số 03/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006; Thông tư số 05/2007/TTLT-BTP-BXD-BTNMT-NHNN ngày 21/5/2007; Thông tư số 03/2007/TTLT-BTC-BTP ngày 10/01/2007.

5. Quyết định số 1300/QĐ-HĐQT-TDHo ngày 03/12/2007 “v/v ban hành Quy định thực hiện các biện pháp bảo đảm tiền vay trong hệ thống NHNo&PTNT Việt nam”.

6. Các văn bản khác có liên quan.

*

*

*