



NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT
TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM

TẬP HUẤN TÍN DỤNG

Năm 2008

1/ Quy định về bảo đảm tiền vay theo Quyết định số **1300/QĐ-HĐQT-TD**Ho ngày 03 tháng 12 năm 2007.

2/ Quy định về bảo lãnh ngân hàng theo Quyết định số **398/QĐ-HĐQT-TD** ngày 02 tháng 5 năm 2007.

3/ Quy định về chiết khấu, tái chiết khấu công cụ chuyển nhượng theo Quyết định số **757/QĐ-HĐQT-TD**Ho ngày 24 tháng 7 năm 2007.

4/ Quy định về chiết khấu, tái chiết khấu giấy tờ có giá theo Quyết định số **758/QĐ-HĐQT-TD**Ho ngày 24 tháng 7 năm 2007.

5/ Quy định mua, bán nợ của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo Quyết định số **630/QĐ-HĐQT-TD** ngày 20/6/2007.

6/ Công văn số **1370/NHNo-TD** ngày 21/5/2007 “Hướng dẫn cho khách hàng vay để đầu tư trực tiếp ra nước ngoài”.

7/ Công văn số **1410/NHNo-TD** ngày 23/5/2007 “Hướng dẫn cho vay người lao động đi làm việc ở nước ngoài”.

8/ Công văn số **1476/NHNo-TD** ngày 29/5/2007 “Hướng dẫn cho vay xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa, mua nhà ở và kinh doanh bất động sản”

9/ Quy định số **1406/NHNo-TD** ngày 23/5/2007 “ tiêu chí phân loại khách hàng trong hệ thống NHNo&PTNT Việt Nam”.

10/ Công văn số **2472/NHNo-TD**Ho ngày 09/8/2007 “Hướng dẫn cho vay mua cổ phần”.

11/ Công văn số **2473/NHNo-TD**Ho ngày 09/8/2007 “Hướng dẫn cho vay ứng trước tiền bán chứng khoán”.

I/ QUYẾT ĐỊNH SỐ 1300 /QĐ-HĐQT-TDHo:

1/ Căn cứ để ban hành:

- Bộ Luật Dân sự năm 2005 và quy định pháp luật khác có liên quan.

- Nghị định 163/NĐ-CP.

2/ Điều 2:

- Ngày hiệu lực của Quyết định.

- Sự thay thế QĐ300, QĐ 411.

3/ Điều 3:

- Tình kế thừa.

- Quyền được sửa đổi, bổ sung.

NỘI DUNG CỤ THỂ CỦA QUY ĐỊNH:

1/ Kết cấu Quy định:

Gồm 5 Phần, 85 Điều:

+ Phần I: Quy định chung: 7 Điều.

+ Phần II: Quy định cụ thể: 56 Điều.

+ Phần III: Xử lý TS cầm cố, thế chấp: 18 Điều.

+ Phần IV: Lưu giữ hồ sơ, báo cáo thống kê: 2 Điều.

+ Phần V: Điều khoản thi hành: 2 Điều.

2/ Vì sao NHNN không có T.Tư hướng dẫn?

3/ Các mẫu hợp đồng (từ mẫu....đến mẫu....được thuê công ty Luật Hưng Giang soạn thảo.

Phần I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng:

- Sở giao dịch, Chi nhánh có cho vay, bảo lãnh, cấp tín dụng khác.

- Khách hàng vay, người bảo lãnh.

Điều 2. Quyền lựa chọn, quyết định:

- Quyền lựa chọn các biện pháp bảo đảm.
- Cơ sở để lựa chọn, quyết định (tài sản, xếp loại khách hàng, biện pháp áp dụng, thoả thuận).
- Tự chịu trách nhiệm.

Điều 3. Giải thích từ ngữ:

a/ Quyền tài sản là gì?

- + Trị giá được bằng tiền.
- + Có thể chuyển giao trong giao dịch dân sự.
- + Gồm: quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp, quyền chuyển giao công nghệ.....

Thí dụ:.....

b/ Thế nào là được phép giao dịch:

- Không bị cấm giao dịch
- Tại thời điểm xác lập giao dịch.

c/ Tài sản không có tranh chấp:

- Thời điểm xác định không có tranh chấp: Thời điểm xác lập giao dịch.

d/ Bên nhận bảo đảm ngay tình:

- Khái niệm.
- Thế nào là chiếm hữu có căn cứ pháp luật? (điều 183- Bộ Luật Dân sự).
- Thế nào là chiếm hữu không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình? (điều 189- Bộ Luật Dân sự).

Ví dụ 1: Ông A uỷ quyền cho ông B trông nom vườn cây lâu năm;

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

Thời hạn uỷ quyền: 02 năm.

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

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

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

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

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

Nhưng chị B không thông báo/ không nộp mà đưa cho mẹ giữ =>

chiếm hữu không có căn cứ pháp luật.

Bà mẹ chị B đem cầm cố vay NH => NH là bên nhận bảo đảm ngay tình.

đ/ Nghĩa vụ được bảo đảm:

- + Là một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ dân sự;
- + Là nghĩa vụ hiện tại hoặc nghĩa vụ tương lai;
- + Là nghĩa vụ có điều kiện.

Thế nào là nghĩa vụ trong tương lai?

(ký HĐTD, HĐBĐ năm 2007 nhưng 2008 giải ngân)

Thế nào là nghĩa vụ có điều kiện?

(cầm cố, thế chấp, bảo lãnh toàn bộ hay một phần cho nghĩa vụ trả nợ).

Điều 4. Tài sản bảo đảm:

- Không liệt kê, không phân loại các tài sản như QĐ300; lý do:

+ Các khái niệm về cầm cố, bảo lãnh của Bộ Luật Dân sự có sửa đổi;

+ Tạo sự linh hoạt cho các chi nhánh.

- Quy định về tài sản bảo đảm:

+ Do các bên thoả thuận;

+ Thuộc sở hữu của bên có nghĩa vụ/ thuộc sở hữu của người thứ ba;

+ Là tài sản hiện có/ hình thành trong tương lai.

Thế nào là tài sản hình thành trong tương lai?

=> đã có tại thời điểm giao kết HĐ nhưng chưa thuộc sở hữu của bên bảo đảm;

=> Sau thời điểm giao kết HĐ mới có và mới thuộc sở hữu của bên bảo đảm.

Ví dụ 1: Bảo đảm bằng dự án thủy điện

=> GCNQSDD - đã có;

=> Toàn bộ nhà máy - chỉ có khi đã hoàn thành được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

Ví dụ 2: Thế chấp bằng kho hàng hoá, vật tư => Khi giao kết HĐ đã có/ chưa có (nhưng đã có HĐ mua, bán);

=> Chỉ có và thuộc quyền của bên bảo đảm khi đã nhập kho, hạch toán sổ sách.

- Tài sản của DNNN.

- Tài sản bảo đảm là QSDD:

+ Điều kiện 1 (điểm a khoản 4.1):

* Trước 01/11/2007 => giấy tờ gì CM là đã nộp hồ sơ xin cấp

GCN;

=> Điều 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai quy định?

+ Điều kiện 5 (điểm đ khoản 4.1):

* Phù hợp với Điều 98-Nghị định 181/NĐ-CP (5 thời điểm cho 5 trường hợp).

+ Đất thuê trước và sau 01/7/2004.

- GDBĐ được giao kết hợp pháp và vấn đề kê biên của Tòa án.

Ví dụ 1: Cty A thế chấp cho NHNo một lô đất và đã công chứng, đăng ký GDBĐ. Cty A có tranh chấp kinh tế với Cty B => Tòa án xử Cty B thắng kiện, nhưng không được kê biên lô đất để thi hành án.

Ví dụ 2: Vợ chồng Ông A cùng ký HĐBĐ thế chấp cho NHNo một xe ô tô (TS chung), đã đăng ký GDBĐ. Sau đó Tòa án xử cho ly hôn và phân chia TS, nhưng không được kê biên xe ô tô đó.

Điều 5. Điều kiện của TSBĐ:

- Thuộc quyền sở hữu...
- Được phép giao dịch.
- Không có tranh chấp tại thời điểm giao kết HĐ.
- Mua bảo hiểm tài sản.
- Chịu trách nhiệm về tính hợp pháp của tài sản.

Điều 6. Xác định giá trị TSBĐ:

- Một tài sản bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ => thoả thuận:
 - + Giá trị TS nhỏ hơn tổng GT các nghĩa vụ;
 - + Bằng tổng GT các nghĩa vụ;
 - + Lớn hơn tổng GT các nghĩa vụ.

Ví dụ: GT khoản vay là 01 tỷ đồng. Có thể GTTSBĐ là 1,5 tỷ; có thể là 01 tỷ; có thể là 0,5 tỷ/bằng không (0).

- Thời điểm xác định GTTSBĐ => không áp dụng khi xử lý để thu nợ.

- GTTS là quyền SDD:

+ Điểm khác so với QĐ 411.

+ Điểm 4.1 Khoản 4 chỉ áp dụng đối với Hộ gia đình, cá nhân được giao đất nông nghiệp không thu tiền.

- Thoả thuận về GTTSBĐ/ Thuê tư vấn => cơ sở để thoả thuận (giá thị trường, giá nhà nước quy định, giá còn lại trên sổ sách...)

Ví dụ:

+ *Cổ phiếu:* Mệnh giá, thị giá, xu hướng TTCK - quan hệ cung cầu, thương hiệu doanh nghiệp...

+ *Trái phiếu:* Tổ chức phát hành, thời hạn thanh toán, mệnh giá, lãi suất, hình thức trả lãi.

+ *Phương tiện vận tải*: Năm SX, giá mua, thương hiệu doanh nghiệp, thời gian đã sử dụng - khấu hao, giá còn lại trên sổ sách...

+ *Giá trị quyền SDD*: Giá UBND tỉnh quy định, giá thị trường, mục đích sử dụng, lợi thế về vị trí, quy hoạch, kết cấu hạ tầng...

Lưu ý: Cần quan tâm đến sự thoả thuận của CBTD và khách hàng
=> hạn chế rủi ro về giá => xác định mức cho vay sai.

Điều 7. Mức cho vay tối đa:

- Mức cho vay tối đa bằng 75% GTTSBĐ.
- Cầm cố bằng CK, giấy tờ có giá.
- Đối với bộ CT xuất khẩu.

Lưu ý: Những sai lầm thường gặp khi xác định mức cho vay tối đa.

PHẦN II: NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 8. Bảo đảm bằng TS hình thành trong tương lai:

- Tài sản hình thành trong tương lai là:
 - + Tài sản chưa hiện hữu-chưa có thực;
 - + Đã có nhưng thuộc sở hữu của người khác (tài sản mua trả chậm, trả dần...).
- Quyền sở hữu của bên nhận thế chấp đối với TS hình thành trong tương lai.

Ví dụ: NHNo cho vay góp vốn mua ô tô, tàu biển...=> khi tài sản hình thành, NHNo có quyền sở hữu một phần ô tô, tàu biển tương ứng với số tiền vay.

- + Quyền xử lý tài sản chưa đăng ký quyền sở hữu.
- TS hình thành trong tương lai cần thoả mãn điều kiện gì thì được NHNo Việt Nam nhận làm bảo đảm?
- Rủi ro khi nhận tài sản hình thành trong tương lai => nguy cơ “*có mà không có*”.

Điều 9. Công chứng, chứng thực:

- Cần phân biệt công chứng, chứng thực với đăng ký GDBĐ (Điều 2 - Luật công chứng; Nghị định số 08/2000/NĐ-CP).
- Các trường hợp được thoả thuận.
- Các trường hợp bắt buộc:
 - + Quyền SDD của hộ gia đình, cá nhân;
 - + Đất trong khu CN, khu KT, khu CN cao;
 - + Thực hiện nhiều nghĩa vụ tại các TCTD.
 - + Đối với nhà ở => Luật Nhà ở.

- Ký và điểm chỉ văn bản công chứng (Điều 41 Luật Công chứng)
=> lưu ý vấn đề uỷ quyền thường gặp ở một số chi nhánh => HĐ bị vô hiệu.

- Nộp lệ phí.

Điều 10. Hiệu lực của GDBĐ:

- Hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp:
- + Có thoả thuận khác;
- + Cầm cố tài sản;
- + Thế chấp quyền SDD...
- + Pháp luật có quy định.

* Sự mâu thuẫn giữa quy định của điểm 1.3, 1.4 Điều này và Điều 388, Điều 405 của Bộ Luật Dân sự.

- Việc mô tả chung => ảnh hưởng đến hiệu lực?

Điều 11. Giá trị pháp lý đối với người thứ ba:

- Xác định thời điểm đăng ký GDBĐ: theo ngày tháng năm do cơ quan đăng ký ghi trong đơn yêu cầu .

- Giá trị pháp lý đối với người thứ ba: từ thời điểm đăng ký.

- Thay đổi 1 trong các bên tham gia GDBĐ.

Ví dụ 1:

- Cty A là đơn vị hạch toán phụ thuộc được TCty B uỷ quyền dùng dây chuyền MMTB thế chấp cho NHNo để vay vốn => cơ quan đăng ký ghi: “nhận đăng ký ngày 05/9/2007” => GDBĐ có giá trị pháp lý đối với TCty B (người thứ ba) từ 05/9/2007.

- Cty A sáp nhập vào Cty C thuộc TCty B/ được tách ra thành Cty độc lập lấy tên là Đ theo QĐ của TCty B (thay đổi một trong các bên tham gia GDBĐ) => khi có tranh chấp hoặc xử lý TS thì thời điểm xem xét giá trị pháp lý của GDBĐ vẫn là 05/9/2007.

Ví dụ 2: Ông A có căn hộ đang cho anh B thuê sau đó đem thế chấp vay vốn NHNo => có thông báo cho anh B; đăng ký GDBĐ ngày 10/9/2007 => GDBĐ có giá trị pháp lý đối với anh B từ 10/9/2007.

Ví dụ 3: Tháng 12/2007 NHNo bán 02 khoản nợ trên cho NHTMCP => thời điểm GDBĐ có giá trị pháp lý đối với NHTMCP vẫn là 05/9/2007 và 10/9/2007.

Điều 12. Đăng ký GDBĐ:

- Điểm khác biệt giữa Điều này và Điều 2 Nghị định 08/2000/NĐ-CP ngày 10/3/2000 => hiểu và thực hiện sẽ khác nhau.

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

dụng quy định của văn bản được ban hành sau”.

- Công chứng khác với đăng ký GDBĐ (nêu ở Điều 9).

- Trường hợp nào bắt buộc phải đăng ký GDBĐ/ trường hợp nào thoả thuận?

- Trường hợp nào vừa phải công chứng vừa phải đăng ký GDBĐ?

=> kết hợp Điều 9 và Điều 12.

- Trình tự và thủ tục:

+ Tại sao không nêu cụ thể các Thông tư?

+ Trình tự thế nào, đăng ký ở đâu?

- Lệ phí cho việc đăng ký GDBĐ => mức, ai chịu?

- Quyền lợi trong trường hợp GDBĐ có đăng ký => khoản 4 Điều

4 - ND163

=> Điều 325 - Bộ Luật Dân sự (Điều 6 - ND163).

Điều 13. TSBĐ không thuộc sở hữu của bên bảo đảm:

- Thế chấp TS không thuộc sở hữu của mình => chủ sở hữu có quyền đòi lại

+ Điều 256, 257 và 258 Bộ Luật Dân sự quy định gì?

* Điều 256 => đòi lại khi chiếm hữu, sử dụng, được lợi không có căn cứ pháp luật => thế nào là có căn cứ pháp luật (Điều 183-Bộ Luật Dân sự).

* Điều 257 => đòi lại động sản không phải đăng ký quyền sở hữu nhưng chiếm hữu ngay tình

Ví dụ 1: Ông A có quyền đòi lại sợi dây chuyền mẹ chị B đã cầm cố vay NHNo (thí dụ 2 Điều 3)=> đây là trường hợp HĐ không có đền bù.

Ví dụ 2: Cty A có nhà kho để chứa hàng. Cty B có hàng và thuê kho của Cty A để gửi => HĐ có đền bù.

Nhưng Cty A lại thế chấp kho hàng cho NHNo => Cty B có quyền đòi lại.

* Điều 258 => Quyền đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu nhưng chiếm hữu ngay tình.

Ví dụ 1: Ông A là chủ sở hữu một con tàu. Con ông A lấy các giấy tờ liên quan đem thế chấp vay NHNo, trên hồ sơ vay vốn và hồ sơ bảo đảm không có chữ ký của ông A => ông A phát hiện và có quyền đòi lại.

Ví dụ 2: NHNo bán đấu giá căn hộ của ông A do ông A không có khả năng thanh toán nợ và Ông B mua căn hộ do đấu giá thành công.

Sau đó ông C kiện ra toà và toà đã xử và tuyên án: ông B không phải trả lại nhà cho ông C.

- Tài sản mua trả chậm, trả dần, tài sản thuê có thời hạn từ một năm trở lên...

+ Bên bán có bảo lưu quyền sở hữu, bên cho thuê có thứ tự ưu tiên thanh toán cao nhất khi xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp:

* Tài sản mua trả chậm, trả dần, tài sản thuê từ 01 năm trở lên (MMTB, động sản khác không phải đăng ký quyền sở hữu);

* HĐ mua trả chậm, trả dần, HĐ thuê có đăng ký GDBĐ trong vòng 15 ngày kể từ ngày giao kết HĐ mua trả chậm, trả dần, HĐ thuê.

- Tổ chức cá nhân nhận bảo đảm bằng TS mua trả chậm, trả dần, TS thuê sau thời điểm đăng ký HĐ mua, HĐ thuê không được coi là bên nhận bảo đảm ngay tình.

Vấn đề đặt ra là: Khi nhận thế chấp bằng kho hàng, MMTB... được mua bán theo hình thức trả chậm, trả dần... cần lưu ý đến tính pháp lý (chiếm hữu không ngay tình) và trật tự ưu tiên (cao nhất) nhằm hạn chế rủi ro.

Điều 14. Bên bảo đảm là pháp nhân tổ chức lại:

- Các hình thức tổ chức lại: Cổ phần hoá; chuyển đổi, sáp nhập; giao, bán; chia tách doanh nghiệp.

- Bên bảo đảm thông báo cho bên nhận bảo đảm:

+ Thông báo bằng văn bản/ không bằng văn bản;

+ Thực trạng hiện nay và sự chủ động để có thông tin của CBTD.

- Phương pháp xử lý:

+ Thoả thuận về việc kế thừa;

+ Không thoả thuận được => yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn;

+ Hoặc thực hiện:

=> Nếu chia, tách pháp nhân => các pháp nhân mới đều phải chịu trách nhiệm;

=> Nếu hợp nhất, sáp nhập => Pháp nhân mới phải chịu trách nhiệm;

=> Nếu chuyển đổi, cổ phần hoá => Pháp nhân mới phải chịu trách nhiệm.

- Ký kết lại giao dịch đối với các HĐBĐ đã được xác lập trước khi tổ chức lại => không phải ký kết lại => nhưng có thể lập văn bản ghi nhận sự thay đổi.

- Đăng ký thay đổi => phải đăng ký trong thời hạn theo quy định.

Ví dụ: Cty A thế chấp quyền SĐĐ và đã đăng ký GDBĐ ngày 20/02/2003 => thời hạn đăng ký có hiệu lực 05 năm (đến 20/02/2008).

Tháng 12/2007 thực hiện CPH => trước 20/02/2008 phải đăng ký lại.

Điều 15. Quan hệ giữa HĐBĐ và HĐTD:

- HĐTD bị vô hiệu/bị huỷ bỏ/đơn phương chấm dứt (nhưng chưa giải ngân) => HĐBĐ chấm dứt.
- HĐTD bị vô hiệu/bị huỷ bỏ/ đơn phương chấm dứt (nhưng đã giải ngân một phần hoặc toàn bộ) => HĐBĐ không chấm dứt, trừ trường hợp có thoả thuận khác.
- HĐBB bị vô hiệu/bị huỷ bỏ/ đơn phương chấm dứt => không chấm dứt nghĩa vụ trả nợ, trừ trường hợp có thoả thuận khác.
- HĐBĐ không chấm dứt (trường hợp HĐTD đã giải ngân một phần hoặc toàn bộ) => NHNo có quyền xử lý TSBĐ để thu nợ.

Điều 16. Giữ Tài sản cầm cố:

- Khái niệm về cầm cố.
- Tài sản nào được nhận cầm cố?
- Sau chuyển giao, NHNo/ người thứ ba phải giữ TSCC.
- HĐ uỷ quyền giữ TS và trách nhiệm của NHNo theo Điều 332 Bộ Luật Dân sự (nghĩa vụ của bên nhận cầm cố).

Điều 17. Trách nhiệm của NHNo khi TSCC bị mất, hư hỏng...:

- TSCC có nguy cơ bị mất/ giảm sút giá trị => NHNo phải thông báo và yêu cầu cho biết cách, thời hạn giải quyết => hết thời hạn không trả lời => chủ động xử lý và yêu cầu thanh toán chi phí.

Ví dụ 1: NHNo cho ông A vay nhận cầm cố bằng cổ phiếu của CTCP Vinamilk (mãVNM-HOSE). Mức cho vay bằng 60% của thị giá và thoả thuận nếu thị giá giảm xuống còn 70% thị giá lúc cho vay, NHNo có quyền bán cổ phiếu để thu nợ.

Nhận thấy thị trường CK và cổ phiếu Vinamilk có nguy cơ giảm giá nghiêm trọng, NHNo thông báo và đề nghị ông A trong 10 ngày phải cho biết hướng giải quyết.

Sau 10 ngày ông A không có ý kiến, NHNo có quyền bán cổ phiếu để thu nợ và ông A phải thanh toán cho NHNo các chi phí (vì NHNo không có lỗi).

- Nếu TSCC bị mất, hư hỏng... do NHNo gây nên => phải bồi thường.
- Người thứ ba giữ => TSCC có nguy cơ bị mất, hư hỏng...=> NHNo và người thứ ba chịu trách nhiệm theo HĐ uỷ quyền.

Ví dụ 2: Nếu NHNo lưu ký cổ phiếu của Vinamilk tại Agriseco mà Agriseco làm mất, hư hỏng...=> NHNo và Agriseco xử lý trách nhiệm theo HĐ uỷ quyền.

- TSCC bị hao mòn tự nhiên => không xem xét trách nhiệm.

Điều 18. Trách nhiệm của NHNo trong trường hợp bán, trao đổi, cho thuê... TSCC:

- NHNo bán, trao đổi, cho thuê, cho mượn...TSCC trái với thoả thuận => chủ sở hữu TS có quyền đòi lại và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Ví dụ 1: Nếu trong HĐTD ông A và NHNo không có thoả thuận cho phép NHNo được bán cổ phiếu của Vinamilk (mặc dù có nguy cơ giảm giá) => ông A có quyền đòi lại cổ phiếu và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- Khách hàng không được đòi lại TSCC trong các trường hợp sau:

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

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

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

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

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

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

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

Điều 19. Quyền của NHNo khi nhận cầm cố vận đơn, thẻ TK, giấy tờ có giá:

- Vận đơn theo lệnh, vận đơn vô danh:

+ Vận đơn ghi rõ tên người nhận hàng là vận đơn đích danh;

+ Vận đơn ghi rõ người giao hàng hoặc những người do người giao hàng chỉ định sẽ phát lệnh trả hàng là vận đơn theo lệnh; Nếu không ghi rõ người phát lệnh trả hàng thì người giao hàng mặc nhiên là người có quyền trả hàng;

+ Vận đơn không ghi rõ tên người nhận hàng hoặc người phát lệnh trả hàng là vận đơn xuất trình-vô danh.

- NHNo nhận cầm cố vận đơn => có quyền đối với hàng hoá ghi trên vận đơn.

- Nhận cầm cố thẻ TK => có quyền yêu cầu tổ chức nhận TGTK phong toả tài khoản.

- Nhận cầm cố giấy tờ có giá => có quyền yêu cầu người phát hành/TT Lưu ký CK đảm bảo quyền giám sát giá trị TS của giấy tờ có giá => nếu vi phạm quyền giám sát theo cam kết phải bồi thường, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

Lưu ý: NHNo và người phát hành/TT lưu ký CK phải có thoả thuận bằng Văn bản về quyền giám sát.

Điều 20. Quyền của bên nhận thế chấp khi bên thế chấp bán, trao đổi...TSTC:

- Bên thế chấp bán, trao đổi...TSTC không phải là hàng hoá => không có sự đồng ý của NHNo => NHNo có quyền thu hồi TS, trừ trường hợp:

+ Bán, trao đổi...trước thời điểm ĐKGD và bên mua, bên nhận trao đổi TS ngay tình;

+ Mua, nhận trao đổi phương tiện giao thông cơ giới đã ĐKGD nhưng không mô tả chính xác số khung, số máy và mua, nhận trao đổi ngay tình.

Ví dụ 1: Ông A thế chấp cho NHNo một xe máy, khi lập HDBĐ ghi số khung C100MK- 6758943; số máy C100M-6758943 (nhưng chính xác phải là: số khung C100MK- 6758945; số máy C100M-6758945). Sau đó ông A bán chiếc xe cho ông B (ông B không biết và không thể biết ông A đã thế chấp cho NHNo - mua bán ngay tình).

Trường hợp này NHNo không thể thu hồi lại chiếc xe từ ông B mặc dù HDBĐ đã đăng ký GDBĐ.

- Nếu NHNo không thu hồi TSTC thì:

+ Các khoản tiền thu được;

+ Quyền yêu cầu thanh toán;

+ Tài sản khác

có được từ việc mua bán, trao đổi... đều trở thành TSTC thay thế cho số TS đã bán, trao đổi => NHNo yêu cầu khách hàng vay đăng ký thay đổi TSTC => thời điểm đăng ký GDBĐ không thay đổi.

Ví dụ 2: Cty A thế chấp 01 xe ô tô HYUNDAI, HDBĐ lập ngày 20/3/2007, ghi chính xác số khung và đã đăng ký GDBĐ ngày 25/3/2007 => Tháng 8/2007 Cty A báo mất giấy tờ xe và được cấp lại,

sau đó bán chiếc xe đó cho Cty B và mua một xe IFA.

NHNo có quyền thu hồi chiếc xe đã bán từ Cty B vì Cty A bán sau khi đăng ký GDBĐ và HĐBĐ đã ghi chính xác số khung, số máy.

Nếu không thu hồi thì chiếc xe mới mua là TSTC thay thế, NHNo yêu cầu Cty A đăng ký thay đổi TSTC (loại xe, số máy, số khung) => ngày đăng ký GDBĐ vẫn là 20/3/2007.

- Nếu bán, trao đổi:

+ TSTC là hàng hoá;) có sự đồng ý

+ TSTC khác;) của NHNo

+ Trước thời điểm đăng ký GDBĐ và bên mua, nhận ngay tình;

+ TSTC là phương tiện giao thông cơ giới đã đăng ký GDBĐ nhưng không ghi chính xác số khung, số máy.

=> thì bên mua, bên nhận trao đổi có quyền sở hữu đối với TS đó.

Điều 21. Quyền của bên cầm giữ TS đang được dùng để thế chấp:

- Quyền của bên cầm giữ tài sản theo khoản 2 Điều 416-Bộ Luật Dân sự:

+ Cầm giữ một phần hoặc toàn bộ TS;

+ Thu hoa lợi, lợi tức từ TS cầm giữ => bù trừ nghĩa vụ;

+ Yêu cầu bên có tài sản bị cầm giữ thanh toán chi phí cầm giữ.

Ví dụ 1: Cty A thế chấp cho NHNo kho hàng đang được gửi tại kho của Cty B (bên cầm giữ).

Cty B có quyền:

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

+ Thu hoa lợi, lợi tức (nếu có); Yêu cầu Cty A thanh toán chi phí bảo quản, giữ gìn trước khi thanh toán cho NHNo.

Ví dụ 2: Cty A vay vốn NHNo => Cty A nộp đơn xin tuyên bố phá sản => Tòa án đang thụ lý => TSTC do tổ quản lý TS cầm giữ => quyền của tổ quản lý TS được ưu tiên hơn so với quyền của NHNo.

Điều 22. Thế chấp quyền đòi nợ:

- Phân loại quyền đòi nợ:

+ Quyền đòi nợ đã có (bán hàng trả chậm, trả dần; đã ứng vốn XD công trình chưa thu hồi vốn từ chủ đầu tư...);

+ Quyền đòi nợ hình thành trong tương lai (quyền thu tiền của người mua đối với dự án đầu tư kinh doanh nhà ở, VP cho thuê; hình thành từ cam kết nguyên tắc - HĐ mua bán có kỳ hạn).

Ví dụ 1: Cty A vay đầu tư xây dựng nhà để bán theo hình thức trả chậm, nhưng không thế chấp bằng quyền SDD, công trình XD (TS hình thành trong tương lai) mà thế chấp bằng số tiền sẽ thu được (quyền đòi

nợ) từ người mua theo HĐ.

Ví dụ 2: Cty B xây dựng công trình K, nguồn thanh toán là vốn NSNN cấp trong KH năm 2008. Cty A thế chấp quyền đòi nợ từ NSNN để vay vốn thực hiện công trình.

Ví dụ 3: Cty A bán hàng cho Cty B, dùng HĐ mua bán và các giấy tờ liên quan để thế chấp vay vốn.

- Quyền và nghĩa vụ của NHNo.
- Quyền và nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ trả nợ.
- Điều kiện đối với quyền đòi nợ được NHNo nhận thế chấp:
 - + Xác định được giá trị cụ thể;
 - + Có cam kết về khả năng thanh toán của bên có quyền đòi nợ.
- Khi quyền đòi nợ được chuyển giao:
 - + Bên thế chấp (bên có quyền yêu cầu) phải thông báo bằng văn bản cho bên có nghĩa vụ biết => không cần có sự đồng ý của bên có nghĩa vụ.
 - + Bên nhận thế chấp (bên thế quyền) trở thành bên có quyền yêu cầu.
 - + Khi đã thế chấp thì thứ tự ưu tiên trước hết thuộc về bên nhận thế chấp tính từ ngày đăng ký GDBĐ.

Điều 23. Thế chấp bằng nhà ở:

- Được thế chấp để vay nhiều lần/ nhiều khoản => giá trị nhà ở > tổng giá trị các nghĩa vụ trả nợ;

=> chỉ được thế chấp vay tại một TCTD.

- Thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung:

+ Các hình thức sở hữu chung:

- * Sở hữu chung hợp nhất;
- * Sở hữu chung của vợ chồng;
- * Sở hữu chung theo phần.

Căn hộ khu chung cư thuộc sở hữu riêng của từng gia đình (sở hữu chung hợp nhất/sở hữu chung của vợ chồng) hoặc của cá nhân.

+ Thế chấp bằng nhà ở nhưng đang cho thuê => Điều 25.

Điều 24. Cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp:

- Tài sản đã thế chấp => cho thuê, cho mượn nhưng không thông báo cho bên thuê, bên mượn biết => có thiệt hại => chủ sở hữu TS phải bồi thường.

- Bên nhận thế chấp xử lý TSTC để thu hồi nợ => hợp đồng thuê, mượn TS cũng chấm dứt => bên thuê, bên mượn phải giao TS cho bên nhận thế chấp, trừ trường hợp 3 bên có thoả thuận khác.

Điều 25. Thế chấp tài sản đang cho thuê:

- Cần phân biệt sự khác nhau giữa quy định của Điều 24 và Điều này:

+ Điều 24: Thế chấp trước cho thuê, cho mượn sau;

+ Điều 25: Tài sản cho thuê trước, thế chấp sau.

- Trước khi thế chấp phải thông báo cho bên nhận thế chấp biết => nếu TSTC bị xử lý để thu hồi nợ => bên thuê được tiếp tục thuê đến hết thời hạn theo HĐ, nếu không có thoả thuận khác.

Ví dụ 1: Ông A có 2 xe ô tô đã thế chấp cho NHNo, sau đó cho ông B thuê để chở VLXD.

* Ông A không thông báo cho ông B biết ô tô đã thế chấp để vay vốn => NHNo thu hồi ô tô để bán; ông B phải giao ô tô cho NHNo => HĐ thuê chấm dứt => ông B bị thiệt hại => ông A phải bồi thường.

* Ông A có thông báo cho ông B biết ô tô đã thế chấp để vay vốn => NHNo thu hồi ô tô để bán; ông B phải giao ô tô cho NHNo => HĐ thuê chấm dứt.

Ví dụ 2: Ông A có căn hộ đang cho ông B thuê, theo HĐ là 03 năm (từ 5/2005 - 5/2008) => Đến 7/2007 thế chấp cho NHNo.

* Ông A phải thông báo cho NHNo biết căn hộ đang cho thuê;

* Đến 12/2007 do ông A không trả được nợ NHNo xử lý căn hộ để thu hồi nợ => ông B được tiếp tục thuê đến 5/2008, nếu ông A, ông B, NHNo không có thoả thuận khác.

Điều 26. Trách nhiệm của bên thế chấp/ người thứ ba giữ TSTC:

- TSTC bị mất, hư hỏng, mất/giảm sút giá trị => bên thế chấp phải thông báo cho NHNo và sửa chữa, bổ sung, thay thế TS khác có giá trị tương đương/bổ sung, thay thế biện pháp bảo đảm khác.

- TSTC do người thứ ba giữ bị mất, hư hỏng, mất / giảm sút giá trị => bồi thường => số tiền bồi thường là TSTC.

- Nếu hao mòn tự nhiên, người thứ ba không phải bồi thường.

Điều 27. Giám sát, kiểm tra TSTC hình thành trong tương lai:

- Nghĩa vụ của bên thế chấp (tạo điều kiện, lập b/c tiến độ hình thành tài sản...)

- Quyền và nghĩa vụ của bên nhận thế chấp:

+ Chủ động và thường xuyên kiểm tra;

+ Xử lý các phát sinh và lập biên bản K.Tra.

Điều 28. Đầu tư vào tài sản:

- Bên nhận thế chấp không được hạn chế quyền đầu tư của bên thế chấp.

- Nếu đầu tư => dùng phần tăng thêm thế chấp cho bên thứ ba:

+ Phần tăng thêm tách được => không làm ảnh hưởng đến giá trị

TS đã thế chấp thì NHNo sẽ tách;

+ Phần tăng thêm không tách được => sẽ xử lý toàn bộ => khi phân chia thứ tự ưu tiên thanh toán giữa NHNo và bên thứ ba sẽ căn cứ thời điểm đăng ký GDBĐ.

Ví dụ 1: Cty A thế chấp cho NHNo 01 lô đất (giấy tờ hợp pháp; đã đăng ký GDBĐ) => Cty A có quyền XD hoặc cho Cty B xây dựng căn hộ cho thuê => không ảnh hưởng đến giá trị TSTC.

NHNo có quyền tách rời quyền SDD để xử lý.

Ví dụ 2: Ông A thế chấp cho NHNo một con tàu đánh cá 20 mã lực, sau đó ông B hùn vốn cùng ông A cải hoán thành tàu 30 mã lực và nhận thế chấp bằng chính phần tài sản tăng thêm.

NHNo không thể tách rời phần tăng thêm => phải xử lý toàn bộ và áp dụng trật tự ưu tiên thanh toán theo thời điểm đăng ký GDBĐ.

Điều 29. Giao lại giấy chứng nhận QSDĐ, giấy chứng nhận sở hữu tài sản:

- Giấy chứng nhận QSDĐ, tài sản có đăng ký quyền sở hữu => thế chấp cho nhiều TCTD => khi đăng ký GDBĐ phải giao lại giấy tờ đó cho người yêu cầu đăng ký để làm thủ tục đăng ký (trừ có thoả thuận khác).

- Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày hoàn thành đăng ký GDBĐ => người yêu cầu phải trả lại các TCTD (trừ có thoả thuận khác).

Ví dụ 1: Ông A thế chấp cho NHNo 01 lô đất, trị giá 20 tỷ đồng vay 5 tỷ đồng; nay có nhu cầu vay thêm 8 tỷ đồng và cùng thế chấp cho NHCT.

Ông A có quyền yêu cầu NHNo giao lại giấy chứng nhận QSDĐ để đi đăng ký GDBĐ, sau 05 ngày kể từ ngày đăng ký xong ông A phải giao lại cho NHNo.

Yêu cầu đặt ra là: Để hạn chế rủi ro, giữa NHNo và ông A phải lập biên bản giao nhận trước và sau khi đăng ký GDBĐ và có thoả thuận giữa NHNo, NHCT, ông A về việc giao cho một bên giữ giấy chứng nhận QSDĐ.

Ví dụ 2: Trường hợp đồng tài trợ, các TCTD thoả thuận giao NH đầu mỗi thực hiện đăng ký GDBĐ và chịu phí => chủ sở hữu tài sản phải giao giấy tờ liên quan cho NH đầu mỗi để thực hiện đăng ký, nhưng khi đăng ký xong không phải giao lại cho chủ sở hữu nếu không thoả thuận khác.

Mục III. Ký quỹ: Từ Điều 30 - Điều 37:

- Tự nghiên cứu => Lưu ý mấy vấn đề:

- + Trường hợp nào phải ký quỹ?
- + Tài sản ký quỹ, số lần ký quỹ => thoả thuận;
- + Đã ký quỹ là phải phong toả;
- + Mức ký quỹ => thoả thuận theo kết quả phân loại, xếp hạng khách hàng; hiệu quả dự án...

Điều 38. Điều kiện bảo lãnh:

- Sự cần thiết phải có Điều này trong khi NĐ 163 không có:
- + Khái niệm về bảo lãnh theo Bộ Luật Dân sự;
- + Quy định về điều kiện của người giám hộ theo Điều 60 Bộ Luật Dân sự;
- Điều kiện bảo lãnh theo quy định của NHNo:
 - + Có năng lực...
 - + Có tài sản thế chấp, cầm cố.
- * Theo Bộ Luật Dân sự: Khi bảo lãnh - cam kết thực hiện nghĩa vụ thay, bên thứ ba đã có tài sản nhưng cũng có thể chưa có tài sản, chỉ đến khi phải thực hiện nghĩa vụ, lúc đó mới cần phải có TSTC, TSCC
- * Đây là điểm khác với quy định của Bộ Luật Dân sự => Khả năng thu hồi vốn từ những bảo lãnh trong cho vay mía đường và các Tổng Cty bảo lãnh cho đơn vị thành viên => QĐ 300 đã phải có quy định này.
 - Bảo lãnh của TCTD và NSNN => theo Luật các TCTD và Luật NSNN.

Điều 39. Căn cứ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh:

- Khi đến hạn.....) không thực hiện hoặc
- Trước thời hạn...) thực hiện không đúng.
- Không có khả năng....

Lưu ý: Tại HĐ bảo lãnh phải có thoả thuận v/v bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ.

- Các trường hợp khác.

Điều 40. Thông báo về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh:

- Khi phát sinh căn cứ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh => NHNo phải thông báo cho bên bảo lãnh biết.
- Thông báo bằng văn bản => nêu rõ lý do.

Điều 41. Thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh:

- Thời hạn do các bên thoả thuận => phải ghi rõ trong HĐ.
- Nếu không thoả thuận => không vượt quá 30 ngày kể từ ngày được thông báo.

* Cơ sở để quy định 30 ngày trong khi NĐ 163 không quy định.

* Để khắc phục trường hợp bên bảo lãnh nêu lý do không nhận được thông báo => Văn bản thông báo phải được ký nhận.

Điều 42. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, nghĩa vụ của bên được bảo lãnh đối với NHNo:

- Văn bản bảo lãnh (trong trường hợp bảo lãnh nhưng chưa có TSTC, TSCC - chỉ là cam kết) có thể xác lập (đăng ký) GDBĐ => thoả thuận.

- Trường hợp bảo lãnh bằng TSTC, TSCC/ khi phát sinh nghĩa vụ => bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản => có thể xác lập HĐ thế chấp, cầm cố và đăng ký GDBĐ theo quy định.

Ví dụ: HĐND tỉnh có nghị quyết cho phép Chủ tịch UBND tỉnh phát hành văn bản bảo lãnh cho Cty A vay NHNo 20 tỷ đồng và được cam kết trả nợ thay bằng nguồn NSNN nếu Cty A không có khả năng trả nợ.

Văn bản bảo lãnh này có thể đăng ký GDBĐ nếu có thoả thuận.

Khi Cty A không có khả năng trả nợ, theo yêu cầu của NHNo, UBND đồng ý thế chấp/cầm cố bằng tài sản (giấy chứng nhận QSDĐ,...) => phải lập HĐ thế chấp/cầm cố và đăng ký GDBĐ theo quy định.

Điều 42. Quyền yêu cầu hoàn trả của bên bảo lãnh:

- Khi đã thực hiện nghĩa vụ thay bảo lãnh => bên bảo lãnh thông báo cho bên được bảo lãnh.

- Nếu không thông báo => bên được bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ => bên bảo lãnh không có quyền yêu cầu bên được bảo lãnh hoàn trả mà chỉ có quyền yêu cầu NHNo hoàn trả.

Điều 43. Quyền của bên nhận bảo lãnh:

- Xử lý tài sản của bên bảo lãnh => NĐ 163 không có quy định này.

- Yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp...

- Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật.

* Điều 365 Bộ Luật Dân sự:

+ Nhiều người cùng bảo lãnh một nghĩa vụ => NHNo có quyền yêu cầu bất cứ ai thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thay, trừ trường hợp bảo lãnh theo phần độc lập.

+ Người đã thực hiện thay toàn bộ nghĩa vụ có quyền yêu cầu những người bảo lãnh còn lại thực hiện nghĩa vụ đối với mình.

Điều 46. Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong trường hợp bên bảo

lãnh là doanh nghiệp bị phá sản, bên bảo lãnh là cá nhân đã chết hoặc bị Tòa án tuyên bố đã chết:

- Trường hợp doanh nghiệp bị phá sản:

+ Nếu nghĩa vụ bảo lãnh phát sinh => doanh nghiệp phải thực hiện => không thực hiện đủ => NHNo yêu cầu bên được bảo lãnh thực hiện tiếp;

+ Nếu nghĩa vụ bảo lãnh chưa phát sinh => bên được bảo lãnh phải thay thế biện pháp bảo đảm khác.

Ví dụ 1: Cty A bảo lãnh cho Cty B vay vốn NHNo, thời hạn trả nợ cuối cùng là tháng 10/2007 => tháng 12/2007 Cty A nộp đơn, Tòa án đang thụ lý nhưng chưa xử.

Đến tháng 10/2007, Cty A phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, nhưng toàn bộ tài sản của Cty do tổ quản lý tài sản thu giữ (theo quy định của Luật phá sản) => chưa thực hiện được.

Khi Tòa án đã tuyên, nghĩa vụ bảo lãnh được thực hiện => nếu không đủ => Bên được bảo lãnh thực hiện tiếp.

Ví dụ 2: Cũng Cty A trên, nếu tháng 7/2007 nộp đơn và Tòa án đang thụ lý => nghĩa vụ bảo lãnh chưa phát sinh => bên được bảo lãnh phải thay thế biện pháp bảo đảm (trừ trường hợp có thỏa thuận khác).

- Trường hợp cá nhân chết hoặc Tòa án tuyên bố đã chết:

+ Cá nhân trực tiếp thực hiện nghĩa vụ và đã chết => nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt;

+ Nghĩa vụ bảo lãnh liên đới người khác => nghĩa vụ bảo lãnh chưa chấm dứt => người thừa kế di sản phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thay cho bên bảo lãnh và được hưởng các quyền đối với bên được bảo lãnh.

Ví dụ: Ông A bảo lãnh cho ông B vay vốn NHNo; Ông A bị tai nạn và chết => con ông A được thừa kế di sản (theo di chúc/theo pháp luật) => con ông A phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thay bố (Điều 637 Bộ luật Dân sự).

- Không được từ chối nhận di sản để trốn nghĩa vụ bảo lãnh (Điều 642 Bộ luật Dân sự).

Điều 47. Cho vay không có bảo đảm bằng tài sản theo quy định của Chính phủ:

- Đối tượng (hộ nông dân, XK lao động...)

- Các hướng dẫn của NHNo (QĐ 67, CV 1410...).

Điều 48. Cho vay không có bảo đảm bằng tài sản theo quy định của NHNo:

- Điều kiện:

- + Sử dụng vốn hiệu quả...;
- + Có dự án đầu tư...;
- + Có khả năng tài chính...;
- + Được xếp hạng tín nhiệm...

- Thoả thuận bên thứ ba trả nợ thay => Thoả thuận trước/ sau khi cho vay.

* Các HĐ ký kết với DN thực hiện XK lao động (Nghệ An, Thanh Hoá...).

Mục VI. Tín chấp: Từ Điều 49 - Điều 55:

- Tự nghiên cứu => Lưu ý mấy vấn đề:

+ Sự cần thiết vẫn phải có quy định trong mục này.

+ Khoản 1 Điều 54 => NHNo có quyền không cho vay có bảo đảm bằng tín chấp của tổ chức CT-XH.

Điều 56. Hợp đồng bảo đảm:

- Phải lập thành văn bản riêng.

+ Hợp đồng bảo đảm trong trường hợp cho vay cầm cố giấy tờ có giá

- HĐBD bị vô hiệu từng phần/ toàn bộ => không ảnh hưởng đến HĐTD => vẫn phải trả nợ, thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, bổ sung TSBD.

* HĐBD bị vô hiệu => khi các giao dịch dân sự vô hiệu (từ Điều 122 - Điều 138 Bộ Luật Dân sự).

* Mọi quan hệ giữa HĐ chính và phụ lục HĐ - HĐ phụ:

+ HĐ chính vô hiệu => phụ lục HĐ chấm dứt (trừ trường hợp có thoả thuận HĐ phụ được thay thế HĐ chính); nhưng không áp dụng đối với biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

+ HĐ phụ vô hiệu => HĐ chính không chấm dứt (trừ trường hợp có thoả thuận).

- Sửa đổi, bổ sung mẫu HĐBD theo yêu cầu của các cơ quan chức năng => Điểm 3.3 khoản 3 Mục I Thông tư Liên tịch số 04/2006/ TTLT-BTP-BTNMT.

Điều 57. Bộ hồ sơ bảo đảm tiền vay:

- Không liệt kê chi tiết như QĐ 300.

- Tùy từng trường hợp => áp dụng mẫu thích hợp.

- Đối với tài sản có mua bảo hiểm => Thông báo và thoả thuận với cơ quan bảo hiểm => phải bằng văn bản.

Điều 58. Giữ tài sản và giấy tờ của tài sản bảo đảm:

- Tài sản TC, BL là bất động sản => thoả thuận.

* Bất động sản có đăng ký quyền sở hữu/ giấy chứng nhận QSDĐ

=> NHNo phải giữ.

- Tài sản cầm cố => bên cầm cố phải giao tài sản, giấy tờ cho NHNo/người được NHNo uỷ quyền => lựa chọn biện pháp bảo đảm thích hợp.

* Biên bản giao nhận tài sản, giấy tờ liên quan.

* Hợp đồng uỷ quyền giữ tài sản.

Điều 59. Bán, chuyển đổi tài sản bảo đảm:

- Điều này quy định việc bán, chuyển đổi trong thời gian TC, CC, BL khác với việc bán để thu hồi vốn khi xử lý tài sản.

- Thoả thuận về chấp thuận cho bán, chuyển đổi phải được ghi trong HDBĐ.

- Khi đã chấp thuận => phải có biện pháp quản lý luồng tiền để thu hồi nợ.

Điều 60. Rút bớt, bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm:

- Rút bớt: do đã giảm dư nợ; NHNo chấp thuận cho vay một phần không có TSBĐ.

- Bổ sung: do TSBĐ bị mất, hư hỏng, có nguy cơ giảm sút giá trị, mất giá trị; bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản; theo yêu cầu của NHNo...

- Thay thế: thoả thuận giữa NHNo và bên bảo đảm, bảo lãnh.

- Điều kiện: Giá trị TSBĐ lớn hơn, bằng hoặc nhỏ hơn giá trị khoản vay theo quy định.

Ví dụ: + Nếu thế chấp bằng nhà ở thì khi thay thế, giá trị nhà ở mới nhất thiết phải lớn hơn giá trị khoản vay.

+ Nếu là khách hàng được xếp loại AA và dư nợ cho vay 100 tỷ đồng có 30 tỷ đồng không có TSBĐ => khi rút bớt, thay thế => đảm bảo giá trị TSBĐ có tỷ lệ tương ứng 70 tỷ đồng.

+ NHNo cho vay 100 tỷ có bảo đảm bằng 03 tài sản trị giá 150 tỷ => quan hệ tín dụng có uy tín, trả được 100 tỷ => NHNo cho rút bớt, chỉ còn 01 tài sản trị giá 30 tỷ.

Điều 61. Khai thác công dụng và hưởng lợi tức từ TSBĐ:

- Những TSTC, BL đương nhiên được khai thác công dụng (trực tiếp sử dụng, cho thuê, cho mượn) và hưởng lợi tức: ô tô, tàu thuyền, MMTB..., nếu không có thoả thuận cấm.

- TSTC, BL có thoả thuận cấm và TSCC => không được khai thác, không được hưởng lợi tức.

- Biện pháp quản lý khi khách hàng khai thác tài sản:

+ Thoả thuận thời gian, không gian, địa điểm... được khai thác; các biện pháp kiểm tra.

- + Phân chia, sử dụng lợi tức;
- + Bổ sung, thay thế TSBĐ nếu việc khai thác có nguy cơ làm hư hỏng, mất, giảm sút giá trị.

Điều 62: Mã tài sản bảo đảm:

- Mã tài sản : + Được cấp cho từng loại tài sản;
- + Cấp ngay khi lập HĐBĐ;
- + Phải liên kết với mã khách hàng...

Ví dụ:

Điều 63: Đăng ký, quản lý và khai thác thông tin TSBĐ:

- Đăng ký thông tin khi nhận hoặc giải chấp:
 - + Loại tài sản;
 - + Mã tài sản;
 - + Giá trị tài sản;
 - + Ngày nhận/ giải chấp....
- Quản lý và khai thác thông tin:

PHẦN III:
XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM
TRONG CÀM CỐ, THẾ CHẤP

Điều 64: Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm:

- Đến hạn, bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng.
- Bên có nghĩa vụ phải thực hiện trước thời hạn do vi phạm hoặc theo quy định của pháp luật.

Ví dụ: Cty A có 5 khoản vay; có một khoản quá hạn lâu ngày, phải xử lý TSBĐ. 04 khoản có thời hạn đến 12/ 2010.

Tháng 8/2008, Cty có Quyết định giải thế/phá sản => theo quy định của pháp luật: 4 khoản vay chưa đến hạn đều được coi là đến hạn và phải xử lý TSBĐ.

- Pháp luật quy định phải xử lý để thực hiện nghĩa vụ khác.

Ví dụ 1: Cty A thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Theo quyết định thu hồi đất của Nhà nước => NHNo phải xử lý TSBĐ.

Ví dụ 2: Ông B thế chấp quyền sử dụng đất => ông C khởi kiện ông A (do lấn chiếm/do không thanh toán đúng hạn) => Tòa án xử, buộc NHNo phải xử lý TSBĐ => trả lại đất/tiền cho ông C.

- Các trường hợp khác.

Điều 65: Xử lý tài sản trong trường hợp doanh nghiệp bị phá sản:

- Quy định của Luật Phá sản (Điều 9-Tổ quản lý, thanh lý tài sản; Điều 35-Xử lý các khoản nợ được bảo đảm bằng TSTC, CC).

- Bên bảo đảm là người thứ ba bị phá sản:
- + Nghĩa vụ trả nợ đã đến hạn => xử lý theo Luật phá sản.
- + Nghĩa vụ trả nợ chưa đến hạn => xử lý theo thoả thuận/ theo Luật phá sản (nếu không có thoả thuận).

Ví dụ: - Cty A nộp đơn yêu cầu và Toà án mở thủ tục phá sản => thành lập tổ quản lý, thanh lý tài sản (có một đại diện chủ nợ) để kiểm kê; giám sát, kiểm tra việc sử dụng của Cty; lập danh sách chủ nợ; lập phương án phân chia theo QĐ của Thẩm phán...

- QĐ mở thủ tục phá sản được đăng báo ba số liên tiếp, thông báo cho các chủ nợ.

- Trong vòng 60 ngày kể từ ngày cuối cùng đăng báo => các chủ nợ phải gửi giấy đòi nợ cho Toà án (tổng số nợ, nợ đến hạn, chưa đến hạn, có bảo đảm, không có bảo đảm, các giấy tờ liên quan) => vượt 60 ngày không gửi => coi như từ bỏ quyền đòi nợ.

Điều 66. Nguyên tắc xử lý TSBĐ:

- TS được dùng để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ => xử lý theo thoả thuận/ bán đấu giá.

- TS được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ => xử lý theo thoả thuận của các bên/ bán đấu giá.

- Khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

- Người xử lý TSBĐ là NHNo hoặc người được NHNo uỷ quyền.

- Xử lý TSBĐ không là hoạt động kinh doanh tài sản => không phải nộp thuế doanh thu.

Điều 67. Các phương thức xử lý TSBĐ

- Bán TSBĐ => thành lập Hội đồng.

- Nhận TSBĐ thay thế cho nghĩa vụ trả nợ (xiết nợ) => Nơi nhận xiết nợ phải có phương án gửi HĐQT và chỉ thực hiện khi có phê duyệt.

- Nhận tài sản/ tiền từ người thứ ba khi nhận thế chấp bằng quyền đòi nợ.

- Các phương thức khác.

- Phương thức xử lý TSBĐ phải được thoả thuận và ghi trong HĐBĐ => Mẫu HĐ (Điều 56).

Điều 68. Nghĩa vụ của người xử lý TSBĐ trong trường hợp một TS dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ trả nợ:

- Thông báo cho các bên biết.

- Thực hiện xử lý TSBĐ.

- Phân chia, thanh toán theo thứ tự ưu tiên thanh toán.

Điều 69. Thông báo về việc xử lý TSBĐ trong trường hợp một TS dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ trả nợ:

- Thông báo bằng văn bản cho các bên:
 - + Lý do xử lý TSBĐ;
 - + Nghĩa vụ được bảo đảm;
 - + Mô tả TSBĐ;
 - + Phương thức, thời gian, địa điểm xử lý TSBĐ.
- Đối với TSBĐ có nguy cơ bị mất giá hoặc giảm sút giá trị/ quyền đòi nợ/ giấy tờ có giá/ thẻ tiết kiệm/ vận đơn => người có quyền xử lý phải xử lý ngay => thông báo sau.
 - Người xử lý không thông báo => gây thiệt hại cho các bên => phải bồi thường.

Điều 70. Thời hạn xử lý TSBĐ:

- Do các bên thoả thuận.
- Người có quyền xử lý quyết định:
 - + Không trước 07 ngày đối với động sản;
 - + Không trước 15 ngày đối với bất động sản.

kể từ ngày thông báo v/v xử lý TSBĐ, trừ trường hợp TSBĐ có nguy cơ bị mất giá hoặc giảm sút giá trị/ quyền đòi nợ/ giấy tờ có giá/ thẻ tiết kiệm/ vận đơn.

* Vấn đề quan tâm: Văn bản thông báo v/v xử lý TSBĐ có phải đăng ký không? => Khoản 1 Điều 2 Nghị định 08/2000/NĐ-CP và khoản 1 Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP.

Điều 71. Thu giữ TSBĐ để xử lý:

- Bên có quyền xử lý phải thông báo cho bên giữ TSBĐ:
 - + Lý do xử lý;
 - + Thời gian bàn giao TSBĐ.
 - + Quyền và nghĩa vụ các bên (bên nhận bảo đảm; bên bảo đảm; bên bảo lãnh).

Văn bản thông báo không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội;

- Bên giữ TSBĐ phải giao TS cho bên ra thông báo; chịu chi phí hợp lý, cần thiết cho việc thu giữ TS. Nếu không giao/ cản trở phải bồi thường.

- Quyền yêu cầu UBND xã, phường, cơ quan Công an áp dụng các biện pháp theo quy định.

Điều 72. Quyền và nghĩa vụ của NHNo trong thời gian chờ xử lý TSBĐ:

- TSBĐ do tổ quản lý TS thu giữ khi DN bị phá sản => tuân thủ

quy định của Tòa án.

- TSBĐ do NHNo thu giữ:

+ NHNo/ bên bảo đảm/ bên thứ ba khai thác, sử dụng theo tính năng, công dụng.

+ Nếu uỷ quyền => phải bằng văn bản.

+ Hoa lợi, lợi tức thu được phải hạch toán riêng => trừ chi phí, còn lại thu nợ.

Điều 73. Xử lý TSBĐ là động sản trong trường hợp không có thoả thuận về phương thức xử lý:

- Nếu không có thoả thuận => phải đấu giá.

- Nếu xác định được giá cụ thể, rõ ràng trên thị trường => bán theo giá thị trường (không đấu giá) => phải thông báo cho các bên.

Ví dụ: Giấy tờ có giá/ thẻ tiết kiệm/ vận đơn, vàng, bạc => có mệnh giá; có giá thị trường => không đấu giá.

Điều 74. Xử lý tài sản là quyền đòi nợ:

- Bên nhận bảo đảm có quyền yêu cầu người có nghĩa vụ trả nợ => chuyển giao tiền / tài sản khác cho mình/ người được uỷ quyền.

Ví dụ: Cty B nợ ông A 02 tỷ đồng. Ông A thế chấp cho chi nhánh K.

Đến hạn chi nhánh K có quyền yêu cầu Cty B trả nợ bằng tiền / tài sản khác cho mình hoặc chi nhánh H theo uỷ quyền.

- Cty B có quyền yêu cầu chi nhánh K chứng minh quyền đòi nợ (khoản 1 và 3.2 Điều 22).

- NHNo đồng thời là người có nghĩa vụ trả nợ => bù trừ

Ví dụ: Cty B nợ ông A 02 tỷ đồng. Ông A thế chấp cho chi nhánh K. Sau đó phát sinh khoản nợ của chi nhánh K với Cty B là 1,5 tỷ đồng => chi nhánh K sẽ thực hiện bù trừ (2 tỷ -1,5 tỷ).

Điều 75. Xử lý TSBĐ là giấy tờ có giá, vận đơn, thẻ tiết kiệm:

- Trái phiếu, cổ phiếu, hối phiếu, giấy tờ có giá khác, thẻ tiết kiệm => theo quy định phát hành.

- Vận đơn => bên nhận cầm cố xuất trình để chiếm hữu hàng hoá, bán theo giá thị trường.

+ Bên giữ hàng hoá không giao hàng hoá => thiệt hại, phải bồi thường.

- NHNo đồng thời là người có nghĩa vụ trả nợ => bù trừ

Điều 76. Xử lý TSBĐ là quyền SDD, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp không có thoả thuận về phương thức xử lý:

- Về nguyên tắc trong HĐ phải ghi rõ phương thức xử lý.

- Nếu không ghi => bán đấu giá.
- Chỉ thể chấp TS trên đất, không thể chấp QSDĐ => người mua, người nhận TS được tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với QSDĐ

Ví dụ: Cty A thế chấp nhà xưởng, MMTB trên 10 ha đất thuê trong thời gian 50 năm (đã thuê 20 năm). NHNo xử lý TSTC (thu hồi MMTB để bán và sử dụng nhà xưởng để cho thuê) => Quyền và nghĩa vụ về QSDĐ trong 30 năm còn lại NHNo phải thực hiện.

Điều 77. Xác định thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai:

- Nghĩa vụ trong tương lai là nghĩa vụ chưa có tại thời điểm giao kết HĐBĐ

Ví dụ 1: Ngày 20/10/2007 các NHTM ký HĐTD và HĐ đồng tài trợ NM thủy điện A. Trong HĐTD nêu rõ: Từ tháng 6/2008 sẽ bắt đầu giải ngân khoản vay đầu tiên => nghĩa vụ trả nợ chỉ có khi đã giải ngân.

Ví dụ 2: NHNo ký HĐTD cho Cty B vay 100 triệu USD theo phương thức hạn mức tín dụng dự phòng với điều kiện có TCTS => nghĩa vụ trả nợ chỉ có khi đã giải ngân.

- Thứ tự ưu tiên thanh toán theo thứ tự đăng ký GDBĐ không phụ thuộc thời điểm xác lập giao dịch dân sự...

Ví dụ: Cty A thế chấp cho NHCT một lô đất 15 ha trị giá 100 tỷ đồng; đăng ký GDBĐ ngày 25/9/2007, đến 25/12/2007 giải ngân 20 tỷ đồng.

Sau đó Cty A lại thế chấp cho NHNo vay 30 tỷ đồng và đăng ký GDBĐ ngày 20/10/2007, giải ngân ngày 20/11/2007.

Khi xử lý TSTC => thứ tự ưu tiên thanh toán trước hết được dành cho NHCT.

Điều 78. Chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng TSBD:

- Thời điểm chuyển quyền sở hữu theo điều 439 Bộ Luật Dân sự:
 - + Tài sản không phải đăng ký quyền sở hữu => có hiệu lực từ thời điểm chuyển giao TS (trừ có thoả thuận khác).
 - + Tài sản phải đăng ký quyền sở hữu => có hiệu lực từ thời điểm hoàn thành thủ tục đăng ký

Ví dụ 1: NHNo bán một xe ô tô IFA là TSTC cho ông A. Chiếc xe đó thuộc quyền sở hữu của ông A kể từ ngày cơ quan công an cấp đăng ký cho ông A.

Ví dụ 2: NHNo thu hồi TSTC của ông A (là ngôi nhà ông A đang cho ông B thuê) để bán cho ông C => Hợp đồng thuê giữa ông A và

ông B chấm dứt.

Trong thời gian làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, NHNo cho ông B tiếp tục thuê => tiền thuê thuộc sở hữu của NHNo.

- Trường hợp Pháp luật quy định phải có sự đồng ý bằng văn bản của chủ sở hữu hoặc người phải thi hành án => HĐBĐ sẽ thay thế văn bản này:

+ Đây là điểm rất mới và rất thuận tiện khi bên thế chấp bắt hợp tác.

+ Điều kiện: Trong HĐBĐ phải ghi rõ thoả thuận về các trường hợp được xử lý và phương thức xử lý TSBĐ.

Điều 79. Quyền nhận lại tài sản bảo đảm:

- Trước thời điểm xử lý => bên bảo đảm trả hết nợ (gốc, lãi, phí) => có quyền nhận lại TSBĐ.

- Pháp luật có quy định khác => tuân thủ.

Điều 80. Thứ tự ưu tiên thanh toán:

- Điều 325 Bộ Luật Dân sự:

+ Theo thứ tự đăng ký GDBĐ;

+ Có đăng ký và không có đăng ký => ưu tiên có đăng ký.

+ Nếu không có đăng ký => theo thứ tự xác lập GDBĐ.

Ví dụ: NHNo và Dong A Bank cùng cho vay một Cty và cùng thế chấp bằng một TS nhưng đều không đăng ký GDBĐ => HĐTC của NH nào xác lập trước thì được ưu tiên thanh toán trước.

- Các bên có thể thoả thuận thay đổi thứ tự ưu tiên ($A \Rightarrow B \Rightarrow C = B \Rightarrow A \Rightarrow C$).

- Tiền thu được không đủ thanh toán theo thứ tự => phân chia theo tỷ lệ tương ứng nghĩa vụ trả nợ.

Ví dụ: Cty A nợ ngân hàng A 30 tỷ, ngân hàng B 20 tỷ, ngân hàng C 50 tỷ, ngân hàng D 20 tỷ. Tổng giá trị nghĩa vụ nợ (120 tỷ) chỉ bằng 80% giá trị TSBĐ (150 tỷ). Khi thanh lý, tiền thu hồi từ xử lý TS chỉ được 80 tỷ.

03 ngân hàng A, B, C có cùng thứ tự ưu tiên như nhau (cùng đăng ký GDBĐ một ngày), ngân hàng D có thứ tự ưu tiên sau => 80 tỷ sẽ phân chia theo tỷ lệ vốn cho vay của 3 ngân hàng A, B, C ($A = 24$ tỷ; $B = 16$ tỷ; $C = 40$ tỷ).

Điều 81. Lựa chọn GDBĐ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ:

- Một nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm bằng nhiều GDBĐ => có quyền lựa chọn để xử lý một tài sản hoặc xử lý tất cả nếu không có thoả thuận khác.

Ví dụ 1: Cty A vay 200 tỷ, dư nợ 100 tỷ. TSCC là 150 tỷ, TSTC

là 50 tỷ, TSBL là 80 tỷ. NHNo có quyền lựa chọn xử lý TSCC hoặc TSTC và TSBL.

Ví dụ 2: Ông A vay 20 tỷ, dư nợ 10 tỷ. TSTC là 02 lô đất trị giá 60 tỷ. NHNo có thể xử lý cả 02 lô đất để thu hồi nợ hoặc có thể chỉ xử lý 01 lô nếu giá trị thu hồi của 01 lô đủ đảm bảo khả năng thanh toán đủ nợ.

PHẦN IV: BẢO QUẢN TÀI SẢN, BÁO CÁO THỐNG KÊ

Từ Điều 82 - Điều 83: TỰ NGHIÊN CỨU.

PHẦN V: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 84. Điều khoản chuyển tiếp:

- GDBĐ ký trước 27 tháng 01 năm 2007 (ngày Nghị định 163 có hiệu lực) => vẫn có hiệu lực, không cần sửa đổi, giao kết lại.

Điều 85: Điều khoản thi hành:

- Sửa đổi, bổ sung => HĐQT quyết định

CÁC MẪU HỢP ĐỒNG:

- Mẫu do công ty Luật Hưng Giang soạn thảo theo hợp đồng thuê của NHNo Việt Nam. Mỗi mẫu có 02 bản: A1 và A2. Một giao cho khách hàng, một lưu tại ngân hàng nơi cho vay.

- Vấn đề sửa đổi, bổ sung.

- Hướng dẫn ghi chép:

+ Hợp đồng cầm cố có 02 mẫu: 2A (bên vay và bên cầm cố là một - bên B) và 3A (bên vay và bên cầm cố là 02 bên khác nhau - bên B và bên C).

+ Trường hợp TSBĐ đã thế chấp ở TCTD khác

+ Giá trị nghĩa vụ nợ - Điều 2

II/ CÔNG VĂN SỐ 2472/NHN_o-TDH_o: “ HƯỚNG DẪN CHO VAY MUA CỔ PHẦN”.

- Tự nghiên cứu các nội dung.
- Một số vấn đề cần hiểu và tổ chức thực hiện đúng:

1/ *Phân biệt*: cổ đông chiến lược - nhà đầu tư chiến lược (Điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị định 109/2007/NĐ-CP) với cổ đông sáng lập - người (tổ chức, cá nhân) khởi xướng, đề xuất việc thành lập Cty; cổ đông phổ thông - người sở hữu cổ phần phổ thông.

2/ *Cho vay mua cổ phần lần đầu*:

a/ Khách hàng vay là:

* Người lao động có tên trong danh sách được mua cổ phần của Cty nhà nước tại thời điểm được phê duyệt cổ phần hoá;

* Các cổ đông chiến lược (nhà đầu tư) do Cty nhà nước được cổ phần hoá chọn;

* Nhà đầu tư đã trúng thầu trong quá trình tham gia đấu giá cổ phiếu khi Cty nhà nước bán đấu giá.

b/ Doanh nghiệp bán cổ phần: Là Cty 100% vốn nhà nước được phê duyệt cổ phần hoá, đã xác định giá trị doanh nghiệp và phát hành cổ phiếu theo quy định tại Nghị định 109/2007/NĐ-CP.

3/ *Cho vay mua cổ phần khi Cty cổ phần phát hành cổ phiếu tăng vốn*:

a/ Khách hàng vay là: Cổ đông của Cty cổ phần (cổ đông sáng lập; cổ đông chiến lược; cổ đông phổ thông); cá nhân tổ chức khác.

* Cty cổ phần muốn phát hành thêm cổ phiếu để huy động thêm vốn phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 87 Luật Doanh nghiệp và Điều 12 Luật chứng khoán (công văn 2472/NHNo có quy định chặt chẽ hơn).

b/ Doanh nghiệp bán cổ phần: Là Cty cổ phần đã , đang hoạt động, bán cổ phần để huy động thêm vốn - tăng vốn - đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 12 Luật Chứng khoán (điểm 2.3 công văn 2472/NHNo-TDHo)

4/ Cho vay góp vốn để thành lập công ty cổ phần:

a/ Khách hàng vay là: Cổ đông sáng lập hoặc cổ đông phổ thông. Các cổ đông phổ thông phải thực hiện góp đủ số tiền theo cổ phần cam kết mua trong vòng 90 ngày kể từ ngày Cty được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (Điều 80 Luật doanh nghiệp).

Vốn góp là vốn tự có hoặc vốn vay.

b/ Doanh nghiệp huy động vốn: là Cty cổ phần mới có dự thảo Điều lệ và mới được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, chưa họp Đại hội đồng cổ đông và chưa đi vào hoạt động.

Lưu ý: Khi xem xét cho vay phải tính đến các yếu tố:

+ Điều lệ hoạt động của Cty;
+ Các hoạt động kinh doanh được quy định trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;

+ Năng lực, trình độ của cổ đông sáng lập; người đại diện theo pháp luật.

+ Đề án, phương án SXKD và xu hướng phát triển của ngành nghề trong giấy đề nghị đăng ký kinh doanh của Cty;

+ Tài sản bảo đảm. Trường hợp nhận cầm cố bằng quyền góp vốn - cổ phiếu - thì phải xem xét khả năng chuyển nhượng; cổ phiếu ghi danh hoặc không ghi danh...

c/ Vay vốn để góp cổ phần là đối tượng vay pháp luật không cấm => Quy trình, thủ tục thực hiện theo QĐ số 72 không áp dụng theo công văn 2472/NHNo - TDHo.

III/ CÔNG VĂN SỐ 1476/NHNo-TD “ HƯỚNG DẪN CHO VAY XD MỚI, CẢI TẠO, SỬA CHỮA, MUA NHÀ Ở VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN”

- Tự nghiên cứu các nội dung.

- Trao đổi thêm một số vấn đề:
+ Không cho vay để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân dưới hình thức bán nền mà chưa xây dựng nhà ở => Công văn 1790/NHN0-TD (Khoản 8 Điều 2 Nghị định 17/2006/NĐ-CP).

+ Điểm 4.1:

* Hiểu: "... có nhà ở nhưng không thuộc diện cấm cải tạo, cấm xây dựng lại..."

Ví dụ: Nhà ở thuộc khu phố cổ Hội An, Hà Nội muốn cải tạo, xây dựng lại phải có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền.

* Hiểu: "...có giấy phép xây dựng..." => áp dụng đối với nông thôn.

+ Thế chấp bằng nhà ở (Điều 114 - Luật Nhà ở):

* Giá trị nhà ở phải > Tổng giá trị nghĩa vụ nợ;

* Chỉ được thế chấp tại một TCTD;

* Thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung => phải được sự đồng ý bằng văn bản của các chủ sở hữu

* Thế chấp nhà ở đang cho thuê => phải thông báo cho bên thuê; Khi phát mãi => được tiếp tục thuê.

+ Mức cho vay: Căn cứ giá thị trường hay giá trên hợp đồng mua bán?

+ Thời hạn cho vay: Tối đa 15 năm.

+ *Những vấn đề cần lưu ý:*

* Giá ảo và biến động của thị trường bất động sản những năm gần đây.

* Giảm giá vô hình và hữu hình - "Mua vải bán áo".

* Vùng nông thôn khó chuyển nhượng.

* Nhà ở là sở hữu chung và vấn đề liên đới.

IV. QUYẾT ĐỊNH SỐ 630/QĐ-HĐQT-TD "V/V BAN HÀNH QUY CHẾ MUA BÁN NỢ".

1/ Điều 3. Giải thích từ ngữ:

+ Bên mua/ bên bán nợ:

- Bên bán: Các TCTD.

- Bên mua: Tổ chức, cá nhân trong nước, nước ngoài.

+ Bên nợ: Tổ chức, cá nhân có nợ TCTD.

Vấn đề đặt ra: Các bên nợ mua bán với nhau => xử lý thế nào?

+ Bán nợ có truy đòi và không có truy đòi:

- Không truy đòi=> mua đứt bán gọn.
- Có truy đòi=> Bên bán chịu trách nhiệm đến khi bên mua thu hồi được nợ/phải thanh toán thay.

2/ Điều 4. Phạm vi mua bán nợ.

- Các khoản nợ được mua, bán:
 - + Các khoản nợ đang hạch toán nội bảng, ngoại bảng.
 - + Được bán một phần hoặc toàn bộ.
- Các khoản nợ không được mua bán:
 - + Đã có thoả thuận không được mua bán.
 - + Giữa các chi nhánh trong hệ thống NHNo.

2/ Điều 10. Thẩm quyền ký HĐ mua, bán nợ:

2.1. Mua nợ:

- Mọi trường hợp do TGD quyết định.

2.2. Bán nợ:

- Đã hạch toán ngoại bảng:
 - + Chi nhánh được bán và ký HĐ các khoản nợ thuộc thẩm quyền xử lý rủi ro. Vượt quyền =>trình TGD.

+ TGD bán và ký HĐ các khoản nợ đã hạch toán ngoại bảng thuộc thẩm quyền xử lý rủi ro.

- Đang hạch toán nội bảng: TGD bán và ký HĐ.

V. QUYẾT ĐỊNH SỐ 398/QĐ-HĐQT-TD “V/V BẢO LÃNH NGÂN HÀNG”.

- Tự nghiên cứu.
 - Giải thích rõ thêm:
 - + Hợp đồng bảo lãnh: áp dụng cho từng lần bảo lãnh.
 - + Hợp đồng cấp bảo lãnh: áp dụng cho Hạn mức cấp bảo lãnh
- Ví dụ: * NHNo A đồng ý cấp cho Cty B một hạn mức bảo lãnh là 100 triệu đồng trong thời hạn 6 tháng để thực hiện hợp đồng với Cty C => Lập HĐ cấp bảo lãnh.
- * Mỗi lần Cty B thực hiện HĐ với Cty C => lập một hợp đồng bảo lãnh.

