|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC** - **BỘ TƯ PHÁP**  Số: 02/2002/TTLT-NHNN-BTP |  | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2002* |
|  | | |
| **THÔNG TƯ LIÊN TỊCH**  ***Hướng dẫn thực hiện Quyết định số 149/2001/QĐ-TTg ngày 05/10/2001***  ***của Thủ tướng Chính phủ về thủ tục bán tài sản bảo đảm, công chứng, chứng thực***  ***văn bản bán tài sản và giao tài sản cho các ngân hàng thương mại theo bản án,***  ***quyết định của tòa án***  *Căn cứ khoản 2 và khoản 4 Điều 3 của Quyết định số 149/2001/QĐ-TTg ngày 05/10/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án xử lý nợ tồn đọng của các ngân hàng thương mại (sau đây gọi chung là Quyết định số 149/2001/ QĐ-TTg);*  *Để thực hiện Đề án xử lý nợ tồn đọng của các ngân hàng thương mại đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, tạo điều kiện cho các ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm của các khoản tồn đọng công khai, nhanh chóng và đúng pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và Bộ Tư pháp thống nhất hướng dẫn thực hiện thủ tục bán tài sản bảo đảm, công chứng, chứng thực văn bản bán tài sản và giao tài sản cho các ngân hàng thương mại theo bản án, quyết định của tòa án như sau:*  I. PHẠM VI ÁP DỤNG  **1.** Thông tư này được áp dụng để xử lý tài sản bảo đảm theo các hình thức bán tài sản bảo đảm quy định tại điểm 3.1a khoản 3 Điều 1 của Quyết định số 149/2001/QĐ-TTg đối với các khoản nợ tồn đọng có tài sản bảo đảm của ngân hàng thương mại còn dư nợ đến ngày 31 tháng 12 năm 2000.  **2.** Tài sản bảo đảm của các khoản nợ tồn đọng được bán theo hướng dẫn tại Thông tư này, kể cả tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, bao gồm:  a) Tài sản bảo đảm được tòa án giao cho ngân hàng thương mại theo bản án, quyết định của tòa án đã có hiệu lực thi hành;  b) Tài sản thế chấp, cầm cố, tài sản gán nợ thuộc quyền định đoạt của ngân hàng thương mại không có tranh chấp đang được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết và có các giấy tờ sau:  - Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản (có hoặc không có công chứng, chứng thực);  - Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản hoặc các giấy tờ hợp lệ khác thay thế.  Các giấy tờ hợp lệ khác thay thế có thể là các giấy tờ quy định tại điểm 2 khoản 3 Điều 1 của Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1199 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản như: hợp đồng mua bán, tặng, cho, chuyển nhượng có kèm theo giấy tờ gốc về tài sản; hóa đơn mua bán theo quy định của Bộ Tài chính; chứng từ nộp tiền mua hàng; văn bản bàn giao tài sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với doanh nghiệp nhà nước; biên bản nghiệm thu công trình; các giấy tờ hợp lệ khác (nếu có).  **3.** Việc bán tài sản bảo đảm của ngân hàng thương mại theo quy định tại khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 34 của Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngay 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng không áp dụng thủ tục bán tài sản bảo đảm quy định tại Mục II của Thông tư này.  II. THỦ TỤC BÁN TÀI SẢN BẢO ĐẢM THEO QUY ĐỊNH TẠI ĐIỂM 3.1A KHOẢN 3 ĐIỀU 1 CỦA QUYẾT ĐỊNH SỐ 149/2001/QĐ-TTG  **1.** Ngân hàng thương mại, công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của ngân hàng thương mại và các chi nhánh được ủy quyền (sau đây gọi chung là ngân hàng thương mại, công ty quản lý nợ) được chủ động lựa chọn hình thức bán tài sản bảo đảm theo quy định tại điểm 3.1a khoản 3 Điều 1 của quyết định số 149/2001/QĐ-TTg, bao gồm: tự bán công khai trên thị trường, bán qua Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản bán cho Công ty mua bán nợ của Nhà nước.  Trong trường hợp tự bán công khai trên thị trường, ngân hàng thương mại công ty quản lý nợ phải thực hiện theo hình thức tự bán đấu giá công khai.  **2.** Ngân hàng thương mại, công ty quản lý nợ là bên bán tài sản quyết định đưa tài sản ra bán đấu giá công khai, trực tiếp ký kết văn bản hoặc hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản, làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho bên mua, bên nhận chuyển nhượng khi tự bán đấu giá công khai trên thị trường hoặc trực tiếp ký hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản hoặc bán cho Công ty mua bán nợ của Nhà nước.  **3.** Tổng Giám đốc (Giám đốc) Ngân hàng thương mại, Giám đốc Công ty quản lý nợ thành lập Hội đồng xử lý tài sản ở từng chi nhánh hoặc từng địa phương nơi có tài sản được xử lý khi tự bán đấu giá công khai một hoặc nhiều tài sản bảo đảm.  **4.** Hội đồng xử lý tài sản có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:  a) Xác định giá khởi điểm để tự bán đấu giá công khai tài sản bảo đảm trên thị trường trên cơ sở giá thị trường tại thời điểm bán.  Giá khởi điểm để bán tài sản (giá bán tài sản) có thể cao hơn hoặc thấp hơn giá trị khoản nợ tồn đọng, giá trị tài sản được xác định khi cho vay hoặc giá tài sản do tòa án xác định trong bản án, quyết định của tòa án;  b) Chỉ định người điều hành bán đấu giá tài sản;  c) Giải quyết các khiếu nại liên quan đến việc bán đấu giá tài sản công khai trên thị trường;  d) Được sử dụng dấu của ngân hàng thương mại, công ty quản lý nợ khi thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn tại khoản này.  **5.** Khi tự bán đấu giá công khai trên thị trường, ngân hàng thương mại, công ty quản lý nợ phải thực hiện các thủ tục sau đây:  a) Niêm yết, thông báo công khai việc bán tài sản tại trụ sở của ngân hàng thương mại, công ty quản lý nợ, nơi bán đấu giá và trên báo địa phương hoặc trung ương hai lần, mỗi lần cách nhau không quá ba ngày (3 ngày) ít nhất mười lăm ngày (15 ngày) trước ngày tổ chức bán tài sản các thông tin sau đây:  - Thông tin về tài sản được bán, bao gồm: loại tài sản, đặc điểm, số lượng, chất lượng của tài sản;  - Thông tin về việc bán tài sản, bao gồm: thời gian và địa điểm đăng ký mua tài sản, thời gian và địa điểm bán tài sản, phương thức bán tài sản, giá khởi điểm điều kiện đối với người mua tài sản (nếu có), thủ tục bán tài sản và các thông tin khác liên quan đến việc bán tài sản;  b) Tổ chức trưng bày tài sản, cho xem tài sản hoặc hồ sơ về tài sản theo yêu cầu của người đăng ký mua tài sản;  c) Lập biên bản xác nhận danh sách người đăng ký mua hợp lệ. Người đăng ký mna tài sản phải đăng ký mua tài sản chậm nhất là hai ngày (2 ngày trước ngày mở phiên bán đấu giá tài sản và đặt trước một khoản tiền là năm phần trăm (5%) giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá.  Người đăng ký mua hợp lệ là người đáp ứng đủ điều kiện của người mua tài sản (nếu có), đã thực hiện việc đăng ký mua tài sản và nộp khoản tiền đặt trước, trước khi kết thúc thời hạn đăng ký mua tài sản.  Trong trường hợp mua được tài sản bán đấu giá, thì khoản tiền đặt trước được trừ vào giá mua; nếu không mua được, thì khoản tiền đặt trước được trả lại cho người đăng ký mua tài sản ngay sau khi phiên bán đấu giá kết thúc.  Trong trường hợp người đăng ký mua tài sản đã nộp một khoản tiền đặt trước nhưng sau đó đã không tham gia đấu giá, thì khoản tiền đặt trước đó thuộc ngân hàng thương mại, công ty quản lý nợ, trừ trường hợp người không tham gia đấu giá chứng minh được việc không thể tham dự phiên đấu giá là do những nguyên nhân bất khả kháng (tai nạn, ốm nặng phải nằm bệnh viện, thiên tai). Trong trường hợp này khoản tiền đặt trước được trả lại cho người không tham giá đấu giá;  d) Đối với tài sản là động sản có giá khởi điểm dưới mười triệu đồng (10.000.000 đồng) thì người tham gia đấu giá được trực tiếp tham gia đấu giá mà không phải thực hiện thủ tục đăng ký mua tài sản quy định tại điểm c khoản này.  **6.** Người có thẩm quyền công chứng, chứng thực đối với bất động sản phải tham dự phiên bán đấu giá theo yêu cầu bằng văn bản của ngân hàng thương mại, công ty quản lý nợ để chứng kiến phiên bán đấu giá bất động sản đó.  **7.** Tại phiên bán đấu giá, người điều hành bán đấu giá thực hiện các công việc sau đây:  a) Công bố quyết định về việc đưa tài sản ra bán đấu giá;  b) Điểm danh những người đã đăng ký mua hợp lệ;  c) Giới thiệu từng tài sản bán đấu giá, trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá (nếu có), nhắc lại giá khởi điểm và yêu cầu người tham gia đấu giá trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm;  d) Nhắc lại một cách rõ ràng, chính xác bằng lời nói giá đã trả sau cùng cao hơn giá người trước đã trả, mỗi lần cách nhau ba mươi giây (30 giây);  đ) Công bố người mua được tài sản bán đấu giá, nếu sau ba lần nhắc lại giá đã trả mà không có người nào trả giá cao hơn. Trong trường hợp có nhiều người cùng trả một giá, thì người điều hành bán đấu giá tổ chức việc rút thăm giữa những người đó và công bố người rút trúng thăm là người mua được tài sản bán đấu giá;  e) Ghi rõ kết quả bán đấu giá vào biên bản bán đấu giá tài sản (biên bản do thư ký của phiên bản đấu giá lập) có chữ ký của người điều hành bán đấu giá, người mua tài sản, thư ký của phiên bán đấu giá, có chữ ký, đóng dấu của người quyết định đưa tài sản ra bán đấu giá;  g) Trong trường hợp không có người trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm, thì người điều hành bán đấu giá cho ngừng việc bán tài sản. Việc tổ chức lại phiên bán đấu giá được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại các khoản 5, 6 và 7 của Mục này. Nếu tại lần bán tài sản sau vẫn không có người nào trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm, thì Hội đồng xử lý tài sản xác định lại giá khởi điểm để bán đấu giá.  **8.** Người có thẩm quyền công chứng, chứng thực đã chứng kiến việc bán đấu giá thực hiện việc công chứng, chứng thực văn bản bán đấu giá tài sản, sau đó ký và đóng dấu vào văn bản đó.  **9.** Sau khi hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá mà chỉ có một người đăng ký mua tài sản, thì tài sản được bán trực tiếp cho người mua, nhưng giá bán tài sản ít nhất phải bằng giá khởi điểm mà Hội đồng đã xác định. Người có thẩm quyền công chứng, chứng thực đối với bất động sản phải tham dự, chứng kiến việc bán tài sản và công chứng, chứng thực hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản theo yêu cầu bằng văn bản của ngân hàng thương mại, công ty quản lý nợ.  **10.** Ngân hàng thương mại, công ty quản lý nợ công bố công khai tại trụ sở của mình và nơi bán tài sản kết quả bán đấu giá tài sản chậm nhất là ba ngày (3 ngày) kể từ ngày kết thúc việc bán tài sản.  **11.** Thu nợ từ việc xử lý tài sản bảo đảm.  Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nợ gốc, lãi, lãi quá hạn cho ngân hàng thương mại, công ty quản lý nợ sau khi trừ đi các chi phí thực tế, hợp lý liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm: chi phí bảo quản, quản lý, định giá, niêm yết, thông báo công khai việc bán tài sản, vận chuyển tài sản, bán tài sản, chi phí làm các thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng (nếu có) và các chi phí hợp lý khác (nếu có). Trường hợp số tiền thu được cao hơn giá trị nợ tồn đọng và các chi phí nêu trên thì được xử lý như sau:  a) Trong trường hợp tài sản bảo đảm được giao cho ngân hàng thương mại theo bản án, quyết định của tòa án đã có hiệu lực thi hành thì ngân hàng thương mại, công ty quản lý nợ tạm giữ khoản tiền chênh lệch đó và thông báo ngay cho cơ quan thi hành án,  b) Trong trường hợp khác, ngân hàng thương mại, công ty quản lý nợ tạm giữ khoản tiền chênh lệch đó và thông báo ngay cho người có tài sản bảo đảm bị xử lý biết.  III. THỦ TỤC CÔNG CHỨNG, CHỨNG THỰC VĂN BẢN BÁN TÀI SẢN  **1.** Trong trường hợp các ngân hàng thương mại, công ty quản lý nợ đã tự bán tài sản bảo đảm trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, thì thủ tục công chứng, chứng thực văn bản bán tài sản được thực hiện như sau:  a) Đối với tài sản bảo đảm thuộc những vụ án đã được tòa án phán quyết bằng một bản án, quyết định đã có hiệu lực thi hành, thì theo yêu cầu của ngân hàng thương mại, công ty quản lý nợ, người có thẩm quyền công chứng, chứng thực căn cứ vào bản án, quyết định của tòa án và văn bản mua bán, chuyển nhượng tài sản để thực hiện việc công chứng, chứng thực văn bản mua bán, chuyển nhượng đó;  b) Đối với tài sản bảo đảm mà không có bản án, quyết định của tòa án giao cho ngân hàng thương mại nhưng đã đủ hồ sơ pháp lý, thì người có thẩm quyền công chứng, chứng thực thực hiện việc công chứng, chứng thực văn bản mua bán, chuyển nhượng tài sản đó,  c) Đối với tài sản bảo đảm mà không có bản án, quyết định của tòa án giao cho ngân hàng thương mại và chưa đủ hồ sơ pháp lý hoặc tuy đã đu hồ sơ pháp lý nhưng có tranh chấp đang được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết, thì sau khi hoàn tất hồ sơ pháp lý hoặc tranh chấp đã được giải quyết, người có thẩm quyền công chứng, chứng thực thực hiện việc công chứng, chứng thực văn bản mua bán, chuyển nhượng tài sản đó.  **2.** Trong trường hợp tài sản bảo đảm được ngân hàng thương mại, công ty quản lý nợ tự bán công khai trên thị trường kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, thì việc công chứng, chứng thực văn bản mua bán, chuyển nhượng tài sản được thực hiện theo quy định tại Mục II của Thông tư này.  **3.** Trong trường hợp tài sản bảo đảm do Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tổ chức bán đấu giá, thì thủ tục công chứng, chứng thực được thực hiện theo Quy chế bán đấu giá tài sản ban hành kèm theo Nghị định số 86/CP ngày 18/12/1996 của Chính phủ.  IV. THỦ TỤC GIAO TÀI SẢN CHO NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI THEO BẢN ÁN, QUYẾT ĐỊNH CỦA TÒA ÁN  **1.** Khi thi hành án, cơ quan thi hành án phải thực hiện đúng pháp luật hiện hành và bản án đã tuyên. Trong trường hợp bản án nêu chưa rõ gây khó khăn, vướng mắc khi thi hành, thì cơ quan thi hành án đề nghị tòa án đã ra bản án, quyết định giải thích. Nếu cơ quan thi hành án không đồng ý với giải thích của tòa án, thì báo cáo Bộ Tư pháp để xem xét, giải quyết.  **2.** Đối với các tài sản mà cơ quan thi hành án đã giao hoặc chưa giao cho các ngân hàng thương mại nhưng chưa đủ hồ sơ pháp lý, thì cơ quan thi hành án phối hợp với ngân hàng thương mại đề nghị Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn chỉnh hồ sơ, thủ tục pháp lý để các ngân hàng thương mại bán tài sản, thu hồi vốn.  **3.** Đối với đất, tài sản gắn liền với đất và các tài sản khác mà cơ quan thi hành án chưa giao cho các ngân hàng thương mại, vì còn khó khăn, vướng mắc (không xác định được mốc giới, bị lấn chiếm chưa đền bù đủ để giải phóng mặt bằng...) thì cơ quan thi hành án phối hợp với Ngân hàng thương mại đề nghị Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và cơ quan nhà nước có thẩm quyền tập trung giải quyết các khó khăn, vướng mắc, hoàn chỉnh thủ tục để giao ngay cho các ngân hàng thương mại.  Thông tư này có hiệu lực thi hành sau mười lăm ngày (15 ngày) kể từ ngày ký. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, các ngân hàng thương mại, công ty quản lý nợ, các cơ quan công chứng và cơ quan thi hành án báo cáo để liên ngành giải thích, bổ sung sửa đổi kịp thời. Việc sửa đổi, bổ sung Thông tư này do Giám đốc Ngân hàng Nhà nước và Bộ trưởng Bộ Tư pháp quyết định./. | | |
| |  |  | | --- | --- | | **BỘ TƯ PHÁP** | **NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC** | | **THỨ TRƯỞNG** | **PHÓ THỐNG ĐỐC** | | *(Đã ký)* | *(Đã ký)* | |  |  | | **Uông Chu Lưu** | **Trần Minh Tuấn** | | | |