

NGÂN HÀNG NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM



Cẩm nang tín dụng

Hà nội, tháng 1 năm 2004

CẨM NANG TÍN DỤNG

Mục lục

Phần 1. Giới thiệu chung

- 1.1. Mục đích cuốn Cẩm nang tín dụng
- 1.2. Cấu trúc cuốn Cẩm nang tín dụng:
- 1.3. Thực hiện
- 1.4. Cập nhật cuốn cẩm nang tín dụng:
- 1.5. Giải thích từ ngữ :

Phần 2. Tổ chức hoạt động tín dụng tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam

- 2.1. Nguyên tắc tổ chức hoạt động tín dụng
- 2.2. Cơ cấu tổ chức hoạt động tín dụng tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam

Phần 3. Chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam

- 3.1. Nguyên tắc chung
- 3.2. Chính sách cho vay đối với khách hàng
- 3.3. Chính sách quản lý rủi ro tín dụng
- 3.4. Chiến lược, định hướng và kế hoạch tín dụng.
- 3.5. Các văn bản hiện hành liên quan đến tín dụng và chính sách tín dụng

Phần 4. Hệ thống tính điểm tín dụng

- 4.1. Mô tả phương pháp tính điểm tín dụng
- 4.2. Sử dụng hệ thống chấm điểm tín dụng
- 4.3. Xếp hạng đối với doanh nghiệp
- 4.4. Xếp hạng đối với cá nhân
- 4.5. Phụ lục phần 4

Phần 5. Giới hạn tín dụng đối với khách hàng

- 5.1. Khái niệm và ý nghĩa
- 5.2. Thủ tục phê duyệt Giới hạn tín dụng
- 5.3. Quy trình xác định Giới hạn tín dụng
- 5.4. Sử dụng GHTD trong cấp tín dụng cụ thể cho khách hàng

Phần 6. Lãi suất

- 6.1. Nguyên tắc xác định lãi suất cho vay
- 6.2. Cơ chế điều hành lãi suất cho vay hiện nay
- 6.3. Một số cách thức thỏa thuận lãi suất cho vay đối với khách hàng
- 6.4. Miễn giảm lãi vay

Phần 7. Quy trình nghiệp vụ cho vay

- 7.1. Giới thiệu
- 7.2. Quy trình xét duyệt cho vay
- 7.3. Quy trình phát tiền vay
- 7.4. Quy trình kiểm tra sử dụng vốn vay
- 7.5. Quy trình thu hồi nợ vay
- 7.6. Phụ lục phần 7

Phần 8. Bảo đảm tiền vay

- 8.1. Các vấn đề chung



- 8.2. Bảo Đảm tiền vay bằng TSCC TC và bảo lãnh của bên thứ ba
- 8.3. Bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay
- 8.4. Cho vay không có bo đm bằng tài sản
- 8.5. Phụ lục

Phần 9. Một số quy trình cho vay đặc biệt

- 9.1. Quy trình cho vay đầu tư dự án
- 9.2. Quy trình cho vay CBCNV
- 9.3. Quy trình cho vay mua nhà tr góp:
- 9.4. Quy trình cho vay du học:
- 9.5. Quy trình cho vay có bo đảm bằng sổ tiết kiệm, kỳ phiếu, tín phiếu, trái phiếu, chứng từ có giá khác



Tín dụng luôn được đánh giá là một trong các loại nghiệp vụ ngân hàng phức tạp và có độ rủi ro cao, đòi hỏi các cán bộ liên quan phải am hiểu toàn diện mọi lĩnh vực, có đạo đức nghề nghiệp và phải tuân thủ cùng lúc nhiều loại chính sách chế độ khác nhau.

Ngân hàng Ngoại thương đang trong quá trình chuyển đổi, hướng tới mô hình một ngân hàng thương mại đạt tiêu chuẩn quốc tế, hiện đại và vững mạnh. Muốn vậy, yêu cầu kiểm soát tốt rủi ro phải được đặt lên hàng đầu, trong đó, tất nhiên bao gồm loại rủi ro tín dụng.

Với các thông tin chung về tổ chức hoạt động tín dụng tại NHNT, các chính sách tín dụng cơ bản, các bước cụ thể phải tiến hành trong một quy trình cho vay và thu nợ, chúng tôi hy vọng cuốn Cẩm nang tín dụng sẽ là tài liệu tốt cho người sử dụng, góp phần chuẩn hoá chất lượng tín dụng không chỉ theo nghĩa trong quan hệ đối với khách hàng mà ngay cả đối với công tác quản lý nội bộ.

Phiên bản cẩm nang tín dụng lần này là phiên bản ấn hành lần đầu tiên vì vậy chắc chắn còn nhiều điểm khiếm khuyết cần được bổ sung sửa chữa. Với tinh thần ngày càng hoàn thiện hơn chất lượng cuốn Cẩm nang tín dụng, sao cho các nội dung trong cuốn cẩm nang thực sự hữu ích đối với người sử dụng, chúng tôi đánh giá cao và mong muốn nhận được ý kiến đóng góp của tất cả các cán bộ trong toàn hệ thống.

Xin trân trọng cảm ơn.

Phần 1. Giới thiệu chung

1.1.	Mục đích cuốn Cẩm nang tín dụng	2
1.2.	Cấu trúc cuốn Cẩm nang tín dụng:	4
1.3.	Thực hiện	6
1.4.	Cập nhật cuốn cẩm nang tín dụng:	7
1.5.	Giải thích từ ngữ :	8

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Giới thiệu chung	Ngày	3/9/2004
Mục	Mục đích cuốn Cẩm nang tín dụng	Trang	2

1.1. Mục đích cuốn Cẩm nang tín dụng

- Giới thiệu chung về hoạt động tín dụng tại NHNT

Nghiệp vụ tín dụng hết sức đa dạng và phức tạp, mỗi cán bộ liên quan chỉ có thể tham gia một phần nhỏ trong toàn bộ hệ thống hoạt động tín dụng của NHNT. Chính vì vậy, phần đầu của cuốn cẩm nang tập trung giới thiệu về hoạt động tín dụng tại NHNT, giúp người sử dụng biết rõ mình đang ở vị trí nào, tầm quan trọng và vai trò đóng góp của vị trí đó đối với tổng thể hoạt động tín dụng tại NHNT.

- Xác định trách nhiệm, nhiệm vụ cơ bản của các cán bộ tham gia hoạt động tín dụng:

Trách nhiệm và nhiệm vụ của các cán bộ liên quan đến hoạt động tín dụng tuy đã được đề cập tại các văn bản, pháp qui hiện hành. Tuy nhiên còn chung chung, chưa phân tách rõ đối với từng cấp bậc liên quan. Chính vì vậy, một trong những mục tiêu chính của cuốn cẩm nang tín dụng là phải xác định rõ trách nhiệm và nhiệm vụ cụ thể của từng cán bộ liên quan nhằm nâng cao ý thức trách nhiệm cũng như tạo điều kiện để các cán bộ liên quan biết rõ những việc cần phải làm khi tham gia một khoản vay.

- Tăng cường quản lý rủi ro tín dụng

Hoạt động tín dụng tuy đưa lại mức lợi nhuận cao song đồng thời cũng là loại hoạt động có độ rủi ro cao hơn so với các loại hoạt động ngân hàng khác. Với các nội dung khá chi tiết, hướng dẫn các nhiệm vụ cơ bản phải làm khi cho vay và kiểm soát khoản vay, hy vọng cuốn Cẩm nang sẽ là một chỗ dựa tốt cho các cán bộ liên quan có thể tự tránh cho mình các rủi ro về mặt pháp lý cũng như rủi ro trong thu hồi nợ vay. Ngoài ra, tuy các nội dung trong cuốn cẩm nang không mang tính bắt buộc phải thực hiện song vẫn là một công cụ đắc lực để các nhà quản lý có thể điều hành hoạt động tín dụng trong khuôn khổ pháp luật cho phép, đồng thời có thể kiểm soát và loại trừ các loại rủi ro đã được lường trước.

- Thống nhất quy trình làm việc trong toàn hệ thống:

Cuốn cẩm nang tín dụng tuy không thể khái quát hết tính phức tạp và đặc thù riêng biệt của mỗi khoản vay song cố gắng thể hiện là một khuôn mẫu chung, với các bước cơ bản phải thực hiện nhằm đồng đều hoá chất lượng tín dụng ở mức cao nhất. Với các nội dung của cuốn cẩm nang, hy vọng các cán bộ liên quan tuy ở các chi nhánh khác nhau, hay thậm chí ở cùng một chi nhánh song đang

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Giới thiệu chung	Ngày	3/9/2004
Mục	Mục đích cuốn Cẩm nang tín dụng	Trang	3

phải giải quyết các khoản vay khác nhau, giữa cán bộ lâu năm với cán bộ mới vào nghề đều có thể phối hợp nhịp nhàng với nhau, thống nhất cung ứng đến khách hàng sản phẩm tín dụng với chất lượng cao nhất.

- *Đảm bảo tuân thủ chặt chẽ các qui định liên quan của pháp luật*

Cuốn cẩm nang tín dụng được soạn thảo không nhằm mục đích thay thế mà chỉ là bản bổ sung, chi tiết hơn các hướng dẫn hiện có liên quan đến hoạt động tín dụng đã được Ban lãnh đạo NHNT ban hành. Chính vì vậy, nội dung cuốn cẩm nang giúp người sử dụng có cơ sở vận dụng các qui định liên quan của pháp luật vào thực tế một cách dễ dàng hơn, tránh các rủi ro về mặt pháp lý.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Giới thiệu chung	Ngày	3/9/2004
Mục	Cấu trúc cuốn Cẩm nang tín dụng:	Trang	4

1.2. Cấu trúc cuốn Cẩm nang tín dụng:

Với các mục đích như đề cập tại mục 1.1, nội dung cuốn cẩm nang tín dụng được cơ cấu thành 8 mục, cụ thể như sau:

Mục 1: Giới thiệu chung

Tại mục này, cuốn cẩm nang giới thiệu các nét chung nhất về cuốn cẩm nang như mục đích, cấu trúc, thực hiện nhằm giúp người đọc có thể hình dung những vấn đề cốt lõi của cuốn cẩm nang cũng như biết cách vận dụng cuốn cẩm nang một cách hữu hiệu nhất.

Mục 2: Tổ chức hoạt động tín dụng tại Ngân hàng Ngoại thương

Tại mục này, cuốn cẩm nang giới thiệu cơ cấu tổ chức hoạt động tín dụng trong toàn hệ thống NHNT cũng như tại từng chi nhánh nhằm giúp người đọc biết rõ hoạt động tín dụng tại NHNT được tổ chức thực hiện như thế nào, chức năng và nhiệm vụ của từng bộ phận trong cơ cấu.

Mục 3: Chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương

Tại mục này, cuốn cẩm nang giới thiệu các chính sách và chiến lược hoạt động tín dụng cơ bản của Ngân hàng Ngoại thương nhằm trang bị cho người đọc hệ thống các văn bản, các nguyên tắc cơ bản mà mỗi cán bộ liên quan phải tuân thủ, chấp hành.

Mục 4: Hệ thống tính điểm tín dụng

Tại mục này, cuốn cẩm nang giới thiệu phương pháp tính điểm và phân loại khách hàng nhằm thống nhất các căn cứ đánh giá chất lượng khách hàng, tạo cơ sở nền tảng để các cán bộ liên quan có thể đi đến quyết định cho vay một cách đồng đều và chính xác.

Mục 5: Phương pháp xác định giới hạn tín dụng đối với khách hàng

Tại mục này, cuốn cẩm nang giới thiệu cụ thể cách thức xác định Giới hạn tín dụng đối với một khách hàng nhằm hỗ trợ các cán bộ liên quan có thể đề xuất tổng mức rủi ro cao nhất mà Ngân hàng Ngoại thương có thể chấp nhận được đối với khách hàng đó.

Mục 6: Lãi suất

Tại mục này giới thiệu những vấn đề cơ bản nhất trong cơ chế điều hành lãi suất của Ngân hàng Ngoại thương Việt nam; các yếu tố cấu thành lãi suất; các quy định về miễn giảm lãi.

Mục 7: Quy trình cho vay dạng chuẩn

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Giới thiệu chung	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Cấu trúc cuốn Cẩm nang tín dụng:</i>	Trang	5

Tại mục này, cuốn cẩm nang giới thiệu chi tiết từng bước đi cụ thể trong một quy trình cho vay nói chung, bao gồm cả trách nhiệm và nghĩa vụ của từng cán bộ liên quan trong từng khâu của quá trình cho vay và thu nợ.

Mục 8: Bảo đảm tiền vay

Tại mục này, cuốn cẩm nang giới thiệu các bước đi cơ bản trong một quy trình thẩm định và đánh giá tài sản bảo đảm, ký kết Hợp đồng bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp khoản vay có rủi ro.

Mục 9: Một số quy trình cho vay đặc biệt

Tại mục này, cuốn cẩm nang giới thiệu quy trình một số loại hình cho vay có tính đặc thù riêng mà Quy trình cho vay chuẩn nêu tại mục 6 không khái quát hết hoặc quá chi tiết nên không phù hợp.

Phụ lục:

Ngoài ra, tại mỗi mục của cuốn cẩm nang còn có thêm phần phụ lục để cung cấp cho người đọc các thông tin bổ sung, chi tiết hoá nội dung đang đề cập.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Giới thiệu chung	Ngày	3/9/2004
Mục	Thực hiện	Trang	6

1.3. Thực hiện

Cuốn cẩm nang sẽ được phân phát cho tất cả các cán bộ có nhiệm vụ tham gia hoạt động tín dụng tại Hội sở chính và các chi nhánh trực thuộc NHNT. Sau khi nhận được cuốn cẩm nang, các cán bộ có liên quan phải nghiên cứu kỹ và thực hiện nghiêm túc các nội dung được đề cập.

Nhằm hỗ trợ cho việc thực hiện tốt các nội dung nêu trong cẩm nang, tất cả các cán bộ liên quan cần tuân thủ qui tắc đạo đức trong quá trình thực hiện, cụ thể gồm các qui tắc sau:

- Trung thực, minh bạch và công khai khi thực hiện các nhiệm vụ được giao.
- Hết lòng phục vụ khách hàng song bảo đảm không đặt ngân hàng hoặc các cán bộ khác vào những mối quan hệ có mâu thuẫn về lợi ích.
- Không tham gia vào các hoạt động bị cấm. Không cung cấp thông tin nội bộ cho các hoạt động bên ngoài ngân hàng.
- Không sử dụng tài sản, thông tin của ngân hàng cho mục đích cá nhân.
- Có trách nhiệm và tự chịu trách nhiệm trong tất cả các quyết định
- Giữ gìn, bảo mật nội dung cuốn cẩm nang này.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Giới thiệu chung	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Cập nhật cuốn cẩm nang tín dụng:</i>	Trang	7

1.4. Cập nhật cuốn cẩm nang tín dụng:

Nhu cầu thị trường không ngừng thay đổi và phát triển kéo theo sự đa dạng hoá các loại hình cho vay cũng như sự thay đổi phát triển của các quy trình thủ tục cho vay. Hơn thế nữa, đây là phiên bản cẩm nang đầu tiên được ấn hành, những sai sót không phù hợp với thực tế là không thể tránh khỏi. Chính vì vậy việc không ngừng hoàn thiện chỉnh sửa nội dung cuốn cẩm nang là hết sức cần thiết.

Tại phần đầu của mỗi trang cuốn cẩm nang đều ghi rõ nội dung đang đề cập thuộc phần nào, mục nào và trang thứ bao nhiêu nhằm tạo cơ sở thuận lợi tham chiếu cho các lần chỉnh sửa tiếp theo.

Mọi ý kiến đóng góp sửa đổi bổ sung nội dung cuốn cẩm nang đề nghị phản ảnh về Hội sở chính (thông qua phòng Quản lý tín dụng Tel 048 8268933/8268144 Fax 048 8269067).

Phòng Quản lý tín dụng chịu trách nhiệm tổng hợp các ý kiến đóng góp, đề xuất ý kiến bổ sung chỉnh sửa và trình Ban điều hành thông qua ít nhất một năm/lần.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần		Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Giải thích từ ngữ :</i>	Trang	8

1.5. Giải thích từ ngữ :

Nhằm thống nhất cách hiểu một số thuật ngữ sử dụng trong cuốn Cẩm nang, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- *Đơn vị trực tiếp cho vay*: Là các bộ phận trực tiếp thực hiện nghiệp vụ tín dụng với khách hàng tại hội sở chính, các chi nhánh cấp I, chi nhánh cấp II, các phòng giao dịch và các bộ phận khác được uỷ quyền thực hiện các nghiệp vụ cho vay, bảo lãnh, phát hành LC miễn ký quỹ, chiết khấu miễn truy đòi ...vv...
- *Cho vay*: là một hình thức cấp tín dụng, theo đó NHNT giao cho khách hàng sử dụng một khoản tiền để sử dụng vào mục đích và thời gian nhất định theo thoả thuận với nguyên tắc có hoàn trả cả gốc và lãi.
- *Thời hạn cho vay*: là khoảng thời gian được tính từ khi khách hàng bắt đầu nhận vốn vay cho đến thời điểm trả hết nợ gốc và lãi vốn vay đã được thoả thuận trong hợp đồng tín dụng giữa tổ chức tín dụng và khách hàng.
- *Kỳ hạn trả nợ*: là các khoảng thời gian trong thời hạn cho vay đã được thoả thuận giữa NHNT và khách hàng mà tại cuối mỗi khoảng thời gian đó khách hàng phải trả một phần hoặc toàn bộ vốn vay cho tổ chức tín dụng.
- *Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ*: là việc NHNT và khách hàng thoả thuận về việc thay đổi các kỳ hạn trả nợ đã thoả thuận trước đó trong hợp đồng tín dụng.
- *Gia hạn nợ vay*: là việc NHNT chấp thuận kéo dài thêm một khoảng thời gian ngoài thời hạn cho vay đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng.
- *Dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ hoặc dự án đầu tư, phương án phục vụ đời sống*: là một tập hợp những đề xuất về nhu cầu vốn, cách thức sử dụng vốn, kết quả tương ứng thu được trong một khoảng thời gian xác định đối với hoạt động cụ thể để sản xuất kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển hoặc phục vụ đời sống.
- *Hạn mức tín dụng*: là mức dư nợ vay tối đa được duy trì trong một thời hạn nhất định mà NHNT và khách hàng đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng.
- *Khả năng tài chính của khách hàng vay*: là khả năng về vốn, tài sản của khách hàng vay để bảo đảm hoạt động thường xuyên và thực hiện các nghĩa vụ thanh toán.



Phần 2. Tổ chức hoạt động tín dụng tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam

2.1.	Nguyên tắc tổ chức hoạt động tín dụng _____	2
2.2.	Cơ cấu tổ chức hoạt động tín dụng tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	3
2.2.1.	Tại Hội sở chính _____	3
2.2.2.	Tại Chi nhánh cấp I _____	5
2.2.3.	Tại chi nhánh cấp II _____	6

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Tổ chức hoạt động tín dụng tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Nguyên tắc tổ chức hoạt động tín dụng</i>	Trang	2

2.1. Nguyên tắc tổ chức hoạt động tín dụng

- Tín dụng là một trong các loại hoạt động chính yếu nhất của NHNT, vì vậy tại tất cả các tầng bậc tổ chức của NHNT đều có bộ phận chuyên trách công tác tín dụng.
- Tín dụng là một trong các loại hoạt động có độ rủi ro cao vì vậy cơ cấu tổ chức hoạt động tín dụng phải bảo đảm tính thống nhất trong mối quan hệ ràng buộc kiểm soát lẫn nhau, thông tin được tập trung đầy đủ, chính xác và kịp thời. Ngoài các bộ phận chuyên trách cung ứng tín dụng tới khách hàng, tại Hội sở chính, công tác hoạch định chính sách tín dụng và quản lý rủi ro tín dụng phải do các phòng ban chuyên trách đảm nhiệm.
- Đảm bảo nguyên tắc linh hoạt, không cản trở hoặc làm xấu đi quan hệ với khách hàng

CẨM nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Tổ chức hoạt động tín dụng tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Ngày	3/9/2004
Mục	Cấu trúc tổ chức hoạt động tín dụng tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Trang	3

2.2. Cơ cấu tổ chức hoạt động tín dụng tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam

Tổ chức hoạt động tín dụng tại NHNT được phân làm ba cấp: Hội sở chính; Chi nhánh cấp I; và Chi nhánh cấp II.

2.2.1. Tại Hội sở chính

Ủy ban Quản lý rủi ro :

Ủy ban quản lý rủi ro được thành lập nhằm hỗ trợ cho Hội đồng quản trị trong công tác quản lý rủi ro. Đứng đầu uỷ ban là Chủ tịch Hội đồng quản trị. Các thành viên của uỷ ban hoạt động bán nhiệm và thường là những người đại diện cho Ban lãnh đạo hoặc là những người hiện đang được phân công phụ trách các phòng quản lý các hoạt động lớn của ngân hàng như phòng Vốn, phòng Quản lý tín dụng, phòng Phân tích tổng hợp kinh tế, phòng Đề án công nghệ...Nhiệm vụ chính của Uỷ ban là ban hành các chính sách chế độ hoặc đề ra các biện pháp nhằm quản lý có hiệu quả các loại hình rủi ro khác nhau trong hoạt động NH, trong đó tất nhiên bao gồm loại hình rủi ro tín dụng.

Hội đồng tín dụng Trung ương:

Hội đồng tín dụng Trung ương được thành lập nhằm hỗ trợ cho Ban điều hành trong việc cung ứng sản phẩm tín dụng đến khách hàng. Chủ tịch Hội đồng là Tổng giám đốc. Phó chủ tịch Hội đồng là một phó Tổng giám đốc phụ trách tín dụng. Thành viên Hội đồng là các trưởng phòng Quản lý tín dụng, Đầu tư dự án, Phân tích Tổng hợp Kinh tế, Quan hệ khách hàng và phòng Pháp chế. Nhiệm vụ chính của Hội đồng là xem xét và quyết định các khoản vay vượt thẩm quyền phán quyết của Giám đốc các chi nhánh.

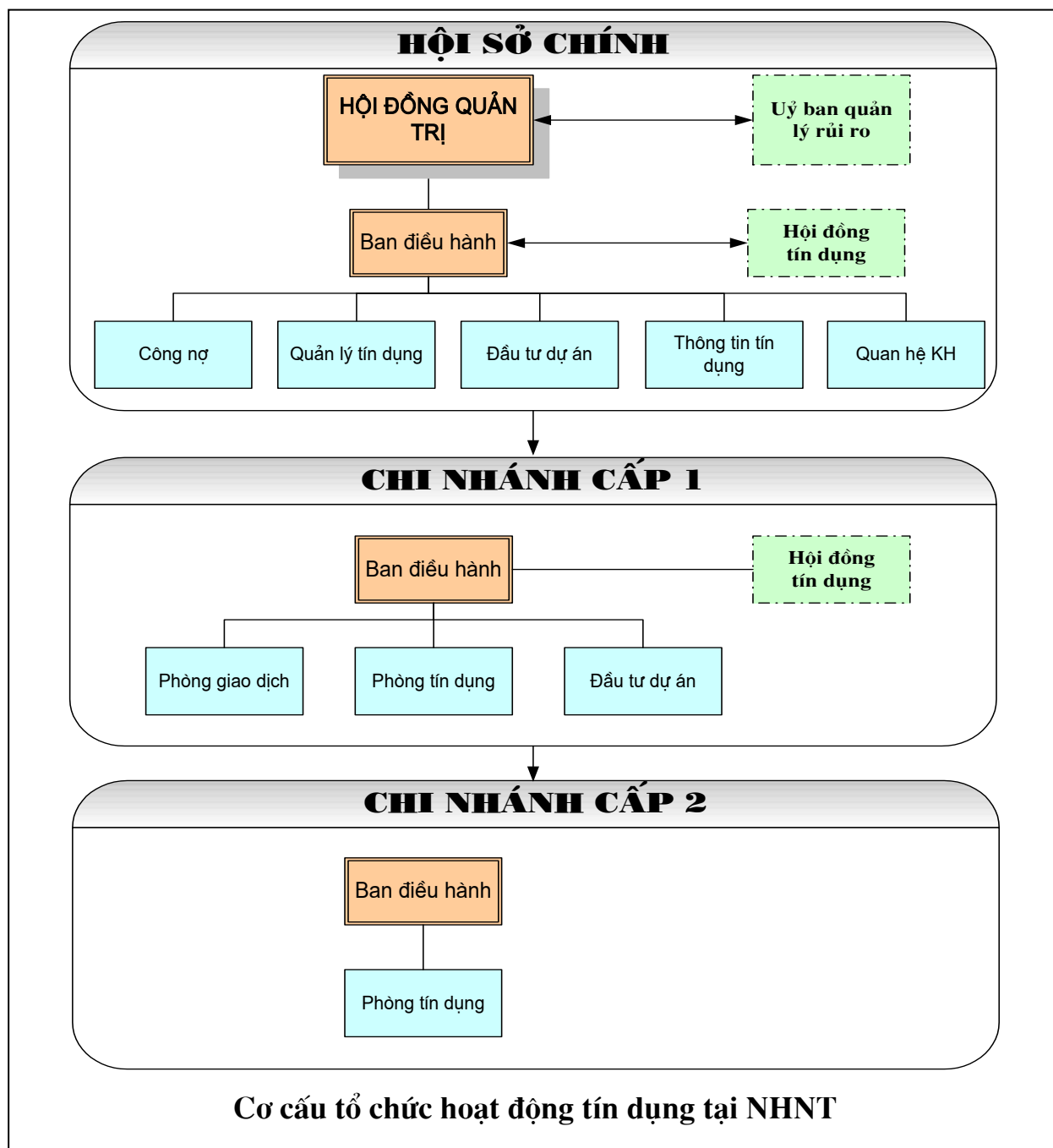
Phòng Quản lý tín dụng

Phòng Quản lý tín dụng thực hiện ba nhiệm vụ chủ yếu: Theo dõi và quản lý rủi ro tín dụng ; Hướng dẫn và ban hành các chính sách chế độ liên quan đến hoạt động tín dụng; Xây dựng kế hoạch và các định hướng hoạt động tín dụng trong từng thời kỳ.

Phòng Đầu tư dự án

Phòng Đầu tư dự án thực hiện hai nhiệm vụ cơ bản: Tái thẩm định các dự án đầu tư vượt hạn mức phán quyết của các Giám đốc chi nhánh; Trực tiếp xem xét thẩm định cho vay các dự án lớn tại Hà nội và các tỉnh phía Bắc (trừ các tỉnh đã có chi nhánh VCB)

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Tổ chức hoạt động tín dụng tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Ngày	3/9/2004
Mục	C cấu tổ chức hoạt động tín dụng tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Trang	4



Phòng Công nợ

Phòng Công nợ chịu trách nhiệm theo dõi quản lý toàn bộ các khoản vay khó đòi (trên 180 ngày); Theo dõi tính toán trích lập quỹ dự phòng rủi ro và xử lý nợ khó đòi từ quỹ dự phòng rủi ro; Xem xét thẩm định các khoản miễn giảm lãi vượt mức phán quyết của các Giám đốc chi nhánh.

Phòng Thông tin tín dụng

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Tổ chức hoạt động tín dụng tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Ngày	3/9/2004
Mục	C cấu tổ chức hoạt động tín dụng tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Trang	5

Chịu trách nhiệm theo dõi, thu thập thông tin liên quan đến phòng ngừa rủi ro trong hoạt động tín dụng nói riêng và trong các hoạt động khác có liên quan. Phối hợp hoạt động thu thập thông tin phòng ngừa rủi ro giữa các chi nhánh. Tổng hợp, phân tích đánh giá, dự báo và cung cấp thông tin phục vụ hoạt động tín dụng trong toàn hệ thống và thông tin phục vụ quản lý. Đầu mối quan hệ giao dịch trao đổi thông tin với các tổ chức tín dụng, Ngân hàng Nhà nước và các tổ chức cung cấp thông tin khác.

Phòng quan hệ khách hàng

Quản lý quan hệ với một số khách hàng trong hệ thống Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam.

Phòng Pháp chế

Chịu trách nhiệm về mặt pháp lý liên quan đến mọi hoạt động của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam.

2.2.2. Tại Chi nhánh cấp I

Hội đồng tín dụng cơ sở

Hội đồng tín dụng cơ sở được thành lập nhằm hỗ trợ Ban giám đốc chi nhánh trong việc cung ứng sản phẩm tín dụng đến khách hàng. Chủ tịch Hội đồng tín dụng cơ sở là Giám đốc chi nhánh. Phó chủ tịch Hội đồng là phó Giám đốc chi nhánh phụ trách tín dụng hoặc một phó Giám đốc khác do Chủ tịch HĐQT chỉ định. Các thành viên HĐQT là trưởng phòng tín dụng, trưởng phòng khách hàng (nếu có) và các thành viên khác do Chủ tịch HĐQT chỉ định. Nhiệm vụ chính của HĐQT cơ sở là xét duyệt Giới hạn tín dụng, xét duyệt các khoản vay vượt mức phán quyết của Giám đốc chi nhánh hoặc các khoản vay tuy không vượt mức phán quyết của Giám đốc chi nhánh song do phức tạp nên cần đưa ra Hội đồng tín dụng thẩm định đánh giá lại.

Phòng tín dụng , phòng Đầu tư dự án, Phòng khách hàng, bộ phận tín dụng tại các phòng Giao dịch

Tuỳ theo quy mô hoạt động, Sở giao dịch và các chi nhánh có thể thành lập riêng các phòng Đầu tư dự án, cho vay trả góp ..vv.. Trường hợp chi nhánh chỉ có một phòng tín dụng, thì phòng tín dụng chịu trách nhiệm xem xét cho vay tất cả các loại hình đối với khách hàng. Trường hợp chi nhánh có thêm các phòng khác thì hầu như tên gọi của phòng đã nói lên nhiệm vụ chính của phòng đó (VD Phòng Đầu tư dự án chịu trách nhiệm xem xét đầu tư dự án, phòng cho vay doanh nghiệp vừa và nhỏ chịu trách nhiệm cho vay đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ□).

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần		Ngày	3/9/2004
Mục	<i>C cấu tổ chức hoạt động tín dụng tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam</i>	Trang	6

Do quy mô hoạt động tín dụng tại các phòng Giao dịch thường nhỏ, phạm vi hẹp vì vậy không tách thành lập riêng phòng tín dụng mà chỉ là một bộ phận trực thuộc sự điều hành trực tiếp của trưởng phòng Giao dịch.

2.2.3. Tại chi nhánh cấp II

Tại chi nhánh cấp II thường chỉ có một phòng tín dụng vì vậy phòng tín dụng sẽ chịu trách nhiệm thực hiện tất cả các loại hình cho vay đến khách hàng.

Phần 3.



Phần 3. Chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam

3.1.	Nguyên tắc chung _____	2
3.1.1.	Tuân thủ pháp luật _____	2
3.1.2.	Phù hợp với chiến lược hoạt động kinh doanh của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam tại từng thời kỳ. _____	2
3.1.3.	Vừa tôn trọng quyền tự quyết của Giám đốc chi nhánh vừa bảo đảm mục tiêu quản lý rủi ro tín dụng _____	2
3.1.4.	Quan điểm bình đẳng và hướng tới khách hàng _____	2
3.1.5.	Đề cao trách nhiệm cá nhân _____	3
3.2.	Chính sách cho vay đối với khách hàng _____	4
3.2.1.	Cơ sở xây dựng chính sách _____	4
3.2.2.	Hình thức _____	4
3.2.3.	Một số nội dung cơ bản của chính sách cho vay khách hàng _____	4
3.3.	Chính sách quản lý rủi ro tín dụng _____	8
3.3.1.	Quan điểm tổng quát của Ngân hàng Ngoại thương về rủi ro tín dụng _____	8
3.3.2.	Hình thức _____	8
3.3.3.	Các nội dung quản lý rủi ro tín dụng cơ bản _____	8
3.4.	Chiến lược, định hướng và kế hoạch tín dụng. _____	12
3.4.1.	Chiến lược hoạt động tín dụng _____	12
3.4.2.	Định hướng hoạt động tín dụng _____	13
3.4.3.	Kế hoạch tín dụng _____	14
3.5.	Các văn bản hiện hành liên quan đến tín dụng và chính sách tín dụng _____	15
3.5.1.	Các văn bản pháp luật _____	15
3.5.2.	Các văn bản về chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam. _____	15

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Nguyên tắc chung</i>	Trang	2

3.1. Nguyên tắc chung

Chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương được ban hành nhằm bảo đảm việc cấp tín dụng của Hội Sở Chính và các chi nhánh Ngân hàng Ngoại thương cho khách hàng tuân thủ chặt chẽ các nguyên tắc sau đây:

3.1.1. Tuân thủ pháp luật

Tất cả cán bộ, nhân viên Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam có trách nhiệm phải tuân thủ các quy định của pháp luật trong hoạt động tín dụng và các quy định liên quan. Một số văn bản pháp luật có liên quan trực tiếp và thường xuyên đến tín dụng được kê trong Mục 3.5 của Cẩm nang này.

Việc cấp tín dụng cho khách hàng dựa trên cơ sở lợi ích chính đáng và hợp pháp của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam; không được phép lợi dụng tài sản và uy tín của Ngân hàng Ngoại thương vì mục đích cá nhân trong hoạt động tín dụng.

3.1.2. Phù hợp với chiến lược hoạt động kinh doanh của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam tại từng thời kỳ.

Hoạt động tín dụng là một trong những lĩnh vực kinh doanh chủ đạo và được kết hợp hài hoà trong chiến lược kinh doanh chung của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam. Vì thế, việc mở rộng và phát triển tín dụng phải dựa trên cơ sở chiến lược, định hướng kinh doanh tại từng thời kỳ và có sự kết hợp chặt chẽ với các bộ phận khác trong hệ thống Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam, đặc biệt là bộ phận nguồn vốn, khách hàng, thanh toán.

3.1.3. Vừa tôn trong quyền tư quyết của Giám đốc chi nhánh vừa bảo đảm mục tiêu quản lý rủi ro tín dụng

Chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam vừa chú trọng tính an toàn tín dụng, song vừa bảo đảm tính linh hoạt trong hoạt động thực tế, dành cho các chi nhánh khả năng nắm bắt tốt nhất các cơ hội phát triển đầu tư tín dụng theo mục tiêu định hướng kinh doanh trong từng giai đoạn.

3.1.4. Quan điểm bình đẳng và hướng tới khách hàng

Trong cấp tín dụng: Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam thực hành thống nhất chính sách khách hàng, không phân biệt thành phần kinh tế, hình thức sở hữu (ngoại trừ trường hợp cấp tín dụng theo chỉ định

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Nguyên tắc chung</i>	Trang	3

của Chính phủ, của Ngân hàng Nhà nước) phù hợp với hoạt động kinh doanh trong cơ chế thị trường.

Các ưu đãi trong tín dụng, nếu có, chỉ căn cứ vào năng lực tài chính, uy tín, mức độ rủi ro và thiện chí trả nợ của bản thân khách hàng.

Việc giao dịch với khách hàng được xây dựng theo mô hình một đầu mỗi giao dịch. Tất cả các giao dịch tín dụng của 1 khách hàng sẽ do 1 bộ phận tín dụng chịu trách nhiệm phục vụ.

3.1.5. Đề cao trách nhiệm cá nhân

Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam đề cao trách nhiệm cá nhân nhằm nâng cao tính minh bạch và chất lượng trong hoạt động tín dụng. Các cá nhân được giao quyền quyết định phải tự chịu trách nhiệm trước hết đối với quyết định của mình.



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Ngày	3/9/2004
Mục	Chính sách cho vay đối với khách hàng	Trang	4

3.2. Chính sách cho vay đối với khách hàng

3.2.1. Cơ sở xây dựng chính sách

Chính sách cho vay của Ngân hàng Ngoại thương do Hội đồng Quản trị Ngân hàng Ngoại thương phê duyệt và ban hành; là khuôn khổ pháp lý chung hướng dẫn hoạt động cho vay của các chi nhánh và cán bộ tín dụng.

Nội dung của chính sách cho vay được soạn thảo trên cơ sở:

- Quy chế về bảo đảm tiền vay do Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành;
- Quy chế cho vay do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành;
- Chiến lược, định hướng hoạt động tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam. (xem Mục 3.4)

3.2.2. Hình thức

Các nội dung của chính sách cho vay được thể hiện trong văn bản **Hướng dẫn của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam về quy chế cho vay đối với khách hàng**. Nội dung bản hướng dẫn này có thể sẽ được sửa đổi hoặc thay thế theo từng thời kỳ phù hợp với thực tế và quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

3.2.3. Một số nội dung cơ bản của chính sách cho vay khách hàng

Đối tượng vay vốn

Chính sách cho vay của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam không giới hạn vào một loại đối tượng cụ thể và hạn chế việc đưa ra nhiều loại chính sách khác nhau cho các đối tượng khác nhau. Để bảo đảm tính bình đẳng, chính sách cho vay được áp dụng cho tất cả các đối tượng vay vốn.

Nguyên tắc cho vay

Khách hàng vay vốn của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam phải bảo đảm:

- Sử dụng vốn vay đúng mục đích đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng;
- Hoàn trả nợ gốc và lãi vốn vay đúng thời hạn đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng.

Điều kiện cho vay

Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam xem xét và quyết định cho vay khi khách hàng có đủ các điều kiện:

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Ngày	3/9/2004
Mục	Chính sách cho vay đối với khách hàng	Trang	5

- Có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự và chịu trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật.
- Mục đích sử dụng vốn vay hợp pháp.
- Có khả năng tài chính bảo đảm trả nợ trong thời hạn cam kết.
- 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 và phù hợp với quy định của pháp luật.
- Thực hiện các quy định về bảo đảm tiền vay theo quy định của Chính phủ, của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và hướng dẫn của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam.

Mức cho vay

Trong chính sách cho vay, Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam không quy định cố định mức cho vay, mà giao quyền cho các giám đốc chi nhánh tự quyết định mức cho vay căn cứ theo nhu cầu vay vốn, khả năng hoàn trả nợ của khách hàng và khả năng nguồn vốn của Ngân hàng Ngoại thương và quy định của Pháp luật.

Thời hạn cho vay

Không quy định giới hạn tối đa về thời hạn cho vay. Thời hạn cho vay được xác định căn cứ vào chu kỳ sản xuất kinh doanh, thời hạn thu hồi vốn của dự án đầu tư, khả năng trả nợ của khách hàng; khả năng nguồn vốn của ngân hàng; và thời hạn được phép kinh doanh, hoạt động của khách hàng (đối với các trường hợp hoạt động có thời hạn).

Lãi suất cho vay

Ngân hàng Ngoại thương thực hiện chính sách lãi suất cho vay linh hoạt. Hội sở chính không áp dụng biện pháp quản lý lãi suất cho vay đối với chi nhánh, mà thông qua công cụ lãi suất cho vay vốn và các hướng dẫn không mang tính bắt buộc. Các hướng dẫn này thay đổi theo từng thời kỳ và nhằm cung cấp đầy đủ thông tin về tình hình lãi suất trong toàn hệ thống cũng như trên thị trường, qua đó giúp chi nhánh chủ động đưa ra một mức lãi suất có lợi cho mình.

Việc áp dụng các mức lãi suất cho từng khoản vay cụ thể do chi nhánh và khách hàng thoả thuận.

Phương thức áp dụng lãi suất cũng linh hoạt. Các chi nhánh có quyền tự chủ quyết định phương thức áp dụng lãi suất cố định hay có điều chỉnh (định kỳ, hoặc theo thông báo trên thị trường quốc tế hoặc của Ngân hàng Ngoại thương).

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Ngày	3/9/2004
Mục	Chính sách cho vay đối với khách hàng	Trang	6

Bảo đảm tiền vay

Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam tự xem xét quyết định và tự chịu trách nhiệm về quyết định của mình trong việc lựa chọn biện pháp bảo đảm tiền vay nhằm giảm thiểu rủi ro cho khoản vay ở mức thấp nhất.

Cần lưu ý, các biện pháp bảo đảm tiền vay được xác định là các biện pháp làm tăng khả năng thu hồi vốn cho vay, chứ không phải là điều kiện đầu tiên và bắt buộc khi xem xét quyết định cho vay. Vấn đề quyết định là khả năng tự trả nợ của chính phương án, dự án vay vốn.

Một số lưu ý trong quá trình thực hiện chính sách cho vay

Thẩm định kỹ phương án/dự án vay vốn: mặc dù quyết định cho vay dựa trên cơ sở xem xét nhiều khía cạnh, song kinh nghiệm rút ra trong hoạt động thực tế cho thấy, bản thân dự án/phương án vay vốn có vai trò quyết định đến hiệu quả của khoản vay.

Để bảo đảm tính khách quan trong thẩm định, Ngân hàng Ngoại thương áp dụng cơ chế phân tách trách nhiệm giữa khâu thẩm định và quyết định cho vay. Vì vậy, bộ phận thẩm định (cán bộ tín dụng) có quyền độc lập đưa ra ý kiến đánh giá của mình trong báo cáo thẩm định.

Khi tiến hành thẩm định, ngoài yếu tố pháp lý, cần phải làm rõ các khía cạnh: tính khả thi của dự án/phương án (như về mặt tổ chức triển khai, kỹ thuật, cơ cấu nguồn vốn v.v.), tính hiệu quả và khả năng tự trả nợ của chính phương án/dự án đó (phân tích về dòng tiền, khả năng sinh lợi v.v.).

Kiểm soát chặt chẽ giai đoạn trong và sau khi cho vay, tránh tình trạng chỉ tập trung đánh giá khách hàng trong giai đoạn thẩm định (trước khi cho vay). Việc kiểm soát giai đoạn trong và sau khi cho vay sẽ có tác dụng:

Đảm bảo việc khách hàng sử dụng vốn vay đúng mục đích như đã thỏa thuận.

Cập nhật thông tin thường xuyên về khách hàng, kể cả các khách hàng tốt.

Phát hiện kịp thời các dấu hiệu rủi ro và áp dụng các biện pháp xử lý thích hợp.

Coi trọng khâu đàm phán và soạn thảo nội dung hợp đồng tín dụng vì đây là cơ sở pháp lý ràng buộc khách hàng phải thực hiện các cam kết với ngân hàng. Trong văn bản Hướng dẫn của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam về quy chế cho vay đối với khách hàng có đưa ra một số mẫu hợp đồng tín dụng nhằm giúp chi nhánh bảo đảm một số nội dung cơ bản của hợp đồng tín dụng. Trong thực tế, nội dung hợp đồng tín dụng có thể được

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Chính sách cho vay đối với khách hàng</i>	Trang	7

điều chỉnh, bổ sung nhưng phải bảo đảm tính pháp lý và quyền lợi cao nhất cho ngân hàng khi xảy ra tranh chấp.



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Ngày	3/9/2004
Mục	Chính sách quản lý rủi ro tín dụng	Trang	8

3.3. Chính sách quản lý rủi ro tín dụng

3.3.1. Quan điểm tổng quát của Ngân hàng Ngoại thương về rủi ro tín dụng

- Không tập trung cấp tín dụng quá cao cho 01 khách hàng, 01 ngành nghề/lĩnh vực; các nhóm khách hàng, ngành nghề/lĩnh vực có liên quan với nhau; 01 loại tiền tệ; và tại một địa bàn.
- Khi quyết định cấp tín dụng cho một dự án lớn phải được thực hiện theo chế độ tập thể (nhiều thành viên cùng tham gia quyết định cho vay thông qua nhiều mức xét duyệt và biểu quyết hoạt động của hội đồng tín dụng), bảo đảm tính khách quan.
- Áp dụng hạn mức quyết định cấp tín dụng và/hoặc thời hạn cấp tín dụng tùy thuộc vào năng lực của chi nhánh.

3.3.2. Hình thức

Việc quản lý rủi ro tín dụng được thực hiện dưới hình thức:

- Các Quy chế, Quyết định, Quy định do Chủ tịch Hội đồng Quản trị hoặc Tổng Giám đốc ban hành.
- Định hướng hoạt động tín dụng trong từng thời kỳ.
- Công văn, Thông báo do thành viên Ban Điều hành ký.

3.3.3. Các nội dung quản lý rủi ro tín dụng cơ bản

Giới hạn tín dụng đối với 01 khách hàng

- Khái niệm

Giới hạn tín dụng của một khách hàng là Tổng mức dư nợ tín dụng tối đa mà Ngân Hàng Ngoại Thương chấp nhận giao dịch đối với khách hàng đó trong một thời kỳ (1 năm).

Tổng mức dư nợ tín dụng đề cập trong Giới hạn tín dụng gồm: dư nợ cho vay, số dư bảo lãnh và phân L/C miễn ký quỹ, dư nợ cho vay chiết khấu, dư nợ cho vay thấu chi.

- Mục đích và ý nghĩa

Áp dụng Giới hạn tín dụng nhằm hướng hoạt động quản trị rủi ro của Ngân hàng Ngoại thương theo hướng chuẩn mực quốc tế và có những ý nghĩa sau:

Quản lý rủi ro tổng thể đối với 1 khách hàng. Trước đây, mỗi phòng ban nghiệp vụ tự đánh giá rủi ro khách hàng riêng để cung cấp loại

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Ngày	3/9/2004
Mục	Chính sách quản lý rủi ro tín dụng	Trang	9

dịch vụ mà phòng ban mình được phân công (phòng tín dụng xây dựng hạn mức cho vay độc lập với việc phòng thanh toán xây dựng hạn mức mở L/C), do đó thông tin về một khách hàng bị phân tán. Giới hạn tín dụng sẽ khắc phục tình trạng này.

Tăng cường tính tập thể, khách quan trong hoạt động tín dụng. Do Giới hạn tín dụng phải được thông qua Hội đồng Tín dụng nên thực chất việc cấp tín dụng đến khách hàng được một tập thể xem xét quyết định.

Mở rộng quyền chủ động của chi nhánh trong hoạt động tín dụng nhằm đáp ứng nhu cầu linh hoạt của khách hàng. Do Giới hạn tín dụng được xác định định kỳ, trước khi khách hàng có nhu cầu nên chi nhánh có thể chủ động tiếp cận khách hàng, rút ngắn thời gian thẩm định.

- Thời hạn và Thẩm quyền xác định Giới hạn tín dụng

Việc xác định Giới hạn tín dụng cho các khách hàng phải được tiến hành xong chậm nhất là vào tháng 6 hàng năm nhằm bảo đảm cơ sở lập kế hoạch tiếp cận khách hàng trong năm.

Việc duyệt Giới hạn tín dụng cho khách hàng được chia thành 2 cấp, theo đó các Hội đồng tín dụng cơ sở có các mức thẩm quyền duyệt khác nhau tùy thuộc vào năng lực của chi nhánh. Các Giới hạn tín dụng vượt thẩm quyền của Hội đồng tín dụng cơ sở phải trình ra Hội đồng tín dụng Trung ương xem xét phê duyệt.

Chi tiết các quy định về Giới hạn tín dụng và cách xác định Giới hạn tín dụng được trình bày trong Mục 5 của Cẩm nang này.

Phân vùng đầu tư

Để bảo đảm chất lượng tín dụng và thuận tiện trong quá trình giám sát khoản vay, mỗi chi nhánh sẽ tập trung cấp tín dụng cho các khách hàng thuộc những vùng đầu tư nhất định. Chi nhánh có thể cấp tín dụng cho các khách hàng ngoài vùng đầu tư của mình nếu được Tổng Giám đốc cho phép bằng văn bản. Tuy nhiên, chi nhánh nên tận dụng tối đa các cơ hội kinh doanh thuộc vùng đầu tư của mình trước khi đầu tư ra ngoài.

Chi nhánh có thể gặp trường hợp khách hàng nằm tại địa bàn đầu tư của chi nhánh khác (chi nhánh sở tại) nhưng có đơn vị phụ thuộc hoặc dự án đầu tư hoạt động hoặc được triển khai tại địa bàn đầu tư của mình. Trong trường hợp này, chi nhánh có thể cho khách hàng vay để phục vụ nhu cầu kinh doanh của đơn vị phụ thuộc hoặc dự án, với điều kiện là có thỏa thuận bằng văn bản với chi nhánh sở tại.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Ngày	3/9/2004
Mục	Chính sách quản lý rủi ro tín dụng	Trang	10

Việc phân bổ vùng đầu tư được tiến hành trên cơ sở:

- Đặc điểm địa lý nơi chi nhánh đặt chủ sở;
- Năng lực của bản thân các chi nhánh.

Phân chia thẩm quyền quyết định trong hoạt động tín dụng

Nhằm vừa tạo tính linh hoạt, vừa bảo đảm mục tiêu quản lý rủi ro tín dụng, Tổng Giám đốc ban hành quy định thẩm quyền xét duyệt cho vay theo các cấp như sau:

- Giám đốc chi nhánh:

Thẩm quyền xét duyệt cho vay đối với mỗi chi nhánh được quy định khác nhau, tùy thuộc vào tình hình thực tế trên địa bàn và năng lực quản lý. Mức thẩm quyền cao nhất là 60 tỷ đồng, thấp nhất là 20 tỷ đồng¹ đối với từng lần cho vay dự án đầu tư và mở L/C, bảo lãnh miễn ký quỹ (trừ các lĩnh vực/mặt hàng mang tính chất đặc thù có quy định riêng). Các khoản cho vay khác có giá trị nằm trong Giới hạn tín dụng đã được duyệt, Giám đốc chi nhánh được quyền chủ động quyết định. Đối với các khoản cho vay vượt ngoài phạm vi nói trên, Chi nhánh phải trình Tổng Giám đốc xem xét phê duyệt.

- Tổng Giám đốc:

Các khoản thuộc Hội sở chính hoặc do chi nhánh gửi lên được chia làm 3 cấp: các khoản có giá trị đến 100 tỷ đồng do Phó Tổng Giám đốc phụ trách tín dụng được quyền xem xét và quyết định; các khoản từ trên 100 tỷ đồng đến 120 tỷ đồng do Tổng Giám đốc quyết định; các khoản lớn hơn 120 tỷ đồng phải do Hội đồng tín dụng Trung ương xem xét phê duyệt.

Hội đồng tín dụng

Hội đồng tín dụng là tổ chức hỗ trợ cho Tổng Giám đốc và Giám đốc chi nhánh, có nhiệm vụ và quyền ra quyết định các khoản cấp tín dụng có giá trị lớn, mức độ phức tạp để bảo đảm tính khách quan.

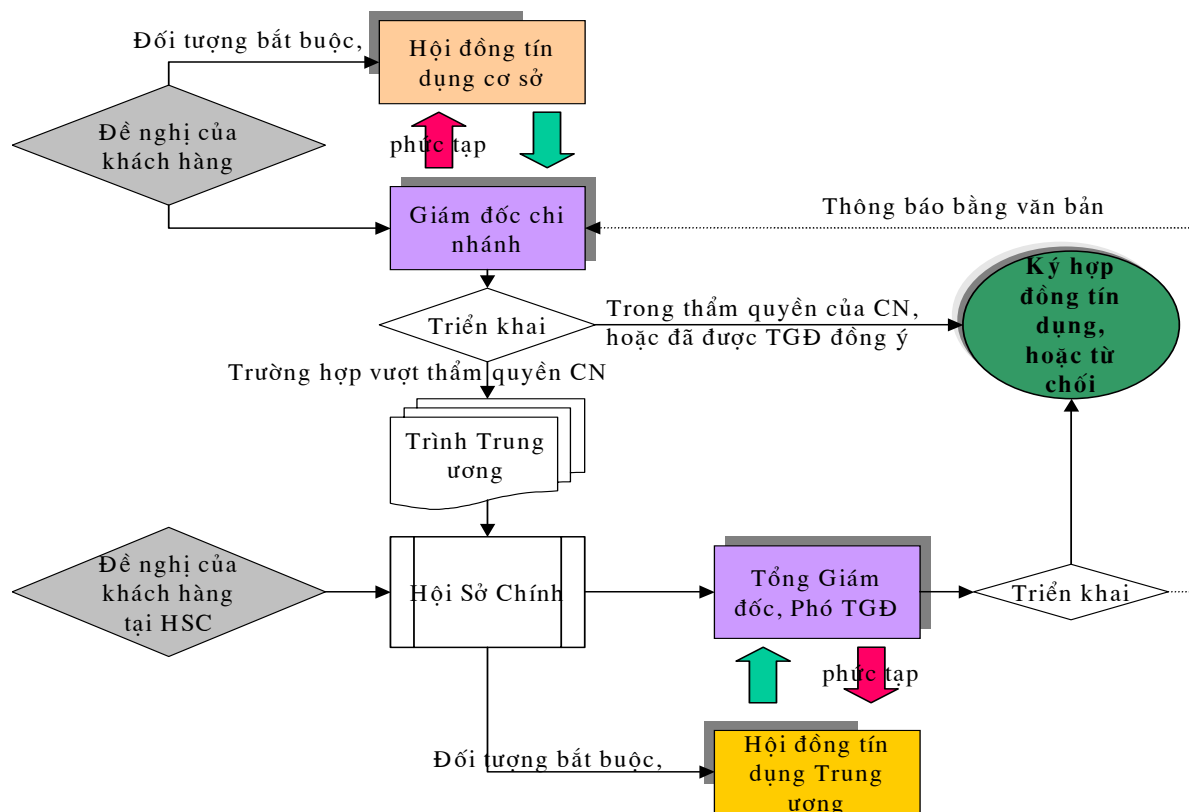
Hình thức làm việc của Hội đồng tín dụng là tổ chức họp các thành viên. Các cuộc họp đều phải có biên bản với đầy đủ các chữ ký thành viên. Quyết định của Hội đồng tín dụng dựa trên cơ sở ý kiến biểu quyết của các thành viên, theo nguyên tắc đa số (quá bán).

Hệ thống Hội đồng tín dụng gồm 2 cấp: Hội đồng tín dụng cơ sở do chi nhánh thành lập, và Hội đồng tín dụng Trung ương do Hội Sở Chính thành lập.

¹ Đây là các mức hiện đang áp dụng và có thể sẽ được thay đổi tùy theo tình hình thực tế.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Ngày	3/9/2004
Mục	Chính sách quản lý rủi ro tín dụng	Trang	11

Mối quan hệ giữa Hội đồng tín dụng và Giám đốc chi nhánh, Tổng Giám đốc có thể được mô tả trong sơ đồ dưới đây.



Mức dư nợ tối đa đối với từng chi nhánh

Căn cứ tình hình kinh tế xã hội tại địa bàn và năng lực quản lý rủi ro tại chi nhánh, Tổng Giám đốc khống chế mức dư nợ tối đa quy VND đối với từng chi nhánh. Đây là các mức dư nợ khống chế, chi nhánh không được vượt, trừ trường hợp có sự chấp thuận bằng văn bản của Tổng Giám đốc.

Mức dư nợ tối đa này thường là một trong các nội dung được ghi trong kế hoạch tín dụng thông báo cho chi nhánh. (về kế hoạch tín dụng, xem **Mục 3.4.3**).

Các giới hạn khác

Ngoài ra, tùy tình hình thực tế tại từng thời điểm và trên cơ sở đánh giá những biến động đột ngột có tác động xấu đến công tác quản lý rủi ro tín dụng, Tổng Giám đốc có thể ban hành văn bản giới hạn, ngừng cho vay mới, hoặc áp dụng các kỹ thuật giảm dư nợ đối với một nhóm khách hàng, mặt hàng/lĩnh vực đầu tư.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Ngày	3/9/2004
Mục	Chiến lược, định hướng và kế hoạch tín dụng.	Trang	12

3.4. Chiến lược, định hướng và kế hoạch tín dụng.

3.4.1. Chiến lược hoạt động tín dụng

Chiến lược hoạt động tín dụng thể hiện hướng phát triển tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương trong dài hạn, từ 3 đến 5 năm, hoặc tới 10 năm. Nội dung cơ bản của chiến lược tín dụng bao gồm:

- Xác định các mục tiêu tổng quát về tổng dư nợ; cơ cấu khách hàng, mặt hàng/lĩnh vực đầu tư, thời hạn, loại tiền cho vay; tỷ lệ khống chế nợ quá hạn.
- Xác định các biện pháp và nguồn lực cần phải thực hiện để đạt được mục tiêu đề ra. Những giải pháp trong chiến lược tín dụng thường có phạm vi lớn, dài hạn và có ảnh hưởng đáng kể đến hướng phát triển của ngân hàng nói chung.
- Chiến lược phát triển tín dụng là một trong những nội dung quan trọng của chiến lược phát triển chung của toàn bộ Ngân hàng Ngoại thương, và phải được Hội đồng Quản trị thông qua.

Chiến lược hoạt động tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương giai đoạn 2000-2005.

Giai đoạn 2000-2005 có ý nghĩa hết sức quan trọng đến sự phát triển của Ngân hàng Ngoại thương. Trong giai đoạn này, Ngân hàng Ngoại thương tiến hành thực hiện chương trình tái cơ cấu nhằm khắc phục các yếu kém trước đây và chuẩn bị đủ điều kiện cho việc phát triển hướng tới một ngân hàng hiện đại mang tầm quốc tế trong môi trường hội nhập, cạnh tranh ngày càng tăng.

Các mục tiêu của chiến lược tín dụng giai đoạn 2000-2005 gồm:

- Đa dạng hoá hoạt động trên nguyên tắc phát huy lợi thế kinh doanh trên lĩnh vực bán buôn, trong đó chú trọng mở rộng khách hàng doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hệ thống bán lẻ.
- Đa dạng hoá mặt hàng và lĩnh vực đầu tư theo hướng không tập trung quá lớn vào lĩnh vực thương mại và một số ngành như điện, than, dầu khí.
- Phát triển thêm nhiều sản phẩm cho vay mới như cho vay du học, trả góp, thấu chi v.v.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Ngày	3/9/2004
Mục	Chiến lược, định hướng và kế hoạch tín dụng.	Trang	13

- Tốc độ tăng trưởng tín dụng đạt 15-20%/năm
- Kiểm soát mức nợ quá hạn dưới 4%.

Các biện pháp thực hiện:

- Mở rộng mạng lưới và phát triển sản phẩm trên nền tảng công nghệ. Công nghệ được coi là nền tảng quan trọng để Ngân hàng Ngoại thương mở rộng mạng lưới hoạt động. Chiến lược xác định: sẽ xem xét việc mở thêm các chi nhánh tại Bắc ninh, Lạng sơn, Thanh hoá v.v.; phát triển các chi nhánh cấp hai, các phòng giao dịch tại các khu vực dân cư, các khu du lịch, khu công nghiệp; xây dựng kế hoạch chuẩn bị thành lập chi nhánh Ngân hàng Ngoại thương ở nước ngoài.
- Cơ cấu lại mô hình tổ chức và thực hiện các hoạt động hướng tới khách hàng. Mô hình phòng ban theo nghiệp vụ hiện nay có nhiều điểm bất hợp lý như chồng chéo về chức năng nhiệm vụ, mối quan hệ giữa các bộ phận lỏng lẻo, thiếu sự phối hợp. Vì thế cần phải cơ cấu lại theo hướng đối tượng khách hàng kết hợp với sản phẩm. Tín dụng được chọn làm thí điểm để triển khai mô hình này.
- Nâng cao chất lượng cán bộ tín dụng. Cán bộ tín dụng được coi là những người đầu tiên bảo vệ ngân hàng trước những thiệt hại về tín dụng. Do đó, cán bộ tín dụng phải có kỹ năng và khả năng nhận biết sớm những dấu hiệu rủi ro. Trong giai đoạn 2000-2005, Ngân hàng Ngoại thương sẽ tăng cường các hoạt động đào tạo, trao đổi kinh nghiệm cho cán bộ tín dụng; đặc biệt chú trọng đến hình thức học tập lẫn nhau. Hỗ trợ đặc lực cho hoạt động đào tạo là việc cho ra đời một Trung tâm đào tạo.
- Tăng cường hệ thống thông tin. Triển khai nền tảng công nghệ hiện đại là một nội dung rất quan trọng trong đề án tái cơ cấu. Công nghệ hiện đại sẽ cho phép hoàn thiện hệ thống thông tin quản lý. Ngoài ra, mảng thông tin chuyên ngành, phân tích chuyên sâu, mang tính chất dự đoán, cảnh báo (đặc biệt tập trung vào các mặt hàng/ngành nghề có tỷ trọng dư nợ lớn) cũng sẽ được tăng cường nhằm cung cấp đầy đủ thông tin đến tận cán bộ tín dụng.

3.4.2. Định hướng hoạt động tín dụng

Định hướng hoạt động tín dụng là bước cụ thể các nội dung của chiến lược tín dụng. Các định hướng được xác định trong khoảng thời gian ngắn hơn, thông thường là 1 năm.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Ngày	3/9/2004
Mục	Chiến lược, định hướng và kế hoạch tín dụng.	Trang	14

Định hướng hoạt động tín dụng cũng đưa ra các mục tiêu ở phạm vi toàn hệ thống để phấn đấu và làm tiêu chuẩn đánh giá. Các mục tiêu này cũng tương tự như mục tiêu đề ra trong chiến lược tín dụng (như cơ cấu mặt hàng/lĩnh vực đầu tư, lĩnh vực tập trung mở rộng v.v.), nhưng được xác định theo từng giai đoạn, vừa bảo đảm khả năng đạt được và vừa bảo đảm thực hiện tốt các mục tiêu mà chiến lược đã xác định.

Các định hướng này chủ yếu dựa vào nhận định tình hình phát triển kinh tế, môi trường đầu tư trong ngắn hạn; và được thể hiện trong các Báo cáo năm của Ban điều hành.

Khác với kế hoạch tín dụng (xem mục dưới đây), việc thực hiện các mục tiêu của định hướng hoạt động tín dụng sẽ do Hội sở chính chịu trách nhiệm, trên cơ sở sử dụng các công cụ quản lý chi nhánh (chẳng hạn như giao kế hoạch). Tuy nhiên, việc nắm rõ định hướng hoạt động tín dụng trong từng thời kỳ sẽ giúp các chi nhánh có nhiều thuận lợi trong kinh doanh. Trường hợp các khoản vay của chi nhánh phải trình Trung ương và phù hợp với định hướng tín dụng thì sẽ có khả năng được phê duyệt hơn, và ngược lại.

3.4.3. Kế hoạch tín dụng

Kế hoạch tín dụng là hình thức thể hiện cụ thể nhất các mục tiêu hoạt động tín dụng trong thời gian 1 năm. Các mục tiêu đề cập trong kế hoạch thường là mức dư nợ cuối năm, tốc độ tăng trưởng dư nợ (cho cả tiền đồng, ngoại tệ và quy đồng), và chi tiết cho từng chi nhánh.

Kế hoạch tín dụng thường được xây dựng cùng với kế hoạch huy động vốn, nhằm bảo đảm cân đối giữa nguồn và sử dụng nguồn vốn. Tổng Giám đốc sẽ thông báo kế hoạch tín dụng cho các chi nhánh để làm cơ sở phấn đấu thực hiện trong năm, và cũng là một trong những nội dung dùng để đánh giá kết quả hoạt động của chi nhánh.

Để bảo đảm tính khả thi của kế hoạch, các mục tiêu tín dụng thường được xây dựng dựa chủ yếu vào kết quả hoạt động năm trước và các điều kiện đã tương đối rõ ràng trong năm tiếp theo (chẳng hạn như các hợp đồng tín dụng đã ký sẽ giải ngân, hoặc có khả năng sẽ ký kết). Do phụ thuộc nhiều vào tình trạng hiện tại, nên các mục tiêu của kế hoạch tín dụng có thể không thể hiện hoàn toàn mục tiêu trong chiến lược hay định hướng tín dụng.

Kế hoạch tín dụng cũng có thể được điều chỉnh vào giữa năm, tùy thuộc vào tình hình môi trường đầu tư và kết quả hoạt động để bảo đảm mục tiêu kế hoạch sẽ phù hợp với tình hình thực tế.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Ngày	3/9/2004
Mục	Các văn bản hiện hành liên quan đến tín dụng và chính sách tín dụng	Trang	15

3.5. Các văn bản hiện hành liên quan đến tín dụng và chính sách tín dụng

Phần này liệt kê danh sách các văn bản hiện hành liên quan đến lĩnh vực tín dụng ngân hàng nhằm giúp cán bộ tín dụng, chi nhánh có một cái nhìn tổng hợp và hệ thống về khuôn khổ pháp lý. Tuy nhiên, cần hết sức lưu ý rằng, văn bản pháp luật cũng như chính sách tín dụng, sẽ luôn thay đổi. Vì thế, chủ động cập nhật và hệ thống hoá văn bản chế độ là điều hết sức cần thiết và hữu ích.

3.5.1. Các văn bản pháp luật

- Luật các Tổ chức Tín dụng
- Quyết định số 1627/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước về Quy chế cho vay đối với khách hàng.
- Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức tín dụng
- Nghị định số 85/2002/CP ngày 25/10/2002 về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức tín dụng
- Thông tư số 07/2003/TT-NHNN ngày 19/5/2003 của Thống đốc NHNN hướng dẫn thực hiện một số quy định về Bảo đảm tiền vay của Tổ chức tín dụng

3.5.2. Các văn bản về chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam.

Cho vay

- Quyết định số 407/QĐ-NHNT-HĐQT ngày 29/3/2002 của Hội đồng quản trị NHNT v/v ban hành Hướng dẫn của NHNT về Quy chế cho vay đối với khách hàng ban hành.

Vùng đầu tư

- Quyết định số 133/QĐ-NHNT ngày 31/12/2001 của Tổng giám đốc v/v Quy định khu vực đầu tư của Chi nhánh NHNT

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Chính sách tín dụng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	Ngày	3/9/2004
Mục	Các văn bản hiện hành liên quan đến tín dụng và chính sách tín dụng	Trang	16

- Quyết định số 19/QĐ-NHNT ngày 05/2/2002 của Tổng giám đốc v/v điều chỉnh khu vực đầu tư của Chi nhánh NHNT

Tỷ lệ cho vay không có tài sản bảo đảm

- Quyết định số 30/QĐ-NHNT.QLTD ngày 21/2/2002 của Tổng giám đốc v/v Quy định mức cho vay không có bảo đảm bằng tài sản đối với Chi nhánh NHNT

Giới hạn tín dụng

- Quyết định số 408/QĐ-NHNT ngày 29/03/2002 của Tổng giám đốc v/v xác định giới hạn tín dụng đối với khách hàng
- Quyết định số 100/QĐ-NHNT ngày 12/6/2002 của Tổng giám đốc v/v điều chỉnh thẩm quyền duyệt Giới hạn tín dụng
- Công văn số 1418/NHNT-QLTD ngày 22/11/2002 của Tổng giám đốc v/v thực hiện một số điểm tại QĐ 408/QĐ-NHNT về xác định GHTD

Hạn mức phán quyết

- Quyết định số 49/QĐ-NHNT ngày 12/04/2002 của Tổng giám đốc v/v hạn mức phán quyết trong 1 lần cho vay dự án đầu tư; cấp bảo lãnh và mở L/C miễn ký quỹ
- Công văn số 1180/NHNT-QLTD ngày 12/9/2002 v/v mức phán quyết bảo lãnh, mở L/C miễn ký quỹ.



Phần 4. Hệ thống tính điểm tín dụng

4.1.	Mô tả phương pháp tính điểm tín dụng	2
4.2.	Sử dụng hệ thống chấm điểm tín dụng	3
4.2.1.	Bộ phận chấm điểm	3
4.2.2.	Sử dụng kết quả xếp hạng tín dụng	3
4.2.3.	Phát triển cơ sở dữ liệu và hệ thống chấm điểm tín dụng	3
4.3.	Xếp hạng đối với doanh nghiệp	4
4.3.1.	Các loại hạng doanh nghiệp	4
4.3.2.	Các bước xếp loại doanh nghiệp	8
4.4.	Xếp hạng đối với cá nhân	11
4.4.1.	Các loại hạng cá nhân	11
4.4.2.	Các bước xếp hạng tín dụng cá nhân	11
4.5.	Phụ lục phần 4	13
4.5.1.	Phụ lục : Các Bảng chấm điểm tín dụng doanh nghiệp	13
4.5.2.	Phụ lục : Các Bảng (ma trận) chấm điểm tín dụng khách hàng cá nhân	27
4.5.3.	Phụ lục: Cách xác định lĩnh vực/ngành của doanh nghiệp	29

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Mô tả phương pháp tính điểm tín dụng	Trang	2

Ngân hàng Ngoại thương xác định Hệ thống tính điểm tín dụng là một công cụ quan trọng để tăng cường tính khách quan, nâng cao chất lượng và hiệu quả của hoạt động tín dụng. Để từng bước đưa Hệ thống tính điểm vào hoạt động, Ngân hàng Ngoại thương áp dụng thử nghiệm một hệ thống với các nội dung trình bày sau đây.

4.1. Mô tả phương pháp tính điểm tín dụng

Hệ thống tính điểm tín dụng là một phương pháp lượng hoá mức độ rủi ro tín dụng của khách hàng thông qua quá trình đánh giá bằng thang điểm. Các chỉ tiêu và thang điểm được áp dụng khác nhau đối với các loại khách hàng khác nhau.

Ngân hàng Ngoại thương sử dụng 3 phương pháp chấm điểm tín dụng khác nhau cho 3 loại khách hàng chính là: tổ chức tài chính; doanh nghiệp; và cá nhân. Cẩm nang này sẽ đề cập đến việc chấm điểm cho doanh nghiệp và cá nhân.

Nguyên tắc chấm điểm tín dụng:

- Đối với mỗi chỉ tiêu, điểm ban đầu của khách hàng là điểm ứng với mức chỉ tiêu gần nhất với mức mà thực tế khách hàng đạt được.
- Nếu mức chỉ tiêu đạt được của khách hàng nằm ở giữa 2 mức chỉ tiêu chuẩn, điểm ban đầu của khách hàng là mức điểm cao hơn.
- Điểm dùng để tổng hợp xếp hạng là tích số giữa điểm ban đầu và trọng số.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Sử dụng hệ thống chấm điểm tín dụng	Trang	3

4.2. Sử dụng hệ thống chấm điểm tín dụng

4.2.1. Bộ phân chấm điểm

Người chịu trách nhiệm chấm điểm và phân loại khách hàng là cán bộ tín dụng.

Phụ trách tín dụng chịu trách nhiệm kiểm soát việc chấm điểm và phân loại khách hàng của cán bộ tín dụng.

4.2.2. Sử dụng kết quả xếp hạng tín dụng

Kết quả xếp hạng tín dụng được sử dụng cho các mục đích:

- Xác định Giới hạn tín dụng;
- Quyết định cấp tín dụng: từ chối hay đồng ý, thời hạn và mức lãi suất cho vay, và xác định yêu cầu về tài sản bảo đảm.
- Đánh giá hiện trạng khách hàng trong quá trình theo dõi vốn vay.
- Quản lý danh mục tín dụng và trích dự phòng rủi ro.

Các quan điểm chung cho việc cung cấp tín dụng cho từng loại khách hàng được trình bày trong Mục 4.3.1 và Mục 4.4.1.

4.2.3. Phát triển cơ sở dữ liệu và hệ thống chấm điểm tín dụng

Mục tiêu của Ngân hàng Ngoại thương là xây dựng một hệ thống tính điểm tín dụng linh hoạt, và sẽ được bổ sung, phát triển nhằm bảo đảm tính thực tế cao. Do đó, việc đánh giá và hiệu chỉnh hệ thống sẽ được tiến hành định kỳ.

Để phục vụ cho công tác kiểm soát và đánh giá mức độ sát thực của hệ thống chấm điểm tín dụng, các kết quả chấm điểm phải được lưu trữ đầy đủ cùng với hồ sơ tín dụng của khách hàng, kể cả đối với các khách hàng bị từ chối.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Xếp hạng đối với doanh nghiệp</i>	Trang	4

4.3. Xếp hạng đối với doanh nghiệp

4.3.1. Các loại hạng doanh nghiệp

Ngân hàng Ngoại thương xếp các doanh nghiệp thành 10 loại có mức độ rủi ro từ thấp lên cao là: AAA, AA, A, BBB, BB, B, CCC, CC, C, và D.

Ngân hàng Ngoại thương áp dụng quan điểm đánh giá khác nhau trong hoạt động tín dụng đối với các loại hạng doanh nghiệp (xem trang sau).



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Xếp hạng đối với doanh nghiệp	Trang	5

Phân loại khách hàng doanh nghiệp và quan điểm đánh giá của Ngân hàng Ngoại thương

<u>Loại</u>	<u>Mức độ rủi ro</u>	<u>Quan điểm của Ngân hàng</u>	
		<u>Cấp tín dụng</u>	<u>Quản lý danh mục đầu tư</u>
AAA (Thượng hạng)	Tiềm lực mạnh, năng lực quản trị tốt, hoạt động hiệu quả, triển vọng phát triển, thiện trí tốt Rủi ro ở mức thấp nhất	Ưu tiên đáp ứng tối đa nhu cầu tín dụng với mức ưu đãi về lãi suất, phí, thời hạn và biện pháp bảo đảm tiền vay (có thể áp dụng tín chấp)	Kiểm tra khách hàng định kỳ nhằm cập nhật thông tin và tăng cường mối quan hệ với khách hàng.
AA (Rất tốt)	Hoạt động hiệu quả, triển vọng tốt, thiện trí tốt Rủi ro ở mức thấp	Ưu tiên đáp ứng nhu cầu tín dụng với mức ưu đãi về lãi suất, phí, thời hạn và biện pháp bảo đảm tiền vay (có thể áp dụng tín chấp)	Kiểm tra khách hàng định kỳ nhằm cập nhật thông tin và tăng cường mối quan hệ với khách hàng.
A (Tốt)	Hoạt động hiệu quả, tình hình tài chính tương đối tốt, khả năng trả nợ bảo đảm, có thiện trí Rủi ro ở mức thấp	Ưu tiên đáp ứng nhu cầu tín dụng, đặc biệt là các khoản tín dụng từ trung hạn trở xuống. Không yêu cầu cao về biện pháp bảo đảm tiền vay (có thể áp dụng tín chấp).	Kiểm tra khách hàng định kỳ để cập nhật thông tin.
BBB (Khá)	Hoạt động hiệu quả, có triển vọng phát triển; song có một số hạn chế về tài chính, quản lý. Rủi ro ở mức trung bình.	Có thể mở rộng tín dụng; không hoặc hạn chế áp dụng các điều kiện ưu đãi. Đánh giá kỹ về chu kỳ kinh tế và tính hiệu quả khi cho vay dài hạn.	Kiểm tra khách hàng định kỳ để cập nhật thông tin.



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Xếp hạng đối với doanh nghiệp	Trang	6

Loai	Mức độ rủi ro	Quan điểm của Ngân hàng	
		Cấp tín dụng	Quản lý danh mục đầu tư
BB (Trung bình)	<p>Hoạt động hiệu quả nhưng thấp, tiềm lực tài chính và năng lực quản lý ở mức trung bình, triển vọng ngành ổn định (bảo hoà).</p> <p>Rủi ro ở mức trung bình. Các khách hàng này có thể tồn tại tốt trong điều kiện chu kỳ kinh doanh bình thường; nhưng có thể gặp khó khăn khi các điều kiện kinh tế trở nên khó khăn và kéo dài.</p>	<p>Hạn chế mở rộng tín dụng, chỉ tập trung vào các khoản tín dụng ngắn hạn với các biện pháp bảo đảm tiền vay hiệu quả.</p> <p>Việc cho vay mới hay các khoản cho vay dài hạn chỉ thực hiện với các đánh giá kỹ về chu kỳ kinh tế và tính hiệu quả, khả năng trả nợ của phương án vay vốn.</p>	<p>Chú trọng kiểm tra việc sử dụng vốn vay, tình hình tài sản bảo đảm.</p>
B (Trung bình)	<p>Hiệu quả không cao và dễ bị biến động, khả năng kiểm soát hạn chế.</p> <p>Rủi ro. Bất kỳ một sự suy thoái kinh tế nhỏ nào cũng có thể tác động rất lớn đến loại doanh nghiệp này.</p> <p>Nói chung, các khoản tín dụng đối với các khách hàng này chưa có nguy cơ mất vốn ngay, nhưng sẽ khó khăn nếu tình hình hoạt động kinh doanh không được cải thiện.</p>	<p>Hạn chế mở rộng tín dụng và tập trung thu hồi vốn vay.</p> <p>Các khoản cho vay mới chỉ được thực hiện trong các trường hợp đặc biệt với việc đánh giá kỹ càng khả năng phục hồi của khách hàng và các phương án bảo đảm tiền vay.</p>	<p>Tăng cường kiểm tra khách hàng để thu nợ và giám sát hoạt động.</p>
CCC (Dưới bình)	<p>Hoạt động hiệu quả thấp, năng lực tài chính không bảo đảm, trình độ quản lý kém, có thể đã có nợ quá hạn.</p> <p>Rủi ro. Khả năng trả nợ của khách hàng yếu kém và nếu không khắc phục được kịp thời thì ngân hàng có nguy cơ mất vốn.</p>	<p>Hạn chế tối đa mở rộng tín dụng.</p> <p>Các biện pháp giãn nợ, gia hạn nợ chỉ thực hiện nếu có phương án khắc phục khả thi.</p>	<p>Tăng cường kiểm tra khách hàng.</p> <p>Tìm cách bổ sung tài sản bảo đảm.</p>



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Xếp hạng đối với doanh nghiệp	Trang	7

<u>Loai</u>	<u>Mức độ rủi ro</u>	<u>Quan điểm của Ngân hàng</u>	
		Cấp tín dụng	Quản lý danh mục đầu tư
CC (Dưới chuẩn)	<p>Hoạt động hiệu quả thấp, tài chính không bảo đảm, trình độ quản lý kém, khả năng trả nợ kém (có nợ quá hạn)</p> <p>Rủi ro cao. Khả năng trả nợ của khách hàng yếu kém và nếu không khắc phục được kịp thời thì ngân hàng sẽ mất vốn.</p>	Không mở rộng tín dụng. Các biện pháp giảm nợ, gia hạn nợ chỉ thực hiện nếu có phương án khắc phục khả thi.	Tăng cường kiểm tra khách hàng.
C (Yếu kém)	<p>Bị thua lỗ và ít có khả năng phục hồi, tình hình tài chính kém, khả năng trả nợ không bảo đảm (có nợ quá hạn), quản lý rất yếu kém</p> <p>Rủi ro rất cao. Có nhiều khả năng ngân hàng sẽ không thu hồi được vốn cho vay.</p>	Không mở rộng dụng. Tìm mọi biện pháp để thu hồi nợ, kể cả việc xử lý sớm tài sản bảo đảm.	Xem xét phương án phải đưa ra toà kinh tế.
D (Yếu kém)	<p>Thua lỗ nhiều năm, tài chính không lành mạnh, có nợ quá hạn (thậm chí nợ khó đòi), bộ máy quản lý yếu kém.</p> <p>Đặc biệt rủi ro. Có nhiều khả năng ngân hàng sẽ không thu hồi được vốn cho vay.</p>	Không mở rộng dụng. Tìm mọi biện pháp để thu hồi nợ, kể cả việc xử lý sớm tài sản bảo đảm.	Xem xét phương án phải đưa ra toà kinh tế.



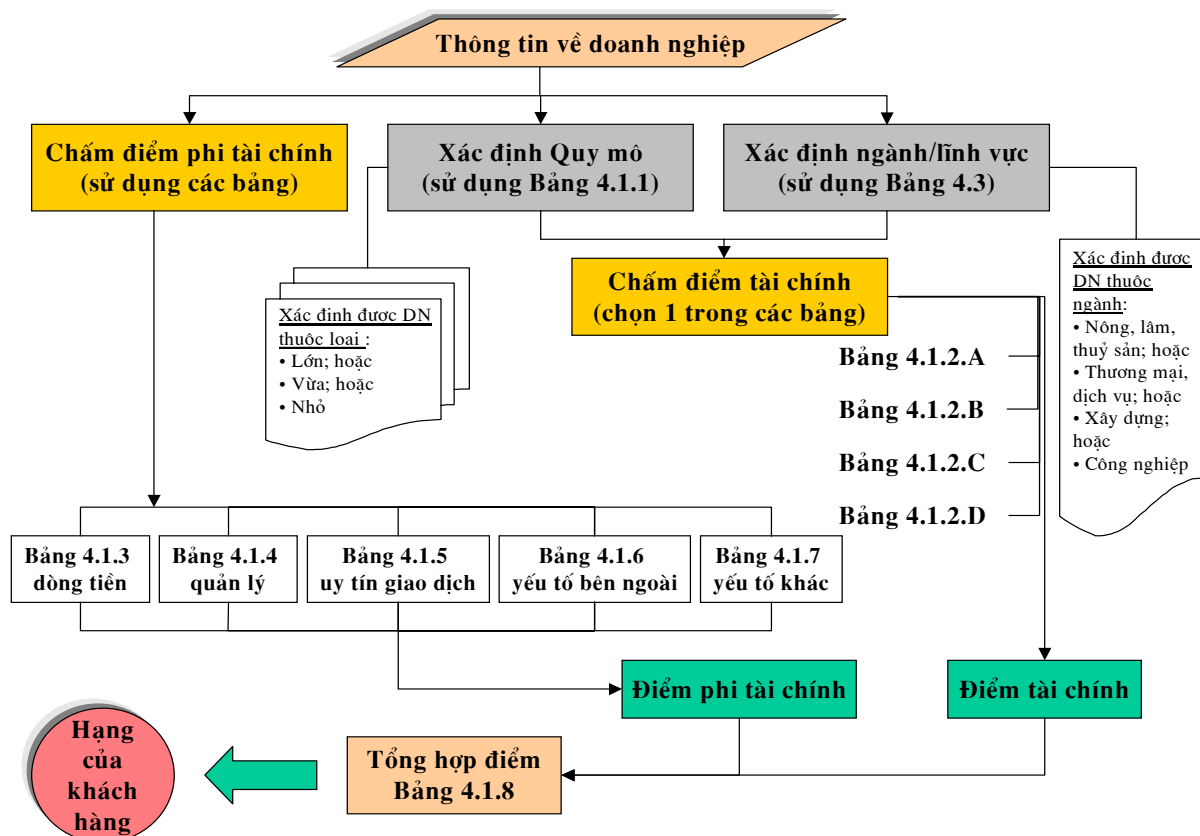
Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Xếp hạng đối với doanh nghiệp	Trang	8

4.3.2. Các bước xếp loại doanh nghiệp

Việc xếp hạng doanh nghiệp được tiến hành qua 4 bước: (i) xác định ngành nghề/lĩnh vực, (ii) chấm điểm quy mô, (iii) chấm điểm các chỉ số tài chính và các chỉ tiêu phi tài chính, (iv) tổng hợp điểm và phân loại.

Quy trình chấm điểm tín dụng doanh nghiệp được mô tả tóm tắt qua sơ đồ dưới đây:



Xác định ngành nghề/lĩnh vực

Ngân hàng Ngoại thương áp dụng chấm điểm khác nhau cho 4 loại ngành/lĩnh vực khác nhau, gồm:

- Nông nghiệp, lâm nghiệp và ngư nghiệp;
- Thương mại và dịch vụ;
- Xây dựng;
- Sản xuất.

Việc phân loại doanh nghiệp theo lĩnh vực/ngành dựa vào hoạt động sản xuất kinh doanh chính của doanh nghiệp đó. Hoạt động sản xuất kinh doanh chính là hoạt động đem lại từ 40% doanh thu trở lên.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Xếp hạng đối với doanh nghiệp	Trang	9

Mối quan hệ giữa hoạt động sản xuất kinh doanh và 4 ngành/lĩnh vực nói trên được liệt kê trong Phụ lục số 4.3 (Bảng 4.3) đính kèm Cẩm nang này.

Chấm điểm quy mô

Chấm điểm quy mô doanh nghiệp là để xác định loại doanh nghiệp: lớn, trung bình, hay nhỏ. Sau đó kết hợp với lĩnh vực/ngành nghề đã xác định, tiến hành chấm điểm tài chính và các tiêu chí khác.

Quy mô được xác định trên cơ sở cho điểm độc lập 4 tiêu chí: Vốn kinh doanh, lao động, doanh thu thuần và giá trị nộp ngân sách. Sử dụng Bảng 4.1.1 trong phụ lục đính kèm để chấm điểm.

Tổng số điểm của 4 tiêu chí này được phân loại như sau:

<u>Tổng điểm</u>	<u>Quy mô</u>
Nhỏ hơn 30	Nhỏ
Từ 30 đến 69	Trung bình
Từ 70 đến 100	Lớn

Chấm điểm tài chính và các chỉ tiêu phi tài chính

Trên cơ sở xác định quy mô và ngành nghề/lĩnh vực của doanh nghiệp, cán bộ tín dụng sử dụng 1 trong các bảng từ Bảng 4.1.2.A đến Bảng 4.1.2.D để chấm điểm tài chính và các Bảng 4.1.3 đến Bảng 4.1.7 để chấm điểm các chỉ tiêu phi tài chính.

Tổng hợp điểm và phân loại

Điểm tổng hợp dùng để phân loại doanh nghiệp là tổng số điểm tài chính và các yếu tố khác, có tính đến loại hình sở hữu doanh nghiệp và báo cáo tài chính có được kiểm toán hay không.

Việc tổng hợp điểm được tiến hành bằng cách sử dụng Bảng 4.1.9.

Sau khi cộng tổng điểm của doanh nghiệp, việc phân loại khách hàng được căn cứ theo bảng dưới đây:

<u>Loại</u>	<u>Số điểm đạt được</u>
AAA	92,4 - 100
AA	84,8 - 92,3
A	77,2 - 84,7
BBB	69,6 - 77,1
BB	62,0 - 69,5
B	54,4 – 61,9

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Xếp hạng đối với doanh nghiệp	Trang	10

<u>Loai</u>	<u>Số điểm đạt được</u>
CCC	46,8 – 54,3
CC	39,2 – 46,7
C	31,6 – 39,1
D	<31,6



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Xếp hạng đối với cá nhân	Trang	11

4.4. Xếp hạng đối với cá nhân

4.4.1. Các loại hạng cá nhân

Ngân hàng Ngoại thương xếp các khách hàng cá nhân thành 10 loại có mức độ rủi ro từ thấp đến cao với ký hiệu từ A+ đến D.

<u>Loại</u>	<u>Mức độ rủi ro</u>	<u>Quan điểm của Ngân hàng Ngoại thương</u>
A+	Thấp	Cấp tín dụng ở mức tối đa
A	Thấp	Cấp tín dụng ở mức tối đa
A-	Thấp	Cấp tín dụng ở mức tối đa
B+	Thấp	Cấp tín dụng với hạn mức tùy thuộc vào phương án bảo đảm tiền vay.
B	Trung bình	Có thể cấp tín dụng với việc xem xét hiệu quả phương án vay vốn và bảo đảm tiền vay
B-	Trung bình	Không khuyến khích mở rộng tín dụng mà tập trung thu nợ.
C+	Trung bình	Từ chối cấp tín dụng
C	Cao	Từ chối cấp tín dụng
C-	Cao	Từ chối cấp tín dụng
D	Cao	Từ chối cấp tín dụng

4.4.2. Các bước xếp hạng tín dụng cá nhân

Việc xếp hạng tín dụng cá nhân được tiến hành qua 2 bước cơ bản:

Lựa chọn sơ bộ

Cán bộ tín dụng sử dụng Bảng A (phụ lục đính kèm) để chấm điểm. Khách hàng sau bước này sẽ phân thành 2 loại: các khách hàng có tổng số điểm dưới 0 thì từ chối và chấm dứt quá trình xếp hạng; các khách hàng còn lại (có điểm lớn hơn 0) sẽ được tiếp tục xếp hạng trong Bước 2.

Chấm điểm và phân loại

Cán bộ tín dụng sử dụng Bảng B (đính kèm) để chấm điểm cho các khách hàng được lựa chọn ở bước 1.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục		Trang	12

Sau khi chấm, cán bộ tín dụng tổng hợp điểm và tiến hành phân loại (xếp hạng) khách hàng theo tiêu chí sau:

<u>Loại</u>	<u>Điểm đạt được</u>
A+	≥ 401
A	351 — 400
A-	301 — 350
B+	251- 300
B	201 — 250
B-	151 — 200
C+	101 — 150
C	51 — 100
C-	0 — 50
D	< 0



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 4	Trang	13

4.5. Phụ lục phần 4

4.5.1. Phụ lục : Các Bảng chấm điểm tín dụng doanh nghiệp

Bảng 4.1.1. Chấm điểm quy mô doanh nghiệp

Tên doanh nghiệp:

Loại hình sở hữu:

Ngành nghề:



<< Căn cứ Phụ lục 1

Quy mô	Điểm
Lớn	70-100
Vừa	30-69
Nhỏ	<30

STT	Tiêu chí	Nội dung	Điểm	Điểm đạt được
1	Vốn	Hơn 50 tỷ đồng	30	
		Từ 40 tỷ đồng đến 50 tỷ đồng	25	
		Từ 30 tỷ đồng đến 40 tỷ đồng	20	
		Từ 20 tỷ đồng đến 30 tỷ đồng	15	
		Từ 10 tỷ đồng đến 20 tỷ đồng	10	
		Dưới 10 tỷ đồng	5	
2	Lao động	Hơn 1.500 người	15	
		Từ 1.000 đến 1.500 người	12	
		Từ 500 đến 1.000 người	9	
		Từ 100 đến 500 người	6	
		Từ 50 đến 100 người	3	
		Ít hơn 50 người	1	
3	Doanh thu thuần	Hơn 200 tỷ đồng	40	
		Từ 100 tỷ đồng đến 200 tỷ đồng	30	
		Từ 50 tỷ đồng đến 100 tỷ đồng	20	
		Từ 20 tỷ đồng đến 50 tỷ đồng	10	
		Từ 5 tỷ đồng đến 20 tỷ đồng	5	
		Dưới 5 tỷ đồng	2	
4	Nghĩa vụ đối với Ngân sách Nhà nước	Hơn 10 tỷ đồng	15	
		Từ 7 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng	12	
		Từ 5 tỷ đồng đến 7 tỷ đồng	9	
		Từ 3 tỷ đồng đến 5 tỷ đồng	6	
		Từ 1 tỷ đồng đến 3 tỷ đồng	3	
		Dưới 1 tỷ đồng	1	
Tổng			-	



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 4	Trang	14

Bảng 4.1.2. A: Chấm điểm đối với các doanh nghiệp ngành nông, lâm, thủy sản

Tên doanh nghiệp

Loại hình sở hữu

Quy mô

Ngành

Tổng điểm tài chính

-

Điểm	Tỷ trọng	Phân loại các chỉ số tài chính cho các doanh nghiệp															Điểm ban đầu	Điểm theo trọng số
		Quy mô lớn					Quy mô trung bình					Quy mô nhỏ						
		100	80	60	40	20	100	80	60	40	20	100	80	60	40	20		
Chỉ tiêu Thanh khoản																		
1. Khả năng thanh khoản	8%	2.1	1.5	1	0.7	<0.7	2.3	1.6	1.2	0.9	<0.9	2.5	2	1.5	1	<1		-
2. Khả năng thanh toán nhanh	8%	1.1	0.8	0.6	0.2	<0.2	1.3	1	0.7	0.4	<0.4	1.5	1.2	1	0.7	<0.7		-
Chỉ tiêu hoạt động																		
3. Vòng quay hàng tồn kho	10%	4	3.5	3	2	<2	4.5	4	3.5	3	<3	4	3	2.5	2	<2		-
4. Kỳ thu tiền bình quân	10%	40	50	60	70	>70	39	45	55	60	>60	34	38	44	55	>55		-
5. Doanh thu trên tổng tài sản	10%	3.5	2.9	2.3	1.7	<1.7	4.5	3.9	3.3	2.7	<2.7	5.5	4.9	4.3	3.7	<3.7		-
Chỉ tiêu cân nợ																		
6. Nợ phải trả/tổng tài sản	10%	39	48	59	70	>70	30	40	52	60	>60	30	35	45	55	>55		-
7. Nợ phải trả/nguồn vốn chủ sở hữu	10%	64	92	143	233	>233	42	66	108	185	>185	42	53	81	122	>122		-
8. Nợ quá hạn/tổng dư nợ ngân hàng	10%	0	1	2	3	>3	0	1	2	3	>3	0	1	2	3	>3		-
Chỉ tiêu thu nhập																		
9. Tổng thu nhập trước thuế/doanh thu	8%	3	2.5	2	1.5	<1.5	4	3.5	3	2.5	<2.5	5	4.5	4	3.5	<3.5		-
10. Tổng thu nhập trước thuế/tổng tài	8%	4.5	4	3.5	3	<3	5	4.5	4	3.5	<3.5	6	5.5	5	4.5	<4.5		-
11. Tổng thu nhập trước thuế/nguồn vốn chủ sở hữu	8%	10	8.5	7.6	7.5	<7.5	10	8	7.5	7	<7	10	9	8.3	7.4	<7.4		-
TOTAL	100%																-	-



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 4	Trang	16

Bảng 4.1.2.C. Chấm điểm đối với các doanh nghiệp ngành xây dựng

Tên doanh nghiệp

Loại hình sở hữu

Quy mô

Ngành

Tổng điểm tài chính

Điểm	Tỷ trọng	Phân loại các chỉ số tài chính cho các doanh nghiệp															Điểm ban đầu	Điểm theo trọng số	
		Quy mô lớn					Quy mô trung bình					Quy mô nhỏ							
		100	80	60	40	20	100	80	60	40	20	100	80	60	40	20			
Chỉ tiêu Thanh khoản																			
1. Khả năng thanh khoản	8%	1.9	1	0.8	0.5	<0.5	2.1	1.1	0.9	0.6	<0.6	2.3	1.2	1	0.9	<0.9		-	
2. Khả năng thanh toán nhanh	8%	0.9	0.7	0.4	0.1	<0.1	1	0.7	0.5	0.3	<0.3	1.2	1	0.8	0.4	<0.4		-	
Chỉ tiêu hoạt động																			
3. Vòng quay hàng tồn kho	10%	3.5	3	2.5	2	<2	4	3.5	3	2.5	<2.5	3.5	3	2	1	<1		-	
4. Kỳ thu tiền bình quân	10%	60	90	120	150	>150	45	55	60	65	>65	40	50	55	60	>60		-	
5. Doanh thu trên tổng tài sản	10%	2.5	2.3	2	1.7	<1.7	4	3.5	2.8	2.2	<2.2	5	4.2	3.5	2.5	<2.5		-	
Chỉ tiêu cân nợ																			
6. Nợ phải trả/tổng tài sản	10%	55	60	65	70	>70	50	55	60	65	>65	45	50	55	60	>60		-	
7. Nợ phải trả/nguồn vốn chủ sở hữu	10%	69	100	150	233	>233	69	100	122	150	>150	66	69	100	122	>122		-	
8. Nợ quá hạn/tổng dư nợ ngân hàng	10%	0	1	1.5	2	>2	0	1.6	1.8	2	>2	0	1	1.5	2	>2		-	
Chỉ tiêu thu nhập																			
9. Tổng thu nhập trước thuế/doanh thu	8%	8	7	6	5	<5	9	8	7	6	<6	10	9	8	7	<7		-	
10. Tổng thu nhập trước thuế/tổng tài sản cố	8%	6	4.5	3.5	2.5	<2.5	6.5	5.5	4.5	3.5	<3.5	7.5	6.5	5.5	4.5	<4.5		-	
11. Tổng thu nhập trước thuế/nguồn vốn chủ sở hữu	8%	9.2	9	8.7	8.3	<8.3	11.5	11	10	8.7	<8.7	11.3	11	10	9.5	<9.5		-	
TOTAL	100%																	-	



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 4	Trang	17

Bảng 4.1.2.D. Chấm điểm đối với các doanh nghiệp trong ngành công nghiệp

Tên doanh nghiệp

Loại hình sở hữu

Quy mô

Ngành

Tổng điểm tài chính

-

Điểm	Tỷ trọng	Phân loại các chỉ số tài chính cho các doanh nghiệp															Điểm ban đầu	Điểm theo trọng số	
		Quy mô lớn					Quy mô trung bình					Quy mô nhỏ							
		100	80	60	40	20	100	80	60	40	20	100	80	60	40	20			
Chỉ tiêu Thanh khoản																			
1. Khả năng thanh khoản	8%	2	1.4	1	0.5	<0.5	2.2	1.6	1.1	0.8	<0.8	2.5	1.8	1.3	1	<1		-	
2. Khả năng thanh toán nhanh	8%	1.1	0.8	0.4	0.2	<0.2	1.2	0.9	0.7	0.3	<0.3	1.3	1	0.8	0.6	<0.6		-	
Chỉ tiêu hoạt động																			
3. Vòng quay hàng tồn kho	10%	5	4	3	2.5	<2.5	6	5	4	3	<3	4.3	4	3.7	3.4	<3.4		-	
4. Kỳ thu tiền bình quân	10%	45	55	60	65	>65	35	45	55	60	>60	30	40	50	55	>55		-	
5. Doanh thu trên tổng tài sản	10%	2.3	2	1.7	1.5	<1.5	3.5	2.8	2.2	1.5	<1.5	4.2	3.5	2.5	1.5	<1.5		-	
Chỉ tiêu cân nợ																			
6. Nợ phải trả/tổng tài sản	10%	45	50	60	70	>70	45	50	55	65	>65	40	45	50	55	>55		-	
7. Nợ phải trả/nguồn vốn chủ sở hữu	10%	122	150	185	233	>233	100	122	150	185	>185	82	100	122	150	>150		-	
8. Nợ quá hạn/tổng dư nợ ngân hàng	10%	0	1	1.5	2	>2	0	1.6	1.8	2	>2	0	1	1.4	1.8	>1.8		-	
Chỉ tiêu thu nhập																			
9. Tổng thu nhập trước thuế/doanh thu	8%	5.5	5	4	3	<3	6	5.5	4	2.5	<2.5	6.5	6	5	4	<4		-	
10. Tổng thu nhập trước thuế/tổng tài sản cố	8%	6	5.5	5	4	<4	6.5	6	5.5	5	<5	7	6.5	6	5	<5		-	
11. Tổng thu nhập trước thuế/nguồn vốn chủ sở hữu	8%	14.2	13.7	13.3	13	<13	14.2	13.3	13	12.2	<12.2	13.3	13	12.9	12.5	<12.5		-	
TOTAL	100%																-	-	



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 4	Trang	18

Bảng 4.1.3. Chấm điểm dòng tiền

Tên doanh nghiệp

Loại hình sở hữu

Tổng điểm về Dòng tiền

	Điểm chuẩn	20	16	12	8	4	Điểm
1	Hệ số khả năng trả lãi (từ thu nhập thuần)	> 4 lần	> 3 lần	> 2 lần	> 1 time	< 1 lần hoặc Âm	
2	Hệ số khả năng trả nợ gốc (từ thu nhập thuần)	> 2 lần	> 1,5 lần	> 1time	< 1time	Âm	
3	Xu hướng của lưu chuyển tiền tệ thuần trong quá khứ	Tăng nhanh	Tăng	Ổn định	Giảm	Âm	
4	Trạng thái lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động	> Lợi nhuận thuần	Bằng lợi nhuận thuần	< Lợi nhuận thuần	Gần điểm hoà vốn	Âm	
5	Tiền và các khoản tương đương tiền/ Vốn chủ sở hữu	>2,0	>1,5	>1,0	>0,5	Gần bằng 0	
Tổng							0



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 4	Trang	19

Bảng 4.1.4. Chấm điểm chất lượng quản lý

Tên doanh nghiệp

Loại hình sở hữu

Tổng điểm về Quản lý

-

	Điểm chuẩn	20	16	12	8	4
1	Kinh nghiệm trong ngành của Ban quản lý liên quan trực tiếp đến dự án đề xuất	> 20 năm	> 10 năm	> 5 năm	> 1 năm	Mới thành lập
2	Kinh nghiệm của Ban quản lý	> 10 năm	> 5 năm	> 2 năm	> 1 năm	Mới được bổ nhiệm
3	Môi trường kiểm soát nội bộ	Được xây dựng, ghi chép và kiểm tra thường xuyên	Được thiết lập	Tồn tại nhưng không được chính thức hoá hay được ghi chép	Kiểm soát nội bộ hạn chế	Kiểm soát nội bộ đã thất bại
4	Các thành tựu đạt được và các bằng chứng về những lần thất bại trước của Ban quản lý	Đã có uy tín/thành tựu cụ thể trong lĩnh vực liên quan đến dự án	Đang xây dựng uy tín/thành tựu trong lĩnh vực dự án hoặc ngành liên quan	Rất ít hoặc không có kinh nghiệm/thành tựu	Rõ ràng có thất bại trong lĩnh vực liên quan đến dự án trong quá khứ	Rõ ràng ban quản lý có thất bại trong công tác quản lý
5	Tính khả thi của Phương án kinh doanh và dự toán tài chính	Rất cụ thể và rõ ràng với các dự toán tài chính cần trọng	Phương án kinh doanh và dự toán tài chính tương đối cụ thể và rõ ràng	Có phương án kinh doanh và dự toán tài chính nhưng không cụ thể rõ ràng	Chỉ có 1 trong 2: Phương án kinh doanh hoặc Dự toán tài chính	Không có cả Phương án kinh doanh và Dự toán tài chính
Tổng điểm						



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 4	Trang	20

Bảng 4.1.5. Chấm điểm uy tín trong giao dịch

Tên doanh nghiệp

Tổng điểm về uy tín

a. Quan hệ tín dụng

	Điểm chuẩn	20	16	12	8	4	Điểm
1	Trả nợ đúng hạn	Luôn trả đúng hạn trong hơn 36 tháng vừa qua	Luôn trả đúng hạn trong khoảng từ 12-36 tháng vừa qua	Luôn trả đúng hạn trong khoảng 12 tháng vừa qua	Không có thông tin (khách hàng mới)	Không trả đúng hạn	
2	Số lần giãn nợ hoặc gia hạn nợ	Không có	1 lần trong 36 tháng vừa qua	1 lần trong 12 tháng vừa qua	2 lần trong 12 tháng vừa qua	3 lần trở lên trong 12 tháng vừa qua	
3	Nợ quá hạn trong quá khứ	Không có	1x30 ngày quá hạn trong vòng 36 tháng qua	1x30 ngày quá hạn trong vòng 12 tháng qua, HOẶC 2x30 ngày quá hạn trong vòng 36 tháng qua	2x30 ngày quá hạn trong vòng 12 tháng qua, HOẶC 1x90 ngày quá hạn trong vòng 36 tháng qua	3x30 ngày quá hạn trong vòng 12 tháng qua, HOẶC 2x90 ngày quá hạn trong vòng 36 tháng qua	
4	Số lần các cam kết mất khả năng thanh toán (Thư tín dụng, bảo lãnh, các cam kết khác...)	Chưa từng có	Không mất khả năng thanh toán trong vòng 24 tháng qua	Không mất khả năng thanh toán trong vòng 12 tháng qua	Đã từng bị mất khả năng thanh toán trong vòng 24 tháng qua	Đã từng bị mất khả năng thanh toán trong vòng 12 tháng qua	
5	Cung cấp thông tin đầy đủ và đúng hẹn theo yêu cầu của VCB	Có, trong thời gian trên 36 tháng vừa qua	Có, trong thời gian từ 12 đến 36 tháng vừa qua	Có, trong thời gian dưới 12 tháng qua	Chưa có thông tin gì (khách hàng mới)	Không	
TỔNG (a)							-



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 4	Trang	21

b. Quan hệ phi tín dụng

	Điểm chuẩn	20	16	12	8	4	Điểm
1	Thời gian duy trì tài khoản với VCB	>5 năm	3-5 năm	1-3 năm	<1 năm	Chưa có	
2	Số lượng NH khác mà khách hàng duy trì tài khoản	Không	1	2-3	4-5	>5	
3	Số lượng giao dịch trung bình hàng tháng với tài khoản tại VCB	>100 (lần)	60-100	30-60	15-30	<15	
4	Số lượng các loại giao dịch với VCB (*)	>6	5-6	3-4	1-2	chưa có	
5	Số d tiền gửi trung bình tháng tại VCB	>300 tỉ VND	100-300 tỉ	50-100 tỉ	10-50 tỉ	<10 tỉ	
TỔNG (b)							-

(*) các giao dịch gồm: tiền gửi, tài trợ thương mại (thanh toán XNK), Forex, th tín dụng



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 4	Trang	22

Bảng 4.1.6. Chấm điểm các yếu tố bên ngoài

Tên doanh nghiệp

Loại hình sở hữu

Tổng điểm về yếu tố ngoài

	Điểm chuẩn	20	16	12	8	4	Điểm
1	Triển vọng ngành	Thuận lợi	Ổn định	Phát triển kém hoặc không phát triển	Bảo hoà	Suy thoái	
2	Được biết đến	Có, trên toàn cầu	Có, trong cả nước	Có, ở địa phương	Ít được biết đến	Không được biết đến	
3	Vị thế cạnh tranh	Cao, chiếm ưu thế	Bình thường, đang phát triển	Bình thường, đang sụt giảm	Thấp, đang sụt giảm	Rất thấp	
4	Số lượng đối thủ cạnh tranh	Không có, độc quyền	Ít	Ít, số lượng đang tăng	Nhiều	Nhiều, số lượng đang tăng	
5	Thu nhập của người đi vay chịu ảnh hưởng của quá trình đổi mới, cải cách các doanh nghiệp nhà nước	Không	Ít	Nhiều, thu nhập sẽ ổn định	Nhiều, thu nhập sẽ giảm xuống	Nhiều, sẽ lở	
TỔNG							0



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 4	Trang	23

Bảng 4.1.7. Chấm điểm các yếu tố khác

Tên doanh nghiệp

Loại hình sở hữu

Tổng điểm về yếu tố khác

	Điểm chuẩn	20	16	12	8	4	Điểm
1	Đa dạng hoá các hoạt động theo 1) ngành, 2) thị trường, 3) vị trí	Đa dạng hoá cao độ	Chỉ 2 trong 3	Chỉ 1 trong 3	Không, đang phát triển	Không đa dạng hoá	
2	Thu nhập từ hoạt động xuất khẩu	Có, chiếm hơn 70% thu nhập	Có, chiếm hơn 50% thu nhập	Có, chiếm hơn 20% thu nhập	Có, chiếm dưới 20% thu nhập	Không có thu nhập từ xuất khẩu	
3	Sự phụ thuộc vào các đối tác	Không có	Ít	Phụ thuộc nhiều vào các đối tác đang phát	Phụ thuộc nhiều vào các đối tác ổn định	Phụ thuộc nhiều vào các đối tác chuẩn bị	
4	Lợi nhuận (sau thuế) của Công ty trong những năm gần đây	Tăng trưởng mạnh	Có tăng trưởng	Ổn định	Suy thoái	Lỗ	
5	Vị thế của Công ty						
	Đối với DNNN	Độc quyền quốc gia - lớn	Độc quyền quốc gia - nhỏ	Trực thuộc Ủy ban Nhân dân Địa phương - lớn	Trực thuộc Ủy ban Nhân dân Địa phương - trung bình	Trực thuộc Ủy ban Nhân dân Địa phương - nhỏ	
	Các chủ thể khác	Công ty lớn, niêm yết	Công ty trung bình, niêm yết, hoặc công ty lớn không niêm yết	Công ty lớn hoặc trung bình, không niêm yết	Công ty nhỏ, niêm yết	Công ty nhỏ, không niêm yết	
TỔNG							0



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 4	Trang	24

BẢNG 4.8: TỔNG HỢP ĐIỂM CÁC YẾU TỐ PHI TÀI CHÍNH (TỪ CÁC BẢNG 4.3 ĐẾN BẢNG 4.7)

Tên doanh nghiệp

Các yếu tố phi tài chính		DNNN			DNVVN & DN khác			DNĐTNN		
		tỷ trọng	điểm đạt đọc	Điểm theo trọng số	tỷ trọng	điểm đạt đọc	Điểm theo trọng số	tỷ trọng	điểm đạt đọc	Điểm theo trọng số
i	Lưu chuyển tiền tệ	20%		-	20%		-	27%		-
ii	Trình độ quản lý	27%		-	33%		-	27%		-
iii	a. Quan hệ tín dụng	20%		-	20%		-	18%		-
	b. Quan hệ phi tín dụng	13%		-	13%		-	13%		-
iv	Các yếu tố bên ngoài	7%		-	7%		-	7%		-
v	Các đặc điểm hoạt động khác	13%		-	7%		-	9%		-
Tổng cộng điểm phi tài chính				-			-			-



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 4	Trang	25

BẢNG 4.9: TỔNG HỢP ĐIỂM VÀ XẾP HẠNG DOANH NGHIỆP

1. Thông tin chung về doanh nghiệp

Tên doanh nghiệp:
 Loại hình sở hữu:
 Ngành nghề:
 Quy mô:
 Thông tin đọc kiểm toán?

2. Tổng hợp điểm

Tổng điểm tài chính: <<< lấy từ một trong các Bảng 4.2.A - Bảng 4.2.D
 <<< lấy từ Bảng
 Tổng điểm phi tài chính: 4.8

Các yếu tố phi tài chính		DNNN			DNVVN & DN khác			DNĐTNN		
		tỷ trọng	điểm đạt đọc	Điểm theo trọng số	tỷ trọng	điểm đạt đọc	Điểm theo trọng số	tỷ trọng	điểm đạt đọc	Điểm theo trọng số
i	Trờng hợp các thông tin tài chính dùng để chấm điểm cha đọc kiểm toán									
	Chấm điểm tài chính	40%		-	35%		-	50%		-
	Chấm điểm phi tài chính	60%		-	65%		-	50%		-
ii	Trờng hợp các thông tin tài chính dùng để chấm điểm đã đọc kiểm toán									
	Chấm điểm tài chính	60%		-	55%		-	60%		-
	Chấm điểm phi tài chính	40%		-	45%		-	40%		-
	TỔNG ĐIỂM CUỐI CÙNG						-			-

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 4	Trang	26

3. Doanh nghiệp đợc xếp loại:



Tổng điểm cuối cùng	Xếp loại
87-100	AA
74-86	A
61-73	BB
48-60	B
35-47	CC
<35	C



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 4	Trang	27

4.5.2. Phụ lục : Các Bảng (ma trận) chấm điểm tín dụng khách hàng cá nhân

Bảng 4.2.A Chấm điểm khách hàng cá nhân (Bước 1)

BẢNG 4. A: CHẤM ĐIỂM KHÁCH HÀNG CÁ NHÂN BƯỚC 1

Tên khách hàng

Tổng điểm chấm bước 1

-

nếu ≤ 0

>> từ chối

nếu > 0

>> chuyển sang bước 2

Các chỉ tiêu ở mức độ 1						Điểm đạt đọc
1	Tuổi	18-25 tuổi	Từ 25 đến 40	Từ 40 đến 60	Trên 60	
		5	15	20	10	
2	Trình độ học vấn	Trên đại học	Đại học	Trung học	Dưới trung học	
		20	15	5	-5	
3	Nghề nghiệp	Chuyên môn	Thư ký	Kinh doanh	Nghỉ hưu	
		25	15	5	0	
4	Thời gian công tác	Dưới 6 tháng	6 tháng - 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	
		5	10	15	20	
5	Thời gian làm công việc hiện tại	Dưới 6 tháng	6 tháng - 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	
		5	10	15	20	
6	Tình trạng cư trú	Chủ/tự mua	Thuê	Với gia đình	Khác	
		30	12	5	0	
7	Cơ cấu gia đình	Hạt nhân	Sống với cha mẹ	Sống cùng 1 gia đình hạt nhân khác	Sống cùng với nhiều gia đình hạt nhân khác	
		20	5	0	-5	
8	Số người ăn theo	Độc thân	Dưới 3 người	3 - 5 người	Trên 5 người	
		0	10	5	-5	
9	Thu nhập hàng năm của cá nhân	Trên 120 triệu đồng	Từ 36 – 120 triệu đồng	VNDm 12 - VNDm 36	Dưới 12 triệu đồng	
		40	30	15	-5	
10	Thu nhập hàng năm của gia đình	Trên 240 triệu đồng	Từ 72 – 240 triệu đồng	Từ 24 – 72 triệu đồng	Dưới 24 triệu đồng	
		40	30	15	-5	
					Tổng	-



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 4	Trang	28

Bảng 4.2.B. Chấm điểm khách hàng cá nhân (Bước 2)

Tên khách hàng

Tổng điểm chấm bước 2

Các chỉ tiêu ở mức độ 2						Điểm đạt đọc
1	Tình hình trả nợ với Ngân hàng	Chưa giao dịch	Chưa bao giờ quá hạn	Thời gian quá hạn dưới 30 ngày	Thời gian quá hạn trên 30 ngày	
		0	40	0	-5	
2	Tình hình chậm trả lãi	Chưa giao dịch	Chưa bao giờ chậm trả	Chưa bao giờ chậm trả trong 2 năm gần đây	Đã có lần chậm trả trong 2 năm gần đây	
		0	40	0	-5	
3	Tổng nợ hiện tại	Dưới 100 triệu đồng	Từ 100 – 500 triệu đồng	Từ 500 – 1.000 triệu đồng	Trên 1.000 triệu đồng	
		25	10	5	-5	
4	Các dịch vụ sử dụng của VCB	Chỉ gửi tiết kiệm	Chỉ sử dụng thẻ	Tiết kiệm và thẻ	Không có gì	
		15	5	25	-5	
5	Số dư TK tiền gửi v tiết kiệm trung bình tại VCB (năm trước)	> 500 triệu	100-500	20-100	<20 triệu	
		40	25	10	0	
Tổng						-

4.5.3.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 4	Trang	29

Phụ lục: Cách xác định lĩnh vực/ngành của doanh nghiệp

Bảng 4.3. Xác định Lĩnh vực/ngành của doanh nghiệp

Sản phẩm, lĩnh vực hoạt động chính của doanh nghiệp	Được xếp vào ngành/lĩnh vực	Bảng sử dụng để chấm điểm tài chính
<p>Nông nghiệp và các dịch vụ có liên quan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trồng trọt • Chăn nuôi 	Nông, lâm và ngư nghiệp	Bảng 4.1.2.A
<p>Lâm nghiệp và các dịch vụ liên quan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trồng rừng, cây phân tán; nuôi rừng, chăm sóc tự nhiên; khai thác và chế biến gỗ lâm sản tại rừng • Khai thác gỗ • Thu nhặt các sản phẩm hoang dã khác • Vận chuyển gỗ trong rừng 		
<p>Ngư nghiệp</p> <ul style="list-style-type: none"> • đánh bắt thủy sản; • ương, nuôi trồng thủy sản • các dịch vụ liên quan 		



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 4	Trang	30

Sản phẩm, lĩnh vực hoạt động chính của doanh nghiệp	Được xếp vào ngành/lĩnh vực	Bảng sử dụng để chấm điểm tài chính
<p>Bán, bảo dưỡng và sửa chữa xe có động cơ và mô tô xe máy</p> <p>Bán buôn và bán đại lý:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nông lâm sản, nguyên liệu, động vật tươi sống • Đồ dùng cá nhân và gia đình • Bán buôn nguyên vật liệu phi nông nghiệp, phế liệu, phế thải • Bán lẻ, sửa chữa đồ dùng cá nhân và gia đình • Khách sạn, nhà hàng • Các hoạt động kinh tế khác: vận tải, kho bãi và thông tin liên lạc; vận tải đường bộ, đường sông; vận tải đường thủy; vận tải đường không; các hoạt động phụ trợ cho vận tải, hoạt động của các tổ chức du lịch; Dịch vụ bưu chính viễn thông; kinh doanh tài sản và dịch vụ tư vấn; cho thuê máy móc thiết bị; các hoạt động có liên quan đến máy tính; các hoạt động kinh doanh khác. 	Thương mại, dịch vụ	Bảng 4.1.2.B
<p>Xây dựng:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chuẩn bị mặt bằng • Xây dựng công trình hoặc hạng mục công trình • Lắp đặt trang thiết bị cho các công trình xây dựng • Hoàn thiện công trình xây dựng • Cho thuê thiết bị xây dựng hoặc thiết bị phá dỡ có kèm người điều khiển 	Xây dựng	Bảng 4.1.2.C
Sản xuất vật liệu xây dựng		



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Hệ thống tính điểm tín dụng	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 4	Trang	31

Sản phẩm, lĩnh vực hoạt động chính của doanh nghiệp	Được xếp vào ngành/lĩnh vực	Bảng sử dụng để chấm điểm tài chính
<p>Công nghiệp khai thác mỏ</p> <ul style="list-style-type: none"> • Khai thác than các loại • Khai thác dầu thô, khí tự nhiên và các dịch vụ khai thác dầu, khí • Khai thác các loại quặng khác • Khai thác đá 	Công nghiệp	Bảng 4.1.2.D
<p>Sản xuất thực phẩm và đồ uống</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sản xuất, chế biến và bảo quản thịt và sản phẩm từ thịt, thủy sản, rau quả, dầu mỡ • Xay xát, sản xuất bột và sản xuất thức ăn gia súc • Sản xuất thực phẩm khác • Sản xuất đồ uống 		
<p>Sản xuất các sản phẩm thuốc lá</p>		



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần		Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Phụ lục phần 4</i>	Trang	32

Sản phẩm, lĩnh vực hoạt động chính của doanh nghiệp	Được xếp vào ngành/lĩnh vực	Bảng sử dụng để chấm điểm tài chính
<p>Sản xuất khác:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Sản xuất sợi, dệt vải ● Sản xuất hàng dệt khác ● Sản xuất trang phục, thuộc và nhuộm da, lông vũ ● Sản xuất giày dép ● Chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre nứa ● Sản xuất giấy và các sản phẩm từ giấy ● Xuất bản, in và sao bản chi tiết các loại ● Sản xuất than cốc, sản phẩm từ dầu mỏ ● Sản xuất hoá chất và các sản phẩm hoá chất ● Sản xuất các sản phẩm từ cao su và plastic ● Sản xuất các sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác ● Sản xuất sản phẩm từ kim loại ● Sản xuất máy móc thiết bị ● Sản xuất radio, tivi, thiết bị truyền thông ● Sản xuất dịch vụ y tế, dụng cụ chính xác, dụng cụ quang học và đồng hồ các loại ● Sản xuất xe có động cơ, rơ moóc ● Sản xuất các phương tiện vận tải khác ● Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế ● Tái chế phế liệu, chất thải ● Sản xuất và phân phối điện, khí đốt ● Khai thác, lọc và phân phối nước 		

Phần 5.

Phần 5. Giới hạn tín dụng đối với khách hàng

5.1.	Khái niệm và ý nghĩa _____	2
5.1.1.	Khái niệm _____	2
5.1.2.	ý nghĩa và mục tiêu _____	2
5.2.	Thủ tục phê duyệt Giới hạn tín dụng _____	4
5.2.1.	Các quy định cơ bản _____	4
5.2.2.	Trách nhiệm và thẩm quyền xác định Giới hạn tín dụng _____	4
5.2.3.	Thủ tục trình Trung ương các GHTD vượt thẩm quyền chi nhánh _____	5
5.3.	Quy trình xác định Giới hạn tín dụng _____	6
5.3.1.	Đánh giá rủi ro của khách hàng _____	6
5.3.2.	Xác định mức GHTD _____	10
5.4.	Sử dụng GHTD trong cấp tín dụng cụ thể cho khách hàng _____	13
5.4.1.	Các nguyên tắc khi sử dụng GHTD _____	13
5.4.2.	Sử dụng GHTD trong cấp tín dụng cụ thể _____	13

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Giới hạn tín dụng đối với khách hàng	Ngày	3/9/2004
Mục	Khái niệm và ý nghĩa	Trang	2

5.1. Khái niệm và ý nghĩa

5.1.1. Khái niệm

Giới hạn tín dụng của một khách hàng là Tổng mức dư nợ tín dụng tối đa mà NHNT có thể chấp nhận giao dịch đối với khách hàng đó trong một thời kỳ (1 năm). Tuy nhiên tùy diễn biến thị trường và biến động của doanh nghiệp, GHTD có thể được điều chỉnh trước thời kỳ 1 năm

Tổng mức dư nợ tín dụng đề cập trong GHTD gồm: dư nợ cho vay, số dư bảo lãnh và L/C miễn ký quỹ, cho vay chiết khấu, cho vay thấu chi.

5.1.2. Ý nghĩa và mục tiêu

Việc áp dụng Giới hạn tín dụng (GHTD) nhằm hướng hoạt động quản trị rủi ro của Ngân hàng Ngoại thương theo chuẩn mực quốc tế.

Trong hoạt động tín dụng đối với doanh nghiệp, nói chung có hai loại cấp độ rủi ro chính: (i) rủi ro tổng thể của khách hàng, (ii) và rủi ro của bản thân các giao dịch cụ thể. Rủi ro tổng thể được hiểu là doanh nghiệp thua lỗ, mất khả năng trả nợ. Rủi ro giao dịch được hiểu là giao dịch đó không hiệu quả. Trong hoạt động kinh doanh, doanh nghiệp thực hiện rất nhiều giao dịch. Rủi ro của một giao dịch không nhất thiết dẫn đến rủi ro hệ thống; nhưng nếu xảy ra rủi ro hệ thống thì mọi giao dịch sẽ chịu rủi ro.

Phạm vi khống chế của GHTD là rủi ro tổng thể, chứ chưa đề cập đến các rủi ro giao dịch (hiểu theo nghĩa từng lần cho vay cụ thể). Do vậy, mỗi lần cấp một khoản tín dụng cụ thể nào đó, cán bộ tín dụng vẫn phải đánh giá những rủi ro đặc thù của lần giao dịch đó. Tuy nhiên, GHTD sẽ giúp cán bộ tín dụng không phải lặp lại việc đánh giá rủi ro tổng thể của khách hàng.

Về mặt quản lý, GHTD còn có một số ý nghĩa sau:

- Quản lý rủi ro tổng thể đối với 1 khách hàng: Trước đây, mỗi phòng ban nghiệp vụ tự đánh giá rủi ro khách hàng riêng để cung cấp loại dịch vụ mà phòng ban mình được phân công (phòng tín dụng xây dựng hạn mức cho vay độc lập với việc phòng thanh toán xây dựng hạn mức mở L/C), do đó thông tin về một khách hàng bị phân tán.

Về thực chất, mọi loại nghiệp vụ tín dụng từ cho vay đến mở L/C miễn ký quỹ đều có thể đem lại rủi ro mất vốn đối với ngân hàng. Vì thế, cần phải có biện pháp quản lý tổng hợp các khía cạnh rủi ro

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Giới hạn tín dụng đối với khách hàng	Ngày	3/9/2004
Mục	Khái niệm và ý nghĩa	Trang	3

của một khách hàng. Giới hạn tín dụng là chỉ tiêu dùng để quản lý vấn đề này.

- Tăng cường tính tập thể, khách quan trong hoạt động tín dụng:

Mô hình tổ chức của NHNT đã trao quyền tự quyết khá lớn cho những người có quyền quyết định cấp các khoản tín dụng trực tiếp và cụ thể (Phó Tổng Giám đốc, các Giám đốc chi nhánh). Sự phân quyền này tạo sự chủ động, linh hoạt cho bộ phận tín dụng khi làm việc với khách hàng, nhưng cũng chứa đựng những rủi ro nhất định do các quyết định của cá nhân sẽ khó bảo đảm tính toàn diện, khách quan.

Để giải quyết vấn đề này, NHNT sẽ xác định trước phạm vi giao dịch tối đa về tín dụng cho từng khách hàng (chính là GHTD). Mức giới hạn này không do một cá nhân nào có quyền quyết định, mà phải thông qua ý kiến tập thể (Hội đồng Tín dụng). Trong phạm vi GHTD đã xác định, các cá nhân có quyền quyết định sẽ được phép thực hiện quyền phán quyết của mình.

Như vậy, việc lồng ghép mức phán quyết cá nhân vào GHTD sẽ bảo đảm tính an toàn, khách quan của các quyết định cá nhân; cá nhân được chủ động quyết định trong phạm vi đã được tập thể xác định.

- Mở rộng quyền chủ động của chi nhánh trong hoạt động tín dụng nhằm đáp ứng nhu cầu linh hoạt của khách hàng.

Trong GHTD, chi nhánh được chủ động xác định trước mức có thể giao dịch với khách hàng của mình (theo đánh giá của bản thân chi nhánh), không phụ thuộc vào việc khách hàng có đề nghị chính thức hay không. Sau khi xác định, những GHTD vượt thẩm quyền, chi nhánh trình Trung ương duyệt.

Trên cơ sở có GHTD, chi nhánh hoàn toàn chủ động tiếp cận và đáp ứng nhu cầu của khách hàng, kể cả việc chủ động từ chối các khách hàng không bảo đảm chất lượng.



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Giới hạn tín dụng đối với khách hàng	Ngày	3/9/2004
Mục	Thủ tục phê duyệt Giới hạn tín dụng	Trang	4

5.2. Thủ tục phê duyệt Giới hạn tín dụng

5.2.1. Các quy định cơ bản

- Về nguyên tắc, NHNT phải áp dụng GHTD đối với mọi khách hàng là doanh nghiệp.
- GHTD phải được xác định lại một cách định kỳ để phù hợp với sự biến động về mức độ rủi ro của khách hàng. Tuy nhiên, việc định kỳ xác định lại cũng phải bảo đảm sự ổn định của GHTD trong một khoảng thời gian để phục vụ cho công tác tín dụng thực tế. Hiện tại, kỳ xác định lại GHTD được quy định là 1 năm.
- Thời hạn chi nhánh phải xác định xong GHTD cho khách hàng là hết tháng 3 hàng năm. Trường hợp một số khách hàng chưa hoàn thành báo cáo tài chính, thì chi nhánh có thể xác định GHTD sau thời hạn này, nhưng không muộn hơn tháng 6 hàng năm.
- Giới hạn tín dụng do Hội đồng tín dụng quyết định. Không cá nhân nào đủ thẩm quyền quyết định Giới hạn tín dụng.
- Chủ trương của Ban Lãnh đạo NHNT khi áp dụng GHTD là ngân hàng chủ động xác định trước mức có thể giao dịch với khách hàng, không phụ thuộc vào việc khách hàng đã đề nghị cấp tín dụng hay chưa. Theo tư tưởng này, chi nhánh phải đưa việc xác định GHTD vào kế hoạch làm việc đầu năm.

5.2.2. Trách nhiệm và thẩm quyền xác định Giới hạn tín dụng

- Bộ phận xác định Giới hạn tín dụng

Bộ phận chịu trách nhiệm xác định Giới hạn tín dụng cho khách hàng tại các chi nhánh là phòng tín dụng.

Tại Hội Sở Chính, bộ phận chịu trách nhiệm xác định Giới hạn tín dụng là phòng Quan hệ Khách hàng.
- Thẩm quyền duyệt Giới hạn tín dụng của Hội đồng tín dụng

Hội đồng tín dụng cơ sở chịu trách nhiệm phê duyệt các Giới hạn tín dụng trong thẩm quyền của mình và đề xuất trình Hội đồng tín dụng Trung ương các Giới hạn tín dụng vượt thẩm quyền.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Giới hạn tín dụng đối với khách hàng	Ngày	3/9/2004
Mục	Thủ tục phê duyệt Giới hạn tín dụng	Trang	5

Trung ương tiến hành quản lý GHTD thông qua việc thay đổi mức thẩm quyền duyệt GHTD, phù hợp với chất lượng của mỗi chi nhánh.

5.2.3. Thủ tục trình Trung ương các GHTD vượt thẩm quyền chi nhánh

Sau khi Hội đồng tín dụng cơ sở họp xác định GHTD, chi nhánh lập hồ sơ các trường hợp GHTD vượt thẩm quyền của chi nhánh trình Trung ương.

Để tăng cường tính chủ động cho chi nhánh và Trung ương, chi nhánh phải tập hợp tất cả các GHTD vượt thẩm quyền và trình một lần; hạn chế tối đa việc trình lẻ từng trường hợp. Cách thức làm việc này sẽ giúp chi nhánh hoàn toàn chủ động phát triển tín dụng trong thời gian 1 năm tiếp theo, tránh tình trạng phải xin Trung ương mỗi khi khách hàng phát sinh nhu cầu thực tế.

Hồ sơ trình Trung ương theo quy định gồm: (i) Tờ trình theo mẫu quy định, (ii) Biên bản họp Hội đồng tín dụng cơ sở về việc xét duyệt GHTD. Để tạo điều kiện cho bộ phận duyệt GHTD tại Trung ương, hạn chế thời gian trao đổi, giải trình, chi nhánh cần bảo đảm đầy đủ các nội dung yêu cầu trong mẫu tờ trình. Các thông tin nêu ra phải xúc tích, phản ánh đúng tình hình thực tế tại khách hàng.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Giới hạn tín dụng đối với khách hàng	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình xác định Giới hạn tín dụng	Trang	6

5.3. Quy trình xác định Giới hạn tín dụng

Mục tiêu trong xác định GHTD là đánh giá mức độ rủi ro của khách hàng (rủi ro tổng thể) trên cơ sở phân tích toàn diện các khía cạnh kinh doanh, tài chính. Khi xác định GHTD, cần phải sử dụng các kỹ thuật phân tích và đánh giá rủi ro doanh nghiệp. Mục này chủ yếu được sử dụng cho cán bộ tín dụng.

Mức độ rủi ro được hiểu là *khả năng khách hàng xảy ra tình trạng mất khả năng thanh toán nghĩa vụ trả nợ đối với NHNT*. Khi xác định GHTD, mức độ rủi ro được đánh giá trong thời gian 1 năm tiếp theo. Cụ thể hơn là *xác định khả năng khách hàng bị rủi ro trong vòng 1 năm tiếp theo*. Giá trị GHTD áp dụng cho khách hàng sẽ tỷ lệ nghịch với mức độ rủi ro: khả năng xảy ra rủi ro thấp thì áp dụng GHTD lớn; ngược lại khả năng xảy ra rủi ro cao thì áp dụng GHTD thấp, thậm chí bằng 0.

Việc xác định GHTD được tiến hành thông qua 2 bước cơ bản: (i) đánh giá mức độ rủi ro của khách hàng trong vòng 1 năm tới; (ii) đưa ra mức GHTD cụ thể đối với khách hàng.

5.3.1. Đánh giá rủi ro của khách hàng

Việc đánh giá rủi ro là 1 phần trong quy trình quản trị rủi ro. Để đánh giá rủi ro, cần phải thông qua 2 bước: (i) xác định các nguy cơ rủi ro; (ii) đánh giá mức độ các nguy cơ đó nhằm đi đến nhận định mức độ rủi ro chung của khách hàng.

Xác định các nguy cơ rủi ro của khách hàng

Có rất nhiều yếu tố có thể gây ra rủi ro đối với một doanh nghiệp. Tuy nhiên, một doanh nghiệp thường không gặp phải tất cả các nguy cơ rủi ro mà chỉ có một số nguy cơ rủi ro chính. Vấn đề quan trọng là phải xác định được các nguy cơ rủi ro chính đó là gì.

Để xác định các nguy cơ rủi ro, cán bộ tín dụng phải áp dụng kỹ thuật phân tích tổng hợp tình hình doanh nghiệp: phân tích định tính, phân tích chỉ số tài chính, phân tích dòng tiền v.v.

Bảng dưới đây liệt kê tập hợp tất cả các loại rủi ro mà một doanh nghiệp có thể gặp phải và các công cụ phân tích tương ứng để xác định nguy cơ nào là có thực đối với một doanh nghiệp cụ thể. Khi đánh giá mức độ rủi ro, cán bộ tín dụng phải xử dụng hướng dẫn theo bảng này.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Giới hạn tín dụng đối với khách hàng	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình xác định Giới hạn tín dụng	Trang	7

STT	Nguy cơ rủi ro (loại rủi ro)	Một số ví dụ	Công cụ phân tích để phát hiện rủi ro
1.	Rủi ro hoạt động	<ul style="list-style-type: none"> - Bộ máy quản lý không kiểm soát được kinh doanh gây thất thoát tài sản, lỗ - Tổ chức sản xuất, kinh doanh không hợp lý làm tăng chi phí, gây lỗ - Sự gián đoạn trong sản xuất do hỏng hóc về công nghệ, thiếu đầu vào (lao động, nguyên vật liệu, điện nước v.v.) - Hoạt động bán hàng không hiệu quả làm giảm doanh thu, gây lỗ 	Phân tích các thông tin định tính: <ul style="list-style-type: none"> - Trình độ, kinh nghiệm đội ngũ quản lý - Cơ cấu tổ chức sản xuất, kinh doanh - Năng lực điều hành của doanh nghiệp - Đạo đức của chủ doanh nghiệp - Các yếu tố về cơ sở hạ tầng, đầu vào
2.	Rủi ro tài chính	<ul style="list-style-type: none"> - Vốn vay lớn với lãi suất thay đổi làm chi phí lãi vay có thể biến động lớn - Nghĩa vụ trả nợ không hợp lý, lớn hơn nguồn trả nợ - Rủi ro tỷ giá 	Phân tích định lượng các số liệu tài chính, trong đó đặc biệt chú ý mức độ và sự biến động theo thời gian của: <ul style="list-style-type: none"> - Hệ số đòn bẩy - Các hệ số thanh khoản - Hệ số lợi nhuận - Cơ cấu nợ vay - Đặc thù kinh doanh (vay ngoại tệ nhưng doanh thu chỉ là tiền đồng)
3.	Rủi ro quản lý	<ul style="list-style-type: none"> - Dòng tiền không bảo đảm - Chi phí tăng 	Phân tích định lượng số liệu tài chính để đánh giá chất lượng quản lý của doanh nghiệp: <ul style="list-style-type: none"> - Dòng tiền - Các khoản phải thu, phải trả - Hệ số lợi nhuận



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Giới hạn tín dụng đối với khách hàng	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình xác định Giới hạn tín dụng	Trang	8

STT	Nguy cơ rủi ro (loại rủi ro)	Một số ví dụ	Công cụ phân tích để phát hiện rủi ro
4.	Rủi ro thị trường, ngành	<ul style="list-style-type: none"> - Mức độ cạnh tranh cao làm doanh nghiệp có thể dễ dàng mất khách hàng - Ngành mới phát triển, chưa có vị trí ổn định - Đặc thù của ngành là mức độ biến động cao 	Phân tích định tính và định lượng: <ul style="list-style-type: none"> - Tình hình cạnh tranh trong ngành (đối thủ cạnh tranh chính) - Phân tích bản chất của ngành - Tốc độ tăng trưởng của doanh nghiệp (so với các doanh nghiệp khác)
5.	Rủi ro chính sách	<ul style="list-style-type: none"> - Sự thay đổi chính sách có hại cho doanh nghiệp 	Phân tích các thông tin: <ul style="list-style-type: none"> - Môi trường chính sách tại địa bàn có ảnh hưởng đến doanh nghiệp - Xu hướng các chính sách có tác động đến doanh nghiệp (như tự do hoá thương mại, các quy định về hải quan...)

Kết thúc bước này, cán bộ tín dụng phải trả lời được một số câu hỏi chính:


- Doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả hay không?
- So với kỳ trước, hiệu quả của doanh nghiệp tăng, giảm đi, hay ổn định? (đối với các trường hợp xác định GHTD từ lần 2 trở đi).
- Những yếu tố/nguy cơ nào có thể gây rủi ro cho doanh nghiệp trong vòng 1 năm tiếp theo (liệt kê các yếu tố đó)?

Đánh giá mức độ rủi ro

Nhiệm vụ của bước này là đánh giá mức độ (cao hay thấp) tất cả các nguy cơ liệt kê ở bước 1. Trên cơ sở đó, tổng hợp lại để đi đến nhận định về mức độ rủi ro tổng thể của doanh nghiệp trong vòng 1 năm tiếp theo. Để đi đến đánh giá mức độ rủi ro tổng thể, cần phải kết hợp với kết quả xếp hạng doanh nghiệp (xem Mục 2 của Cẩm nang này).

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Giới hạn tín dụng đối với khách hàng	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình xác định Giới hạn tín dụng	Trang	9

Hiện tại, NHNT chưa có mô hình lượng hoá cụ thể mức độ rủi ro của doanh nghiệp. Do đó, việc xác định mức độ rủi ro phụ thuộc nhiều vào đánh giá, phân tích của bộ phận tín dụng. Tuy vậy, cán bộ tín dụng có thể vận dụng bảng dưới đây để đi đến kết luận về mức độ rủi ro:

	Rủi ro thấp	Mức độ rủi ro tăng lên		Rủi ro cao
				
Dấu hiệu	Kinh doanh có hiệu quả. Trong các nguy cơ rủi ro đã xác định, không có nguy cơ nào có khả năng xảy ra rõ rệt	Kinh doanh có hiệu quả Trong các nguy cơ rủi ro, có một số nguy cơ có khả năng xảy ra, nhưng không quan trọng và mức độ thấp	Kinh doanh có hiệu quả, nhưng thấp. Trong số các nguy cơ rủi ro đã xác định, có một số nguy cơ có khả năng xảy ra nhưng với mức độ thấp.	Xác định được có từ 1 nguy cơ rủi ro trở lên có khả năng xảy ra cao.
Ví dụ	Hệ số lãi cao, ổn định hoặc tăng trưởng trong thời gian gần đây Hệ số thanh khoản giảm, hệ số đòn bẩy tăng nhưng chưa xuất hiện rõ rệt tình trạng mất khả năng thanh khoản	Hệ số lãi cao Có nguy cơ về rủi ro tỷ giá, nhưng tình hình tỷ giá không bộc lộ sẽ có biến động lớn	Hệ số lợi nhuận thấp. Hệ số đòn bẩy cao, nhưng khả năng suy giảm doanh thu trong vòng 1 năm tới là không rõ ràng	Lợi nhuận âm hoặc chỉ xấp xỉ hoà vốn Các hệ số tài chính đều ở mức cực thấp và có chiều hướng giảm; trong khi doanh nghiệp đã xuất hiện tình trạng thiếu tiền mặt

Kết thúc bước này, phải đi đến được kết luận:

- Trong vòng 1 năm tới, khả năng khách hàng bị rủi ro (hiểu theo nghĩa mất khả năng thanh toán cho NHNT, gây ra nợ quá hạn) là không đáng kể, thấp hay cao?

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Giới hạn tín dụng đối với khách hàng	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình xác định Giới hạn tín dụng	Trang	10

- Mức độ rủi ro này so với năm trước biến động ra sao: tăng lên, giữ nguyên, hay giảm? (áp dụng cho xác định GHTD từ lần thứ 2)

5.3.2. Xác định mức GHTD

Sau khi đã xác định được mức độ rủi ro, vấn đề tiếp theo là áp GHTD vào mức độ rủi ro của từng doanh nghiệp. Hiện NHNT chưa có mô hình định lượng cho vấn đề này. Phương pháp trình bày trong Cẩm nang này được thực hiện thông qua 2 bước: (i) ước tính nhu cầu tín dụng của doanh nghiệp; (ii) xuất phát từ nhu cầu ước tính được, tiến hành điều chỉnh cho phù hợp với đánh giá về mức độ rủi ro.

Ước tính nhu cầu tín dụng

Nhu cầu tín dụng bao gồm: vay, mở L/C hoặc bảo lãnh miễn ký quỹ, chiết khấu, thấu chi. Có nhiều phương pháp ước tính nhu cầu tín dụng như:

- Dựa vào mức trung bình giao dịch trong quá khứ (hoặc GHTD trong quá khứ), có tính đến xu hướng trong tương lai; hoặc
- Sử dụng mô hình dòng tiền để ước tính nhu cầu tín dụng.

Điều chỉnh nhu cầu để xác định Giới hạn tín dụng đối với khách hàng

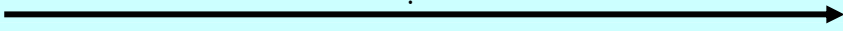

Nhu cầu tín dụng của doanh nghiệp *không phải là căn cứ quyết định*, mà chỉ là cơ sở định lượng ban đầu để xác định Giới hạn tín dụng. Giới hạn tín dụng có thể cao hơn, thấp hơn hoặc bằng nhu cầu tín dụng; tùy thuộc vào đánh giá của ngân hàng về mức độ rủi ro của khách hàng.

Những căn cứ chính khi đề xuất Giới hạn tín dụng:

- Mức độ rủi ro của khách hàng theo như đánh giá tại Mục 5.3.1.
- Quy mô của khách hàng. Các chỉ số phản ánh quy mô của khách hàng (doanh thu, tài sản, vốn chủ sở hữu) đã được đề cập khi đánh giá mức độ rủi ro. Tuy nhiên, khi áp GHTD, cần căn cứ vào các yếu tố này để bảo đảm GHTD tương ứng với quy mô hoạt động của doanh nghiệp. Với cùng mức độ rủi ro, doanh nghiệp có quy mô lớn hơn thì có GHTD lớn hơn.
- Chiến lược quản lý danh mục đầu tư của chi nhánh. Với cùng mức độ rủi ro, GHTD của các doanh nghiệp trong lĩnh vực chi nhánh muốn mở rộng sẽ thấp hơn đối với các lĩnh vực chi nhánh hạn chế, hoặc không mở rộng.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Giới hạn tín dụng đối với khách hàng	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình xác định Giới hạn tín dụng	Trang	11

Bảng dưới đây đưa ra ví dụ minh họa về việc điều chỉnh nhu cầu tín dụng ước tính để đi đến GHTD. Cán bộ tín dụng vận dụng phương pháp này để áp dụng vào các trường hợp cụ thể.

Khách hàng theo mức độ rủi ro	Thứ tự các bước 		
	Điều chỉnh nhu cầu tín dụng theo quy mô	Điều chỉnh nhu cầu theo chiến lược quản lý danh mục đầu tư của chi nhánh	
		Theo chiến lược của CN	GHTD cuối cùng
Rủi ro thấp 	Ưu tiên đáp ứng tối đa nhu cầu của khách hàng. Trường hợp này có thể áp dụng GHTD lớn hơn nhu cầu tín dụng theo ước tính. Các ngưỡng tối đa về GHTD: <ul style="list-style-type: none"> • $GHTD \leq \text{Doanh thu}$; hoặc • $GHTD = GHTD \text{ năm trước} \times \text{tốc độ tăng trưởng dự kiến}$ • $\text{Tổng nợ/Nguồn vốn}^{(*)} \leq 90\%$ (hay $\text{Tổng nợ/vốn CSH} \leq 9 \text{ lần}$) 	Thuộc lĩnh vực ưu tiên mở rộng trong thời gian tới	áp dụng mức GHTD cao nhất (có thể cao hơn nhu cầu ước tính)
	Chỉ đáp ứng những nhu cầu tín dụng hợp lý. Trường hợp này, GHTD nên ở mức bằng hoặc thấp hơn chút ý so với nhu cầu tín dụng. Các ngưỡng tối đa về GHTD: <ul style="list-style-type: none"> • $GHTD \leq 90\% \text{ Doanh thu}$; hoặc • $GHTD = GHTD \text{ năm trước}$ • $\text{Tổng nợ/Nguồn vốn} \leq 70\%$ (hay $\text{Tổng nợ/vốn CSH} \leq 2,3 \text{ lần}$) 	Không thuộc lĩnh vực ưu tiên mở rộng, hoặc hạn chế mở rộng	áp dụng GHTD bằng mức giao dịch thực tế hiện tại, thậm chí thấp hơn.
	Hạn chế mở rộng tín dụng, chỉ tiếp tục giao dịch trên cơ sở kiểm soát chặt và với mức GHTD nhỏ. Trường hợp này thường có GHTD nhỏ hơn	Thuộc lĩnh vực ưu tiên mở rộng trong thời gian tới	áp dụng GHTD ở mức tối đa
Rủi ro cao		Không thuộc lĩnh vực ưu tiên mở rộng, hoặc hạn chế mở rộng	Điều chỉnh giảm GHTD (**)
		Thuộc lĩnh vực ưu tiên mở rộng trong thời gian tới	áp dụng GHTD ở mức vừa phải



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Giới hạn tín dụng đối với khách hàng	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình xác định Giới hạn tín dụng	Trang	12

Khách hàng theo mức độ rủi ro	Thứ tự các bước —————→		
	Điều chỉnh nhu cầu tín dụng theo quy mô	Điều chỉnh nhu cầu theo chiến lược quản lý danh mục đầu tư của chi nhánh	
		Theo chiến lược của CN	GHTD cuối cùng
	nhiều so với nhu cầu ước tính, thậm chí GHTD = 0 (không cho vay mới mà chỉ thu nợ) Các ngưỡng GHTD: <ul style="list-style-type: none"> • GHTD \leq 80% Doanh thu; hoặc • Điều chỉnh giảm GHTD năm trước; hoặc • Tổng nợ/Nguồn vốn \leq 60% (hay Tổng nợ/vốn CSH \leq 1,5 lần); hoặc • GHTD = 0 	Không thuộc lĩnh vực ưu tiên mở rộng, hoặc hạn chế mở rộng	Giảm GHTD, thậm chí áp dụng GHTD = 0 (tức là không cho vay mới và áp dụng các biện pháp thu hồi nợ)

Ghi chú:

- (*) Các tỷ số được tính sau khi đã tính cả giá trị GHTD
- (**) Có thể điều chỉnh bằng cách cho tăng giảm \pm 5, 10 hoặc 15%

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Giới hạn tín dụng đối với khách hàng	Ngày	3/9/2004
Mục	Sử dụng GHTD trong cấp tín dụng cụ thể cho khách hàng	Trang	13

5.4. Sử dụng GHTD trong cấp tín dụng cụ thể cho khách hàng

5.4.1. Các nguyên tắc khi sử dụng GHTD

- Đối với các khách hàng có GHTD (do HĐQT cơ sở hoặc HĐQT Trung ương duyệt), tổng mức dư nợ các nghiệp vụ tín dụng thực tế (cho vay; giá trị cam kết bảo lãnh, mở LC miễn ký quỹ; dư nợ chiết khấu) trong mọi thời điểm không được vượt quá giá trị GHTD. Để quản lý vấn đề này, chi nhánh phân bổ mức GHTD chung thành các mức giới hạn bộ phận (giới hạn cho vay; giới hạn cam kết bảo lãnh, mở LC miễn ký quỹ; giới hạn dư nợ chiết khấu) để các bộ phận phân hành có cơ sở quản lý. Cán bộ tín dụng, bảo lãnh chịu trách nhiệm theo dõi bảo đảm không vượt giới hạn bộ phận được phân bổ. Việc điều chuyển giữa các giới hạn bộ phận thuộc thẩm quyền của Giám đốc chi nhánh, nhưng phải bảo đảm sự phân định rõ ràng các hạn mức này để các bộ phận thực hiện có cơ sở theo dõi, giám sát.
- Về nguyên tắc, đối với những khách hàng mới chưa có GHTD, hoặc những khách hàng mà chi nhánh chưa xác định GHTD (gọi chung là khách hàng chưa có GHTD), việc cấp tín dụng phải được kiểm soát chặt chẽ hơn, mức cấp tín dụng thấp hơn.
- Đối với khách hàng là Tổng công ty có nhiều chi nhánh phụ thuộc/dự án đầu tư ở nhiều địa điểm khác nhau: chi nhánh có địa bàn đầu tư là nơi Tổng công ty có trụ sở chính chịu trách nhiệm xác định giới hạn tín dụng. Riêng Tổng công ty có trụ sở chính ở Hà Nội sẽ do Hội sở chính xác định giới hạn tín dụng. Tổng công ty có trụ sở chính ở Thành phố Hồ Chí Minh sẽ do Chi nhánh Hà Chí Minh xác định giới hạn tín dụng. Những chi nhánh khác khi thiết lập quan hệ tín dụng với Tổng công ty phải thoả thuận giới hạn tín dụng với chi nhánh sở tại.
- Đối với chi nhánh có chung vùng đầu tư và cùng có quan hệ tín dụng với 1 khách hàng cùng 1 thời điểm: Chi nhánh thiết lập quan hệ tín dụng đầu tiên đối với khách hàng có trách nhiệm xác định giới hạn tín dụng.

5.4.2. Sử dụng GHTD trong cấp tín dụng cụ thể

Tiếp cận khách hàng

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Giới hạn tín dụng đối với khách hàng	Ngày	3/9/2004
Mục	Sử dụng GHTD trong cấp tín dụng cụ thể cho khách hàng	Trang	14

Khi đã có GHTD, các bộ phận thực hiện như tín dụng, bảo lãnh và đặc biệt là bộ phận khách hàng sẽ nắm được quan điểm đánh giá của ngân hàng đối với khách hàng. Quan điểm này được lượng hoá cụ thể bằng một mức giá trị cụ thể, đó là GHTD.

Từ đó, các bộ phận sẽ tiến hành đối chiếu GHTD với mức dư nợ thực tế của khách hàng. Sẽ có 3 trường hợp xảy ra:

- GHTD lớn hơn mức giao dịch hiện tại của khách hàng. Đối với các khách hàng loại này, chiến lược đặt ra là phải tăng dư nợ và chi nhánh sẽ tập trung các biện pháp cần thiết để thực hiện mục tiêu này.
- GHTD bằng mức giao dịch hiện tại. Trường hợp này, chi nhánh duy trì quan hệ với khách hàng và chủ động chuẩn bị xử lý các nhu cầu phát sinh làm dư nợ có thể vượt GHTD theo các hướng: (i) chỉ cho vay mới khi đã trả nợ cũ, (ii) dừng tham gia vào các phương án ít hiệu quả và chuyển sang tập trung các phương án có hiệu quả hơn.
- GHTD nhỏ hơn mức giao dịch hiện tại. Đối với các khách hàng loại này, chi nhánh tuyệt đối không cho vay mới mà tập trung các biện pháp giảm dư nợ xuống mức GHTD. Chi nhánh phải chuẩn bị phương án từ chối khách hàng trong giai đoạn này, sao cho vừa bảo đảm mục tiêu giảm dư nợ, nhưng không gây ấn tượng xấu cho khách hàng.

Lập báo cáo thẩm định

- Nói chung, báo cáo thẩm định gồm 2 phần chính: đánh giá tình hình chung của khách hàng (tư cách pháp lý và tình hình tài chính); và bản thân phương án, dự án (tính hợp pháp và hiệu quả).
- Đối với khách hàng đã có GHTD, báo cáo thẩm định chỉ cần tập trung vào đánh giá bản thân phương án, dự án. Phần đánh giá chung doanh nghiệp đã được thực hiện khi xác định GHTD nên không cần thiết phải lập lại toàn bộ trong báo cáo thẩm định. Chỉ cần nêu những thay đổi lớn so với khi xác định GHTD.
- Việc đánh giá mức độ rủi ro của một giao dịch cụ thể được thực hiện thông qua các khía cạnh: tính hợp pháp của giao dịch; phương thức thanh toán và vận chuyển; tình hình thị trường v.v.

Quyết định cấp tín dụng

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần		Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Sử dụng GHTD trong cấp tín dụng cụ thể cho khách hàng</i>	Trang	15

Khi đã có GHTD, các cá nhân có quyền quyết định (Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc chi nhánh) có thể sử dụng quyền cá nhân để quyết định các khoản cấp tín dụng cụ thể, không bắt buộc phải thông qua ý kiến Hội đồng tín dụng (trừ các dự án trung dài hạn thuộc diện xem xét của Hội đồng tín dụng), trên cơ sở bảo đảm tổng dư nợ của khách hàng không vượt các giới hạn do pháp luật quy định.

Quản lý danh mục khách hàng

Trên cơ sở phân tích mức độ rủi ro khi xác định GHTD, chi nhánh sẽ nắm được các khách hàng có mức độ rủi ro cao. Chủ yếu là các khách hàng có GHTD nhỏ hơn nhiều so với mức giao dịch hiện tại (do phải điều chỉnh giảm GHTD so với kỳ trước). Chi nhánh phải có biện pháp theo dõi thường xuyên các khách hàng loại này, bảo đảm thu hồi vốn nhánh, tránh thất thoát.

Để quản lý danh mục khách hàng, chi nhánh phải lập bảng kê danh sách khách hàng cùng GHTD theo từng năm. Danh sách này cho phép theo dõi sự biến động GHTD của khách hàng, qua đó đánh giá được chất lượng khách hàng tại chi nhánh. Nếu số khách hàng có GHTD tăng nhiều hơn số khách hàng có GHTD giảm thì nói chung chất lượng khách hàng của chi nhánh tăng lên, và ngược lại.

Phần 6.

Phần 6. Lãi suất

6.1.	Nguyên tắc xác định lãi suất cho vay _____	2
6.2.	Cơ chế điều hành lãi suất cho vay hiện nay _____	3
6.3.	Một số cách thức thỏa thuận lãi suất cho vay đối với khách hàng _____	5
6.3.1.	Lãi suất cho vay cố định _____	5
6.3.2.	Lãi suất cho vay thả nổi _____	5
6.4.	Miễn giảm lãi vay _____	6
6.4.1.	Các vấn đề chung _____	6
6.4.2.	Nguyên tắc miễn, giảm lãi _____	6
6.4.3.	Thẩm quyền xem xét và quyết định miễn, giảm lãi _____	6
6.4.4.	Điều kiện xem xét miễn, giảm lãi _____	7
6.4.5.	Quy trình xét duyệt Miễn giảm lãi _____	7

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Lãi suất	Ngày	3/9/2004
Mục	Nguyên tắc xác định lãi suất cho vay	Trang	2

6.1. Nguyên tắc xác định lãi suất cho vay

- Lãi suất cho vay được hiểu là giá cả của khoản vay và được hình thành chủ yếu do quan hệ cung- cầu vốn trên thị trường, mức độ rủi ro của khoản vay, chi phí quản lí kinh doanh và mức lợi nhuận dự kiến của Ngân hàng

$$\text{Lãi suất cho vay} = \frac{\text{Lãi suất bình quân đầu vào có tính DTBB}}{\text{DTBB}} + \text{Chi phí quản lý} + \text{Phần bù rủi ro} + \text{Mức lợi nhuận dự kiến}$$

- Một số nguyên tắc xác định lãi suất mang tính thông lệ:
 - Xác định lãi suất cho vay cao đối với các khoản vay có độ rủi ro cao
 - Đối với các khoản vay có thời hạn dài, ngân hàng phải chịu thêm rủi ro do không dự đoán hết các biến động xảy ra trong tương lai vì vậy lãi suất cho vay thường được xác định cao hơn.
 - Do chi phí quản lí kinh doanh của ngân hàng không biến động nhiều theo giá trị món vay vì vậy lãi suất cho vay đối với các khoản vay có giá trị nhỏ thường cao hơn so với các khoản vay có giá trị lớn...
- Trong một số trường hợp đặc biệt sau, lãi suất cho vay có thể được xác định không theo công thức chung nêu trên:
 - NHNN thực hiện chính sách kiểm soát lãi suất (như qui định mức lãi suất cho vay sàn hoặc trần)
 - Vì mục tiêu kinh doanh Ban lãnh đạo NHNT áp dụng chính sách khống chế lãi suất cho vay của các chi nhánh .
 - Để chiến thắng trong môi trường cạnh tranh cao, chi nhánh buộc phải chấp nhận một mức giá cho vay thấp ...
- Lãi suất cho vay đối với VND thường được xác định theo tháng (30 ngày) còn lãi suất cho vay đối với ngoại tệ thường được xác định theo năm (360 ngày)

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	L i suất	Ngày	3/9/2004
Mục	C chế điều hành l i suất cho vay hiện nay	Trang	3

6.2. Cơ chế điều hành lãi suất cho vay hiện nay

- **Theo qui định của NHNN** : NHNT được toàn quyền thỏa thuận với khách hàng về mức lãi suất cho vay, Ngân hàng Nhà nước không can thiệp/ qui định mức lãi suất cho vay cụ thể đối với khách hàng. Theo định kì, NHNN tuy có công bố mức lãi suất cho vay VND cơ bản (dựa trên mức lãi suất cho vay tốt nhất của các NHTM) song mức lãi suất này chỉ mang tính chất định hướng giá cả trên thị trường, không mang tính qui định bắt buộc các NHTM phải tuân theo.
- **Theo qui định của NHNT** : Trên cơ sở tự cân đối “ đầu vào” và “ đầu ra” các Giám đốc chi nhánh được quyền tự quyết mức lãi suất cho vay đối với khách hàng. Tuy nhiên, để đảm bảo mức lãi suất cho vay trong toàn hệ thống đối với khách hàng không có sự phân biệt quá lớn, Trung ương thông báo mức lãi suất cho vay ưu đãi. Mức lãi suất cho vay ưu đãi được hiểu là mức lãi suất áp dụng cho các khách hàng tốt nhất và các khoản vay được đánh giá có độ rủi ro thấp nhất vì vậy về nguyên tắc các chi nhánh không cho vay thấp hơn mức lãi suất cho vay ưu đãi do Trung ương công bố. Riêng đối với một số trường hợp đặc biệt như chi nhánh áp dụng giải pháp dịch vụ tổng thể (kết hợp với dịch vụ tiền gửi, tiền vay, thanh toán, kinh doanh ngoại tệ...)và xét thấy cần thiết, Giám đốc các chi nhánh được quyền cho vay với mức lãi suất thấp hơn mức lãi suất cho vay ưu đãi . Mức lãi suất ưu đãi được Trung ương công bố lại khi tình hình thị trường có những biến động mạnh.
- **Ngoài ra, Trung ương cũng qui định:** lãi suất cho vay đối với các khoản vay đầu tư dự án (trung dài hạn) có giá trị vượt thẩm quyền phán quyết của Giám đốc chi nhánh phải được Tổng giám đốc duyệt (nếu thuộc thẩm quyền phán quyết của Tổng giám đốc) hoặc Hội đồng tín dụng Trung ương thông qua (nếu khoản vay phải trình Hội đồng tín dụng Trung ương duyệt).
- Dựa trên mức lãi suất cho vay ưu đãi được Trung ương thông báo , tình hình cụ thể trên địa bàn và khả năng cân đối giá cả “đầu vào” “đầu ra”, Giám đốc chi nhánh ra thông báo công bố mức lãi suất cho vay chính thức đối với khách hàng. Thông thường bao gồm các nội dung sau:
 - Mức lãi suất cho vay trong hạn theo loại tiền (VNĐ và ngoại tệ) theo kì hạn cho vay (ngắn hạn, trung hạn và dài hạn) theo phương thức cho vay (cho vay chiết khấu và cầm cố chứng từ có giá, cho vay kinh doanh thương mại dịch vụ, cho vay tín chấp CBCNV, cho vay thanh toán thẻ tín dụng...)

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Lãi suất	Ngày	3/9/2004
Mục	C chế điều hành lãi suất cho vay hiện nay	Trang	4

- Mức lãi suất cho vay quá hạn: mức lãi suất này thường công bố cao hơn mức lãi suất cho vay trong hạn song tối đa không quá 150% so mức lãi suất cho vay trong hạn.
 - Mức lãi suất cho vay ưu đãi :Việc công bố mức lãi suất cho vay ưu đãi thường được hiểu như là lãi suất sàn mà chi nhánh áp dụng đối với khách hàng. Các thông báo thường nêu rõ chỉ được áp dụng mức lãi suất cho vay ưu đãi đối với khách hàng khi được Giám đốc chi nhánh chấp thuận.
 - Ngoài ra, thông báo thường nêu rõ một số các điều kiện khác liên quan như “ Lãi suất cho vay được tính theo ngày nhận nợ thực tế “ “ Lãi suất cho vay được tính theo từng giấy nhận nợ” “ Lãi suất cho vay được áp dụng đối với các Hợp đồng tín dụng kí trước ngày X”...
- Dựa trên mức lãi suất cho vay công bố, bộ phận trực tiếp cho vay thương thảo với khách hàng và tùy từng trường hợp có thể đề xuất mức lãi suất cho vay thực tế cao hơn hoặc thấp hơn so với lãi suất công bố. Mức lãi suất cho vay phải được nêu rõ tại tờ trình / Báo cáo thẩm định cho vay và phải được Giám đốc chi nhánh/ Hội đồng tín dụng cơ sở duyệt. Do lãi suất cho vay là một nội dung chính của khoản vay vì vậy nó cũng cần được đề cập một cách rõ ràng tại Hợp đồng tín dụng (mức lãi suất vay, cách thức xác định lãi suất, phương thức hoàn trả...)

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Lãi suất	Ngày	3/9/2004
Mục	Một số cách thức thỏa thuận lãi suất cho vay đối với khách hàng	Trang	5

6.3. Một số cách thức thỏa thuận lãi suất cho vay đối với khách hàng

6.3.1. Lãi suất cho vay cố định

- Lãi suất cho vay cố định được hiểu là mức lãi suất vay áp dụng trong suốt thời hạn hiệu lực của Giấy nhận nợ hoặc Hợp đồng tín dụng.
- Lãi suất cho vay cố định thường chỉ áp dụng đối với các khoản vay ngắn hạn (có kì hạn vay dưới 12 tháng) vì cả bên vay và bên đi vay đều có thể lường trước mức độ thiệt hại về tài chính trong trường hợp có biến động trên thị trường lãi suất.

6.3.2. Lãi suất cho vay thả nổi

- Lãi suất cho vay thả nổi được hiểu là mức lãi suất cho vay thay đổi theo định kì 1 tháng, 3 tháng, 6 tháng hoặc 1 năm.
- Đối với các khoản vay bằng VND , lãi suất cho vay thả nổi thường được xác định dựa trên thông báo về lãi suất cho vay của chính Ngân hàng Ngoại thương hoặc là lãi suất cho vay trung bình của một nhóm các NHTM tại thời điểm xác định phải thay đổi lãi suất.
- Đối với các khoản vay bằng USD, lãi suất cho vay thả nổi thường được xác định dựa trên thông báo về lãi suất chào cho vay trên thị trường liên ngân hàng của một NHTM xác định tại thị trường London hoặc Singapore (Libor Sibor). Do mức lãi suất công bố của các NHTM quốc tế thường thay đổi liên tục nhiều lần trong một ngày vì vậy để tránh tranh chấp, Hợp đồng tín dụng cần nêu rõ ngày giờ và trang công bố của NHTM dẫn chiếu, Ví dụ “ Lãi suất cho vay được điều chỉnh 6 tháng/lần kể từ ngày nhận nợ đầu tiên dựa trên lãi suất Sibor 6 tháng công bố của ngân hàng Standard Chartered Bank Singapore vào hồi 11h ngày cuối cùng của tháng thứ 6 tại trang 1447...”
- Lãi suất cho vay thả nổi thường được xác định đối với các khoản vay có kì hạn trên 12 tháng và bao gồm hai phần (i) Phần lãi suất đã tính đến chi phí đầu vào (ii) Phần Margin lợi nhuận bao gồm cả chi phí bù đắp rủi ro
Ví dụ : Lãi suất cho vay= Lãi suất tiết kiệm NHNT 12 tháng + 1%/tháng
Lãi suất cho vay= Sibor 6 tháng + 2,2%/năm

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	L i suất	Ngày	3/9/2004
Mục	Miễn gim l i vay	Trang	6

6.4. Miễn giảm lãi vay

6.4.1. Các vấn đề chung

- Miễn, giảm lãi vốn vay là việc Ngân hàng Ngoại thương giảm một phần hoặc miễn toàn bộ lãi vốn vay đối với khách hàng.
- Mục đích miễn, giảm lãi .
 - Giảm bớt khó khăn tài chính cho khách hàng, giúp khách hàng duy trì, phát triển sản xuất và kinh doanh để tạo nguồn trả nợ NHNT.
 - Thực hiện chính sách khách hàng, khuyến khích khách hàng trong việc trả nợ NHNT.
 - Giải quyết nợ lãi tồn đọng, không có khả năng thu hồi từ khách hàng.
- Chi nhánh thực hiện miễn giảm lãi theo các nguyên tắc, điều kiện và trình tự thủ tục quy định tại Quy chế miễn giảm lãi do Hội đồng quản trị ban hành từng thời kỳ.(Hiện nay là Quy chế miễn giảm lãi ban hành theo quyết định số 118/QĐ-NHNT.HĐQT ngày 17/7/2002 và quyết định sửa đổi số 69/QĐ-NHNT.HĐQT ngày 1/4/2003).

6.4.2. Nguyên tắc miễn, giảm lãi

- Chi nhánh xem xét miễn giảm lãi đối với khách hàng trong các trường hợp sau:
 - Khách hàng bị tổn thất về tài sản có liên quan đến vốn vay, vốn thuê tài chính NHNT dẫn đến khó khăn về tài chính.
 - Khách hàng có nợ lãi tồn đọng.
 - Mức miễn giảm lãi tùy thuộc mức độ tổn thất tài sản của khách hàng liên quan đến vốn vay, vốn thuê NHNT và khả năng tài chính của Chi nhánh tại thời điểm xét miễn giảm lãi.
- Không xét miễn giảm lãi đối với các khoản lãi NHNT đã thu.
- Không xét miễn giảm lãi đối với các đối tượng quy định tại khoản 1, Điều 78 Luật các tổ chức tín dụng.

6.4.3. Thẩm quyền xem xét và quyết định miễn, giảm lãi

- **Hội đồng miễn giảm lãi:** là tổ chức duy nhất có thẩm quyền xem xét và quyết định miễn giảm lãi đối với khách hàng.
- **Hội đồng miễn giảm lãi tại chi nhánh:** được quyền xem xét và quyết định mức miễn giảm lãi tối đa là 1 tỷ VND (hoặc tương đương) đối với một khách hàng trong một năm. Riêng đối với SGD và Chi nhánh thành phố HCM, mức xem xét quyết định miễn giảm lãi tối đa là 2 tỷ VND (hoặc tương đương).

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	L i suất	Ngày	3/9/2004
Mục	Miễn gim l i vay	Trang	7

- **Hội đồng miễn giảm lãi Trung ương:** xem xét quyết định đối với mức miễn giảm lãi đối với một khách hàng trong một năm lớn hơn mức quy định của hội đồng miễn giảm lãi chi nhánh.

6.4.4. Điều kiện xem xét miễn, giảm lãi

NHNT xem xét miễn giảm lãi đối với khách hàng có các điều kiện thuộc một trong những trường hợp sau:

- **Khách hàng còn tồn tại, đang hoạt động:**
 - Bị tổn thất về tài sản liên quan đến vốn vay, hoặc vốn thuê tài chính NHNT dẫn đến khó khăn về tài chính;
 - Sử dụng vốn vay đúng mục đích ghi trong hợp đồng tín dụng;
 - Có thiện chí và cố gắng trong việc hoàn trả nợ NHNT;
 - Việc miễn giảm lãi sẽ tạo điều kiện tốt hơn để khách hàng trả nợ cho NHNT;
 - Có đầy đủ hồ sơ theo quy định.
- **Khách hàng có nợ lãi tồn đọng:** có đủ các hồ sơ theo quy định.

6.4.5. Quy trình xét duyệt Miễn giảm lãi

a. **Tại chi nhánh:**

- **Cán bộ tín dụng** nhận của khách hàng giấy đề nghị miễn giảm lãi và các hồ sơ quy định tại Điều 7 của Quy chế miễn giảm lãi. Nếu đề nghị miễn giảm lãi phù hợp với điều kiện và đủ hồ sơ theo quy định của quy chế miễn giảm lãi, Cán bộ tín dụng làm tờ trình và trình hồ sơ cho Trưởng phòng nghiệp vụ cho vay hoặc phòng kinh doanh. Tờ trình phải nêu rõ về (i) số liệu, (ii) tình hình khách hàng, (iii) khoản nợ lãi, (iv) các giải pháp đã thực hiện để thu nợ gốc và lãi, (v) đề xuất ý kiến.
- Trường hợp món vay do phòng giao dịch hoặc chi nhánh cấp II cho vay và không thuộc thẩm quyền quyết định miễn giảm lãi, thì sau khi kiểm tra xem xét đủ điều kiện, đủ hồ sơ, Giám đốc chi nhánh cấp II hoặc Trưởng phòng giao dịch có tờ trình và gửi toàn bộ hồ sơ miễn giảm lãi về phòng nghiệp vụ cho vay của chi nhánh cấp 1.
- **Trưởng phòng nghiệp vụ cho vay/phòng kinh doanh chi nhánh cấp 1:** có trách nhiệm kiểm tra lại, đề xuất ý kiến, trình Giám đốc để triệu tập họp Hội đồng miễn giảm lãi.
- **Hội đồng miễn giảm lãi:**
 - Đối chiếu quy định tại Quy chế miễn giảm lãi, quyết nghị về từng trường hợp cụ thể. Trường hợp số liệu, tài liệu chứng minh chưa rõ

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	L i suất	Ngày	3/9/2004
Mục	Miễn gim l i vay	Trang	8

hoặc chưa chính xác, Chủ tịch hội đồng miễn giảm lãi giao phòng nghiệp vụ cho vay hoặc phòng kinh doanh thẩm tra lại.

- Hội đồng lấy ý kiến tán thành hoặc không tán thành miễn giảm lãi bằng biểu quyết. Các ý kiến khác nhau về miễn giảm lãi phải được ghi bảo lưu vào biên bản.
- **Giám đốc chi nhánh:** căn cứ kết quả biểu quyết của Hội đồng miễn giảm lãi và trong phạm vi quyền hạn tại Điều 5 của Quy chế miễn giảm lãi, ký quyết định miễn giảm lãi hoặc lập tờ trình trình Hội đồng miễn giảm lãi Trung ương thông qua Phòng Công nợ tại Trụ sở chính (trường hợp vượt thẩm quyền).
- **Phòng nghiệp vụ cho vay/phòng kinh doanh** lưu hồ sơ miễn giảm lãi và thực hiện việc báo cáo theo quy định.

b. Tại Trụ sở chính:

- **Phòng Công nợ** tại Trụ sở chính tiếp nhận hồ sơ miễn giảm lãi các trường hợp vượt thẩm quyền của Chi nhánh hoặc trường hợp miễn giảm lãi cho khách hàng của phòng Đầu tư dự án; kiểm tra, đối chiếu với những quy định tại Quy chế miễn giảm lãi, tổng hợp đề xuất ý kiến gửi các thành viên Hội đồng miễn giảm lãi Trung ương và báo cáo trước Hội đồng.
- **Hội đồng miễn giảm lãi Trung ương** xem xét từng trường hợp, các thành viên tham gia ý kiến và biểu quyết. Các ý kiến và kết quả biểu quyết phải được ghi vào biên bản họp Hội đồng. Chủ tịch Hội đồng căn cứ vào kết quả biểu quyết, ký quyết định miễn giảm lãi.
- **Phòng Công nợ** lưu hồ sơ các trường hợp miễn giảm lãi thuộc thẩm quyền của Hội đồng miễn giảm lãi Trung ương và thực hiện báo cáo theo quy định.

Phần 7. Quy trình nghiệp vụ cho vay

7.1.	Giới thiệu _____	2
7.1.1.	Mô tả quy trình nghiệp vụ cho vay: _____	2
7.1.2.	Phạm vi áp dụng: _____	2
7.2.	Quy trình xét duyệt cho vay _____	3
7.2.1.	Nguyên tắc thực hiện _____	3
7.2.2.	Trình tự thực hiện _____	3
7.2.3.	Trách nhiệm và nhiệm vụ của các thành viên tham gia: _____	11
7.3.	Quy trình phát tiền vay _____	15
7.3.1.	Nguyên tắc thực hiện _____	15
7.3.2.	Trình tự thực hiện quy trình phát tiền vay: _____	15
7.3.3.	Trách nhiệm, nhiệm vụ của các thành viên tham gia: _____	17
7.4.	Quy trình kiểm tra sử dụng vốn vay _____	19
7.4.1.	Nguyên tắc thực hiện : _____	19
7.4.2.	Trình tự thực hiện: _____	19
7.4.3.	Trách nhiệm và nhiệm vụ của các thành viên tham gia: _____	21
7.5.	Quy trình thu hồi nợ vay _____	22
7.5.1.	Nguyên tắc thực hiện _____	22
7.5.2.	Trình tự thực hiện _____	22
7.5.3.	Trách nhiệm, nhiệm vụ của các thành viên tham gia: _____	24
7.6.	Phụ lục phần 7 _____	26
7.6.1.	Phụ lục 7.6.1: Hồ sơ vay vốn _____	26
7.6.2.	Phụ lục 7.6.2 : Các thông tin cơ bản cần tìm hiểu khi tiếp xúc trực tiếp với khách hàng (đối với khách hàng là doanh nghiệp): _____	28
7.6.3.	Phụ lục 7.6.3: Nội dung tờ trình thẩm định _____	30
7.6.4.	Phụ lục 7.6.4 : Gửi và lưu giữ hồ sơ vay vốn _____	34
7.6.5.	Phụ lục 7.6.5 : Hồ sơ phát tiền vay _____	35
7.6.6.	Phụ lục 7.6.6: Nội dung kiểm tra sử dụng vốn vay _____	36
7.6.7.	Phụ lục 7.6.7: Gia hạn nợ điều, chỉnh kỳ hạn nợ _____	37

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Giới thiệu</i>	Trang	2

7.1. Giới thiệu

7.1.1. Mô tả quy trình nghiệp vụ cho vay:

Quy trình nghiệp vụ cho vay gồm 4 phần tương ứng với 4 giai đoạn của quá trình cho vay gồm: (i) Quy trình xét duyệt cho vay; (ii) Quy trình phát tiền vay; (iii) Quy trình kiểm tra sử dụng vốn vay và (iv) Quy trình thu hồi nợ vay.

Tại mỗi phần gồm 3 nội dung cụ thể (i) Nguyên tắc thực hiện (ii) Trình tự thực hiện và (iii) Trách nhiệm và nhiệm vụ cụ thể của các thành viên tham gia.

Ngoài ra, phần phụ lục giới thiệu các tài liệu cần tham chiếu, các nội dung cụ thể cần thực hiện, kinh nghiệm và giải pháp kỹ thuật đối với từng trường hợp.

7.1.2. Phạm vi áp dụng:

QTCV được áp dụng đối với tất cả các loại hình cho vay, như cho vay ngắn hạn và cho vay trung dài hạn, cho vay đối với thể nhân và đối với các Tổ chức kinh tế, cho vay có bảo đảm tài sản và không có bảo đảm tài sản ..vv..

Phụ lục quy trình là tài liệu tham khảo, có thể thay đổi. Việc áp dụng một phần hoặc toàn bộ phụ lục tùy thuộc vào điều kiện cụ thể của từng chi nhánh, từng địa phương và đặc điểm tính chất của từng loại hình cho vay.

Các nghiệp vụ Bảo lãnh, mở LC trả chậm, cho thuê tài chính, chiết khấu chứng từ, cho vay theo chỉ định của Chính phủ, có thể tham khảo vận dụng tùy vào tình hình thực tế.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình xét duyệt cho vay	Trang	3

7.2. Quy trình xét duyệt cho vay

7.2.1. Nguyên tắc thực hiện

- Bảo đảm tính thẩm định độc lập của từng cá nhân tham gia
- Phân tách rõ ràng trách nhiệm giữa khâu thẩm định và quyết định cho vay
- Quán triệt phương châm cho vay trên cơ sở tính khả thi, tính hiệu quả của phương án/ dự án sản xuất kinh doanh là chủ yếu - không cho vay chỉ dựa trên giá trị tài sản bảo đảm và uy tín của khách hàng.
- Chi nhánh chủ động quyết định và công bố thời gian tối đa phải thông báo quyết định cho vay hoặc không cho vay đối với khách hàng kể từ khi nhận đủ hồ sơ vay vốn và thông tin cần thiết.

7.2.2. Trình tự thực hiện

Nhận và kiểm tra hồ sơ vay vốn của khách hàng

(i) Tư vấn, thương thảo điều kiện vay vốn

- Khi khách hàng đề xuất vay vốn, CBTD (hoặc trưởng/phó phòng tín dụng) thông báo cho khách hàng biết về các chính sách cho vay mà NHNT hiện đang áp dụng. Tham vấn cho khách hàng lựa chọn loại hình cho vay phù hợp. Thương thảo sơ bộ các điều kiện vay mà NHNT có thể đáp ứng (lãi suất, thời hạn, hình thức bảo đảm, điều kiện ràng buộc...)
- Giải thích, hướng dẫn cụ thể cho khách hàng lập hồ sơ vay vốn theo quy định hiện hành của pháp luật và của NHNT. Trường hợp cần thiết, CBTD liệt kê các loại tài liệu giấy tờ khách hàng phải xuất trình khi vay vốn (nhất là đối với các khoản vay trung dài hạn) nhằm tạo điều kiện thuận lợi nhất cho khách hàng.
- Lưu ý: Tư vấn và thương thảo các điều kiện vay có ý nghĩa hết sức quan trọng, tạo tiền đề thuận lợi cho các bước thực hiện tiếp theo. Chính vì vậy, việc kiên nhẫn, nhã nhặn hướng dẫn giải thích cụ thể cho khách hàng (đặc biệt đối với khách hàng lần đầu giao dịch tại NHNT) là hết sức cần thiết.
- Các trường hợp từ chối khách hàng cần phải có ý kiến của trưởng/phó phòng TD hoặc Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh.

(ii) Nhận và kiểm tra sơ hồ sơ vay vốn:

- Các loại giấy tờ trong hồ sơ vay vốn (Chi tiết theo [Phụ lục 6.1: Hồ sơ vay vốn](#))

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình xét duyệt cho vay	Trang	4

- + Các loại giấy tờ phản ánh tư cách pháp lý của bên vay
- + Các loại giấy tờ phản ánh tình hình tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh của bên vay
- + Các loại giấy tờ phản ánh phương án/dự án vay vốn
- + Các loại giấy tờ phản ánh tài sản bảo đảm tiền vay
- Nhằm tránh tình trạng khách hàng phải giải trình, bổ sung hồ sơ và đi lại nhiều lần, khi nhận hồ sơ vay vốn CBTD phải kiểm tra sơ bộ các yếu tố : (i) Bộ hồ sơ đủ loại và đủ số lượng theo yêu cầu (ii) Các giấy tờ có đủ chữ ký và dấu xác nhận của các cơ quan liên quan (iii) Các loại giấy tờ có phù hợp với nhau về nội dung.
- Khách hàng vay vốn lần đầu tại NHNT cần xuất trình các loại giấy tờ phản ánh tư cách pháp lý của bên vay. Các lần vay tiếp theo, khách hàng không phải lập lại các loại giấy tờ phản ánh tư cách pháp lý của bên vay song phải bổ sung trong trường hợp có thay đổi như: tăng vốn điều lệ, bổ sung ngành hàng kinh doanh, thay đổi chủ sở hữu, thay đổi người đứng đầu doanh nghiệp, kế toán trưởng ..vv..
- Để có thể theo dõi khách hàng được liên tục và giảm thời gian xem xét cho vay khi khách hàng có yêu cầu, CBTD cần có kế hoạch chủ động thu thập các loại giấy tờ phản ánh tình hình tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh của khách hàng một cách định kỳ, ít nhất một năm một lần.
- Do mỗi khoản vay có tính chất khác nhau vì vậy CBTD cần cố gắng thu thập càng đầy đủ càng tốt các loại giấy tờ liên quan đến phương án/dự án vay vốn.
- Do hồ sơ bảo đảm tiền vay đóng vai trò hết sức quan trọng trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm vì vậy CBTD cần hết sức thận trọng trong khâu kiểm định tính pháp lý và tính đủ của bộ hồ sơ.

Thẩm định cho vay

(i) Yêu cầu

- Cán bộ tín dụng, trưởng phó phòng tín dụng chịu trách nhiệm thực hiện bước thẩm định cho vay.
- Bước thẩm định cho vay thường được thực hiện sau khi nhận đầy đủ hồ sơ tài liệu do khách hàng cung cấp. Tuy nhiên, tùy từng trường hợp cụ thể, CBTD có thể thực hiện thẩm định cho vay song song với quá trình hoàn tất hồ sơ của khách hàng.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình xét duyệt cho vay	Trang	5

- Đây là bước thực hiện mang ý nghĩa hết sức quan trọng, liên quan trực tiếp đến hiệu quả của khoản vay vì vậy đòi hỏi các cán bộ tham gia phát huy tinh thần trách nhiệm cao, lòng yêu nghề và đặc biệt là các kiến thức đã được trang bị nhằm bảo đảm đánh giá chính xác mức độ rủi ro của khoản vay.
- Quá trình thẩm định cho vay ít nhất phải khẳng định được các nội dung sau:
 - + Khoản vay có đáp ứng đủ các điều kiện theo qui định cho vay của pháp luật?
 - + Khoản vay có mang tính khả thi và hiệu quả ?
 - + Khách hàng có đủ khả năng trả nợ cả gốc lẫn lãi theo kỳ hạn đề nghị?
 - + Trường hợp xấu nhất xảy ra, rủi ro dự kiến ở mức nào?
- Một mặt phải đảm bảo việc thẩm định được tổng thể và kỹ lưỡng, mặt khác lại phải đảm bảo thời gian thẩm định càng ngắn càng tốt. Trường hợp phải kéo dài thời gian thẩm định so với quy định của chi nhánh, các cán bộ tham gia phải thông báo rõ cho khách hàng biết lý do.

(ii) *Trình tự thực hiện:*

- CBTD thực hiện thẩm định và viết báo cáo thẩm định trình trưởng/phó phòng TD (Đối với các khoản vay phức tạp, có giá trị lớn, trưởng/phó phòng tín dụng nên cùng tham gia vào quá trình thẩm định của cán bộ cho vay ngay từ đầu nhằm rút ngắn thời gian thẩm định xuống mức thấp nhất).
- Trưởng/phó phòng TD chịu trách nhiệm kiểm tra lại các thông tin nêu tại báo cáo thẩm định và : (i) Hoặc là nhất trí với các nội dung nêu tại báo cáo (ii) Hoặc là đề nghị CBTD làm rõ hoặc bổ sung thêm một số nội dung (iii) Hoặc là do nhận thấy báo cáo thẩm định không đạt yêu cầu hoặc do khoản vay quá phức tạp vượt khả năng làm việc của CBTD, giao cho cán bộ tín dụng khác thực hiện việc tái thẩm định khoản vay.
- Sau khi nhất trí với các thông tin nêu tại báo cáo thẩm định, tái thẩm định (hoặc không nhất trí song đã có ý kiến nêu rõ tại báo cáo thẩm định, tái thẩm định), trưởng phó phòng tín dụng ký tên và trình tiếp lên Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh.

(iii) *Nội dung thẩm định*

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình xét duyệt cho vay	Trang	6

Thẩm định cho vay được thực hiện trên cơ sở 3 nguồn thông tin : (i) Hồ sơ tài liệu do khách hàng cung cấp (ii) Khảo sát thực tế và (iii) Các nguồn khác.

- Thẩm định hồ sơ tài liệu do khách hàng cung cấp:
 - + CBTD kiểm tra hồ sơ của khách hàng về số lượng, tính hợp lý, hợp lệ, sự phù hợp về nội dung và hình thức giữa các hồ sơ do khách hàng cung cấp với các quy định hiện hành có liên quan. Lưu ý các dấu hiệu sửa chữa, mâu thuẫn hay trái quy luật thông thường của các hồ sơ và giữa các hồ sơ do khách hàng cung cấp.
 - + Phân tích năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự của khách hàng vay vốn thông qua các hồ sơ, tài liệu được cung cấp và thông tin từ các nguồn khác (nếu có).
 - + Kiểm tra các phương pháp tính toán, kết quả tính toán cũng như các nội dung trong hồ sơ. Đối chiếu với các chuẩn mực, tiêu chuẩn đã được công bố thừa nhận (nếu có). Đặc biệt chú ý tới các khoản tăng đột biến, bất thường, hoặc lớn/nhỏ hơn giá trị, quy mô thông thường, hoặc các khoản mục khó hiểu, không rõ ràng.
 - + Đối với hồ sơ vay vốn của các doanh nghiệp, CBTD và cán bộ tái thẩm định phải đánh giá được năng lực tài chính và năng lực sản xuất kinh doanh của đơn vị từ nguồn báo cáo tài chính và báo cáo sản xuất kinh doanh của đơn vị trong ba năm gần nhất (nếu có)
 - + Đối chiếu nội dung hồ sơ do khách hàng cung cấp với các thông tin thu thập được.
 - + Lên danh mục các vấn đề cần quan tâm, các mâu thuẫn trong nội dung hồ sơ để chuẩn bị cho việc khảo sát thực tế.
- Khảo sát thực tế: (trong trường hợp cần thiết)
 - + Trước khi thực hiện khảo sát thực tế, CBTD phải nghiên cứu kỹ các hồ sơ và tài liệu do khách hàng cung cấp, tổng hợp và phân tích các nguồn thông tin khác thu thập được có liên quan (trực tiếp hoặc gián tiếp) đến dự án/phương án vay vốn của khách hàng.
 - + Chuẩn bị sẵn các nội dung cần làm rõ tại buổi làm việc. Bố trí lịch làm việc với khách hàng và các bên có liên quan ([Phụ lục 6.2 : Các thông tin cơ bản:](#)).
 - + Trưởng/phó phòng tín dụng có thể cùng tham gia với cán bộ tín dụng khảo sát thực tế.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình xét duyệt cho vay	Trang	7

- + Kết quả khảo sát thực tế cần được ghi chép lại dưới dạng Biên bản làm việc có chữ ký của đại diện khách hàng và ngân hàng hoặc dưới dạng bản Ghi chép làm việc có chữ ký của ít nhất hai cán bộ và lưu vào hồ sơ cho vay.
- Từ các nguồn khác :
 - + Tuỳ tính chất và mức độ phức tạp của từng khoản vay, CBTD cần tìm hiểu và chủ động lên chương trình thu thập thông tin từ các nguồn khác nhau nhằm phục vụ cho việc thẩm định cho vay của mình được tốt nhất.
 - + Các nguồn thông tin có thể khai thác: Trung tâm phòng ngừa rủi ro của NHNN trên địa bàn, phòng Thông tin tín dụng của NHNT, các cơ quan chủ quản của chủ doanh nghiệp, các hiệp hội ngành nghề liên quan, các sở liên quan trên địa bàn (Sở địa chính, Sở tài chính, Sở kế hoạch đầu tư...), các NHTM khác, các vụ cục thuộc NHNN...và các loại báo chí tạp chí kinh tế.Trường hợp cần thiết, CBTD có thể đề xuất mua thông tin nhằm bảo đảm thu thập đủ thông tin và có chất lượng.
 - + Khi khai thác từ các nguồn thông tin khác, CBTD tập trung đánh giá tính khớp đúng so với thông tin được khách hàng cung cấp ; uy tín của khách hàng/sản phẩm của khách hàng trên thị trường; mối quan hệ , đặc biệt là quan hệ tín dụng của khách hàng với NHTM khác...
 - + CBTD nên ghi chép lại nội dung các buổi làm việc với các cơ quan liên quan (trường hợp phỏng vấn trực tiếp) hoặc sao chụp lại các thông tin in trên báo chí, sách... và lưu hồ sơ cho vay như các căn cứ thuyết minh cho Báo cáo thẩm định.
- (iv) *Lập tờ trình, báo cáo thẩm định/tái thẩm định:*
 - Cán bộ tín dụng , cán bộ tái thẩm định có trách nhiệm lập tờ trình /báo cáo thẩm định, tái thẩm định.
 - Báo cáo thẩm định có thể được lập sau khi kết thúc quá trình thẩm định song cũng có thể lập song song với quá trình thẩm định khoản vay.
 - Báo cáo thẩm định/tái thẩm định cần được thể hiện mạch lạc, sạch sẽ không tẩy xoá, phản ánh trung thực các thông tin thu thập, tổng hợp được. Cán bộ tín dụng/ cán bộ tái thẩm định phải có ý kiến riêng, rõ ràng về các nội dung sau ([Phụ lục 6.3: Hướng dẫn lập tờ trình thẩm định](#)):
 - + Hồ sơ vay vốn có đầy đủ theo qui định?

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình xét duyệt cho vay	Trang	8

- + Tư cách pháp lý của khách hàng vay?
 - + Phân tích, đánh giá tình hình tài chính của khách hàng hiện nay và dự báo trong tương lai.
 - + Phân tích, đánh giá tính khả thi, hiệu quả của dự án/ phương án khách hàng xin vay vốn lần này.
 - + Phân tích đánh giá tài sản bảo đảm của khoản vay (nếu có)
 - + Dự báo các rủi ro có thể xảy ra và các khả năng có thể hạn chế
 - + Khả năng thu hồi nợ vay theo kế hoạch (nợ gốc và nợ lãi)?
 - + Kết luận: nêu rõ có đồng ý cho vay hay không? Trường hợp đồng ý thì trị giá cho vay bao nhiêu? Thời hạn cho vay? Lãi suất cho vay? Đảm bảo nợ và các điều kiện vay? Các đề xuất khác nhằm thu hồi vốn vay an toàn?
- Trường hợp cần thiết phải tái thẩm định, cán bộ tái thẩm định thực hiện các bước như qui định đối với CBTD và có thể lựa chọn hoặc (i) Lập báo cáo thẩm định riêng hoặc (ii) Bổ sung ý kiến vào Báo cáo thẩm định do CBTD lập.
 - Ý kiến của trưởng /phó phòng tín dụng được nêu tại phần cuối của Báo cáo thẩm định và phải thể hiện rõ các nội dung sau: (i) Có đồng ý với các ý kiến đánh giá khoản vay và kết luận cho vay của CBTD và/hoặc cán bộ tái thẩm định? (ii) Trường hợp không đồng ý với ý kiến đánh giá của CBTD và/hoặc cán bộ tái thẩm định cần nêu rõ lý do và đề xuất giải pháp thực hiện. (iii) Các ý kiến bổ sung khác nhằm làm rõ hơn đặc điểm, mức độ rủi ro, khả năng thu hồi của khoản vay..

Quyết định cho vay:

(i) Ra quyết định cho vay:

Sau khi nhận được Báo cáo thẩm định cùng với toàn bộ hồ sơ vay vốn do phòng tín dụng trình, Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh kiểm tra lại các thông tin nêu tại tờ trình, đánh giá tính thuyết phục của khoản vay, căn cứ phạm vi quyền hạn được phân công, ra quyết định và ghi rõ các nội dung sau trên Tờ trình thẩm định/ Báo cáo thẩm định:

- *Đồng ý cho vay:* Trong trường hợp này, Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh ghi rõ đồng ý cho vay, các điều kiện cho vay (nếu có), ký tên, ghi ngày ký tên và chuyển trả hồ sơ cho phòng tín dụng thực hiện các bước tiếp theo.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình xét duyệt cho vay	Trang	9

- *Từ chối cho vay*: Trong trường hợp này, Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh ghi rõ lý do không đồng ý cho vay sau đó thực hiện tương tự như trường hợp đồng ý cho vay.
- *Yêu cầu bổ sung/kiểm tra lại thông tin*: Trong trường hợp này, Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh ghi nội dung thông tin cần tìm hiểu thêm và chuyển trả toàn bộ hồ sơ cho phòng tín dụng thực hiện các bước tiếp theo.

Các quyết định khác:

- + *Yêu cầu tái thẩm định*: Nhằm tăng độ tin cậy của các nội dung cần thẩm định, Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh có thể lựa chọn các hình thức tái thẩm định như sau: (i) yêu cầu phòng tín dụng thực hiện tái thẩm định (ii) Trưng cầu ý kiến thẩm định của các cơ quan chuyên môn.
 - + *Thông qua Hội đồng tín dụng cơ sở* : Ngoài các khoản vay bắt buộc phải thông qua Hội đồng tín dụng cơ sở theo quy định hiện hành, Giám đốc /phó giám đốc chi nhánh có thể căn cứ tính chất phức tạp của khoản vay để quyết định việc đưa khoản vay ra Hội đồng tín dụng xem xét thông qua.
 - + *Trình Tổng giám đốc xem xét quyết định*: đối với các trường hợp vượt thẩm quyền quyết định của Giám đốc chi nhánh (vượt hạn mức phán quyết, vượt dư nợ tối đa ..vv..), chưa rõ các qui định liên quan hiện hành, quá phức tạp □ Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh chỉ đạo việc lập tờ trình Tổng giám đốc và gửi kèm toàn bộ các hồ sơ liên quan về Trung ương xem xét.
- (ii) *Thực hiện quyết định cho vay*:

- Trường hợp đồng ý cho vay :
 - + CBTD dự thảo và trình trưởng/phó phòng tín dụng các văn bản sau: Hợp đồng tín dụng kèm theo lịch rút vốn (phù hợp thoả thuận với khách hàng), hợp đồng bảo đảm tiền vay hoặc thông báo gửi khách hàng thực hiện các điều kiện để được chấp thuận cho vay (nếu có).
 - + Trưởng/phó phòng tín dụng kiểm tra, kiểm soát, ký kiểm soát trên từng trang hợp đồng tín dụng, ký kiểm soát các công văn giấy tờ có liên quan do CBTD dự thảo và trình tiếp Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh duyệt ký .
 - + Tùy tình hình thực tế, cán bộ tín dụng có thể lựa chọn tiến hành việc lấy chữ ký của khách hàng trên Hợp đồng tín dụng trước hoặc trình kiểm soát và lấy chữ ký của Giám đốc/phó giám đốc

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình xét duyệt cho vay	Trang	10

chi nhánh trước. Trong trường hợp bên vay là thể nhân, chữ ký trên Hợp đồng tín dụng phải của chính người đi vay. Trong trường hợp bên vay là tổ chức kinh tế, chữ ký trên Hợp đồng tín dụng phải của người đại diện hợp pháp của Tổ chức kinh tế đó theo quy định của Pháp luật.

- + Sau khi hợp đồng và các văn bản khác (nếu có) đã được Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh duyệt ký, CBTD lấy số công văn, đóng dấu và gửi cho khách hàng theo quy định .
- + Chậm nhất sau một ngày làm việc kể từ khi việc ký kết Hợp đồng tín dụng hoàn tất, CBTD phải thực hiện việc khai báo trên máy tính theo quy định. Lưu ý : Việc khai báo đầy đủ trên máy tính rất quan trọng cho công tác quản lý theo dõi và là cơ sở quan trọng để tính lãi thu nợ, chuyển nợ quá hạn □ Chính vì vậy CBTD cần thực hiện nghiêm túc và đầy đủ tất cả các bước và yêu cầu cụ thể của quy trình khai báo.
- + Phân loại, gửi và lưu trữ hồ sơ: Chậm nhất 3 ngày làm việc kể từ khi việc ký kết Hợp đồng tín dụng hoàn tất, CBTD phải thực hiện bước phân loại, gửi và lưu trữ hồ sơ theo quy định ([Phu lục 6.4 : Gửi và lưu giữ hồ sơ vay vốn](#)).
- Trường hợp từ chối cho vay:
 - + CBTD dự thảo thông báo trả lời từ chối khách hàng , nêu rõ lý do từ chối cho vay .
 - + Trình trưởng/phó phòng tín dụng hoặc Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh (trường hợp cần thiết) duyệt ký.
 - + Gửi trả lại khách hàng toàn bộ các loại hồ sơ khách hàng đã cung cấp đính kèm theo thư, công văn từ chối .
- Trường hợp bổ sung/ kiểm tra lại thông tin:
 - + CBTD tìm hiểu các thông tin theo yêu cầu của Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh đồng thời lập tờ trình báo cáo bổ sung.
 - + Trưởng/phó phòng tín dụng có trách nhiệm kiểm tra lại các thông tin do cán bộ tín dụng báo cáo, ký xác nhận, nêu ý kiến bổ sung nếu có và trình tiếp Giám đốc/ phó giám đốc chi nhánh.
 - + Sau khi có ý kiến phê duyệt của Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh, thực hiện các bước tiếp theo như quy định tại Trường hợp đồng ý cho vay hoặc Trường hợp từ chối cho vay đã nêu ở trên.
- Trường hợp thông qua Hội đồng tín dụng cơ sở và trưng cầu thẩm định của bên thứ ba :

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình xét duyệt cho vay	Trang	11

- + Trên cơ sở thông báo triệu tập họp Hội đồng tín dụng của chủ tịch Hội đồng tín dụng hoặc quyết định phải trưng cầu thẩm định của bên thứ ba, CBTD chịu trách nhiệm sao gửi hồ sơ đến các thành viên Hội đồng tín dụng/Bên thứ ba. Cung cấp bổ sung các tài liệu hoặc trả lời các câu hỏi do các thành viên Hội đồng tín dụng hoặc bên thứ ba yêu cầu.
- + Căn cứ ý kiến kết luận của Hội đồng tín dụng, cán bộ tín dụng trưởng phó phòng tín dụng và Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh tiếp tục thực hiện các bước như đã nêu ở trên.
- + Trường hợp trưng cầu ý kiến thẩm định của bên thứ ba : ngay khi có ý kiến thẩm định của bên thứ ba bằng văn bản, CBTD chịu trách nhiệm tổng hợp báo cáo lại trưởng phó phòng tín dụng để trưởng/phó phòng tín dụng báo cáo tiếp Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh xem xét và ra quyết định cuối cùng. Các bước tiếp theo, thực hiện như đã nêu tại các phần trên.
- Trường hợp trình Tổng giám đốc xét duyệt
 - + CBTD chịu trách nhiệm tổng hợp tình hình liên quan đến khoản vay, dự thảo tờ trình Tổng giám đốc, trình Trưởng phó phòng tín dụng kiểm soát.
 - + Trưởng/ phó phòng tín dụng ký nháy trên tờ trình và trình tiếp Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh duyệt ký.
 - + Sau khi Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh duyệt ký, CBTD chịu trách nhiệm lấy số công văn, đóng dấu và gửi trình Tổng giám đốc.
 - + CBTD chịu trách nhiệm cung cấp hoặc dự thảo báo cáo bổ sung thông tin theo yêu cầu của Tổng giám đốc (hoặc phòng chức năng tại Trung ương do Tổng giám đốc phân công).
 - + Căn cứ ý kiến phê duyệt của Tổng giám đốc, CBTD, trưởng/phó phòng tín dụng, Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh chịu trách nhiệm thực hiện tiếp các bước phù hợp như đã nêu ở trên.

7.2.3. Trách nhiệm và nhiệm vụ của các thành viên tham gia:

Cán bộ tín dụng

- Chủ động thực hiện các nhiệm vụ do trưởng/phó phòng tín dụng phân công.
- Giải thích đầy đủ, hướng dẫn rõ ràng về quy chế cho vay của Nhà nước, Ngân hàng Nhà nước, Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam và các văn bản có liên quan cho khách hàng.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình xét duyệt cho vay	Trang	12

- Hướng dẫn khách hàng lập hồ sơ vay vốn phù hợp với quy định.
- Nhận các loại hồ sơ do khách hàng cung cấp. Dự thảo các biên bản giao nhận theo sự phân công của trưởng/phó phòng tín dụng. Ký tên trên các biên bản giao nhận khi trực tiếp nhận hồ sơ.
- Kiểm tra các tài liệu khách hàng gửi đến;
- Lập tờ trình thẩm định sạch sẽ, rõ ràng, phản ánh trung thực tình hình thực tế. Đánh giá khách quan tình hình tài chính, tình hình sản xuất kinh doanh của khách hàng, tính khả thi hiệu quả của phương án/dự án vay vốn và khả năng hoàn trả nợ vay của khách hàng,
- Chịu trách nhiệm cung cấp đầy đủ các thông tin, tài liệu, số liệu liên quan theo yêu cầu của trưởng/ phó phòng tín dụng, Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh, các thành viên Hội đồng tín dụng (nếu có), bên thẩm định thứ ba (nếu có), Tổng giám đốc (nếu có) và phòng ban chức năng tại Hội sở chính (nếu có).
- Thực hiện nghiêm chỉnh các quyết định của trưởng phó phòng tín dụng, Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh. Trong trường hợp có ý kiến khác, cán bộ tín dụng được quyền bảo lưu ý kiến của riêng mình trên tờ trình.
- Dự thảo toàn bộ các giấy tờ liên quan đến khoản vay (Hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm tiền vay và các tài liệu khác có liên quan).

Cán bộ thực hiện tái thẩm định:

- Thu nhận và xử lý các thông tin liên quan đến khoản vay và khách hàng để thực hiện tái thẩm định phương án /dự án vay vốn.
- Chịu trách nhiệm tái thẩm định độc lập phương án/dự án vay vốn.
- Lập tờ trình tái thẩm định trên tinh thần phản ánh trung thực và khách quan mọi tình hình liên quan đến khoản vay, ký trình trưởng /phó phòng tín dụng. Cán bộ tái thẩm định có trách nhiệm ghi rõ nhận xét của riêng mình về khoản vay: (i) đồng ý cho vay, (ii) đồng ý cho vay với các điều kiện ràng buộc (iii) từ chối cho vay hoặc (iv) đề xuất khác như thuê cơ quan tư vấn liên quan (bao gồm cả việc thẩm định tài sản bảo đảm), thông qua Hội đồng tín dụng ..vv.. (v) Phương pháp quản lý khoản vay, cách thức thu hồi nợ (nếu đồng ý cho vay).

Trưởng/phó phòng tín dụng

- Phân công giao nhiệm vụ cụ thể, rõ ràng đến từng CBTD. Tránh tình trạng để công việc bị ùn tắc, ảnh hưởng đến quan hệ giao dịch với khách hàng.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình xét duyệt cho vay	Trang	13

- Hướng dẫn CBTD thường xuyên thu thập thông tin, xây dựng cơ sở dữ liệu khách hàng, thị trường. Chủ động cùng cán bộ tín dụng tìm kiếm lựa chọn khách hàng tốt, khoản vay tốt để cho vay.
- Thường xuyên kiểm tra đôn đốc cán bộ cho vay thực hiện đầy đủ quy chế cho vay và các quy trình nghiệp vụ có liên quan.
- Chịu trách nhiệm kiểm tra các thông tin CBTD và cán bộ tái thẩm định nêu trên tờ trình, bao gồm cả việc đối chiếu với các qui định hiện hành về cho vay, kiểm tra các kết quả tính toán□.
- Ghi rõ ý kiến quan điểm trên tờ trình thẩm định về việc: (i) đồng ý cho vay, (ii) đồng ý cho vay với các điều kiện ràng buộc (iii) từ chối cho vay hoặc (iv) đề xuất khác như thuê cơ quan tư vấn liên quan (bao gồm cả việc thẩm định tài sản bảo đảm), thông qua Hội đồng tín dụng ..vv... (v) Phương pháp quản lý khoản vay, cách thức thu hồi nợ (nếu đồng ý cho vay).
- Tham gia định giá tài sản bảo đảm (nếu có).
- Ký tên (ký kiểm soát) trên từng trang hợp đồng tín dụng/hợp đồng thế chấp, cầm cố, bảo lãnh (nếu có); ký tên (nếu được uỷ quyền/phân công của Thủ trưởng đơn vị trực tiếp cho vay) trên Biên bản định giá tài sản bảo đảm (nếu có), Biên bản giao nhận hồ sơ các loại, các văn bản cam kết khác...;
- Thực hiện nghiêm túc và chỉ đạo cán bộ trong phòng thực hiện nghiêm túc các quyết định của Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh.

Giám đốc/ phó giám đốc chi nhánh:

- Chỉ đạo phòng tín dụng thường xuyên nghiên cứu và phân tích thị trường, chủ động tìm kiếm khách hàng tốt, phương án /dự án vay vốn khả thi, có hiệu quả để cho vay;
- Trên cơ sở Báo cáo thẩm định của phòng tín dụng, Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và Pháp luật về các quyết định của mình đối với khoản vay
- Thực hiện ký kết Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản, hợp đồng bảo lãnh và các hợp đồng, cam kết khác trong phạm vi uỷ quyền của Tổng giám đốc

Các thành viên hội đồng tín dụng cơ sở:

- Tham gia họp Hội đồng tín dụng theo Thông báo triệu tập của Chủ tịch Hội đồng tín dụng.
- Chịu trách nhiệm phân tích, đánh giá độc lập về khoản vay trên cơ sở các tài liệu và thông tin do phòng tín dụng cung cấp.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình xét duyệt cho vay	Trang	14

- Phát biểu rõ ràng ý kiến và quan điểm cá nhân chịu trách nhiệm về các ý kiến của mình tại cuộc họp Hội đồng tín dụng.
- Được quyền bảo lưu ý kiến của mình trong trường hợp có ý kiến khác với ý kiến kết luận của Chủ tịch Hội đồng tín dụng.
- Được quyền biểu quyết và ký tên trong Biên bản họp Hội đồng tín dụng.



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình phát tiền vay	Trang	15

7.3. Quy trình phát tiền vay

7.3.1. Nguyên tắc thực hiện

- Chỉ thực hiện phát tiền vay khi khách hàng thỏa mãn đầy đủ các điều kiện quy định tại Hợp đồng tín dụng
- Thực hiện phát tiền vay theo tiến độ sử dụng tiền vay của khách hàng
- Có căn cứ chứng minh việc sử dụng vốn vay phù hợp với các thỏa thuận ghi tại hợp đồng tín dụng.

7.3.2. Trình tự thực hiện quy trình phát tiền vay:

Hướng dẫn, nhận hồ sơ phát tiền vay:

Khi khách hàng yêu cầu phát tiền vay, tùy từng mục đích sử dụng vốn vay như đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, CBTD hướng dẫn khách hàng thực hiện thủ tục phát tiền vay như Lập giấy uỷ nhiệm chi, lập các giấy nhận nợ/yêu cầu phát tiền vay theo mẫu, cung cấp các giấy tờ chứng minh việc sử dụng vốn vay....

Xét duyệt phát tiền vay:

Trên cơ sở các chứng từ phát tiền vay do khách hàng xuất trình, CBTD thực hiện việc kiểm tra các căn cứ phát tiền vay, cụ thể như sau :

- Kiểm tra nội dung của Giấy nhận nợ /Yêu cầu phát tiền vay:
 - + Hiệu lực của thời hạn phát tiền vay.
 - + Số tiền rút vốn trên giấy nhận nợ có phù hợp với số tiền còn được phép rút theo Hợp đồng tín dụng (số tiền còn lại).
 - + Mục đích sử dụng vốn vay có phù hợp với thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng.
 - + Sự hợp lý của địa chỉ chuyển tiền đến (đặc biệt chú ý trong trường hợp khách hàng yêu cầu phát tiền vay vào tài khoản tiền gửi của chính họ).
 - + Sự phù hợp giữa thời hạn, lãi suất với thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.
 - + Tính hợp pháp của người đại diện bên vay ký tên .
 - + Nội dung cam kết .
- Kiểm tra các chứng từ kèm theo:
 - + Có đủ để chứng minh mục đích sử dụng vốn vay (cả về số lượng và nội dung).

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình phát tiền vay	Trang	16

- + Tính hợp pháp, hợp lệ của các chứng từ (có đủ dấu và chữ ký, có theo thông lệ..)
- + Sự phù hợp, tính hợp lý giữa yêu cầu rút vốn (trên giấy nhận nợ) và các chứng từ kèm theo
- Trường hợp thấy cần thiết, CBTD (có thể cùng trưởng/phó phòng tín dụng) thực hiện kiểm tra khảo sát thực tế trước khi quyết định phát tiền vay (Kiểm tra các đợt phát tiền vay lần trước khách hàng có sử dụng đúng mục đích đã cam kết, kiểm tra sự cần thiết và sự hợp lý phát tiền vay đợt này)
- Cán bộ tín dụng cần đặc biệt lưu ý các trường hợp yêu cầu phát tiền vay bất thường không phù hợp với thông lệ như khoảng cách giữa các lần phát tiền vay quá cấp tập, tập trung chuyển tiền vào một địa chỉ trong khi Hợp đồng tín dụng nêu ra nhiều địa chỉ, tính hợp pháp hợp lệ của các chứng từ kèm theo có dấu hiệu đáng ngờ....
- Sau khi kiểm tra kỹ các căn cứ rút vốn, CBTD ký trên giấy nhận nợ/và ký nháy trên giấy yêu cầu phát tiền vay (uỷ nhiệm chi nếu có) và trình Trưởng/phó phòng tín dụng duyệt.
- Trưởng/phó phòng tín dụng kiểm tra toàn bộ hồ sơ yêu cầu phát tiền vay, ký kiểm soát và trình tiếp Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh duyệt.
- Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh kiểm tra hồ sơ: (i) chấp thuận phát tiền vay- ký trên các chứng từ phát tiền vay hoặc (ii) từ chối phát tiền vay- ký tên, nêu rõ lý do từ chối đồng thời chuyển hồ sơ lại cho phòng tín dụng thực hiện tiếp các quyết định của mình.
- Trường hợp phụ trách bộ phận trực tiếp cho vay đã được ủy quyền phát tiền vay hợp lệ thì bộ hồ sơ không cần trình duyệt Giám đốc/phó Giám đốc chi nhánh.

Thực hiện phát tiền vay:

- *Trường hợp chấp thuận phát tiền vay:* CBTD chuyển hồ sơ cho bộ phận kế toán để thực hiện phát tiền vay theo yêu cầu của khách hàng.
- *Trong các trường hợp khác:* CBTD dự thảo công văn trả lời (nếu cần thiết), trình trưởng/phó phòng tín dụng ký kiểm soát và trình tiếp Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh duyệt ký gửi khách hàng.
- *Ghi theo dõi tình hình phát tiền vay:* Sau khi phát tiền vay, CBTD phải kiểm tra số liệu trên máy tính có khớp đúng với hồ sơ phát tiền vay; Cập nhật số liệu vào bảng Theo dõi thực hiện hợp đồng đính kèm Hợp đồng tín dụng; Tập hợp các chứng từ hoá đơn, bản sao sổ

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình phát tiền vay	Trang	17

phụ, phiếu chuyển khoản kế toán và các giấy tờ liên quan khác để lưu giữ trong hồ sơ vay vốn.

- Riêng đối với trường hợp khách hàng vay vốn để thanh toán L/C nhập khẩu, việc phát tiền vay sẽ được bộ phận thanh toán nhập khẩu thông báo cho bộ phận tín dụng. Cán bộ tín dụng chuyên quản tiến hành mở tài khoản cho vay khách hàng để thanh toán cho nước ngoài trên cơ sở lệnh yêu cầu thanh toán phù hợp với LC của Ngân hàng nước ngoài. Hợp đồng tín dụng cần ghi rõ "Bên vay cam kết chấp nhận một cách vô điều kiện để NHNT được toàn quyền ghi nợ tài khoản vay của Bên vay để thanh toán cho nước ngoài trên cơ sở điện/chứng từ đòi tiền phù hợp của Ngân hàng nước ngoài. Trong trường hợp bên vay yêu cầu NHNT phát hành bảo lãnh nhận hàng/ký hậu vận đơn, Bên vay cam kết và chấp nhận một cách vô điều kiện để NHNT được toàn quyền ghi nợ tài khoản vay của bên vay để thanh toán cho nước ngoài kể cả trong trường hợp bộ chứng từ thanh toán nhập khẩu có sự sai khác với các điều kiện của L/C"

7.3.3. Trách nhiệm, nhiệm vụ của các thành viên tham gia:

Cán bộ tín dụng

- Chịu trách nhiệm kiểm tra giám sát quá trình phát tiền vay theo đúng thoả thuận tại hợp đồng tín dụng và các quy định của pháp luật có liên quan.
- Kiểm tra thực tế quá trình sử dụng vốn vay của khách hàng (nếu điều kiện cho phép).
- Đề xuất các ý kiến, kiến nghị về việc phát tiền vay, quản lý khoản vay ..vv..
- Cập nhật dữ liệu trên máy tính, trong hồ sơ vay vốn.
- Lưu trữ hồ sơ đầy đủ.

Trưởng/phó phòng tín dụng

- Kiểm tra tính hợp lý và hợp lệ của hồ sơ phát tiền vay.
- Ký kiểm soát trên các giấy đề nghị phát tiền vay, giấy nhận nợ ..vv..
- Ký duyệt phát tiền vay trong trường hợp được Giám đốc uỷ quyền.

Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh

- Kiểm tra tính hợp lý hợp lệ của hồ sơ phát tiền vay
- Ký duyệt phát tiền
- Đôn đốc phòng tín dụng thực hiện kiểm tra, giám sát vốn cho vay theo quy định.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Quy trình phát tiền vay</i>	Trang	18

Các cán bộ có liên quan khác:

- Cán bộ kế toán, quỹ (nếu liên quan) thực hiện phát tiền vay trên cơ sở bộ hồ sơ phát tiền vay đã được Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh xét duyệt. Thực hiện khai báo trên máy tính theo quy định.
- Cán bộ thanh toán nhập khẩu (nếu liên quan) thực hiện ghi nợ tài khoản tiền vay của Bên vay trên cơ sở lệnh đòi tiền hợp lệ của Ngân hàng nước ngoài đồng thời thông báo ngay cho cán bộ tín dụng biết.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình kiểm tra sử dụng vốn vay	Trang	19

7.4. Quy trình kiểm tra sử dụng vốn vay

7.4.1. Nguyên tắc thực hiện:

- Thực hiện kiểm tra vốn vay thường xuyên bảo đảm ít nhất 3 tháng /lần đối với cho vay ngắn hạn và 6 tháng/lần đối với cho vay trung dài hạn.
- Kết quả kiểm tra khẳng định được ít nhất nội dung (i) Khách hàng sử dụng vốn vay đúng mục đích, (ii) Giá trị tài sản hình thành bằng vốn vay không ít hơn giá trị đã phát tiền vay, (iii) phù hợp với cam kết trên hợp đồng tín dụng.
- Khuyến khích kiểm tra sử dụng vốn vay kỹ và sâu.

7.4.2. Trình tự thực hiện:

Xây dựng kế hoạch kiểm tra sử dụng vốn vay

- Căn cứ đặc thù cho vay trên địa bàn, trưởng phó phòng tín dụng chỉ đạo xây dựng kế hoạch kiểm tra sử dụng vốn vay một số loại cho vay cơ bản, hay gặp như Kế hoạch kiểm tra sử dụng vốn vay để thu mua hàng hoá xuất khẩu (cà phê, thủy sản, gạo...) Kế hoạch kiểm tra sử dụng vốn vay để phục vụ nhu cầu tiêu dùng (cho vay CBCNV, cho vay sửa chữa nhà...) Kế hoạch kiểm tra sử dụng vốn vay để nhập hàng (hàng tiêu dùng, phân bón, nguyên vật liệu...)
- Đối với các khoản vay để thực hiện dự án đầu tư, các khoản vay ngắn hạn có đặc điểm riêng biệt, các khách hàng vay có phương thức sản xuất kinh doanh đặc thù □ CBTD cần xây dựng kế hoạch kiểm tra sử dụng vốn vay riêng theo từng Hợp đồng tín dụng, chậm nhất là sau khi phát món vay đầu tiên. (Có thể đề xuất trong cùng báo cáo thẩm định cho vay)
- Kế hoạch kiểm tra sử dụng vốn vay phải được trưởng/phó phòng tín dụng phê duyệt. Trường hợp xét thấy cần thiết, trưởng/phó phòng tín dụng có thể xin ý kiến phê duyệt của Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh.
- Nội dung bản Kế hoạch kiểm tra sử dụng vốn vay cần nêu rõ : Kiểm tra theo từng lần phát tiền vay hay kiểm tra định kỳ? Các căn cứ kiểm tra theo chúng từ ? Các căn cứ kiểm tra theo thực tế?...

Thực hiện kiểm tra sử dụng vốn vay

- Cán bộ tín dụng chủ động thực hiện bản Kế hoạch kiểm tra sử dụng vốn vay.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình kiểm tra sử dụng vốn vay	Trang	20

- Trường hợp cần thiết, CBTD trình trưởng/phó phòng tín dụng bổ sung lực lượng (hoặc chính trưởng/phó phòng tín dụng) nhằm bảo đảm chất lượng kiểm tra sử dụng vốn vay được tốt nhất.
- Trường hợp phát hiện khoản vay có dấu hiệu rủi ro, CBTD cần chủ động báo cáo trưởng /phó phòng tín dụng tổ chức kiểm tra vốn vay đột xuất.
- Trường hợp điều kiện thực tế của khoản vay không cho phép kiểm tra vốn vay theo nội dung bản Kế hoạch kiểm tra, CBTD cần báo cáo lại trưởng/phó phòng tín dụng xin ý kiến điều chỉnh thích hợp.
- Trường hợp khách hàng không hợp tác tạo điều kiện để kiểm tra sử dụng vốn vay, CBTD cần kiên trì thuyết phục và bảo đảm thực hiện bằng được việc kiểm tra sử dụng vốn vay theo quy định.
- Nội dung kiểm tra vốn vay ([Phụ lục 6.6: Nội dung kiểm tra sử dụng vốn vay](#)): Do đặc thù sản xuất kinh doanh của các khách hàng rất khác nhau vì vậy để có thể kiểm tra tốt các nội dung như đã nêu tại phụ lục 6.6- CBTD cần phát huy tinh thần trách nhiệm cao, khôn khéo chủ động trong công việc nhằm lựa chọn áp dụng biện pháp kiểm tra thích hợp nhất.

Lập biên bản và/hoặc báo cáo kết quả kiểm tra sử dụng vốn vay

- Sau mỗi lần kiểm tra sử dụng vốn vay, CBTD cần lập Biên bản và/hoặc báo cáo kết quả kiểm tra sử dụng vốn vay trình Trưởng/phó phòng tín dụng có ý kiến.
- Tại Biên bản/Báo cáo kiểm tra sử dụng vốn vay, CBTD phải có ý kiến rõ ràng về việc : (i) Khách hàng sử dụng vốn vay có đúng mục đích như đã thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng (ii) Giá trị tài sản hình thành từ vốn vay có cân đối với số tiền đã giải ngân (ít nhất là trên giấy tờ) (iii) Tình hình tài sản đảm bảo (iv) Các ý kiến đề xuất kiến nghị.
- Trưởng/phó phòng tín dụng căn cứ Biên bản/Báo cáo kiểm tra sử dụng vốn vay của CBTD để quyết định (i) Trường hợp thống nhất với ý kiến CBTD cho rằng khoản vay đang diễn ra bình thường, ghi ý kiến "đã xem" và trả CBTD lưu hồ sơ (ii) Trường hợp nhận thấy khoản vay có dấu hiệu không bình thường, ghi ý kiến đề xuất xử lý và trình Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh cho ý kiến..
- Trong phạm vi quyền hạn được Tổng giám đốc uỷ quyền, căn cứ nội dung trình/báo cáo của phòng tín dụng, Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh ra các quyết định xử lý phù hợp (tham khảo trình tự xử lý một số trường hợp đặc biệt- phần 8).

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình kiểm tra sử dụng vốn vay	Trang	21

7.4.3. Trách nhiệm và nhiệm vụ của các thành viên tham gia:

Cán bộ tín dụng:

- Lập kế hoạch kiểm tra sử dụng vốn vay
- Luôn phát huy tinh thần trách nhiệm cao, chủ động và linh hoạt lựa chọn biện pháp kiểm tra sử dụng vốn vay đạt hiệu quả cao nhất.
- Kiên trì, khôn khéo thuyết phục khách hàng nhằm kiểm tra sử dụng vốn vay đạt chất lượng cao trong mọi trường hợp..
- Phản ánh trung thực tình hình thực tế của khoản vay tại Biên bản/Báo cáo kết quả kiểm tra sử dụng vốn vay.
- Kịp thời báo cáo trưởng/phó phòng tín dụng xử lý các trường hợp khoản vay có dấu hiệu bất thường, rủi ro.

Trưởng/phó phòng tín dụng

- Phê duyệt Kế hoạch kiểm tra vốn vay sát với tình hình thực tế khoản vay
- Đôn đốc CBTD thực hiện kiểm tra sử dụng vốn vay đạt chất lượng cao nhất.
- Kịp thời báo cáo Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh xử lý các trường hợp phát hiện có dấu hiệu bất thường/rủi ro.

Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh

- Thường xuyên đôn đốc phòng tín dụng thực hiện kiểm tra vốn vay theo đúng các quy định hiện hành.
- Ra các quyết định xử lý kịp thời và thích hợp đối với các khoản vay phát hiện có dấu hiệu vi phạm thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng.
- Đối với các khoản vay có giá trị lớn và có dấu hiệu vi phạm nghiêm trọng thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng, Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh cần báo cáo Tổng giám đốc kịp thời để có biện pháp xử lý thích hợp.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình thu hồi nợ vay	Trang	22

7.5. Quy trình thu hồi nợ vay

7.5.1. Nguyên tắc thực hiện

- Kiểm soát chặt chẽ mọi nguồn thu của khách hàng (không chỉ nguồn thu từ phương án/dự án vay vốn) để thu hồi nợ vay đúng hạn.
- Tích cực xử lý sớm mọi khoản vay có dấu hiệu trả nợ không đúng hạn.

7.5.2. Trình tự thực hiện

Đôn đốc thu hồi nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn.

- Tối thiểu trước 10 ngày đến hạn trả nợ (đối với loại cho vay thông thường), CBTD thảo công văn gửi khách hàng thông báo về thời hạn trả nợ. Thông báo cần nêu rõ tổng số nợ khách hàng phải trả (nợ gốc và nợ lãi), ngày đến hạn trả và trình Trưởng/phó phòng tín dụng ký duyệt.
- Đồng thời gửi Thông báo về thời hạn trả nợ cho khách hàng, CBTD cần trao đổi thêm thông tin qua điện thoại với khách hàng nhằm nắm bắt cụ thể hơn khả năng trả nợ đến hạn của khách hàng.
- CBTD gửi 01 bản sao Thông báo về thời hạn trả nợ cho bộ phận kế toán để cùng theo dõi, phối hợp thu nợ đúng hạn.
- Đối với những khách hàng thường trả nợ chậm hoặc có nợ quá hạn, nội dung thư thông báo cần nêu rõ thêm các biện pháp NH sẽ áp dụng trong trường hợp không trả nợ đúng hạn như mức lãi suất phạt áp dụng, ngưng giải ngân tiếp các Hợp đồng tín dụng đã ký, xử lý tài sản bảo đảm
- Đối với các khách hàng đã có sẵn thoả thuận cho phép NH tự động trích tài khoản tiền gửi để thu nợ, CBTD không cần gửi thư thông báo đến khách hàng trừ trường hợp số dư trên tài khoản tiền gửi của họ hiện thấp hơn mức nợ phải trả.
- Cùng với việc thông báo nợ đến hạn, CBTD cần kiểm tra ngay các nguồn thu của khách hàng nhằm chủ động thu hồi nợ vay khi đến hạn (phối hợp bộ phận kế toán kiểm tra tài khoản tiền gửi của khách hàng, đối chiếu các bộ chứng từ xuất khẩu chờ thanh toán, kiểm tra kế hoạch chuyển tiền về tài khoản của khách hàng
- Trường hợp phát hiện khách hàng có dấu hiệu không trả nợ đúng hạn, CBTD cần báo cáo ngay trưởng /phó phòng tín dụng, Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh biết để tìm biện pháp xử lý kịp thời

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình thu hồi nợ vay	Trang	23

(phong toả tài khoản tiền gửi, tổ chức quản lý tiền bán hàng, làm việc trực tiếp với khách hàng để bàn biện pháp giải quyết□).

- Trường hợp khách hàng không trả nợ đúng hạn vì lý do khách quan, khách hàng có văn bản đề nghị điều chỉnh kỳ hạn nợ hoặc gia hạn nợ, CBTD xem xét thẩm định nhu cầu thực tế và có tờ trình trưởng/phó phòng tín dụng. Các bước tiếp theo được thực hiện như trình tự xét duyệt cho vay ([Phụ lục 6.7: Gia hạn nợ điều, chỉnh kỳ hạn nợ](#)).

Thực hiện thu nợ

- Đến hạn trả nợ, CBTD phối hợp cùng bộ phận kế toán (gửi phiếu tính lãi, nhắc số Hợp đồng tín dụng cần thu nợ□), bộ phận quỹ (trường hợp khách hàng trả nợ bằng tiền mặt) để thực hiện thu nợ .
- Chậm nhất sau một ngày làm việc kể từ khi thực hiện thu nợ, CBTD thu thập các chứng từ chứng minh việc trả nợ của khách hàng (bản sao phiếu thu tiền, bản sao sổ phụ tài khoản tiền vay□) lưu hồ sơ đồng thời thực hiện việc ghi chép trên phiếu Theo dõi thực hiện Hợp đồng đính kèm Hợp đồng tín dụng.
- Kiểm tra các thông tin liên quan trên máy tính nhằm xác định sự khớp đúng với các thông tin lưu tại hồ sơ.

Chuyển nợ quá hạn

Quá ngày đến hạn trả nợ (nợ gốc và nợ lãi) mà khách hàng không trả được hoặc trả nợ không đủ, CBTD phối hợp cùng bộ phận kế toán thực hiện việc chuyển nợ quá hạn_ theo các bước sau:

- Trường hợp Hợp đồng tín dụng qui định rõ kỳ hạn trả nợ là một ngày xác định, ngoài ra không có quy định gì khác, CBTD có thể lựa chọn:
 - + Chuyển nợ quá hạn ngay lập tức toàn bộ số dư thuộc Hợp đồng tín dụng đó.
 - + Chuyển nợ quá hạn toàn bộ số dư thuộc Hợp đồng tín dụng đó trong khoảng thời gian tối đa là 10 ngày làm việc kể từ ngày nợ gốc hoặc nợ lãi đến hạn phải trả (trên cơ sở được sự chấp thuận của Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh).
- Trường hợp Hợp đồng tín dụng quy định rõ khách hàng được quyền trả nợ gốc, nợ lãi tại một ngày thứ X trong khoảng thời gian tối đa 10 ngày làm việc kể từ ngày nợ đến hạn (được phép ân hạn X ngày): Chuyển nợ quá hạn ngay trong ngày X toàn bộ số dư thuộc Hợp đồng tín dụng đó.
- Đồng thời với việc chuyển nợ quá hạn, CBTD thảo công văn gửi khách hàng Thông báo về việc chuyển nợ quá hạn và trình trưởng

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình thu hồi nợ vay	Trang	24

/phó phòng tín dụng ký duyệt (hoặc Giám đốc/phó giám đốc nếu xét thấy cần thiết).

- Ngoài các thông tin liên quan đến việc chuyển nợ quá hạn, Thông báo chuyển nợ quá hạn cần nêu rõ các biện pháp tiếp theo của Ngân hàng nếu khách hàng tiếp tục không trả nợ đúng hạn. Sau đó định kỳ 1 tuần, 10 ngày hoặc tối đa 1 tháng/một lần, chi nhánh phải tiếp tục gửi Thông báo đòi nợ đến khách hàng.
- Trường hợp xét thấy cần thiết, CBTD phải đề xuất với trưởng/phó phòng tín dụng, Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh tổ chức gặp gỡ trực tiếp đại diện có thẩm quyền của khách hàng để đòi nợ.
- CBTD cần nêu cao tinh thần trách nhiệm, tổ chức theo dõi khách hàng sát sao, thường xuyên báo cáo Trưởng/ phó phòng tín dụng, Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh nhằm lựa chọn và áp dụng kịp thời các biện pháp thu hồi nợ hữu hiệu
- Cập nhật thông tin trên máy tính và lưu trữ hồ sơ đầy đủ.

Xử lý tài sản bảo đảm để thu nợ

Trường hợp khách hàng không trả được nợ vay đúng hạn đối với, khoản vay có tài sản bảo đảm, CBTD có thể xem xét và đề xuất xử lý tài sản bảo đảm để thu nợ (chi tiết xem phần bảo đảm tài sản).

7.5.3. Trách nhiệm, nhiệm vụ của các thành viên tham gia:

Cán bộ trực tiếp cho vay

- Đôn đốc khách hàng trả nợ gốc, lãi đúng hạn, lập các công văn giấy tờ nhắc nợ, thông báo nợ ..vv..., chủ động đề xuất các biện pháp thu hồi nợ.
- Chủ động hướng dẫn, hỗ trợ thủ tục để khách hàng trả nợ được thuận tiện, nhanh chóng.
- Thẩm định các yêu cầu điều chỉnh kỳ hạn nợ, gia hạn nợ, miễn giảm lãi vay do khách hàng gửi đến .
- Thực hiện các thủ tục thu nợ, chuyển nợ quá hạn, xử lý tài sản bảo đảm theo các qui định hiện hành..
- Báo cáo trung thực, đầy đủ và kịp thời các thông tin liên quan đến khả năng thu hồi nợ với trưởng/phó phòng tín dụng, Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh đồng thời đề xuất các biện pháp xử lý thích hợp.
- Nêu cao tinh thần trách nhiệm, tích cực khôn khéo làm việc với khách hàng nhằm có thể thu hồi nợ vay được tốt nhất.
- Cập nhật thông tin, lưu giữ hồ sơ theo quy định.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình thu hồi nợ vay	Trang	25

Trưởng/phó phòng tín dụng

- Đôn đốc CBTD thu hồi nợ vay đúng hạn.
- Cùng tham gia với CBTD thực hiện việc đòi nợ trong trường hợp cần thiết.
- Đề xuất/ báo cáo Giám đốc/Phó giám đốc chi nhánh có biện pháp xử lý thích hợp trong trường hợp khách hàng trả nợ không đúng hạn.
- Tham gia quy trình xử lý tài sản bảo đảm để thu nợ.

Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh:

- Đôn đốc phòng tín dụng tổ chức việc theo dõi và thu hồi nợ đúng hạn.
- Kịp thời ra các quyết định thích hợp nhằm bảo đảm thu hồi nợ vay được tốt nhất.
- Đối với các khoản nợ quá hạn có giá trị lớn, khách hàng vi phạm nghiêm trọng thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng, Giám đốc/phó giám đốc chi nhánh cần xem xét và báo cáo Tổng giám đốc kịp thời để tìm biện pháp xử lý thích hợp.
- Tham gia quá trình xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật và của NHNT.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 7	Trang	26

7.6. Phụ lục phần 7

7.6.1. Phụ lục 7.6.1: Hồ sơ vay vốn

Khi vay vốn, khách hàng phải lập và xuất trình 5 loại giấy tờ sau:

- Giấy đề nghị vay vốn kèm phương án sản xuất kinh doanh, phương án trả nợ vay ngân hàng: Lập theo mẫu của NHNT bao gồm các nội dung sau: (i) Tên, địa chỉ của khách hàng vay; (ii) số tiền cần vay, (iii) thời hạn vay; (iii) mục đích vay; (iv) tóm tắt tình hình tài chính (trong đó phải nêu chi tiết công nợ phải trả, phải thu và chi tiết nợ vay, bảo lãnh tại các tổ chức tín dụng; (v) thuyết minh về biện pháp bảo đảm nợ vay 1) (vi) thuyết minh tính khả thi, tính hiệu quả của dự án, phương án sản xuất, kinh doanh, hoặc dự án, phương án phục vụ đời sống; (vii) kế hoạch trả nợ gốc và lãi ngân hàng (nêu rõ các nguồn trả nợ, thời gian hoặc kỳ hạn trả nợ); (viii) Các cam kết về sử dụng tiền vay, trả nợ gốc, trả nợ lãi và các cam kết khác. (ix) Có đủ dấu và chữ ký của người có thẩm quyền hoặc được uỷ quyền vay vốn.

Lưu ý: Trường hợp vay vốn để thực hiện dự án đầu tư, các nội dung giới thiệu tóm tắt về dự án, thuyết minh tính khả thi tính hiệu quả của dự án đầu tư, kế hoạch trả nợ gốc và nợ lãi □ nên tách một văn bản riêng.

- Các loại giấy tờ phản ánh tư cách pháp lý của bên vay

Đối với pháp nhân:

- + Quyết định thành lập (nếu có).
- + Điều lệ hoạt động.
- + Giấy đăng ký kinh doanh hoặc Giấy phép đầu tư (đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Đối với pháp nhân nước ngoài cần lưu ý: Chi nhánh chỉ nên xem xét cho vay đối với các pháp nhân nước ngoài có giấy phép hoạt động tại Việt Nam do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp hoặc được phép thực hiện các phương án, dự án sản xuất, kinh doanh dịch vụ tại Việt Nam như các doanh nghiệp thực hiện các dự án BT, BOT ..vv..)
- + Giấy phép hành nghề của cơ quan quản lý ngành chuyên môn (đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo quy định của Nhà nước).
- + Biên bản góp vốn hoặc chứng nhận góp đủ vốn pháp định (Đối với các doanh nghiệp cổ phần, trách nhiệm hữu hạn, liên doanh).

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 7	Trang	27

- + Nghị quyết của Hội đồng Quản trị về việc vay vốn và uỷ nhiệm người đi vay vốn (Nếu việc vay vốn và người được uỷ quyền vay vốn không được đề cập trong điều lệ). Đối với các đơn vị hạch toán phụ thuộc phải có văn bản của công ty mẹ hoặc Tổng công ty uỷ quyền cho phép vay vốn và hạn mức được phép vay vốn.
- + Quyết định bổ nhiệm Giám đốc, Kế toán trưởng và mẫu chữ ký, và các văn bản uỷ quyền vay vốn (nếu có).
- + Các văn bản pháp lý khác liên quan tư cách pháp nhân của khách hàng.

Đối với thể nhân : (Bao gồm tư nhân, cá thể, hộ gia đình)

- + Giấy chứng minh nhân dân, hộ chiếu, giấy phép cư trú có thời hạn được phép cư trú tại Việt Nam dài hơn thời hạn vay vốn, hộ khẩu thường trú,
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nếu có).
- + Giấy xác nhận của chính quyền địa phương, của hiệp hội,...

Đối với cán bộ công nhân viên:

- + Giấy chứng minh nhân dân, hộ khẩu thường trú
- + Giấy tờ chứng minh thu nhập, cơ quan công tác, thời gian công tác còn lại
- Các loại giấy tờ phản ánh tình hình tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh của bên vay:
 - + Bảng cân đối kế toán trong 3 năm gần nhất (nếu có đủ)
 - + Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh trong 3 năm gần nhất (nếu có đủ)
 - + Báo cáo luân chuyển tiền tệ trong ba năm gần nhất (nếu có)
 - + Báo cáo kiểm toán (nếu có)
 - + Báo cáo các nguồn thu nhập (đối với cho vay cá nhân)
 - + Báo cáo tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp (trường hợp cho vay Tổ chức kinh tế).
 - + Kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch đầu tư của doanh nghiệp trong năm tới/thời gian tới□.
- Các loại giấy tờ phản ánh phương án/dự án vay vốn

Đối với các khoản vay ngắn hạn:

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 7	Trang	28

- + Đơn hàng, hợp đồng kinh tế về mua, bán hàng hoá, dịch vụ, hợp đồng bao tiêu sản phẩm, hợp đồng xuất nhập khẩu uỷ thác, hoá đơn chứng từ chứng minh việc mua bán hàng hoá dịch vụ
- + Thông báo chỉ tiêu kế hoạch nhà nước giao, giấy phép xuất nhập khẩu, thư tín dụng, thư bảo lãnh...
- + Các tài liệu khác liên quan đến nhu cầu vay vốn và sử dụng vốn.

Đối với các khoản vay trung dài hạn

- + Báo cáo nghiên cứu khả thi (LCKTKT) được cấp có thẩm quyền duyệt theo qui chế quản lý đầu tư và xây dựng cơ bản của Chính phủ.
 - + Các loại giấy phép cần thiết (theo quy định) như giấy phép xây dựng, giấy phép về vệ sinh môi trường, giấy cấp đất hoặc thuê đất (lưu ý thời hạn còn lại của giấy thuê đất phải bằng hoặc dài hơn đời dự án) ..vv..
 - + Dự toán, Văn bản phê duyệt tổng dự toán
 - + Hợp đồng thi công, hợp đồng xây dựng, hợp đồng cung cấp vật tư thiết bị, hợp đồng bao tiêu sản phẩm, v.v... liên quan đến đối tượng vay vốn
 - + Các văn bản liên quan đến kết quả đấu thầu, chọn thầu
 - + Các tài liệu liên quan đến sử dụng vốn vay theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng cơ bản hiện hành của Nhà nước.
 - + Các tài liệu liên quan đến thị trường tiêu thụ sản phẩm, nguồn cung cấp và các tài liệu tham khảo khác (nếu có)
 - + Các tài liệu khác liên quan đến dự án và chính sách chế độ của các cấp□
- Các loại giấy tờ phản ánh tài sản bảo đảm tiền vay (nếu có)

7.6.2. Phụ lục 7.6.2 : Các thông tin cơ bản cần tìm hiểu khi tiếp xúc trực tiếp với khách hàng (đối với khách hàng là doanh nghiệp):

- Thông tin chung về doanh nghiệp
 - + Lịch sử hình thành doanh nghiệp
 - + Cơ cấu tổ chức
 - + Tình hình nhân sự (CBCNV , Ban lãnh đạo,kế toán trưởng□)
 - + Thu nhập
 - + Mặt hàng sản xuất kinh doanh chủ yếu

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 7	Trang	29

- + Thị trường tiêu thụ chính/ mạng lưới phân phối
- + Khách hàng chính
- + Đối thủ cạnh tranh chủ yếu
- + Điểm mạnh/điểm yếu của doanh nghiệp so với các doanh nghiệp khác cùng ngành nghề□..
- Tình hình tài chính và kết quả sản xuất kinh doanh chủ yếu
 - + Tình hình công nợ của doanh nghiệp (lưu ý công nợ khó đòi)
 - + Tình hình sử dụng vốn vay Ngân hàng (bao gồm các khoản vay từ các NHTM khác)
 - + Lãi /lỗ qua các năm□.
- Về phương án/dự án vay vốn lần này
 - + Các thông tin chung về phương án/dự án vay vốn
 - + Tính nổi trội của phương án dự án kinh doanh lần này so với các phương án kinh doanh lần trước hoặc so với các doanh nghiệp khác hoặc so với các dự án tương đương (lợi thế về giá cả, công nghệ, thị trường tiêu thụ□)
 - + Kế hoạch tiêu thụ sản phẩm.
 - + Hiệu quả dự tính□.
- Về tài sản bảo đảm (nếu có)
 - + Các thông tin chung về tài sản bảo đảm
 - + Xem xét trực tiếp tình hình tài sản bảo đảm .
 - + Các căn cứ xác định giá trị tài sản bảo đảm.
- Các thông tin khác liên quan
 - + Các chính sách liên quan của Chính phủ
 - + Sự hỗ trợ/phối hợp của Cơ quan chủ quản
 - + Các thông tin chung về thị trường, sản phẩm, giá cả□
 - + Chiến lược kinh doanh/ kế hoạch sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp trong giai đoạn tới□
- Một số lưu ý
 - + Nên tiếp xúc trực tiếp với lãnh đạo và kế toán trưởng của doanh nghiệp - là những người biết rõ nhất nhiều loại mảng thông tin vì vậy có thể trả lời đầy đủ các câu hỏi do phía ngân hàng đặt ra.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 7	Trang	30

- + Chủ động tạo không khí làm việc cởi mở, gần gũi nhằm mục đích có thể thu thập được càng nhiều thông tin càng tốt.
- + Kết thúc buổi tiếp xúc, CBTD phải khẳng định được :
 - ◇ Đánh giá chung về doanh nghiệp: Sự thiện cảm, độ tin cậy, trình độ chuyên môn, kinh nghiệm, quy mô sản xuất, kinh doanh
 - ◇ Tư chất của Ban lãnh đạo và kế toán trưởng : Tuổi tác, trình độ chuyên môn, kinh nghiệm nghề nghiệp, năng lực lãnh đạo, đối xử với cán bộ nhân viên
 - ◇ Các thông tin thu thập được tại buổi tiếp xúc có khớp đúng với các thông tin thu thập được trên giấy tờ trước đó? Các thông tin nào cần xác định khẳng định lại?
 - ◇ Các nhận xét khác

7.6.3. Phụ lục 7.6.3: Nội dung tờ trình thẩm định

A-THÔNG TIN CHUNG VỀ ĐƠN VỊ VAY VỐN:

- Tên đơn vị:
- Loại DN:
- Ngành nghề kinh doanh:
- Địa chỉ:
- Điện thoại: Fax:
- Người vay vốn/Chủ doanh nghiệp:
- Hộ khẩu thường trú (Nếu là cá nhân) :
- Giấy CMND số: Do công an: Cấp ngày:
- Số tài khoản tiền gửi tại Ngân hàng Ngoại thương (nếu có):
- Số lượng cán bộ công nhân viên (nếu có):

1. Hồ sơ pháp lý và hồ sơ vay vốn

1.1/ *Hồ sơ pháp lý*: Có thể gồm các giấy tờ sau:

- Quyết định thành lập số: Ngày:
- Đăng ký kinh doanh số: Ngày:
- Giấy phép hành nghề số: Ngày:
- Quyết định bổ nhiệm TGD/GĐ:

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 7	Trang	31

- Các văn bản khác

1.2/ Hồ sơ liên quan đến phương án vay vốn: Có thể gồm các giấy tờ sau:

- Báo cáo khả thi được phê duyệt
- Văn bản được phê duyệt về tổng mức đầu tư:
- Hợp đồng NK:
- Hợp đồng mua bán:
- Các văn bản khác:

1.3/ Hồ sơ liên quan đến bảo đảm tiền vay: Có thể gồm các giấy tờ sau:

- Bảo lãnh của bên thứ 3
- Giấy tờ sở hữu nhà
- Hoá đơn nhập khẩu máy móc thiết bị

2. Tình hình sản xuất kinh doanh thời gian qua:

- Mặt hàng kinh doanh:
- Doanh thu qua các năm: T/đó doanh thu XNK (nếu có)
- Kết quả kinh doanh qua các năm (+ lãi, - lỗ)
- Quý trước:
- Thực hiện nghĩa vụ với ngân sách: Số phải nộp: số đã nộp:
- Thực trạng máy móc, thiết bị và kỹ thuật công nghệ hiện nay
- Phương thức hạch toán thống kê:
- Thị trường cung cấp nguyên nhiên vật liệu:
- Uy tín về chất lượng và giá cả, thị trường tiêu thụ sản phẩm

3. Tình hình tài chính của doanh nghiệp đến ngày

3.1 Nguồn vốn chủ sở hữu:

- Nguồn vốn kinh doanh:
- Vốn cố định:
- Vốn lưu động:
- Nguồn vốn xây dựng cơ bản:
- Nguồn vốn khác:

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 7	Trang	34

cán bộ tín dụng, đề nghị giám đốc duyệt cho vay:

- Cho vay hay không cho vay? Lý do vì sao?
- Số tiền cho vay:
- Thời hạn cho vay:
- Lãi suất cho vay:

3. Quyết định của giám đốc

7.6.4. Phụ lục 7.6.4 : Gửi và lưu giữ hồ sơ vay vốn

- Gửi bộ phận phụ trách kế toán cho vay (bản gốc) bao gồm:
 - + Tờ trình duyệt cho vay
 - + Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp cầm cố (nếu có)
 - + Lịch rút vốn (nếu có)
 - + Đơn xin vay vốn kèm phương án sản xuất kinh doanh và trả nợ của đơn vị
 - + Biên bản của Hội đồng tín dụng (nếu có)
- Gửi bộ phận ngân quỹ (bản gốc):
 - + Hợp đồng thế chấp, cầm cố
 - + Giấy tờ, tài liệu pháp lý liên quan đến tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh hoặc đơn thư bảo lãnh của bên thứ ba;
 - + Các giấy tờ có giá nhận cầm cố (nếu có)
 - + Biên bản thẩm định/xác định giá trị tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh (nếu có)
 - + Biên bản giao nhận giấy tờ thế chấp, cầm cố, bảo lãnh giữa khách hàng và NHNT
 - + Các tài liệu liên quan khác (nếu có).
- Gửi khách hàng:
 - + Hợp đồng tín dụng
 - + Hợp đồng thế chấp ,cầm cố (nếu có)
 - + Biên bản giao nhận/xác định giá trị tài sản bảo đảm
- Lưu giữ tại phòng tín dụng (do CBTD quản lý):

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 7	Trang	35

CBTD chịu trách nhiệm lưu giữ và bảo quản chặt chẽ toàn bộ các tài liệu do khách hàng cung cấp theo quy định, các tờ trình báo cáo phát sinh trong quá trình cho vay, các Biên bản làm việc và ghi chép làm việc nếu có và các tài liệu liên quan khác (trường hợp bản gốc đã được lưu tại phòng kế toán hoặc phòng kho quỹ thì phải chụp lưu bản sao)

7.6.5. Phụ lục 7.6.5 : Hồ sơ phát tiền vay

- Cho vay ngắn hạn
 - + Hợp đồng tín dụng, hoặc khế ước vay vốn đã có hiệu lực.
 - + Giấy nhận nợ và/hoặc yêu cầu rút vốn kèm giấy nhận nợ.
 - + Các hợp đồng kinh tế, hợp đồng mua bán, điện đòi tiền, hối phiếu đến hạn, các chứng từ hoá đơn bán hàng, phiếu nhập kho, phiếu báo giá, v.v... chứng minh việc sử dụng tiền vay đúng mục đích và có hàng hoá tương đương bảo đảm.

Lưu ý :

Đối với cho vay thu mua nông sản, thuỷ sản (trong điều kiện cụ thể của chi nhánh) có thể chỉ căn cứ vào báo cáo mức tồn kho hàng hoá và/hoặc biên bản kiểm tra thực tế hàng hoá tồn kho (trong điều kiện cho phép) và/hoặc bảng kê thu mua, báo cáo tiến độ thu mua của khách hàng. Tuy nhiên, sau khi phát tiền vay, CBTD cần theo dõi và thu thập đủ hoá đơn nhập kho tương ứng, lưu hồ sơ phát tiền vay để chứng minh việc sử dụng vốn vay đúng mục đích.

Đối với cho vay thế chấp bằng sổ tiết kiệm, chứng từ có giá, cho vay thấu chi (overdraft), hồ sơ phát tiền vay có thể không cần các loại chứng từ này.

- Cho vay trung dài hạn (các dự án đầu tư) :

Ngoài các chứng từ như cho vay ngắn hạn, việc phát tiền vay theo các Hợp đồng cho vay trung dài hạn cần kiểm tra thêm các loại chứng từ sau (tùy điều kiện cho phép):

 - + Báo cáo tiến độ thi công của công trình.
 - + Hồ sơ đấu thầu (nếu có)
 - + Hợp đồng thi công, hợp đồng mua bán vật tư nguyên liệu, hoá đơn, phiếu nhập kho
 - + Biên bản nghiệm thu từng phần hạng mục công trình đã hoàn thành
 - + Báo cáo kiểm tra khảo sát thực tế của phòng tín dụng .

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 7	Trang	36

7.6.6. Phụ lục 7.6.6: Nội dung kiểm tra sử dụng vốn vay

- Mục tiêu cần đạt
 - + Xác định khách hàng sử dụng vốn vay có đúng mục đích như đã thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng
 - + Giá trị vật tư hàng hoá thực tế có cân đối với giá trị vốn vay đã phát.
 - + Khách hàng có vi phạm các cam kết tại Hợp đồng tín dụng, có báo cáo ngân hàng trung thực.
- Phương thức kiểm tra
 - + Tùy đặc điểm của từng khoản vay, CBTD có thể lựa chọn (i) Kiểm tra vốn vay theo từng lần phát tiền vay (phù hợp với cho vay thu mua nông lâm thủy sản) (ii) Kiểm tra vốn vay định kỳ (phù hợp với cho vay đầu tư dự án) (iii) Kiểm tra vốn vay đột xuất (áp dụng trong trường hợp phát hiện có dấu hiệu rủi ro).
 - + Thông thường, khối lượng công việc kiểm tra thường nhiều vì vậy CBTD nên đề đạt với trưởng/phó phòng tín dụng cử thêm cán bộ hoặc chính trưởng/phó phòng tín dụng cùng tham gia đoàn kiểm tra.
- Cách thức kiểm tra
 - + Kiểm tra hàng hoá lưu kho
 - ◇ Căn cứ khối lượng thực tế hiện có trong kho khách hàng, CBTD tính toán và cân đối với giá trị tiền vay đã phát theo Hợp đồng.
 - ◇ Trường hợp tài sản hình thành từ vốn vay là loại hàng hóa khó kiểm đếm thực tế (có số lượng lớn, không bao gói, lưu giữ dưới dạng rời như gạo, phân bón, cà phê ...vv..) cán bộ tín dụng có thể dựa trên thẻ kho, hoặc các loại giấy tờ khác liên quan có thể chứng minh về số lượng, mẫu mã loại hàng hóa đang lưu kho.
 - ◇ Trường hợp khách hàng hiện đang vay từ nhiều NH, CBTD cần yêu cầu khách hàng báo cáo rõ hàng trong kho hình thành từ các nguồn vay nào, trong đó của NHNT là bao nhiêu (báo cáo này cần lưu hồ sơ kiểm tra) đồng thời kiểm tra sự khớp đúng giữa thực tế với nội dung báo cáo.
 - + Kiểm tra khối lượng thi công xây dựng cơ bản, máy móc thiết bị

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 7	Trang	37

- ◇ Thông thường, việc kiểm tra khối lượng thi công xây dựng cơ bản tương đối khó khăn vì vậy CBTD chỉ có thể căn cứ vào thực trạng của công trình tại thời điểm kiểm tra lần này so với thời điểm kiểm tra lần trước (sự tiến triển của công trình) đồng thời kiểm tra các chứng từ liên quan đến việc nghiệm thu công trình, yêu cầu thanh toán của bên thi công...)
 - ◇ Đối với máy móc thiết bị, CBTD kiểm tra chủng loại, số lượng, seri trên máy... có khớp đúng với giấy tờ hoá đơn lưu trong hồ sơ phát tiền vay.
- + Kiểm tra sổ sách chứng từ
- ◇ Đối với các trường hợp hàng hoá hình thành bằng vốn vay đã được xuất đi, được bán cho đối tác hoặc hiện đang trên đường vận chuyển.... CBTD có thể áp dụng phương pháp kiểm tra các hoá đơn chứng từ xuất khẩu, hoá đơn bán hàng, phiếu xuất kho....
 - ◇ Trong trường hợp này, CBTD cần theo dõi việc thanh toán của khách hàng để thu nợ kịp thời hoặc tổ chức kiểm tra thực tế sau khi hàng đã về (nếu xét thấy cần thiết).

7.6.7. Phụ lục 7.6.7: Gia hạn nợ điều, chỉnh kỳ hạn nợ

- Mục đích gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ:

Nhằm tạo điều kiện hỗ trợ khách hàng vượt qua khó khăn tạm thời về tài chính và phục hồi sản xuất kinh doanh.

- Nguyên tắc gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ:

- Việc gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ phải căn cứ vào đề nghị bằng văn bản của khách hàng và/hoặc thoả thuận bằng văn bản giữa chi nhánh và khách hàng và/hoặc quyết định, chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền (Ngân hàng Ngoại thương Trung ương, Ngân hàng Nhà nước, phán quyết của toà án).
- Việc gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ không gây ảnh hưởng xấu tới quyền lợi, không làm giảm một phần hoặc toàn bộ khả năng thu hồi nợ của Ngân hàng Ngoại thương Việt nam.
- Việc gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ phải thực hiện trước khi đến hạn trả nợ của kỳ hạn nợ được điều chỉnh và/hoặc đến hạn trả nợ của khoản vay.
- Tổng thời gian gia hạn nợ gốc/hoặc lãi đối với cho vay ngắn hạn không quá 12 tháng, đối với cho vay trung dài hạn không quá 1/2 thời gian

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 7	Trang	38

cho vay đã thoả thuận. Trường hợp khách hàng đề nghị gia hạn nợ quá thời hạn quy định do nguyên nhân khách quan phải được Thống đốc Ngân hàng Nhà nước chấp thuận.

- Trình tự thực hiện gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ:

- *Hướng dẫn khách hàng:* Căn cứ vào đề nghị của khách hàng và/hoặc thoả thuận bằng văn bản giữa chi nhánh và khách hàng và/hoặc quyết định, chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền và/hoặc đề xuất của mình, cán bộ trực tiếp cho vay hướng dẫn khách hàng về thủ tục hồ sơ gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ. Hồ sơ tối thiểu gồm có:
 - Đơn đề nghị gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ của khách hàng và/hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền.
 - Phương án vay và trả nợ mới phù hợp với kỳ hạn nợ đã được điều chỉnh và/hoặc thời gian gia hạn mới.
 - Các giấy tờ liên quan khác chứng minh lý do không trả được nợ đúng hạn là lý do khách quan, chứng minh tính khả thi của kế hoạch trả nợ mới.
- *Thẩm định việc gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ:* Tùy từng trường hợp, chi nhánh có thể lựa chọn trình tự và nội dung thẩm định khác nhau. Trong trường hợp cần thiết có thể tổ chức thực hiện như thẩm định cho vay mới. Trong trường hợp khác mà việc điều chỉnh kỳ hạn nợ và/hoặc gia hạn nợ không dài, không làm thay đổi khả năng trả nợ của khách hàng, việc thẩm định có thể thực hiện đơn giản hơn song ít nhất phải bao gồm các nội dung:
 - Lý do dẫn đến việc khách hàng không trả nợ đúng hạn
 - Tính khả thi của kế hoạch trả nợ vay mới (sau khi đã điều chỉnh kỳ hạn nợ/gia hạn nợ)
 - Tính phù hợp đối với các quy định hiện hành về điều chỉnh kỳ hạn nợ/gia hạn nợ.
- *Lập tờ trình gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ:* Cán bộ trực tiếp cho vay lập tờ trình và trình toàn bộ hồ sơ điều chỉnh hợp đồng tín dụng cho phụ trách bộ phận trực tiếp cho vay. Phụ trách bộ phận trực tiếp cho vay kiểm tra lại nội dung, ghi các ý kiến, quan điểm của mình và trình người được uỷ quyền quyết định cho vay. Ngoài các nội dung như đã nêu tại phần thẩm định gia hạn nợ/điều chỉnh kỳ hạn nợ, tờ trình gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ phải thể hiện được:
 - Cơ sở pháp lý của việc gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Quy trình nghiệp vụ cho vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục phần 7	Trang	39

- Ảnh hưởng của việc gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ với quyền lợi và khả năng thu hồi nợ của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam
- Dự thảo nội dung gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ
- *Quyết định gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ và việc thực hiện các quyết định đó:* thực hiện như việc ra quyết định cho vay và thực hiện các quyết định cho vay như khoản vay mới.
- *Trường hợp gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ vượt quá thời gian quy định:* Chi nhánh lập hồ sơ trình Trung ương chậm nhất trước 7 ngày làm việc so với ngày đến hạn trả nợ gốc/lãi. Hồ sơ gồm:
 - Tờ trình thẩm định cho vay ban đầu
 - Tờ trình gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ của bộ phận trực tiếp cho vay
 - Biên bản họp hội đồng tín dụng (nếu có)
 - Bản sao hợp đồng tín dụng (kèm theo các phụ lục — nếu có)
 - Bản sao đơn đề nghị và phương án gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ của khách hàng
 - Bản sao các văn bản khác có liên quan (nếu có).

Phần 8. Bảo đảm tiền vay

8.1.	Các vấn đề chung _____	3
8.1.1.	Một số khái niệm _____	3
8.1.2.	Mục đích của bảo đảm tiền vay _____	3
8.1.3.	Các biện pháp bảo đảm tiền vay _____	4
8.1.4.	Nguyên tắc bảo đảm tiền vay _____	4
8.1.5.	Phạm vi bảo đảm tiền vay : _____	5
8.1.6.	Mức cho vay so với giá trị tài sản bảo đảm _____	5
8.1.7.	Các loại tài sản dùng để bảo đảm tiền vay _____	6
8.1.8.	Điều kiện đối với tài sản bảo đảm: _____	8
8.1.9.	Việc giữ tài sản và giấy tờ của tài sản bảo đảm _____	9
8.2.	Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lãnh của bên thứ ba _____	11
8.2.1.	Quy trình nhận tài sản bảo đảm _____	11
8.2.2.	Quản lý tài sản bảo đảm và các loại giấy tờ liên quan _____	21
8.2.3.	Xử lý tài sản bảo đảm _____	24
8.3.	Bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay ____	39
8.3.1.	Trường hợp áp dụng : _____	39
8.3.2.	Điều kiện áp dụng bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay _	39
8.3.3.	Trình tự thủ tục nhận bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay _____	40
8.3.4.	Theo dõi, quản lý và ký kết hợp đồng thế chấp bổ sung _____	41
8.3.5.	Nhận, quản lý và xử lý tài sản bảo đảm hình thành từ vốn vay _____	42
8.4.	Cho vay không có bảo đảm bằng tài sản _____	43
8.4.1.	Trường hợp áp dụng _____	43
8.4.2.	Điều kiện đối với khách hàng vay không có bảo đảm bằng tài sản _____	43
8.4.3.	Trường hợp cho vay không có bảo đảm bằng tài sản theo chỉ định của Chính phủ _____	44
8.5.	Phụ lục _____	45
8.5.1.	Phụ lục 8.5.1: Các văn bản pháp quy hiện hành liên quan đến bảo đảm tiền vay _____	45
8.5.2.	Phụ lục 8.5.2: Một số hồ sơ bảo đảm tiền vay thông thường: _____	46
8.5.3.	Phụ lục 8.5.3: Một số nội dung chủ yếu cần nêu tại tờ trình/báo cáo thẩm định và định giá tài sản bảo đảm: _____	51
8.5.4.	Phụ lục 8.5.4: Quyền và nghĩa vụ của các đơn vị trực tiếp cho vay sau khi thông báo xử lý tài sản bảo đảm _____	52
8.5.5.	Phụ lục 8.5.5 : Trách nhiệm phối hợp của các cơ quan hữu quan ____	53
8.5.6.	Phụ lục 8.5.6 : Hình thức tự bán công khai trên thị trường _____	55
8.5.7.	Phụ lục 8.5.7: Bán qua trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản _____	61

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Các vấn đề chung	Trang	2

- 8.5.8. Phụ lục 8.5.8: Hình thức bán tài sản cho công ty mua bán nợ Nhà nước _____ 62
- 8.5.9. Phụ lục 8.5.9: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở: _____ 62
- 8.5.10. Phụ lục 8.5.10: Nghĩa vụ nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. _____ 63
- 8.5.11. Phụ lục 8.5.11: Trình tự phối hợp của ủy ban nhân dân và cơ quan Công an trong việc hỗ trợ các tổ chức tín dụng thu hồi tài sản bảo đảm: _____ 64
- 8.5.12. Phụ lục 8.5.12: Các quy định của Thông tư 03 được áp dụng để xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã thế chấp trước ngày Nghị định số 178 có hiệu lực : _____ 66
- 8.5.13. Phụ lục 8.5.13: Điều kiện, trình tự và thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm 67
- 8.5.14. Phụ lục 8.5.14: Một số mẫu biểu áp dụng trong trường hợp cho vay có bảo đảm bằng tài sản _____ 70
- 8.5.15. Phụ lục 8.5.15 Một số lưu ý khi thuê bên thứ 3 định giá tài sản __ 120

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Các vấn đề chung	Trang	3

8.1. Các vấn đề chung

8.1.1. Một số khái niệm

- *Bảo đảm tiền vay*: là việc Ngân hàng áp dụng các biện pháp nhằm phòng ngừa rủi ro, tạo cơ sở kinh tế và pháp lý để thu hồi được các khoản nợ đã cho khách hàng vay.
- *Cho vay có bảo đảm bằng tài sản*: là việc cho vay vốn của ngân hàng mà theo đó nghĩa vụ trả nợ của khách hàng vay được cam kết bảo đảm thực hiện bằng tài sản cầm cố, thế chấp, tài sản hình thành từ vốn vay của khách hàng vay hoặc bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba.
- *Tài sản bảo đảm tiền vay* : là tài sản của khách hàng vay, của bên bảo lãnh dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bao gồm: tài sản thuộc quyền sở hữu, giá trị quyền sử dụng đất của khách hàng vay, của bên bảo lãnh; tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng của khách hàng vay, của bên bảo lãnh là doanh nghiệp nhà nước; tài sản hình thành từ vốn vay.
- *Tài sản hình thành từ vốn vay*: là tài sản của khách hàng vay mà giá trị tài sản được tạo nên bởi một phần hoặc toàn bộ khoản vay của ngân hàng.
- *Bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay*: là việc khách hàng vay dùng tài sản hình thành từ vốn vay để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho chính khoản vay đó đối với ngân hàng.
- *Bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba*: (gọi là bên bảo lãnh) là việc bên bảo lãnh cam kết với ngân hàng về việc sử dụng tài sản thuộc quyền sở hữu, giá trị quyền sử dụng đất của mình, đối với doanh nghiệp nhà nước là tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho khách hàng vay, nếu đến hạn trả nợ mà khách hàng vay thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

8.1.2. Mục đích của bảo đảm tiền vay

- Nhằm nâng cao trách nhiệm thực hiện cam kết trả nợ của Bên vay
- Nhằm phòng ngừa rủi ro khi phương án trả nợ dự kiến của Bên vay không thực hiện được, hoặc xảy ra các rủi ro không lường trước.
- Nhằm phòng ngừa gian lận.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Các vấn đề chung	Trang	4

8.1.3. Các biện pháp bảo đảm tiền vay

Căn cứ năng lực tài chính của khách hàng vay, tính khả thi và hiệu quả của khoản vay và tình hình thực tế, Ngân hàng có thể lựa chọn áp dụng một hoặc một số biện pháp bảo đảm tiền vay được nêu dưới đây.

- *Các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản:*
 - + Cầm cố, thế chấp bằng tài sản của khách hàng vay;
 - + Bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba;
 - + Bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay.
- *Các biện pháp bảo đảm tiền vay trong trường hợp cho vay không có bảo đảm bằng tài sản:*
 - + Ngân hàng chủ động lựa chọn khách hàng đủ điều kiện để cho vay không có bảo đảm bằng tài sản.
 - + Cho vay không có bảo đảm bằng tài sản theo chỉ định của Chính phủ; của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

8.1.4. Nguyên tắc bảo đảm tiền vay

- Ngân hàng có quyền lựa chọn và quyết định việc cho vay có bảo đảm bằng tài sản hoặc cho vay không có bảo đảm bằng tài sản và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.
- Trường hợp cho vay không có bảo đảm bằng tài sản theo chỉ định của Chính phủ, thì tổn thất do nguyên nhân khách quan của các khoản cho vay này sẽ được Chính phủ xử lý.
- Trường hợp cho vay không có bảo đảm bằng tài sản, song trong quá trình sử dụng vốn vay, ngân hàng phát hiện khách hàng vay vi phạm cam kết trong hợp đồng tín dụng, ngân hàng có quyền yêu cầu khách hàng vay thực hiện các biện pháp bảo đảm bằng tài sản hoặc thu hồi nợ trước hạn.
- Trường hợp khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết, ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ.
- Sau khi xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, nếu khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh vẫn chưa thực hiện đúng hoặc thực hiện chưa đủ nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng có quyền yêu cầu khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Các vấn đề chung	Trang	5

8.1.5. Phạm vi bảo đảm tiền vay:

- Ngân hàng có thể áp dụng một hoặc nhiều biện pháp bảo đảm tiền vay đối với một khoản vay.
- Giá trị tài sản bảo đảm được xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm và phải lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp Ngân hàng và khách hàng vay thoả thuận bảo đảm bằng tài sản như một biện pháp bổ sung đối với khoản vay không có bảo đảm bằng tài sản.
- Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm cho nhiều khoản vay khác nhau tại một ngân hàng.
- Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm cho các khoản vay khác nhau tại các ngân hàng khác nhau nhưng phải đáp ứng các điều kiện nêu tại các khoản 1,2,3 của nghị định số 85/2002/NĐ-CP của Chính phủ.
- Một khoản vay có thể được bảo đảm bằng nhiều tài sản khác nhau.

8.1.6. Mức cho vay so với giá trị tài sản bảo đảm

- Tùy từng trường hợp cụ thể, ngân hàng tự tính toán và quyết định mức cho vay so với giá trị tài sản bảo đảm. Miễn là, kết quả tính toán cho thấy, trong trường hợp có rủi ro xảy ra, ngân hàng có thể thu được nợ gốc, nợ lãi và các chi phí khác từ việc xử lý tài sản bảo đảm.
- Nhằm bảo đảm thu nợ an toàn, trong từng thời kỳ, Tổng giám đốc sẽ qui định mức cho vay tối đa so với giá trị tài sản bảo đảm. Hiện tại, mức cho vay tối đa so với giá trị tài sản bảo đảm được qui định như sau:
 - + Đối với các tài sản cầm cố có tính thanh khoản cao như: tiền mặt các loại, chứng chỉ tiền gửi, sổ tiết kiệm, tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu kho bạc, số dư trên tài khoản, kim loại/đá quý..., đơn vị trực tiếp cho vay xem xét quyết định: mức cho vay trong giới hạn giá trị tài sản bảo đảm tiền vay và phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, bảo đảm thu đủ nợ gốc, lãi và chi phí khác của khoản cho vay.
 - + Đối với các tài sản bảo đảm khác, mức cho vay tối đa bằng 70% trị giá tài sản bảo đảm.
 - + Trường hợp cho vay bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay: Mức cho vay tối đa bằng 85% giá trị tổng mức vốn đầu tư của dự án hoặc phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ đời sống.

Cầm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Các vấn đề chung	Trang	6

8.1.7. Các loại tài sản dùng để bảo đảm tiền vay

(i) **Các loại tài sản cầm cố:**

- Máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, hàng tiêu dùng, kim khí quý, đá quý và các vật có giá trị khác;
- Ngoại tệ bằng tiền mặt, số dư trên tài khoản tiền gửi tại tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán bằng tiền Việt nam và ngoại tệ;
- Trái phiếu, cổ phiếu, tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi, sổ tiết kiệm, thương phiếu, các giấy tờ khác trị giá được bằng tiền, cổ phiếu do TCTD khác phát hành;
- Quyền tài sản phát sinh từ quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp; quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, các quyền tài sản khác phát sinh từ Hợp đồng hoặc từ các căn cứ pháp lý khác;
- Quyền đối với phần vốn góp trong doanh nghiệp, kể cả trong doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;
- Quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên theo quy định của pháp luật;
- Tàu biển theo quy định của Bộ Luật Hàng hải Việt Nam, tàu bay theo quy định của Luật Hàng không dân dụng Việt Nam trong trường hợp được cầm cố;
- Tài sản hình thành trong tương lai là động sản hình thành sau thời điểm ký kết giao dịch cầm cố và sẽ thuộc quyền sở hữu của bên cầm cố như hoa lợi, lợi tức, tài sản hình thành từ vốn vay, các động sản khác mà bên cầm cố có quyền nhận;
- Các tài sản khác theo quy định của pháp luật.

Lưu ý:

- Cần thoả thuận trước với khách hàng về việc lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản cầm cố cũng thuộc tài sản cầm cố nếu pháp luật không có quy định gì khác.
- Tương tự, nếu tài sản cầm cố được bảo hiểm thì khoản tiền bảo hiểm cũng thuộc tài sản cầm cố.
- Đối với động sản không có giấy sở hữu: chi nhánh chỉ nên nhận những loại động sản phổ biến như kim loại quý, đá quý, đồ dùng gia dụng...
- Chi nhánh chỉ nên nhận cầm cố tài sản luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh nếu quản lý chặt được hàng hoá luân chuyển đó.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Các vấn đề chung	Trang	7

- Đối với động sản có giấy chứng nhận sở hữu: chi nhánh chỉ nên nhận những loại tài sản phổ biến như phương tiện vận tải các loại.
- Trường hợp cầm cố bằng số dư tài khoản tiền gửi/tiết kiệm/tín phiếu/kỳ phiếu tại các tổ chức tín dụng, chi nhánh chỉ thực hiện nếu áp dụng được các biện pháp phong tỏa số dư sử dụng để cầm cố trên tài khoản.
- Trường hợp nhận cầm cố bằng quyền về tài sản, chi nhánh nên thuê tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn xác định giá trị cụ thể.

(ii) **Các loại tài sản thế chấp**

- Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng và các tài sản khác gắn liền với đất;
- Giá trị quyền sử dụng đất mà pháp luật về đất đai quy định được thế chấp;
- Trường hợp thế chấp toàn bộ tài sản có vật phụ, thì vật phụ đó cũng thuộc tài sản thế chấp. Trong trường hợp thế chấp một phần bất động sản có vật phụ, thì vật phụ chỉ thuộc tài sản thế chấp nếu có sự thoả thuận với khách hàng.
- Tàu biển theo quy định của Bộ Luật Hàng hải Việt Nam, tàu bay theo quy định của Luật Hàng không dân dụng Việt Nam trong trường hợp được thế chấp;
- Các tài sản khác theo quy định của pháp luật. Hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp, nếu chi nhánh và khách hàng có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định; trường hợp tài sản thế chấp được bảo hiểm thì khoản tiền bảo hiểm cũng thuộc tài sản thế chấp.

(iii) **Một số loại tài sản tạm thời không nhận hoặc hạn chế nhận để bảo đảm tiền vay:**

Nhằm bảo đảm khả năng thu hồi nợ an toàn, chi nhánh nên cân trọng và tạm thời không nhận hoặc hạn chế nhận một số tài sản sau để bảo đảm tiền vay:

- Các tài sản cầm cố không đăng ký quyền sở hữu mà ngân hàng không thể nắm giữ tài sản;
- Quyền tài sản phát sinh từ quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp, quyền phát sinh từ hợp đồng;

Cấm nung tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Các vấn đề chung	Trang	8

- Quyền đối với phần vốn góp trong doanh nghiệp;
- Không nhận thế chấp quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất một cách riêng rẽ.

8.1.8. Điều kiện đối với tài sản bảo đảm:

Tài sản dùng để bảo đảm tiền vay phải đáp ứng đủ 4 điều kiện nêu sau:

- *Thuộc quyền sở hữu, quyền quản lý, sử dụng của khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh:*

Để chứng minh được điều kiện này, khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh phải xuất trình Giấy chứng nhận sở hữu, quyền quản lý sử dụng tài sản. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất, khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được thế chấp theo quy định của pháp luật về đất đai. Đối với tài sản mà Nhà nước giao cho doanh nghiệp Nhà nước quản lý, sử dụng, doanh nghiệp phải chứng minh được quyền được cầm cố, thế chấp hoặc bảo lãnh tài sản đó.

- *Thuộc loại tài sản được phép giao dịch:*

Tài sản được phép giao dịch được hiểu là các loại tài sản mà pháp luật cho phép hoặc không cấm mua, bán, tặng, cho, chuyển đổi, chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh và các giao dịch khác.

- *Không có tranh chấp tại thời điểm ký kết Hợp đồng bảo đảm:*

Để thoả mãn điều kiện này, chi nhánh yêu cầu khách hàng vay, bên bảo lãnh cam kết bằng văn bản về việc tài sản không có tranh chấp về quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng, quản lý tài sản đó và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về cam kết của mình.

- *Phải mua bảo hiểm nếu pháp luật có quy định:*

Đối với các tài sản mà pháp luật qui định phải mua bảo hiểm thì chi nhánh yêu cầu khách hàng vay, bên bảo lãnh xuất trình Hợp đồng mua bảo hiểm trong thời hạn bảo đảm tiền vay. Trường hợp khoản vay có thời hạn dài, khách hàng vay và bên bảo lãnh có thể xuất trình Hợp đồng mua bảo hiểm có thời hạn ngắn hơn song phải có cam kết bằng văn bản về việc tiếp tục mua bảo hiểm trong thời gian tiếp theo cho đến khi hết thời hạn bảo đảm.

Nhằm bảo đảm khả năng thu nợ an toàn, chi nhánh nên thoả thuận với khách hàng vay, bên bảo lãnh về việc chuyển tên người hưởng trong Hợp đồng bảo hiểm là Ngân hàng Ngoại thương trong trường hợp có rủi ro xảy ra. Trường hợp không thoả thuận được điều này, chi nhánh buộc khách hàng phải cam kết bằng văn bản về việc

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Các vấn đề chung	Trang	9

chuyển toàn bộ số tiền được đền bù theo Hợp đồng bảo hiểm để thanh toán nợ gốc, nợ lãi và các chi phí khác tại NHNT.

Lưu ý : Ngoài các điều kiện nêu trên, chi nhánh nên xem xét thêm các điều kiện sau đối với tài sản bảo đảm :

- *Tính dễ chuyển nhượng*

Nhằm bảo đảm khả năng thu nợ nhanh gọn, chi nhánh chỉ nên lựa chọn các loại tài sản dễ chuyển nhượng, dễ bán trên thị trường để nhận làm tài sản bảo đảm. Các ngôi nhà có giá trị nhỏ ở sâu trong ngõ, máy móc thiết bị chuyên dụng, hàng hoá đặc biệt... là các loại tài sản cần hết sức thận trọng khi xem xét nhận thế chấp, cầm cố.

- *Tính chóng hỏng, giảm giá trị nhanh theo thời gian*

Về nguyên tắc chi nhánh không nên nhận các loại tài sản chóng bị hỏng và giảm giá trị nhanh theo thời gian làm tài sản bảo đảm. Riêng trường hợp bảo đảm tiền vay bằng các lô hàng hình thành bằng vốn vay, chi nhánh có thể xem xét chấp nhận với điều kiện quản lý, giám sát được lô hàng và lô hàng đó để bán trên thị trường trong trường hợp có rủi ro xảy ra.

8.1.9. Việc giữ tài sản và giấy tờ của tài sản bảo đảm

- *Đối với tài sản cầm cố:*

- + Khách hàng vay có nghĩa vụ giao tài sản và các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản cho ngân hàng giữ.
- + Đối với tài sản có đăng ký quyền sở hữu thì các bên có thể thoả thuận tài sản do khách hàng vay, bên bảo lãnh hoặc bên thứ ba giữ nhưng ngân hàng phải giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản. Riêng tài sản cầm cố không phải đăng ký quyền sở hữu nhưng việc cầm cố tài sản phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm.

- *Đối với tài sản thế chấp:*

- + Khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh được quyền giữ tài sản thế chấp song có nghĩa vụ giao toàn bộ giấy tờ chứng minh quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng, quản lý cho ngân hàng giữ.
- + Trường hợp tài sản thế chấp là tài sản có đăng ký quyền sở hữu, giá trị quyền sử dụng đất thì ngân hàng giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Các vấn đề chung	Trang	10

- + Trường hợp tài sản cầm cố thế chấp là tàu bay, tàu biển tham gia hoạt động trên tuyến quốc tế, ngân hàng giữ bản sao giấy chứng nhận đăng ký có chứng nhận của công chứng Nhà nước.
- + Trường hợp cầm cố, thế chấp tài sản cho khoản vay hợp vốn, các tổ chức tín dụng tham gia hợp vốn có văn bản thoả thuận cử đại diện quản lý tài sản và giấy tờ của tài sản bảo đảm tiền vay.

CẨM nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lãnh của bên thứ ba</i>	Trang	11

8.2. Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lãnh của bên thứ ba

8.2.1. Quy trình nhận tài sản bảo đảm

Nhận và kiểm tra hồ sơ tài sản bảo đảm

- *Tư vấn, thương thảo*

Cán bộ tín dụng chịu trách nhiệm hướng dẫn, giải thích cụ thể để khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh có thể hiểu đầy đủ các trách nhiệm và nghĩa vụ cơ bản của bên vay đối với tài sản bảo đảm. Trường hợp cần thiết, CBTD liệt kê các loại tài liệu giấy tờ cần xuất trình để thực hiện bảo đảm tiền vay nhằm tạo điều kiện thuận lợi nhất cho khách hàng.

- *Nhận và kiểm tra sơ bộ hồ sơ tài sản bảo đảm :*

Khi nhận hồ sơ tài sản bảo đảm , cán bộ tín dụng kiểm tra sơ bộ các yếu tố sau nhằm tránh tình trạng khách hàng phải bổ sung sửa chữa nhiều lần:

- + Đủ loại và đủ số lượng theo yêu cầu.
- + Có chữ ký và dấu xác nhận của cơ quan liên quan.
- + Phù hợp về mặt nội dung giữa các tài liệu khác nhau trong hồ sơ
- + Các loại giấy tờ cụ thể trong bộ hồ sơ tài sản bảo đảm (Chi tiết theo phụ lục 7.5.2)

Do hồ sơ tài sản bảo đảm đóng vai trò hết sức quan trọng trong trường hợp phải xử lý tài sản vì vậy CBTD cần hết sức thận trọng trong khâu kiểm định tính đúng và đủ của bộ hồ sơ.

Thẩm định tài sản bảo đảm:

- *Nguồn thông tin để thẩm định*

Việc thẩm định tài sản bảo đảm được tiến hành trên cơ sở 3 nguồn thông tin

- + Hồ sơ tài liệu và thông tin do khách hàng cung cấp: Đây là nguồn thông tin chủ yếu để xem xét đánh giá tình trạng và giá trị của tài sản bảo đảm vì vậy cố gắng thu thập càng nhiều càng tốt.
- + Khảo sát thực tế: Kết quả khảo sát thực tế là hết sức quan trọng nhằm khẳng định lại các thông tin thu thập được từ

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lãnh của bên thứ ba</i>	Trang	12

khách hàng và phát hiện những vấn đề mới cần thẩm định tiếp. Kinh nghiệm nên có ít nhất từ 2 cán bộ trở lên (bao gồm một trưởng/ phó phòng tín dụng thì tốt) cùng tham gia khảo sát thực tế, nhằm phát hiện đầy đủ các khía cạnh của vấn đề. Kết quả khảo sát thực tế cần ghi lại dưới dạng Biên bản làm việc hoặc Ghi chép làm việc và có ít nhất hai chữ ký nhằm bảo đảm tính khách quan của các thông tin đã nêu.

- + Các nguồn khác (Chính quyền địa phương, công an, toà án, cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm, các ngân hàng khác, hàng xóm làng giềng, báo chí ...): Kinh nghiệm cho thấy thông tin thu thập được từ nguồn này thường mang tính khách quan và chính xác cao, đặc biệt đối với việc xác định quyền sở hữu, xác định giá trị tài sản bảo đảm. Kết quả các buổi làm việc với cơ quan hữu quan cũng cần ghi chép lại, có chữ ký của ít nhất hai người và lưu giữ cũng các hồ sơ khác. Trường hợp lấy thông tin từ báo chí, Internet.. cũng cần chụp, in để lưu .

- *Nội dung thẩm định :*

Quá trình thẩm định tài sản bảo đảm phải tập trung làm rõ những vấn đề sau:

- + Quyền sở hữu tài sản bảo đảm của khách hàng vay/ bên bảo lãnh:

Cán bộ tín dụng phải kiểm tra xem khách hàng vay/ bên bảo lãnh có xuất trình đủ các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/quyền sử dụng tài sản dùng làm bảo đảm không. Cần hết sức lưu ý các dấu hiệu sửa chữa, mâu thuẫn, tính pháp lý của các loại giấy tờ uỷ quyền, tính pháp lý trong trường hợp đồng sở hữu tài sản ...Khi khảo sát thực tế hoặc thu thập thêm thông tin từ những nguồn khác cần tìm cách kiểm chứng lại quyền sở hữu tài sản bảo đảm của khách hàng vay/bên bảo lãnh. Ví dụ; có thể tìm hiểu thông qua hàng xóm hoặc UBND phường xã về chủ của ngôi nhà định thế chấp; Xác nhận qua đối tác bán hàng để xác định khách hàng vay chính là người mua lô hàng đó...

- + Tài sản hiện không có tranh chấp: việc khẳng định tài sản bảo đảm hiện có tranh chấp hay không là khá phức tạp vì vậy ngoài việc tự xem xét thẩm định, cán bộ tín dụng cần yêu cầu khách hàng xác nhận bằng văn bản khẳng định tài sản hiện không có tranh chấp và chịu trách nhiệm trước pháp luật về cam kết của mình.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lãnh của bên thứ ba</i>	Trang	13

- + Tài sản được phép giao dịch: Ngoài các tài sản thông dụng, được mua bán tự do trên thị trường, chi nhánh cần hết sức thận trọng khi xem xét các loại tài sản bảo đảm có tính đặc biệt chuyên dụng, quý, hiếm. Nếu xét thấy cần thiết, cán bộ tín dụng yêu cầu khách hàng vay/bên bảo lãnh xuất trình bổ sung các loại văn bản của pháp luật nêu rõ loại tài sản đó được phép giao dịch bình thường.
- + Tài sản dễ chuyển nhượng: Mục tiêu cho vay của ngân hàng là thu hồi đủ nợ gốc và nợ lãi từ việc thực hiện phương án dự án sản xuất kinh doanh mà không phải tài sản bảo đảm. Tuy nhiên CBTD cần thẩm định kỹ tính dễ chuyển nhượng của tài sản bảo đảm để dễ dàng xử lý (nếu phải thực hiện). Để thẩm định được nội dung này, CBTD cần thực hiện khảo sát thực tế kỹ lưỡng, tham khảo giá cả và tình hình thị trường liên quan...
- + Xác định giá trị tài sản bảo đảm: Xác định giá trị tài sản bảo đảm nhằm làm cơ sở xác định mức cho vay tối đa và tính toán khả năng thu hồi nợ vay trong trường hợp buộc phải xử lý tài sản bảo đảm.
- + Khả năng thu hồi nợ vay trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm:

Để thẩm định được nội dung này CBTD cần rà soát toàn bộ hồ sơ giấy tờ tài sản bảo đảm do khách hàng cung cấp, đề xuất các điều khoản cần qui định rõ trong Hợp đồng bảo đảm nhằm bảo vệ quyền lợi của NHNT trong trường hợp buộc phải xử lý tài sản bảo đảm. Ngoài ra, giá trị tài sản thông thường biến động theo thời gian và tình hình thị trường vì vậy CBTD cần tham khảo các thông tin liên quan, tính toán sự tăng/giảm giá trong thời hạn cho vay; dự báo khả năng thu hồi nợ vay từ nguồn xử lý tài sản bảo đảm.
- + Đề xuất các biện pháp quản lý tài sản bảo đảm an toàn và hiệu quả

Tùy từng trường hợp cụ thể, cán bộ tín dụng đề xuất bên nào giữ tài sản bảo đảm thì hợp lý? Ngân hàng cần giữ các loại giấy tờ gì? Phương pháp kiểm tra tài sản bảo đảm như thế nào? Thời gian kiểm tra....Ngoài ra CBTD cũng cần đề xuất hướng xử lý trong một số tình huống như thoả thuận rút bớt hay bổ sung tài sản bảo đảm (ví dụ giá cổ phiếu cầm cố giảm đột ngột), thời điểm ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm (ngay khi phát hiện khách hàng vay có biểu hiện vi phạm Hợp

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lãnh của bên thứ ba</i>	Trang	14

đồng), quyền được bảo đảm cùng lúc cho nhiều nghĩa vụ khác nhau...

Tóm lại: Quá trình thẩm định tài sản bảo đảm phải kết luận được các nội dung (i) Tài sản có đủ điều kiện bảo đảm theo qui định của pháp luật? (ii) Khả năng chuyển nhượng tài sản (iii) Giá trị của tài sản (iv) Trường hợp xấu nhất xảy ra, rủi ro dự kiến ở mức nào?

- *Viết báo cáo thẩm định*

+ Cán bộ tín dụng chịu trách nhiệm viết báo cáo thẩm định trình phụ trách phòng

Báo cáo thẩm định được lập sau khi kết thúc quá trình thẩm định hoặc ngay trong khi thẩm định tài sản bảo đảm. Ngoài ra, nếu biện pháp bảo đảm đơn giản (như thế chấp cầm cố bằng sổ tiết kiệm, chứng từ có giá, tiền gửi ký quỹ) và/hoặc quá trình thẩm định tài sản bảo đảm diễn ra đồng thời với quá trình thẩm định cho vay, báo cáo thẩm định tài sản bảo đảm được lập chung với báo cáo thẩm định cho vay.

+ Báo cáo thẩm định cần được thể hiện mạch lạc, sạch sẽ không tẩy xóa, trung thực các thông tin thu thập, tổng hợp được. Cán bộ tín dụng phải có ý kiến riêng, rõ ràng về các nội dung sau: (Phụ lục 7.5.3)

- Hồ sơ bảo đảm tiền vay có đầy đủ theo qui định?
- Tính pháp lý của tài sản thế chấp cầm cố, bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ 3 ?
- Phân tích, đánh giá, dự báo về giá trị, khả năng chuyển nhượng, phương pháp quản lý tài sản thế chấp cầm cố, tài sản của bên thứ 3 được dùng để bảo lãnh.
- Dự báo các rủi ro có thể xảy ra đối với biện pháp bảo đảm và các biện pháp hạn chế các rủi ro đó
- Kết luận: nêu rõ có đồng ý nhận tài sản bảo đảm hay không? Trường hợp đồng ý thì trị giá định giá bao nhiêu? Các điều kiện và phương pháp quản lý tài sản cầm cố/thế chấp? Các đề xuất khác. Mức cho vay tối đa đối với tài sản đó?

+ Trường hợp cần thiết phải tái thẩm định, cán bộ tái thẩm định thực hiện các bước như qui định đối với cán bộ trực tiếp cho vay và có thể lựa chọn hoặc (i) Lập báo cáo thẩm định riêng

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lónh của bên thứ ba</i>	Trang	15

hoặc (ii) Bổ sung ý kiến vào Báo cáo thẩm định do cán bộ trực tiếp cho vay lập.

- + Phụ trách phòng chịu trách nhiệm kiểm tra lại các thông tin nêu tại báo cáo thẩm định và ghi một trong các ý kiến sau: (i) Nhất trí với các nội dung nêu tại báo cáo (ii) Đề nghị cán bộ tín dụng làm rõ hoặc bổ sung thêm một số nội dung (iii) Yêu cầu cán bộ khác thực hiện việc tái thẩm định nếu nhận thấy báo cáo thẩm định không đạt yêu cầu, không bảo đảm tính khách quan hoặc do biện pháp bảo đảm quá phức tạp vượt khả năng làm việc của cán bộ trực tiếp cho vay (iv) Thuê bên thứ ba thẩm định.
- + Phụ trách phòng tín dụng ký tên vào báo cáo thẩm định và trình Giám đốc/ phó giám đốc chi nhánh.

Xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay

- *Nguyên tắc chung*
 - + Tài sản bảo đảm tiền vay phải được xác định giá trị tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm; việc xác định giá trị tài sản tại thời điểm này chỉ để làm cơ sở xác định mức cho vay và không áp dụng khi xử lý tài sản để thu hồi nợ.
 - + Việc xác định giá trị tài sản bảo đảm tiền vay cần lập thành văn bản riêng đặc biệt là đối với các trường hợp tài sản đảm bảo là tài sản có giá trị lớn, giá cả biến động, hoặc quyền sử dụng đất.
 - + Giá trị tài sản cầm cố, thế chấp được xác định bao gồm cả hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản đó. Trong trường hợp tài sản thế chấp là toàn bộ bất động sản có vật phụ, thì giá trị của vật phụ cũng thuộc giá trị tài sản thế chấp; nếu chỉ thế chấp một phần bất động sản có vật phụ, thì giá trị vật phụ chỉ thuộc giá trị tài sản thế chấp khi các bên có thỏa thuận.
 - + Trong trường hợp có thỏa thuận với khách hàng dùng về việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì giá trị tài sản bảo đảm bao gồm giá trị quyền sử dụng đất cộng giá trị tài sản gắn liền với đất.
- *Xác định giá tài sản bảo đảm không phải là quyền sử dụng đất:*
 - + Đối với tài sản là ngoại tệ bằng tiền mặt, số dư trên tài khoản tiền gửi tại Tổ chức tín dụng bằng tiền Việt nam, ngoại tệ : Giá

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lónh của bên thứ ba</i>	Trang	16

trị tài sản bảo đảm bằng đúng với giá trị ngoại tệ bằng tiền mặt hoặc số dư tiền Việt nam trên tài khoản.

- + Đối với tài sản là giấy tờ trị giá được bằng tiền: chi nhánh căn cứ giá trị ghi trên mặt chứng từ có giá, tham khảo thêm giá thị trường công khai nếu có (tin công bố của NHNN, Công ty chứng khoán, báo chí...) và các nguồn thông tin khác để thoả thuận với khách hàng về mức giá trị của tài sản bảo đảm.
- + Đối với tài sản là máy móc, thiết bị, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, hàng tiêu dùng: chi nhánh căn cứ giá trị ghi trên hoá đơn mua hàng, giá trị còn lại ghi trên sổ sách sau khi đã trừ đi giá trị khấu hao, giá công bố trên báo chí, giá chào bán của các đại lý bán hàng ... để thoả thuận với khách hàng về giá trị bảo đảm.
- + Trường hợp xét thấy phức tạp, năng lực và kinh nghiệm của chi nhánh không cho phép xác định giá trị tài sản bảo đảm một cách chính xác, chi nhánh có thể thoả thuận với khách hàng về việc thuê một tổ chức chuyên môn xác định. Trong trường hợp này, khách hàng vay phải chịu mọi chi phí do việc thuê tổ chức chuyên môn đó.
- *Xác định giá trị tài sản là quyền sử dụng đất:*
 - + Tại từng thời điểm , Tổng giám đốc sẽ ban hành Qui định cụ thể về việc xác định giá trị tài sản là quyền sử dụng đất (hiện tại là văn bản số 364/CV-NHNT.QLTD ngày 31.3.2003)
 - + Chi nhánh tham khảo khung giá đất do UBND tỉnh, thành phố ban hành và giá đất thực tế chuyển nhượng tại địa phương tại thời điểm thế chấp để thoả thuận với khách hàng về giá trị của tài sản bảo đảm , bao gồm các loại sau:
 - o Đất do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp; đất ở;
 - o Đất mà hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp;
 - o Đất do Nhà nước giao có thu tiền đối với tổ chức kinh tế;
 - o Đất mà tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp.
 - + Giá đất thực tế chuyển nhượng thực tế tại địa phương được xác định dựa trên giá chuyển nhượng đăng báo; giá chuyển nhượng tham khảo tại phòng địa chính của phường, xã; Giá

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lãnh của bên thứ ba</i>	Trang	17

chuyển nhượng tham khảo của Trung tâm kinh doanh địa ốc và các nguồn thông tin khác. Trường hợp không thu thập được các thông tin về thị trường bằng văn bản, chi nhánh có thể lập Bản ghi chép khảo sát giá thị trường, có chữ ký của ít nhất hai (02) cán bộ. Các thông tin tham khảo thu thập được cần sao chụp hoặc ghi chép đầy đủ và lưu giữ trong hồ sơ thế chấp, bảo lãnh.

- + Đối với đất do Nhà nước cho hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế thuê mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả tiền thuê đất cho nhiều năm, thì giá trị quyền sử dụng đất được thế chấp, bảo lãnh gồm tiền đền bù thiệt hại, giải phóng mặt bằng khi được Nhà nước cho thuê đất (nếu có), tiền thuê đất đã trả cho Nhà nước sau khi trừ đi tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng.
- + Trường hợp thế chấp giá trị quyền sử dụng đất mà người thuê đất được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật, thì giá trị quyền sử dụng đất được tính theo giá trị thuê đất trước khi được miễn, giảm.

Lập hợp đồng bảo đảm

- *Hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh được lập thành văn bản riêng.*
- *Chi nhánh có thể thoả thuận với khách hàng về việc Hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản có chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hay không? Trong trường hợp pháp luật quy định phải có chứng nhận hoặc chứng thực của cơ quan công chứng Nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì chi nhánh và khách hàng phải tuân theo.*
- *Chi nhánh lưu ý ghi rõ các nội dung sau trong Hợp đồng bảo đảm:*
 - + Trường hợp doanh nghiệp nhà nước cầm cố, thế chấp tài sản là toàn bộ dây chuyền công nghệ chính theo quy định của cơ quan quản lý ngành kinh tế - kỹ thuật, thì phải có văn bản đồng ý của cơ quan quyết định thành lập doanh nghiệp đó.
 - + Đối với tài sản cầm cố, bảo lãnh là vật tư hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh, thì khách hàng vay, bên bảo lãnh chỉ được bán, chuyển đổi trong trường hợp có chấp thuận bằng văn bản của chi nhánh trực tiếp cho vay nhận cầm cố. Đối với tài sản thế chấp, bảo lãnh là nhà ở, công

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lãnh của bên thứ ba</i>	Trang	18

trình xây dựng để bán, để cho thuê thì khách hàng vay, bên bảo lãnh chỉ được bán, cho thuê trong trường hợp có chấp thuận bằng văn bản của chi nhánh trực tiếp cho vay nhận thế chấp.

- + Trường hợp cầm cố quyền tài sản (quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, quyền đối với phần vốn góp trong doanh nghiệp, quyền khai thác tài nguyên...), thì khách hàng vay, bên bảo lãnh phải giao cho chi nhánh bản chính giấy tờ chứng minh về quyền tài sản đó .
- + Đối với các tài sản, phương thức bảo đảm phải đăng ký giao dịch bảo đảm, đơn vị trực tiếp cho vay phải thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định hiện hành tại Nghị định 08 và thông tư 01/2002/TT-BTP.
- *Hợp đồng cầm cố, thế chấp tài sản phải có các nội dung chủ yếu sau (Phụ lục 7.5.14):*
 - + Tên, địa chỉ của chi nhánh cho vay, khách hàng vay, ngày, tháng, năm ký kết Hợp đồng bảo đảm
 - + Nghĩa vụ được bảo đảm;
 - + Mô tả tài sản cầm cố, thế chấp: danh mục, số lượng, chủng loại, đặc điểm kỹ thuật, hoa lợi, lợi tức phát sinh; nếu là bất động sản, quyền sử dụng đất, thì phải ghi rõ vị trí, diện tích, ranh giới, các vật phụ kèm theo;
 - + Giá trị của tài sản cầm cố, thế chấp: ghi rõ giá trị của tài sản cầm cố, thế chấp theo văn bản xác định giá trị tài sản kèm theo mà các bên đã thoả thuận xác định.
 - + Bên giữ tài sản, giấy tờ của tài sản cầm cố, thế chấp;
 - + Quyền, nghĩa vụ của các bên
 - + Các thoả thuận về trường hợp xử lý và phương thức xử lý tài sản cầm cố, thế chấp;
 - + Các thoả thuận khác.
- *Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản phải có các nội dung chủ yếu sau (phụ lục 7.5.14):*
 - + Tên địa chỉ của các bên ; ngày, tháng, năm;
 - + Cam kết của bên bảo lãnh về việc thực hiện nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh ;

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lãnh của bên thứ ba</i>	Trang	19

- + Nghĩa vụ được bảo lãnh, phạm vi bảo lãnh và bên được bảo lãnh
- + Danh mục, số lượng, chủng loại, đặc điểm, giá trị của tài sản bảo lãnh;
- + Quyền, nghĩa vụ của bên bảo lãnh, bên nhận bảo lãnh, bên được bảo lãnh;
- + Các thoả thuận về trường hợp xử lý và phương thức xử lý tài sản bảo lãnh
- + Các thoả thuận khác.

Bàn giao tài sản bảo đảm

- *Sau khi hợp đồng bảo đảm có hiệu lực*, chi nhánh và khách hàng thực hiện bàn giao hồ sơ, tài sản bảo đảm và lập biên bản bàn giao. Tuỳ theo từng loại tài sản, phương thức giữ tài sản bảo đảm có thể được thực hiện theo một trong 3 phương thức sau:
 - + Chi nhánh cho vay giữ và quản lý tài sản
 - + Khách hàng vay, bên bảo lãnh được quản lý tài sản, chi nhánh trực tiếp cho vay giữ hồ sơ
 - + Bên thứ 3 được giao, thuê giữ tài sản, chi nhánh trực tiếp cho vay giữ hồ sơ. Trong trường hợp này chi nhánh, khách hàng vay, bên bảo lãnh cùng bên thứ 3 giữ và quản lý tài sản phải có hợp đồng tay 3 giao, thuê giữ tài sản trong đó ghi rõ việc giao, xuất tài sản phải có lệnh giải toả của Ngân hàng Ngoại thương.
- *Đối với tài sản cầm cố:*
 - + Khi cầm cố tài sản, khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh có nghĩa vụ giao tài sản cầm cố cho đơn vị trực tiếp cho vay giữ; hoặc giao cho bên thứ 3 được (đơn vị trực tiếp cho vay) chỉ định giữ (nếu tài sản nhận cầm cố không thể cất giữ tại kho của Ngân hàng); Nếu tài sản cầm cố có đăng ký quyền sở hữu, thì các bên có thể thoả thuận khách hàng vay, bên bảo lãnh được giữ và sử dụng tài sản cầm cố hoặc giao cho người thứ ba giữ, nhưng đơn vị trực tiếp cho vay phải giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản.
 - + Trường hợp cầm cố số dư tiền gửi tại Ngân hàng Ngoại thương: Đơn vị trực tiếp cho vay thực hiện phong toả số dư tài khoản để cầm cố, có thông báo bằng văn bản (trong trường hợp tài khoản tiền gửi/ sổ tiết kiệm được mở tại chi nhánh

Cầm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lãnh của bên thứ ba</i>	Trang	20

NHNT khác) cho Chi nhánh có số dư sử dụng v/v số dư sử dụng đã được phong toả.

- + Trường hợp cầm cố số dư tiền gửi tại tổ chức tín dụng khác: Đơn vị trực tiếp cho vay yêu cầu bên cầm cố làm các thủ tục phong toả tài khoản của mình và phải có xác nhận bằng văn bản của tổ chức tín dụng nơi gửi tiền: (i) cam kết phong toả số dư dùng để bảo đảm tiền vay; và (ii) cam kết một cách vô điều kiện - trích tiền từ tài khoản phong toả để thanh toán cho Ngân hàng Ngoại thương trong trường hợp khách hàng vay không trả được nợ khi có yêu cầu bằng văn bản của Ngân hàng Ngoại thương. Đồng thời, bên cầm cố phải có uỷ quyền cho Ngân hàng Ngoại thương được quyền yêu cầu trích tiền từ tài khoản phong toả (kể cả quyền phá vỡ kỳ hạn, thiệt hại do việc phá vỡ kỳ hạn do bên cầm cố chịu) để thu nợ trong trường hợp khách hàng vay không trả được nợ đến hạn - Uỷ quyền có thể được lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng bảo đảm.
- + Trường hợp cầm cố các chứng từ có giá khác: Việc phong toả cũng được thực hiện tương tự
- *Đối với tài sản thế chấp*
 - + Khi thế chấp tài sản, tài sản thế chấp do khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh giữ, trừ trường hợp các bên thỏa thuận giao cho đơn vị trực tiếp cho vay hoặc bên thứ ba giữ. Nếu tài sản thế chấp là tài sản có đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng đất thì đơn vị trực tiếp cho vay phải giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
 - + Đối với tài sản cầm cố, thế chấp là phương tiện vận tải, phương tiện đánh bắt thủy hải sản có giấy chứng nhận đăng ký theo quy định của pháp luật (gọi tắt là giấy chứng nhận đăng ký), đơn vị trực tiếp cho vay phải giữ bản chính giấy chứng nhận đăng ký. Khách hàng vay, bên bảo lãnh dùng bản sao có chứng nhận của Công chứng Nhà nước và xác nhận của đơn vị trực tiếp cho vay để lưu hành phương tiện trong thời hạn cầm cố, thế chấp. Đơn vị trực tiếp cho vay chỉ xác nhận vào một bản sao giấy chứng nhận đăng ký sau khi đã có chứng nhận của Công chứng Nhà nước. Nếu tài sản cầm cố, thế chấp là tàu bay, tàu biển tham gia hoạt động trên tuyến quốc tế, đơn vị trực tiếp cho vay giữ bản sao giấy chứng nhận đăng ký có chứng nhận của Công chứng Nhà nước.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lãnh của bên thứ ba</i>	Trang	21

- + Nội dung xác nhận đăng ký sau khi đã có chứng nhận của Công chứng Nhà nước: "*Bản chính đang lưu giữ tại... từ ngày ... tháng ... năm... đến ngày ... tháng ... năm...*" và chữ ký của Giám đốc hoặc Phó giám đốc, dấu của đơn vị trực tiếp cho vay
- + Trong trường hợp khoản vay có liên quan đến tài sản bảo đảm được gia hạn nợ, thì đơn vị trực tiếp cho vay xác nhận gia hạn thời hạn lưu hành bản sao giấy chứng nhận đăng ký phù hợp với thời hạn gia hạn nợ.
- + Bản sao giấy chứng nhận đăng ký có chứng nhận của Công chứng nhà nước và xác nhận của đơn vị trực tiếp cho vay chỉ có giá trị lưu hành phương tiện trong thời hạn cầm cố; thế chấp kể cả thời hạn được gia hạn nợ (nếu có). Vì vậy khi hết hạn sử dụng bản sao giấy chứng nhận đăng ký hoặc khi trả hết nợ, thì khách hàng vay, bên bảo lãnh phải nộp lại cho đơn vị trực tiếp cho vay.
- *Trường hợp cầm cố, thế chấp tài sản cho khoản vay hợp vốn*
 - + Đơn vị trực tiếp cho vay và các tổ chức tín dụng tham gia hợp vốn thoả thuận cử đại diện quản lý tài sản và giấy tờ của tài sản bảo đảm tiền vay (việc thoả thuận phải bằng văn bản).
- *Biên bản bàn giao giấy tờ và tài sản bảo đảm*
 - + Khi nhận bàn giao giấy tờ và tài sản bảo đảm từ khách hàng, chi nhánh phải lập Biên bản bàn giao nhằm xác định rõ về mặt pháp lý các chi tiết liên quan đến việc bàn giao.
 - + Nội dung Biên bản bàn giao bao gồm các nội dung chính (i)Họ tên và chức vụ của bên bàn giao (chủ sở hữu hợp pháp hoặc người được uỷ quyền của chủ sở hữu) và bên nhận bàn giao (giám đốc chi nhánh hoặc người được uỷ quyền); (ii) Địa điểm nhận bàn giao; (iii) Các loại giấy tờ bàn giao (ghi cụ thể từng loại giấy tờ; ghi rõ là bản chính hay bản chụp/ Các loại tài sản bàn giao (ghi rõ số lượng, chủng loại và mô tả tình trạng tài sản bảo đảm lúc nhận bàn giao); (iv) Mục đích bàn giao giấy tờ / tài sản; (v)Các nội dung khác liên quan.
 - + Biên bản bàn giao giấy tờ và tài sản phải được lập ít nhất là hai bản , có giá trị ngang nhau, mỗi bên giữ một bản và phải được lưu trữ cẩn thận .

8.2.2. Quản lý tài sản bảo đảm và các loại giấy tờ liên quan

Yêu cầu chung

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lónh của bên thứ ba</i>	Trang	22

- Quản lý tài sản bảo đảm và các loại giấy tờ liên quan được hiểu là quá trình theo dõi, kiểm tra, đánh giá nhằm bảo đảm tài sản và các loại giấy tờ vẫn đang trong tình trạng bình thường hoặc kịp thời phát hiện các sự cố liên quan làm giảm giá trị của tài sản bảo đảm / các loại giấy tờ liên quan so với các dự kiến nêu tại Hợp đồng bảo đảm.
- Cán bộ tín dụng là người chịu trách nhiệm chính trong suốt quá trình quản lý tài sản bảo đảm và các loại giấy tờ liên quan.
- Chi nhánh cần thực thi các biện pháp thích hợp ngay khi phát hiện khách hàng hoặc bên thứ 3 vi phạm các cam kết tại Hợp đồng bảo đảm

Trường hợp tài sản bảo đảm do bên khách hàng hoặc bên thứ 3 giữ, bảo quản và/ hoặc sử dụng

- Tùy tính chất và đặc điểm của tài sản bảo đảm, cán bộ tín dụng cần chủ động đề xuất và thực hiện kiểm tra tài sản bảo đảm ít nhất 6 tháng/lần theo các nội dung sau:
 - + Đánh giá tình trạng tài sản hiện tại; Những thay đổi (số lượng và chất lượng) so với hiện trạng khi nhận tài sản bảo đảm.
 - + Tình hình sử dụng và bảo quản tài sản bảo đảm.
 - + Các trường hợp vi phạm cam kết của khách hàng vay/ bên thứ ba theo qui định tại Hợp đồng bảo đảm□
- Trường hợp tài sản bảo đảm có số lượng lớn, tính chất kỹ thuật phức tạp hoặc việc kiểm tra đòi hỏi phải mất nhiều thời gian và sức lao động, CBTD cần chủ động đề xuất bổ sung cán bộ cùng kiểm tra kể cả việc đề xuất trưởng/phó phòng cùng tham gia kiểm tra tài sản bảo đảm.
- Các loại giấy tờ khác liên quan đến tài sản bảo đảm , chứng minh tình trạng hiện tại của tài sản (nếu có), cán bộ tín dụng nên thu thập và lưu giữ hồ sơ đầy đủ.
- Trường hợp phát hiện các vi phạm cam kết của khách hàng vay/ bên thứ ba gây tác động xấu đến tài sản bảo đảm, cán bộ tín dụng cần tiến hành các bước sau:
 - + Lập biên bản nêu rõ tính chất nghiêm trọng của sự việc, nghĩa vụ và trách nhiệm cụ thể mà bên vi phạm phải gánh chịu, các biện pháp ngân hàng sẽ áp dụng nhằm sớm chấm dứt tình trạng vi phạm□ có chữ ký đầy đủ của khách hàng vay/bên thứ ba.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lónh của bên thứ ba</i>	Trang	23

- + Báo cáo ngay sự việc cho lãnh đạo phòng/ Giám đốc chi nhánh biết, đề xuất biện pháp xử lý thích hợp.
- + Gửi công văn đến khách hàng vay/bên thứ ba thông báo các biện pháp ngân hàng áp dụng nhằm chấm dứt ngay tình trạng vi phạm.
- Mỗi lần kiểm tra tài sản bảo đảm, CBTD cần lập Biên bản kiểm tra có chữ ký của các bên liên quan và lưu giữ hồ sơ đầy đủ.

Trường hợp tài sản bảo đảm do chính chi nhánh giữ và bảo quản

- Đối với tài sản bảo đảm là giấy tờ có giá:
 - + Ngay sau khi nhận bàn giao tài sản là giấy tờ có giá từ khách hàng, CBTD chịu trách nhiệm tiến hành thủ tục bàn giao và bảo quản tài sản là giấy tờ có giá tại phòng ngân quỹ của chi nhánh. Biên bản bàn giao bao gồm các nội dung chính như sau: (i) Ngày giờ địa điểm cụ thể bàn giao (ii) Tên bên giao, bên nhận tài sản (iii) Liệt kê các loại giấy tờ bàn giao, nêu rõ loại giấy tờ đó là bản sao hay bản chính (iv) Trách nhiệm và nghĩa vụ của mỗi bên □.
 - + Lưu ý nên chụp toàn bộ các loại giấy tờ có giá gửi lưu giữ tại phòng ngân quỹ để tiện cho quá trình làm việc. Tránh tình trạng CBTD phải nhiều lần lấy lại / xem lại giấy tờ có giá đã gửi tại phòng ngân quỹ để phục vụ cho công việc.
- Đối với tài sản bảo đảm khác còn lại :
 - + Trong nhiều trường hợp, ngân hàng buộc phải trực tiếp giữ và bảo quản tài sản bảo đảm không phải là giấy tờ có giá như nhà cửa, ô tô, hàng hoá □ Trong những trường hợp này, chi nhánh nên thuê một bên thứ ba đứng ra bảo quản hộ . Thủ tục thuê bảo quản cần được thể hiện bằng Hợp đồng, nêu rõ trách nhiệm và nghĩa vụ thực hiện của mỗi bên.
 - + Trong cả hai trường hợp (i) ngân hàng trực tiếp giữ và bảo quản tài sản bảo đảm (ii) thuê bên thứ ba chịu trách nhiệm giữ và bảo quản tài sản bảo đảm chi nhánh đều phải thực hiện việc kiểm tra định kỳ tài sản bảo đảm theo các nguyên tắc chính nêu tại mục này
 - + Do tính chất phức tạp của công việc quản lý và bảo quản tài sản trong khi NHNT không có kho riêng và nhân sự có chuyên môn vì vậy chi nhánh nên hạn chế tự trông giữ và bảo quản tài sản bảo đảm không phải là giấy tờ có giá.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lnh của bên thứ ba</i>	Trang	24

Đối với các loại giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm

Các loại giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm là những bằng chứng pháp lý quan trọng chứng minh việc cầm cố thế chấp tài sản của khách hàng đồng thời là biện pháp quan trọng để ngân hàng có thể quản lý tốt tài sản bảo đảm. Chính vì vậy, cần hết sức quan tâm và bảo quản chặt chẽ các loại giấy tờ này theo chế độ bảo quản giấy tờ có giá và lưu giữ theo quy định

8.2.3. Xử lý tài sản bảo đảm

8.2.3.1. Các nguyên tắc cơ bản

- Mọi khách hàng vay vốn tại NHNT có nghĩa vụ trả nợ khi đến hạn hoặc trả nợ trước hạn theo quy định của pháp luật. Bên bảo lãnh cho khách hàng vay vốn tại NHNT có nghĩa vụ trả nợ thay cho khách hàng vay, nếu khách hàng vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ. Trong trường hợp khách hàng vay, bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì tài sản dùng để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tại NHNT (tài sản bảo đảm) được xử lý để thu hồi nợ.
- Tài sản bảo đảm được xử lý theo phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng hoặc hợp đồng cầm cố, hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh (sau đây gọi chung là hợp đồng bảo đảm) giữa NHNT và khách hàng vay, bên bảo lãnh (sau đây gọi chung là bên bảo đảm). Trong trường hợp các đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng không xử lý được tài sản bảo đảm theo phương thức đã thỏa thuận, thì đơn vị trực tiếp cho vay có quyền chủ động lựa chọn áp dụng một hoặc một số trong các phương thức xử lý tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ:
 - + *Bán tài sản bảo đảm*: Bán tài sản bảo đảm trực tiếp cho người mua.
 - + *Nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm*.
 - + *Ủy quyền bán đấu giá tài sản cho trung tâm bán đấu giá hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản theo quy định của Pháp luật về bán đấu giá tài sản*.
 - + *Ủy quyền hoặc chuyển giao cho Tổ chức có chức năng mua bán tài sản để bán*.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lónh của bên thứ ba</i>	Trang	25

- + *Nhận các khoản tiền, tài sản mà bên thứ ba phải trả hoặc phải giao cho bên bảo đảm:* Nhận các khoản tiền, tài sản mà bên thứ ba phải trả hoặc phải giao cho bên bảo đảm là việc NHNT trực tiếp nhận khoản tiền hoặc tài sản mà bên thứ ba phải trả hoặc phải giao cho bên bảo đảm theo các thủ tục quy định tại Thông tư 03 và các quy định khác của pháp luật.
- Các đơn vị trực tiếp cho vay có quyền chuyển giao quyền thu hồi nợ hoặc ủy quyền cho bên thứ ba xử lý tài sản bảo đảm. Bên thứ ba phải là tổ chức có tư cách pháp nhân và được thực hiện quyền thu hồi nợ hoặc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật (bên thứ 3 có thể là công ty AMC). Trong trường hợp được Các đơn vị trực tiếp cho vay chuyển giao quyền thu hồi nợ, bên thứ ba có quyền thực hiện các biện pháp để thu hồi nợ hoặc xử lý tài sản bảo đảm như Các đơn vị trực tiếp cho vay. Trường hợp được Các đơn vị trực tiếp cho vay ủy quyền xử lý tài sản, thì bên thứ ba được xử lý tài sản bảo đảm trong phạm vi được ủy quyền.
- Việc xử lý tài sản bảo đảm phải tuân thủ nguyên tắc công khai, thủ tục đơn giản, thuận tiện, nhanh chóng, bảo đảm quyền, lợi ích của Các đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng và tiết kiệm chi phí.
- Trong trường hợp chủ sở hữu tài sản bảo đảm bị khởi tố về một hành vi phạm tội không liên quan đến việc vay vốn của Các đơn vị trực tiếp cho vay hoặc không liên quan đến nguồn gốc hình thành tài sản bảo đảm, thì tài sản bảo đảm của người đó không bị kê biên và được xử lý theo quy định tại Thông tư 03, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

8.2.3.2. Các phương thức và thủ tục xử lý tài sản bảo đảm

a. Xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận

(i) Nguyên tắc

Tài sản bảo đảm được xử lý theo thỏa thuận giữa Các đơn vị trực tiếp cho vay và bên bảo đảm tại hợp đồng tín dụng hoặc hợp đồng bảo đảm. Các đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng có thể thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hoặc thỏa thuận mới về việc xử lý tài sản bảo đảm. Việc thỏa thuận này phải lập thành văn bản.

(ii) Trình tự xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận:

CẨM nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lónh của bên thứ ba</i>	Trang	26

- *Trước khi xử lý tài sản bảo đảm,*

Các đơn vị trực tiếp cho vay thực hiện các thủ tục sau đây:

- + Thông báo bằng văn bản cho bên bảo đảm về việc xử lý tài sản bảo đảm và đăng ký thông báo yêu cầu xử lý bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm (nếu giao dịch bảo đảm đó đã được đăng ký).

Văn bản thông báo xử lý tài sản bảo đảm có các nội dung chủ yếu sau đây: (i) Lý do xử lý tài sản bảo đảm; (ii) Giá trị nghĩa vụ được bảo đảm; (iii) Loại tài sản xử lý: đặc điểm, chất lượng, số lượng; (iv) Phương thức xử lý tài sản bảo đảm; (v) Thời điểm xử lý tài sản bảo đảm; (vi) Thời hạn và địa điểm chuyển giao tài sản bảo đảm (nếu có);

- + Các đơn vị trực tiếp cho vay ấn định thời điểm xử lý tài sản bảo đảm trong thông báo xử lý tài sản bảo đảm, nhưng không được sớm hơn 7 ngày đối với tài sản cầm cố, 15 ngày đối với tài sản thế chấp, kể từ ngày đăng ký thông báo yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm. Đối với giao dịch bảo đảm không phải đăng ký hoặc chưa đăng ký do cơ quan đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm chưa hoạt động, thì thời hạn 7 ngày và 15 ngày nêu trên được tính từ ngày Các đơn vị trực tiếp cho vay gửi thông báo xử lý tài sản cho bên bảo đảm. Trong trường hợp tài sản bảo đảm có nguy cơ dễ hư hỏng thì Các đơn vị trực tiếp cho vay xử lý tài sản ngay sau khi thông báo xử lý tài sản bảo đảm.
- + Bên bảo đảm phối hợp với NHNT thực hiện các biện pháp chuẩn bị cho việc xử lý tài sản bảo đảm như bàn giao tài sản bảo đảm cho Các đơn vị trực tiếp cho vay, bàn giao giấy tờ có liên quan đến tài sản bảo đảm theo yêu cầu của NHNT (trong trường hợp bên bảo đảm hoặc bên thứ ba giữ giấy tờ, tài sản bảo đảm), tạo điều kiện cho bên mua tài sản và thực hiện các biện pháp cần thiết khác để xử lý tài sản bảo đảm.
- + Trong trường hợp bên bảo đảm hoặc bên thứ ba giữ giấy tờ, tài sản bảo đảm (sau đây gọi chung là bên giữ tài sản bảo đảm), Các đơn vị trực tiếp cho vay ấn định ngày giao giấy tờ, tài sản đó để xử lý trong thông báo xử lý tài sản bảo đảm; nếu bên giữ tài sản bảo đảm không thực hiện, thì Các đơn vị trực tiếp cho vay có quyền yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền áp dụng các biện pháp buộc bên giữ tài sản bảo đảm phải giao giấy tờ, tài sản theo qui định tại mục XI phần B thông tư 03.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lnh của bên thứ ba</i>	Trang	27

- *Thủ tục xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận*
 - + Các đơn vị trực tiếp cho vay tiến hành lập biên bản xử lý tài sản bảo đảm. Biên bản xử lý tài sản bảo đảm phải ghi rõ việc bàn giao, tiếp nhận tài sản bảo đảm, phương thức xử lý tài sản bảo đảm, quyền, nghĩa vụ của Các đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng và các thỏa thuận khác (nếu có).
 - + Trường hợp Các đơn vị trực tiếp cho vay áp dụng biện pháp buộc bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản bảo đảm cho bên cho vay để xử lý, Các đơn vị trực tiếp cho vay lập biên bản thu giữ tài sản theo quy định tại điểm 3.3 khoản 3 mục XI phần B thông tư 03.
 - + Sau khi thực hiện việc thông báo xử lý tài sản bảo đảm, quyền của Các đơn vị trực tiếp cho vay, nghĩa vụ của bên bảo đảm và bên thứ ba giữ tài sản bảo đảm được quy định theo khoản 4, 5 thông tư 03 (xem phụ lục 7.5.4)
 - + Thực hiện xử lý tài sản theo 1 trong các phương thức sau: (xem phần 7.2.1.3)

- *Sau khi xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận*

Sau khi tài sản bảo đảm đã được xử lý để thu hồi nợ, Các đơn vị trực tiếp cho vay hoặc bên bảo đảm tiến hành xóa đăng ký xử lý tài sản, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

(iii) ***Các phương thức xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận.***

- *Bán tài sản bảo đảm*

- + Việc bán tài sản bảo đảm thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 178/1999/NĐ - CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay. Các đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng thỏa thuận định giá tài sản bảo đảm để bán theo quy định tại mục VII phần B thông tư 03 (phụ lục 7.5.6).
- + Hợp đồng mua bán tài sản được lập thành văn bản giữa bên được bán tài sản bảo đảm và bên mua tài sản bảo đảm. Trong trường hợp bên bảo đảm và Các đơn vị trực tiếp cho vay không có thỏa thuận hoặc không thỏa thuận được bên bán tài sản bảo đảm, thì Các đơn vị trực tiếp cho vay quyết định bên bán theo một trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 178.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lnh của bên thứ ba</i>	Trang	28

- *Nhận tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm.*
 - + Các đơn vị trực tiếp cho vay và bên bảo đảm lập biên bản nhận tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm. Biên bản phải ghi rõ việc bàn giao, tiếp nhận, định giá xử lý tài sản bảo đảm và thanh toán nợ từ việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Thông tư 03.
 - + Sau khi nhận tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm, đơn vị trực tiếp cho vay được làm thủ tục nhận chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.
 - *Nhận các khoản tiền, tài sản mà bên thứ ba phải trả hoặc phải giao cho bên bảo đảm.*
 - + Đơn vị trực tiếp cho vay hoặc bên bảo đảm phải thông báo cho bên thứ ba biết, yêu cầu bên thứ ba giao các khoản tiền, tài sản đó cho đơn vị trực tiếp cho vay.
- b. Xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số 178 (Xử lý thông thường không có thoả thuận riêng).**
- (i) Nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm*
- Khi xử lý tài sản bảo đảm theo các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số 178, Các đơn vị trực tiếp cho vay và bên bảo đảm thực hiện các thủ tục trình tự quy định tại khoản 2, khoản 3 mục I phần B; quyền và nghĩa vụ của Các đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng theo quy định tại khoản 4 mục I phần B.
 - Sau khi xử lý tài sản bảo đảm, đơn vị trực tiếp cho vay hoặc bên bảo đảm thực hiện việc xóa đăng ký xử lý tài sản, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.
 - Trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm theo các phương thức quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số 178, đơn vị trực tiếp cho vay và bên bảo đảm có quyền thỏa thuận, thỏa thuận lại, thỏa thuận mới về phương thức xử lý tài sản, quyền và nghĩa vụ của Các đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng và các thỏa thuận khác phù hợp với các quy định tại Thông tư 03 và các quy định khác của pháp luật.
- (ii) Các phương thức xử lý tài sản bảo đảm*
- Các đơn vị trực tiếp cho vay có quyền chủ động thực hiện một trong các phương thức xử lý tài sản bảo đảm sau đây:

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lnh của bên thứ ba</i>	Trang	29

- *Trực tiếp bán tài sản bảo đảm*
 - + Hình thức tự bán công khai trên thị trường.
 - + Phương thức và thủ tục thực hiện: (chi tiết xem phụ lục 7.5.6)
 - + Các đơn vị trực tiếp cho vay phải thông báo công khai về việc bán tài sản bảo đảm và được tiến hành bán tài sản bảo đảm sau thời hạn quy định tại tiết b điểm 2.1 khoản 2 mục I phần B thông tư 03.
 - + Hợp đồng mua bán tài sản giữa Đơn vị trực tiếp cho vay và bên mua tài sản được lập thành văn bản. Đơn vị trực tiếp cho vay quyết định giá bán tài sản bảo đảm theo quy định tại mục VII phần B thông tư 03.
- *Các đơn vị trực tiếp cho vay ủy quyền bán tài sản bảo đảm cho Trung tâm bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản (có tài liệu gọi là tổ chức bán đấu giá tài sản).*
 - + Các trường hợp ủy quyền bán đấu giá:
 - o Lựa chọn bán tài sản bảo đảm theo phương thức ủy quyền cho tổ chức bán đấu giá tài sản;
 - o Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo quy định tại mục III phần B thông tư 03 và các tài sản khác mà pháp luật quy định phải được bán tại tổ chức bán đấu giá chuyên trách.
 - + Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản được ký kết giữa đơn vị trực tiếp cho vay và tổ chức bán đấu giá tài sản. Đơn vị trực tiếp cho vay và bên bảo đảm có thể thỏa thuận để bên bảo đảm tự yêu cầu bán đấu giá tài sản bảo đảm.
 - + Thủ tục bán đấu giá tài sản áp dụng theo các quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản (xem phụ lục 7.5.7).
- *Các đơn vị trực tiếp cho vay ủy quyền hoặc chuyển giao việc xử lý tài sản bảo đảm cho tổ chức có chức năng được mua tài sản để bán.*
 - + Tổ chức có chức năng được mua tài sản để bán là: Công ty AMC, công ty Leaco
 - + Công ty mua bán nợ Nhà nước (khi được thành lập)
 - + Tổ chức khác được ủy quyền hoặc chuyển giao việc xử lý tài sản bảo đảm có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lnh của bên thứ ba</i>	Trang	30

mục III phần A thông tư 03 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- + Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Các đơn vị trực tiếp cho vay chỉ ủy quyền hoặc chuyển giao xử lý tài sản bảo đảm khi tổ chức đó thực hiện phương thức bán tài sản bảo đảm thông qua đấu giá.
- *Nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm (trừ tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất); Trong trường hợp này, đơn vị trực tiếp cho vay không cần thỏa thuận lại với bên bảo đảm. Thủ tục nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm theo quy định tại điểm 5.2 khoản 5 mục I phần B thông tư 03 (hoặc tương tự như mục 1.3.2 phần xử lý tài sản bảo đảm theo thoả thuận).*
- *Nhận các khoản tiền, tài sản mà bên thứ ba phải trả hoặc phải giao cho bên bảo đảm.*
 - + Việc nhận các khoản tiền, tài sản mà bên thứ ba phải trả hoặc phải giao cho bên bảo đảm theo quy định của pháp luật hoặc theo thoả thuận của Các đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng tại hợp đồng bảo đảm. Trình tự, thủ tục nhận các khoản tiền, tài sản được thực hiện theo quy định tại điểm 5.3 khoản 5 mục I phần B thông tư 03 (hoặc tương tự như mục 1.3.3 phần xử lý tài sản bảo đảm theo thoả thuận).
 - + Trong trường hợp bên thứ ba không giao các khoản tiền, tài sản nói trên theo yêu cầu của đơn vị trực tiếp cho vay, thì đơn vị trực tiếp cho vay có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng thủ tục buộc bên thứ ba phải giao tài sản theo quy định tại mục XI phần B thông tư 03 hoặc khởi kiện ra Tòa án.

c. Xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

(i) Nguyên tắc:

- Việc xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo thoả thuận của Các đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm.
- Trường hợp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không xử lý được theo thoả thuận của đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng trong hợp đồng, thì đơn vị trực tiếp cho vay khởi kiện tại Tòa án.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lnh của bên thứ ba</i>	Trang	31

(ii) **Trình tự việc bán đấu giá quyền sử dụng đất:**

- Các đơn vị trực tiếp cho vay gửi hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất; Cụ thể:
 - + Đối với quyền sử dụng đất đã thế chấp của hộ gia đình, cá nhân: UBND cấp huyện;
 - + Đối với quyền sử dụng đất đã thế chấp của các tổ chức: ủy ban nhân dân cấp tỉnh.
- Hồ sơ đề nghị cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:
 - + Đơn đề nghị cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất;
 - + Bản sao hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm (Đơn vị trực tiếp cho vay ký sao);
 - + Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc giấy tờ khác theo quy định tại điểm 7.3 khoản 7 mục I thông tư 03 (Đơn vị trực tiếp cho vay ký sao).
- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền sẽ ra các văn bản trả lời theo các hướng như sau:
 - + Ra văn bản cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
 - + Hướng dẫn cho làm các thủ tục cần thiết đối với trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, sau đó ra văn bản cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất;
 - + Trả lời bằng văn bản về việc không được bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với các loại đất không được phép chuyển nhượng theo quy định tại Điều 30 Luật Đất đai.

Lưu ý: Riêng đối với đất nông nghiệp trồng cây hàng năm được nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân thì người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện quy định tại Điều 9 Nghị định số 17/1999/NĐ - CP ngày 27/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất, thế chấp và góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là Nghị định số 17).

- Sau khi được ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất, Các đơn vị trực tiếp cho vay tiến hành các

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lónh của bên thứ ba</i>	Trang	32

thủ tục như mục 2.2.2 và ủy quyền cho Trung tâm bán đấu giá tài sản thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

- Sau khi hoàn thành việc xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, đơn vị trực tiếp cho vay có trách nhiệm làm các thủ tục xóa đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm, xóa thế chấp, xóa đăng ký thế chấp và tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên nhận chuyển nhượng, bên mua tài sản, trừ trường hợp do Trung tâm bán đấu giá tài sản thực hiện theo pháp luật về bán đấu giá tài sản. (Phụ lục 7.5.9 và 7.5.10)

d. Xử lý tài sản đối với các doanh nghiệp khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hóa.

(i) Nguyên tắc:

Khách hàng vay, bên bảo lãnh là doanh nghiệp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hoá theo quy định của pháp luật hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nếu doanh nghiệp không trả được nợ trước khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hoá, thì các doanh nghiệp hình thành sau khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hoá phải chịu trách nhiệm nhận nợ và thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đơn vị trực tiếp cho vay.

(ii) Điều kiện thực hiện xử lý tài sản bảo đảm khi doanh nghiệp chia tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hoá:

- *Đối với doanh nghiệp chia, tách:*

Tài sản bảo đảm tiền vay không thể phân chia được tương ứng với nghĩa vụ trả nợ và các doanh nghiệp chia, tách không có thoả thuận khác về biện pháp bảo đảm. Các đơn vị trực tiếp cho vay có quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ **trước** khi doanh nghiệp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hóa

- *Đối với doanh nghiệp hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hoá:*

Tài sản bảo đảm cho các khoản nợ của doanh nghiệp trước khi hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hoá được tiếp tục dùng làm tài sản bảo đảm cho các khoản nợ đó của các doanh nghiệp mới sau khi hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hoá.

(iii) Trình tự thủ tục

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lãnh của bên thứ ba</i>	Trang	33

- Trong trường hợp doanh nghiệp mới hình thành sau khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hóa nhận nợ và tiếp tục dùng tài sản bảo đảm của doanh nghiệp trước đó để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ (chuyển giao nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản quy định tại khoản 2 Điều 13 nghị định 178), đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh là doanh nghiệp sau khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hoá phải thoả thuận ký kết lại hợp đồng bảo đảm. Sau đó việc xử lý tài sản theo quy định tại Thông tư 03
 - Trong trường hợp tài sản bảo đảm tiền vay chưa xử lý được để thu hồi nợ mà doanh nghiệp đã chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hóa, thì các doanh nghiệp hình thành sau khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hóa phải nhận nợ và thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đơn vị trực tiếp cho vay. Trong trường hợp doanh nghiệp hình thành sau khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hóa không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đơn vị trực tiếp cho vay có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định.
- e. Xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bên bảo đảm chết hoặc vắng mặt tại nơi cư trú vào thời điểm xử lý tài sản bảo đảm.**
- Các đơn vị trực tiếp cho vay tiến hành xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp đến hạn trả nợ hoặc phải trả nợ trước hạn mà bên bảo lãnh thế chấp cầm cố hoặc bảo lãnh chết hoặc cố ý vắng mặt tại nơi cư trú vào thời điểm xử lý tài sản đã được thông báo trước. Người giữ tài sản bảo đảm (nếu có) hoặc người thừa kế tài sản của bên bảo đảm (trong trường hợp bên bảo đảm chết) có nghĩa vụ giao tài sản cho đơn vị trực tiếp cho vay để xử lý theo thông báo của đơn vị trực tiếp cho vay. Trong trường hợp người giữ tài sản bảo đảm, người thừa kế tài sản của bên bảo đảm không chịu giao tài sản cho đơn vị trực tiếp cho vay để xử lý, đơn vị trực tiếp cho vay phải yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng các biện pháp buộc bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản bảo đảm cho đơn vị trực tiếp cho vay để xử lý theo quy định của pháp luật.
- f. Khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm trong thời gian chưa xử lý.**
- Trong thời gian tài sản bảo đảm chưa được xử lý để thu hồi nợ, các đơn vị trực tiếp cho vay nên khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm hoặc cho phép bên bảo đảm hoặc ủy quyền cho bên thứ ba khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm theo đúng tính năng và công dụng của tài sản. Việc cho phép hoặc ủy quyền khai thác, phương thức

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lnh của bên thứ ba</i>	Trang	34

khai thác và việc xử lý hoa lợi, lợi tức từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm phải được lập thành văn bản.

- Hoa lợi, lợi tức thu được phải hạch toán riêng (trừ trường hợp Các đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng có thỏa thuận khác); sau khi trừ đi các chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản (bao gồm: chi phí quản lý, tu bổ, sửa chữa tài sản, các loại thuế, phí khai thác tài sản và các chi phí cần thiết, hợp lý khác), số tiền còn lại được thanh toán nợ cho đơn vị trực tiếp cho vay theo quy định tại mục VIII phần B thông tư 03.

8.2.3.3. Định giá tài sản bảo đảm khi xử lý

- Các đơn vị trực tiếp cho vay và bên bảo đảm thỏa thuận về giá xử lý tài sản bảo đảm tại thời điểm xử lý và lập biên bản thỏa thuận việc định giá tài sản.
- Trường hợp Các đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng không thỏa thuận được về giá xử lý tài sản bảo đảm thì việc định giá được tiến hành như sau:

Trước khi quyết định giá xử lý tài sản bảo đảm, đơn vị trực tiếp cho vay thuê tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn xác định giá hoặc tham khảo giá đã được tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn xác định, giá thực tế tại địa phương vào thời điểm xử lý, giá quy định của nhà nước (nếu có) và các yếu tố khác về giá.

- Trong trường hợp bán tài sản bảo đảm mà có sự chênh lệch lớn về giá giữa những người cùng đăng ký mua tài sản hoặc khi có nhiều người cùng đăng ký mua tài sản thì quyết định giá xử lý tài sản bảo đảm trên cơ sở giá trả cao nhất hoặc đưa ra bán đấu giá để thu hồi nợ.
- Trường hợp ủy quyền cho tổ chức bán đấu giá thì việc xác định giá xử lý tài sản bảo đảm được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.
- Trường hợp ủy quyền hoặc chuyển giao cho bên thứ ba xử lý tài sản bảo đảm thì có thể xác định giá xử lý tài sản bảo đảm hoặc thỏa thuận để bên thứ ba xác định giá xử lý tài sản bảo đảm.

8.2.3.4. Thanh toán thu nợ từ việc xử lý tài sản bảo đảm

(i) ***Việc thanh toán thu nợ được tiến hành theo thứ tự sau:***

- *Các chi phí cần thiết để xử lý tài sản bảo đảm:* chi phí bảo quản, quản lý, định giá, quảng cáo bán tài sản, niêm yết, thông báo công

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lnh của bên thứ ba</i>	Trang	35

khai việc bán tài sản, vận chuyển tài sản, bán tài sản, tiền hoa hồng, chi phí, lệ phí bán đấu giá, chi phí làm các thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng (nếu có) và các chi phí cần thiết, hợp lý khác liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm. Các khoản chi phí này phải có hoá đơn, chứng từ phù hợp với chế độ tài chính hiện hành của Nhà nước.

- *Thuế và các khoản phí nộp ngân sách nhà nước (nếu có).*
- *Nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn* tính đến ngày bên bảo đảm hoặc bên giữ tài sản giao tài sản cho đơn vị trực tiếp cho vay để xử lý.

(ii) **Các trường hợp đặc biệt**

- *Trường hợp đã cho vay ứng trước các chi phí xử lý tài sản*

Trường hợp đơn vị trực tiếp cho vay ứng trước để thanh toán các chi phí xử lý tài sản hoặc các khoản thuế, phí nộp ngân sách nhà nước, thì được thu hồi lại số tiền ứng trước này trước khi thanh toán nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn, trừ trường hợp bên bảo đảm đã thanh toán lại số tiền ứng trước cho đơn vị trực tiếp cho vay.

- *Xử lý số tiền chênh lệch do bán tài sản bảo đảm*

+ Trong trường hợp số tiền thu được khi bán tài sản và các khoản thu từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm trong thời gian chưa xử lý (sau khi trừ đi các chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản) lớn hơn số nợ phải trả, thì xử lý như sau:

- o Nếu đã hết nợ tại Ngân hàng Ngoại thương phân chênh lệch thừa được hoàn trả lại cho bên bảo đảm.
- o Trường hợp khách nợ vẫn còn những khoản nợ khác đối với Ngân hàng Ngoại thương, Công ty Leaco, Công ty AMC mà những khoản nợ này đã quá hạn và khách nợ chưa có nguồn để trả nợ thì số tiền còn lại nêu trên được sử dụng để tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng Ngoại thương, Công ty Leaco, Công ty AMC, nếu không có thoả thuận khác giữa Ngân hàng Ngoại thương, Công ty Leaco, Công ty AMC với khách nợ.
- o Trường hợp khách nợ không còn nợ đối với Ngân hàng Ngoại thương, Công ty Leaco, Công ty AMC thì số tiền còn lại nêu trên được trả lại cho khách nợ hoặc cá nhân được quyền thừa kế tài sản của khách nợ nếu khách nợ đã được pháp luật xác định là đã chết, mất tích (đối với

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lnh của bên thứ ba</i>	Trang	36

cá nhân) hoặc cho tổ chức nếu khách nợ đã giải thể, phá sản (đối với tổ chức) theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp khách nợ đã được cơ quan có thẩm quyền xác định là đã chết, mất tích (đối với cá nhân) hoặc đã giải thể, phá sản (đối với tổ chức) nhưng không có người, tổ chức được thừa kế hoặc được quản lý theo quy định của pháp luật thì số tiền còn lại sẽ được hạch toán vào thu nhập bất thường của Ngân hàng Ngoại thương, Công ty Leaco, Công ty AMC.
 - Trường hợp tài sản bảo đảm được giao cho Ngân hàng Ngoại thương, Công ty Leaco hoặc Công ty AMC theo bản án, quyết định của toà án đã có hiệu lực thi hành thì Ngân hàng Ngoại thương, Công ty Leaco, Công ty AMC tạm giữ khoản tiền chênh lệch đó và thông báo ngay cho cơ quan thi hành án.
- + Trong trường hợp số tiền thu được khi bán tài sản và các khoản thu từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm trong thời gian chưa xử lý (sau khi trừ đi các chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản) nhỏ hơn số nợ phải trả, xử lý như sau:
- Bên bảo đảm có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ nếu khoản tiền thu được không đủ để thanh toán khoản nợ phải trả và những chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm.
 - Đối với nợ tồn đọng nếu số tiền bán tài sản bảo đảm sau khi đã trừ đi các chi phí thực tế, hợp lý nói trên mà không đủ để thu nợ thì phần chênh lệch được xử lý bằng nguồn dự phòng rủi ro của Ngân hàng Ngoại thương, Công ty Leaco, Công ty AMC và tiếp tục theo dõi, thu hồi nợ.
- *Trường hợp nhận tài sản:*
- + Trường hợp NHNT, công ty Leaco, công ty AMC nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ: nếu số tiền thu được khi xử lý tài sản lớn hơn dư nợ của khách hàng tại thời điểm ký văn bản nhận tài sản bảo đảm, thì phần chênh lệch thừa thuộc quyền sở hữu của Ngân hàng Ngoại thương, Công ty Leaco, Công ty AMC. Ngược lại, nếu tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thu hồi nợ, thì phần chênh lệch thiếu được xử lý bằng nguồn dự

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lnh của bên thứ ba</i>	Trang	37

phòng của Ngân hàng Ngoại thương, Công ty Leaco, Công ty AMC.

- *Trường hợp bên mua tài sản không đủ tiền thanh toán ngay*
 Đối với những tài sản bảo đảm bên mua không có khả năng thanh toán ngay để thu nợ, đơn vị trực tiếp cho vay được áp dụng phương thức thu nợ từng phần theo khả năng thanh toán của người mua. Đơn vị cho vay xác định số nợ gốc, lãi, lãi quá hạn và các chi phí phải thu tính đến ngày xử lý bán tài sản bảo đảm.
- *Trường hợp một tài sản bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ:*
 - + Trong trường hợp một tài sản được sử dụng để bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ tại đơn vị trực tiếp cho vay và/hoặc đơn vị khác thuộc Ngân hàng Ngoại thương, nếu phải xử lý tài sản để thực hiện một nghĩa vụ trả nợ đến hạn, thì các nghĩa vụ trả nợ khác tuy chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn và được xử lý tài sản bảo đảm để thu nợ.
 - + Đối với một tài sản bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ trong trường hợp cho vay hợp vốn, nếu phải xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ trả nợ đến hạn, thì được thanh toán cho các thành viên tham gia theo tỷ lệ hợp vốn.
- *Tăng giá trị tài sản bảo đảm và/hoặc tài sản được mua bảo hiểm*
 - + Trường hợp bên bảo đảm làm tăng giá trị tài sản bảo đảm (như sửa chữa hoặc nâng cấp tài sản ...) trong quá trình trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản bảo đảm, thì phần giá trị tăng thêm của tài sản bảo đảm được coi là một phần trong giá trị tài sản bảo đảm để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ ban đầu. Khi xử lý tài sản bảo đảm, đơn vị trực tiếp cho vay được thanh toán nợ từ cả phần giá trị tăng thêm của tài sản bảo đảm.
 - + Trong trường hợp tài sản bảo đảm đã được mua bảo hiểm, thì tiền bảo hiểm do cơ quan bảo hiểm trả được trả trực tiếp cho đơn vị trực tiếp cho vay để thu nợ. Số tiền này sẽ được dùng để thanh toán khoản nợ của bên bảo đảm.

8.2.3.5. Thủ tục buộc bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản bảo đảm cho đơn vị trực tiếp cho vay.

Đơn vị trực tiếp cho vay được áp dụng các biện pháp sau đây:

- Yêu cầu bên giữ tài sản bảo đảm giao tài sản bảo đảm đang quản lý cho đơn vị trực tiếp cho vay.



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bảo Đảm tiền vay bằng tài sản cầm cố thế chấp và bảo lónh của bên thứ ba</i>	Trang	38

- Sau khi đã áp dụng biện pháp trên mà bên giữ tài sản bảo đảm vẫn không giao tài sản bảo đảm, đơn vị trực tiếp cho vay gửi văn bản tới ủy ban nhân dân và cơ quan Công an nơi cư trú của bên bảo đảm hoặc nơi có tài sản bảo đảm đề nghị phối hợp, hỗ trợ thu hồi tài sản bảo đảm.
- Trong trường hợp bên thứ ba giữ tài sản bảo đảm, đơn vị trực tiếp cho vay thông báo cho bên bảo đảm phối hợp với đơn vị trực tiếp cho vay buộc bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản bảo đảm cho đơn vị trực tiếp cho vay.
- Sau khi hết thời hạn ấn định trong thông báo áp dụng biện pháp buộc giao tài sản mà bên giữ tài sản bảo đảm không giao tài sản để xử lý, đơn vị trực tiếp cho vay tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm cùng với sự hỗ trợ của ủy ban nhân dân và cơ quan Công an. (xem phụ lục 7.5.11)

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay	Trang	39

8.3. Bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay

8.3.1. Trường hợp áp dụng:

- Chi nhánh được quyền lựa chọn áp dụng việc bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay, nếu khách hàng vay và tài sản hình thành từ vốn vay đáp ứng được các điều kiện quy định của việc bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay nêu tại mục 7.3.2 dưới đây.
- Ngoài ra, chi nhánh được quyền cho vay có bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay khi Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ quyết định giao cho Ngân hàng Ngoại thương Việt nam cho vay đối với khách hàng vay và đối tượng vay trong một số trường hợp cụ thể.

8.3.2. Điều kiện áp dụng bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay

8.3.2.1. Đối với khách hàng vay:

- Có khả năng tài chính và có các nguồn thu hợp pháp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ .
- Có dự án đầu tư phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ khả thi và có hiệu quả; hoặc có dự án, phương án phục vụ đời sống khả thi phù hợp với quy định của pháp luật.
- Có mức vốn tự có (vốn của chủ sở hữu) tham gia vào dự án đầu tư và giá trị tài sản bảo đảm tiền vay bằng các biện pháp cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba đáp ứng được 1 trong 3 trường hợp sau đây:
 - o Có mức vốn tự có tham gia vào dự án đầu tư hoặc phương án sản xuất kinh doanh, dịch vụ, đời sống tối thiểu bằng 15% tổng mức vốn đầu tư .
 - o Có mức vốn tự có tham gia vào dự án đầu tư hoặc phương án sản xuất kinh doanh, dịch vụ, đời sống cộng với giá trị tài sản bảo đảm tiền vay bằng các biện pháp cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba tối thiểu bằng 15% tổng mức vốn đầu tư ;
 - o Có giá trị tài sản bảo đảm tiền vay bằng một hoặc nhiều biện pháp cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba tối thiểu bằng 15% tổng mức vốn đầu tư .

8.3.2.2. Đối với tài sản hình thành từ vốn vay:

- Tài sản hình thành từ vốn vay dùng làm bảo đảm tiền vay phải xác định được:

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay	Trang	40

- *Quyền sở hữu hoặc quyền quản lý sử dụng của khách hàng vay:* Đối với tài sản của doanh nghiệp nhà nước phải xác định được quyền quản lý, sử dụng của doanh nghiệp đó và được dùng để bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật. Đối với tài sản là bất động sản gắn liền với đất, thì khách hàng vay phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khu đất mà trên đó tài sản sẽ được hình thành và phải hoàn thành các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật;
- *Tài sản được phép giao dịch và không có tranh chấp.*
- Đối với tài sản hình thành từ vốn vay là vật tư hàng hoá đơn vị trực tiếp cho vay phải có khả năng quản lý giám sát tài sản bảo đảm.
- Đối với tài sản mà pháp luật có quy định phải mua bảo hiểm, thì khách hàng vay phải cam kết mua bảo hiểm trong suốt thời hạn vay vốn khi tài sản đã được hình thành đưa vào sử dụng.

8.3.3. Trình tự thủ tục nhận tài sản bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay

Về cơ bản trình tự thủ tục nhận tài sản bảo đảm hình thành từ vốn vay giống trình tự thủ tục nhận tài sản bảo đảm thế chấp cầm cố thông thường như đã nêu tại mục 7.2.1. Tuy nhiên, cần lưu ý thêm **một số vấn đề sau:**

- Hướng dẫn khách lập hồ sơ cung cấp đầy đủ các tài liệu tài sản hình thành từ vốn vay phù hợp với các điều kiện quy định. Trong trường hợp bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay theo quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, chi nhánh phải lưu giữ các công văn, giấy tờ có liên quan và thực hiện theo điều kiện, trình tự, thủ tục phù hợp với quyết định đó.
- Việc thẩm định biện pháp bảo đảm thực hiện đồng thời với thẩm định cho vay theo đó quyết định chấp nhận biện pháp bảo đảm thực hiện cùng với quyết định cho vay. Báo cáo thẩm định tài sản được kết hợp chung với báo cáo thẩm định cho vay và phải ghi rõ:
 - Khách hàng có đủ điều kiện bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay hay không?
 - Giá trị tài sản hình thành từ vốn vay được dùng làm bảo đảm?
 - Phân tích điều kiện, phương pháp quản lý tài sản bảo đảm hình thành từ vốn vay. Nghiên cứu kỹ về điều kiện bảo quản, sử dụng, địa chỉ/địa điểm cất giữ của tài sản, các hợp đồng có liên quan (như hợp đồng thuê kho, ...vv....)

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay	Trang	41

- Phân tích khả năng chuyển nhượng của tài sản thế chấp cầm cố.
 - Các cam kết của khách hàng và biện pháp thay thế khi các cam kết bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay bị vi phạm.
 - Chi nhánh nên thực hiện việc khảo sát thực tế địa điểm tài sản sẽ/ đã hình thành, cất trữ. Việc khảo sát thực tế kết hợp với khảo sát khi cho vay.
 - Trong trường hợp các tài sản khó kiểm định, khó xác định được chất lượng ..vv.. đơn vị trực tiếp cho vay phải thuê bên thứ 3 là các tổ chức tư vấn, cơ quan chuyên môn có chức năng giám định tài sản.
- Xác định giá trị tài sản bảo đảm hình thành từ vốn vay: Giá trị của tài sản hình thành từ vốn vay dùng để quyết định mức cho vay và ký hợp đồng bảo đảm được xác định trên cơ sở phương án, dự án được duyệt và/hoặc được đơn vị trực tiếp cho vay chấp nhận. Lưu ý đối với các trường hợp tài sản hình thành từ vốn vay gắn liền với đất hoặc tài sản khác thì quyền sử dụng đất và các tài sản khác cũng sẽ là tài sản thế chấp tại đơn vị trực tiếp cho vay. Việc xác định giá trị của quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với tài sản hình thành từ vốn vay thực hiện như thế chấp cầm cố thông thường .
- Lập hợp đồng bảo đảm tài sản hình thành từ vốn vay:
- Hợp đồng cầm cố, thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay được lập thành văn bản theo mẫu (phụ lục 7.5.14). Tùy từng trường hợp cụ thể, Đơn vị trực tiếp cho vay thỏa thuận với khách hàng vay vốn để bổ sung hoặc thay đổi các điều khoản cho phù hợp với các điều kiện thực tế.
 - .
 - Thủ tục ký kết và thực hiện hợp đồng cầm cố, thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay, đăng ký giao dịch bảo đảm đối với việc bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay thực hiện theo qui định của pháp luật về giao dịch bảo đảm. Hợp đồng cầm cố, thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay có chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nếu các bên có thảo thuận, trừ trường hợp pháp luật có qui định khác.

8.3.4. Theo dõi, quản lý và ký kết hợp đồng thế chấp bổ sung

Trong suốt quá trình tài sản hình thành bằng vốn vay, cán bộ tín dụng có trách nhiệm theo dõi sát và kiểm tra tiến độ thực hiện. Tuỳ theo nội dung

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Bo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay</i>	Trang	42

cam kết thoả thuận, ngay khi có thể xác định được giá trị của tài sản, cán bộ tín dụng cùng trưởng phó phòng (trong trường hợp cần thiết có thể là đại diện ban lãnh đạo) thực hiện xác định giá trị tài sản thế chấp đã thực sự hình thành và ký kết phụ lục hợp đồng bổ sung cho hợp đồng thế chấp.

Thời điểm xác định giá trị tài sản hình thành bằng vốn vay và ký kết hợp đồng thế chấp bổ sung chậm nhất nên thực hiện ngay khi có biên bản hoàn công, biên bản quyết toán hoặc khi công trình dự án bắt đầu đi vào hoạt động.

8.3.5. Nhận, quản lý và xử lý tài sản bảo đảm hình thành từ vốn vay

Sau khi hoàn chỉnh từng phụ lục hợp đồng, Chi nhánh thực hiện việc nhận/giao quản lý tài sản thế chấp cầm cố; quản lý và xử lý tài sản bảo đảm hình thành từ vốn vay theo trình tự và thủ tục như nhận bàn giao tài sản thế chấp cầm cố nêu tại mục 7.2.1, 7.2.2 và 7.2.3.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Cho vay không có bảo đảm bằng tài sản	Trang	43

8.4. Cho vay không có bảo đảm bằng tài sản

8.4.1. Trường hợp áp dụng

- Đơn vị trực tiếp cho vay được quyền chủ động lựa chọn khách hàng đủ điều kiện để áp dụng cho vay không có bảo đảm bằng tài sản.
- Đơn vị trực tiếp cho vay được áp dụng cho vay không có bảo đảm bằng tài sản trong trường hợp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ có qui định về cho vay không có bảo đảm bằng tài sản đối với khách hàng vay và nhu cầu vay vốn cụ thể .
- Đơn vị trực tiếp cho vay không được cho vay không có bảo đảm bằng tài sản đối với các đối tượng :
 - o Tổ chức kiểm toán, Kiểm toán viên đang kiểm toán tại tổ chức tín dụng; Kế toán trưởng, Thanh tra viên;
 - o Doanh nghiệp có một trong những đối tượng là Thành viên Hội đồng quản trị, ban kiểm soát, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó tổng giám đốc (phó giám đốc) của tổ chức tín dụng, người thẩm định xét duyệt cho vay, Bố mẹ vợ chồng con của thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó giám đốc) sở hữu trên 10% vốn điều lệ của doanh nghiệp đó.

8.4.2. Điều kiện đối với khách hàng vay không có bảo đảm bằng tài sản

- Sử dụng vốn vay có hiệu quả và trả nợ gốc, lãi vốn vay đúng hạn tính tại thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng không có nợ gốc quá hạn hoặc chậm trả lãi vốn vay đối với NHNT và các Tổ chức tín dụng khác.. Nợ gốc quá hạn, lãi vốn vay chậm trả không bao gồm nợ khoanh, nợ được giãn, nợ chờ xử lý theo qui định của Chính phủ và lãi vốn vay chậm trả phát sinh từ những khoản nợ này.
- 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 qui định của pháp luật.
- Có khả năng tài chính để thực hiện nghĩa vụ trả nợ ;
- Cam kết thực hiện biện pháp bảo đảm bằng tài sản theo yêu cầu của đơn vị trực tiếp cho vay nếu sử dụng vốn vay không đúng cam kết trong hợp đồng tín dụng đồng thời cam kết trả nợ trước hạn nếu không thực hiện được các biện pháp bảo đảm bằng tài sản như quy định tại điểm này.



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Cho vay không có bảo đảm bằng tài sản	Trang	44

8.4.3. Trường hợp cho vay không có bảo đảm bằng tài sản theo chỉ định của Chính phủ

Trường hợp khách hàng hoặc nhu cầu vay vốn cụ thể được Chính phủ hoặc Thủ tướng Chính phủ chỉ định cho vay không có bảo đảm bằng tài sản, Đơn vị trực tiếp cho vay lưu ý một số vấn đề sau:

- Thực hiện đúng các quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đối với khoản cho vay được chỉ định và tuân thủ các quy định của pháp luật trong quá trình xem xét cho vay, kiểm tra sử dụng vốn vay và thu hồi nợ (bao gồm cả gốc và lãi).
- Tổ chức theo dõi riêng các khoản cho vay theo chỉ định và báo cáo tình hình sử dụng vốn vay, khả năng thu hồi nợ, kiến nghị xử lý những tổn thất trong các trường hợp không thu hồi được nợ theo quy định.
- Trường hợp phát sinh tổn thất các khoản vay theo chỉ định của Chính phủ do nguyên nhân khách quan thì việc xử lý theo qui định của Chính phủ và hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	45

8.5. Phụ lục

8.5.1. Phụ lục 8.5.1: Các văn bản pháp quy liên quan đến bảo đảm tiền vay

- Luật Dân sự được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 28/10/1995
- Luật các Tổ chức tín dụng được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 12/12/1997
- Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về Bảo đảm tiền vay.
- Thông tư 07/2003/TT-NHNN ngày 19/05/2003 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn thực hiện Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về Bảo đảm tiền vay.
- Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19/11/1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm
- Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10/3/2000 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm
- Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 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.
- Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 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.
- Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/2/2002 về thi hành Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đất đai
- Thông tư số 1417/1999/TT-TCĐC ngày 18/9/1999 của Tổng cục địa chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 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.
- Thông tư liên tịch số 772/2001/TTLT-TCĐC-NHNN của liên Bộ Tổng cục địa chính và Ngân hàng Nhà nước về việc Hướng dẫn thủ tục thế chấp giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.
- Công văn số 1581/TCĐC-PC ngày 21/9/2001 của Tổng cục địa chính về việc xác định giá trị quyền sử dụng đất thế chấp, bảo lãnh.
- Quyết định số 56/QĐ-NHNT.HĐQT ngày 24/7/2000 của Hội đồng quản trị NHNT VN về quy định mức cho vay không có bảo đảm bằng tài sản của NHNT VN

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	46

- Quyết định số 57/QĐ-NHNT.QLTD ngày 24/7/2000 của Tổng giám đốc NHNT VN về quy định mức cho vay không có bảo đảm bằng tài sản của chi nhánh NHNT VN
- Công văn số 1312CV-NHNT.QLTD ngày 24/7/2000 của Tổng giám đốc NHNT VN về việc thực hiện Thông tư 06/2000/TT-NHNN1 ngày 4/4/2000 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước
- Thông tư số 01/2002/TT-BTP ngày 9/1/2002 của Bộ tư pháp, hướng dẫn một số vấn đề về thẩm quyền, trình tự và thủ tục đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm tại Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp và các Chi nhánh
- Nghị định số 85 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của nghị định 178
- C/v 364/CV-NHNT.QLTD ngày 31.03.2003 của TGD NHNT v/v xác định giá trị quyền sử dụng đất thế chấp, bảo lãnh
- Khung giá đất và nhà ở của các UBND Tỉnh, thành phố, đặc khu

8.5.2. Phụ lục 8.5.2: Một số hồ sơ bảo đảm tiền vay thông thường:

8.5.2.1. Trường hợp cho vay không có tài sản bảo đảm

- Giấy cam kết của khách hàng về việc thực hiện bảo đảm bằng tài sản khi được Đơn vị trực tiếp cho vay yêu cầu (theo các quy định của Pháp luật). Thông thường nội dung cam kết này có thể thể hiện thành một điều khoản trong hợp đồng tín dụng..
- Chỉ thị của Chính phủ về việc cho vay không có bảo đảm đối với khách hàng (nếu việc cho vay không có bảo đảm theo chỉ thị của Chính Phủ)

8.5.2.2. Trường hợp bảo đảm bằng tài sản của khách hàng

Tùy từng loại tài sản có các giấy tờ khác nhau. Trong đó một số loại giấy tờ chủ yếu gồm:

- Giấy tờ pháp lý chứng nhận quyền sở hữu tài sản. Trong đó, một số loại chủ yếu như sau:
 - Đối với tài sản có đăng ký quyền sở hữu: Giấy tờ bản chính quyền sở hữu tài sản
 - Phương tiện vận tải tàu thuyền: Giấy chứng nhận đăng ký, Giấy phép lưu hành
 - Đất đai và tài sản gắn liền trên đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan đến tài sản gắn liền trên đất.
 - Hoá đơn, vận đơn chứng từ liên quan, các biên bản bàn giao, quyết định giao tài sản (nếu tài sản do cấp trên của khách hàng giao)

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	47

- Các chứng từ có giá (sổ tiết kiệm, kỳ phiếu, trái phiếu ..vv..)
- Giấy chứng nhận bảo hiểm tài sản (nếu tài sản phải bảo hiểm theo quy định của pháp luật)
- Các loại giấy tờ khác có liên quan.

8.5.2.3. Trường hợp bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay

- Giấy cam kết thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay trong đó nêu rõ quá trình hình thành tài sản và bàn giao ngay các giấy tờ liên quan đến tài sản khi được hình thành.
- Công văn của Chính phủ cho phép được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay (nếu việc bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay theo chỉ thị của Chính Phủ)

8.5.2.4. Trường hợp bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ 3

Ngoài các giấy tờ như điểm (7.5.2.2) còn cần có:

- Cam kết bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ 3 để khách hàng vay vốn.
- Báo cáo tình hình tài chính của bên thứ 3 (quyết toán, báo cáo tài chính các năm gần nhất)

8.5.2.5. Hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất

- Hợp đồng thế chấp giá trị quyền sử dụng đất (theo mẫu đính kèm)
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính)
- Trích lục bản đồ thửa đất
- Chứng từ nộp tiền thuê đất (có thể là bản sao song phải có chứng nhận của công chứng NN)
- Và các giấy tờ khác có liên quan

HỢP ĐỒNG SỐ:CĐ

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

MẪU SỐ 4

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

I. PHẦN GHI CỦA CÁC BÊN

1. Bên thế chấp:

- Họ và tên (hoặc tên tổ chức)..... Tuổi.....

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	48

- Hộ khẩu thường trú (hoặc địa chỉ cơ quan).....
 - Tài khoản:.....
 - Số điện thoại..... Fax.....
2. Bên nhận thế chấp:
- Tên tổ chức (hoặc người nhận thế chấp).....
 - Địa chỉ (hoặc hộ khẩu thường trú).....
 - Điện thoại:..... Fax.....
 - Tài khoản số:..... tại ngân hàng.....
3. Hai bên thỏa thuận ký hợp đồng thế chấp vay vốn với các điều, khoản như sau:

Điều 1. Bên thế chấp đồng ý thế chấp các tài sản sau đây:

1. Quyền sử dụng đất:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số...../..... do..... cấp hoặc giấy tờ sử dụng đất theo quy định tại Điều 3 Nghị định số.....1999/NĐ-CP ngày... tháng.... năm 1999 của Chính phủ.
 - Diện tích đất đem thế chấp:.....
 - Loại đất:.....
2. Tài sản gắn liền với đất đem thế chấp gồm:.....

Điều 2. Giá trị thế chấp và số tiền vay:

1. Giá trị thế chấp quyền sử dụng đất là:..... đồng
- Giá trị tài sản khác gắn liền với đất.....
 - Tổng số giá trị thế chấp (bằng số) là:..... (bằng chữ)..... đồng.
2. Số tiền vay (bằng số) là:..... (bằng chữ)..... đồng.
- Phương thức thanh toán:.....
 - Thời hạn trả nợ:.....

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp

1. Quyền của bên thế chấp:

- a) Được sử dụng đất trong thời hạn thế chấp;
- b) Được nhận tiền vay do thế chấp quyền sử dụng đất theo hợp đồng đã thỏa thuận.
- c) Được xoá thế chấp sau khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đã thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Nghĩa vụ của Bên thế chấp:

- a) Làm thủ tục đăng ký và xoá thế chấp tại cơ quan địa chính;
- b) Không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; không làm thay đổi mục đích sử dụng đất; không huỷ hoại làm giảm giá trị của đất đã thế chấp;
- c) Thanh toán tiền vay đúng hạn, đúng phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng.



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	49

Điều 4 . Quyền và nghĩa vụ của bên nhận thế chấp:

1. Quyền của bên nhận thế chấp:

- a) Yêu cầu bên thế chấp giao giấy tờ về quyền sử dụng đất thế chấp và giấy tờ về sở hữu tài sản.
- b) Kiểm tra yêu cầu bên thế chấp quyền sử dụng đất thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng.
- c) Trường hợp các bên không thoả thuận được việc xử lý quyền sử dụng đất và tài sản đã thế chấp để thu nợ thì bên nhận thế chấp đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đấu giá quyền sử dụng đất đã thế chấp, phát mại tài sản (nếu có) để thu nợ.

2. Nghĩa vụ của bên nhận thế chấp:

- a) Cho bên thế chấp vay đủ số tiền theo hợp đồng.
- b) Trả lại giấy tờ cho bên thế chấp khi đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng.
- c) Thực hiện các nghĩa vụ khác mà hai bên đã thoả thuận.

Điều 5. Hai bên thoả thuận các phương thức xử lý quyền sử dụng đất và tài sản thế chấp để thu nợ khi bên thế chấp không trả được nợ như sau:

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....

Điều 6 . Các thoả thuận khác:

- 1.....
- 2.....
- 3.....

Điều 7. Cam kết của các bên:

Bên thế chấp cam kết rằng quyền sử dụng đất đem thế chấp và tài sản gắn liền với đất là hợp pháp và không có tranh chấp .

Hai bên cam kết thực hiện đúng, đầy đủ các điều đã thoả thuận trong hợp đồng. Bên nào không thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong hợp đồng phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật

4. Hợp đồng này lập tại..... ngày... tháng... năm... thành... bản có giá trị như nhau:

- Bên thế chấp giữ 1 bản;
- Bên nhận thế chấp giữ 1 bản;
- Đăng ký thế chấp (nếu có) 1 bản.

5. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....

Bên thế chấp

Bên nhận thế chấp



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	50

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

(Ký, ghi rõ họ tên, dấu)

II. PHẦN GHI CỦA CƠ QUAN NHÀ NƯỚC

Nội dung thẩm tra của Sở Địa chính¹

- Về giấy tờ sử dụng đất:.....
- Về hiện trạng thửa đất:.....
- Về điều kiện thế chấp:.....

Xác nhận được thế chấp.

Ngày... tháng... năm...
Giám đốc Sở địa chính
 (Ký tên, đóng dấu)

III. XÁC NHẬN XOÁ THẾ CHẤP

1. Xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ:giờ....., ngày... tháng... năm...

Bên nhận thế chấp
 (Ký, ghi rõ họ tên, dấu)

2. Xác nhận xoá đăng ký thế chấp của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn

Ngày... tháng... năm...
TM. Ủy ban nhân dân ...
 (Ký, ghi rõ họ tên, dấu)

3. Xác nhận xoá đăng ký thế chấp của Sở Địa chính²

Ngày... tháng... năm...
Giám đốc Sở địa chính
 (Ký, ghi rõ họ tên, dấu)

¹ Chỉ ghi nội dung thẩm tra đối với trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức

² - Trường hợp xoá thế chấp đất của hộ gia đình, cá nhân ghi nội dung thẩm tra ở mục 2 của Phần III.
 - Trường hợp xoá thế chấp đất của tổ chức ghi nội dung thẩm tra ở mục 3 của Phần III.



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	51

--

8.5.3. Phụ lục 8.5.3: Một số nội dung chủ yếu cần nêu tại tờ trình/báo cáo thẩm định và định giá tài sản bảo đảm:

Khi phân tích điều kiện bảo đảm, các cán bộ trực tiếp cho vay và cán bộ thẩm định phải quán triệt tư tưởng: Nguồn trả nợ ngân hàng an toàn nhất, cơ bản nhất là nguồn thu từ dự án do đó dự án vay vốn phải có hiệu quả, có lãi. Vì vậy điều kiện tiên quyết khi xét duyệt cho vay là tính khả thi và hiệu quả của dự án. Tài sản thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh là các nguồn thu dự phòng trong trường hợp kế hoạch trả nợ của khách hàng không thể thực hiện được.

Ngoài nội dung và kết quả thẩm định tài sản bảo đảm (theo hướng dẫn của NHNT TW), căn cứ vào biên bản kiểm định tài sản thế chấp, khảo sát thực tế và các nghiên cứu của cán bộ, nội dung phân tích ghi trên tờ trình còn phải thể hiện được:

8.5.3.1. Đối với cho vay không có bảo đảm:

- Cơ sở pháp lý của việc cho vay không có bảo đảm.(Dựa vào các văn bản nào)
- So sánh với các điều kiện cho vay không có bảo đảm theo quy định của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam và các quy định khác có liên quan.
- Đối chiếu dư nợ với mức cho vay không có bảo đảm Đơn vị trực tiếp cho vay được phép thực hiện.

8.5.3.2. Đối với cho vay có bảo đảm bằng tài sản của khách hàng:

- Tên, cơ sở pháp lý, giấy tờ pháp lý của tài sản bảo đảm, phải trả lời được tài sản thế chấp có phù hợp với quy định không.
- Triển vọng của tài sản, sự tranh chấp, thừa kế, đồng sở hữu ..vv..
- Trị giá, xu hướng biến động giá (tăng, giảm), dự kiến trị giá phát mại khi đến hạn trả nợ, khả năng phát mại trên thị trường. Cơ sở pháp lý của việc định giá tài sản.
- Khả năng, phương án quản lý tài sản
- Đối chiếu với dư nợ vay, xác định tỷ lệ % vay so với tài sản bảo đảm (lưu ý: Đối với tài sản có tính thanh khoản cao như sổ tiết kiệm, trái phiếu, kỳ phiếu ..vv.. mức cho vay tối đa trong giới hạn giá trị tài sản bảo đảm, bảo đảm thu đủ nợ gốc và lãi. Đối với các tài sản khác bằng 70 % trị giá)

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	52

- Thủ tục thế chấp cầm cố, Kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm, thời gian và mức bảo hiểm tài sản (nếu tài sản phải bảo hiểm theo quy định của Pháp luật).

8.5.3.3. Đối với bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ 3:

- Nêu rõ các yếu tố về tài sản của bên thứ 3
- Nêu rõ mối quan hệ giữa người đi vay và người bảo lãnh
- Nội dung cam kết, thời hạn cam kết, điều kiện cam kết (nếu có)

8.5.3.4. Đối việc bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay:

- Nêu rõ cam kết thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và các điều kiện khác của khách hàng.
- Nêu rõ Công văn của Chính phủ cho phép được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay (nếu việc bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay theo chỉ thị của Chính Phủ)
- Lưu ý nguyên tắc : Nếu cầm cố bằng hàng hoá thì cần phải nêu rõ hợp đồng thuê kho bên thứ 3, hay để tại kho đơn vị, kho ngân hàng (nếu có). Tên chủ kho, uy tín của chủ kho. Phải có cam kết của khách hàng khi hàng xuất khỏi kho phải có giấy giải chấp của Ngân hàng. Hàng bán đến đâu thì phải chuyển hết tiền trả nợ Ngân hàng. Phương pháp quản lý của cán bộ.

8.5.4. Phụ lục 8.5.4: Quyền và nghĩa vụ của các đơn vị trực tiếp cho vay sau khi thông báo xử lý tài sản bảo đảm

Sau khi thực hiện việc thông báo xử lý tài sản bảo đảm, quyền của Các đơn vị trực tiếp cho vay, nghĩa vụ của bên bảo đảm và bên thứ ba giữ tài sản bảo đảm được quy định theo khoản 4, 5 thông tư 03 (xem phụ lục)

8.5.4.1. Quyền của Các đơn vị trực tiếp cho vay:

- Yêu cầu bên bảo đảm cùng với đơn vị trực tiếp cho vay thực hiện các biện pháp cần thiết chuẩn bị cho việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại điểm 2.2 khoản 2 mục I phần B;
- Khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm hoặc cho phép bên bảo đảm hoặc ủy quyền cho bên thứ ba khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm theo quy định tại mục VI phần B;
- Yêu cầu bên bảo đảm hoặc bên thứ ba không được khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm nếu việc khai thác, sử dụng đó có nguy cơ làm mất giá trị hoặc làm giảm sút giá trị tài sản;
- Thanh toán nợ từ nguồn thu đối với hoa lợi, lợi tức thu được từ việc khai thác, sử dụng tài sản bảo đảm sau khi đã trừ đi các chi phí cần thiết cho việc khai thác, sử dụng tài sản đó;
- Yêu cầu bên giữ tài sản phải giao tài sản bảo đảm nếu có một trong các hành vi sau đây:

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	53

- Không giao tài sản bảo đảm theo yêu cầu của Các đơn vị trực tiếp cho vay;
 - Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các biện pháp bảo quản tài sản bảo đảm;
 - Tự ý tiến hành hành vi bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh, tẩu tán, làm hư hỏng, mất mát tài sản bảo đảm;
 - Có hành vi khác gây ra nguy cơ làm hư hỏng, mất mát tài sản bảo đảm.
- Trong trường hợp bên giữ tài sản không giao tài sản theo yêu cầu của tổ chức tín dụng, đơn vị trực tiếp cho vay có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền buộc bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản theo quy định tại mục XI phần B thông tư 03.
 - Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

8.5.4.2. Nghĩa vụ của bên bảo đảm:

- Cùng Đơn vị trực tiếp cho vay thực hiện các biện pháp cần thiết chuẩn bị cho việc xử lý tài sản bảo đảm theo yêu cầu của Đơn vị trực tiếp cho vay theo quy định tại điểm 2.2. mục I phần B thông tư 03;
- Không được tự ý bán, khai thác, sử dụng, cho thuê, cho mượn tài sản bảo đảm nếu không được Đơn vị trực tiếp cho vay chấp thuận;
- Không được hủy hoại, tẩu tán, trao đổi, tặng cho tài sản bảo đảm, sử dụng tài sản bảo đảm để góp vốn liên doanh, làm hư hỏng, mất mát tài sản bảo đảm hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài sản bảo đảm;
- Bảo quản, giữ gìn tài sản bảo đảm, giao tài sản bảo đảm và các giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm khi nhận được yêu cầu của Các đơn vị trực tiếp cho vay;
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

8.5.4.3. Nghĩa vụ của bên thứ ba giữ tài sản bảo đảm:

- Bên thứ ba giữ tài sản bảo đảm có nghĩa vụ bảo quản và giao tài sản bảo đảm cho Đơn vị trực tiếp cho vay như quy định đối với bên bảo đảm tại các tiết b, c, d và đ điểm 4.2 khoản 4 mục I phần B thông tư 03.

8.5.5. Phụ lục 8.5.5 : Trách nhiệm phối hợp của các cơ quan hữu quan

- Khi Đơn vị trực tiếp cho vay tiến hành xử lý tài sản bảo đảm theo các phương thức quy định tại Thông tư 03, cơ quan Công chứng nhà nước, ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm chứng nhận các hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng chuyển nhượng tài sản, biên bản nhận tài sản

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	54

và các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng cho bên mua, bên nhận chuyển nhượng.

- Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền (ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, Sở Địa chính hoặc Sở Địa chính - Nhà đất, Phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh, thành phố, Cơ quan đăng kiểm phương tiện vận tải thủy, Chi cục đăng ký tàu biển và thuyền viên khu vực, Cục Hàng không dân dụng Việt Nam) có trách nhiệm làm các thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho bên mua, bên nhận chuyển nhượng tài sản khi nhận được đề nghị của Đơn vị trực tiếp cho vay (hoặc tổ chức bán đấu giá tài sản) và các tài liệu liên quan khác bao gồm:
 - Bản sao hợp đồng tín dụng; hợp đồng bảo đảm (Đơn vị trực tiếp cho vay ký sao);
 - Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng tài sản, hoặc giấy đăng ký tài sản của chủ tài sản, hoặc giấy tờ khác theo quy định tại điểm 7.3 khoản 7 mục III phần B (tùy từng trường hợp cụ thể);
 - Biên bản xử lý tài sản hoặc biên bản thu giữ tài sản;
 - Hợp đồng mua bán tài sản, hoặc hợp đồng chuyển nhượng tài sản, hoặc biên bản nhận tài sản, hoặc văn bản bán đấu giá tài sản (tùy từng trường hợp xử lý cụ thể);
 - Giấy tờ xác nhận đã nộp thuế chuyển nhượng tài sản theo quy định của pháp luật.
- Thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm là tài sản thi hành án:
- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm cho bên mua, bên nhận chuyển nhượng tài sản căn cứ vào hồ sơ bao gồm các giấy tờ sau đây:
 - Trích lục bản án hoặc bản sao bản án hoặc bản sao quyết định của Tòa án;
 - Quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án;
 - Hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm (Đơn vị trực tiếp cho vay ký sao);
 - Hợp đồng mua bán tài sản, hoặc hợp đồng chuyển nhượng tài sản, hoặc hợp đồng nhận tài sản, hoặc văn bản bán đấu giá tài sản (tùy từng trường hợp xử lý cụ thể).
- Trong hồ sơ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm, không yêu cầu phải có văn bản của chủ sở hữu tài sản bảo đảm về việc đồng ý cho xử lý tài sản bảo đảm (vì văn bản đồng ý xử lý tài sản bảo đảm đã được thể hiện trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm); không yêu cầu phải có hợp đồng mua bán tài sản giữa chủ sở hữu tài sản hoặc người phải thi hành án với người



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	55

mua tài sản, trừ trường hợp người xử lý tài sản là chủ sở hữu tài sản hoặc người phải thi hành án.

- Thời hạn hoàn thành thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho người mua, người nhận chuyển nhượng là 15 ngày (riêng đối với việc chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là 60 ngày) kể từ ngày nhận được đề nghị của NHNT (hoặc tổ chức bán đấu giá tài sản) và các tài liệu nói trên, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

8.5.6. Phụ lục 8.5.6 : Hình thức tự bán công khai trên thị trường

8.5.6.1. Điều kiện chọn hình thức tự bán

- Tùy vào tình hình, điều kiện cụ thể tại nơi thực hiện, tính chất tài sản, người có thẩm quyền quyết định hình thức xử lý tài sản bảo đảm được chọn hình thức tự bán công khai tài sản bảo đảm trên thị trường.
- Những người không được tham gia đấu giá tài sản:
 - Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.
 - Người không có năng lực hành vi dân sự, người mất năng lực hành vi dân sự, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.
 - Người có thẩm quyền quyết định hình thức bán tài sản bảo đảm, các thành viên Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm, những người trực tiếp tham gia điều hành việc bán đấu giá tài sản và cha, mẹ, vợ, chồng, con của những người trên.
 - Tổ chức, cá nhân đã trực tiếp tham gia định giá tài sản và cha, mẹ, vợ, chồng, con của người trực tiếp tham gia định giá tài sản.
- Người tham gia đấu giá phải tiến hành đăng ký mua tài sản chậm nhất là hai (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, trừ trường hợp tài sản bán đấu giá là động sản có giá khởi điểm dưới mười triệu đồng (10.000.000 đồng).
- Người đăng ký mua hợp lệ là người đáp ứng đủ điều kiện của người mua tài sản (những người không bị hạn chế), 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 (trừ trường hợp tài sản bảo đảm là động sản có giá khởi điểm dưới 10.000.000 đồng).
- Khoản tiền đặt trước được trừ vào giá mua, trong trường hợp mua được tài sản bán đấu giá. Nếu không mua được, khoản tiền đặt trước được trả lại cho người đăng ký mua tài sản ngay sau khi phiên bán đấu giá kết thúc.



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	56

- Trường hợp người đăng ký mua tài sản đã nộp một khoản tiền đặt trước nhưng sau đó không tham gia đấu giá hoặc từ chối mua tài sản bán đấu giá khi trúng đấu giá, thì khoản tiền đặt trước đó sẽ thuộc về Ngân hàng Ngoại thương, Công ty Leaco, Công ty AMC, trừ trường hợp người không tham gia đấu giá chứng minh được việc không thể tham dự phiên bán 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 gia đấu giá.

8.5.6.2. Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm

- *Nguyên tắc*
Việc bán tài sản bảo đảm theo hình thức tự bán công khai trên thị trường phải được tiến hành thông qua Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm.
- *Quyết định thành lập Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm:*
 - Tổng giám đốc Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam quyết định thành lập Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm tại Trụ sở chính.
 - Giám đốc các Đơn vị trực tiếp cho vay, Công ty AMC và Công ty Leaco được quyết định thành lập Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm tại đơn vị mình.
 - Thành phần của Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm (gọi tắt là Hội đồng).
- *Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm tại Trụ sở chính gồm:*
 - Chủ tịch Hội đồng là Tổng Giám đốc hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền.
 - Phó Chủ tịch Hội đồng là Phó Tổng Giám đốc phụ trách công tác tín dụng hoặc Phó Tổng Giám đốc do Tổng Giám đốc chỉ định (nếu cần).
 - Các thành viên: Trưởng Phòng hoặc Phụ trách các phòng Công nợ, Quản lý tín dụng, Pháp chế, Kế toán tài chính. Ngoài ra, Chủ tịch Hội đồng có quyền triệu tập đại diện một số phòng/ban liên quan làm thành viên Hội đồng khi xét thấy cần thiết.
- *Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm tại Đơn vị trực tiếp cho vay, Công ty Leaco và Công ty AMC (gồm ít nhất 5 thành viên):*

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	57

- Chủ tịch Hội đồng là Giám đốc hoặc người được Giám đốc ủy quyền.
 - Phó Chủ tịch Hội đồng là Phó Giám đốc phụ trách công tác tín dụng hoặc Phó Giám đốc do Giám đốc chỉ định (nếu cần).
 - Các thành viên còn lại thuộc các phòng, bộ phận có liên quan do Chủ tịch Hội đồng quyết định. Ngoài ra, Chủ tịch Hội đồng có quyền triệu tập đại diện một số phòng, bộ phận khác làm thành viên Hội đồng khi xét thấy cần thiết.
- *Nguyên tắc làm việc của Hội đồng.*
- Hội đồng làm việc theo triệu tập của Chủ tịch Hội đồng hoặc người được Chủ tịch Hội đồng ủy quyền bằng văn bản. Người được Chủ tịch Hội đồng ủy quyền phải là thành viên của Hội đồng. Hội đồng chỉ họp khi có ít nhất 2/3 thành viên Hội đồng tham gia.
 - Các thành viên Hội đồng nêu ý kiến đối với vấn đề đưa ra tại từng phiên họp của Hội đồng và chịu trách nhiệm về ý kiến của mình.
 - Quyết định của Hội đồng được thông qua bằng biểu quyết theo nguyên tắc đa số (quá bán) tính trên số thành viên tham dự. Trường hợp kết quả biểu quyết ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng hoặc người được Chủ tịch Hội đồng ủy quyền.
- *Nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng:*
- Xác định giá khởi điểm để bán tài sản trên cơ sở giá thị trường tại thời điểm bán. Trong việc tính giá khởi điểm, Hội đồng có thể căn cứ vào giá do cơ quan địa chính địa phương, phòng quản lý đô thị địa phương, các báo chí, các nguồn thông tin khác □ cung cấp để tham khảo. Trường hợp cần thiết có thể thuê cơ quan có chức năng định giá tài sản. Giá khởi điểm có thể cao hơn hoặc thấp hơn giá trị khoản nợ tồn đọng (kể cả gốc và lãi tính đến thời điểm bán), giá trị tài sản được xác định khi cho vay, giá xác định tại biên bản gán nợ hoặc giá tài sản do toà án xác định trong bản án, quyết định của toà án.
 - Chỉ định người điều hành bán đấu giá tài sản, thư ký phiên bán đấu giá và thành lập tổ giúp việc bán đấu giá tài sản (nếu cần thiết). Người điều hành bán đấu giá tài sản phải là thành viên Hội đồng. Người điều hành bán đấu giá tài sản và tổ

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	58

giúp việc có nghĩa vụ tổ chức việc bán đấu giá tài sản theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại TTLT 02/2002/TTLT/NHNN-BTP ngày 05/02/2002 của Ngân hàng Nhà nước, Bộ Tư pháp và các quy định tại Bản Hướng dẫn 883.

- Thông qua Quy chế bán đấu giá cho từng trường hợp cụ thể.
 - Giải quyết các khiếu nại liên quan đến việc bán đấu giá tài sản công khai trên thị trường.
 - Được sử dụng con dấu của Ngân hàng Ngoại thương, Công ty Leaco hoặc Công ty AMC khi thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của mình.
- *Quy trình làm việc của Hội đồng.*
- Sau khi có quyết định về việc bán tài sản bảo đảm theo hình thức tự bán đấu giá công khai của người có thẩm quyền, trên cơ sở hồ sơ tài liệu trình của các phòng nghiệp vụ liên quan, Chủ tịch Hội đồng hoặc người được Chủ tịch Hội đồng ủy quyền triệu tập các thành viên của Hội đồng và chỉ định thư ký phiên họp.
 - Phòng/bộ phận đầu mối chịu trách nhiệm sao gửi toàn bộ hồ sơ tài liệu liên quan cho từng thành viên của Hội đồng ít nhất 02 ngày trước phiên họp của Hội đồng.
 - Tại phiên họp của Hội đồng, Trưởng phòng Công nợ hoặc bộ phận có chức năng quản lý nợ và xử lý tài sản bảo đảm có trách nhiệm báo cáo các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm, đồng thời trả lời câu hỏi của các thành viên Hội đồng về các vấn đề liên quan.
 - Trên cơ sở giải trình và ý kiến tham gia của các thành viên tại phiên họp, các thành viên Hội đồng tiến hành biểu quyết theo nguyên tắc quy định tại khoản 7.4, Điều này và Chủ tịch Hội đồng hoặc người được Chủ tịch Hội đồng ủy quyền thông qua Hội đồng các vấn đề sau đây:
 - Giá khởi điểm bán tài sản;
 - Điều kiện đối với người mua tài sản (bao gồm cả tiền đặt cọc);
 - Quy chế bán đấu giá tài sản của Hội đồng;
 - Thời gian và địa điểm đăng ký mua tài sản;
 - Thời gian và địa điểm bán tài sản;

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	59

- Thời gian và địa điểm niêm yết, thông báo (bao gồm cả việc lựa chọn báo để đăng thông tin bán tài sản và thời gian tổ chức cho khách hàng xem tài sản);
 - Phương thức bán, phương thức và địa điểm thanh toán;
 - Nhiệm vụ của từng thành viên trong Hội đồng (trong đó có nhiệm vụ của người điều hành phiên bán đấu giá tài sản).
- Toàn bộ những vấn đề đã được thông qua tại phiên họp phải được ghi vào biên bản có chữ ký của tất cả các thành viên tham gia và thư ký phiên họp.

8.5.6.3. Thủ tục tự bán công khai trên thị trường

Trước khi mở phiên bán đấu giá:

Trong thời hạn năm (5) ngày làm việc kể từ ngày Hội đồng thông qua các nội dung quy định tại khoản 7.4 và 7.5 Bản Hướng dẫn này, người điều hành bán đấu giá tài sản phải làm các công việc sau đây:

- Tiến hành niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản tại trụ sở của đơn vị mình, nơi bán đấu giá và đăng trên báo địa phương hoặc trung ương hai lần, mỗi lần cách nhau không quá ba (3) ngày ít nhất mười lăm (15) ngày trước ngày tổ chức bán tài sản, tùy từng trường hợp cụ thể, các thông tin sau:
 - Thông tin về tài sản được bán, bao gồm: loại tài sản, đặc điểm, số lượng, chất lượng của tài sản, hồ sơ pháp lý về tài sản.
 - Thông tin về Quy chế bán đấu giá tài sản, bao gồm: thời gian và địa điểm đăng ký mua tài sản, thời gian địa điểm bán tài sản, thời gian địa điểm trưng bày tài sản, thời gian địa điểm tham khảo hồ sơ 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.
- Tổ chức trưng bày và giới thiệu tài sản, cho xem tài sản hoặc hồ sơ về tài sản theo yêu cầu của người đăng ký mua tài sản.
- Lập biên bản xác nhận danh sách người đăng ký mua hợp lệ.

Tại phiên bán đấu giá tài sản:

Người điều hành bán đấu giá phải thực hiện các công việc sau đây:

- Công bố quyết định về việc đưa tài sản ra bán đấu giá;

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	60

- Diểm danh những người đã đăng ký mua hợp lệ;
- Công bố lại Quy chế bán đấu giá tài sản;
- 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.
- 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).
- 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;
- Ghi rõ kết quả bán đấu giá vào biên bản bán đấu giá tài sản (biên bản do thư ký của phiên bán đấu giá lập) có chữ ký của người điều hành bán đấu giá, người mua được 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. Biên bản bán đấu giá tài sản phải có các nội dung sau: thời gian, địa điểm bán đấu giá; tài sản bán đấu giá; giá đã bán; tên, địa chỉ của đơn vị bán tài sản; tên người điều hành bán đấu giá tài sản; tên, địa chỉ người mua tài sản; tên những người tham gia đấu giá; thời hạn, phương thức, địa điểm thanh toán tiền mua tài sản; thời hạn, địa điểm giao tài sản bán đấu giá cho người mua.
- Ngoài biên bản bán đấu giá tài sản, bên bán tài sản phải ký với bên mua được tài sản văn bản bán đấu giá tài sản hoặc hợp đồng mua bán tài sản có chứng nhận của cơ quan công chứng Nhà nước. Văn bản bán đấu giá tài sản hoặc hợp đồng mua bán tài sản phải được lập thành năm (05) bản, 01 bản do Ngân hàng Ngoại thương, Công ty Leaco hoặc Công ty AMC giữ, 01 bản do người mua được tài sản giữ, 01 bản do người có thẩm quyền công chứng, chứng thực giữ, 01 bản gửi cho cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và 01 bản gửi cho cơ quan thuế để làm thủ tục trước bạ, sang tên theo quy định của pháp luật (nếu có).
- Cho ngừng việc bán đấu giá tài sản trong trường hợp không có người trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm. Việc tổ chức lại phiên bán đấu giá được thực hiện theo trình tự trên sớm nhất sau ba (3) ngày làm việc kể từ phiên bán đấu giá lần thứ nhất. 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.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	61

- Thông báo công khai kết quả bán đấu giá tài sản chậm nhất là ba (3) ngày kể từ ngày kết thúc việc bán tài sản tại trụ sở Ngân hàng Ngoại thương, Công ty Leaco, Công ty AMC và nơi bán tài sản.

Đối với tài sản là bất động sản:

- Người điều hành bán đấu giá có nghĩa vụ gửi công văn đề nghị người có thẩm quyền công chứng, chứng thực đến chứng kiến việc bán đấu giá tài sản và tiến hành công chứng, chứng thực văn bản bán đấu giá tài sản hoặc hợp đồng mua bán tài sản.

Trường hợp, sau khi hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá mà chỉ có một người đăng ký mua tài sản:

Trường hợp, 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. Đối với tài sản là bất động sản, người điều hành bán đấu giá tài sản yêu cầu người có thẩm quyền công chứng, chứng thực 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 Ngoại thương, Công ty AMC hoặc Công ty Leaco.

Chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản bán đấu giá

Theo các quy định của pháp luật bên bán đấu giá tài sản có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản bán đấu giá mà theo quy định của pháp luật tài sản đó phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản hoặc theo thỏa thuận của các bên tại phiên bán đấu giá. Chi phí làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng sẽ được trừ vào tiền bán đấu giá tài sản hoặc theo thỏa thuận của các bên.

Thẩm quyền ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản hoặc văn bản bán đấu giá

Người quyết định đưa tài sản ra bán đấu giá (hoặc người được ủy quyền) là người có thẩm quyền ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản hoặc văn bản bán đấu giá tài sản.

8.5.7. Phụ lục 8.5.7: Bán qua trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản

- Người có thẩm quyền quyết định hình thức xử lý tài sản bảo đảm (hoặc người được ủy quyền) được ký hợp đồng uỷ quyền bán đấu giá tài sản với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	62

- Việc xác định và thống nhất giá khởi điểm với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản sẽ do Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm quy định (tương tự như phụ lục 7.5.6).
- Trình tự, thủ tục về bán đấu giá tài sản theo hình thức này được thực hiện theo các quy định hiện hành của pháp luật về bán đấu giá tài sản thông qua Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản (tương tự như phụ lục 7.5.6).

8.5.8. Phụ lục 8.5.8: Hình thức bán tài sản cho công ty mua bán nợ Nhà nước

- Người có thẩm quyền quyết định hình thức xử lý tài sản bảo đảm (hoặc người được ủy quyền) được ký hợp đồng bán tài sản bảo đảm với Công ty mua bán nợ của nhà nước.
- Việc xác định giá bán tài sản do Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm quy định

8.5.9. Phụ lục 8.5.9: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở:

- Bên bán tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên nhận chuyển nhượng, bên mua tài sản theo quy định tại khoản 4 trên đây gửi hồ sơ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên nhận chuyển nhượng, bên mua tài sản.
- Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở gửi Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền (ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, Sở Địa chính hoặc Sở Địa chính - Nhà đất, Phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh, thành phố, Cơ quan đăng kiểm phương tiện vận tải thủy, Chi cục đăng ký tàu biển và thuyền viên khu vực, Cục Hàng không dân dụng Việt Nam) làm các thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho bên mua, bên nhận chuyển nhượng tài sản bao gồm:
 - o Bản sao hợp đồng tín dụng; hợp đồng bảo đảm (đơn vị trực tiếp cho vay ký sao);
 - o Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng tài sản, hoặc giấy đăng ký tài sản của chủ tài sản, hoặc giấy tờ khác theo quy định tại điểm 7.3 khoản 7 mục III phần B thông tư 03 (tùy từng trường hợp cụ thể);
 - o Biên bản xử lý tài sản hoặc biên bản thu giữ tài sản;

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	63

- Hợp đồng mua bán tài sản, hoặc hợp đồng chuyển nhượng tài sản, hoặc biên bản nhận tài sản, hoặc văn bản bán đấu giá tài sản (tùy từng trường hợp xử lý cụ thể);
- Giấy tờ xác nhận đã nộp thuế chuyển nhượng tài sản theo quy định của pháp luật.
- Thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm là tài sản thi hành án: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ căn cứ vào hồ sơ bao gồm các giấy tờ sau đây:
 - Trích lục bản án hoặc bản sao bản án hoặc bản sao quyết định của Tòa án;
 - Quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án;
 - Hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm (đơn vị trực tiếp cho vay ký sao);
 - Hợp đồng mua bán tài sản, hoặc hợp đồng chuyển nhượng tài sản, hoặc hợp đồng nhận tài sản, hoặc văn bản bán đấu giá tài sản (tùy từng trường hợp xử lý cụ thể).
- Trong hồ sơ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm, không yêu cầu phải có văn bản của chủ sở hữu tài sản bảo đảm về việc đồng ý cho xử lý tài sản bảo đảm (vì văn bản đồng ý xử lý tài sản bảo đảm đã được thể hiện trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm); không yêu cầu phải có hợp đồng mua bán tài sản giữa chủ sở hữu tài sản hoặc người phải thi hành án với người mua tài sản, trừ trường hợp người xử lý tài sản là chủ sở hữu tài sản hoặc người phải thi hành án.
- Trong thời hạn 15 ngày (đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) hoặc 60 ngày (đối với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở) kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp các giấy tờ nói trên cho bên nhận chuyển nhượng, bên mua tài sản.

8.5.10. Phụ lục 8.5.10: Nghĩa vụ nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Việc tính thuế chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm được thực hiện khi làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc khi NHNT nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế nghĩa vụ trả nợ và tài sản đó được chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng cho Các đơn vị trực tiếp cho vay.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	64

- Đối với thuế chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Nghị định 19/2000/NĐ - CP ngày 8/6/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất.
- Trong trường hợp NHNT nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà tài sản đó chưa được làm các thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng thì chưa phải nộp thuế chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng.

8.5.11. Phụ lục 8.5.11: Trình tự phối hợp của ủy ban nhân dân và cơ quan Công an trong việc hỗ trợ các tổ chức tín dụng thu hồi tài sản bảo đảm:

(Trích thông tư 03)

Trách nhiệm phối hợp với ủy ban nhân dân và cơ quan Công an trong việc hỗ trợ tổ chức tín dụng thu hồi tài sản bảo đảm như sau:

- Sau khi nhận được đề nghị của tổ chức tín dụng, ủy ban nhân dân áp dụng biện pháp giáo dục, thuyết phục bên giữ tài sản giao tài sản bảo đảm đang quản lý cho tổ chức tín dụng. Ủy ban nhân dân sẽ quy định thời hạn bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản bảo đảm cho tổ chức tín dụng để xử lý, nhưng không quá 10 ngày kể từ ngày ủy ban nhân dân áp dụng biện pháp giáo dục.
- Nếu hết thời hạn trên, bên giữ tài sản bảo đảm vẫn không giao tài sản bảo đảm theo đề nghị của tổ chức tín dụng, ủy ban nhân dân chỉ đạo các ban, ngành chức năng tham gia phối hợp với tổ chức tín dụng và tiến hành các thủ tục cần thiết buộc bên giữ tài sản bảo đảm giao tài sản bảo đảm cho tổ chức tín dụng.
 - o Đối với tài sản bảo đảm là phương tiện giao thông, căn cứ vào văn bản đề nghị của tổ chức tín dụng (có ghi rõ địa chỉ liên hệ, số Fax, số điện thoại);
 - Cơ quan Cảnh sát giao thông qua công tác đăng ký phương tiện, nếu phát hiện thấy các trường hợp mà tổ chức tín dụng đề nghị thì không cho sang tên, chuyển dịch sở hữu và yêu cầu chủ phương tiện hoặc người được ủy quyền của chủ phương tiện phải xin ý kiến của tổ chức tín dụng trước khi làm các thủ tục sang tên, chuyển dịch sở hữu.
 - Trường hợp thông qua công tác tuần tra, kiểm soát, cơ quan Cảnh sát giao thông phát hiện thấy người điều khiển phương tiện sử dụng bản sao giấy chứng nhận đăng ký phương tiện theo quy định tại khoản 2 Điều

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	65

12 Nghị định số 178 đã hết thời hạn lưu hành, thì cơ quan Cảnh sát giao thông lập biên bản tạm giữ phương tiện và có văn bản thông báo (gửi trực tiếp, fax hoặc qua các phương tiện thông tin liên lạc khác) cho tổ chức tín dụng biết để nhận bàn giao phương tiện tạm giữ. Trong thời hạn 15 ngày kể từ khi nhận được thông báo, tổ chức tín dụng phải cử người đến nhận tài sản. Việc bàn giao tài sản giữa cơ quan Cảnh sát giao thông và tổ chức tín dụng phải lập thành biên bản giao nhận. Tổ chức tín dụng phải thông báo việc giao, nhận tài sản này cho chủ phương tiện, người điều khiển phương tiện biết. Nếu quá thời hạn này mà tổ chức tín dụng không đến nhận tài sản, cơ quan Cảnh sát giao thông sẽ trả lại phương tiện cho người điều khiển phương tiện bị tạm giữ.

- Tổ chức tín dụng phải thanh toán chi phí thông báo, tạm giữ phương tiện và các chi phí hợp lý khác (nếu có) khi đến nhận phương tiện tạm giữ. Số tiền này được tính vào chi phí xử lý tài sản theo quy định tại mục VIII phần B thông tư 03. Trường hợp tổ chức tín dụng không đến nhận phương tiện theo thông báo của cơ quan Cảnh sát giao thông, thì tổ chức tín dụng phải chịu trách nhiệm thanh toán các chi phí nói trên từ khoản tiền của mình.
- Đối với tài sản bảo đảm là kho tàng, nhà ở và các công trình xây dựng khác, tổ chức tín dụng cho chuyển đồ đạc, tài sản không thuộc tài sản bảo đảm đến cơ quan giữ giữ tài sản và tiếp nhận tài sản bảo đảm để xử lý. Chi phí giữ giữ tài sản do bên có tài sản thanh toán.
- Đối với tài sản bảo đảm là máy móc, thiết bị, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, hàng tiêu dùng, kim khí quý, đá quý và tài sản bảo đảm khác, tổ chức tín dụng tiến hành thu giữ.
- Việc thu giữ tài sản bảo đảm được lập thành biên bản thu giữ tài sản, có sự chứng kiến của đại diện ủy ban nhân dân địa phương nơi cư trú của bên giữ tài sản hoặc nơi có tài sản bảo đảm và các cơ quan liên quan.
- Trong quá trình tổ chức tín dụng tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý, nếu bên giữ tài sản bảo đảm có hành vi chống đối, cản trở cán bộ thi hành nhiệm vụ, hoặc có các hành vi khác nhằm lấy lại tài sản, hoặc xâm phạm tính mạng, sức khỏe của cán bộ thi hành nhiệm vụ, gây rối trật tự, an ninh thì cơ quan Công an có trách

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	66

nhệm áp dụng các biện pháp theo quy định của pháp luật để ngăn chặn và xử lý kịp thời; ủy ban nhân dân có trách nhiệm tạo các điều kiện hỗ trợ tổ chức tín dụng, cử người tham gia và giải quyết theo thẩm quyền các vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức tín dụng tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý.

8.5.12. Phụ lục 8.5.12: Các quy định của Thông tư 03 được áp dụng để xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã thế chấp trước ngày Nghị định số 178 có hiệu lực :

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã có đầy đủ giấy tờ, hồ sơ phù hợp với các quy định của pháp luật tại thời điểm thế chấp hoặc phù hợp với các quy định của pháp luật tại thời điểm Nghị định số 178 có hiệu lực;
- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã có đủ điều kiện nhưng chưa xử lý được do hợp đồng thế chấp thiếu chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc thiếu chứng thực của ủy ban nhân dân có thẩm quyền;
- Quyền sử dụng đất, đất có tài sản gắn liền mà tại thời điểm thế chấp, người thế chấp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hoặc một trong các giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17 và có quyền thế chấp quyền sử dụng đất;
- Tài sản gắn liền với đất mà tại thời điểm thế chấp, người thế chấp có quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản đó và có các giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hoặc một trong các giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17 nhưng không có quyền thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; Trong trường hợp này, đơn vị trực tiếp cho vay đưa tài sản gắn liền với đất ra bán đấu giá tại Trung tâm bán đấu giá tài sản. Sau khi hoàn thành việc bán đấu giá, Trung tâm bán đấu giá tài sản gửi hồ sơ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo hình thức được nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
- Khi xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo các trường hợp trên, đơn vị trực tiếp cho vay gửi hồ sơ hiện có đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 mục III phần B thông tư 03 để xin phép bán đấu giá quyền sử dụng đất. Sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bán

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	67

đấu giá, NHNT tiến hành các thủ tục xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Thông tư 03.

8.5.13. Phụ lục 8.5.13: Điều kiện, trình tự và thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm

8.5.13.1. Các trường hợp đăng ký Giao dịch Bảo đảm:

- Sau khi hợp đồng bảo đảm tiền vay được ký kết, đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm trong các trường hợp sau:
- Các trường hợp phải đăng ký giao dịch bảo đảm:
 - o Việc cầm cố, thế chấp tài sản mà pháp luật quy định tài sản đó phải đăng ký quyền sở hữu;
 - o Việc cầm cố, thế chấp tài sản mà pháp luật không quy định phải đăng ký quyền sở hữu nhưng các bên thoả thuận bên cầm cố, bên thế chấp hoặc người thứ ba giữ tài sản;
 - o Việc cầm cố, thế chấp một tài sản để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ trả nợ tại nhiều tổ chức tín dụng;
 - o Các văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm.
 - o Bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ 3 nếu có yêu cầu.
 - o Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

8.5.13.2. Người thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm:

Người thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm (sau đây gọi là người đăng ký) theo thoả thuận giữa đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng:

- Đơn vị trực tiếp cho vay thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm
- Khách hàng thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh bằng tài sản để vay vốn
- Các bên cùng phối hợp thực hiện
- Người được uỷ quyền

8.5.13.3. Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm:

Việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh thực hiện theo Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10/3/2000 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm, Thông tư số 01/2002/TT-BTP ngày 9/1/2002 của Bộ tư pháp hướng dẫn thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm. Theo đó cơ

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	68

quan có thẩm quyền, nhiệm vụ và quyền hạn thực hiện việc đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm là:

- *Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp* (sau đây gọi tắt là Cục Đăng ký) và Các Chi nhánh của Cục Đăng ký đặt tại một số địa phương thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm cho các tài sản phải đăng ký quyền sở hữu (Trừ tàu bay, tàu biển, quyền sử dụng đất và bất động sản gắn liền với đất). Cụ thể như sau:
 - Ô tô, xe máy, các phương tiện giao thông cơ giới đường bộ khác; các phương tiện giao thông đường sắt;
 - Tàu sông;
 - 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;
 - Trái phiếu, cổ phiếu, tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi, thương phiếu, các giấy tờ khác trị giá được bằng tiền;
 - Quyền tài sản phát sinh từ quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, các quyền tài sản khác phát sinh từ hợp đồng hoặc từ các căn cứ pháp lý khác;
 - Quyền đối với phần vốn góp trong doanh nghiệp, kể cả trong doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;
 - Quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên theo quy định của pháp luật;
 - Lợi tức, các quyền phát sinh từ tài sản cầm cố;
 - Các động sản khác theo quy định tại khoản 2 Điều 181 của Bộ Luật Dân sự.
- *Cơ quan đăng ký tàu biển và thuyền viên khu vực*, nơi đã đăng ký tàu biển thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tàu biển;
- *Cục Hàng không dân dụng Việt Nam* thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tàu bay;
- *Sở Địa chính hoặc Sở Địa chính - Nhà đất*, nơi có bất động sản thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, bất động sản gắn liền với đất trong trường hợp bên bảo đảm là tổ chức;

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	69

- Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có bất động sản đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, bất động sản gắn liền với đất trong trường hợp bên bảo đảm là hộ gia đình, cá nhân.

8.5.13.4. Trình tự thủ tục đăng ký, xoá đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cục đăng ký và các chi nhánh

Thực hiện theo hướng dẫn cụ thể của các cơ quan nhận đăng ký giao dịch bảo đảm (từng địa phương)

8.5.13.5. Trình tự, thủ tục đăng ký, xoá đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tàu bay, tàu biển, quyền sử dụng đất và bất động sản gắn liền với đất

Hiện nay chưa có hướng dẫn cụ thể về việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với các loại tài sản này. Vì vậy các đơn vị trực tiếp cho vay thực hiện như quy định của từng địa phương. Khi nào có hướng dẫn mới sẽ bổ sung vào phụ lục này của cẩm nang

Một số gợi ý:

- Đăng ký giao dịch bảo đảm đối với việc thế chấp quyền sử dụng đất, bất động sản gắn liền với đất:
 - o Đối với Cá nhân Hộ gia đình: Đăng ký giao dịch bảo đảm tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có bất động sản.
 - o Đối với Tổ chức: Kê khai nội dung cần thế chấp và nộp hồ sơ để đăng ký tại Sở Địa chính/Sở Địa chính Nhà đất nơi có đất; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Sở Địa chính/Sở Địa chính Nhà đất nơi có bất động sản.
- Tàu, thuyền biển: Cơ quan đăng ký tàu biển và thuyền viên khu vực.
- Máy bay, tàu bay: Cục Hàng không Dân dụng Việt nam.
- Ngoài ra, đơn vị trực tiếp cho vay nên có văn bản gửi cho các cơ quan hành chính/chính quyền địa phương về việc tài sản đã được thế chấp cho Ngân hàng Ngoại thương Việt nam để có được sự hỗ trợ khi cần thiết.
- Đối với quyền sử dụng đất, giấy tờ thực hiện quyền của người sử dụng đất bao gồm hai loại giấy tờ sau:
 - o Giấy Chứng nhận Quyền Sử dụng Đất do Tổng Cục Quản lý Ruộng đất trước đây cấp;

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	70

- Giấy Chứng nhận Quyền Sử dụng Đất do Tổng Cục Địa chính phát hành.
- Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, hoặc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền đó không có nguồn gốc từ ngân sách, cũng được thực hiện các quyền của người sử dụng đất.
- Nhà ở, công trình xây dựng luôn gắn liền với đất và việc thế chấp tài sản này không thể tách rời đất, do đó khi thế chấp phải qua thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm tại Sở Địa chính-Nhà đất hoặc UBND phường/xã/thị trấn như đối với quy định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất.

8.5.14. Phụ lục 8.5.14: Một số mẫu biểu áp dụng trong trường hợp cho vay có bảo đảm bằng tài sản

- Các mẫu biểu về hợp đồng bảo đảm
- Các mẫu biểu liên quan đến đăng ký giao dịch bảo đảm

8.5.14.1.

Cầm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	71

Mẫu: 01/TCCC/PN - Dùng cho pháp nhân

Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt nam

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----oOo-----

Mẫu: 01/TCCC/PN
Dùng cho pháp nhân

Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản

Số: /NHNT

....., ngày tháng năm.....

- Căn cứ Bộ luật dân sự của nước Cộng hòa XHCN Việt nam năm 1995;
- Căn cứ Luật các Tổ chức Tín dụng đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt nam thông qua ngày 12/12/1997;
- Căn cứ Pháp lệnh Hợp đồng Kinh tế ngày 25/09/1989 của Hội đồng Nhà nước;
- Căn cứ Nghị định số 165/1999/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm ngày 19/11/1999;
- Căn cứ Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức Tín dụng;
- Căn cứ Nghị định số 85/2002/NĐ-CP ngày 25/10/2002 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức Tín dụng.
- Căn cứ Thông tư số 07/2003/TT-NHNN1 ngày 19/05/2003 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt nam về việc Hướng dẫn thực hiện một số quy định về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức Tín dụng;
- Căn cứ vào thoả thuận của các bên;

I. Phân ghi của Các bên

Bên thế chấp, cầm cố tài sản:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

Số tài khoản tiền gửi đồng VN:

tại Ngân hàng:

Số tài khoản tiền gửi ngoại tệ:

tại Ngân hàng:

Quyết định thành lập số:

do

cấp ngày

(nếu có)

Giấy phép kinh doanh số:

do

cấp ngày

Người đại diện:

Chức vụ:

Giấy uỷ quyền: (nếu có).

Bên nhận thế chấp, cầm cố: Ngân hàng Ngoại thương Việt nam Chi nhánh...

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

Tên người đại diện:

Chức vụ:

Giấy uỷ quyền: (nếu có)



Vietcombank

Cầm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	72

Hai bên thoả thuận, nhất trí ký Hợp đồng Thế chấp Cầm cố Tài sản theo các điều khoản và điều kiện:

Điều 1: Nghĩa vụ được bảo đảm

Bên thế chấp, cầm cố đồng ý thế chấp, cầm cố và Bên nhận thế chấp, cầm cố đồng ý nhận thế chấp, cầm cố tài sản bảo đảm quy định trong Hợp đồng thế chấp, cầm cố này để bảo đảm nghĩa vụ cho khoản nợ vay được quy định tại Hợp đồng tín dụng số _____ ngày __/__/____ ký giữa Ngân hàng Ngoại thương Chi nhánh _____ và _____ (Hợp đồng tín dụng có thể được ký sau ngày của Hợp đồng này).

Điều 2: Tài sản thế chấp, cầm cố

2.1. *Mô tả tài sản thế chấp, cầm cố:* (Đối với tài sản có đăng ký quyền sở hữu: ghi giấy chứng nhận quyền sở hữu số, ngày, cơ quan cấp. Mô tả tài sản: ghi danh mục, số lượng, chủng loại, đặc điểm thiết kế, kỹ thuật; hoặc trong trường hợp có biên bản xác định giá trị tài sản thì ghi: tài sản được mô tả trong biên bản xác định giá trị tài sản của _____ số _____ ngày __/__/____ .)

.....

.....

.....

2.2. *Các khoản tiền bảo hiểm (nếu có)* của (các) tài sản này cũng là tài sản bảo đảm thuộc Hợp đồng cầm cố thế chấp này để bảo đảm cho nghĩa vụ thuộc Hợp đồng tín dụng nêu tại Điều 1 của hợp đồng này. (Lưu ý: Đối với các loại tài sản mà pháp luật bắt buộc phải mua bảo hiểm thì bỏ chữ "nếu có").

Điều 3: Giá trị tài sản thế chấp, cầm cố

Tổng số giá trị tài sản:

Bằng số:

Bằng chữ:

(Theo Biên bản định giá tài sản của Bên nhận thế chấp số: _____ ngày __/__/____ hoặc Bản định giá tài sản của _____ số _____ ngày __/__/____ - đính kèm)

Điều 4: Bên giữ tài sản thế chấp, cầm cố; Giấy tờ tài sản thế chấp, cầm cố

4.1. *Bên giữ tài sản:* (Trừ trường hợp pháp luật qđ định Bên nhận tài sản cầm cố, thế chấp phải giữ tài sản cầm cố, thế chấp; còn lại các bên có thể chọn 1 trong các trường hợp sau):

Bên thế chấp, cầm cố tài sản;

Bên nhận thế chấp, cầm cố tài sản;

Bên thứ ba:

Tên:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

(Giữ tài sản theo Hợp đồng số _____ ngày __/__/____ và Biên bản bàn giao tài sản số _____ ngày __/__/____ - đính kèm)

Cầm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	73

4.2. Nơi để tài sản: ...

4.2. Bên giữ giấy tờ gốc của tài sản thế chấp, cầm cố là Bên nhận thế chấp, cầm cố. Các giấy tờ gốc của tài sản thế chấp bao gồm:

.....
.....
.....

Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Bên thế chấp, cầm cố

5.1. Quyền của Bên thế chấp, cầm cố:

5.1.1 Trường hợp Bên thế chấp, cầm cố giữ tài sản:

Được sử dụng tài sản thế chấp, cầm cố;

Hưởng hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản thế chấp, cầm cố (nếu hoa lợi, lợi tức không thuộc tài sản thế chấp, cầm cố);

5.1.2. Nhận lại các giấy tờ hoặc tài sản đã giao cho Bên nhận thế chấp, cầm cố quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của Hợp đồng này và tài sản thế chấp, cầm cố khi thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết trong Hợp đồng tín dụng quy định tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp, cầm cố này trong trường hợp bên nhận thế chấp, cầm cố giữ tài sản, giấy tờ về tài sản;

5.1.3 Yêu cầu Bên nhận thế chấp, cầm cố hoặc Bên thứ ba bồi thường thiệt hại nếu tài sản bị mất, hư hỏng trong trường hợp Bên nhận thế chấp, cầm cố hoặc Bên thứ ba giữ tài sản.

5.2. Nghĩa vụ của Bên thế chấp, cầm cố tài sản:

5.2.1. Thông báo cho Bên nhận thế chấp, cầm cố về quyền của bên thứ ba (nếu có) đối với tài sản thế chấp, cầm cố quy định trong Hợp đồng này;

5.2.2. Giao tài sản và bản chính giấy các giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 cho Bên nhận thế chấp, cầm cố và lập biên bản giao nhận tài sản. Biên bản giao nhận là một bộ phận không tách rời của Hợp đồng này;

5.2.3. Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Pháp luật và chịu chi phí đăng ký giao dịch bảo đảm;

5.2.4. Trong trường hợp thời hạn hiệu lực của giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngắn hơn thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo đảm quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này thì Bên thế chấp, cầm cố phải thực hiện việc gia hạn đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Pháp luật và chịu chi phí gia hạn đăng ký giao dịch bảo đảm;

5.2.5. Chịu phí thủ tục Công chứng, chứng thực Hợp đồng thế chấp, cầm cố này trong trường hợp pháp luật quy định phải công chứng hoặc chứng thực.

5.2.6. Không được trao đổi, tặng cho, chuyển đổi, chuyển nhượng, góp vốn liên doanh bằng tài sản đã thế chấp, cầm cố; không được dùng tài sản thế chấp, cầm cố để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác trừ trường hợp Bên nhận thế chấp, cầm cố đồng ý bằng văn bản cho phép sử dụng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác cho chính Bên nhận thế chấp, cầm cố;

5.2.7. Trường hợp tài sản thế chấp là nhà, công trình xây dựng để bán, để cho thuê do Bên thế chấp giữ thì Bên thế chấp có thể bán, cho thuê nếu được Bên

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	74

nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản. Tiền thu được từ việc bán hoặc cho thuê tài sản thế chấp trong trường hợp này Bên thế chấp phải dùng để trả nợ cho Bên nhận thế chấp;

5.2.8. Trường hợp tài sản bị mất, hư hỏng mà tài sản đó đã được bảo hiểm thì Bên thế chấp, cầm cố phải phối hợp với Bên nhận thế chấp, cầm cố để tiến hành các thủ tục nhận tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm để trả nợ Bên nhận thế chấp, cầm cố. Nếu khoản tiền bồi thường từ tổ chức bảo hiểm chưa đủ trả nợ thì Bên thế chấp, cầm cố phải bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc trả nợ trước hạn.

5.2.9. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính xác thực của những giấy tờ và thông tin cung cấp cho Bên nhận thế chấp, cầm cố và tính hợp pháp của tài sản thế chấp, cầm cố.

5.2.10. Chịu các chi phí phát sinh trong việc xử lý tài sản (nếu có).

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận thế chấp, cầm cố

6.1. Quyền của Bên nhận thế chấp, cầm cố:

6.1.1. Lưu giữ giấy tờ về tài sản quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này.

6.1.2. Trường hợp hai bên không thoả thuận được việc xử lý tài sản thế chấp, cầm cố hoặc giá bán tài sản thế chấp, cầm cố thì Bên nhận thế chấp, cầm cố có quyền bán chuyển nhượng tài sản thế chấp hoặc quyết định giá bán để thu hồi nợ.

6.1.3. Bên nhận thế chấp, cầm cố có quyền chuyển giao quyền thu hồi nợ và uỷ quyền cho Bên thứ ba xử lý tài sản bảo đảm.

6.2. Nghĩa vụ của Bên nhận thế chấp, cầm cố

6.2.1. Bảo quản an toàn bản chính giấy các giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của Hợp đồng này.

6.2.2. Trả lại bản chính giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của Hợp đồng này cho Bên thế chấp, cầm cố sau khi Bên thế chấp, cầm cố đã trả hết nợ hoặc trả cho người mua sau khi tài sản đã được xử lý;

6.2.3. Bồi thường thiệt hại nếu làm hư hỏng, mất bản chính giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của Hợp đồng này;

Điều 7: Xử lý tài sản

7.1. Trường hợp xử lý tài sản:

7.1.1. Khi đến hạn trả nợ mà Bên thế chấp, cầm cố không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đủ hoặc vi phạm nghĩa vụ được qui định tại Điều 1 Hợp đồng này.

7.1.2. Bên thế chấp, cầm cố phải thực hiện trả nợ trước hạn theo quy định khi vi phạm các nghĩa vụ theo qui định.

7.1.3. Khi tài sản bảo đảm bị hư hỏng, xuống cấp mà Bên thế chấp, cầm cố không có tài sản khác bổ sung hoặc bổ sung nhưng không đủ trị giá thế chấp ban đầu thì tài sản bảo đảm được xử lý để thu hồi nợ.

7.1.4. Các trường hợp qui định tại Điều 6 của Hợp đồng này.

CẨM nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	75

7.1.5. Các trường hợp khác do các bên thoả thuận hoặc pháp luật có qui định.

7.2. *Phương thức xử lý tài sản:*

7.2.1. Bên nhận thế chấp, cầm cố chủ động xử lý tài sản trong các trường hợp qui định tại Điều 6 của Hợp đồng này.

7.2.2. Lựa chọn một trong hai trường hợp sau:

Hai bên phối hợp bán tài sản bảo đảm;

Ủy quyền cho bên thứ ba có chức năng bán đấu giá tài sản thực hiện việc bán tài sản bảo đảm.

Trong trường hợp hai bên cùng phối hợp bán tài sản nhưng không thống nhất được giá bán hoặc các thủ tục liên quan đến giá bán tài sản bảo đảm thì Bên nhận thế chấp, cầm cố có quyền quyết định giá bán tài sản để thu nợ.

7.2.3. Bên nhận thế chấp, cầm cố nhận chính tài sản thế chấp, cầm cố để thay thế cho việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ được qui định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

7.3. *Tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm:*

7.3.1. Tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình xử lý tài sản sẽ được Bên nhận thế chấp, cầm cố thu theo thu tự: nợ gốc, lãi vay, lãi phạt quá hạn, các chi phí khác (nếu có).

7.3.2. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nếu thừa sẽ được trả lại cho bên vay, nếu thiếu thì bên vay phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả số nợ còn lại theo qui định.

Điều 8: Các trường hợp Bên nhận thế chấp, cầm cố có quyền xử lý tài sản thế chấp

8.1. Sau thời hạn 60 ngày kể từ ngày đến hạn trả nợ nhưng tài sản bảo đảm chưa được xử lý theo thoả thuận;

8.2. Trong trường hợp Bên thế chấp, cầm cố tài sản bị giải thế, phá sản trước khi đến hạn trả nợ thì nghĩa vụ trả nợ của Bên thế chấp, cầm cố tuy chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn; nếu Bên thế chấp, cầm cố tài sản không xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ thì Bên nhận thế chấp, cầm cố có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu nợ;

Điều 9: Các thoả thuận khác

.....

Điều 10: Cam kết của các bên

10.1. Bên thế chấp, cầm cố cam kết rằng tài sản thế chấp, cầm cố quy định tại Hợp đồng này là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình, được phép giao dịch, không có tranh chấp, hiện chưa được chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp, cho thuê hay dùng làm vật bảo đảm cho bất kỳ một nghĩa vụ nào khác.

10.2. Hai bên cam kết thực hiện đúng, đầy đủ các thoả thuận trong Hợp đồng này.

Điều 11: Hiệu lực của Hợp đồng thế chấp, cầm cố

11.1. Hợp đồng này có hiệu lực: *(Chọn một trong các trường hợp sau)*

Kể từ ngày đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền (đối với trường hợp phải đăng ký

Cầm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	76

giao dịch bảo đảm)

Kể từ ngày ký (đối với trường hợp không phải đăng ký giao dịch bảo đảm).

Kể từ ngày được công chứng/chứng thực của cơ quan có thẩm quyền (đối với trường hợp pháp luật qui định phải công chứng/chứng thực hoặc trường hợp các bên có thoả thuận)

Cho đến khi Bên vay thực hiện xong nghĩa vụ tại Hợp đồng tín dụng được qui định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

11.2. Hợp đồng này chấm dứt trong các trường hợp sau:

Bên thế chấp, cầm cố đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

Tài sản thế chấp, cầm cố đã được xử lý để thu hồi nợ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này theo quy định của Pháp luật.

Các bên thoả thuận áp dụng biện pháp bảo đảm khác.

Điều 12: Tranh chấp và giải quyết tranh chấp

Hai bên cam kết thực hiện đúng các thoả thuận trong Hợp đồng này và các văn bản đính kèm. Trường hợp phát sinh tranh chấp, hai bên sẽ giải quyết bằng thương lượng, hoà giải. Nếu không thoả thuận được, hai bên thống nhất sẽ đưa vụ việc ra Tòa để giải quyết. (qui định rõ Tòa án nào).

Điều 13: Điều khoản thi hành

Hợp đồng này và các tài liệu kèm theo hợp đồng này là bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng tín dụng quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

Hợp đồng được lập thành 4 bản có giá trị như nhau, Bên thế chấp (cầm cố)³ giữ 01 bản, bên nhận thế chấp, cầm cố giữ 02 bản, cơ quan đăng ký thế chấp giữ 01 bản.

BÊN THẾ CHẤP, CẦM CỐ

Đại diện

(Ký tên, đóng dấu)

BÊN NHẬN THẾ CHẤP

Đại diện

(Ký tên, đóng dấu)

II. Phần ghi của Cơ quan nhà nước

Nội dung thẩm tra của Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm:

Về giấy tờ quyền sở hữu tài sản:

Về hiện trạng tài sản:

Về điều kiện thế chấp, cầm cố:

Xác nhận được thế chấp, cầm cố.

Ngày..... tháng..... năm.....

Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm

(Ký tên, đóng dấu)

III. Phần ghi của cơ quan công chứng/chứng thực (nếu có)

³ Khi dùng hợp đồng thế chấp thì bỏ từ cầm cố, nếu dùng hợp đồng cầm cố thì bỏ từ thế chấp

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	77

IV. Xác nhận xoá thế chấp, cầm cố

Xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ: giờ....., ngày.....tháng.....năm

BÊN nhận thế chấp

(Ký tên, đóng dấu)

Xác nhận xoá đăng ký thế chấp của Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm:

Ngày.....tháng.....năm

Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm

(Ký tên, đóng dấu)



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	78

8.5.14.2. Mẫu 02/TCCC/CN Dùng cho cá nhân, hộ gia đình

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----o0o-----

Mẫu: 02/TCCC/CN
Dùng cho cá nhân, hộ gia đình

Hợp đồng Thế chấp, cầm cố tài sản

Số: _____/NHNT

....., ngày tháng năm.....

- Căn cứ Bộ luật Dân sự của nước CH XHCN Việt nam năm 1995;
- Căn cứ Luật các Tổ chức Tín dụng đã được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt nam thông qua ngày 12/12/1997;
- Căn cứ Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19/11/1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Căn cứ Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức Tín dụng;
- Căn cứ Nghị định số 85/2002/NĐ-CP ngày 25/10/2002 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức Tín dụng.
- Căn cứ Thông tư số 07/2003/TT-NHNN1 ngày 19/05/2003 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt nam về việc Hướng dẫn thực hiện một số quy định về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức Tín dụng;
- Căn cứ vào thoả thuận của các bên;

I. Phần ghi của Các bên

Bên thế chấp, cầm cố:

Ngày, tháng, năm sinh:

Nghề nghiệp:

Điện thoại:

Giấy chứng minh Nhân dân/Hộ chiếu số:

do

cấp ngày

Hộ khẩu thường trú:

Số tài khoản tiền gửi VNĐ:

Những người đồng sở hữu⁴

Bên nhận thế chấp, cầm cố: Ngân hàng Ngoại thương Chi nhánh...

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

⁴ Nếu những người đồng sở hữu tài sản cùng ký vào Hợp đồng thì cũng ghi như trên. Nếu có uỷ quyền thì ghi số ngày của Giấy uỷ quyền và đính kèm vào Hợp đồng này



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	79

Tên người đại diện:

Chức vụ:

Giấy uỷ quyền (nếu có):

Hai bên thoả thuận ký Hợp đồng thế chấp, cầm cố theo các điều khoản và điều kiện sau đây:

Điều 1: Nghĩa vụ được bảo đảm

Bên thế chấp, cầm cố đồng ý thế chấp, cầm cố và Bên nhận thế chấp, cầm cố đồng ý nhận thế chấp, cầm cố tài sản quy định trong Hợp đồng thế chấp, cầm cố này để bảo đảm nghĩa vụ cho khoản nợ vay được quy định tại Hợp đồng tín dụng số _____ ngày __/__/____⁵ ký giữa Ngân hàng Ngoại thương Chi nhánh _____ và _____

Điều 2: Tài sản thế chấp, cầm cố

2.1. Mô tả tài sản thế chấp, cầm cố⁶:

.....

2.2. Các khoản tiền bảo hiểm (nếu có)⁷ của (các) tài sản này cũng là tài sản bảo đảm thuộc Hợp đồng cầm cố thế chấp này để bảo đảm cho nghĩa vụ thuộc Hợp đồng tín dụng nêu tại điều 1 của hợp đồng này.

Điều 3: Giá trị tài sản thế chấp, cầm cố

Tổng số giá trị tài sản:

Bằng số:

Bằng chữ:

(Theo Biên bản định giá tài sản của Bên nhận thế chấp số: _____ ngày __/__/____ hoặc Bản định giá tài sản của _____ số _____ ngày __/__/____ - đính kèm)

Điều 4: Bên giữ tài sản, giấy tờ tài sản thế chấp, cầm cố

4.1. Bên giữ tài sản⁸:

Tên:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

(Giữ tài sản theo Hợp đồng số _____ ngày __/__/____ và Biên bản bàn giao tài sản số _____ ngày __/__/____ - đính kèm)

⁵ Hợp đồng tín dụng có thể được ký sau ngày của Hợp đồng này

⁶ Đối với tài sản có đăng ký quyền sở hữu: ghi giấy chứng nhận quyền sở hữu số, ngày, cơ quan cấp. Mô tả tài sản: ghi danh mục, số lượng, chủng loại, đặc điểm thiết kế, kỹ thuật; hoặc trong trường hợp có biên bản xác định giá trị tài sản thì ghi: tài sản được mô tả trong biên bản xác định giá trị tài sản của _____ số _____ ngày __/__/____

⁷ Đối với các loại tài sản mà pháp luật bắt buộc phải mua bảo hiểm thì bỏ chữ "nếu có"

⁸ Trừ trường hợp pháp luật qui định Bên nhận tài sản cầm cố, thế chấp phải giữ tài sản cầm cố, thế chấp; còn lại các bên có thể chọn 1 trong các trường hợp sau: (i) Bên thế chấp, cầm cố tài sản; (ii) Bên nhận thế chấp, cầm cố tài sản; (iii) Bên thứ ba:

⁹ Ghi rõ địa điểm nơi để tài sản

¹⁰ Khi dùng hợp đồng thế chấp thì bỏ từ cầm cố, nếu dùng hợp đồng cầm cố thì bỏ từ thế chấp

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	80

4.2. Bên giữ giấy tờ gốc của tài sản thế chấp, cầm cố là Bên nhận thế chấp, cầm cố. Các giấy tờ gốc của tài sản thế chấp, cầm cố bao gồm:

.....

.....

4.3. Nơi để tài sản⁹:

Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Bên thế chấp, cầm cố

5.1. Quyền của Bên thế chấp, cầm cố:

5.1.1. Trường hợp Bên thế chấp, cầm cố giữ tài sản:

Được sử dụng tài sản thế chấp, cầm cố;

Hưởng hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản thế chấp, cầm cố nếu hoa lợi, lợi tức không thuộc tài sản thế chấp, cầm cố.

5.1.2. Nhận lại các giấy tờ hoặc tài sản đã giao cho Bên nhận thế chấp, cầm cố quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này và tài sản thế chấp khi thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết trong Hợp đồng tín dụng quy định tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp, cầm cố này trong trường hợp Bên nhận thế chấp, cầm cố giữ tài sản, giấy tờ về tài sản.

5.1.3. Yêu cầu Bên nhận thế chấp, cầm cố hoặc Bên thứ ba bồi thường thiệt hại nếu tài sản bị mất, hư hỏng trong trường hợp Bên nhận thế chấp, cầm cố hoặc Bên thứ ba giữ tài sản.

5.2. Nghĩa vụ của Bên thế chấp, cầm cố tài sản:

5.2.1. Thông báo cho Bên nhận thế chấp, cầm cố về quyền của bên thứ ba (nếu có) đối với tài sản thế chấp, cầm cố quy định trong hợp đồng này;

5.2.2. Giao tài sản hoặc bản chính các giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 cho Bên nhận thế chấp và lập biên bản giao nhận. Biên bản giao nhận là một bộ phận không tách rời hợp đồng này.

5.2.3. Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Pháp luật và chịu chi phí đăng ký giao dịch bảo đảm;

5.2.4. Trong trường hợp thời hạn hiệu lực của giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngắn hơn thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo đảm quy định tại Điều 1 của hợp đồng này thì Bên thế chấp, cầm cố phải thực hiện việc gia hạn đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Pháp luật và chịu chi phí gia hạn đăng ký giao dịch bảo đảm;

5.2.5. Chịu phí thủ tục Công chứng, chứng thực Hợp đồng thế chấp, cầm cố này trong trường hợp pháp luật quy định phải công chứng hoặc chứng thực;

5.2.6. Không được trao đổi, tặng cho, chuyển đổi, chuyển nhượng, góp vốn liên doanh bằng tài sản đã thế chấp, cầm cố; không được dùng tài sản thế chấp, cầm cố để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác trừ trường hợp Bên nhận thế chấp, cầm cố đồng ý bằng văn bản cho phép sử dụng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác

5.2.7. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của những giấy tờ và thông tin cung cấp cho Bên nhận thế chấp, cầm cố và tính hợp pháp của tài sản thế chấp, cầm cố;

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	81

5.2.8. Chịu các chi phí phát sinh trong việc xử lý tài sản (nếu có);

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận thế chấp, cầm cố

6.1. Quyền của Bên nhận thế chấp, cầm cố:

6.1.1. Lưu giữ giấy tờ về tài sản quy định tại Điều 4.2 của hợp đồng này.

6.1.2. Trường hợp hai bên không thoả thuận được việc xử lý tài sản thế chấp, cầm cố hoặc giá bán tài sản thế chấp, cầm cố thì Bên nhận thế chấp, cầm cố có quyền bán chuyển nhượng tài sản thế chấp hoặc quyết định giá bán để thu hồi nợ.

6.1.3. Bên nhận thế chấp, cầm cố có quyền chuyển giao quyền thu hồi nợ và uỷ quyền cho Bên thứ ba xử lý tài sản bảo đảm.

6.2. Nghĩa vụ của Bên nhận thế chấp, cầm cố:

6.2.1. Bảo quản an toàn bản chính các giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này.

6.2.2. Trả lại bản chính giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này cho Bên thế chấp, cầm cố sau khi Bên thế chấp, cầm cố đã trả hết nợ hoặc trả cho người mua sau khi tài sản đã được xử lý;

6.2.3. Bồi thường thiệt hại nếu làm hư hỏng, mất bản chính giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này.

6.2.4. (Nếu Bên nhận thế chấp, cầm cố giữ tài sản thì thêm các điểm sau):

Phải bảo quản an toàn tài sản thế chấp, cầm cố. Nếu làm mất mát, hư hỏng, giảm giá trị tài sản thì phải bồi thường cho Bên thế chấp, cầm cố;

Trả lại tài sản thế chấp, cầm cố cho Bên thế chấp, cầm cố sau khi Bên thế chấp, cầm cố đã trả hết nợ hoặc trả cho người mua sau khi tài sản đã được xử lý.

Điều 7: Xử lý tài sản

7.1. Trường hợp xử lý tài sản:

7.1.1. Khi đến hạn trả nợ mà Bên thế chấp, cầm cố không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đủ hoặc vi phạm nghĩa vụ qui định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

7.1.2. Bên thế chấp, cầm cố phải thực hiện trả nợ trước hạn khi vi phạm các nghĩa vụ theo qui định.

7.1.3. Khi tài sản bảo đảm bị hư hỏng, xuống cấp mà Bên thế chấp, cầm cố không có tài sản khác bổ sung hoặc bổ sung nhưng không đủ trị giá thế chấp ban đầu thì tài sản bảo đảm được xử lý để thu hồi nợ.

7.1.4. Các trường hợp khác do các bên thoả thuận hoặc pháp luật có qui định.

7.2. Phương thức xử lý tài sản:

7.2.1. (Chọn một trong hai trường hợp sau):

Hai bên phối hợp bán tài sản bảo đảm;

Ủy quyền cho bên thứ ba có chức năng bán đấu giá tài sản thực hiện việc bán tài sản bảo đảm.

Trong trường hợp hai bên cùng phối hợp bán tài sản nhưng không thống nhất được giá bán hoặc các thủ tục liên quan đến giá bán tài sản bảo đảm thì Bên nhận thế chấp, cầm cố có quyền quyết định việc bán tài sản để thu nợ.

Cầm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	82

7.2.2. Bên nhận thế chấp, cầm cố nhận chính tài sản thế chấp, cầm cố để thay thế cho việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

7.2.3. Sau 60 ngày kể từ ngày đến hạn trả nợ nếu tài sản thế chấp, cầm cố không được xử lý theo thoả thuận ghi tại điều 5.2.1. của Hợp đồng này thì Bên nhận thế chấp, cầm cố có quyền xử lý tài sản thế chấp, cầm cố.

7.3. *Tiền thu được từ việc xử lý tài sản:*

7.3.1. Tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình xử lý tài sản sẽ được Bên nhận thế chấp thu theo thu tự: nợ gốc, lãi vay, lãi phạt quá hạn, các chi phí khác (nếu có).

7.3.2. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nếu thừa sẽ được trả lại cho bên vay, nếu thiếu thì bên vay phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền còn lại theo qui định.

Điều 8: Các thoả thuận khác

.....

Điều 9: Cam kết của các bên

9.1. Bên thế chấp, cầm cố cam kết rằng tài sản thế chấp, cầm cố quy định tại Hợp đồng này là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình, được phép giao dịch, không có tranh chấp, chưa được chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp, cho thuê hay dùng làm vật bảo đảm cho bất kỳ một nghĩa vụ dân sự nào khác trừ trường hợp qui định tại điều 6.2.6 của Hợp đồng này.

9.2. Hai bên cam kết thực hiện đúng, đầy đủ các thoả thuận trong Hợp đồng này.

Điều 10: Hiệu lực của Hợp đồng thế chấp, cầm cố

10.1. Hợp đồng này có hiệu lực: (Chọn một trong 3 trường hợp sau)

Kể từ ngày đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền (đối với trường hợp Tài sản thế chấp cầm cố phải đăng ký giao dịch bảo đảm)

Kể từ ngày ký (đối với trường hợp không phải đăng ký giao dịch bảo đảm);

Kể từ ngày được Công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền (đối với trường hợp pháp luật qui định phải công chứng/chứng thực hoặc trường hợp các bên có thoả thuận) cho đến khi Bên vay thực hiện xong nghĩa vụ tại Hợp đồng tín dụng qui định tại Điều 1 Hợp đồng này.

10.2. Hợp đồng này chấm dứt trong các trường hợp sau:

Bên thế chấp đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

Tài sản thế chấp đã được xử lý để thu hồi nợ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này theo quy định của Pháp luật.

Các bên thoả thuận áp dụng biện pháp bảo đảm khác.

Các trường hợp khác mà Pháp luật quy định.

Điều 11: Tranh chấp và giải quyết tranh chấp

Hai bên cam kết thực hiện đúng các thoả thuận trong Hợp đồng này và các văn bản đính kèm. Trường hợp phát sinh tranh chấp, hai bên sẽ giải quyết bằng thương lượng, hoà giải. Nếu không thoả thuận được, hai bên thống nhất sẽ đưa

Cầm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	83

vụ việc ra Toà.....để giải quyết. (Lưu ý qui định rõ Toà án nào).

Điều 12: Điều khoản thi hành

Hợp đồng này và các tài liệu kèm theo hợp đồng này là bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng tín dụng quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

Hợp đồng được lập thành 4 bản có giá trị như nhau, Bên thế chấp (cầm cố)¹⁰ giữ 01 bản, bên nhận thế chấp, cầm cố giữ 02 bản, cơ quan đăng ký thế chấp giữ 01 bản...

BÊN THẾ CHẤP

Đại diện

(Ký tên)

BÊN NHẬN THẾ CHẤP

Đại diện

(Ký tên, đóng dấu)

ĐỒNG SỞ HỮU TÀI SẢN

(Ký tên)

II. Phần ghi của Cơ quan nhà nước

Nội dung thẩm tra của Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm:

Về giấy tờ quyền sở hữu tài sản:

Về hiện trạng tài sản:

Về điều kiện thế chấp, cầm cố:

Xác nhận được thế chấp, cầm cố.

Ngày..... tháng..... năm.....

Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm

(Ký tên, đóng dấu)

II. Phần ghi của cơ quan công chứng/chứng thực (Nếu có)

III. Xác nhận xoá thế chấp

Xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ: giờ....., ngày.....tháng.....năm

BÊN nhận thế chấp

(Ký tên, đóng dấu)

Xác nhận xoá đăng ký thế chấp của Cơ quan đăng ký thế chấp:

Ngày.....tháng.....năm

Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm

(Hoặc Ủy ban nhân Dân _____)

(Ký tên, đóng dấu)



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Phụ lục</i>	Trang	84

8.5.14.3.



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	85

Mẫu 03/TCQSD/PN Dùng cho pháp nhân

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

Mẫu: 03/TCQSD/PN
Dùng cho pháp nhân

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Số: _____/NHNT

....., ngày tháng năm.....

- Căn cứ Bộ luật Dân sự của nước Cộng hoà XHCN Việt nam năm 1995;
- Căn cứ Luật các Tổ chức Tín dụng đã được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt nam thông qua ngày 12/12/1997;
- Căn cứ Pháp lệnh Hợp đồng Kinh tế ngày 25/09/1989 của Hội đồng Nhà nước;
- Căn cứ Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19/11/1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Căn cứ Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức Tín dụng;
- Căn cứ Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/03/1999 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;
- Căn cứ Thông tư số 1417/1999/TT-TCĐC ngày 18/09/1999 của Tổng Cục Địa chính về hướng dẫn Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/03/1999 của Chính Phủ
- Căn cứ Nghị định số 85/2002/NĐ-CP ngày 25/10/2002 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức Tín dụng.
- Căn cứ Thông tư số 07/2003/TT-NHNN1 ngày 19/05/2003 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt nam về việc Hướng dẫn thực hiện một số quy định về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức Tín dụng;
- Căn cứ Thông tư liên tịch số 03/2003/TTLT-BTP-BTNMT hướng dẫn về trình tự, thủ tục đăng ký và cung cấp thông tin về thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền đất.
- Căn cứ vào thoả thuận của các bên;

I. Phần thoả thuận của các bên

Bên thế chấp:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

Quyết định thành lập số (nếu có):



Vietcombank

Cầm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	87

Tên:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

(Theo Hợp đồng gửi giữ tài sản số _____, ngày __/__/____, ký kết giữa _____)

4.2. Bên giữ giấy tờ gốc của tài sản thế chấp là Bên nhận thế chấp. Các giấy tờ gốc của tài sản thế chấp bao gồm:

.....

Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Bên thế chấp

5.1. Quyền của Bên thế chấp:

5.1.1. Trường hợp Bên thế chấp giữ tài sản:

Được sử dụng tài sản thế chấp;

Hưởng hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản thế chấp nếu hoa lợi, lợi tức không thuộc tài sản thế chấp.

5.1.2. Nhận lại các giấy tờ đã giao cho bên nhận thế chấp quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này khi thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết trong Hợp đồng tín dụng quy định tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp này;

5.1.3. Yêu cầu Bên thứ ba bồi thường thiệt hại nếu tài sản bị mất, hư hỏng trong trường hợp Bên thứ ba giữ tài sản.

5.2. Nghĩa vụ của Bên thế chấp tài sản:

5.2.1. Thông báo cho Bên nhận thế chấp về quyền của bên thứ ba (nếu có) đối với tài sản thế chấp quy định trong hợp đồng này;

5.2.2. Giao bản chính giấy các giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 cho bên nhận thế chấp và lập biên bản giao nhận. Biên bản giao nhận là một bộ phận không tách rời hợp đồng này.

5.2.3. Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Pháp luật và chịu chi phí đăng ký giao dịch bảo đảm;

5.2.4. Trong trường hợp thời hạn hiệu lực của giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngắn hơn thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo đảm quy định tại Điều 1 của hợp đồng này thì Bên thế chấp phải thực hiện việc gia hạn đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Pháp luật và chịu chi phí gia hạn đăng ký giao dịch bảo đảm;

5.2.5. Chịu phí thủ tục Công chứng, chứng thực Hợp đồng thế chấp này trong trường hợp pháp luật quy định phải công chứng hoặc chứng thực;

5.2.6. Không được trao đổi, tặng cho, chuyển đổi, chuyển nhượng, góp vốn liên doanh bằng tài sản đã thế chấp; không được dùng tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác trừ trường hợp Bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản.

5.2.9. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của những giấy tờ và

¹³ Chọn 1 trong các trường hợp sau: Bên thế chấp. Bên thứ ba

¹⁴ Lưu ý quy định rõ Toà án nào

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	88

thông tin cung cấp cho Bên nhận thế chấp và tính hợp pháp của tài sản thế chấp;
5.2.10. Chịu các chi phí phát sinh trong việc xử lý tài sản (nếu có);

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận thế chấp

6.1. Quyền của Bên nhận thế chấp:

6.1.1. Lưu giữ giấy tờ về tài sản quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này.

6.1.2. Trường hợp hai bên không thoả thuận được việc xử lý tài sản thế chấp hoặc giá bán tài sản thế chấp thì Bên nhận thế chấp có quyền bán chuyển nhượng tài sản thế chấp hoặc quyết định giá bán để thu hồi nợ.

6.1.3. Bên nhận thế chấp có quyền chuyển giao quyền thu hồi nợ và uỷ quyền cho Bên thứ ba xử lý tài sản bảo đảm.

6.2. Nghĩa vụ của Bên nhận thế chấp:

6.2.1. Bảo quản an toàn bản chính giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này.

6.2.2. Trả lại bản chính giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này cho Bên thế chấp sau khi Bên thế chấp đã trả hết nợ hoặc trả cho người mua sau khi tài sản đã được xử lý;

6.2.3. Bồi thường thiệt hại nếu làm hư hỏng, mất bản chính giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của Hợp đồng này;

Điều 7: Xử lý tài sản

7.1. Trường hợp xử lý tài sản:

7.1.1. Khi đến hạn trả nợ mà Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đủ hoặc vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

7.1.2. Bên thế chấp phải thực hiện trả nợ trước hạn khi vi phạm nghĩa vụ theo qui định.

7.1.3. Khi tài sản bảo đảm trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất bị mất, hư hỏng, xuống cấp mà Bên thế chấp không có tài sản khác bổ sung hoặc bổ sung nhưng không đủ trị giá thế chấp ban đầu thì tài sản bảo đảm được xử lý để thu hồi nợ.

7.1.4. Các trường hợp khác do các bên thoả thuận hoặc pháp luật có qui định.

7.2. Phương thức xử lý tài sản:

7.2.1. Bên nhận thế chấp, cầm cố chủ động xử lý tài sản trong các trường hợp qui định tại Điều 6 của Hợp đồng này.

7.2.2. (Các bên có thể lựa chọn một trong hai trường hợp sau đây):

Hai bên phối hợp bán tài sản bảo đảm;

Uỷ quyền cho bên thứ ba có chức năng bán đấu giá tài sản thực hiện việc bán tài sản bảo đảm.

Trong trường hợp hai bên cùng phối hợp bán tài sản nhưng không thống nhất được giá bán hoặc các thủ tục liên quan đến giá bán tài sản bảo đảm thì Bên nhận thế chấp có quyền quyết định việc bán tài sản để thu nợ.

7.2.3. Bên nhận thế chấp nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ được qui định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	89

7.3. Tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm:

7.3.1. Tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình xử lý tài sản sẽ được Bên nhận thế chấp thu theo thu tự: nợ gốc, lãi vay, lãi phạt quá hạn, các chi phí khác (nếu có).

7.3.2. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nếu thừa sẽ được trả lại cho bên vay, nếu thiếu thì bên vay phải nhận nợ số tiền còn thiếu và thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo qui định.

Điều 8: Các thoả thuận khác

Điều 9: Cam kết của các bên

9.1. Bên thế chấp cam kết rằng tài sản thế chấp quy định tại Hợp đồng này thuộc quyền sử dụng/sở hữu hợp pháp của mình, được phép giao dịch, không có tranh chấp, hiện chưa được chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp, cho thuê hay dùng làm vật bảo đảm cho bất kỳ một nghĩa vụ dân sự nào khác.

9.2. Hai bên cam kết thực hiện đúng, đầy đủ các thoả thuận trong Hợp đồng này.

Điều 10: Hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

10.1. Hợp đồng này có hiệu lực: Kể từ ngày đăng ký tại Sở địa chính/Sở địa chính nhà đất..... cho đến khi Bên vay thực hiện xong nghĩa vụ qui định tại Hợp đồng tín dụng được qui định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

10.2. Hợp đồng này chấm dứt trong các trường hợp sau:

Bên thế chấp đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

Tài sản thế chấp đã được xử lý để thu hồi nợ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này theo quy định của Pháp luật.

Các bên thoả thuận áp dụng biện pháp bảo đảm khác.

Điều 11: Tranh chấp và giải quyết tranh chấp

Hai bên cam kết thực hiện đúng các thoả thuận trong Hợp đồng này và các văn bản đính kèm. Trường hợp phát sinh tranh chấp, hai bên sẽ giải quyết bằng thương lượng, hoà giải. Nếu không thoả thuận được, hai bên thống nhất sẽ đưa vụ việc ra Toà.....¹⁴ để giải quyết.

Điều 13: Điều khoản thi hành

Hợp đồng này và các tài liệu kèm theo hợp đồng này là bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng tín dụng quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

Hợp đồng được lập thành ... bản có giá trị như nhau, Bên thế chấp giữ 01 bản, bên nhận thế giữ 02 bản, cơ quan đăng ký thế chấp giữ 01 bản.

BÊN THẾ CHẤP

Đại diện
(Ký tên, đóng dấu)

BÊN NHẬN THẾ CHẤP

Đại diện
(Ký tên, đóng dấu)

II. Phần ghi của Cơ quan nhà nước:

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	90

Nội dung thẩm tra của Sở Địa chính/Sở Địa chính - Nhà đất.....

Về giấy tờ quyền sử dụng đất:

Về hiện trạng tài sản:

Về điều kiện thế chấp:

Xác nhận được thế chấp.

Ngày..... tháng..... năm.....

Sở Địa chính/Sở Địa chính - Nhà đất

(Ký tên, đóng dấu)

III. Xác nhận xoá thế chấp:

Xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ: giờ....., ngày.....tháng.....năm

BÊN nhận thế chấp

(Ký tên, đóng dấu)

Xác nhận xoá đăng ký thế chấp của Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm:

Ngày.....tháng.....năm

Giám đốc sở địa chính/Nhà đất

(Ký tên, đóng dấu)



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	91

**8.5.14.4. Mẫu: 04/TCQSD/CN Dùng cho cá nhân,
hộ gia đình**

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

Mẫu: 04/TCQSD/CN
Dùng cho cá nhân, hộ gia đình

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Số: _____ /NHNT

....., ngày tháng năm.....

- Căn cứ Bộ luật dân sự của nước Cộng hoà XHCN Việt nam năm 1995;
- Căn cứ Luật các Tổ chức Tín dụng đã được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt nam thông qua ngày 12/12/1997;
- Căn cứ Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19/11/1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Căn cứ Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức Tín dụng;
- Căn cứ Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/03/1999 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;
- Căn cứ Thông tư số 1417/1999/TT-TCĐC ngày 18/09/1999 của Tổng Cục Địa chính về hướng dẫn Nghị định số 17/1999/NĐ- CP ngày 29/03/1999 của Chính Phủ
- Căn cứ Nghị định số 85/2002/NĐ-CP ngày 25/10/2002 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức Tín dụng.
- Căn cứ Thông tư số 07/2003/TT-NHNN1 ngày 19/05/2003 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt nam về việc Hướng dẫn thực hiện một số quy định về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức Tín dụng;
- Căn cứ Thông tư liên tịch số 03/2003/TTLT-BTP-BTNMT hướng dẫn về trình tự, thủ tục đăng ký và cung cấp thông tin về thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền đất.
- Căn cứ vào thoả thuận của các bên;

I. Phân ghi của Các bên

Bên thế chấp:

Ngày, tháng, năm sinh:

Nghề nghiệp:

Giấy chứng minh Nhân dân/Hộ chiếu số:

Hộ khẩu thường trú:

Số tài khoản tiền gửi VNĐ:

Điện thoại:

do

cấp ngày



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	92

Những người đồng sở hữu¹⁵

Bên nhận thế chấp: Ngân hàng Ngoại thương Việt nam Chi nhánh...

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

Tên người đại diện:

Chức vụ:

Giấy uỷ quyền (nếu có):

Hai bên thoả thuận ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo các điều khoản và điều kiện sau:

Điều 1: Nghĩa vụ được bảo đảm

Bên thế chấp đồng ý thế chấp và Bên nhận thế chấp đồng ý nhận thế chấp tài sản bảo đảm quy định trong Hợp đồng thế chấp này để bảo đảm nghĩa vụ cho khoản nợ vay được quy định tại Hợp đồng tín dụng số _____ ngày __/__/____, ký giữa Ngân hàng Ngoại thương Chi nhánh _____ và _____ (Hợp đồng tín dụng có thể được ký sau ngày của Hợp đồng này).

Điều 2: Tài sản thế chấp

2.1. Mô tả tài sản thế chấp¹⁶:

.....

2.2. Các khoản tiền bảo hiểm (nếu có)¹⁷ của (các) tài sản này cũng là tài sản bảo đảm thuộc Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này để bảo đảm cho nghĩa vụ thuộc Hợp đồng tín dụng nêu trên. (Lưu ý: Đối với các loại tài sản mà pháp luật bắt buộc phải mua bảo hiểm thì bỏ chữ "nếu có").

Điều 3: Giá trị tài sản thế chấp, cầm cố

Tổng số giá trị tài sản:

Bằng số:

Bằng chữ:

Trong đó:

Giá trị thế chấp quyền sử dụng đất:

Giá trị tài sản gắn liền với đất:

Giá trị khác (ví dụ hoa lợi...):

(Theo Biên bản định giá tài sản của Bên nhận thế chấp số _____ ngày __/__/____ hoặc Bản định giá tài sản của cơ quan _____ số _____ ngày __/__/____ đính kèm)

Điều 4: Bên giữ tài sản, giấy tờ tài sản thế chấp

4.1. Bên giữ tài sản¹⁸:

¹⁵ Nếu những người đồng sở hữu tài sản cùng ký vào Hợp đồng thì cũng ghi như trên. Nếu có uỷ quyền thì ghi số ngày của Giấy uỷ quyền và đính kèm vào Hợp đồng này

¹⁶ Ghi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số, ngày, cơ quan cấp, diện tích đất, loại đất. Mô tả tài sản gắn liền với đất: nếu là nhà: diện tích sử dụng, số tầng, khuôn viên, bản vẽ thiết kế nếu có; tài sản khác: ghi danh mục, số lượng, chủng loại, đặc điểm kỹ thuật; hoặc trong trường hợp có biên bản xác định giá trị tài sản thì ghi: tài sản được mô tả trong biên bản xác định giá trị tài sản số _____ ngày __/__/____ của _____

¹⁷ Đối với các loại tài sản mà pháp luật bắt buộc phải mua bảo hiểm thì bỏ chữ "nếu có"

¹⁸ Chọn 1 trong các trường hợp sau: Bên thế chấp. Bên thứ ba

CẨM nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	93

Tên:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

(Qui định rõ theo Hợp đồng gửi giữ tài sản số _____ ngày __/__/____ ký kết giữa _____. Hợp đồng gửi giữ tài sản và Biên bản bàn giao tài sản cho Bên thứ ba (đính kèm) là một bộ phận không tách rời của Hợp đồng này)

4.2. Bên giữ giấy tờ gốc của tài sản thế chấp là Bên nhận thế chấp. Các giấy tờ gốc của tài sản thế chấp bao gồm:

.....

Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Bên thế chấp

5.1. Quyền của Bên thế chấp:

5.1.1. Trường hợp Bên thế chấp giữ tài sản:

Được sử dụng tài sản thế chấp;

Hưởng hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản thế chấp nếu hoa lợi, lợi tức không thuộc tài sản thế chấp.

5.1.2. Nhận lại các giấy tờ đã giao cho bên nhận thế chấp quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này khi thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết trong Hợp đồng tín dụng quy định tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp này;

5.1.3. Yêu cầu Bên thứ ba bồi thường thiệt hại nếu tài sản bị mất, hư hỏng trong trường hợp Bên thứ ba giữ tài sản.

5.2. Nghĩa vụ của Bên thế chấp tài sản:

5.2.1. Thông báo cho Bên nhận thế chấp về quyền của bên thứ ba (nếu có) đối với tài sản thế chấp quy định trong hợp đồng này;

5.2.2. Giao bản chính các giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 cho Bên nhận thế chấp và lập biên bản giao nhận. Biên bản giao nhận là một bộ phận không tách rời hợp đồng này;

5.2.3. Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Pháp luật và chịu chi phí đăng ký giao dịch bảo đảm;

5.2.4. Trong trường hợp thời hạn hiệu lực của giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngắn hơn thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo đảm quy định tại Điều 1 của hợp đồng này thì Bên thế chấp phải thực hiện việc gia hạn đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Pháp luật và chịu chi phí gia hạn đăng ký giao dịch bảo đảm;

5.2.5. Chịu phí thủ tục Công chứng, chứng thực Hợp đồng thế chấp này trong trường hợp pháp luật quy định phải công chứng hoặc chứng thực;

5.2.6. Không được trao đổi, tặng cho, chuyển đổi, chuyển nhượng, góp vốn liên doanh bằng tài sản đã thế chấp; không được dùng tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác;

5.2.9. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của những giấy tờ và thông tin cung cấp cho Bên nhận thế chấp và tính hợp pháp của tài sản thế chấp;



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	94

5.2.10. Chịu các chi phí phát sinh trong việc xử lý tài sản (nếu có);

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận thế chấp

6.1. Quyền của Bên nhận thế chấp:

6.1.1. Lưu giữ giấy tờ về tài sản quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này.

6.1.2. Trường hợp hai bên không thoả thuận được việc xử lý tài sản thế chấp hoặc giá bán tài sản thế chấp thì Bên nhận thế chấp có quyền bán chuyển nhượng tài sản thế chấp hoặc quyết định giá bán để thu hồi nợ.

6.1.3. Bên nhận thế chấp có quyền chuyển giao quyền thu hồi nợ và uỷ quyền cho Bên thứ ba xử lý tài sản bảo đảm.

6.2. Nghĩa vụ của Bên nhận thế chấp:

6.2.1. Bảo quản an toàn bản chính giấy các giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này.

6.2.2. Trả lại bản chính giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này cho Bên thế chấp sau khi Bên thế chấp đã trả hết nợ hoặc trả cho người mua sau khi tài sản đã được xử lý;

6.2.3. Bồi thường thiệt hại nếu làm hư hỏng, mất bản chính giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của Hợp đồng này.

Điều 7: Xử lý tài sản

7.1. Trường hợp xử lý tài sản:

7.1.1. Khi đến hạn trả nợ mà Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đủ, hoặc vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

7.1.2. Khi tài sản bảo đảm trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất bị mất, hư hỏng, xuống cấp mà Bên thế chấp không có tài sản khác bổ sung hoặc bổ sung nhưng không đủ trị giá thế chấp ban đầu thì tài sản bảo đảm được xử lý để thu hồi nợ.

7.1.3. Các trường hợp khác do các bên thoả thuận hoặc pháp luật có qui định.

7.2. Phương thức xử lý tài sản:

7.2.1. (Lựa chọn một trong hai trường hợp sau):

Hai bên phối hợp bán tài sản bảo đảm;

Uỷ quyền cho bên thứ ba có chức năng bán đấu giá tài sản thực hiện việc bán tài sản bảo đảm.

Trong trường hợp hai bên cùng phối hợp bán tài sản nhưng không thống nhất được giá bán hoặc các thủ tục liên quan đến giá bán tài sản bảo đảm thì Bên nhận thế chấp có quyền quyết định giá bán tài sản để thu nợ;

7.2.2. Bên nhận thế chấp nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ được qui định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

7.2.3. Sau 60 ngày kể từ ngày đến hạn trả nợ nếu tài sản không được xử lý theo phương thức qui định tại Điều 5.2.1. trên đây thì Bên nhận thế chấp có quyền xử lý tài sản.

7.3. Tiền thu được từ việc xử lý tài sản:

7.3.1. Tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình xử lý tài sản sẽ được Bên nhận thế chấp thu theo thu tự: nợ

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	95

gốc, lãi vay, lãi phạt quá hạn, các chi phí khác (nếu có).

7.3.2. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nếu thừa sẽ được trả lại cho bên vay, nếu thiếu thì bên vay phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ số nợ còn lại theo qui định.

Điều 8: Các thoả thuận khác

.....

Điều 9: Cam kết của các bên

9.1. Bên thế chấp cam kết rằng tài sản thế chấp quy định tại Hợp đồng này thuộc quyền sử dụng/sở hữu hợp pháp của mình, được phép giao dịch, không có tranh chấp, hiện chưa được chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp, cho thuê hay dùng làm vật bảo đảm cho bất kỳ một nghĩa vụ dân sự nào khác trừ trường hợp qui định tại Điều 6.2.6. của Hợp đồng này.

9.2. Hai bên cam kết thực hiện đúng, đầy đủ các thoả thuận trong Hợp đồng này.

Điều 10: Hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

10.1. Hợp đồng này có hiệu lực: Kể từ ngày đăng ký tại Ủy ban nhân dân _____ cho đến khi Bên vay thực hiện xong nghĩa vụ qui định tại Hợp đồng tín dụng được qui định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

10.2. Hợp đồng này chấm dứt trong các trường hợp sau:

Bên thế chấp đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

Tài sản thế chấp đã được xử lý để thu hồi nợ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này theo quy định của Pháp luật.

Các bên thoả thuận áp dụng biện pháp bảo đảm khác.

Các trường hợp khác mà Pháp luật quy định.

Điều 11: Tranh chấp và giải quyết tranh chấp

Hai bên cam kết thực hiện đúng các thoả thuận trong Hợp đồng này và các văn bản đính kèm. Trường hợp phát sinh tranh chấp, hai bên sẽ giải quyết bằng thương lượng, hoà giải. Nếu không thoả thuận được, hai bên thống nhất sẽ đưa vụ việc ra Tòa _____ để giải quyết. (qui định rõ Tòa án).

Điều 12: Điều khoản thi hành

Hợp đồng này và các tài liệu kèm theo hợp đồng này là bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng tín dụng quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

Hợp đồng được lập thành 4 bản có giá trị như nhau, Bên thế chấp giữ 01 bản, bên nhận thế giữ 02 bản, cơ quan đăng ký thế chấp giữ 01 bản.

BÊN THẾ CHẤP

Đại diện
(Ký tên)

BÊN NHẬN THẾ CHẤP

Đại diện
(Ký tên, đóng dấu)

Đồng sở hữu tài sản

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	96

(Ký tên)

II. Phần ghi của Cơ quan nhà nước

Nội dung thẩm tra của Ủy ban Nhân dân...

Về giấy tờ quyền sử dụng đất:

Về hiện trạng tài sản:

Về điều kiện thế chấp:

Xác nhận được thế chấp.

Ngày..... tháng..... năm.....

Ủy ban Nhân dân.....

(Ký tên, đóng dấu)

III. Xác nhận xoá thế chấp

Xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ: giờ....., ngày.....tháng.....năm

BÊN nhận thế chấp

(Ký tên, đóng dấu)

Xác nhận xoá đăng ký thế chấp của Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm:

Ngày.....tháng.....năm

Ủy ban Nhân dân.....

(Ký tên, đóng dấu)

8.5.14.5.



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	97

Mẫu: 05/BLTS/PN Dùm cho pháp nhân

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----oOo-----

Mẫu: 05/BLTS/PN
Dùm cho pháp nhân

Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản

Số: _____/NHNT

....., ngày... tháng... năm

- Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 1995;
- Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng ngày 12/12/1997;
- Căn cứ Pháp lệnh hợp đồng kinh tế ngày 25/9/1989 của Hội đồng Nhà nước;
- Căn cứ Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19/11/1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Căn cứ Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức tín dụng;
- Căn cứ Nghị định số 85/2002/NĐ-CP ngày 25/10/2002 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức Tín dụng.
- Căn cứ Thông tư số 07/2003/TT-NHNN1 ngày 19/05/2003 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt nam về việc Hướng dẫn thực hiện một số quy định về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức Tín dụng;
- Căn cứ vào thoả thuận của các bên;

I. Phần thoả thuận của các bên

Bên bảo lãnh:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

Quyết định thành lập số (nếu có):

Số tài khoản tiền gửi đồng VN:

tại Ngân hàng:

Số tài khoản tiền gửi ngoại tệ:

tại Ngân hàng:

Người đại diện:

Chức vụ:

Giấy uỷ quyền (nếu có):

Bên nhận bảo lãnh: Ngân hàng Ngoại thương Việt nam Chi nhánh ...

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

Tên người đại diện:

Chức vụ:

(theo văn bản uỷ quyền số _____ ngày _____ (nếu có))

Hai bên thoả thuận nhất trí ký hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản theo các điều khoản sau:

Điều 1: Nghĩa vụ được bảo lãnh:



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	98

Bên bảo lãnh đồng ý bảo lãnh bằng tài sản và Bên nhận bảo lãnh đồng ý nhận tài sản qui định tại Hợp đồng này để bảo đảm nghĩa vụ cho khoản nợ vay của khách hàng vay được quy định tại Hợp đồng tín dụng số _____ ngày __/__/____¹⁹, ký giữa Ngân hàng Ngoại thương Chi nhánh _____ và _____

Điều 2: Tài sản bảo lãnh:

2.1. Mô tả tài sản bảo lãnh: (ghi danh mục, số lượng, chủng loại, đặc điểm thiết kế kỹ thuật; Hoặc trong trường hợp có biên bản xác định giá trị tài sản thì ghi: tài sản được mô tả trong biên bản xác định giá trị tài sản số ngày của....)

.....

.....

2.2. Các khoản tiền bảo hiểm (nếu có)²⁰ của (các) tài sản này cũng thuộc tài sản bảo đảm thuộc hợp đồng bảo lãnh này để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng nêu trên.

Điều 3: Giá trị tài sản bảo lãnh:

Tổng giá trị tài sản²¹:

Bằng số :

Bằng chữ:

(Theo Biên bản định giá tài sản của NHNT và _____ số _____ ngày __/__/____ hoặc Bản định giá tài sản của cơ quan _____ số _____ ngày __/__/____ đính kèm)

Điều 4: Bên giữ tài sản, giấy tờ tài sản bảo lãnh

4.1. Bên giữ tài sản²²:

Tên:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

(Theo Hợp đồng gửi giữ tài sản số _____ ngày __/__/____ ký kết giữa _____)

4.2. Bên giữ giấy tờ gốc của tài sản bảo lãnh là Bên nhận bảo lãnh. Các giấy tờ gốc của tài sản bảo lãnh bao gồm:

.....

.....

Điều 5- Quyền và nghĩa vụ của Bên bảo lãnh :

5.1. Quyền của bên bảo lãnh:

5.1.1. Trường hợp bên bảo lãnh giữ tài sản:

Được sử dụng tài sản bảo lãnh;

Hưởng hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản bảo lãnh nếu hoa lợi, lợi tức không thuộc tài sản bảo lãnh;

5.1.2. Trường hợp bên nhận bảo lãnh giữ tài sản, giấy tờ về tài sản:

¹⁹ Hợp đồng tín dụng có thể được ký sau ngày của Hợp đồng này

²⁰ Đối với loại tài sản mà pháp luật bắt buộc phải mua bảo hiểm thì bỏ chữ "nếu có"

²¹ Ghi tổng giá trị tài sản được xác định tại biên bản định giá

²² Trừ trường hợp pháp luật qui định Bên nhận bảo lãnh phải giữ tài sản bảo lãnh, còn lại các bên chọn 1 trong các trường hợp sau: Bên bảo lãnh; bên nhận bảo lãnh; Bên thứ ba

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	99

Nhận lại các giấy tờ và tài sản bảo lãnh đã giao cho bên nhận bảo lãnh theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này khi khách hàng vay thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này;

Yêu cầu bên nhận bảo lãnh bồi thường thiệt hại nếu tài sản bị mất, hư hỏng.

5.2. Nghĩa vụ của bên bảo lãnh:

5.2.1. Thông báo cho bên nhận bảo lãnh về quyền của bên thứ ba (nếu có) đối với tài sản bảo lãnh quy định trong hợp đồng này;

5.2.2. Giao tài sản hoặc bản chính các giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 cho Bên nhận bảo lãnh và cùng bên nhận bảo lãnh lập biên bản giao nhận. Biên bản giao nhận là một bộ phận không tách rời của hợp đồng này;

5.2.3. Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Pháp luật và chịu chi phí đăng ký giao dịch bảo đảm;

5.2.4. Trong trường hợp thời hạn hiệu lực của giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngắn hơn thời hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này thì bên bảo lãnh phải thực hiện việc gia hạn đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật và chịu chi phí gia hạn đăng ký giao dịch bảo đảm;

5.2.5. Chịu phí thủ tục Công chứng, chứng thực Hợp đồng bảo lãnh này trong trường hợp pháp luật quy định phải công chứng hoặc chứng thực;

5.2.6. Không được trao đổi, tặng cho, chuyển đổi, chuyển nhượng, góp vốn liên doanh bằng tài sản bảo lãnh; không được dùng tài sản bảo lãnh để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác;

5.2.7. Trường hợp tài sản bị mất, hư hỏng mà tài sản đó đã được bảo hiểm thì bên bảo lãnh phải phối hợp với bên nhận bảo lãnh để tiến hành các thủ tục nhận tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm để trả nợ bên nhận bảo lãnh. Nếu khoản tiền bồi thường từ tổ chức bảo hiểm chưa đủ trả nợ thì bên bảo lãnh phải bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc khách hàng vay và bên bảo lãnh phải liên đới có trách nhiệm trả nợ trước hạn.

5.2.8. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của những giấy tờ và thông tin cung cấp cho bên nhận bảo lãnh và tính hợp pháp của tài sản bảo lãnh.

5.2.9. Chịu các chi phí phát sinh trong việc xử lý tài sản (nếu có). Tiền thu được từ xử lý tài sản sau khi trừ chi phí xử lý thì bên nhận bảo lãnh thu nợ theo thứ tự: nợ gốc, lãi vay, lãi vay quá hạn, các khoản phí khác (nếu có).

5.2.10. Có nghĩa vụ trả nợ thay cho khách hàng vay của bên nhận bảo lãnh theo Hợp đồng tín dụng quy định tại Điều 1 của hợp đồng này.

5.2.11. Tùy vào việc bên nào giữ tài sản mà lựa chọn một trong những trường hợp sau đây để đưa vào Hợp đồng cho thích hợp:

a) Trường hợp bên bảo lãnh giữ tài sản:

Tạo điều kiện thuận lợi cho bên nhận bảo lãnh kiểm tra tài sản bảo lãnh;

Phải thường xuyên báo cáo cho bên nhận bảo lãnh về thực trạng tài sản bảo lãnh và thông báo kịp thời cho bảo lãnh về những thay đổi đối với tài sản bảo lãnh;

²³ Quy định rõ Tòa án nào

CẨM nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	100

Phải bảo quản an toàn, áp dụng các biện pháp cần thiết kể cả phải ngừng việc khai thác nếu việc tiếp tục khai thác tài sản có nguy cơ làm mất mát hoặc giảm giá trị của tài sản bảo lãnh. Nếu bên bảo lãnh làm hư hỏng thì phải sửa chữa khôi phục giá trị và báo cáo việc đã khôi phục, sửa chữa cho bên nhận bảo lãnh, nếu làm mất thì phải bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc bên bảo lãnh và khách hàng vay phải liên đới có trách nhiệm trả nợ trước hạn cho bên nhận bảo lãnh.

b) Trường hợp bên nhận bảo lãnh giữ tài sản:

Giao tài sản bảo lãnh cho bên nhận bảo lãnh, lập biên bản giao nhận. Biên bản giao nhận là một bộ phận không tách rời hợp đồng này.

c) Trường hợp thuê Bên thứ ba giữ tài sản bảo lãnh:

Bên bảo lãnh phải cùng với bên nhận bảo lãnh tiến hành thủ tục thuê giữ tài sản với người thứ ba. Bên nhận bảo lãnh phải chịu chi phí thuê giữ tài sản.

Điều 6- Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận bảo lãnh:

6.1. *Quyền của bên nhận bảo lãnh:*

6.1.1. Quyền yêu cầu bên bảo lãnh trả nợ thay cho khách hàng vay của mình khi đến hạn mà khách hàng vay không thực hiện, hoặc thực hiện không đúng, không đủ, hoặc vi phạm các nghĩa vụ quy định tại điều 1 của hợp đồng này.

6.1.2 Lưu giữ giấy tờ về tài sản quy định tại điểm 4.2, Điều 4 của Hợp đồng này.

6.1.3. Trường hợp hai bên không thoả thuận được việc xử lý tài sản bảo lãnh hoặc giá bán tài sản bảo lãnh thì bên nhận bảo lãnh có quyền bán, chuyển nhượng tài sản bảo lãnh hoặc quyết định giá bán để thu hồi nợ.

6.1.4. Bên nhận bảo lãnh có quyền chuyển giao quyền thu hồi nợ và uỷ quyền cho bên thứ ba xử lý tài sản bảo đảm.

6.2. *Nghĩa vụ của bên nhận bảo lãnh:*

6.2.1. Bảo quản an toàn bản chính giấy các giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này.

6.2.2. Trả lại bản chính giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của Hợp đồng này cho Bên bảo lãnh sau khi khách hàng vay đã trả hết nợ;

6.2.3. Bồi thường thiệt hại nếu làm hư hỏng, mất bản chính giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này;

6.2.4. Nếu bên nhận bảo lãnh giữ tài sản thì thêm các điểm sau:

Phải bảo quản tài sản bảo lãnh, nếu làm mất mát, hư hỏng, giảm giá trị thì phải bồi thường cho bên bảo lãnh;

Trả lại tài sản bảo lãnh cho bên bảo lãnh sau khi khách hàng vay đã trả hết nợ.

Điều 7: Xử lý tài sản bảo lãnh

7.1. *Trường hợp xử lý tài sản:*

7.1.1. Khi đến hạn mà khách hàng vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đủ, hoặc vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này;

7.1.2. Khách hàng vay phải trả nợ trước hạn theo quy định của Pháp luật nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng;

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	101

7.1.3. Trong trường hợp Khách hàng vay bị giải thể trước khi đến hạn trả nợ thì nghĩa vụ tuy chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn, nếu Khách hàng vay không trả nợ và bên bảo lãnh không xử lý tài sản để trả nợ thì Bên nhận bảo lãnh có quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ;

7.1.4. Các trường hợp khác do các bên thoả thuận hoặc do pháp luật quy định.

7.2. Phương thức xử lý tài sản:

7.2.1. Chọn một trong hai trường hợp sau:

Hai bên phối hợp bán tài sản bảo đảm;

Ủy quyền cho bên thứ ba có chức năng bán đấu giá tài sản thực hiện việc bán tài sản bảo lãnh.

Trong trường hợp hai bên cùng phối hợp bán tài sản nhưng không thống nhất được giá bán hoặc các thủ tục liên quan đến giá bán tài sản bảo lãnh thì bên nhận bảo lãnh có quyền quyết định việc bán tài sản để thu nợ.

7.2.2. Bên nhận bảo lãnh nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

7.3. Nguyên tắc thu nợ từ việc xử lý tài sản bảo lãnh:

7.3.1. Tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo lãnh, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình xử lý tài sản sẽ được bên nhận bảo lãnh thu theo thứ tự: nợ gốc, lãi vay, lãi phạt quá hạn, các chi phí khác (nếu có).

7.3.2. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo lãnh nếu thừa sẽ được trả lại cho bên bảo lãnh, nếu thiếu thì bên bảo lãnh và khách hàng vay liên đới có nghĩa vụ tiếp tục trả số nợ còn lại theo quy định.

Điều 8: Các thoả thuận khác

.....

Điều 9:

Nghĩa vụ của bên bảo lãnh đối với bên nhận bảo lãnh là độc lập và không phụ thuộc vào thoả thuận của bên bảo lãnh với khách hàng vay vốn hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào.

Điều 10: Cam kết của các bên

10.1. Bên bảo lãnh cam kết rằng tài sản bảo lãnh quy định tại Hợp đồng này là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình, được phép giao dịch, không có tranh chấp, chưa được chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh cho thuê hay dùng làm vật bảo đảm cho bất kỳ một nghĩa vụ dân sự nào khác.

10.2. Hai bên cam kết thực hiện đúng, đầy đủ các thoả thuận trong Hợp đồng này.

Điều 11: Tranh chấp và xử lý tranh chấp

Khi có bất đồng hoặc tranh chấp phát sinh liên quan đến Hợp đồng này các bên thống nhất giải quyết bằng thương lượng và hoà giải; nếu không giải quyết được các bên thống nhất đưa tranh chấp ra Tòa án²³ _____ giải quyết.

Điều 12: Hiệu lực của Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản

12.1. Hợp đồng này có hiệu lực: (Chọn một trong 3 trường hợp sau)

Cấm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	102

Kể từ ngày đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền (đối với trường hợp Tài sản bảo lãnh phải đăng ký giao dịch bảo đảm)

Kể từ ngày ký (đối với trường hợp không phải đăng ký giao dịch bảo đảm);

Kể từ ngày được Công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền (đối với trường hợp pháp luật qui định phải công chứng/chứng thực hoặc trường hợp các bên có thoả thuận).

Cho đến khi khách hàng vay thực hiện xong nghĩa vụ qui định tại Điều 1 Hợp đồng này.

12.2. Hợp đồng này chấm dứt trong các trường hợp sau:

Khách hàng vay đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

Tài sản bảo lãnh đã được xử lý để thu hồi nợ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này theo quy định của Pháp luật.

Các bên thoả thuận áp dụng biện pháp bảo đảm khác.

Các trường hợp khác mà Pháp luật quy định.

Điều 14: Điều khoản thi hành:

Hợp đồng này và các tài liệu kèm theo Hợp đồng này là bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng tín dụng quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

Hợp đồng được lập thành 4 bản có giá trị như nhau, Bên bảo lãnh giữ 01 bản, Bên nhận bảo lãnh giữ 02 bản, cơ quan đăng ký bảo lãnh giữ 01 bản.

BÊN BẢO LÃNH

Đại diện

(Ký tên, đóng dấu)

BÊN NHẬN BẢO LÃNH

Đại diện

(Ký tên, đóng dấu)

II. Đăng ký giao dịch bảo đảm

Xác nhận đăng ký bảo lãnh bằng tài sản của Cơ quan đăng ký có thẩm quyền:

....., ngày tháng. . . năm. . .

(Cơ quan đăng ký ký tên, đóng dấu)

III. Xác nhận xoá bảo lãnh:

1/ Xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ: Giờ ngày tháng . . . năm

(Đại diện bên nhận bảo lãnh ký tên, đóng dấu)

2/ Xác nhận xoá đăng ký bảo lãnh bằng tài sản của Cơ quan đăng ký có thẩm quyền:

....., ngày tháng. . . năm. . .

(Cơ quan đăng ký ký tên, đóng dấu)

8.5.14.6. Mẫu: 06/BLTS/CN Dùng cho cá nhân, hộ gia đình

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	103

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----oOo-----

Mẫu: 06/BLTS/CN

Dùng cho cá nhân, hộ gia đình

Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản

Số: _____/NHNT

....., ngày... tháng....năm.....

- Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 1995;
- Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng ngày 12/12/1997;
- Căn cứ Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19/11/1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Căn cứ Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức tín dụng;
- Căn cứ Nghị định số 85/2002/NĐ-CP ngày 25/10/2002 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức Tín dụng.
- Căn cứ Thông tư số 07/2003/TT-NHNN1 ngày 19/05/2003 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt nam về việc Hướng dẫn thực hiện một số quy định về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức Tín dụng;
- Căn cứ vào thoả thuận của các bên;

I. Phân ghi của các bên

Bên bảo lãnh:

Ngày, tháng, năm sinh:

Nghề nghiệp:

Điện thoại:

Giấy chứng minh Nhân dân/Hộ chiếu số:

do

cấp

ngày

Hộ khẩu thường trú:

Số tài khoản tiền gửi VNĐ:

tại Ngân hàng

Người đồng sở hữu²⁴:

Bên nhận bảo lãnh: Ngân hàng Ngoại thương Việt nam Chi nhánh...

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

Tên người đại diện:

Chức vụ:

(Theo văn bản uỷ quyền số....., ngày

- nếu có)

Hai bên thoả thuận nhất trí ký hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản theo các điều khoản sau:

Điều 1: Nghĩa vụ được bảo lãnh

²⁴ Nếu có (những) người đồng sở hữu tài sản thì mỗi người ghi tương tự như trên. Nếu người đồng sở hữu tài sản uỷ quyền thì đính kèm uỷ quyền vào hợp đồng này

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	104

Bên bảo lãnh đồng ý bảo lãnh bằng tài sản và Bên nhận bảo lãnh đồng ý nhận tài sản qui định tại Hợp đồng này để bảo đảm nghĩa vụ cho khoản nợ của khách hàng vay được quy định tại Hợp đồng tín dụng số _____ ngày ___/___/____, ký giữa Ngân hàng Ngoại thương Chi nhánh _____ và _____²⁵

Điều 2: Tài sản bảo lãnh:

2.1. Mô tả tài sản bảo lãnh²⁶:

.....
.....
.....

2.2. Các khoản tiền bảo hiểm (nếu có)²⁷ của (các) tài sản này cũng thuộc tài sản bảo đảm thuộc Hợp đồng bảo lãnh này để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng nêu trên.

Điều 3: Giá trị tài sản bảo lãnh

Tổng giá trị tài sản:

Bằng số:

Bằng chữ:

(Theo Biên bản định giá tài sản của bên nhận bảo lãnh và bên bảo lãnh số _____ ngày ___/___/____ hoặc Bản định giá tài sản của cơ quan _____ số _____ ngày ___/___/____ đính kèm)

Điều 4: Bên giữ tài sản, giấy tờ tài sản bảo lãnh

4.1. Bên giữ tài sản²⁸:

Tên:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

(Theo Hợp đồng gửi giữ tài sản số _____ ngày _____ ký kết giữa _____)

4.2. Bên giữ giấy tờ gốc của tài sản bảo lãnh là Bên nhận bảo lãnh. Các giấy tờ gốc của tài sản bảo lãnh bao gồm:

.....
.....

4.3. Nơi để tài sản: (Ghi rõ địa điểm để tài sản)

Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Bên bảo lãnh

5.1. Quyền của bên bảo lãnh:

a) Trường hợp bên bảo lãnh giữ tài sản:

Được sử dụng tài sản bảo lãnh;

Hưởng hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản bảo lãnh nếu hoa lợi, lợi tức không thuộc tài sản bảo lãnh;

b) Trường hợp bên nhận bảo lãnh giữ tài sản, giấy tờ về tài sản:

²⁵ Hợp đồng tín dụng có thể được ký sau ngày của Hợp đồng này

²⁶ Ghi danh mục, số lượng, chủng loại, đặc điểm thiết kế kỹ thuật; Hoặc trong trường hợp có biên bản xác định giá trị tài sản thì ghi: tài sản được mô tả trong biên bản xác định giá trị tài sản số _____ ngày ___/___/____

²⁷ Đối với các loại tài sản mà pháp luật bắt buộc phải mua bảo hiểm thì bỏ chữ "nếu có"

²⁸ Trừ trường hợp pháp luật qui định Bên nhận bảo lãnh phải giữ tài sản bảo lãnh, còn lại các bên chọn 1 trong các trường hợp sau: Bên bảo lãnh; Bên nhận bảo lãnh; Bên thứ ba:

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	105

Nhận lại các giấy tờ đã giao cho bên nhận bảo lãnh quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này và tài sản bảo lãnh khi khách hàng vay thực hiện đúng nghĩa vụ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này;

Yêu cầu bên nhận bảo lãnh bồi thường thiệt hại nếu tài sản bị mất, hư hỏng.

5.2. Nghĩa vụ của bên bảo lãnh:

5.2.1. Thông báo cho bên nhận bảo lãnh về quyền của bên thứ ba (nếu có) đối với tài sản bảo lãnh quy định trong hợp đồng này;

5.2.2. Giao tài sản hoặc bản chính các giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 cho Bên nhận bảo lãnh và cùng bên nhận bảo lãnh lập biên bản giao nhận. Biên bản giao nhận là một bộ phận không tách rời hợp đồng này;

5.2.3. Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Pháp luật và chịu chi phí đăng ký giao dịch bảo đảm;

5.2.4. Trong trường hợp thời hạn hiệu lực của giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngắn hơn thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo đảm quy định tại Điều 1 của hợp đồng này thì bên bảo lãnh phải thực hiện việc gia hạn đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Pháp luật và chịu chi phí gia hạn đăng ký giao dịch bảo đảm;

5.2.5. Chịu phí thủ tục Công chứng, chứng thực Hợp đồng bảo lãnh này trong trường hợp pháp luật quy định phải công chứng hoặc chứng thực;

5.2.6. Không được trao đổi, tặng cho, chuyển đổi, chuyển nhượng, góp vốn liên doanh bằng tài sản bảo lãnh; không được dùng tài sản bảo lãnh để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác;

5.2.7. Trường hợp tài sản bị mất, hư hỏng mà tài sản đó đã được bảo hiểm thì bên bảo lãnh phải phối hợp với bên nhận bảo lãnh để tiến hành các thủ tục nhận tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm để trả nợ bên nhận bảo lãnh. Nếu khoản tiền bồi thường từ tổ chức bảo hiểm chưa đủ trả nợ thì bên bảo lãnh phải bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc khách hàng vay và bên bảo lãnh phải liên đới có trách nhiệm trả nợ trước hạn;

5.2.8. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của những giấy tờ và thông tin cung cấp cho bên nhận bảo lãnh và tính hợp pháp của tài sản bảo lãnh;

5.2.9. Chịu các chi phí phát sinh trong việc xử lý tài sản (nếu có). Tiền thu được từ xử lý tài sản sau khi trừ chi phí xử lý thì bên nhận bảo lãnh thu nợ theo thứ tự: nợ gốc, lãi vay, lãi vay quá hạn, các khoản phí khác (nếu có);

5.2.10. Có nghĩa vụ trả nợ thay cho khách hàng vay của bên nhận bảo lãnh khi đến hạn mà khách hàng vay không thực hiện, thực hiện không đúng, không đủ hoặc vi phạm các nghĩa vụ quy định tại Điều 1 của hợp đồng này;

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận bảo lãnh

6.1. Quyền của bên nhận bảo lãnh:

6.1.1. Quyền yêu cầu bên bảo lãnh trả nợ thay cho khách hàng vay của mình khi đến hạn mà khách hàng vay không thực hiện, hoặc thực hiện không đúng, không đủ, hoặc vi phạm các nghĩa vụ quy định tại Điều 1 của hợp đồng này.

6.1.2. Lưu giữ giấy tờ về tài sản quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	106

này.

6.1.3. Trường hợp hai bên không thoả thuận được việc xử lý tài sản bảo lãnh hoặc giá bán tài sản bảo lãnh thì bên nhận bảo lãnh có quyền bán, chuyển nhượng tài sản bảo lãnh hoặc quyết định giá bán để thu hồi nợ.

6.1.4. Bên nhận bảo lãnh có quyền chuyển giao quyền thu hồi nợ và uỷ quyền cho bên thứ ba xử lý tài sản bảo đảm.

6.2. Nghĩa vụ của bên nhận bảo lãnh:

6.2.1. Bảo quản an toàn bản chính các giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này.

6.2.2. Trả lại bản chính giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này cho Bên bảo lãnh sau khi khách hàng vay đã trả hết nợ.

6.2.3. Bồi thường thiệt hại nếu làm hư hỏng, mất bản chính giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này;

6.2.4. (Nếu bên nhận bảo lãnh giữ tài sản thì thêm các điểm sau):

Phải bảo quản an toàn tài sản bảo lãnh, nếu làm mất mát, hư hỏng, giảm giá trị thì phải bồi thường cho bên bảo lãnh;

Trả lại tài sản bảo lãnh cho bên bảo lãnh sau khi khách hàng vay đã trả hết nợ.

Điều 7: Xử lý tài sản bảo lãnh

7.1. Trường hợp xử lý tài sản:

7.1.1. Khi đến hạn mà khách hàng vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đủ hoặc vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 1 hợp đồng này.

7.1.2. Khách hàng vay phải trả nợ trước hạn theo quy định của Pháp luật nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đủ hoặc vi phạm các nghĩa vụ theo qui định.

7.1.3. Khi tài sản bảo lãnh bị hư hỏng, xuống cấp mà bên bảo lãnh không có tài sản khác bổ sung hoặc bổ sung nhưng không đủ trị giá bảo lãnh ban đầu thì tài sản bảo lãnh được xử lý để thu hồi nợ.

7.1.4. Các trường hợp khác do các bên thoả thuận hoặc do pháp luật quy định.

7.2. Phương thức xử lý tài sản:

7.2.1. (Chọn một trong hai trường hợp sau)

Hai bên phối hợp bán tài sản bảo đảm,

Uỷ quyền cho bên thứ ba có chức năng bán đấu giá tài sản thực hiện việc bán tài sản bảo lãnh.

Trong trường hợp hai bên cùng phối hợp bán tài sản nhưng không thống nhất được giá bán hoặc các thủ tục liên quan đến giá bán tài sản bảo lãnh thì bên nhận bảo lãnh có quyền quyết định việc bán tài sản để thu nợ.

7.2.2. Bên nhận bảo lãnh nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ quy định tại Điều 1 hợp đồng này;

7.2.3. Sau 60 ngày kể từ khi đến hạn trả nợ mà tài sản chưa được xử lý theo phương thức thoả thuận nêu trên thì bên nhận bảo lãnh có quyền xử lý tài sản.

7.3. Nguyên tắc thu nợ từ việc xử lý tài sản bảo lãnh:

7.3.1. Tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo lãnh, sau khi trừ đi các chi phí phát

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	107

sinh trong quá trình xử lý tài sản sẽ được bên nhận bảo lãnh thu theo thứ tự: nợ gốc, lãi vay, lãi phạt quá hạn, các chi phí khác (nếu có).

7.3.2. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo lãnh nếu thừa sẽ được trả lại cho bên bảo lãnh, nếu thiếu thì khách hàng vay và bên bảo lãnh liên đới có trách nhiệm tiếp tục trả số nợ còn lại theo quy định.

Điều 8: Các thoả thuận khác

.....

Điều 9:

Nghĩa vụ của bên bảo lãnh đối với bên nhận bảo lãnh là độc lập và không phụ thuộc vào thoả thuận của bên bảo lãnh với khách hàng vay vốn hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào.

Điều 10: Cam kết của các bên

10.1. Bên bảo lãnh cam kết rằng tài sản bảo lãnh quy định tại Hợp đồng này là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình, được phép giao dịch, không có tranh chấp, chưa được chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp, cho thuê hay dùng làm vật bảo đảm cho bất kỳ một nghĩa vụ dân sự nào khác.

10.2. Hai bên cam kết thực hiện đúng, đầy đủ các thoả thuận trong Hợp đồng này.

Điều 11: Tranh chấp và xử lý tranh chấp

Khi có bất đồng hoặc tranh chấp phát sinh liên quan đến hợp đồng này các bên thống nhất giải quyết bằng thương lượng và hoà giải; nếu không giải quyết được các bên thống nhất đưa tranh chấp ra Toà án có thẩm quyền giải quyết.

Điều 12: Hiệu lực của Hợp đồng

12.1 Hợp đồng này có hiệu lực:

Kể từ ngày đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền (đối với trường hợp Tài sản bảo lãnh phải đăng ký giao dịch bảo đảm)

Kể từ ngày ký (đối với trường hợp không phải đăng ký giao dịch bảo đảm);

Kể từ ngày được Công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền (đối với trường hợp pháp luật qui định phải công chứng/chứng thực hoặc trường hợp các bên có thoả thuận).

Cho đến khi Bên vay thực hiện xong nghĩa vụ được qui định tại điều 1 Hợp đồng này.

12.2. Hợp đồng này chấm dứt trong các trường hợp sau:

Khách hàng vay đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

Tài sản bảo lãnh đã được xử lý để thu hồi nợ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này theo quy định của Pháp luật.

Các bên thoả thuận áp dụng biện pháp bảo đảm khác.

Các trường hợp khác mà Pháp luật quy định.

Cầm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	108

Điều 13: Điều khoản thi hành

Hợp đồng này và các tài liệu kèm theo hợp đồng này là bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng tín dụng quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

Hợp đồng được lập thành 4 bản có giá trị như nhau, Bên bảo lãnh giữ 01 bản, bên nhận bảo lãnh giữ 02 bản, cơ quan đăng ký bảo lãnh giữ 01 bản...

BÊN BẢO LÃNH

Đại diện
(Ký tên)

BÊN NHẬN BẢO LÃNH

Đại diện
(Ký tên, đóng dấu)

Đồng sở hữu tài sản
(Ký tên)

II. Đăng ký giao dịch bảo đảm

Xác nhận đăng ký bảo lãnh bằng tài sản của Cơ quan đăng ký có thẩm quyền:

....., ngày tháng . . . năm . . .

(Cơ quan đăng ký ký tên, đóng dấu)

III. Xác nhận xoá bảo lãnh:

Xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ bảo lãnh: giờ....., ngày.....tháng.....năm

Bên nhận bảo lãnh
(Ký tên, đóng dấu)

Xác nhận xoá đăng ký bảo lãnh bằng tài sản của Cơ quan đăng ký:

Ngày.....tháng.....năm

Ủy ban nhân Dân
(Ký tên, đóng dấu)

8.5.14.7.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	109

Mẫu: 07/BLQSD/PN Dùng cho pháp nhân

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----oOo-----

Mẫu: 07/BLQSD/PN
Dùng cho pháp nhân

Hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất

Số: /NHNT

....., ngày tháng năm

- Căn cứ Bộ luật Dân sự của nước Cộng hoà XHCN Việt nam năm 1995;
- Căn cứ Luật các Tổ chức Tín dụng đã được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt nam thông qua ngày 12/12/1997;
- Căn cứ Pháp lệnh Hợp đồng Kinh tế ngày 25/09/1989 của Hội đồng Nhà nước;
- Căn cứ Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19/11/1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Căn cứ Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức Tín dụng;
- Căn cứ Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 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;
- Căn cứ Thông tư 1417/1999/TT-TCĐC ngày 18/9/1999 của Tổng cục địa chính về hướng dẫn Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ;
- Căn cứ Nghị định số 85/2002/NĐ-CP ngày 25/10/2002 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức Tín dụng.
- Căn cứ Thông tư số 07/2003/TT-NHNN1 ngày 19/05/2003 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt nam về việc Hướng dẫn thực hiện một số quy định về bảo đảm tiền vay của các Tổ chức Tín dụng;
- Căn cứ Thông tư liên tịch số 03/2003/TTLT-BTP-BTNMT hướng dẫn về trình tự, thủ tục đăng ký và cung cấp thông tin về thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền đất.
- Căn cứ vào thoả thuận của các bên;

I. Phần ghi của Các bên

Bên bảo lãnh:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

Quyết định thành lập số (nếu có):

Số tài khoản tiền gửi đồng VN:

tại Ngân hàng:



Vietcombank

Cầm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	110

Số tài khoản tiền gửi ngoại tệ: _____ tại Ngân hàng: _____
 Người đại diện: _____ Chức vụ: _____
 Giấy uỷ quyền (nếu có): _____
Bên nhận bảo lãnh: Ngân hàng Ngoại thương Việt nam Chi nhánh
 Địa chỉ: _____
 Điện thoại: _____ Fax: _____
 Tên người đại diện: _____ Chức vụ: _____
 (theo văn bản uỷ quyền số _____ ngày __/__/____ (nếu có))
 Hai bên thoả thuận ký Hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất theo các điều khoản sau đây

Điều 1: Nghĩa vụ được bảo lãnh
 Bên bảo lãnh đồng ý bảo lãnh bằng tài sản và Bên nhận bảo lãnh đồng ý nhận bảo lãnh bằng tài sản qui định tại Hợp đồng này để bảo đảm nghĩa vụ cho khoản nợ của khách hàng vay được quy định tại Hợp đồng tín dụng số _____ ngày __/__/____²⁹, ký giữa Ngân hàng Ngoại thương Chi nhánh _____ và _____.

Điều 2: Mô tả tài sản bảo lãnh
 2.1. Mô tả tài sản bảo lãnh³⁰:

 2.2. Các khoản tiền bảo hiểm (nếu có)³¹ của (các) tài sản này cũng là tài sản bảo đảm thuộc đồng bảo lãnh này để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng nêu trên.

Điều 3: Giá trị tài sản bảo lãnh
 Tổng giá trị tài sản: _____
 Bằng số: _____
 Bằng chữ: _____
 Trong đó:
 Giá trị quyền sử dụng đất: _____
 Giá trị tài sản gắn liền với đất: _____
 (Theo Biên bản định giá của NHNT số _____ ngày __/__/____ hoặc Bản định giá của cơ quan _____ số _____ ngày __/__/____ đính kèm).

Điều 4: Bên giữ tài sản, giấy tờ tài sản
 4.1. Bên giữ tài sản³²:
 Tên: _____
 Địa chỉ: _____
 Điện thoại: _____ Fax: _____

²⁹ Hợp đồng tín dụng có thể được ký sau ngày của Hợp đồng này

³⁰ Ghi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số, ngày, cơ quan cấp, diện tích đất, loại đất. Mô tả tài sản gắn liền với đất: nếu là nhà: diện tích sử dụng, số tầng, khuôn viên, bản vẽ thiết kế nếu có; tài sản khác: ghi danh mục, số lượng, chủng loại, đặc điểm kỹ thuật; hoặc trong trường hợp có biên bản xác định giá trị tài sản thì ghi: tài sản được mô tả trong biên bản xác định giá trị tài sản số _____ ngày __/__/____ của _____

³¹ Đối với các loại tài sản mà pháp luật bắt buộc phải mua bảo hiểm thì bỏ chữ "nếu có"

³² Chọn 1 trong trường hợp sau: Bên bảo lãnh; bên nhận bảo lãnh, Bên thứ ba

CẨM nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	111

(Theo Hợp đồng gửi giữ tài sản số _____ ngày __/__/____, ký kết giữa _____)

4.2. Bên giữ giấy tờ gốc của tài sản bảo lãnh là Bên nhận bảo lãnh. Các giấy tờ gốc của tài sản bảo lãnh bao gồm:

.....

Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Bên bảo lãnh

5.1. Quyền của Bên bảo lãnh:

5.1.1. (Tuỳ vào việc bên nào giữ tài sản mà lựa chọn một trong những trường hợp sau đây để đưa vào Hợp đồng cho thích hợp):

a) Trường hợp Bên bảo lãnh giữ tài sản:

Được sử dụng tài sản bảo lãnh;

Hưởng hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản nếu hoa lợi, lợi tức không thuộc tài sản bảo lãnh;

b) Trường hợp Bên nhận bảo lãnh giấy tờ về tài sản:

Nhận lại các giấy tờ đã giao cho Bên nhận bảo lãnh quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này khi khách hàng vay hoàn thành nghĩa vụ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này;

Yêu cầu Bên nhận bảo lãnh bồi thường thiệt hại nếu giấy tờ tài sản bảo lãnh bị mất, hư hỏng.

5.2. Nghĩa vụ của Bên bảo lãnh tài sản:

5.2.1. Có nghĩa vụ trả nợ thay cho khách hàng vay của bên nhận bảo lãnh khi đến hạn mà khách hàng vay không thực hiện, thực hiện không đúng, không đủ hoặc vi phạm các nghĩa vụ quy định tại Điều 1 của hợp đồng này.

5.2.2. Thông báo cho Bên nhận bảo lãnh về quyền của bên thứ ba (nếu có) đối với tài sản bảo lãnh quy định trong hợp đồng này;

5.2.3. Giao bản chính các giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 cho Bên nhận bảo lãnh và lập biên bản giao nhận. Biên bản giao nhận là một bộ phận không tách rời hợp đồng này;

5.2.4. Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Pháp luật và chịu chi phí đăng ký giao dịch bảo đảm;

5.2.5. Trong trường hợp thời hạn hiệu lực của giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngắn hơn thời hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm quy định tại Điều 1 của hợp đồng này thì Bên bảo lãnh phải thực hiện việc gia hạn đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Pháp luật và chịu chi phí gia hạn đăng ký giao dịch bảo đảm;

5.2.6. Chịu phí thủ tục Công chứng, chứng thực Hợp đồng bảo lãnh này trong trường hợp pháp luật quy định phải công chứng hoặc chứng thực;

5.2.7. Không được trao đổi, tặng cho, chuyển đổi, chuyển nhượng, góp vốn liên doanh bằng tài sản đã bảo lãnh; không được dùng tài sản bảo lãnh để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác;

³³ Quy định rõ Tòa án nào

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	112

5.2.8. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của những giấy tờ và thông tin cung cấp cho Bên nhận bảo lãnh và tính hợp pháp của tài sản bảo lãnh;

5.2.9. Chịu các chi phí phát sinh trong việc xử lý tài sản (nếu có). Tiền thu được từ xử lý tài sản sau khi trừ chi phí xử lý thì Bên nhận bảo lãnh thu nợ theo thứ tự: nợ gốc, lãi vay, lãi vay quá hạn, các khoản phí khác (nếu có).

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận bảo lãnh

6.1. Quyền của Bên nhận bảo lãnh:

6.1.1. Quyền yêu cầu bên bảo lãnh trả nợ thay cho khách hàng vay của mình khi đến hạn mà khách hàng vay không thực hiện, hoặc thực hiện không đúng, không đủ, hoặc vi phạm những nghĩa vụ quy định tại điều 1, Hợp đồng này.

6.1.2. Lưu giữ giấy tờ về tài sản quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này.

6.1.3. Trường hợp hai bên không thoả thuận được việc xử lý tài sản bảo lãnh hoặc giá bán tài sản bảo lãnh thì Bên nhận bảo lãnh có quyền bán chuyển nhượng tài sản bảo lãnh hoặc quyết định giá bán để thu hồi nợ.

6.1.4. Bên nhận bảo lãnh có quyền chuyển giao quyền thu hồi nợ và uỷ quyền cho Bên thứ ba xử lý tài sản bảo đảm.

6.2. Nghĩa vụ của Bên nhận bảo lãnh:

6.2.1. Bảo quản an toàn bản chính giấy các giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này.

6.2.2. Trả lại bản chính giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này cho Bên bảo lãnh sau khi khách hàng vay đã trả hết nợ;

6.2.3. Bồi thường thiệt hại nếu làm hư hỏng, mất bản chính giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của Hợp đồng này;

Điều 7: Xử lý tài sản

7.1. Trường hợp xử lý tài sản:

7.1.1. Khi đến hạn mà khách hàng vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đủ hoặc vi phạm nghĩa vụ quy định tại điều 1 của Hợp đồng này

7.1.2. Khách hàng vay phải thực hiện trả nợ trước khi vi phạm nghĩa vụ theo qui định.

7.1.3. Khi tài sản bảo đảm trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất bị mất, hư hỏng, xuống cấp mà Bên bảo lãnh không có tài sản khác bổ sung hoặc bổ sung nhưng không đủ trị giá bảo lãnh ban đầu thì tài sản bảo đảm được xử lý để thu hồi nợ.

7.1.4. Các trường hợp khác qui định tại Điều 6 của Hợp đồng này.

7.2. Phương thức xử lý tài sản:

7.2.1. (Các bên có thể lựa chọn một trong hai trường hợp sau đây):

Hai bên phối hợp bán tài sản bảo đảm;

Uỷ quyền cho bên thứ ba có chức năng bán đấu giá tài sản thực hiện việc bán tài sản bảo đảm.

Trong trường hợp hai bên cùng phối hợp bán tài sản nhưng không thống nhất được giá bán hoặc các thủ tục liên quan đến giá bán tài sản bảo đảm thì Bên nhận

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	113

bảo lãnh có quyền quyết định việc bán tài sản để thu nợ;

7.2.2. Bên nhận bảo lãnh nhận chính tài sản bảo đảm theo hình thức gán nợ theo quy định của pháp luật;

7.3. Nguyên tắc thu nợ từ việc xử lý tài sản bảo đảm:

7.3.1. Tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình xử lý tài sản sẽ được Bên nhận bảo lãnh thu theo thứ tự: nợ gốc, lãi vay, lãi phạt quá hạn, các chi phí khác (nếu có).

7.3.2. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nếu thừa sẽ được trả lại cho bên bảo lãnh, nếu thiếu thì bên bảo lãnh và khách hàng vay có nghĩa vụ tiếp tục trả số nợ còn lại theo qui định.

Điều 8: Các thoả thuận khác

Điều 9: Cam kết của các bên

9.1. Bên bảo lãnh cam kết rằng tài sản bảo lãnh quy định tại Hợp đồng này thuộc quyền sử dụng/sở hữu hợp pháp của mình, được phép giao dịch, không có tranh chấp, hiện chưa được chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, cho thuê hay dùng làm vật bảo đảm cho bất kỳ một nghĩa vụ dân sự nào khác.

9.3 Hai bên cam kết thực hiện đúng, đầy đủ các thoả thuận trong Hợp đồng này.

Điều 10: Tranh chấp và xử lý tranh chấp

Khi có bất đồng hoặc tranh chấp phát sinh liên quan đến hợp đồng này các bên thống nhất giải quyết bằng thương lượng và hoà giải; nếu không giải quyết được các bên thống nhất đưa tranh chấp ra Toà _____³³ có giải quyết.

Điều 11: Hiệu lực của Hợp đồng

11.1. Hợp đồng này có hiệu lực: Kể từ ngày đăng ký tại Sở địa chính/Sở địa chính nhà đất _____ đến khi Bên vay thực hiện xong nghĩa vụ qui định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

11.2. Hợp đồng này chấm dứt trong các trường hợp sau:

Khách hàng vay đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

Tài sản bảo lãnh đã được xử lý để thu hồi nợ theo quy định của Pháp luật.

Các bên thoả thuận áp dụng biện pháp bảo đảm khác.

Các trường hợp khác mà Pháp luật quy định.

Điều 13: Điều khoản thi hành

Hợp đồng này và các tài liệu kèm theo hợp đồng này là bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng tín dụng quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

Hợp đồng được lập thành 4 bản có giá trị như nhau, Bên bảo lãnh giữ 01 bản, bên nhận giữ 02 bản, cơ quan đăng ký giữ 01 bản.

BÊN BẢO LÃNH

Đại diện

(Ký tên)

BÊN NHẬN BẢO LÃNH

Đại diện

(Ký tên, đóng dấu)

II. Phần ghi của Cơ quan nhà nước



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	114

Nội dung thẩm tra của Sở Địa chính/Sở Địa chính - Nhà đất

Về giấy tờ quyền sử dụng đất:

Về hiện trạng tài sản:

Về điều kiện bảo lãnh bằng tài sản:

Xác nhận được bảo lãnh bằng tài sản.

Ngày..... tháng..... năm.....

Sở Địa chính/Sở Địa chính - Nhà đất

(Ký tên, đóng dấu)

III. Xác nhận xoá bảo lãnh

Xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ: giờ....., ngày.....tháng.....năm

BÊN nhận bảo lãnh

(Ký tên, đóng dấu)

Xác nhận xoá đăng ký bảo lãnh của Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm:

Ngày.....tháng.....năm

Giám đốc sở địa chính/Nhà đất

(Ký tên, đóng dấu)



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	116

Số tài khoản tiền gửi Đồng Việt nam:

Những người đồng sở hữu³⁴:

Bên nhận bảo lãnh: Ngân hàng Ngoại thương Chi nhánh ...

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

Tên người đại diện:

Chức vụ:

(theo văn bản uỷ quyền số _____ ngày _____ (nếu có)

Hai bên thoả thuận ký Hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất theo các điều khoản sau đây:

Điều 1: Nghĩa vụ được bảo lãnh

Bên bảo lãnh đồng ý bảo lãnh bằng tài sản và Bên nhận bảo lãnh đồng ý nhận tài sản qui định tại Hợp đồng này để bảo đảm nghĩa vụ cho khoản nợ của khách hàng vay được quy định tại Hợp đồng tín dụng số _____ ngày __/__/____³⁵, ký giữa Ngân hàng Ngoại thương Chi nhánh _____ và _____

Điều 2: Mô tả tài sản bảo lãnh

2.1. Mô tả tài sản bảo lãnh³⁶:

.....

2.2. Các khoản tiền bảo hiểm (nếu có)³⁷ của (các) tài sản này cũng là tài sản bảo đảm thuộc đồng bảo lãnh này để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng nêu trên.

Điều 3: Giá trị tài sản bảo lãnh

Tổng giá trị tài sản:

Bằng số:

Bằng chữ:

Trong đó:

Giá trị quyền sử dụng đất:

Giá trị tài sản gắn liền với đất:

(Theo Biên bản định giá của NHNT số _____ ngày _____ ; hoặc Bản định giá của cơ quan... số _____ ngày _____ (đính kèm).

Điều 4: Bên giữ tài sản, giấy tờ tài sản

4.1. Bên giữ tài sản³⁸:

Tên:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

³⁴ Nếu có những người đồng sở hữu tài sản thì mỗi người ghi tương tự như trên. Nếu những người đồng sở hữu tài sản uỷ quyền thì đính kèm uỷ quyền vào hợp đồng

³⁵ Hợp đồng tín dụng có thể được ký sau ngày của Hợp đồng này

³⁶ Ghi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số, ngày, cơ quan cấp, diện tích đất, loại đất. Mô tả tài sản gắn liền với đất: nếu là nhà: diện tích sử dụng, số tầng, khuôn viên, bản vẽ thiết kế nếu có; tài sản khác: ghi danh mục, số lượng, chủng loại, đặc điểm kỹ thuật; hoặc trong trường hợp có biên bản xác định giá trị tài sản thì ghi: tài sản được mô tả trong biên bản xác định giá trị tài sản số _____ ngày __/__/____ của _____

³⁷ Đối với các loại tài sản mà pháp luật bắt buộc phải mua bảo hiểm thì bỏ chữ "nếu có"

³⁸ Chọn 1 trong trường hợp sau: Bên bảo lãnh; bên nhận bảo lãnh, Bên thứ ba

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	117

(Theo Hợp đồng gửi giữ tài sản số _____ ngày __/__/____)

4.2. Bên giữ giấy tờ gốc của tài sản bảo lãnh là Bên nhận bảo lãnh. Các giấy tờ gốc của tài sản bảo lãnh bao gồm:

.....
.....
.....

Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Bên bảo lãnh

5.1. Quyền của Bên bảo lãnh:

5.1.1. (Tuỳ vào việc bên nào giữ tài sản mà lựa chọn một trong những trường hợp sau đây để đưa vào Hợp đồng cho thích hợp):

a) Trường hợp Bên bảo lãnh giữ tài sản:

Được sử dụng tài sản bảo lãnh;

Hưởng hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản nếu hoa lợi, lợi tức không thuộc tài sản bảo lãnh;

b) Trường hợp Bên nhận bảo lãnh giữ giấy tờ về tài sản:

Nhận lại các giấy tờ đã giao cho Bên nhận bảo lãnh quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này khi khách hàng vay hoàn thành nghĩa vụ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này;

Yêu cầu Bên nhận bảo lãnh bồi thường thiệt hại nếu giấy tờ tài sản bảo lãnh bị mất, hư hỏng.

5.2. Nghĩa vụ của Bên bảo lãnh tài sản:

5.2.1. Có nghĩa vụ trả nợ thay cho khách hàng vay của bên nhận bảo lãnh khi đến hạn mà khách hàng vay không thực hiện, thực hiện không đúng, không đủ hoặc vi phạm các nghĩa vụ quy định tại Điều 1 của hợp đồng này;

5.2.2. Thông báo cho Bên nhận bảo lãnh về quyền của bên thứ ba (nếu có) đối với tài sản bảo lãnh quy định trong hợp đồng này;

5.2.3. Giao bản chính các giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 cho Bên nhận bảo lãnh và lập biên bản giao nhận. Biên bản giao nhận là một bộ phận không tách rời hợp đồng này;

5.2.4. Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Pháp luật và chịu chi phí đăng ký giao dịch bảo đảm;

5.2.5. Trong trường hợp thời hạn hiệu lực của giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngắn hơn thời hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm quy định tại Điều 1 của hợp đồng này thì Bên bảo lãnh phải thực hiện việc gia hạn đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Pháp luật và chịu chi phí gia hạn đăng ký giao dịch bảo đảm;

5.2.6. Chịu phí thủ tục Công chứng, chứng thực Hợp đồng bảo lãnh này trong trường hợp pháp luật quy định phải công chứng hoặc chứng thực;

5.2.7. Không được trao đổi, tặng cho, chuyển đổi, chuyển nhượng, góp vốn liên doanh bằng tài sản đã bảo lãnh; không được dùng tài sản bảo lãnh để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác;

³⁹ Quy định rõ Tòa án nào

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	118

5.2.8. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của những giấy tờ và thông tin cung cấp cho Bên nhận bảo lãnh và tính hợp pháp của tài sản bảo lãnh;

5.2.9. Chịu các chi phí phát sinh trong việc xử lý tài sản (nếu có). Tiền thu được từ xử lý tài sản sau khi trừ chi phí xử lý thì Bên nhận bảo lãnh thu nợ theo thứ tự: nợ gốc, lãi vay, lãi vay quá hạn, các khoản phí khác (nếu có);

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận bảo lãnh

6.1. Quyền của Bên nhận bảo lãnh:

6.1.1. Quyền yêu cầu bên bảo lãnh trả nợ thay cho khách hàng vay của mình khi đến hạn mà khách hàng vay không thực hiện, hoặc thực hiện không đúng, không đủ, hoặc vi phạm những nghĩa vụ quy định tại Điều 1, Hợp đồng này.

6.1.2. Lưu giữ giấy tờ về tài sản quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này.

6.1.3. Trường hợp hai bên không thoả thuận được việc xử lý tài sản bảo lãnh hoặc giá bán tài sản bảo lãnh thì Bên nhận bảo lãnh có quyền bán chuyển nhượng tài sản bảo lãnh hoặc quyết định giá bán để thu hồi nợ.

6.1.4. Bên nhận bảo lãnh có quyền chuyển giao quyền thu hồi nợ và uỷ quyền cho Bên thứ ba xử lý tài sản bảo đảm.

6.2. Nghĩa vụ của Bên nhận bảo lãnh:

6.2.1. Bảo quản an toàn bản chính giấy các giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này.

6.2.2. Trả lại bản chính giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của hợp đồng này cho Bên bảo lãnh sau khi khách hàng vay đã trả hết nợ;

6.2.3. Bồi thường thiệt hại nếu làm hư hỏng, mất bản chính giấy tờ quy định tại điểm 4.2 Điều 4 của Hợp đồng này;

Điều 7: Xử lý tài sản

7.1. Trường hợp xử lý tài sản:

7.1.1. Khi đến hạn mà Bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đủ hoặc vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

7.1.2. Khách hàng vay phải thực hiện trả nợ trước hạn khi vi phạm nghĩa vụ theo qui định.

7.1.3. Khi tài sản bảo đảm trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất bị mất, hư hỏng, xuống cấp mà Bên bảo lãnh không có tài sản khác bổ sung hoặc bổ sung nhưng không đủ trị giá bảo lãnh ban đầu thì tài sản bảo đảm được xử lý để thu hồi nợ.

7.1.4 Các trường hợp khác do các bên thoả thuận hoặc do pháp luật quy định.

7.2. Phương thức xử lý tài sản:

7.2.1. (Các bên có thể lựa chọn một trong hai trường hợp sau đây):

Hai bên phối hợp bán tài sản bảo đảm.

Uỷ quyền cho bên thứ ba có chức năng bán đấu giá tài sản thực hiện việc bán tài sản bảo đảm.

Trong trường hợp hai bên cùng phối hợp bán tài sản nhưng không thống nhất được giá bán hoặc các thủ tục liên quan đến giá bán tài sản bảo đảm thì Bên nhận

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	119

bảo lãnh có quyền quyết định việc bán tài sản để thu nợ.

7.2.2. Bên nhận bảo lãnh nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ quy định tại Điều 1 Hợp đồng này.

7.2.3. Sau 60 ngày kể từ khi đến hạn trả nợ mà tài sản chưa được xử lý theo phương thức thoả thuận nêu trên thì bên nhận bảo lãnh có quyền xử lý tài sản.

7.3. Nguyên tắc thu nợ từ việc xử lý tài sản bảo đảm:

7.3.1. Tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình xử lý tài sản sẽ được Bên nhận bảo lãnh thu theo thứ tự: nợ gốc, lãi vay, lãi phạt quá hạn, các chi phí khác (nếu có).

7.3.2. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nếu thừa sẽ được trả lại cho bên bảo lãnh, nếu thiếu thì bên bảo lãnh và khách hàng vay có nghĩa vụ tiếp tục trả số nợ còn lại theo qui định.

Điều 8: Các thoả thuận khác

.....

Điều 9: Cam kết của các bên

9.1. Bên bảo lãnh cam kết rằng tài sản bảo lãnh quy định tại Hợp đồng này thuộc quyền sử dụng/sở hữu hợp pháp của mình, được phép giao dịch, không có tranh chấp, hiện chưa được chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, cho thuê hay dùng làm vật bảo đảm cho bất kỳ một nghĩa vụ dân sự nào khác.

9.2. Hai bên cam kết thực hiện đúng, đầy đủ các thoả thuận trong Hợp đồng này.

Điều 10: Tranh chấp và xử lý tranh chấp

Khi có bất đồng hoặc tranh chấp phát sinh liên quan đến hợp đồng này các bên thống nhất giải quyết bằng thương lượng và hoà giải; nếu không giải quyết được các bên thống nhất đưa tranh chấp ra Toà án _____³⁹ giải quyết.

Điều 11: Hiệu lực của Hợp đồng

11.1. Hợp đồng này có hiệu lực: Kể từ ngày đăng ký tại Uỷ ban Nhân dân xã (phường, thị trấn) cho đến khi Bên vay thực hiện xong nghĩa vụ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

11.2. Hợp đồng này chấm dứt trong các trường hợp sau:

Khách hàng vay đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

Tài sản bảo lãnh đã được xử lý để thu hồi nợ theo quy định của Pháp luật.

Các bên thoả thuận áp dụng biện pháp bảo đảm khác.

Các trường hợp khác mà Pháp luật quy định.

Điều 12: Điều khoản thi hành

Hợp đồng này và các tài liệu kèm theo hợp đồng này là bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng tín dụng quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này.

Hợp đồng được lập thành... bản có giá trị như nhau, Bên bảo lãnh giữ 01 bản, bên nhận giữ 02 bản, cơ quan đăng ký giữ 01 bản.

BÊN BẢO LÃNH

BÊN NHẬN BẢO LÃNH

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	120

Đại diện
(Ký tên)

Đại diện
(Ký tên, đóng dấu)

II. Phân ghi của Cơ quan nhà nước:

Nội dung thẩm tra của Ủy ban Nhân dân xã (phường, thị trấn)

Về giấy tờ quyền sử dụng đất:

Về hiện trạng tài sản:

Về điều kiện bảo lãnh bằng tài sản:

Xác nhận được bảo lãnh bằng tài sản.

Ngày..... tháng..... năm.....

Ủy ban Nhân dân xã (phường, thị trấn)

(Ký tên, đóng dấu)

III. Xác nhận xoá bảo lãnh:

Xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ: giờ....., ngày.....tháng.....năm

BÊN nhận bảo lãnh

(Ký tên, đóng dấu)

Xác nhận xoá đăng ký bảo lãnh của Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm:

Ngày.....tháng.....năm

Ủy ban nhân dân xã (phường, thị trấn)

(Ký tên, đóng dấu)

8.5.15. Phụ lục 8.5.15 Một số lưu ý khi thuê bên thứ 3 định giá tài sản

Các nguyên tắc

Khi chi nhánh không thể thực hiện định giá tài sản đảm bảo, việc định giá phải thực hiện thông qua bên thứ 3 theo nguyên tắc:

- Bên thứ 3 là tổ chức và/hoặc cá nhân phải đủ điều kiện về năng lực hành vi dân sự.



Vietcombank

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Bảo đảm tiền vay	Ngày	3/9/2004
Mục	Phụ lục	Trang	121

- Bên thứ 3 phải có đủ các bằng chứng chứng minh về chuyên môn và/hoặc có chức năng đánh giá, định giá tài sản liên quan đến tài sản đảm bảo của khách hàng.
- Việc lựa chọn bên thứ 3 theo nguyên tắc thoả thuận giữa chi nhánh với khách hàng và/hoặc do cơ quan có thẩm quyền chỉ định. Trong trường hợp nếu không thoả thuận được với khách hàng về bên thứ 3 định giá và không có chỉ định khác của cơ quan có thẩm quyền, chi nhánh được quyền chủ động thuê bên thứ 3 (nếu thấy cần thiết)
- Chi phí thuê bên thứ 3 định giá do khách hàng chịu nếu chi nhánh và khách hàng không có thoả thuận khác và không có chỉ định khác của cơ quan có thẩm quyền.

Trình tự thực hiện:

- Việc thuê bên thứ 3 thẩm định, định giá tài sản đảm bảo thực hiện theo thoả thuận với khách hàng và/hoặc chỉ định của cơ quan có thẩm quyền và/hoặc quyết định của giám đốc chi nhánh theo một trong các hình thức sau:
 - o Chỉ định bên thứ 3
 - o Đấu thầu (nếu trị giá lớn phải tuân thủ theo các quy định về đấu thầu)
- Nghiệm thu kết quả: Chi nhánh có thể chấp nhận hoặc không chấp nhận kết quả thẩm định, định giá tài sản bảo đảm. Trong trường hợp không chấp nhận chi nhánh phải có ý kiến ngay bằng văn bản đối với bên thứ 3 thực hiện định giá.
- Thanh toán chi phí thuê bên thứ 3: thực hiện theo thoả thuận với khách hàng.

Phần 9. Một số quy trình cho vay đặc biệt

9.1.	Quy trình cho vay đầu tư dự án: _____	2
9.1.1.	Thẩm định, xét duyệt cho vay: _____	2
9.1.2.	Phát tiền vay: _____	25
9.1.3.	Kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng vốn vay: _____	27
9.1.4.	Quy trình điều chỉnh kỳ hạn nợ, gia hạn nợ: _____	29
9.1.5.	Quy trình thu nợ: _____	31
9.2.	Quy trình cho vay CBCNV: _____	32
9.2.1.	Các văn bản pháp lý: _____	32
9.2.2.	Quy định cụ thể về Cho vay CBCNV: _____	33
9.2.3.	Quy trình Thủ tục Cho vay và Thu nợ: _____	36
9.3.	Quy trình cho vay mua nhà trả góp: _____	41
9.3.1.	Quy định cụ thể: _____	41
9.3.2.	Quy trình cho vay: _____	43
9.4.	Quy trình cho vay du học: _____	48
9.4.1.	Quy định cụ thể: _____	48
9.4.2.	Quy trình cho vay: _____	49
9.5.	Quy trình cho vay có bảo đảm bằng sổ tiết kiệm, kỳ phiếu, tín phiếu, trái phiếu, chứng từ có giá khác: _____	54
9.5.1.	Quy định cụ thể: _____	54
9.5.2.	Quy trình cho vay: _____	54

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	2

9.1. Quy trình cho vay đầu tư dự án:

9.1.1. Thẩm định, xét duyệt cho vay:

9.1.1.1. Nhận và kiểm tra hồ sơ đề nghị vay vốn:

Thực hiện theo Quy định tại Điểm 6.2.2 Quy trình cho vay dạng chuẩn của Cẩm nang này bao gồm:

- Hồ sơ pháp lý của khách hàng (áp dụng lần đầu khách hàng vay vốn hoặc khi có những thay đổi liên quan);
- Hồ sơ kinh tế khách hàng;
- Hồ sơ bảo đảm tiền vay;
- Hồ sơ vay vốn:
 - + Giấy đề nghị vay vốn;
 - + Luận chứng kinh tế kỹ thuật hoặc báo cáo đầu tư (nếu dự án chỉ cần lập báo cáo đầu tư);
 - + Quyết định phê duyệt dự án đầu tư của cấp có thẩm quyền;
 - + Tùy từng trường hợp cụ thể có các loại giấy tờ sau:
 - Thiết kế kỹ thuật, Dự toán, tổng dự toán được cấp có thẩm quyền phê duyệt (có thể bổ sung trước khi giải ngân — những dự án nhóm A nếu chưa có thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán được duyệt thì trong quyết định đầu tư phải có quy định mức vốn của các hạng mục chính và có thiết kế và dự toán của hạng mục công trình được cấp có thẩm quyền phê duyệt);
 - Các văn bản liên quan đến quá trình đấu thầu thực hiện dự án: phê duyệt kế hoạch, Quyết định phê duyệt kết quả đấu thầu;
 - Quyết định giao đất hoặc thuê đất, hợp đồng thuê đất/nhà xưởng để thực hiện dự án;
 - Các văn bản liên quan đến việc đền bù, giải phóng mặt bằng, chuẩn bị mặt bằng xây dựng;
 - Giấy phép xây dựng;
 - Giấy phép khai thác tài nguyên;
 - Phê chuẩn tác động môi trường, phòng cháy, chữa cháy;
 - Hợp đồng thi công xây lắp thiết bị;

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	3

- Giấy phép nhập khẩu thiết bị;
 - Các văn bản có liên quan khác.
- Các hồ sơ khác có liên quan;

9.1.1.2. Thẩm định cho vay:

Trên cơ sở các hồ sơ đề nghị vay vốn mà khách hàng cung cấp, CBTD tiến hành thẩm định cho vay, cụ thể:

- Kiểm tra hồ sơ nhằm bảo đảm hồ sơ của khách hàng đúng với các quy định hiện hành của Quy chế cho vay;
- Tiến hành thẩm định các nội dung sau:
 - + Thẩm định năng lực pháp lý của khách hàng
 - + Thẩm định tình hình sản xuất kinh doanh, tài chính, năng lực hoạt động của khách hàng;
 - + Thẩm định mặt kinh tế kỹ thuật của dự án, hiệu quả và khả năng trả nợ của dự án;
 - + Thẩm định biện pháp bảo đảm tiền vay.
- Các bước thẩm định cụ thể: (theo mẫu trang sau)

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	4

Mẫu: các bước thẩm định cụ thể

A - THẨM ĐỊNH HỒ SƠ PHÁP LÝ, TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA KHÁCH HÀNG:

(Một dự án đầu tư nói chung sẽ do một doanh nghiệp đứng ra làm chủ đầu tư. Phần mô tả này sẽ cho thấy một hình ảnh tổng thể về Chủ Đầu tư, khả năng thực hiện dự án của Chủ đầu tư).

Các vấn đề cần quan tâm:

I. VỀ TỔ CHỨC, QUẢN LÝ CỦA DOANH NGHIỆP

- Tên doanh nghiệp (Chủ đầu tư):
 - Địa chỉ:
 - Điện thoại:
 - Fax:
- Loại hình doanh nghiệp:
 - Đơn vị chủ quản
 - Giấy phép kinh doanh (*đề nghị nêu số, thời gian cấp, nơi cấp*)
 - Đối tượng kinh doanh trong giấy phép.
- Tài khoản giao dịch tại các tổ chức tín dụng:
 - Tài khoản tiền gửi VNĐ (*đề nghị nêu số TK, nơi đặt TK*)
 - Tài khoản tiền gửi ngoại tệ (*loại ngoại tệ, số TK, nơi đặt*).
- Giám đốc (Tổng Giám đốc): Việc đánh giá Giám đốc (tổng giám đốc) hết sức quan trọng.
 - Sinh năm.
 - Trình độ chuyên môn.
 - Thời gian đảm nhiệm chức vụ;
 - Kinh nghiệm sản xuất kinh doanh
- Kế toán trưởng:
 - Sinh năm
 - Trình độ chuyên môn
 - Thời gian đảm nhiệm chức vụ
- Tổng số nhân viên hiện nay (*trong toàn doanh nghiệp*)
- Các đơn vị trực thuộc:

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	5

(Nêu tên các đơn vị trực thuộc, địa bàn hoạt động, ngành nghề sản xuất kinh doanh chính)

II. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP

- *Vốn và Quan hệ với Ngân hàng:*

(thời gian gần nhất trên báo cáo tài chính):

Tổng số vốn tự có:

- Trong đó: - Vốn cố định:
 - Vốn lưu động:

Tổng dư nợ vay và bảo lãnh tại các tổ chức tín dụng

- + Vay đồng Việt nam:
+ Vay ngoại tệ:

Trong đó vay các ngân hàng sau:

Đơn vị tính: 1.000.000 VNĐ; 1.000 USD (ngoại tệ)

Ngân hàng	Vay ngắn hạn		Vay trung và dài hạn		Tổng số	
	VNĐ	Ngoại tệ	VNĐ	Ngoại tệ	VNĐ	Ngoại tệ
1.						
2.						
...						
Tổng cộng						

Ghi chú: Trong tổng dư nợ trên đây, ghi rõ nợ quá hạn (nếu có) bằng đồng Việt Nam và ngoại tệ, quá hạn ngắn hạn hay trung và dài hạn, nguyên nhân dẫn đến nợ quá hạn (đối tượng vay, nguyên nhân chủ quan, khách quan...), khả năng thu hồi...

+ *Bảo lãnh của các tổ chức tín dụng:*

- Trong đó: - Nợ bảo lãnh ngắn hạn
 - Nợ bảo lãnh trung và dài hạn

+ *Vay khác (qua phát hành chứng khoán, vay cán bộ công nhân viên...):*

- *Tình Hình Công Nợ Hiện Tại:*

- Tổng số nợ phải thu:
- Tổng số nợ phải trả:

(Có giải thích đúng với tình hình thực tế, phân tích khả năng thu hồi các khoản nợ lớn)

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	6

- **NHẬN XÉT CHUNG** về tình hình tài chính của doanh nghiệp, về quan hệ tín dụng với các ngân hàng.

- *Phân Tích các Chỉ Tiêu và Tỷ Lệ Tài Chính chủ yếu:*

Trên cơ sở báo cáo tài chính, bảng cân đối kế toán của doanh nghiệp, cán bộ tín dụng cần tính toán và đưa ra nhận xét chủ yếu về các chỉ tiêu và tỷ lệ tài chính chủ yếu. Về mặt lý thuyết, có 04 loại chỉ tiêu tài chính như sau:

- Các chỉ tiêu về *cơ cấu vốn hoặc khả năng cân đối vốn*, còn được gọi là chỉ tiêu về đòn bẩy tài chính (leverage ratios), cho thấy mức độ ổn định và tự chủ tài chính cũng như khả năng sử dụng nợ vay của doanh nghiệp:

➤ Hệ số nợ tổng tài sản = Tổng nợ phải trả/Tổng tài sản.

Còn được gọi là *hệ số nợ*, xác định nghĩa vụ của chủ doanh nghiệp đối với các chủ nợ trong việc góp vốn. Thông thường, tỷ lệ này thấp sẽ cho thấy một tình hình tài chính lành mạnh hơn với doanh nghiệp.

➤ Hệ số nợ vốn cổ phần = Tổng Nợ phải trả/Tổng vốn chủ sở hữu.

➤ Hệ số khả năng thanh toán lãi vay = (Lợi nhuận trước thuế + Lãi vay)/Lãi vay

➤ Hệ số cơ cấu tài sản = TSCĐ hoặc TSLĐ/Tổng Tài sản

➤ Hệ số cơ cấu nguồn vốn = Tổng Vốn Chủ sở hữu/Tổng Nguồn vốn

- Các chỉ tiêu về tình hình và *khả năng thanh toán*, còn được gọi là các chỉ tiêu thanh khoản (liquidity ratios) nhằm thấy được khả năng thanh toán nhanh, bằng tiền mặt của doanh nghiệp:

➤ Hệ số thanh toán ngắn hạn = Tài sản Lưu động/ Nợ ngắn hạn.

➤ Hệ số thanh toán nhanh = (Vốn bằng tiền + các khoản phải thu)/Nợ ngắn hạn.

➤ Hệ số thanh toán tức thời = Vốn bằng tiền/Nợ đến hạn.

- Các chỉ tiêu về *khả năng lợi nhuận và năng lực hoạt động* (profitability ratios) được sử dụng để xem xét tính hiệu quả của doanh nghiệp trong việc sử dụng các tài sản của họ:

➤ Hệ số sinh lợi doanh thu = Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần.

➤ Hệ số sinh lợi của tài sản = (Lợi nhuận sau thuế + Tiền lãi phải trả)/Tổng tài sản.

➤ Hệ số sinh lợi vốn chủ sở hữu = Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu.

➤ Vòng quay hàng tồn kho = Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho

➤ Vòng quay vốn lưu động = Doanh thu Thuần/TSLĐ.

CẨM nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	7

- Hiệu suất sử dụng TSCĐ = Doanh thu thuần/TSCĐ.
- Hiệu suất sử dụng tổng tài sản = Doanh thu thuần/Tổng tài sản.
- Kỳ thu tiền bình quân = Các khoản phải thu/Doanh thu bình quân một ngày
- Các chỉ tiêu về phân phối lợi nhuận, còn gọi là các *tỷ suất giá trị thị trường* (market value ratios) cho thấy doanh nghiệp được các nhà đầu tư đánh giá ở mức độ như thế nào. Tuy nhiên nhóm chỉ tiêu này chỉ được áp dụng với các doanh nghiệp đã cổ phần hoá:
 - Thu nhập cổ phần = Lợi nhuận sau thuế/Số lượng cổ phiếu thường.
 - Cổ tức = Lợi nhuận đem chia/ Số lượng cổ phiếu thường.
 - Tỷ lệ trả cổ tức = Cổ tức/Thu nhập cổ phiếu.

Lưu ý: Do đặc thù của các dự án khác nhau (ngành nghề, điều kiện hình thành dự án, chủ đầu tư□), việc phân tích tài chính đối với chủ đầu tư cần được linh hoạt, không nhất thiết phải tính toán toàn bộ các chỉ tiêu trên (thậm chí trong một số trường hợp, do chủ đầu tư là doanh nghiệp mới thành lập nên những tính toán trên cũng không thể thực hiện). Tuy vậy, với hầu hết các dự án thông thường, việc thẩm định, phân tích tài chính với chủ đầu tư có một ý nghĩa lớn, nhằm tới an toàn vốn vay, khả năng trả nợ của doanh nghiệp, và từ đó có những đề xuất cho phương án cho vay thích hợp.

Các chỉ tiêu chính *nên được* tính toán và tập hợp theo một bảng phân tích trong báo cáo thẩm định theo mẫu dưới đây:

STT	Chỉ tiêu	Năm N-1	Năm N	Số liệu trung bình của ngành	Nhận xét
1	Hệ số thanh toán ngắn hạn				
2	Hệ số thanh toán nhanh				
3	Hệ số thanh toán tức thời				
4	Hệ số nợ tổng tài sản				
5	Hệ số nợ vốn cổ phần				
6	Hệ số thanh toán lãi vay				

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	8

7	Hiệu suất sử dụng tổng tài sản				
8	Hệ số sinh lợi của tài sản				

III. VỀ TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH:

(Khi viết báo cáo thẩm định, đề nghị được chia tách thành từng mục với những yêu cầu trong phần này).

- ⇒ Các loại sản phẩm, hàng hóa đang sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp.
- ⇒ Đánh giá về tình trạng thiết bị, máy móc hiện có.
- ⇒ Đánh giá về số lượng, chất lượng sản phẩm chủ yếu, thị trường tiêu thụ.
- ⇒ Tình hình hàng tồn kho (nguyên nhiên vật liệu, sản phẩm dở dang, hàng hoá thành phẩm...)
- ⇒ Doanh số hoạt động và kết quả sản xuất kinh doanh trong 3 năm gần nhất (trong đó sản lượng sản phẩm chủ yếu là bao nhiêu, doanh thu và kết quả lãi lỗ của từng năm; mức nộp ngân sách qua các năm bằng bao nhiêu, doanh thu, lợi tức; nêu thực trạng sản xuất, kinh doanh, tiêu thụ, lãi lỗ, xu hướng phát triển tốt hay xấu của doanh nghiệp...)
- ⇒ Nhận xét về xu hướng phát triển sản xuất, kinh doanh và khả năng tiêu thụ, phạm vi tiêu thụ sản phẩm của doanh nghiệp.

B-THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ MỚI

Về mặt lý thuyết, theo cơ cấu vốn việc đầu tư có thể được chia làm: (i) Đầu tư Tài sản cố định; (ii) Đầu tư tài sản lưu động; (iii) và Đầu tư tài sản tài chính (Ví dụ mua cổ phần, cổ phiếu,... nhưng hiện tại ở Việt Nam, những giao dịch loại này chưa có nhiều)

Theo mục tiêu có thể chia đầu tư thành các loại sau:

- Đầu tư tăng năng lực sản xuất của doanh nghiệp.
- Đầu tư đổi mới sản phẩm.
- Đầu tư thay đổi thiết bị.
- Đầu tư mở rộng xuất khẩu sản phẩm, nâng cao chất lượng, mở rộng thị trường tiêu thụ.
- Đầu tư khác: góp vốn, liên doanh...

Các nội dung chính cần thẩm định:

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	9

I. THẨM ĐỊNH DỰ ÁN VỀ MẶT KỸ THUẬT

- Nhận Xét Chung:

(Nêu sự cần thiết phải đầu tư dự án mới (hoặc cải tạo, mở rộng...))

- Tên Dự án:

- Báo cáo khả thi đã được cấp có thẩm quyền duyệt (theo nghị định 52/1999/NĐ-CP ngày 08.07.1999 của Chính phủ về quản lý đầu tư và xây dựng; kế hoạch mua sắm thiết bị phải tuân theo Nghị định 88/1999/NĐ-CP ngày 01.09.1999 về Quy chế đấu thầu)

- Tên sản phẩm làm ra:

- Thị trường tiêu thụ: xuất khẩu hay tiêu thụ trong nước, phạm vi thị trường (tiến hành nghiên cứu thị trường hay chưa)

- Công suất thiết kế:

- Tổng giá trị thiết bị nhập khẩu:

Trong đó:

+ Trị giá tài sản hữu hình (phần giá trị vật chất tài sản như thiết bị và phụ tùng thay thế tính theo giá nhập CIF và chi phí vận chuyển tới nhà máy, chi phí lắp đặt, chạy thử...)

+ Trị giá tài sản vô hình (phần phi vật chất như chi phí đào tạo, chuyển giao kỹ thuật, phí hoa hồng, lãi vay trả chậm, chi phí chuyên gia....)

- Thiết bị nhập khẩu mới hay cũ, tên hãng và nước sản xuất, năm sản xuất.

- Thiết bị sản xuất trong nước (nếu có), trị giá:

- Công nghệ sản xuất, phân tích tính hiện đại, ưu việt và hạn chế của công nghệ.

- So sánh với các dự án tương tự đã đầu tư ở Việt Nam về giá cả thiết bị, chi phí chuyển giao công nghệ, tính hiện đại của công nghệ, chất lượng thiết bị và sản phẩm, chi phí khai thác... để xem xét vốn đầu tư và suất đầu tư là cao hay thấp)

- Tổng Chi Phí Đầu Tư và Nguồn Vốn

- Tổng vốn đầu tư dự án:

..... đồng (quy đổi theo tỷ giá:.....)

Trong đó: (ghi rõ bằng ngoại tệ hay VNĐ theo yêu cầu thực tế)

+ Vốn xây lắp (bao gồm cả chi phí khảo sát, thiết kế, tiền thuê đất...)

+ Vốn thiết bị (bao gồm thiết bị nhập khẩu bằng ngoại tệ, thiết bị mua trong nước, tận dụng thiết bị hiện có.... Trường hợp thiết bị nhập khẩu theo

CẨM nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	10

phương thức trả chậm, ghi rõ trị giá và lãi suất, hoa hồng... trả chậm) → qua đó so sánh với lãi suất cho vay trong nước để quyết định nên cho vay hay bảo lãnh.

+ **Vốn lưu động cho dự án:**

- *Nguồn vốn:*

+ *Vốn tự có của doanh nghiệp tham gia dự án mới:*

ghi rõ số tiền, tỷ trọng vốn tự có trong tổng dự toán đầu tư vào dự án.

Vốn bằng tiền:

Vốn bằng hiện vật:

+ *Nguồn vốn vay:*

Ghi rõ tổng số tiền xin vay, tỷ trọng vốn vay trong tổng dự toán đầu tư. các nguồn vốn vay:

Vốn vay Ngân hàng Ngoại thương (số tiền, thời hạn, lãi suất, đối tượng đầu tư)

Vốn vay các ngân hàng khác (số tiền, thời hạn, lãi suất, đối tượng đầu tư)

Vốn vay nước ngoài (số tiền, thời hạn, lãi suất, đối tượng đầu tư)

+ *Các nguồn vốn khác (nếu có)*

Ghi rõ số tiền, tỷ trọng trong tổng dự toán đầu tư

Vốn ngân sách cấp (đối tượng đầu tư)

Vốn góp liên doanh, phát hành trái khoán, bán cổ phần...

- *Mục đích sử dụng vốn vay*

Cần tham chiếu theo yêu cầu trong Quyết định 1627 và Hướng dẫn 407 để đưa ra nhận xét về sử dụng vốn vay.

- *Phương thức cho vay dự kiến*

(cần căn cứ vào đề xuất của doanh nghiệp, phân tích của Đơn vị trực tiếp cho vay về tính pháp lý, kinh tế của dự án)

- *Tổ Chức Xây Dựng Dự án:*

- Dự án bảo đảm thực hiện đúng theo Nghị định 52/1999/NĐ-CP ngày 08/07/1999 của Chính phủ về ban hành Quy chế Quản lý Đầu tư và Xây dựng (phân loại dự án, cấp duyệt luận chứng kinh tế kỹ thuật hay báo cáo khả thi, phương thức quản lý, tổ chức đấu thầu đúng quy chế ...) và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan.

- Thời gian xây dựng dự án, thời gian khai thác dự án (tuổi thọ của dự án)

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	11

- Đối với các thiết bị nhập khẩu là thiết bị cũ (second-hand), nếu thấy cần thiết thì yêu cầu khách hàng thuê công ty giám định quốc tế có uy tín (chẳng hạn như S.G.S của Thụy Sĩ) để xác định chất lượng, giá cả, công nghệ...
- *Thẩm Định Khả Năng Cung Cấp Đầu Vào Của Sản Xuất:*
 - *Nguồn cung cấp nguyên vật liệu cho dự án:*
 - Các loại nguyên vật liệu chính, các loại nguyên liệu phụ: xác định nguồn cung cấp trong nước hay ngoài nước.
 - Nếu nguồn cung cấp nguyên liệu từ trong nước: vị trí xa hay gần nơi xây dựng dự án, điều kiện giao thông, phương thức vận chuyển, giá cả mua nguyên vật liệu có ổn định lâu dài không, quy luật biến động của giá cả nguyên vật liệu. Cần chú ý tới tính thời vụ, nếu trái vụ thì dùng nguyên vật liệu ở đâu thay thế, chênh lệch chi phí bao nhiêu. Khả năng, khối lượng khai thác có thoả mãn tối đa công suất thiết bị không, trữ lượng dùng cho dự án trong bao nhiêu năm;
 - Nếu nhập khẩu: nhập của thị trường nào, giá cả nguyên liệu có ổn định không, khả năng tiếp nhận, vận chuyển nguyên liệu có đáp ứng nhu cầu sản xuất - đặc biệt cần lưu ý đối với các dự án lớn;
 - Chất lượng nguyên liệu có đáp ứng chất lượng sản phẩm không;
 - Yêu cầu dự trữ nguyên vật liệu.
 - *Nguồn cung cấp điện, nhiên liệu:*
 - Hiện trạng cung cấp điện, nước của địa phương (đủ, thừa, thiếu), nguồn cung cấp có ổn định không?
 - Các giải pháp về nguồn cung cấp điện, cấp nước, thoát nước, nhiên liệu để bảo đảm phát huy hết công suất thiết bị và ổn định lâu dài.
 - Xử lý chất thải đối với một số dự án hoá chất, xi măng...
- *Nguồn cung cấp lao động:*
 - Nhu cầu lao động cho dự án mới
 - Sử dụng lao động hiện có hay tuyển mới, giải quyết lao động dư thừa.
 - Trình độ lao động địa phương (trình độ văn hoá, ngành nghề truyền thống...), tổ chức đào tạo như thế nào?
 - Tình hình thu nhập bình quân của công nhân tại địa phương, thu nhập bình quân của nhân dân sở tại, tốc độ phát triển thu nhập trong một số năm gần đây để tính toán cho phí đưa vào dự án cho phù hợp.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	12

- Ngoài ra còn xem xét, kiểm tra, phân tích các yếu tố đầu vào khác của sản xuất như nguồn cung cấp bao bì, phụ tùng thay thế...

- **Thẩm định Thị trường Tiêu thụ Sản phẩm:**

Thẩm định thị trường tiêu thụ sản phẩm của dự án là khâu hết sức quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến sự thành bại của dự án. Quá trình đánh giá thị trường tiêu thụ sản phẩm phụ thuộc vào lượng thông tin thu thập được cũng như độ chính xác của thông tin. Tùy theo trường hợp và điều kiện cụ thể, cán bộ thẩm định nên có những đánh giá về thị trường trên những mặt sau:

- *Xác định nhu cầu thị trường (câu) hiện tại và tương lai*

a. Nhu cầu thị trường hiện tại:

- Thị trường trong nước: lưu ý các sản phẩm cùng loại, mùa, thời vụ tiêu thụ
- Thị trường ngoài nước: hợp đồng bao tiêu, hợp đồng mua sản phẩm...
- Xác định mức thu nhập bình quân đầu người của từng vùng thị trường tiêu thụ và tốc độ tăng trưởng thu nhập bình quân đầu người.
- Xác định thói quen, tập quán tiêu dùng của người địa phương
- Công thức tính nhu cầu thị trường (câu) như sau:

$$\text{Tổng mức tiêu thụ} = \text{Tổng tồn kho đầu kỳ} + \text{Tổng sản phẩm sx trong kỳ} + \text{Tổng nhập khẩu} - \text{Tổng xuất khẩu} - \text{Tổng tồn kho cuối kỳ}$$

(tính cho 1 năm)

- Công thức trên có thể áp dụng để tính nhu cầu cho từng loại sản phẩm trong thời gian nhất định (năm/quí) và phạm vi thị trường nhất định (địa phương/cả nước)
- Tổng sản phẩm sản xuất trong nước tính cho công suất thực tế các nhà máy đang làm. Tổng lượng xuất khẩu, tổng lượng nhập khẩu, lượng tồn kho từng thời kỳ hoặc hàng năm (lấy số liệu từ Bộ Thương Mại, Tổng cục Thống kê, các đầu mối sản xuất kinh doanh lớn, các cơ quan chuyên ngành của địa phương, các thông tin trên báo chí, đài phát thanh, truyền hình...

b. Xác định nhu cầu thị trường tiêu thụ trong tương lai khi dự án đi vào hoạt động:

- Xác định số lượng (hoặc trị giá sản phẩm) đã tiêu dùng trong 3-5 năm gần đây, tìm qui luật biến động, dự kiến nhu cầu trong tương lai bằng cách xác định tốc độ tăng trưởng bình quân:

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	13

$$\text{Nhu cầu tiêu thụ năm sau} = \text{Lượng tiêu thụ năm trước} \times \text{Tốc độ tăng trưởng bình quân}$$

- *Xác định khả năng cung cấp hiện tại và trong tương lai:*

a. *Xác định các nguồn cung cấp hiện nay:*

- Nguồn cung cấp trong nước:
 - Công suất, sản lượng các nhà máy hiện có (kể cả các sản phẩm thay thế hoặc sản phẩm tương tự)
 - Khả năng tự cung cấp trong dân (nếu có)
- Nguồn nhập khẩu:
 - Nhập khẩu chính ngạch
 - Nhập khẩu tiểu ngạch

b. *Xác định nguồn cung cấp trong tương lai:*

- Nguồn cung cấp trong nước:
 - Các nhà máy hiện đang sản xuất và khả năng sẽ mở rộng công suất
 - Các nhà máy đang và sẽ được đầu tư mới (kể cả các liên doanh, khu công nghiệp, chế xuất...)
 - Dự kiến khả năng tự cung cấp trong dân cư (nếu có)
- Nguồn nhập khẩu: ước tính mức nhập khẩu (căn cứ vào tốc độ tăng trưởng bình quân hàng năm)

c. *So sánh cung và cầu:*

- ⇒ Cần so sánh giá thành sản phẩm, giá bán sản phẩm của dự án với giá cả trên thị trường hiện nay, tương lai... để xác định khả năng chiếm lĩnh thị trường của sản phẩm mới.
- ⇒ So sánh chất lượng, giá cả với hàng hoá cùng loại sản xuất trong nước và nhập khẩu.
- ⇒ Ngoài ra, việc xác định quan hệ cung cầu có thể căn cứ vào sự biến động của giá cả, mức giá trong nước và quốc tế. Nếu giá cả có xu hướng tăng, hoặc biến động mạnh, không ổn định cũng thể hiện việc thiếu hụt nguồn cung cấp.
- ⇒ Cần đặc biệt chú ý đối với lộ trình cắt giảm thuế quan tổng thể (CEPT) tại khu vực tự do mậu dịch AFTA, hiệp định thương mại Việt Mỹ và các Hiệp định thương mại song phương và đa phương khác.

II. THẨM ĐỊNH KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH:

CẨM nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	14

- **Xác Định Công Suất của Thiết Bị Có thể Đạt Được Trong Thời Gian Vay Nợ Ngân Hàng:**

Việc xác định được công suất có thể đạt được của máy móc thiết bị trong thời gian vay đóng vai trò quan trọng trong việc đánh giá khả năng sản xuất, khả năng tiêu thụ sản phẩm và nguồn thu để trả nợ của Doanh nghiệp. Trong khi xem xét đánh giá mức công suất có thể đạt được của thiết bị, cần thống nhất về các khái niệm sau:

- **Công suất lý thuyết:**

là công suất lớn nhất mà dự án có thể đạt đến trong các điều kiện sản xuất lý thuyết: máy móc thiết bị chạy suốt 24h/ngày và 365 ngày/năm. Do vậy, công suất lý thuyết chỉ tính để biết chứ không thực hiện được.

- **Công suất thiết kế:**

Là công suất mà dự án có thể thực hiện được trong điều kiện sản xuất bình thường. Các điều kiện sản xuất bình thường được kể đến là:

- Máy móc thiết bị hoạt động theo đúng qui trình công nghệ, không bị gián đoạn vì những lý do không được dự tính trước như hỏng hóc đột xuất, cúp điện...
- Các yếu tố đầu vào được bảo đảm đầy đủ, liên tục.

Công suất thiết kế được xác định như sau:

$$\text{Công suất thiết kế (1 năm)} = \text{Công suất thiết kế trong 1h của máy móc thiết bị chủ yếu} \times \text{Số giờ làm việc trong 1 ca} \times \text{Số ca trong 1 ngày} \times \text{Số ngày làm việc trong 1 năm}$$

(Lưu ý: Khi mua máy móc thiết bị chú ý xem công suất thiết kế tính trên cơ sở nào, như số giờ làm việc trong ca, số ca làm việc trong ngày, số ngày làm việc trong năm là bao nhiêu)

- **Công suất khả dụng:**

- Công suất thiết kế đã mang tính thực tế hơn công suất lý thuyết nhưng vẫn khó đạt được vì trong sản xuất khó bảo đảm đầy đủ các điều kiện sản xuất bình thường như có thể mất điện, sự cố máy móc, nguồn cung vấp các yếu tố đầu vào không ổn định... Công suất khả dụng là công suất có thể đạt được trong điều kiện sản xuất thực tế có tính đến cả trường hợp ngừng hoạt động do các sự cố xảy ra.
- Tùy theo tính chất, đặc điểm của thiết bị đầu tư, công suất khả dụng của thiết bị trong những năm đầu sản xuất thường đạt thấp do năng lực điều hành, tổ chức, do yếu tố sản phẩm, thị trường...

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	15

- Đối với các dự án mà chất lượng sản phẩm phụ thuộc nhiều vào trình độ tay nghề của công nhân, ví dụ như ngành sản xuất giấy, may mặc... qua thực tế cho thấy trong năm đầu thường chỉ sản xuất đạt 40-50% công suất thiết kế, năm sau đạt 60-70%, từ năm thứ 3 trở đi mới có thể đạt được mức công suất trên 70% phụ thuộc vào các điều kiện như nguồn cung cấp nguyên vật liệu, thị trường tiêu thụ sản phẩm...
- Đối với các ngành sản xuất không đòi hỏi người lao động phải có kỹ năng tay nghề cao, công suất sản xuất thực tế vẫn phụ thuộc vào rất nhiều các yếu tố khách quan và chủ quan: nguồn cung cấp nguyên liệu, thị trường tiêu thụ sản phẩm, hiệu quả sản xuất, quản lý... do vậy công suất năm đầu thường đạt 60-70% công suất thiết kế, năm thứ hai có thể đạt 79-80%, từ năm thứ ba trở đi đạt trên 80% công suất thiết kế.
- Đối với các công trình xây dựng khách sạn, văn phòng cho thuê, căn hộ cao cấp cho thuê cần tham khảo tình hình kinh doanh tại địa phương về cung, cầu, giá cả, kiểu dáng kiến trúc đang thịnh hành... để xác định khả năng khai thác trong các năm đầu.

Sau khi đã xác định được khả năng công suất của thiết bị, ta tính tổng các chi phí đầu vào tương ứng với công suất đã xác định và xác định doanh số đầu ra tương ứng và nguồn trả nợ.

- *Xác định Doanh thu Theo Công Suất Dự kiến:*
- *Xác định giá bán bình quân:*

Sản phẩm sản xuất ra bán theo phương thức gì? Bán buôn hay bán lẻ? Giá bán hiện tại là bao nhiêu? So sánh với giá bán các sản phẩm tiêu thụ trên thị trường.

Xu hướng biến động giá cả trong tương lai là thuận lợi hay bất lợi?

Để có thể đánh giá được chính xác khả năng biến động của giá cả, cần thu thập và phân tích các số liệu thống kê về giá cả của sản phẩm trong các năm trước đó, kết hợp với việc tham khảo các số liệu về cung/cầu sản phẩm trên thị trường quốc tế và trong nước, xác định qui luật biến động của giá cả để ước tính cho tương lai.

Giá bán sản phẩm cao hay thấp gắn liền với chất lượng sản phẩm, uy tín, tên, nhãn, mác của sản phẩm. Kinh nghiệm cho thấy các sản phẩm mang tên chính hãng sản xuất có uy tín lớn trên thế giới (như SONY, CocaCola...) thường có lợi thế về giá cả và khả năng tiêu thụ.

Đơn giá bán bình quân tính theo phương pháp bình quân gia quyền như sau:

CẨM nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	16

$$\bar{P} = \frac{\sum_{i=1}^n P_i \cdot Q_i}{\sum_{i=1}^n Q_i}$$

Trong đó: P: Đơn giá bình quân
 P_i : đơn giá bình quân sản phẩm loại i
 Q_i : số lượng sản phẩm loại i
n : số sản phẩm loại i

- *Xác định khối lượng sản phẩm tiêu thụ trong năm*

Sau khi đã xác định được công suất, ta xác định được sản lượng sản xuất ra trong năm kế hoạch, ước tính tỷ lệ tồn kho cuối kỳ và từ đó tính được sản lượng tiêu thụ trong năm kế hoạch.

- *Xác định doanh số tiêu thụ trong năm kế hoạch*

Doanh số tiêu thụ = Đơn giá bình quân x Khối lượng sản phẩm tiêu thụ

Hoặc:

$$\text{Doanh số tiêu thụ} = \sum_{i=1}^n P_i \cdot Q_i$$

Trong đó:

P_i : Đơn giá sản phẩm loại i

Q_i : Số lượng sản phẩm i

$i = 1 \div n$:

n : số loại sản phẩm

- *Xác định Chi phí Đầu vào theo Công Suất Có Thể Đạt Được trong Thời Gian Trả Nợ:*

Chi phí sản xuất được chia thành hai loại:

- *Chi phí biến đổi (biến phí):*

Là những chi phí biến động tỷ lệ thuận với khối lượng sản phẩm sản xuất và tiêu thụ. Mặc dù vậy, các chi phí này không nhất thiết luôn tăng giảm theo cùng một tốc độ với mức tăng giảm của sản lượng sản xuất.

CẨM nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	17

Các chi phí biến đổi bao gồm:

- Nguyên vật liệu chính, (các năm khác nhau thì giá nguyên vật liệu khác nhau, cần xác định quy luật biến động của giá, tỷ lệ lạm phát... để tính giá cho sát thực tế).
- Nguyên vật liệu phụ
- Nhiên liệu, điện, nước
- Bao bì đóng gói
- Tiền lương công nhân trực tiếp sản xuất (Lương khoán sản phẩm)
- Phụ tùng thay thế, vật rẻ tiền mau hỏng
- Lãi vay ngắn hạn Ngân hàng (vay vốn lưu động)
- Chi phí vận chuyển, bốc dỡ, chi phí tiếp thị, quảng cáo
- Chi phí quản lý doanh nghiệp
- Thuế doanh thu

Biến phí tính cho một đơn vị sản phẩm

Σ Chi phí biến đổi = Biến phí cho một đơn vị sản phẩm x Sản lượng

+ *Chi phí cố định (định phí):*

Là những chi phí không thay đổi theo sự biến đổi theo sự biến đổi của sản lượng sản xuất và tiêu thụ. Thuộc về chi phí cố định bao gồm những khoản mục chi phí sau:

- Khấu hao tài sản cố định: được áp dụng theo Chế độ Quản lý, Sử dụng và Trích Khấu hao TSCĐ, ban hành kèm theo Quyết định số 166/1999/QĐ-BTC ngày 30/12/1999 của Bộ Tài Chính.
- Chi phí bảo trì, sửa chữa máy móc định kỳ.
- Chi phí thuê mướn đất đai, nhà xưởng
- Tiền lãi vay trung dài hạn
- Chi phí quản lý xí nghiệp
- Chi phí thành lập doanh nghiệp
- Phí bảo hiểm tài sản cố định và kho nguyên vật liệu, thành phẩm.
- Lương công nhân (trường hợp không sản xuất công ty vẫn phải trả lương tối thiểu)
- Lương công nhân học nghề

CẨM NANG TÍN DỤNG		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	18

- Lương gián tiếp, công tác phí (bộ phận lương cố định)
- Các khoản phải trả cố định hàng năm

Định phí trên tính chung cho cả năm sản xuất

$$\Sigma \text{ Chi phí hàng năm} = \Sigma \text{ Định phí} + \Sigma \text{ Biến phí}$$

IV. THẨM ĐỊNH DỰ ÁN VỀ MẶT TÀI CHÍNH

Về lý thuyết cũng như thực tiễn, để đánh giá tính khả thi về mặt tài chính của một dự án đầu tư, người ta thường sử dụng 4 phương pháp¹:

- Phương pháp giá trị hiện tại ròng (NPV).
- Phương pháp tỷ suất nội hoàn (IRR)
- Thời gian hoàn vốn (PP).
- Chỉ số doanh lợi (PI)
- Khả Năng Trả Nợ:

$$\Sigma \text{ Thu} - \Sigma \text{ Chi} = \text{Lãi gộp}$$

$$\text{Lãi gộp} - \text{Thuế lợi tức} = \text{Lợi nhuận ròng}$$

Tỷ lệ lợi nhuận ròng dùng để trả tiền vay (gốc) cho ngân hàng: tùy theo tính chất của từng doanh nghiệp, lợi nhuận dùng để trả nợ là phần lợi nhuận còn lại sau khi doanh nghiệp đã trích quỹ khen thưởng và phúc lợi theo quy định của Nhà nước, hoặc quyết định của Hội đồng quản trị.

$$\text{Tỷ lệ lợi nhuận ròng dùng để trả nợ} = \frac{\text{Lợi nhuận dùng để trả nợ} \times 100\%}{\text{Tổng số lợi nhuận ròng}}$$

Nguồn trả nợ vay = Số khấu hao cơ bản + Phần lợi nhuận ròng dùng để trả nợ + các nguồn khác như thuế lợi tức được để lại, lợi nhuận kinh doanh phụ khác...

CÔNG THỨC TÍNH THỜI GIAN THU HỒI VỐN VAY VÀ THỜI GIAN THU HỒI VỐN ĐẦU TƯ THEO PHƯƠNG PHÁP TÍNH:

$$\text{Thời gian thu hồi vốn vay} = \frac{\text{Tổng số vốn vay cho vào dự án}}{\text{KHCB năm} + \text{phần lợi nhuận để trả nợ} + \text{nguồn khác}}$$

$$\text{Thời gian thu hồi vốn đầu tư} = \frac{\text{Tổng số vốn vay đầu tư vào dự án}}{\text{KHCB năm} + \text{phần lợi nhuận để trả nợ} + \text{nguồn khác}}$$

Từ các thông tin thu thập được có thể lập thành bảng tổng hợp dạng sau (Cần phải nắm vững kỹ năng Ms Excel trong khi lập bảng) :

¹ Xin xem thêm Phụ lục 1 về các Phương pháp đánh giá tài chính.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	19

<i>Năm thứ</i>	<i>Đơn vị tính</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
I. Công suất thiết bị (%)						
II. Doanh thu						
1. Sản lượng tiêu thụ						
2. Đơn giá bình quân						
III. Chi phí sản xuất						
1. Tổng định phí						
2. Tổng biến phí						
IV. Các khoản nộp Ngân sách						
- Thuế VAT A%						
- Thuế lợi tức B%						
V. Nguồn trả nợ Ngân hàng						
- Từ KHCB						
- Từ lợi nhuận ròng						
VI. Nợ trung dài hạn phải trả ngân hàng						
- Nợ gốc						
- Lãi						
VII. Thừa/ Thiếu (VI - VII)						
VIII. Nguồn vốn khác bù đắp thiếu hụt và trả nợ vay						

Từ bảng phân tích tổng hợp hiệu quả - khả năng trả nợ của dự án trên đây, ta biết được trong thời gian vay vốn, dự án có tự trả được nợ đúng hạn hay không, bao lâu thì thu hồi được vốn cho vay, kỳ hạn nào trả được, kỳ hạn nợ nào còn thiếu, biện pháp bù đắp thiếu hụt như thế nào...

Ngoài việc lập bảng tổng hợp hiệu quả - khả năng trả nợ dựa trên công suất khả dụng kể trên cũng cần phải tính toán mức độ dao động của các số liệu tính toán được bằng cách thay đổi các giá trị công suất, giá bán sản phẩm (giảm đi 10 □ 15%), ... để xác định tính ổn định, chắc chắn của dự án.

- *Phân Tích Điểm Hoà Vốn.*

Điểm hoà vốn là giao điểm của đường biểu diễn doanh thu và đường biểu diễn chi phí. Tại điểm hoà vốn, tổng doanh thu bằng tổng chi phí, doanh nghiệp

CẨM nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	20

sản xuất kinh doanh không có lãi nhưng cũng không lỗ. Doanh nghiệp muốn có lãi phải tổ chức sản xuất đạt trên điểm hoà vốn. Điểm hoà vốn càng thấp thì dự án càng có hiệu quả và tính rủi ro càng thấp. Nhìn chung, các dự án đầu tư có điểm hoà vốn đạt dưới 60% là chấp nhận được. Các công thức tính điểm hoà vốn như sau:

- *Xác định sản lượng hòa vốn:*

$$\text{Sản lượng hòa vốn} = \frac{\text{Tổng định phí}}{\text{Mức lãi gộp một đơn vị sản phẩm}}$$

+ Mức lãi gộp một đơn vị sản phẩm bằng đơn giá bán bình quân trừ đi biến phí đơn vị sản phẩm hàng hoá.

- *Xác định doanh số (doanh thu) hoà vốn:*

$$\text{Doanh thu hòa vốn} = \frac{\text{Tổng định phí}}{1 - \frac{\text{Tổng biến phí}}{\text{Doanh số bán trong năm}}}$$

- *Điểm hoà vốn tiền tệ:*

$$\text{Điểm hòa vốn tiền tệ} = \frac{\text{Tổng định phí} - \text{KHCB năm}}{\text{Tổng doanh thu} - \text{Tổng biến phí}}$$

- *Điểm hoà vốn trả nợ:*

$$\text{Điểm hòa vốn trả nợ} = \frac{\text{Tổng định phí} - \text{KHCB} + \text{Nợ phải trả} + \text{Thuế lợi tức}}{\text{Tổng doanh thu} - \text{Tổng biến phí}}$$

- *Tính Hiện Giá Thuần (còn gọi là giá trị hiện tại ròng, NPV, net present value):*

Gọi R_1, R_2, \dots, R_t , là số thu nhập ròng nhận được vào các năm từ 1 đưa dự án vào khai thác đến năm thứ t. Thu nhập ròng cộng khấu hao cơ bản và giá trị thanh lý tài sản cố định ở năm cuối cùng của dự án. Năm thứ t là năm cuối cùng của dự án hoặc năm cuối cùng của hợp đồng liên doanh với nước ngoài trong giấy phép liên doanh.

Gọi tổng số vốn đầu tư quy đổi về thời điểm đưa dự án vào khai thác là C, lãi suất chiết khấu là $i\%/năm$.

Ta có:

$$NPV = \frac{R_1}{(1+i)} + \frac{R_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{R_t}{(1+i)^t} - C$$

Trường hợp vốn đầu tư kéo dài trong nhiều tháng, hoặc nhiều năm, ta phải quy đổi giá trị đầu tư về thời điểm đưa dự án vào khai thác theo công thức sau:

CẨM nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	21

$$C = P_1(1+i)^n + P_2(1+i)^{n-1} + \dots + P_n(1+i)^1$$

$P_{1.....n}$: Vốn đầu tư năm thứ nhất đến năm thứ n

n : thời gian xây dựng dự án

i : Lãi suất chiết khấu

- Khi NPV = 0 thì thu nhập ròng vừa đủ bù đắp chi phí đầu tư, khi NPV < 0 thì dự án lỗ. Do vậy dự án chỉ có thể chấp nhận khi NPV >= 0. NPV càng lớn càng tốt. Khi so sánh hai hay nhiều dự án, ta chọn dự án nào có NPV lớn nhất.

- Đối với các dự án đầu tư chủ yếu bằng nguồn vốn vay ngân hàng, ta chọn lãi suất chiết khấu đúng bằng lãi suất vay ngân hàng. Trường hợp vay bằng nhiều nguồn vốn có lãi suất khác nhau, ta tính lãi suất bình quân gia quyền của các nguồn đó.

- Vì thời gian cho vay của các ngân hàng là có hạn và thường ngắn hơn rất nhiều so với tuổi đời của dự án hoặc giấy phép đầu tư, do vậy, để bảo đảm an toàn khả năng trả nợ đúng hạn của dự án, ta nên tính thêm NPV với thời gian t bằng thời gian vay vốn của ngân hàng. Trường hợp NPV âm thì dự án không có khả năng trả nợ đúng hạn, do vậy chủ đầu tư phải giải trình dùng các nguồn khác để bù đắp trả nợ.

(Lưu ý: việc tính NPV được thực hiện hoàn toàn tự động với phần mềm Microsoft Excel, nếu chưa rõ đề nghị đọc kỹ phần Help trong Ms Excel để được giải thích)

- *Hệ số Thu Hồi Vốn Nội Tại (Internal Rate of Return - IRR)*

Để đánh giá hiệu quả của dự án đầu tư ta có thể kết hợp tính hệ số IRR. IRR là mức lãi suất chiết khấu mà tại đó giá trị hiện tại của các khoản thu của dự án bằng giá trị hiện tại của chi phí đầu tư. Việc tính giá trị IRR cho phép đánh giá hiệu quả của dự án nói chung. Nếu IRR bằng lãi suất tiền gửi thì nhà đầu tư nên gửi tiết kiệm với độ an toàn cao hơn. Nếu IRR bằng lãi suất cho vay và việc đầu tư chủ yếu bằng vốn vay thì lợi nhuận của dự án chỉ đủ trả lãi vay ngân hàng. Do vậy, IRR phải lớn hơn lãi suất cho vay thì việc đầu tư vào dự án mới có ý nghĩa về mặt kinh tế. Ngoài ra, việc tính IRR còn cho phép ta so sánh lựa chọn giữa các phương án đầu tư khác nhau và giữa các chủ đầu tư khác nhau.

Công thức tính IRR: Cho NPV = 0 ta tìm i trong công thức:

$$\frac{R_1}{(1+i)} + \frac{R_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{R_t}{(1+i)^t} = C$$

Trong đó:

- C: Giá trị hiện tại của vốn đầu tư ở thời điểm đưa dự án vào khai thác

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	22

- $R_1 R_2 \dots R_t$: Thu nhập ròng ở cuối các năm đầu tư trong tương lai
- t : Số năm đầu tư
- i : tỷ suất thu hồi nội bộ

(Lưu ý: việc tính IRR được thực hiện hoàn toàn tự động với phần mềm Microsoft Excel, nếu chưa rõ đề nghị đọc kỹ phần Help trong Ms Excel để được giải thích)

- *Phân Tích Các Trường Hợp Rủi Ro Có Thể Xảy Ra Đối Với Dự án:*

Tùy từng trường hợp cụ thể, Cán bộ trực tiếp cho vay phân tích các trường hợp có thể xảy ra bằng cách đưa ra các giả định thay đổi sản lượng, đơn giá bán, tăng chi phí sản xuất... để kiểm tra tính hiệu quả, khả thi, độ ổn định và khả năng trả nợ của dự án. Cụ thể có thể xem xét các trường hợp sau:

- a. Trường hợp sản lượng giảm 5%; 10% hoặc 15%... (mức giảm nhiều hay ít tùy thuộc vào tính chất dự án, khả năng tổ chức sản xuất, thị trường tiêu thụ...), ta tính lại tổng doanh thu và tính lại chi phí biến đổi (biến phí) để kiểm tra kinh doanh lỗ hay lãi, khả năng trả nợ, tính NPV và IRR của dự án.
- b. Trường hợp biến phí tăng 5%, 10%... do giá nguyên, nhiên, vật liệu tăng, tiền lương công nhân tăng nhưng giữ nguyên sản lượng và doanh số tiêu thụ, kiểm tra tính hiệu quả và khả năng trả nợ của dự án, tính NPV và IRR của dự án.
- c. Trường hợp đơn giá bán giảm 5%, 10%, 15%... nhưng giữ nguyên sản lượng tiêu thụ, giữ nguyên chi phí sản xuất, do vậy doanh số bán sẽ giảm khả năng trả nợ của dự án thay đổi thế nào, tính NPV và IRR của dự án...
- d. Dự đoán các thay đổi về chính sách kinh tế của Nhà nước, các chính sách về thuế, về khuyến khích phát triển sản xuất, việc hình thành các khu công nghiệp, xu hướng phát triển sản xuất kinh doanh ngành nghề và thị trường... có ảnh hưởng tích cực hay bất lợi cho dự án đầu tư.

V/THẨM ĐỊNH ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM TIỀN VAY

- Thực hiện theo Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng và Nghị định 85/2002/NĐ-CP ngày 25/10/2002 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 178/NĐ-CP về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng và các Thông tư hướng dẫn có liên quan.
- Thực hiện theo hướng dẫn tại Mục 7 của Cẩm nang.
- Những lưu ý trong việc xác định trị giá tài sản thế chấp, cầm cố hình thành từ vốn vay của dự án đầu tư:

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	23

Như điểm 1 phần II thẩm định dự án về mặt kỹ thuật, tổng trị giá thiết bị nhập khẩu phân ra 2 phần, phần vật chất (TSCĐ) và phi vật chất (TSCĐ vô hình), thực tế chúng ta đã gặp những dự án phi vật chất chiếm tới 45% tổng trị giá hợp đồng nhập thiết bị, vì phần phi vật chất sẽ không thu được tiền khi phát mại nên ngân hàng chỉ chấp thuận tính giá trị phần vật chất làm giá trị bảo đảm vốn vay.

- Phần vật chất: gồm tổng trị giá mua các thiết bị lẻ, giá phụ tùng thay thế kèm theo hoặc mua thêm để dự phòng... giá trị tài sản vật chất tính theo giá nhập CIF.
- Phần phi vật chất như chi phí đào tạo, chuyển giao công nghệ, chi phí hoa hồng, lãi vay, chi phí chuyên gia, chi phí tham quan khảo sát... không được tính là giá trị bảo đảm vốn vay vì khi phát mại phần phi vật chất không bán được.

Do vậy, giá trị tài sản thiết bị nhập khẩu bằng vốn vay ngân hàng sẽ nhỏ hơn số tiền vay vì không tính phần phí phi vật chất. Trường hợp trong tổng giá trị tài sản thiết bị nhập khẩu không có phí phi vật chất thì trị giá thiết bị nhập khẩu bằng đúng với số tiền xin vay.

Để bảo đảm nguyên tắc trị giá tài sản thế chấp phải lớn hơn số tiền xin vay ít nhất 15% (tùy theo tính chất và độ rủi ro của dự án, tỷ lệ giá trị tài sản thế chấp có thể phải cao hơn mức quy định chung, có thể yêu cầu 50%, để bảo đảm khi phát mại có thể thu hồi đủ vốn và lãi vay), người đi vay phải cam kết dùng toàn bộ trị giá công trình đầu tư mới bao gồm toàn bộ văn phòng, nhà xưởng, kho tàng, công trình xây dựng, thiết bị máy móc, giá trị thuế đất của dự án... để thế chấp cho ngân hàng. Thực tế sẽ xảy ra trường hợp các công trình đầu tư mới (như nhà xưởng, kho tàng, vật kiến trúc khác...) chưa hình thành, hoặc đang xây dựng dở dang do vậy việc xác định trị giá tài sản này phải dựa trên luận chứng kinh tế kỹ thuật hoặc báo cáo kinh tế kỹ thuật và tổng dự toán công trình đã được cấp có đủ thẩm quyền duyệt.

Lưu ý: Những câu hỏi cần được đặt ra khi xem xét TSTC, CC, BL (tài sản):

- Phải có giá trị thực tế: Giá trị của tài sản được đưa ra là bao nhiêu?
- Phải có khả năng bán được - nếu cần thiết tài sản đó có thể được ngân hàng bán và như vậy thì số tiền bán được sẽ là bao nhiêu?
- Người xin vay có quyền sở hữu rõ ràng đối với tài sản đó không?
- Tài sản đó được giữ, cất ở đâu?
- Tài sản đưa ra làm bảo đảm có được chấp nhận không?
- Tài sản đó có dễ bị hư hỏng không ? và có nhanh xuống giá không?

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	24

C/ PHẦN KẾT LUẬN:

Cần nêu rõ các mặt *thuận lợi* và *khó khăn* chủ yếu nếu đầu tư cho dự án.

- ◆ Nêu rõ ý kiến đồng ý hay từ chối cho vay của cán bộ trực tiếp cho vay.
- ◆ Ghi ý kiến của Phụ trách bộ phận trực tiếp cho vay đồng ý hay từ chối cho vay
- ◆ Ý kiến quyết định của Người quyết định cho vay.

(Lưu ý: trong phần kết luận cần nêu cụ thể số tiền cho vay, phương thức cho vay, lãi suất và các khoản phí nếu có □)

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	25

9.1.2. Phát tiền vay:

9.1.2.1. Nhận và kiểm tra các căn cứ phát tiền vay:

Cán bộ trực tiếp cho vay: Trên cơ sở các chứng từ yêu cầu phát tiền vay và kết quả kiểm tra thực tế (nếu có), Cán bộ trực tiếp cho vay thực hiện kiểm tra các căn cứ phát tiền vay với hợp đồng tín dụng đã ký với khách hàng và trình Phụ trách bộ phận trực tiếp cho vay.

Tùy từng trường hợp cụ thể, khách hàng cung cấp một số trong những căn cứ phát tiền vay sau:

- Các căn cứ chung:
 - o Dự toán được duyệt, dự toán từng hạng mục thi công;
 - o Quyết định phê duyệt kết quả đấu thầu hoặc chỉ định thầu;
 - o Biên bản nghiệm thu khối lượng xây dựng cơ bản hoàn thành kèm theo bản tính giá trị khối lượng được nghiệm thu;
 - o Phiếu giá;
 - o Hóa đơn, chứng từ thanh toán hoặc có thể yêu cầu khách hàng cung cấp bảng kê hóa đơn, chứng từ (thực hiện đối chiếu trong quá trình kiểm tra giám sát vốn vay sau khi giải ngân);
- Đối với trường hợp thanh toán khối lượng xây lắp:
 - o Hợp đồng thi công xây lắp.
 - o Trong trường hợp hợp đồng thi công xây lắp quy định Chủ đầu tư ứng vốn trước cho bên nhận thầu thì cán bộ trực tiếp cho vay kiểm tra các căn cứ sau:
 - o Văn bản đề nghị ứng vốn của Bên thi công.
 - o Giấy bảo lãnh thực hiện hợp đồng (trường hợp Bên chủ đầu tư có yêu cầu);
 - o Mức tạm ứng trước theo chế độ quản lý đầu tư xây dựng cơ bản của Nhà nước;
- Đối với trường hợp thanh toán máy móc, thiết bị, hàng hóa:
 - o Hợp đồng mua bán máy móc , thiết bị, hàng hóa□, hợp đồng nhập khẩu, ủy thác nhập khẩu;
 - o Giấy phép nhập khẩu máy móc, thiết bị, hàng hóa
 - o Kiểm tra chứng từ chứng minh việc mua máy móc, thiết bị, hàng hóa phù hợp với quyết định đầu tư, dự toán được duyệt.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	26

- o Phát tiền vay để thanh toán máy móc, thiết bị lần cuối theo hợp đồng mua bán: có biên bản nghiệm thu thiết bị đã nhập kho hoặc được lắp đặt xong, được nghiệm thu chạy thử.
- *Đối với trường hợp cho vay để thanh toán các chi phí khác:*
 - o Cho vay thanh toán phí thiết kế, phí tư vấn: hợp đồng thiết kế, tư vấn;
- *Cho vay đền bù giải phóng mặt bằng:*
 - o Phương án đền bù, di chuyển được duyệt;
 - o Biên bản xác nhận đền bù và có chữ ký của người được đền bù (trong đó có chính quyền địa phương và người được đền bù) hoặc có thể yêu cầu Bảng kê các xác nhận đền bù và thực hiện đối chiếu kiểm tra với biên bản xác nhận đền bù trong quá trình kiểm tra vốn vay sau khi giải ngân.
- *Giấy nhận nợ;*

Phụ trách Bộ phận trực tiếp cho vay: kiểm soát và trình Người quyết định cho vay quan điểm: (i) chấp thuận phát tiền vay; (ii) không chấp thuận phát tiền vay. Trường hợp Phụ trách bộ phận trực tiếp cho vay được ủy quyền ra quyết định phát tiền vay, thực hiện các bước như quyết định của Người quyết định cho vay.

Người quyết định cho vay: kiểm tra hồ sơ và ra quyết định: (i) chấp thuận phát tiền vay; (ii) không chấp thuận phát tiền vay nêu rõ lý do và chuyển hồ sơ lại bộ phận trực tiếp cho vay để thực hiện các quyết định của mình.

9.1.2.2. Thực hiện phát tiền vay:

- Trường hợp chấp thuận phát tiền vay: Cán bộ trực tiếp cho vay hướng dẫn khách hàng và chuyển hồ sơ cho Bộ phận có liên quan (kế toán) để thực hiện phát tiền vay;
- Trong các trường hợp khác: có văn bản trả lời khách hàng và hoàn lại hồ sơ phát tiền vay cho khách hàng.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	27

9.1.3. Kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng vốn vay:

9.1.3.1. Kiểm tra, giám sát trong thời gian phát tiền vay:

- Theo dõi tình hình thực hiện hợp đồng tín dụng: tổng số tiền đã giải ngân, số tiền còn rút tiếp theo hợp đồng tín dụng.
- Kiểm tra việc tiến độ thực hiện dự án (tiến độ giải phóng mặt bằng, quá trình xây dựng cơ bản, các hạng mục công trình), tiến độ nhập, lắp đặt máy móc thiết bị có đúng với mục đích sử dụng vốn vay. Đối chiếu số dư nợ vay với giá trị dự án đã thực hiện xem có tương đương không. Nếu khách hàng sử dụng vốn sai mục đích, tiến độ thực hiện dự án chậm, không như kế hoạch ban đầu và có khả năng ảnh hưởng tới thời gian hoàn trả vốn theo quy định thì cán bộ trực tiếp cho vay cần báo cáo Phụ trách Bộ phận trực tiếp cho vay để trình Người quyết định cho vay có biện pháp xử lý:
 - o Đình chỉ giải ngân tiếp số tiền còn lại, tập trung thu nợ;
 - o Yêu cầu khách hàng thực hiện biện pháp bảo đảm bổ sung;
 - o Có giải pháp xử lý khác như yêu cầu khách hàng phải có cam kết trả nợ từ nguồn khác
- Các tài liệu cần lưu ý dùng để kiểm tra gồm:
 - o Sổ sách hạch toán của khách hàng;
 - o Chứng từ thanh quyết toán, thanh lý hợp đồng;
 - o Các chứng từ, tài liệu khác;
- Lập báo cáo hoặc biên bản kiểm tra:
- + Tùy từng trường hợp cụ thể, cán bộ trực tiếp cho vay lập báo cáo hoặc biên bản kiểm tra việc sử dụng vốn vay của khách hàng. Có thể chụp ảnh để ghi lại tiến độ thực hiện dự án của khách hàng.
- + Nội dung báo cáo, biên bản kiểm tra gồm:
 - o Tình hình, tiến độ thực hiện dự án của khách hàng có đúng theo kế hoạch không;
 - o Giá trị thực hiện công trình có tương ứng với dư nợ vay không;
 - o Khách hàng có sử dụng vốn vay đúng mục đích không.

9.1.3.2. Kiểm tra, giám sát sau khi kết thúc thời gian phát tiền vay, dự án bắt đầu đi vào hoạt động:

- Định kỳ tối thiểu 6 tháng/1 lần hoặc đột xuất cán bộ trực tiếp cho vay tiến hành kiểm tra tình hình hoạt động của dự án (thời gian chạy thử, công suất

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	28

thực tế của dự án), khả năng tiêu thụ sản phẩm của dự án, tình hình sản xuất kinh doanh của khách hàng □

- Lập báo cáo hoặc biên bản kiểm tra:
 - + Tùy từng trường hợp cụ thể, cán bộ trực tiếp cho vay lập báo cáo hoặc biên bản kiểm tra việc sử dụng vốn vay của khách hàng. Có thể chụp ảnh để ghi lại tình hình hoạt động của dự án (nếu được).
 - + Tùy mục đích của từng lần kiểm tra, nội dung báo cáo, biên bản kiểm tra có thể gồm:
 - o Tình hình hoạt động, tình hình phát huy hiệu quả của dự án: công suất thực tế so với công suất thiết kế, các vấn đề về cung cấp các yếu tố đầu vào, giá thành; sản lượng sản xuất, sản lượng tiêu thụ □;
 - o Tình hình sản xuất kinh doanh của khách hàng (Tổng doanh thu, tổng chi phí, thực tế lỗ, lãi; các khó khăn vướng mắc □)
 - o Đánh giá các yếu tố trên tới khả năng trả nợ của khách hàng.
- Theo dõi hoạt động của khách hàng qua các thông tin giám sát từ xa:
 - + Thông qua các báo cáo tài chính định kỳ khách hàng gửi, thông tin từ các bộ phận nghiệp vụ khác của NHNT như kế toán, thanh toán.
 - + Thông qua các thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng, báo chí về ngành hàng khách hàng đầu tư, về khách hàng.
- Theo dõi tình hình trả nợ gốc, lãi của khách hàng: có đủ, đúng hạn không.
- Trong quá trình theo dõi, kiểm tra, nếu phát hiện những biến động bất lợi đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của khách hàng, tình hình thực hiện dự án, tình hình trả nợ của khách hàng thì cán bộ trực tiếp cho vay báo cáo Phụ trách Phòng để trình Người quyết định cho vay có biện pháp xử lý các phát sinh:
 - + Điều chỉnh kỳ hạn nợ; gia hạn nợ;
 - + Chuyển nợ quá hạn;
 - + Trả nợ trước hạn;
 - + Miễn giảm lãi, xử lý nợ từ quỹ dự phòng rủi ro □.

Kiểm tra tình hình tài sản bảo đảm (nếu có): thực hiện theo Quy trình quy định tại Điểm 6.3 Mục 6 của Cẩm nang.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	29

9.1.4. Quy trình điều chỉnh kỳ hạn nợ, gia hạn nợ:

Trong quá trình thực hiện dự án, một số vấn đề phát sinh làm cho khách hàng khó có khả năng trả nợ và đề nghị Đơn vị trực tiếp cho vay điều chỉnh kỳ hạn nợ, gia hạn nợ.

9.1.4.1. Một số trường hợp điều chỉnh kỳ hạn nợ, gia hạn nợ có thể xảy ra như sau:

- Đến một kỳ hạn trả nợ, khách hàng gặp khó khăn trong việc trả nợ kỳ hạn đó và đề nghị điều chỉnh kỳ hạn nợ đó.
- Do tiến độ triển khai dự án chậm hơn so với kế hoạch ban đầu (tiến độ xây dựng cơ bản, lắp đặt máy móc thiết bị chậm) đã ảnh hưởng tới dòng tiền trả nợ, vì vậy, khách hàng đề nghị dẫn các kỳ trả nợ tương ứng với thời gian chậm tiến độ.
- Do tình hình tiêu thụ sản phẩm, giá cả thị trường ảnh hưởng tới công suất sản xuất thực tế của dự án, không đạt được như kế hoạch dự kiến trong phương án trả nợ, vì vậy khách hàng đề nghị điều chỉnh, cơ cấu lại thời gian trả nợ và các kỳ hạn trả nợ.
- Một số trường hợp khác.

9.1.4.2. Các bước cần thực hiện khi nhận được hồ sơ điều chỉnh kỳ hạn nợ, gia hạn nợ:

- Sau khi nhận được giấy đề nghị điều chỉnh kỳ hạn nợ, gia hạn nợ của khách hàng kèm phương án trả nợ, cán bộ trực tiếp cho vay tiến hành xem xét hồ sơ của khách hàng:
 - Xem xét thời gian gửi giấy đề nghị theo đúng quy định của Chế độ tín dụng hiện hành không (trước thời gian đến hạn);
 - Thẩm định phương án trả nợ của khách hàng. Riêng đối với trường hợp khách hàng đề nghị điều chỉnh, cơ cấu lại thời hạn cho vay, cán bộ tín dụng thực hiện thẩm định khả năng thực hiện của dự án với các nội dung cơ bản của thẩm định dự án đầu tư mới trong đó chú trọng các vấn đề sau:
- Thẩm Định về các yếu tố đầu vào của dự án:
 - Về Cung cấp nguyên vật liệu cho dự án: cần xem xét yếu tố giá thành, chi phí, thị trường cung ứng thuận tiện hay không.
 - Về cung cấp điện, nhiên liệu: giá thành, chi phí, số năng lượng tiêu hao có tăng so với dự kiến ban đầu không.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay đầu tư dự án:	Trang	30

- Nguồn cung cấp lao động: Chi phí về lao động có tăng hơn trước không, năng suất lao động có đạt được như dự kiến không.
- Thẩm định Thị trường Tiêu thụ Sản phẩm:
 - Xác định nhu cầu thị trường (cầu) hiện tại và tương lai:
 - o Xác định nhu cầu thị trường hiện tại, sản lượng tiêu thụ hiện nay của dự án: bán được hay không bán được; nhiều hay ít do nguyên nhân nào? giá thành sản phẩm hay chất lượng sản phẩm; phương thức bán hàng, hay thị hiếu người tiêu dùng; cung cầu sản phẩm.
 - o Từ nhu cầu thị trường hiện tại, dự đoán cung cầu trong tương lai để dự kiến nhu cầu thị trường tương lai: sản lượng tiêu thụ dự kiến trong tương lai, giá cả dự kiến.
 - o Trên cơ sở phân tích các yếu tố trên và công suất thực tế đang thực hiện của dự án để đánh giá công suất thực hiện trong tương lai.
 - o Xem xét các yếu tố ảnh hưởng đến mặt tài chính của dự án như tỷ giá ngoại tệ, lãi suất□
 - o Từ đó thẩm định phương án trả nợ của dự án về mặt tài chính; xác định được các kỳ hạn trả nợ mới của khách hàng cho phù hợp.
 - Lập tờ trình thẩm định và trình duyệt gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ:
 - o Cán bộ trực tiếp cho vay: nêu rõ các mặt thuận lợi và khó khăn chủ yếu và quan điểm (i) đồng ý; (ii) đồng ý với điều kiện; (iii) từ chối điều chỉnh kỳ hạn nợ, gia hạn nợ. Trường hợp đồng ý, thì đề xuất thời gian điều chỉnh kỳ hạn nợ, gia hạn nợ. Sau đó Cán bộ trực tiếp cho vay trình hồ sơ cho Phụ trách bộ phận trực tiếp cho vay.
 - o Phụ trách bộ phận trực tiếp cho vay kiểm tra lại hồ sơ và nêu quan điểm : (i) đồng ý; (ii) đồng ý với điều kiện; (iii) từ chối điều chỉnh kỳ hạn nợ, gia hạn nợ.
 - o Người quyết định cho vay: sau khi nhận được hồ sơ do Bộ phận trực tiếp cho vay trình, Người quyết định cho vay kiểm tra hồ sơ và nêu quan điểm : (i) đồng ý; (ii) đồng ý với điều kiện; (iii) từ chối điều chỉnh kỳ hạn nợ, gia hạn nợ. Trường hợp vượt mức thẩm quyền thì chuyển hồ sơ và yêu cầu Bộ phận trực tiếp cho vay làm tờ trình để trình Trung ương quyết định.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Quy trình cho vay đầu tư dự án:</i>	Trang	31

9.1.5. Quy trình thu nợ:

Thực hiện theo Mục 6.5 của Cẩm nang.



Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay CBCNV:	Trang	32

9.2. Quy trình cho vay CBCNV:

9.2.1. Các văn bản pháp lý:

9.2.1.1. Văn bản của Ngân hàng Nhà nước:

- Công văn số 34/CV-NHNN1 ngày 07/01/2000 của Ngân hàng Nhà nước Việt nam về việc cho vay không có bảo đảm bằng tài sản đối với CBCNV và thu nợ từ tiền lương, trợ cấp và các khoản thu nhập hợp pháp khác;
- Công văn số 98/CV-NHNN1 ngày 28/1/2000 của Ngân hàng Nhà nước Việt nam v/v hướng dẫn một số điểm của văn bản số 34/CV-NHNN1 ngày 07/01/2000

9.2.1.2. Văn bản của Ngân hàng Ngoại thương:

- Quy định 1065/QĐ-NHNT ngày 13/06/2000 của Tổng giám đốc NHNT về việc “cho vay không có bảo đảm bằng tài sản đối với cán bộ công nhân viên và thu nợ từ tiền lương, trợ cấp và các khoản thu nhập hợp pháp khác”;
- Quy định 2167/QĐ-NHNT ngày 10/12/2001 của Tổng giám đốc NHNT về việc sửa đổi, bổ sung một số điểm của Quy định 1065/QĐ-NHNT về cho vay không có bảo đảm bằng tài sản đối với cán bộ công nhân viên và thu nợ từ tiền lương, trợ cấp và các khoản thu nhập hợp pháp khác;
- Công văn 2166/CV-NHNT.QLTD ngày 10/12/2001 của Tổng giám đốc NHNT về việc “cho vay không có bảo đảm đối với CBCNV”.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay CBCNV:	Trang	33

9.2.2. Quy định cụ thể về Cho vay CBCNV:

9.2.2.1. Nguyên tắc cho vay không có bảo đảm bằng tài sản đối với CBCNV:

- Việc cho vay không có bảo đảm bằng tài sản đối với CBCNV phải phù hợp với Quy định của Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước Việt nam về cho vay không có bảo đảm bằng tài sản và phải phù hợp với quy định cho vay đối với khách hàng của Ngân hàng Ngoại thương Việt nam.
- Đơn vị trực tiếp cho vay có quyền chủ động lựa chọn để xem xét quyết định việc cho vay không có bảo đảm bằng tài sản đối với CBCNV và thu nợ từ tiền lương, trợ cấp và các khoản thu nhập hợp pháp khác trên nguyên tắc bảo đảm thu hồi được nợ vay và tự chịu trách nhiệm.

9.2.2.2. Mục đích:

- Hỗ trợ CBCNV được vay bằng Đồng Việt nam không phải thế chấp, cầm cố tài sản, với mục đích:
- Đáp ứng nhu cầu vốn của CBCNV để làm kinh tế phụ gia đình, hoặc phục vụ đời sống.
- Mở rộng hoạt động đầu tư tín dụng - thực hiện chính sách kích cầu, mở rộng cho vay tiêu dùng của Chính phủ.

9.2.2.3. Đối tượng cho vay:

- Công/Viên chức Nhà nước.
- CBCNV Lực lượng Vũ trang - có biên chế dài hạn.
- Công nhân viên - có ký Hợp đồng Lao động dài hạn - đang làm việc tại các Cơ quan Hành chính Sự nghiệp; Tổ chức Kinh tế Quốc doanh, ngoài Quốc doanh, Liên doanh, 100% vốn đầu tư nước ngoài; Tổ chức Chính trị Xã hội. (dưới đây gọi tắt là CBCNV hoặc người vay tùy theo ngữ cảnh.) Các đối tượng trên phải đang làm việc tại các Cơ quan/Tổ chức đóng trên cùng địa bàn hành chính tỉnh, thành phố với Đơn vị trực tiếp cho vay .
- Đơn vị trực tiếp cho vay không được cho vay không có bảo đảm bằng tài sản đối với CBCNV là: Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc/Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng Ngoại thương Việt nam; người thẩm định, xét duyệt cho vay; bố, mẹ, vợ, chồng, con của: Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc/Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng Ngoại thương Việt nam.

9.2.2.4. Điều kiện cho vay đối với CBCNV:

- Có năng lực Pháp luật và năng lực hành vi dân sự;

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay CBCNV:	Trang	34

- Tổ chức Quản lý Lao động hoặc Tổ chức Quản lý và chi trả thu nhập nơi người vay đang làm việc là đơn vị có tín nhiệm, hoạt động hợp pháp;
- Có xác nhận bằng văn bản của Tổ chức Quản lý Lao động hoặc Tổ chức Quản lý và Chi trả Thu nhập:
 - + Đối với CBCNV NHNT, có xác nhận bằng văn bản của Phòng quản lý trực tiếp CBCNV đó;
 - + Đối với CBCNV Ngân hàng Nhà nước Việt Nam: có xác nhận bằng văn bản của Vụ quản lý trực tiếp CBCNV đó;
 - + Đối với CBCNV Chi nhánh Ngân hàng Nhà nước: có xác nhận bằng văn bản của Ban lãnh đạo Chi nhánh NHNN;
 - + Đối với CBCNV thuộc các cơ quan khác: có xác nhận bằng văn bản của Tổ chức Quản lý Lao động hoặc Tổ chức Quản lý và Chi trả Thu nhập (theo mẫu 01-XN đính kèm).
- Có tín nhiệm đối với Ngân hàng Ngoại thương Việt nam trong việc sử dụng vốn vay và trả nợ đúng hạn cả nợ gốc và lãi.
- Có các dự án hoặc phương án làm kinh tế phụ gia đình khả thi và có khả năng hoàn trả nợ; trường hợp CBCNV vay vốn để phục vụ đời sống thì phải có phương án trả nợ. Nguồn trả nợ vay để làm kinh tế phụ gia đình hoặc phục vụ đời sống là từ tiền lương, trợ cấp và các khoản thu nhập khác của CBCNV.
- Mục đích sử dụng vốn vay. Người vay vốn chịu trách nhiệm trước Pháp luật trong việc sử dụng vốn vay đúng cam kết.
- Có thu nhập về tiền lương, trợ cấp hoặc các hình thức khác do một cơ quan, tổ chức trả thường xuyên, ổn định trong một thời hạn nhất định để bảo đảm khả năng thực hiện nghĩa vụ trả nợ.
- Cam kết thực hiện biện pháp bảo đảm bằng tài sản theo yêu cầu của Đơn vị trực tiếp cho vay nếu CBCNV sử dụng vốn vay không đúng như cam kết trong Hợp đồng Tín dụng; cam kết trả nợ trước hạn nếu không thực hiện được các biện pháp bảo đảm bằng tài sản quy định tại điểm này.
- Trường hợp CBCNV không đáp ứng được đầy đủ các điều kiện cho vay trên đây thì Đơn vị trực tiếp cho vay không cho vay hoặc áp dụng việc cho vay có bảo đảm bằng tài sản theo quy định của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng và Thông tư hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước Việt nam.

9.2.2.5. Phương thức cho vay:

Chỉ áp dụng phương thức cho vay từng lần (theo mẫu Hợp đồng Tín dụng kèm theo).

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay CBCNV:	Trang	35

9.2.2.6. Thời hạn cho vay:

Thời hạn cho vay có thể là ngắn hạn hay trung hạn được xác định phù hợp với phương án vay vốn và khả năng trả nợ của CBCNV, nhưng tối đa không quá 60 tháng và không dài hơn thời hạn lao động còn lại trong Hợp đồng Lao động của CBCNV với Tổ chức Quản lý Lao động hoặc Tổ chức Quản lý và chi trả thu nhập.

9.2.2.7. Mức cho vay:

- Đơn vị trực tiếp cho vay căn cứ vào nhu cầu vay vốn của CBCNV, khả năng trả nợ vay cả gốc và lãi từ tiền lương, trợ cấp và các khoản thu nhập hợp pháp khác trong thời hạn vay để quyết định mức cho vay không có bảo đảm bằng tài sản đối với CBCNV.
- Tùy theo mức độ tín nhiệm và thu nhập thường xuyên của người vay, cùng các khả năng tài chính khác mà người vay cam kết dùng để trả nợ, Đơn vị trực tiếp cho vay được phép cho vay tối đa không có bảo đảm bằng tài sản đối với một CBCNV theo quy định của Tổng giám đốc trong từng thời kỳ. Hạn mức dư nợ cho vay không có bảo đảm bằng tài sản đối với CBCNV là 50 triệu VNĐ.
- Mức cho vay không có bảo đảm bằng tài sản đối với CBCNV của Đơn vị trực tiếp cho vay được tính chung trong tổng dư nợ cho vay không có bảo đảm bằng tài sản và không được vượt quá mức Trung ương quy định cho Đơn vị trực tiếp cho vay về tổng mức cho vay không có bảo đảm bằng tài sản.

9.2.2.8. Lãi suất cho vay:

- Lãi suất cho vay thực hiện theo quy định của Ngân hàng Ngoại Thương Việt nam.
- Số tiền vay chuyển sang nợ quá hạn phải chịu lãi suất nợ quá hạn theo Quy định về lãi suất cho vay quá hạn của Tổng Giám đốc Ngân hàng Ngoại thương Việt nam.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay CBCNV:	Trang	36

9.2.3. Quy trình Thủ tục Cho vay và Thu nợ:

9.2.3.1. Cách thức cho vay trực tiếp CBCNV:

Kiểm tra thẩm định, xét duyệt cho vay:

Hồ sơ vay vốn CBCNV cung cấp:

- + Chứng minh thư nhân dân;
- + Đơn xin vay (theo mẫu 02-PA đính kèm): Tùy từng trường hợp cụ thể, nêu rõ các mục sau:
 - CBCNV phải cam kết bằng văn bản: sử dụng vốn vay đúng như cam kết trong Hợp đồng Tín; cam kết trả nợ trước hạn hoặc thực hiện biện pháp bảo đảm bằng tài sản và lập Bảng kê các tài sản sẽ cam kết thế chấp, cầm cố cho Ngân hàng trong trường hợp vi phạm hợp đồng.
 - Trường hợp vay để đầu tư hoặc thực hiện phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ thì trong đơn xin vay phải nêu rõ dự án hoặc Phương án kinh doanh và Phương án trả nợ (theo mẫu 02-PA đính kèm), kèm theo các giấy tờ liên quan (nếu có) theo quy định của Pháp luật;
 - Trường hợp CBCNV vay vốn để phục vụ đời sống, thì trong đơn xin vay nêu rõ mục đích sử dụng vốn vay và Phương án trả nợ ngân hàng (theo mẫu 02-PA đính kèm);
- + Giấy xác nhận của Tổ chức Quản lý Lao động hoặc Tổ chức Quản lý và chi trả thu nhập của CBCNV về mức thu nhập từ tiền lương, trợ cấp hoặc thu nhập khác mà CBCNV được chi trả thường xuyên, ổn định trong thời hạn vay vốn (Mẫu 01-XN đính kèm).

Thẩm định cho vay:

- + Trên cơ sở các hồ sơ tín dụng mà CBCNV cung cấp, Cán bộ trực tiếp cho vay tiến hành thẩm định cho vay, cụ thể:
 - Kiểm tra hồ sơ nhằm bảo đảm hồ sơ tín dụng của khách hàng đúng và đủ với các quy định hiện hành của Quy chế cho vay đối với CBCNV;
 - Tiến hành xem xét uy tín của Cơ quan quản lý và chi trả thu nhập của CBCNV đó trừ trường hợp CBCNV thuộc các Bộ, ngành Nhà nước, NHNT, lực lượng vũ trang.
 - Tiến hành thẩm định khả năng tài chính, khả năng trả nợ của khách hàng vay: Cán bộ trực tiếp cho vay cần làm việc trực tiếp với Tổ chức Quản lý Lao động hoặc Tổ chức Quản lý và chi trả thu nhập để xác định cụ thể mức thu nhập từ tiền lương, trợ cấp hoặc thu nhập hợp pháp khác mà CBCNV được chi trả thường xuyên, ổn định trong thời

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay CBCNV:	Trang	37

hạn nhất định và cách thức trả lương (kỳ trả lương; phương thức trả lương: bằng tiền mặt hay chuyển vào tài khoản CBCNV mở tại ngân hàng).

- + Cán bộ trực tiếp cho vay lập tờ trình thẩm định: ghi rõ quan điểm : (i) đồng ý cho vay và/hoặc với các điều kiện ràng buộc; (ii) từ chối cho vay nêu rõ lý do. Trường hợp đồng ý cho vay, Cán bộ trực tiếp cho vay căn cứ vào nhu cầu vay vốn của CBCNV, khả năng trả nợ vay cả gốc và lãi từ tiền lương, trợ cấp và các khoản thu nhập hợp pháp khác và mức chi tiêu bảo đảm cho cuộc sống của gia đình CBCNV trong thời hạn vay, thỏa thuận với tổ chức quản lý và chi trả thu nhập để đề xuất mức cho vay không có bảo đảm bằng tài sản đối với CBCNV; phương thức thu nợ gốc, lãi (CBCNV trực tiếp đem tiền nộp trả nợ Đơn vị trực tiếp cho vay hoặc Đơn vị trực tiếp cho vay trích từ tài khoản tiền gửi của CBCNV hoặc đến Tổ chức Quản lý Lao động hoặc Tổ chức Quản lý và chi trả thu nhập của CBCNV để thu nợ theo thoả với cơ quan quản lý và chi trả thu nhập).
- + Phụ trách Bộ phận trực tiếp cho vay:
 - Kiểm tra hồ sơ vay vốn của khách hàng, tờ trình của cán bộ trực tiếp cho vay;
 - Ký tên, ghi ý kiến nhận xét đánh giá và nêu rõ quan điểm: (i) đồng ý cho vay và/hoặc với các điều kiện ràng buộc; (ii) từ chối cho vay nêu rõ lý do.
- + Người quyết định cho vay: căn cứ hồ sơ, tài liệu Bộ phận trực tiếp cho vay cung cấp, người quyết định cho vay xem xét và ra quyết định: (i) đồng ý cho vay; (ii) yêu cầu bổ sung/kiểm tra thông tin; (iii) từ chối cho vay.

Quy trình Phát tiền vay:

Trên cơ sở hợp đồng tín dụng đã ký, giấy nhận nợ của khách hàng vay, Đơn vị trực tiếp cho vay có thể phát tiền vay bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản cho CBCNV thông qua tài khoản của CBCNV vay vốn mở tại Đơn vị trực tiếp cho vay và tổ chức hạch toán kế toán theo chế độ hiện hành.

Quy trình kiểm tra giám sát quá trình sử dụng vốn vay và thu nợ:

- + Cán bộ trực tiếp cho vay theo dõi việc trả nợ gốc, lãi của CBCNV (có thể theo kỳ trả lương của cơ quan Quản lý thu nhập) có đúng với thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký;
- + Trường hợp vay vốn để phục vụ nhu cầu sản xuất, kinh doanh của khách hàng thì tùy từng trường hợp cụ thể (có thể 06 tháng/ 1 lần), Cán bộ trực tiếp cho vay thực hiện kiểm tra tình hình sản xuất kinh doanh của khách hàng, tình hình thực hiện phương án sản xuất kinh doanh của khách hàng.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay CBCNV:	Trang	38

- + Thực hiện việc thu nợ gốc, lãi theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

9.2.3.2. Cách thức cho vay thông qua đầu mối:

Bước 1: Thỏa thuận với cơ quan quản lý thu nhập:

- + Cán bộ trực tiếp cho vay tiến hành xem xét, lựa chọn cơ quan quản lý thu nhập có uy tín, bảo đảm khả năng chi trả lương, thu nhập cho CBCNV của mình. Trên cơ sở đó, đề xuất Phụ trách Bộ phận trực tiếp cho vay để trình người quyết định cho vay lựa chọn cơ quan quản lý thu nhập.
- + Phối hợp với cơ quan quản lý thu nhập thông báo cho toàn thể CBCNV về chủ trương cho vay tín chấp của NHNT.
- + Cùng với cơ quan quản lý thu nhập ký thỏa thuận về các vấn đề sau:
 - + Lãnh đạo cơ quan quản lý thu nhập cử người đại diện cơ quan chịu trách nhiệm hướng dẫn lập hồ sơ vay vốn cho CBCNV của đơn vị mình (gồm phương án vay). Lập danh sách CBCNV vay vốn, tổng số tiền vay;
 - + Xác nhận về điều kiện vay vốn cho danh sách toàn thể danh sách CBCNV vay như về mức thu nhập, khả năng trả nợ, mức tiền vay... và chịu trách nhiệm về tính chính xác hợp lý của các thông tin này;
 - + Phối hợp thu nợ gốc/lãi bằng cách trích từ lương hàng tháng/quý/... của CBCNV và chuyển trả cho ngân hàng thông qua tài khoản tiền gửi của doanh nghiệp tại NH hoặc thông qua tài khoản chung gian hoặc bằng tiền mặt.
 - + Chịu trách nhiệm thông báo kịp thời cho NHNT về những thay đổi liên quan đến việc làm và thu nhập như chuyển công tác, kỷ luật buộc thôi việc, nghỉ việc theo chế độ, chết, mất tích... đồng thời chịu trách nhiệm cùng NHNT tìm các biện pháp như thu giữ các khoản tiền lương, phụ cấp, tiền bảo hiểm xã hội hoặc các khoản thu nhập hợp pháp khác để trả nợ gốc, lãi cho NHNT.
 - + Lãnh đạo cơ quan cử người đại diện cơ quan (thường là tổ công đoàn hoặc kế toán viên) trên cơ sở có sự uỷ quyền của toàn bộ những người vay vốn, chịu trách nhiệm thực hiện ký hợp đồng vay vốn nguyên tắc với NHNT.
 - + Có thể đàm phán chế độ trả phí hoa hồng cho đầu mối trên nguyên tắc bảo đảm tính hiệu quả, tiết kiệm nhân lực và tăng cao khả năng kiểm soát khoản vay.

Bước 2: Quy trình xét duyệt cho vay

- + Cán bộ trực tiếp cho vay: lập 01 tờ trình cho vay đối với toàn bộ danh sách khách hàng vay trong đó ghi tổng số tiền vay, lãi suất và đính kèm bảng kê số tiền, thời hạn cho vay đối với từng CBCNV trên cơ sở:

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay CBCNV:	Trang	39

- Giấy đề nghị vay vốn kèm phương án trả nợ do từng CBCNV lập;
 - Danh sách toàn thể CBCNV vay có xác nhận của Cơ quan quản lý thu nhập;
 - uỷ quyền của toàn bộ những người vay vốn về việc cử người đại diện vay vốn có xác nhận của lãnh đạo cơ quan quản lý thu nhập.
 - Tờ trình do cán bộ trực tiếp cho vay lập ghi rõ quan điểm : (i) đồng ý cho vay và/hoặc với các điều kiện ràng buộc; (ii) từ chối cho vay nêu rõ lý do.
- + Phụ trách Bộ phận trực tiếp cho vay:
- Kiểm tra hồ sơ vay vốn của khách hàng, tờ trình của cán bộ trực tiếp cho vay;
 - Ký tên, ghi ý kiến nhận xét đánh giá và nêu rõ quan điểm: (i) đồng ý cho vay và/hoặc với các điều kiện ràng buộc; (ii) từ chối cho vay nêu rõ lý do.
- + Người quyết định cho vay: căn cứ hồ sơ, tài liệu Bộ phận trực tiếp cho vay cung cấp, người quyết định cho vay xem xét và ra quyết định: (i) đồng ý cho vay; (ii) yêu cầu bổ sung/kiểm tra thông tin; (iii) từ chối cho vay.

Bước 3: Ký Kết hợp đồng nguyên tắc với người đại diện và phát tiền vay:

- + Ký kết hợp đồng tín dụng nguyên tắc với người đại diện được uỷ quyền, trong đó quy định trách nhiệm của người đại diện như sau:
- Trên cơ sở uỷ quyền của người vay, người đại diện nhận nợ với NHNT và cùng NHNT xuống giải ngân trực tiếp cho người vay (danh sách nhận nợ kèm HĐTD của từng người vay) ;
 - Chịu trách nhiệm thu nợ bằng cách trích từ lương hàng tháng của CBCNV và chuyển trả cho ngân hàng thông qua tài khoản tiền gửi của DN tại NH hoặc bằng tiền mặt.
 - Chịu trách nhiệm thông báo kịp thời cho NHNT về những thay đổi liên quan đến việc làm và thu nhập như chuyển công tác, kỷ luật buộc thôi việc, nghỉ việc theo chế độ, chết, mất tích... đồng thời chịu trách nhiệm cùng NHNT tìm các biện pháp như thu giữ các khoản tiền lương, phụ cấp, tiền bảo hiểm xã hội hoặc các khoản thu nhập hợp pháp khác để trả nợ gốc, lãi cho NHNT.
- + Người đại diện thực hiện ký nhận nợ tổng số tiền vay của toàn thể CBCNV và cùng với NHNT giải ngân cho từng CBCNV vay và từng CBCNV thực hiện ký giấy nhận nợ kèm HĐTD theo danh sách kèm theo.

Bước 4: Thu nợ gốc, lãi

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Quy trình cho vay CBCNV:</i>	Trang	40

- + Cán bộ trực tiếp cho vay theo dõi định kỳ trả lương của doanh nghiệp, bám sát người đầu mối để thu nợ. Đến trước kỳ hạn trả nợ, cán bộ trực tiếp cho vay chịu trách nhiệm tính lãi và kỳ hạn nợ gốc đến hạn của từng CBCNV và lập bảng kê chi tiết gửi cho người đại diện.
- + Trên cơ sở bảng kê thu nợ do cán bộ trực tiếp cho vay gửi, người đại diện chịu trách nhiệm thu nợ lãi và chuyển vào tài khoản trung gian mở tại NHNT để trả nợ hoặc trực tiếp trả nợ bằng tiền mặt.
- + Người đại diện chịu trách nhiệm thu nợ gốc theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng nguyên tắc và giấy nhận nợ kiêm HĐTĐ để thu nợ gốc và chuyển trả NHNT thông qua tài khoản trung gian hoặc tiền mặt.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay mua nhà trả góp:	Trang	41

9.3. Quy trình cho vay mua nhà trả góp:

9.3.1. Quy định cụ thể:

- **Loại hình cho vay:** Mua nhà.
- **Đối tượng cho vay:** Đối tượng chính là các cá nhân, hộ gia đình có nhu cầu mua nhà, căn hộ chung cư để ở, sinh hoạt (trước mắt, nên tập trung vào các khách hàng làm việc trong các cơ quan có mức thu nhập khá và ổn định).
- **Điều kiện vay:**
 - + Cá nhân là công dân Việt Nam:
 - Đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự và không bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự theo quy định tại Điều 24 - 25 của Bộ Luật Dân sự.
 - Có Hộ khẩu tại địa bàn có Trụ sở chính hay các Chi nhánh Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam.
 - Có mức thu nhập ổn định, khả năng bảo đảm trả tiền vay đúng hạn.
- **Mức cho vay:**
 - + Nếu thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay thì mức cho vay tối đa là 50% giá trị tài sản mua.
 - + Nếu tiền vay có bảo đảm bằng tài sản khác thì mức cho vay không quá 60% giá trị tài sản mua và theo giá trị của tài sản bảo đảm.
 - + Trong trường hợp đặc biệt, Giám đốc Chi nhánh có thể quyết định mức cho vay vượt quá mức trên đây trên cơ sở bảo đảm an toàn khoản vay.
- **Lãi suất:** Có thể xác định theo một trong các cách sau:
 - + Theo công bố của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam về lãi suất cho vay.
 - + Cố định trong từng khoảng thời gian nhất định nhưng tối thiểu 12 tháng (cụ thể sẽ được quy định trong Hợp đồng Tín dụng).
 - + Cố định trong suốt khoảng thời gian vay.
- **Lãi suất quá hạn:** Tối đa bằng 150% lãi suất trong hạn được tính trên số tiền quá hạn thực tế.
- **Thời hạn cho vay:** Được xác định phù hợp với khả năng trả nợ vay nhưng tối đa không quá 10 năm.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay mua nhà tr góp:	Trang	42

- **Phương thức thu nợ:** Theo 1 trong các phương thức sau:

Thứ nhất: áp dụng theo phương thức trả dần hàng tháng, lãi thu theo dư nợ thực tế trong tháng.

Số tiền phải trả hàng tháng như sau:

$$\Rightarrow \text{Gốc phải trả hàng tháng} = \text{Vốn vay/số tháng vay} \quad (1)$$

$$\Rightarrow \text{Lãi phải trả hàng tháng} = \text{Dư nợ thực tế} \times \text{lãi suất cho vay} \quad (2)$$

$$\Rightarrow \text{Số tiền phải trả hàng tháng} = (1) + (2)$$

Thời điểm trả nợ: Trả hàng tháng đúng vào ngày khách hàng và ngân hàng ký hợp đồng tín dụng hoặc theo thoả thuận trong Hợp đồng Tín dụng ký giữa 2 bên hoặc trả vào ngày 26 hàng tháng cùng với ngày trả lãi.

Thứ hai: Trả góp ngân hàng số tiền cố định hàng tháng bao gồm cả gốc và lãi (khi khách hàng rút hết vốn vay hoặc không có nhu cầu rút tiếp nữa thì ngân hàng sẽ tính số tiền lãi trên cơ sở dư nợ gốc theo lịch trả nợ gốc rồi chia đều cho các kỳ trả nợ).

VD: Khi khách hàng đã rút hết vốn hoặc không có nhu cầu rút tiếp nữa, ngân hàng tính lãi trên lãi suất cố định trong 1 năm đến 2 năm (tuỳ theo thoả thuận giữa ngân hàng với khách hàng) rồi chia đều cho các kỳ trả nợ trong 1 năm hay 2 năm đó. Số tiền lãi này được cộng cùng với số tiền gốc phải trả của từng kỳ để ra một khoản tiền biết trước trong 1 đến 2 năm đó (gồm cả gốc và lãi). Khi kết thúc thời gian đó, ngân hàng và khách hàng tính chu kỳ tiếp theo với mức lãi suất mới nếu có thay đổi và cách tính tương tự như trên.

Thứ ba: Nếu thời hạn khoản vay ngắn (khoảng 2-3 năm) thì có thể cho vay lãi suất cố định trong suốt thời gian vay, tiền lãi được tính cho cả thời hạn vay rồi chia đều cho các kỳ hạn trả.

- **Hình thức bảo đảm nợ vay:**

- + Hoặc có tài sản thế chấp, cầm cố hoặc được bên thứ ba bảo lãnh bằng tài sản phù hợp với những quy định về thế chấp, cầm cố, bảo lãnh hiện hành;
- + Hoặc có tài sản hình thành từ vốn vay Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam.

- **Gia hạn, điều chỉnh kỳ hạn nợ:**

- + Khi đến hạn nếu khách hàng khó khăn về tài chính vì nguyên nhân khách quan không trả được nợ ngân hàng đúng hạn, khách hàng được phép gia hạn nợ và xin điều chỉnh kỳ hạn nợ đó sang kỳ tiếp theo

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay mua nhà trả góp:	Trang	43

nhưng khách hàng vẫn phải thanh toán đủ số lãi cho số dư nợ thực tế cho ngân hàng.

- + Đến hạn trả nợ gốc và lãi nếu không được gia hạn, điều chỉnh kỳ hạn nợ, khoản vay sẽ bị chuyển sang quá hạn.

- **Hồ sơ cho vay vốn:**

- + Đơn xin vay vốn kèm Phương án trả nợ mua nhà trả góp (theo mẫu của Ngân hàng Ngoại thương VN).
- + Các giấy tờ chứng minh khả năng thanh toán trả góp của khách hàng (Ví dụ xác nhận thu nhập của thủ trưởng cơ quan □).
- + Hồ sơ Tài sản Thế chấp, Cầm cố, Bảo lãnh bảo đảm nợ vay.
- + Sổ hộ khẩu của người vay, người bảo lãnh.
- + Chứng minh nhân dân của người vay, người bảo lãnh.
- + Các tài liệu khác theo yêu cầu của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam.

9.3.2. Quy trình cho vay:

Sau khi tiếp nhận đầy đủ bộ hồ sơ xin vay của khách hàng, không quá 10 ngày làm việc Đơn vị trực tiếp cho vay phải trả lời khách hàng về việc quyết định cho vay hay không cho vay.

9.3.2.1. Thẩm định hồ sơ đề nghị vay vốn:

- Đánh giá, khẳng định tính hợp lệ của Hồ sơ đề nghị vay vốn, sự phù hợp về nội dung và hình thức giữa các hồ sơ do khách hàng cung cấp đối chiếu với các quy định hiện hành có liên quan.
- Thẩm định năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự của khách hàng vay vốn.
- Đánh giá cụ thể khả năng tài chính, trên cơ sở đó tính toán lại nguồn thu, khả năng trả nợ của khách hàng.
- Lập biên bản kiểm định, định giá tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh (nếu có). Trường hợp tài sản thế chấp chính là ngôi nhà hình thành từ vốn vay Ngân hàng Ngoại thương thì lấy theo giá bán của Công ty bán nhà.
- Lập tờ trình: Theo mẫu và cán bộ chỉ phải điền thông tin nhưng tối thiểu phải đủ các thông tin sau:
 - + Tên và địa chỉ khách hàng, nhân thân khách hàng.
 - + Số tiền vay.
 - + Mục đích và kế hoạch sử dụng tiền vay, phương thức xin vay.
 - + Thời hạn vay.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay mua nhà tr góp:	Trang	44

- + Lãi suất vay.
- + Nguồn thu nhập hàng tháng để trả nợ, phân tích cụ thể để có cơ sở thực tế đánh giá (bao gồm các nguồn thu chính và nguồn thu bổ sung). Tuy nhiên việc xác định nguồn thu nhập (chủ yếu là lương) để đưa vào tờ trình chỉ có thể áp dụng đối với cán bộ làm việc trong các doanh nghiệp, công ty...thông qua bảng lương hoặc xác nhận của thủ trưởng đơn vị. Còn đối với các cá nhân, hộ dân buôn bán, kinh doanh cần xác định nguồn thu ổn định thường xuyên, điều này còn phụ thuộc lớn vào khả năng khai báo thật của từng hộ, từng cá nhân.
- + Tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh và giá trị tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh nợ vay.
- + Kiến nghị cho vay hay không cho vay.

Sau khi hoàn thành tờ trình và bộ hồ sơ khách hàng, Cán bộ trực tiếp cho vay chuyển hồ sơ cho Phụ trách bộ phận trực tiếp cho vay và Người quyết định cho vay xem xét và phê duyệt.

9.3.2.2. Hồ sơ tín dụng và xét duyệt cho vay:

- Trong phạm vi quyền hạn được uỷ quyền, căn cứ các nội dung báo cáo tờ trình của bộ phận trực tiếp cho vay và hồ sơ vay vốn, người quyết định cho vay ra một trong các quyết định sau:

- + *Đồng ý cho vay:* Cán bộ trực tiếp cho vay dự thảo và trình phụ trách bộ phận trực tiếp cho vay: Hợp đồng vay vốn kèm theo lịch rút vốn, hợp đồng bảo đảm tiền vay hoặc thông báo gửi khách hàng điều kiện ràng buộc (nếu có).

Phụ trách bộ phận trực tiếp cho vay kiểm tra, kiểm soát, ký kiểm soát trên từng trang Hợp đồng Tín dụng, ký kiểm soát các công văn giấy tờ có liên quan do cán bộ trực tiếp cho vay dự thảo. Trình toàn bộ tài liệu đó cho Người quyết định cho vay ký kết.

Sau khi Hợp đồng Tín dụng, hợp đồng bảo đảm tiền vay và các văn bản khác (nếu có) đã được ký kết giữa các bên, cán bộ trực tiếp cho vay lấy dấu, lấy số công văn và gửi theo quy định.

Khai báo (Hợp đồng + tài khoản) theo quy định trên Host.

Phân loại hồ sơ, lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- + *Từ chối cho vay:* Cán bộ trực tiếp cho vay dự thảo thông báo trả lời từ chối khách hàng, nêu rõ lý do từ chối cho vay.

Trình Phụ trách bộ phận trực tiếp cho vay ký thông báo trả lời khách hàng.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay mua nhà tr góp:	Trang	45

Trả lại khách hàng hồ sơ xin vay vốn kèm theo thông báo từ chối cho vay (trong trường hợp khách hàng yêu cầu).

- + *Yêu cầu bổ sung/kiểm tra lại thông tin:* Trong trường hợp này người quyết định cho vay ghi rõ nội dung thông tin cần tìm hiểu thêm và chuyển trả toàn bộ hồ sơ cho bộ phận trực tiếp cho vay thực hiện các bước tiếp theo.

9.3.2.3. Thủ tục phát tiền vay:

- Đối với tài sản hình thành từ vốn vay Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam, việc phát tiền vay được thực hiện theo các bước sau:
 - ⇒ Sau khi bên Mua và bên Bán nhà, đất đã thoả thuận với nhau về phương thức thanh toán từng phần tiền mua nhà, Ngân hàng gửi cho bên Bán một cam kết thanh toán.
 - ⇒ Khách hàng thanh toán trước phần vốn tự có của mình cho bên Bán nhà để được bên Bán giao hồ sơ nhà, đất và hỗ trợ cùng làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên.
 - ⇒ Sau khi có giấy tờ sở hữu nhà, đất đứng tên mình, khách hàng ký hợp đồng thế chấp tài sản và bàn giao hồ sơ gốc cho ngân hàng.
 - ⇒ Khách hàng ký hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kèm giấy đề nghị giải ngân.
 - ⇒ Ngân hàng giải ngân số tiền cho vay theo Hợp đồng Tín dụng để khách hàng thanh toán số tiền còn lại cho bên bán và chính thức nhận bàn giao nhà, đất, căn hộ chung cư đã mua.
- Trường hợp căn nhà chưa được hình thành, chủ đầu tư yêu cầu bên mua nhà thanh toán trước một phần cho chủ đầu tư để xây dựng (trong trường hợp này khách hàng phải dùng đến vốn tự có của mình để thanh toán). Nhưng do trị giá căn nhà lớn hoặc chủ đầu tư yêu cầu bên mua nhà phải thanh toán phần lớn tiền trước (trên 50% trị giá căn nhà), trong khi bên mua nhà chỉ có 50% vốn, phần còn lại phải vay ngân hàng. Như vậy ngân hàng phải cho khách hàng cho rút trước một phần tiền vay để thanh toán mặc dù chưa có đầy đủ bộ giấy tờ nhà. Lúc này nếu ngân hàng đã đặt được mối quan hệ với chủ đầu tư thì có thể thoả thuận với chủ đầu tư và khách hàng rằng sau khi xây xong và có đủ giấy tờ gốc căn nhà đó, chủ đầu tư giao trực tiếp toàn bộ giấy tờ gốc cho ngân hàng (tránh tình trạng khách hàng bán hoặc thế chấp cho Tổ chức Tín dụng khác). Trường hợp ngân hàng và chủ đầu tư không có mối quan hệ gì với nhau thì ngân hàng nên hạn chế cho rút vốn theo hình thức này mà chỉ có thể phát hành cam kết thanh toán với chủ đầu tư sẽ thanh toán nốt phần tiền còn lại sau khi nhận được đủ bộ gốc giấy tờ nhà khi căn nhà được hoàn thiện.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay mua nhà tr góp:	Trang	46

- Đối với trường hợp tài sản bảo đảm nợ không phải là tài sản hình thành từ vốn vay thì sau khi hoàn tất các thủ tục về thế chấp, cầm cố, bảo lãnh, các bước tiếp theo được thực hiện như sau:

⇒ Đơn vị trực tiếp cho vay gửi công văn thông báo cho Công ty bán nhà về việc đồng ý tài trợ cho việc mua nhà của khách hàng. Công ty bán nhà sẽ căn cứ vào thông báo này đề nghị khách hàng thanh toán phần tiền vốn tự có mua nhà cho Công ty bán nhà.

⇒ Cán bộ Tín dụng kiểm tra phân vốn tự có của khách hàng đã trả cho Công ty bán nhà. Sau khi ký xong Hợp đồng Tín dụng, Giấy nhận nợ, nhập tài sản bảo đảm, tiền vay sẽ được chuyển thẳng vào tài khoản của Công ty bán nhà tại Ngân hàng.

9.3.2.4. Kiểm tra sau khi cho vay:

- Sau khi phát tiền vay, Cán bộ trực tiếp cho vay phải kiểm tra mục đích mua nhà của khách hàng, tình hình tài sản bảo đảm nợ, kiểm tra giám sát việc trả vốn lãi hàng tháng cho ngân hàng.
- Trường hợp phát hiện khách hàng tự động bán tài sản hình thành từ vốn vay, khách hàng không trả nợ gốc và lãi đúng hạn, Cán bộ trực tiếp cho vay phải lập tờ trình báo cáo Phụ trách bộ phận trực tiếp cho vay để trình Người quyết định cho vay có biện pháp xử lý kịp thời.

9.3.2.5. Thanh lý nợ vay:

Sau khi thu hồi đầy đủ nợ vay và các chi phí phát sinh (nếu có), Cán bộ Tín dụng hướng dẫn khách hàng thực hiện thủ tục thanh lý Hợp đồng Tín dụng và thực hiện thủ tục giải chấp tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh cho khách hàng, trừ trường hợp khách hàng đề nghị bảo lưu hồ sơ để bảo đảm cho các khoản vay sau.

Một số tình huống xảy ra đối với một khoản vay và cách thức giải quyết:

- Khi khoản vay đến hạn không trả được nợ:
 - + Gia hạn nợ khi khách hàng có yêu cầu và sau khi hết thời gian gia hạn nợ mà khách hàng vẫn không có khả năng trả nợ, ngân hàng có quyền yêu cầu khách hàng ra khỏi nhà và đem tài sản đó (nếu tài sản hình thành từ vốn vay NHNT) để đấu giá. Điều khoản này phải được nêu chi tiết, rõ ràng trong Hợp đồng Tín dụng để khi xảy ra tranh chấp ngân hàng dễ phát mại và theo đúng luật.
 - + Phát mại tài sản nếu thấy khách hàng khó có khả năng trả nợ hoặc không có thiện chí trả nợ, tránh để lâu ngày tài sản bị hao mòn, xuống cấp làm giảm giá trị.
 - + Trường hợp khách hàng Đơn vị trực tiếp cho vay buộc phải xử lý tài sản hình thành từ vốn vay (nhà ở) theo quy định trong hợp đồng

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay mua nhà tr góp:	Trang	47

bảo đảm nhưng khách hàng chống đối, không thực hiện thì cần phối hợp với Cơ quan Pháp luật để có sự can thiệp kịp thời.

- Khách hàng vay ngân hàng thời hạn 10 năm nhưng đến năm thứ 4 có nhu cầu bán tài sản hình thành từ vốn vay ngân hàng để đến chỗ khác ở trong khi vẫn chưa trả hết nợ ngân hàng:

Giấy tờ gốc về tài sản do ngân hàng giữ, trong khi người mua yêu cầu phải có giấy tờ tài sản thì mới thanh toán còn ngân hàng chỉ hoàn trả giấy tờ thế chấp sau khi khách hàng vay trả hết nợ gốc, lãi. Trường hợp này Đơn vị trực tiếp cho vay có thể linh động phối kết hợp cùng khách hàng thu tiền của người mua tại chỗ trước khi giao giấy tờ tài sản.

- Khách hàng trả trước trong trường hợp Hợp đồng Tín dụng quy định trả một số tiền cố định:
 - + Nếu khách hàng trả trước số tiền tương đương số tiền phải trả trong phạm vi 6 tháng tiếp theo thì không đặt vấn đề tính toán lại lãi suất.
 - + Nếu khách hàng trả trước số tiền lớn hơn số tiền phải trả trong vòng 6 tháng tiếp theo thì không tính lãi đối với số tiền gốc phải trả ngoài 6 tháng đó.

CẨM nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay du học:	Trang	48

9.4. Quy trình cho vay du học:

9.4.1. Quy định cụ thể:

9.4.1.1. Nguyên tắc áp dụng

- Sản phẩm cho vay tiền du học nước ngoài (sau đây gọi là Cho vay du học) là việc Ngân hàng Ngoại thương cho các khách hàng vay tiền để tài trợ các chi phí đi du học nước ngoài.
- Việc cho vay du học phải tuân thủ các quy định trong Hướng dẫn của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam về Quy chế cho vay đối với khách hàng ban hành kèm theo quyết định 407/QĐ-NHNT.HĐQT ngày 29/3/2002 và các quy định khác của pháp luật hiện hành.
- Văn bản này chỉ nhằm hướng dẫn một số nghiệp vụ cụ thể mang tính đặc thù của sản phẩm Cho vay du học. Những vấn đề không nêu trong văn bản này, chi nhánh thực hiện theo quy chế hiện hành.

9.4.1.2. Đối tượng áp dụng

Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam áp dụng cho vay du học đối với các khách hàng vay là cha, mẹ, anh chị em ruột, người đỡ đầu hoặc giám hộ hợp pháp của lưu học sinh.

9.4.1.3. Điều kiện vay vốn của khách hàng

- Có hộ khẩu thường trú tại vùng đầu tư của chi nhánh
- Thanh toán trước ít nhất 30% chi phí du học (áp dụng nếu khách hàng sử dụng bất động sản làm tài sản bảo đảm)
- Có khả năng trả nợ
- Thực hiện bảo đảm tiền vay theo quy định của Ngân hàng Ngoại thương.

9.4.1.4. Lãi suất cho vay:

- Chi nhánh thoả thuận với khách hàng áp dụng lãi suất cho vay theo mức lãi suất áp dụng cho vay tiêu dùng thông thường (gồm lãi suất trong hạn và lãi phạt quá hạn).

9.4.1.5. Mức cho vay:

- Nếu tài sản bảo đảm là bất động sản: Tối đa 70% chi phí du học
- Nếu tài sản bảo đảm là các tài sản có khả năng phát mại cao (như sổ tiết kiệm v.v): 100% chi phí du học

9.4.1.6. Hồ sơ đề nghị vay vốn:

- Hồ sơ pháp lý:
 - o Chứng minh thư, sổ hộ khẩu (chi nhánh lưu bản sao) có công chứng;

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay du học:	Trang	49

- Hồ sơ vay vốn:
 - o Đơn xin vay kèm theo phương án trả nợ (theo mẫu biểu của Ngân hàng Ngoại thương áp dụng đối với cho vay cá nhân);
 - o Các giấy tờ liên quan đến việc chứng minh nguồn thu nhập và khả năng trả nợ
 - o Giấy mời hoặc tiếp nhận vào học của cơ quan giáo dục nước ngoài;
 - o Các giấy tờ khác (nếu có)
- Hồ sơ bảo đảm tiền vay:
 - o Các giấy tờ về tài sản bảo đảm

9.4.1.7. Tài sản bảo đảm :

- Chi nhánh chủ động cho vay có bảo đảm tài sản
- Tài sản bảo đảm bao gồm: Bất động sản (có sổ đỏ) hoặc các tài sản có khả năng thanh khoản
- Việc thế chấp cầm cố thực hiện theo quy định hiện hành của NHNT.

9.4.1.8. Theo dõi báo cáo:

- Để bảo đảm theo dõi và quản lý tình hình cho vay du học được chính xác, Trung ương yêu cầu các chi nhánh chỉ đạo bộ phận cho vay trực tiếp, khi mở hợp đồng và tài khoản vay cho khách hàng trên hệ thống vi tính, phải lưu ý khai báo loại hình cho vay du học.

9.4.2. Quy trình cho vay:

9.4.2.1. Nhận và kiểm tra hồ sơ đề nghị vay:

Cán bộ trực tiếp cho vay nhận hồ sơ đề nghị vay vốn của khách hàng gồm hồ sơ pháp lý, hồ sơ vay vốn, hồ sơ bảo đảm tiền vay và các hồ sơ khác có liên quan.

9.4.2.2. Thẩm định hồ sơ đề nghị vay vốn:

- Cán bộ trực tiếp cho vay tiến hành thẩm định trên cơ sở hồ sơ khách hàng cung cấp hoặc liên hệ trực tiếp với Cơ quan làm dịch vụ du học tại Việt Nam để tìm hiểu thông tin về việc du học của khách hàng. Nội dung thẩm định gồm:
 - o Đánh giá tính hợp lệ của Hồ sơ đề nghị vay vốn, sự phù hợp về nội dung và hình thức giữa các hồ sơ do khách hàng cung cấp đối chiếu với các quy định hiện hành có liên quan.
 - o Thẩm định năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự của khách hàng vay vốn.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay du học:	Trang	50

- o Thông qua hồ sơ vay vốn (số hộ khẩu hoặc các giấy tờ có liên quan khác như giấy chứng nhận đăng ký kết hôn/giấy khai sinh□) để kiểm tra mối quan hệ của người vay vốn với người đi du học.
 - o Xem xét việc đi học của người đi du học có hợp lệ không.
 - o Đánh giá cụ thể khả năng tài chính, nguồn thu nhập của khách hàng (trừ trường hợp vay vốn thế chấp bằng sổ tiết kiệm, kỳ phiếu, tín phiếu, trái phiếu Chính phủ, trái phiếu kho bạc hoặc các giấy tờ có giá khác do tổ chức tín dụng phát hành) và đối chiếu với nhu cầu vay, chi phí du học để tính toán nguồn thu, khả năng trả nợ của khách hàng.
 - o Thực hiện kiểm định, định giá tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh (nếu có): thực hiện theo quy trình quy định tại Mục 7 của cẩm nang tín dụng. Trường hợp vay vốn thế chấp bằng sổ tiết kiệm, kỳ phiếu, tín phiếu, trái phiếu Chính phủ, trái phiếu kho bạc hoặc các giấy tờ có giá khác do tổ chức tín dụng phát hành, thực hiện theo quy định về phong tỏa tài sản bảo đảm theo quy định tại Mục 8.5 của Cẩm Nang.
- Cán bộ trực tiếp cho vay lập tờ trình:gồm các nội dung tối thiểu sau:
- o Tên và địa chỉ khách hàng, nhân thân khách hàng.
 - o Số tiền vay.
 - o Mục đích và kế hoạch sử dụng tiền vay;
 - o Phương thức xin vay: giải ngân trực tiếp hay thông qua phát hành thẻ.
 - o Thời hạn vay.
 - o Lãi suất vay.
 - o Nguồn thu nhập hàng tháng để trả nợ, phân tích cụ thể để có cơ sở thực tế đánh giá (bao gồm các nguồn thu chính và nguồn thu bổ sung). Tuy nhiên việc xác định nguồn thu nhập (chủ yếu là lương) để đưa vào tờ trình chỉ có thể áp dụng đối với cán bộ làm việc trong các doanh nghiệp, công ty...thông qua bảng lương hoặc xác nhận của thủ trưởng đơn vị. Còn đối với các cá nhân, hộ dân buôn bán, người trực tiếp kinh doanh cần xác định nguồn thu ổn định thường xuyên.
 - o Tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh và giá trị tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh nợ vay.
 - o Đề xuất cho vay hay không cho vay và có lý do.
- Sau khi hoàn thành tờ trình và bộ hồ sơ khách hàng, Cán bộ trực tiếp cho vay chuyển hồ sơ cho Phụ trách bộ phận trực tiếp cho vay.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay du học:	Trang	51

- Phụ trách bộ phận trực tiếp cho vay kiểm tra và ghi ý kiến đánh giá về khách hàng và nêu rõ một trong các quan điểm sau: (i) đồng ý cho vay; (ii) đồng ý cho vay với điều kiện; (iii) yêu cầu thẩm định thêm; (iiii) từ chối cho vay và có lý do và trình lên Người quyết định cho vay. Trường hợp Phụ trách Bộ phận trực tiếp cho vay được ủy quyền quyết định cho vay thì Phụ trách Bộ phận trực tiếp cho vay ra quyết định cuối cùng.
- Người quyết định cho vay kiểm tra lại hồ sơ Bộ phận trực tiếp cho vay và nêu rõ quan điểm: (i) đồng ý cho vay; (ii) đồng ý cho vay với điều kiện; (iii) yêu cầu thẩm định thêm; (iiii) từ chối cho vay và có lý do.

9.4.2.3. Thủ tục ký Hợp đồng Tín dụng:

- Nếu đồng ý cho vay, trước khi ký Hợp đồng Tín dụng, chi nhánh cần lưu ý:
- Khách hàng xuất trình giấy tờ chứng minh đã nộp trước tối thiểu 30% chi phí du học. Tuy nhiên, có thể yêu cầu khách hàng phải xuất trình giấy tờ này trước khi giải ngân. (áp dụng đối với tài sản bảo đảm là bất động sản)
- Hộ chiếu và Visa (nếu có) của lưu học sinh (chi nhánh lưu bản sao).
- Sau đó ký Hợp đồng Thế chấp, cầm cố và Hợp đồng Tín dụng.

9.4.2.4. Thủ tục phát tiền vay:

- Nếu ký hợp đồng tín dụng trước khi có VISA, thì trước khi giải ngân, khách hàng phải xuất trình VISA (ngân hàng lưu bản phô tô) và các chứng từ chứng minh đã nộp tối thiểu 30% chi phí du học (nếu thế chấp bằng bất động sản. Để giải ngân, chi nhánh có thể thỏa thuận với khách hàng tiến hành giải ngân theo một trong các phương thức sau:
- Giải ngân theo thủ tục thông thường trên cơ sở yêu cầu thanh toán của phía nước ngoài:
 - o Khách hàng xuất trình giấy yêu cầu nộp tiền của phía nước ngoài, giấy phép của Ngân hàng Nhà nước (trong trường hợp phải xin phép), ký giấy nhận nợ, và các giấy tờ liên quan khác (nếu có).
 - o Ngân hàng sẽ giải ngân vào TK của khách hàng mở tại NHNT để khách hàng chuyển trả phía nước ngoài; hoặc NHNT chuyển trả trực tiếp cho phía nước ngoài trên cơ sở lệnh chuyển tiền của khách hàng.
- Giải ngân thông qua phát hành thẻ tín dụng. Trường hợp này, chi nhánh tiến hành như sau:
 - o Sau khi ký hợp đồng tín dụng cho vay du học và khách hàng đã có đủ hồ sơ giải ngân, Bộ phận trực tiếp cho vay có thông báo với Bộ phận thẻ để làm thủ tục phát hành thẻ tín dụng dùng để giải ngân.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay du học:	Trang	52

- o Chủ thẻ tín dụng gồm 1 chủ thẻ chính (người vay trong HĐTD) và 1 thẻ phụ (du học sinh).
- o Chi nhánh thoả thuận với chủ thẻ chính về hạn mức của thẻ tín dụng sao cho bảo đảm mức chi tiêu trong tháng (tiền học phí, tiền ở v.v.) cho lưu học sinh, nhưng đồng thời khống chế mức du nợ tích lũy không vượt giá trị vay của HĐTD.
- o Trước khi phát hành thẻ tín dụng này, khách hàng vay (chủ thẻ chính) phải cam kết nhận nợ vô điều kiện tất cả các khoản thanh toán phát sinh của thẻ tín dụng (tương tự trường hợp giải ngân bằng L/C). Định kỳ, chi nhánh thông báo mức dự nợ thực tế cho khách hàng. Có thể thoả thuận điều này ngay trong hợp đồng tín dụng.
- o Việc sử dụng và thanh toán qua thẻ tín dụng của chủ thẻ phụ tiến hành bình thường theo quy định thanh toán thẻ hiện nay. Đến kỳ thanh toán cuối tháng, trên cơ sở thông báo của Bộ phận thẻ (xem xét việc chi tiêu của thẻ đúng dùng để chi phí cho việc du học), Bộ phận trực tiếp cho vay tiến hành dùng nguồn từ tài khoản vay trả cho các khoản phát sinh của thẻ tín dụng trong tháng.
- o Thời điểm nhận nợ của khách hàng sẽ tính từ khi phát sinh số dư trên tài khoản vay.
- o Khi hết thời hạn giải ngân hoặc đã giải ngân hết giá trị hợp đồng tín dụng (bất cứ trường hợp nào đến trước) Bộ phận trực tiếp cho vay chịu trách nhiệm thông báo cho Bộ phận thẻ để tiến hành huỷ bỏ hiệu lực của thẻ tín dụng.

9.4.2.5. Kiểm soát vốn vay:

- Theo dõi việc sử dụng vốn vay của khách hàng thông qua các căn cứ phát tiền vay (giấy thông báo nộp tiền học□)
- Theo dõi tình hình trả nợ gốc, lãi của khách hàng: có đủ, đúng hạn không.
- Trong quá trình theo dõi, kiểm tra, nếu phát hiện những biến động bất lợi đến việc trả nợ của khách hàng như mất việc, không có lương□. (không áp dụng đối với trường hợp cho vay có bảo đảm bằng chứng từ có giá) thì cán bộ trực tiếp cho vay báo cáo Phụ trách Phòng để trình Người quyết định cho vay có biện pháp xử lý các phát sinh:
 - o Không tiếp tục cho giải ngân, thông báo với Bộ phận thẻ huỷ thẻ;
 - o Điều chỉnh kỳ hạn nợ; gia hạn nợ;
 - o Chuyển nợ quá hạn;
 - o Trả nợ trước hạn;

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay du học:	Trang	53

- o Miễn giảm lãi, xử lý nợ từ quỹ dự phòng rủi ro□.
- Kiểm tra tình hình tài sản bảo đảm: thực hiện theo Quy trình quy định tại Điểm 6.3 Mục 6 của Cẩm nang.

9.4.2.6. Quy trình điều chỉnh ký hạn nợ, gia hạn nợ:

Thực hiện theo Mục 6.3 của Cẩm Nang.

9.4.2.7. Quy trình thu nợ

- Do tính chất đặc thù của hình thức này là thời gian giải ngân kéo dài trong suốt quá trình học tập của du học sinh, nên việc thu nợ sẽ tiến hành ngay song song với thời hạn giải ngân (thời gian ân hạn theo thoả thuận).
- Kỳ hạn trả lãi, gốc cũng như số tiền gốc trả từng kỳ sẽ được xác định theo thoả thuận với khách hàng, tùy vào khả năng tài chính của khách hàng.
- Trường hợp tài sản bảo đảm là giấy tờ có giá thì đến hạn nếu khách hàng không trả, Bộ phận trực tiếp cho vay tiến hành các thủ tục trích tiền từ giấy tờ có giá quy định tại Mục 8.5 của Cẩm nang để thu nợ.

Trong quá trình thu nợ nếu khách hàng không thực hiện đúng các cam kết thì tùy theo mức độ vi phạm, Bộ phận trực tiếp cho vay xem xét tình người quyết định cho vay có cho tiếp tục giải ngân hay không và có thông báo với Bộ phận thẻ để hủy thẻ trong trường hợp không đồng ý tiếp tục giải ngân.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay có bảo đảm bằng sổ tiết kiệm, kỳ phiếu, tín phiếu, trái phiếu, chứng từ có giá khác:	Trang	54

9.5. Quy trình cho vay có bảo đảm bằng sổ tiết kiệm, kỳ phiếu, tín phiếu, trái phiếu, chứng từ có giá khác:

9.5.1. Quy định cụ thể:

9.5.1.1. Đối tượng vay vốn:

- Cá nhân, hộ gia đình Việt nam, nước ngoài;
- Các pháp nhân là: Doanh nghiệp nhà nước, hợp tác xã, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và các tổ chức khác có đủ các điều kiện quy định tại Điều 94 của Bộ Luật dân sự;
- Tổ hợp tác;
- Doanh nghiệp tư nhân;
- Công ty hợp danh.

9.5.1.2. Điều kiện vay vốn:

- Có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự và chịu trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật
- Mục đích sử dụng vốn vay hợp pháp.
- Thực hiện bảo đảm cho NHNT bằng tài sản là là Sổ tiết kiệm, kỳ phiếu, tín phiếu, trái phiếu kho bạc, trái phiếu chính phủ, các giấy tờ có giá do NHNT hoặc các tổ chức tín dụng khác phát hành (sau đây gọi chung là giấy tờ có giá).

9.5.1.3. Thời hạn cho vay:

Do Đơn vị trực tiếp cho vay và khách hàng thỏa thuận (trong giới hạn của thời hạn của giấy tờ có giá dùng bảo đảm tiền vay). Riêng đối với cá nhân nước ngoài, thời hạn cho vay không vượt quá thời hạn được phép sinh sống, hoạt động tại Việt Nam.

9.5.1.4. Lãi suất cho vay:

Áp dụng theo lãi suất cho vay do NHNT công bố trong từng thời kỳ.

9.5.2. Quy trình cho vay:

9.5.2.1. Quy trình xét duyệt cho vay:

- Nhận và kiểm tra hồ sơ tín dụng:

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Quy trình cho vay có bo đảm bằng sổ tiết kiệm, kỳ phiếu, tín phiếu, trái phiếu, chứng từ có giá khác:</i>	Trang	55

- + Hồ sơ pháp lý của khách hàng (áp dụng lần đầu khách hàng vay vốn hoặc khi có những thay đổi liên quan): theo quy định tại Điểm 6.1 Mục 6 của Cẩm nang
- + Hồ sơ vay vốn:
 - Đối với cá nhân, hộ gia đình: Hợp đồng tín dụng kèm đề nghị vay vốn/phương án trả nợ kèm giấy nhận nợ theo mẫu của NHNT;
 - Đối với các đối tượng khác: Giấy đề nghị vay vốn kèm phương án trả nợ;
 - Khách hàng cam kết uỷ quyền cho Đơn vị trực tiếp cho vay được tự động thu nợ từ tài sản cầm cố nếu khách hàng không trả được nợ kể cả khi giấy tờ có giá đó chưa đến hạn thanh toán.
 - Khách hàng cam kết chịu mọi thiệt hại do phá vỡ kỳ hạn của giấy tờ có giá dùng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay (nếu có);
- + Hồ sơ bảo đảm tiền vay:
 - Sổ tiết kiệm, tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu Chính phủ, trái phiếu kho bạc, các giấy tờ có giá khác do NHNT hoặc do các TCTD khác phát hành;
 - Xác nhận của nơi phát hành Giấy tờ có giá, sổ tiết kiệm, tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu kho bạc, trái phiếu Chính phủ, các giấy tờ có giá khác kèm giấy uỷ quyền rút tiền theo mẫu của NHNT (*áp dụng đối với giấy tờ có giá không phải do Đơn vị trực tiếp cho vay cho vay phát hành*).
- Thẩm định cho vay:
 - + Nội dung thẩm định:
 - Đánh giá tư cách pháp lý của khách hàng vay;
 - Đánh giá mục đích vay vốn của khách hàng vay có hợp pháp không;
 - Đánh giá tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh: Đây là nội dung quan trọng nhất trong quy trình cho vay này mà cán bộ trực tiếp cho vay cần lưu ý.
 - + Phương pháp thẩm định:

Thẩm định hồ sơ tài liệu do khách hàng cung cấp:

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay có bo đảm bằng sổ tiết kiệm, kỳ phiếu, tín phiếu, trái phiếu, chứng từ có giá khác:	Trang	56

- Cán bộ trực tiếp cho vay kiểm tra hồ sơ khách hàng về số lượng, tính hợp lý, hợp lệ, sự phù hợp về nội dung và hình thức giữa các hồ sơ do khách hàng cung cấp, đối chiếu với các quy định hiện hành.
- Thẩm định hồ sơ tài sản bảo đảm và phong tỏa tài sản bảo đảm:

Xác định giá trị tài sản bảo đảm: Có hai phương pháp tính:

Phương pháp 1: Giá trị tài sản bảo đảm chính bằng *số tiền gốc* ghi trên trái phiếu kho bạc, trái phiếu chính phủ, sổ tiết kiệm, tín phiếu, kỳ phiếu hoặc giấy tờ khác trị giá được bằng tiền do tổ chức tín dụng phát hành. (Đơn vị trực tiếp cho vay cần lưu ý thỏa thuận với khách hàng về việc khách hàng có được phép rút phần tiền lãi từ giấy tờ có giá do NHNT phát hành trong thời gian phong tỏa hay không. Thông thường chỉ nên thỏa thuận cho khách hàng rút trong trường hợp giấy tờ có giá đó do chính Bộ phận trực tiếp cho vay phát hành).

Phương pháp 2: Giá trị tài sản bảo đảm chính bằng *số tiền gốc cộng với số tiền lãi dự kiến thu được trong thời hạn dự kiến cho vay* được tính trên cơ sở lãi suất ghi trên trái phiếu kho bạc, trái phiếu chính phủ, sổ tiết kiệm, tín phiếu, kỳ phiếu hoặc giấy tờ khác trị giá được bằng tiền do tổ chức tín dụng phát hành.

Thẩm tra tính hợp lệ hợp pháp của tài sản bảo đảm:

- Nội dung cần kiểm tra cụ thể:
 - o Tên, địa chỉ, chứng minh thư nhân dân của người chủ sở hữu tài sản bảo đảm;
 - o Loại giấy tờ có giá;
 - o Ngày phát hành;
 - o Kỳ hạn;
 - o Số tiền;
 - o Chữ ký của người có thẩm quyền của Bộ phận NHNT phát hành;
- + Cách thức kiểm tra, phong tỏa tài sản bảo đảm:
 - Tài sản bảo đảm là sổ tiết kiệm, kỳ phiếu hoặc giấy tờ khác trị giá được bằng tiền do Đơn vị trực tiếp cho vay phát hành: chọn 1 trong 2 cách sau:

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	Quy trình cho vay có bo đảm bằng sổ tiết kiệm, kỳ phiếu, tín phiếu, trái phiếu, chứng từ có giá khác:	Trang	57

- o Cán bộ trực tiếp cho vay thực hiện kiểm tra các nội dung quy định trên sổ tiết kiệm, kỳ phiếu hoặc giấy tờ khác trị giá được bằng tiền xem có khớp đúng với hồ sơ lưu trên máy không. Sau khi kiểm tra thấy khớp đúng, tiến hành phong tỏa giấy tờ có giá đó.
- o Cán bộ trực tiếp cho vay tiến hành lấy xác nhận của Bộ phận phát hành của Đơn vị trực tiếp cho vay về các nội dung cần kiểm tra nêu trên và về việc đã thực hiện phong tỏa các giấy tờ đó.
- Tài sản bảo đảm là trái phiếu kho bạc, trái phiếu chính phủ, các giấy tờ trị giá được bằng tiền do các tổ chức tín dụng khác phát hành kể cả do Đơn vị trực tiếp cho vay khác phát hành:

Chi nhánh phải thực hiện thẩm tra lại xác nhận của nơi phát hành bằng cách thông báo và xin xác nhận của tổ chức phát hành (bằng đường văn bản hoặc trực tiếp tới nơi phát hành) về các nội dung sau: Các nội dung cần kiểm tra nêu trên; xác nhận đã thực hiện phong tỏa theo yêu cầu của NHNT; đồng ý việc trích số tiền từ giấy tờ có giá đó để trả cho Đơn vị trực tiếp cho vay.

- Sau khi kiểm tra, cán bộ trực tiếp cho vay trình Phụ trách Bộ phận trực tiếp cho vay và nêu rõ quan điểm: (i) đồng ý cho vay; (ii) từ chối cho vay.
- Phụ trách Bộ phận trực tiếp cho vay kiểm tra lại hồ sơ cán bộ trực tiếp cho vay và nêu rõ quan điểm: (i) đồng ý cho vay; (ii) từ chối cho vay và trình lên Người quyết định cho vay. Trường hợp Phụ trách Bộ phận trực tiếp cho vay được ủy quyền quyết định cho vay thì Phụ trách Bộ phận trực tiếp cho vay ra quyết định cuối cùng.
- Người quyết định cho vay kiểm tra lại hồ sơ Bộ phận trực tiếp cho vay và nêu rõ quan điểm: (i) đồng ý cho vay; (ii) từ chối cho vay.

9.5.2.2. Quy trình phát tiền vay:

- Trên cơ sở hợp đồng tín dụng đã ký, Chi nhánh tiến hành thực hiện phát tiền vay cho khách hàng.

9.5.2.3. Quy trình kiểm tra, giám sát việc sử dụng vốn vay, thu hồi nợ:

- Cán bộ trực tiếp cho vay chịu trách nhiệm theo dõi thời hạn trả nợ đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng để thu nợ.

Cẩm nang tín dụng		Phiên bản	1.0
Phần	Một số quy trình cho vay đặc biệt	Ngày	3/9/2004
Mục	<i>Quy trình cho vay có bảo đảm bằng sổ tiết kiệm, kỳ phiếu, tín phiếu, trái phiếu, chứng từ có giá khác:</i>	Trang	58

- Trường hợp đến hạn, khách hàng không trả, không có giấy đề nghị gia hạn, điều chỉnh kỳ hạn nợ, Cán bộ trực tiếp cho vay thực hiện như sau:
 - + Đối với tài sản bảo đảm là sổ tiết kiệm, kỳ phiếu hoặc giấy tờ khác trị giá được bằng tiền do Bộ phận trực tiếp cho vay của Đơn vị trực tiếp cho vay phát hành: Cán bộ trực tiếp trích tiền từ giấy tờ có giá đó để thu nợ;
 - + Đối với tài sản bảo đảm là sổ tiết kiệm, kỳ phiếu hoặc giấy tờ khác trị giá được bằng tiền do chi nhánh NHNT khác phát hành: Cán bộ trực tiếp cho vay trình Phụ trách Bộ phận trực tiếp cho vay đề yêu cầu chi nhánh NHNT phát hành trích tiền từ giấy tờ có giá đó để thu nợ.
 - + Đối với tài sản bảo đảm là trái phiếu kho bạc, trái phiếu chính phủ, các giấy tờ có giá được bằng tiền do các tổ chức tín dụng khác phát hành: Cán bộ trực tiếp cho vay báo cáo Phụ trách Bộ phận trực tiếp cho vay đề trình Người quyết định cho vay có công văn yêu cầu nơi phát hành trích số tiền từ giấy tờ có giá đó để trả nợ.
- Trường hợp đến hạn, khách hàng trả hết nợ gốc và lãi, cán bộ trực tiếp cho vay thực hiện các nội dung sau:
 - + Thực hiện giải tỏa hoặc thông báo cho nơi phát hành, Bộ phận phát hành của NHNT tiến hành dừng phong tỏa giấy tờ có giá đó;
 - + Bàn giao lại giấy tờ có giá cho khách hàng và có xác nhận của khách hàng đã nhận lại giấy tờ có giá.