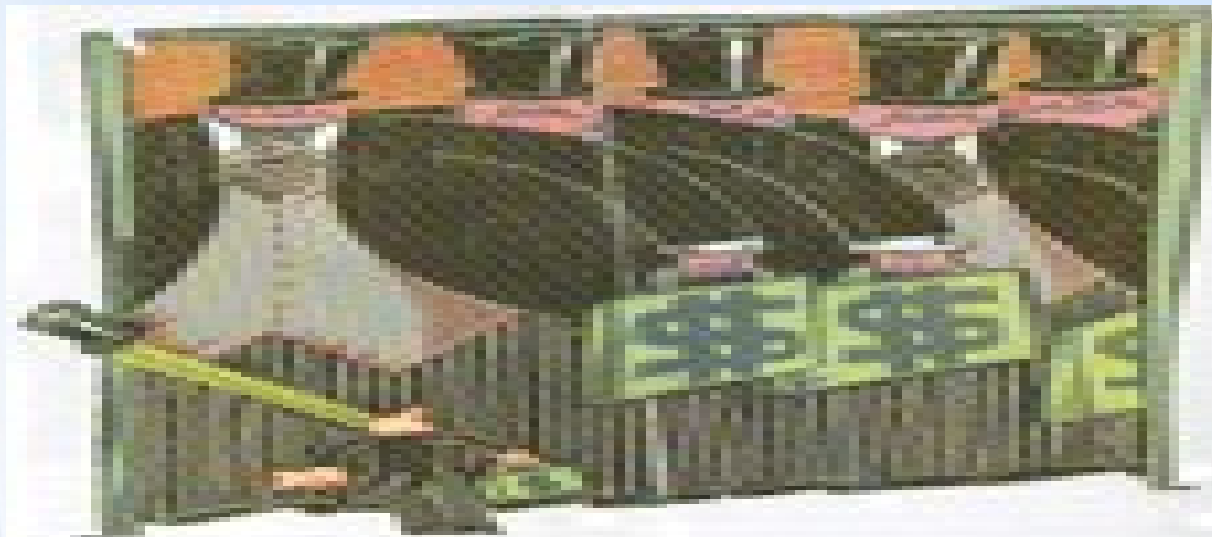


BẢO ĐẢM TÍN DỤNG



Hồ sơ tín dụng

Lập hồ
sơ tín
dụng

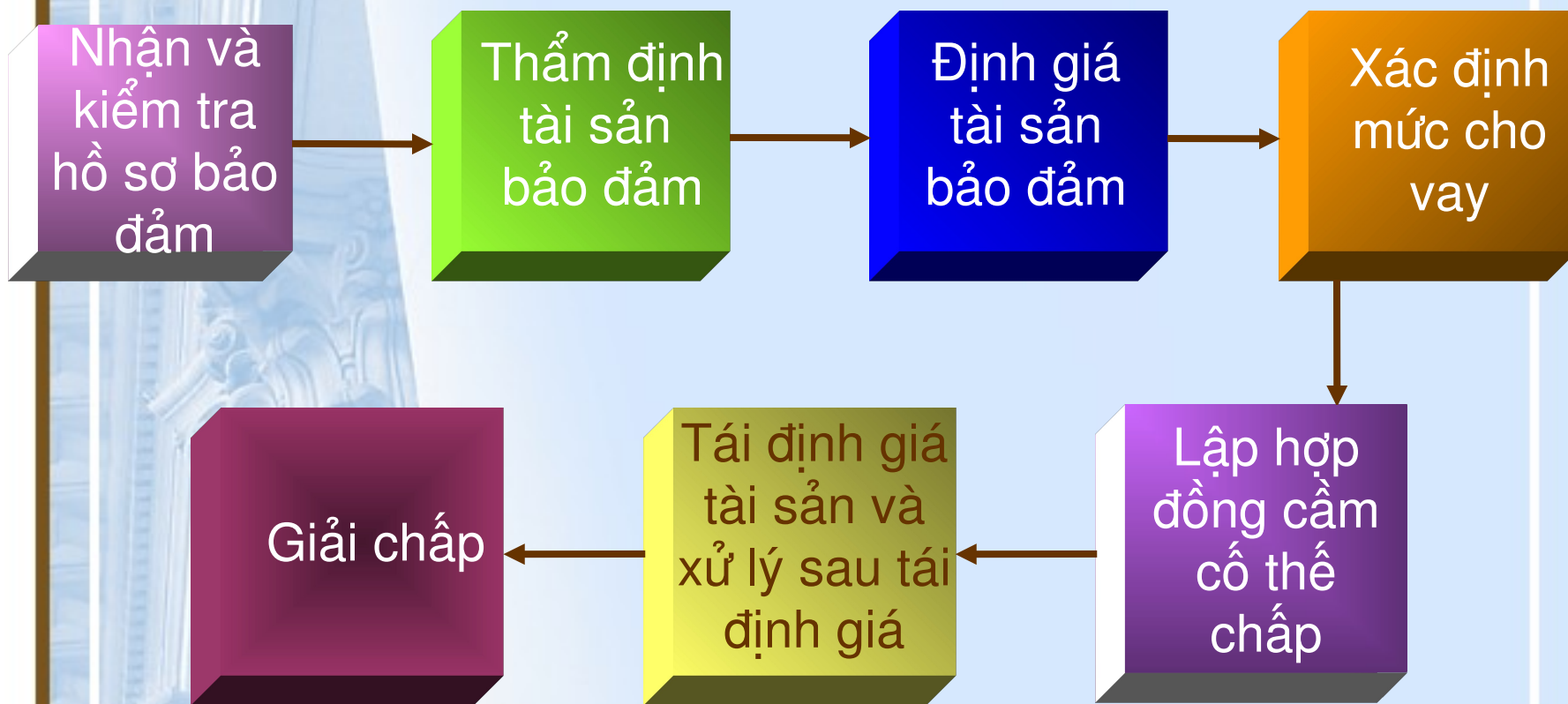
Phân
tích tín
dụng

Quyết
định tín
dụng

Giải
ngân

Giám
sát và
thanh lý
tín dụng

Quy trình thực hiện nghiệp vụ bảo đảm bằng tài sản



Câu hỏi vui

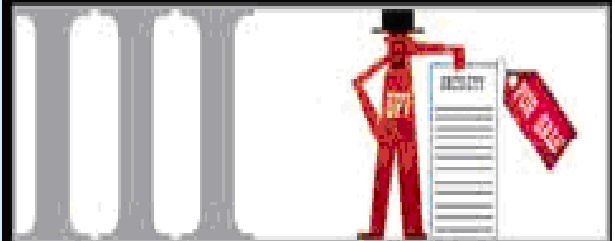
- Nghị định 163/2006 về giao dịch bảo đảm có bao nhiêu điều?
- A. 72
- B. 73
- C. 74
- D. 75



HFCs provide home loans to borrowers



HFC sells a part of the loans to a special purpose vehicle (SPV), normally set up as a trust



SPV issues securities backed by mortgage home loan receivables, better known as mortgage-backed securities (MBS)

Văn bản pháp lý về bảo đảm tín dụng tại Việt Nam

- ❖ Bộ luật dân sự
- ❖ Nghị định 163/2006
- ❖ Luật các TCTD
- ❖ Luật Đất đai, Luật Nhà ở,.....

H×nh thøc
B¶o ®¶m
tÝn dông

B¶o ð¶m
b¶ng tài sản

B¶o l¶nh

ThÕ chÊp

CÇm cè

ThÕ chÊp b»ng TS
cña b^an thø ba

Tình huống khởi động (1)

- Ông Nguyễn Văn A đề nghị ACB vay tiền mua căn hộ chung cư tại Thái Hà để ở (căn hộ này sẽ được bàn giao cho ông A trong năm tới)
- Căn hộ trị giá 2 tỷ
- Ông A đề nghị sử dụng BĐS thuộc sở hữu của ông A gồm giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hiện tại của ông A để làm tài sản bảo đảm.
- ACB tiến hành thẩm định, nhận thấy hồ sơ tài sản bảo đảm hoàn toàn hợp lệ và định giá BĐS của ông A là 4 tỷ
- ACB chấp nhận TSBD trên và cung cấp sản phẩm cho vay mua nhà bảo đảm bằng giá trị QSDD và QSH nhà của ông A
- **Yêu cầu: quyết định của ACB có rủi ro không?**

Luật Đất đai và những khúc mắc trong phát triển
nghiệp vụ cho vay tiêu dùng thể chấp quyền sử
dụng đất



16. Quyền và nghĩa vụ của gia đình, cá nhân sở hữu đất không phải là đất thuê

16.5. Cá nhân cả quyền có thỏa mãn quyền sở hữu đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật.

- Hộ gia đình (tức Hộ gia đình), nếu trong hộ cả thành viên chết thì QSDĐ của thành viên (tức (tức) có thỏa mãn theo di chúc hoặc theo pháp luật.
- Khi người (tức) thỏa mãn pháp luật VN (tức) cá nhân nước ngoài thuộc (tức) tình quy (tức) tại khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai (tức) cá nhân nước ngoài thỏa mãn QSDĐ; nếu không thuộc (tức) tình quy (tức) tại khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai (tức) cá nhân nước ngoài thuộc (tức) pháp luật (tức) khác;

16.6. TÆng cho QSDD theo quy ®Pnh t'i ®iÓm c kho¶n 2 §iÒu 110 cña LuËt ÐËt ®ai; tÆng cho QSDD ®èi víi hé gia ®xnh, c, nh©n hoÆc ng-êi VN ®Pnh c- ë n-íc ngoµi thuéc ®èi t-íng quy ®Pnh t'i kho¶n 1 §iÒu 121 cña LuËt ÐËt ®ai;

16.7. ThÕ chËp, b¶o l-nh b»ng QSDD t'i tæ chøc tÝn dông ®-íc phÐp ho't ®éng t'i ViÖt Nam, t'i tæ chøc kinh tÕ hoÆc c, nh©n ®Ó vay vèn s¶n xuËt, kinh doanh;

16.8. Gãp vèn b»ng QSDD víi tæ chøc, hé gia ®xnh, c, nh©n, ng-êi ViÖt Nam ®Pnh c- ë n-íc ngoµi ®Ó hìp t,c s¶n xuËt, kinh doanh.

17. Quyền vạ nghũa vô cĩa hé g®, c, nh©n sd® thuª

17.1. Hé gia ®xnh, c, nh©n ®-íc Nhự n-íc cho thuª ®Êt cũ c, c quyÒn vạ nghũa vô sau ®©y:

- a) C, c quyÒn vạ nghũa vô quy ®Pnh t'i ĐiÒu 105 vạ ĐiÒu 107 cũ LuËt ĐÊt ®ai;
- b) B, n, ®Ó thõa kÕ, tÆng TS thuéc sã h÷u cũ mxnh g^{3/4}n liÒn vớ ®Êt thuª; ng-êi mua, ng-êi nhËn thõa kÕ, ng-êi ®-íc tÆng cho tụi s¶n ®-íc NN tiÕp tíc cho thuª ®Êt theo môc Ých ®. ®-íc x, c ®Pnh;
- c) ***ThÕ chÊp, b¶o l-nh b»ng tụi s¶n thuéc sã h÷u cũ mxnh g^{3/4}n liÒn vớ ®Êt thuª t'i tæ chøc tÝn dõng ®-íc phÐp ho't ®éng t'i VN, t'i tæ chøc kinh tÕ hoÆc c, nh©n ®Ó vay vèn SX, KD;***
- d) Gãp vèn b»ng tụi s¶n thuéc sã h÷u cũ mxnh g^{3/4}n liÒn vớ ®Êt thuª trong thêi h¹n thuª ®Êt vớ tæ chøc, hé gia ®xnh, c, nh©n, ng-êi VN ®Pnh c- ã n-íc ngoµi ®Ó híp t, c SX, KD.

Những vấn đề phát sinh trong quan hệ bảo đảm tài sản

- Vấn đề vay tiêu dùng bảo đảm bằng căn hộ chung cư???



Ông A mua căn hộ chung cư đang trong quá trình xây dựng và trả tiền theo tiến độ

Ông A thế chấp căn hộ vay tiền tại PVFC(căn hộ 2 tỷ, vay 1 tỷ)

Căn cứ theo ND 163 & công văn số 2057 của Bộ Tư pháp về công chứng TS hình thành trong tương lai, PVFC hoàn tất thủ tục nhận bảo đảm TS của ông A tại văn phòng đăng ký thuộc phòng TN-MT

Nhờ sự hỗ trợ của ban quản lý dự án chung cư, ông A tiếp tục có phiếu thu và đăng ký QSH với căn hộ tại VCB tại Trung tâm đăng ký GDBĐ (điều này thực hiện dựa theo Luật Dân sự)



VCB&

PVFC ai
chịu rủi ro
nhiều
hơn??



Cách thức đăng ký

- Đăng ký tài sản bảo đảm là căn hộ sẽ đưa vào sử dụng trong tương lai: TSBĐ hình thành từ tương lai – đăng ký tại Sở TN& MT (Căn cứ theo ND 163 & công văn số 2057 của Bộ Tư pháp về công chứng TS hình thành trong tương lai)
- Đăng ký Tài sản bảo đảm là Quyền sở hữu với căn hộ tại Trung tâm đăng ký giao dịch bảo đảm

Về pháp lý

- Bộ Tư pháp ra Công văn số 232/ĐKGDBĐ-NV ngày 4-10-2007 (Công văn 232) hướng dẫn rằng *quyền của người mua căn hộ từ hợp đồng mua bán được coi là quyền tài sản theo điều 322 Bộ luật Dân sự 2005* và vì vậy quyền tài sản này có thể đem thế chấp.
- Đồng thời, hợp đồng thế chấp (quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ) có thể được đăng ký tại một trung tâm đăng ký giao dịch bảo đảm

- **Câu 1:** Ông A được phép xây dựng nhà ở bốn tầng, nhưng xây đến tầng thứ 2 đã làm cho nhà ông B bên cạnh bị lún, nứt. Ông B yêu cầu ông A khắc phục và ngừng ngay việc thi công tiếp vì có nguy cơ tiếp tục gây ra thiệt hại cho mình. Ông A cho rằng ông được cấp phép xây dựng nhà ở bốn tầng nên ông có quyền xây dựng và tiếp tục xây. Sau khi xây xong, ông A sử dụng ngôi nhà đó để thế chấp vay vốn tại NH X. Sau khi xem xét đề nghị của ông A, NH X chấp nhận ngôi nhà đó làm TSTC cho khoản vay của ông A tại ngân hàng. Vậy theo quy định của pháp luật hiện hành thì việc nhận ngôi nhà của ông A như trên để bảo đảm cho khoản vay của NH X có đúng không?

- **Câu 2:** Ông Nguyễn Văn Tùng sở hữu một ngôi nhà 4 tầng có giá trị khoảng 5 tỷ đồng. Ông sử dụng ngôi nhà đó để thế chấp vay 1,2 tỷ đồng tại NHNN & PTNT VN và 1,0 tỷ đồng tại NHCT VN. Khoản vay 1,2 tỷ đồng tại NHNN & PTNT VN đến hạn vào ngày 30/11/2007. Đến ngày 30/11/2007 ông Tùng không có khả năng thực hiện nghĩa vụ với NHNN & PTNT VN, còn khoản vay 1,0 tỷ đồng tại NHCT VN sẽ đến hạn vào ngày 20/01/2008. Vậy khi NHNN & PTNT VN xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì khoản vay 1,0 tỷ đồng tại NHCT VN có được coi là đến hạn không và NHCT VN có được tham gia xử lý tài sản thế chấp đó không?

- **Câu 3:** Ông Nguyễn Hải cầm cố tài sản đi vay tại NHTM B mà đến hạn ông Hải không thực hiện được nghĩa vụ và trong hợp đồng bảo đảm không có thoả thuận về cách thức xử lý tài sản cầm cố. NHTM B cho rằng tài sản cầm cố đó đương nhiên thuộc về mình, NHTM B có toàn quyền trong việc xử lý tài sản cầm cố đó. Quan điểm đó của NHTM B có đúng với quy định hiện hành không?

- **Câu 4:** Ông Nguyễn Sơn Tùng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại NHCT X để vay 100 trđ. Đến hạn ông Tùng không trả được nợ cho NHCT X và bị ngân hàng phát mại tài sản bằng cách mang bán đấu giá để thu hồi nợ. Trên mảnh đất đó lại có ngôi nhà mái bằng, 1 tầng, không ghi là tài sản thế chấp. NHCT X cho rằng khi thế chấp quyền sử dụng đất không cần phải thoả thuận thế chấp về nhà vì nhà phải theo đất. Vậy quan điểm của NHCT X trong trường hợp trên là đúng hay sai?

- Câu 5: Ông Trần Thanh và Hoàng Tùng cùng bảo lãnh cho ông Bình vay 500 trđ tại NHCT A. Ông Thanh và ông Tùng không có thoả thuận về các phần bảo lãnh độc lập. Đến hạn trả nợ cho NHCT A, ông Bình không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình, NHCT A yêu cầu ông Tùng trả nợ toàn bộ số tiền gốc và lãi. Ngân hàng thực hiện như vậy có đúng không?

Một số vấn đề cần lưu ý về pháp lệnh 163/2006

- Thuộc quyền sở hữu tập thể của bên bán (bên mua)
- Các pháp giao dịch vụ không cần tranh chấp
- Các mua bán không liên quan tới quyền NN quy định pháp luật mua bán không.
- Xem xét tính giá trị thực tế của tài sản
- Đánh giá xu hướng biến động giá trị tài sản
- Các giá trị, giá trị tại tài sản

Những ảnh hưởng của NĐ 163 đến hoạt động của doanh nghiệp

- Những điểm có lợi
- Những điểm bất lợi



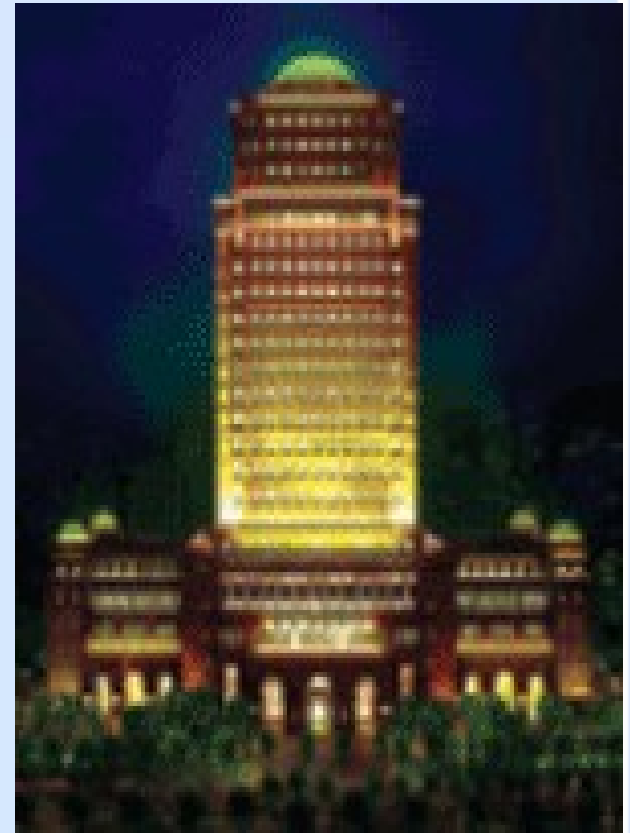
Những điểm có lợi

- Tài sản hình thành trong tương lai
- Điều kiện pháp lý của TS
- Phạm vi bảo đảm tài sản
- Thứ tự ưu tiên thanh toán
- Kê biên tài sản
- Bảo đảm bằng các khoản phải thu



Điều 4

- 1. TSBD có thể là tài sản hiện có, tài sản hình thành trong tương lai và được phép giao dịch.
- 2. Tài sản hình thành trong tương lai là tài sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập hoặc giao dịch bảo đảm được giao kết.



2. Điều kiện pháp lý về tài sản

- TS thuộc sở hữu của bên có nghĩa vụ hoặc thuộc sở hữu của người thứ ba mà người này cam kết dùng TS đó để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ đối với bên có quyền
- Tài sản là vật có thể chuyển nhượng
- Tài sản không bị tranh chấp
- Tài sản là vật có thể mua bán theo quy định
- Tỷ lệ thế chấp cao & Cần giá trị thế chấp để yên định
- Cần nhận giá trị thế chấp bằng tiền đồng

3. Phạm vi bảo đảm quyền tiền vay của ts

Mét TSBĐ - ìc ðĩng Ó b̄o Òm thùc hiÖn nhiÖu nghÜa vô tr¶ nĩ t¹i nhiÖu TCTD.

L-u ý:

- Gi, tr¶ TSBĐ cũ thÓ nhỏ hơn, bằng hoặc lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ ðược bảo ðảm
- Thứ tự ưu tiên thanh toán

4. Thø tù -u ti^an thanh to_n

Tr-êng hîp giao dÞch b¶o ®¶m ®-íc ®-ng ký th× viÖc x,c
®¶nh thø tù -u ti^an thanh to_n khi xö lý tui s¶n b¶o ®¶m ®-
íc x,c ®¶nh theo thø tù ®-ng ký;

Tr-êng hîp cũ giao dÞch b¶o ®¶m cũ ®-ng ký, cũ giao dÞch
b¶o ®¶m kh«ng ®-ng ký th× giao dÞch b¶o ®¶m cũ ®-ng
ký ®-íc -u ti^an thanh to_n;

Tr-êng hîp c,c giao dÞch b¶o ®¶m ®Òu kh«ng cũ ®-ng ký
th× thø tù -u ti^an thanh to_n ®-íc x,c ®¶nh theo thø tù x,c
lĚp giao dÞch b¶o ®¶m.

Tình huống thú vị

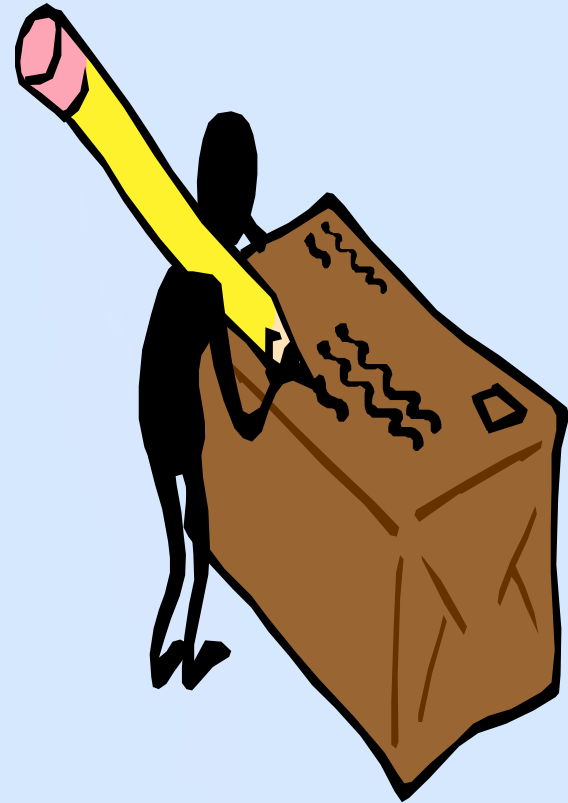
- Ông Nguyễn Văn A đề nghị ACB cho vay 9 tỷ đồng thời nộp 1 tỷ để hình thành quyển sổ tiết kiệm mang tên Nguyễn Văn A trị giá 10 tỷ. (quyển sổ tiết kiệm này sẽ được sử dụng như tài sản cầm cố cho khoản vay 9 tỷ)
- Sau đó, Ông A sử dụng bản sao của sổ tiết kiệm đề nghị thế chấp vay 8 tỷ tại PVFC
- Anh/chị có đồng ý việc bảo đảm tài sản trên không? Tại sao?

VCB dám làm

- Kế toán: bút toán kép
- Nghiệp vụ: tăng dư nợ; tăng huy động
- Lợi nhuận: chênh lệch lãi cho vay – lãi tiền gửi
- Rủi ro: Không!!!

5.Điều 4

- 4. Khi giao dịch bảo đảm được giao kết hợp pháp và có giá trị pháp lý thì Tòa án, cơ quan NN có thẩm quyền khác không được kê biên TSBD để thực hiện nghĩa vụ khác của bên bảo đảm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.



6. Báo cáo về tình hình chuyển đổi ngành công nghiệp và khoa học công nghệ

- Hình thức chuyển đổi ngành công nghiệp và KPT:
 - Chuyển đổi ngành công nghiệp kỹ thuật (không thành công)
 - Chuyển đổi ngành công nghiệp mới (cả thành công)
- Hình ảnh về chuyển đổi ngành công nghiệp và khoa học công nghệ

Các khoản phải thu khi nào không được bao thanh toán?????

Điều 19. Các khoản phải thu không được BTT

Những khoản phải thu sau đây không được thực hiện BTT:

1. Phát sinh từ hợp đồng mua, bán hàng hoá bị pháp luật cấm;
2. Phát sinh từ các giao dịch, thoả thuận bất hợp pháp;
3. Phát sinh từ các giao dịch, thoả thuận đang có tranh chấp;
4. Phát sinh từ các hợp đồng bán hàng dưới hình thức ký gửi;
5. Phát sinh từ hợp đồng mua, bán hàng có thời hạn thanh toán còn lại dài hơn 180 ngày.
6. Các khoản phải thu đã được gán nợ, cầm cố, thế chấp.
7. Các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán theo hợp đồng mua, bán hàng.

Những điểm bất lợi

- Bảo đảm bằng bảo lãnh
- Xử lý tài sản
- Tài sản hình thành trong tương lai
- Tài sản gắn liền với đất



2. Điều 68

1. Quy định trong trường hợp không có thoả thuận về phương thức xử lý TSBĐ là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì các tài sản này được bán đấu giá.



3. Khi chỉ thể chấp TS gắn liền với đất mà không thể chấp QSDD thì

- khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người mua, người nhận chính tài sản gắn liền với đất đó **được tiếp tục sử dụng đất**.
- Quyền và nghĩa vụ của **bên thế chấp** trong hợp đồng về QSDD giữa bên thế chấp và người sử dụng đất được **chuyển giao cho người mua**, người nhận chính tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

• 4. Khoản 2 Điều 70 Nghị định quy định

– Nếu pháp luật quy định việc chuyển QSH, QSD TS phải có

- Sự đồng ý bằng văn bản của chủ sở hữu,

- Hợp đồng mua bán tài sản giữa chủ sở hữu tài sản hoặc người phải thi hành án với người mua tài sản về việc xử lý TSBĐ

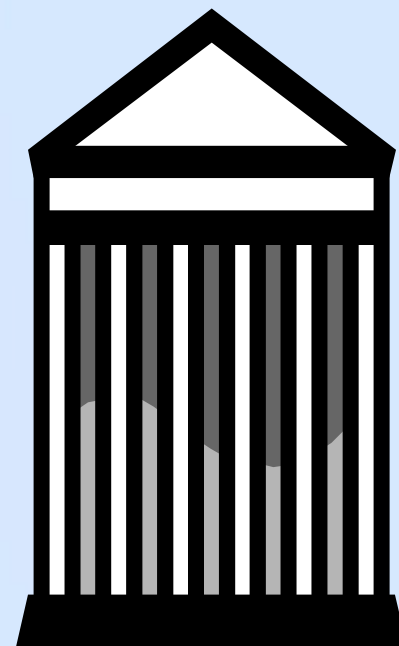
– thì hợp đồng cầm cố tài sản, hợp đồng TCTS được dùng để thay thế cho các loại giấy tờ này.

! ? ! ?

Điều 12:

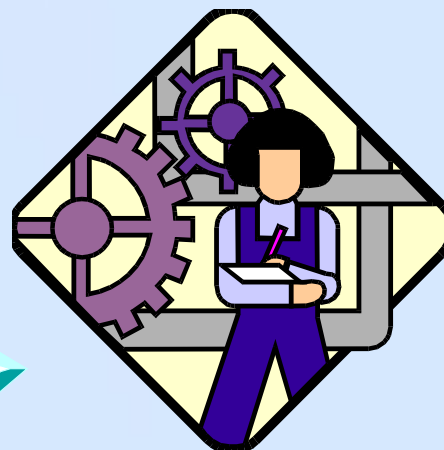
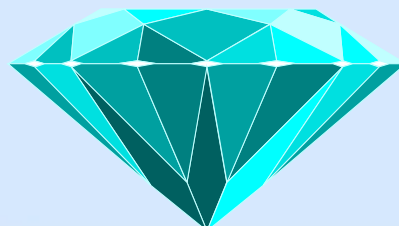
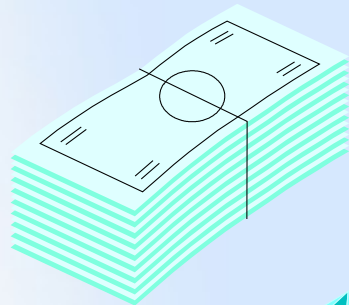
Các trường hợp phải đăng ký giao dịch BĐ

- Thẻ chấp QSDĐ
- Thẻ chấp QSDR, QSH rừng sản xuất là rừng trồng
- Thẻ chấp tàu bay, tàu biển
- Thẻ chấp 1 TS bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ



KHÁI QUÁT VỀ HỆ THỐNG VÀ THẨM QUYỀN ĐK CỦA CÁC CƠ QUAN ĐKGDBĐ

Trung tâm Đăng ký thuộc Bộ Tư pháp: đăng ký GDBĐ với các loại tài sản, trừ các trường hợp thuộc thẩm quyền đăng ký của các cơ quan đăng ký được nêu dưới đây.



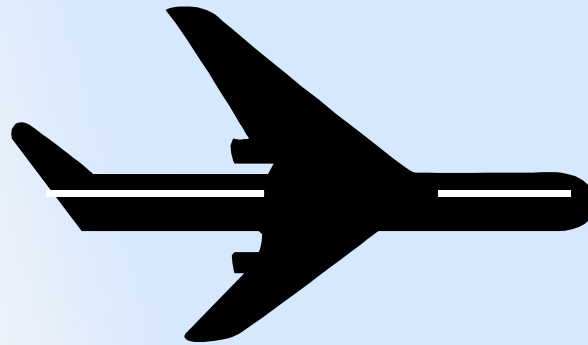
KHÁI QUÁT VỀ HỆ THỐNG VÀ THẨM QUYỀN ĐK CỦA CÁC CƠ QUAN ĐKGDBĐ

**Cơ quan đăng ký tàu biển và thuyền viên khu vực:
đăng ký GDBĐ đối với tàu biển (ba cơ quan tại Hải
Phòng, Đà Nẵng, Thành phố Hồ Chí Minh).**



KHÁI QUÁT VỀ HỆ THỐNG VÀ THẨM QUYỀN ĐK CỦA CÁC CƠ QUAN ĐKGDBĐ

Cục Hàng không dân dụng Việt Nam: đăng ký GDBĐ đối với tàu bay.



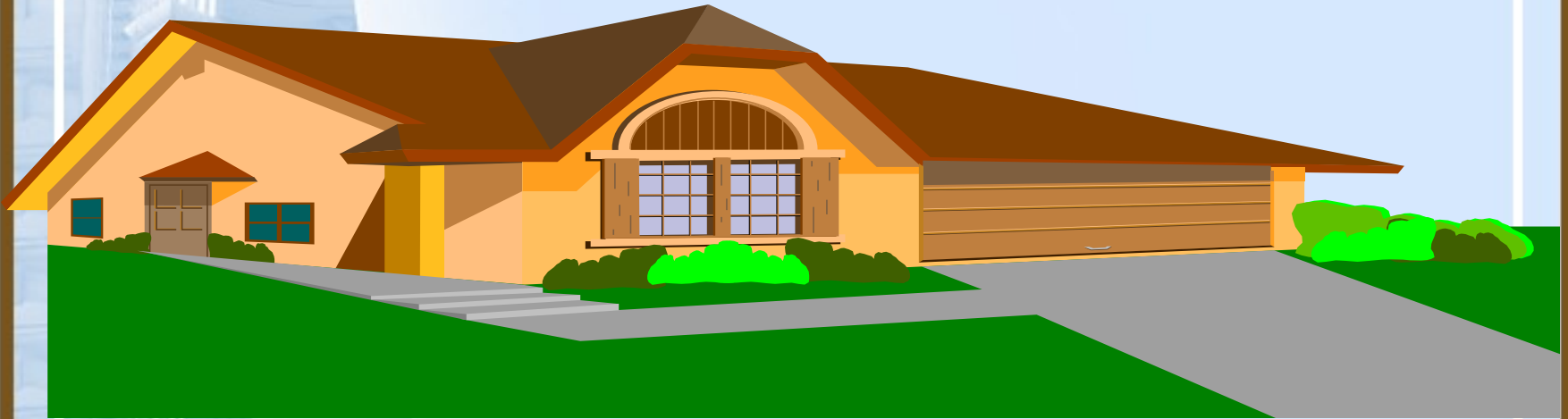
KHÁI QUÁT VỀ HỆ THỐNG VÀ THẨM QUYỀN ĐK CỦA CÁC CƠ QUAN ĐKGDBĐ

Văn phòng đăng ký thuộc Sở TN&MT (*nơi có đất, TS gắn liền với đất*): ĐK GDBĐ bằng QSD đất, TS gắn liền với đất nếu bên bảo đảm là tổ chức kinh tế, người VN định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, người nước ngoài.



KHÁI QUÁT VỀ HỆ THỐNG VÀ THẨM QUYỀN ĐK CỦA CÁC CƠ QUAN ĐKGDBĐ

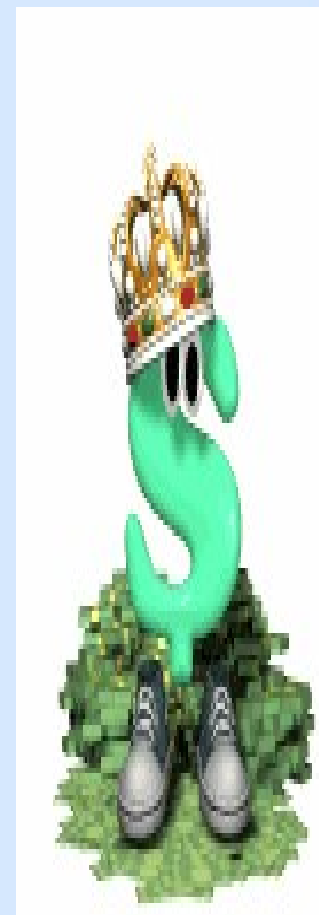
Văn phòng đăng ký thuộc Phòng TN&MT (*nơi có đất, TS gắn liền với đất*): ĐK GDBĐ bằng QSD đất, TS gắn liền với đất trong trường hợp bên bảo đảm là hộ gia đình, cá nhân.



Đối với những nơi k thành lập VP ĐKQSDĐ, thì Phòng TN&MT thực hiện thẩm quyền đăng ký trên.

Hồ sơ tài sản bảo đảm dự án khu đô thị Văn Phú

- Anh/chị hãy định giá tài sản bảo đảm trong trường hợp dự án trên
- Anh/chị hãy thiết kế bộ hồ sơ tài sản bảo đảm và những nguyên tắc quan trọng trong việc ký hợp đồng tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai của trường hợp dự án trên



Định giá và cho vay Văn Phú

- Số tiền còn thu được từ được từ việc khai thác diện tích đất thương phẩm của dự án: 1.738,9 tỷ đồng.
- Do đó, đề nghị định giá TSĐB bằng tổng giá trị đầu tư dự tính vào dự án : **1.379 tỷ đồng.**
- **Giá trị đảm bảo tối đa:** 400 tỷ đồng (29% trị giá tài sản)

Phân tích hồ sơ dự án khu đô thị Văn Phú

- Hãy xác định các hồ sơ pháp lý còn thiếu của DA liên quan đến tính pháp lý của nội dung giải phóng mặt bằng của DA trên
- Cho biết các rủi ro có thể phát sinh từ DA trên
- Hãy định giá TSBD trong trường hợp DA trên
- Hãy cho biết những nguyên tắc giải ngân để đảm bảo an toàn nguồn vốn trong trường hợp DA trên



Tình huống pháp lý Văn Phú city

- Thông báo của Sở Tài chính về “Số tiền nộp sử dụng đất cho dự án là 435.044.206.000 VND”.
- Phương án tổng thể bồi thường & hỗ trợ GPMB dự án Khu đô thị mới Văn Phú của Ban bồi thường GPMB Thành phố gửi Sở TN&MT (gồm Tổng mức giá dự toán đền bù)
- Phương án bố trí đất dịch vụ & đất giãn dân cho các hộ dân trong khu vực dự án của UBND.
- Quyết định thu hồi 75,6 ha đất tại dự án giao cho Công ty CP Đầu tư XD&KD nhà Quảng Ninh của UBND
- *Công văn đề nghị xác nhận của Sở tài nguyên môi trường*