

## BẢO ĐẢM TÍN DỤNG

### Khái niệm

Bảo đảm tín dụng hay còn gọi là bảo đảm tiền vay là thiết lập các cơ sở kinh tế và pháp lý tạo điều kiện cho NH thoả mãn nhu cầu thu hồi tín dụng đã cấp trong trường hợp người vay không thực hiện trả nợ theo quy định

### Các đặc trưng

- Giá trị của bảo đảm có thể lớn, nhỏ hơn hoặc bằng
- Sẵn thị trường tiêu thụ
- Có đầy đủ cơ sở pháp lý



### Ý nghĩa

- Giảm bớt tổn thất
- Làm động lực thúc đẩy khách hàng thực hiện nghĩa vụ trả nợ.
- Bổ sung điều kiện để khách hàng được vay vốn



### Câu hỏi

Nếu ngân hàng quá chú trọng tới tài sản bảo đảm thì dẫn tới hậu quả gì?

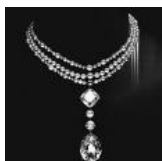


### Một số thuật ngữ

- Bên bảo đảm
- Bên nhận bảo đảm
- Bên có nghĩa vụ
- Bên nhận bảo đảm ngay tình

### Tình huống

Chị A nhặt được sợi dây chuyền 02 lạng, không thông báo cho UBND mà đưa mẹ giữ, rồi bà mẹ chị A đem cầm cố vay tại NHS



### Một số thuật ngữ

- Nghĩa vụ trong tương lai
- Tài sản hình thành trong tương lai



### Tình huống

1. NHNO và khách hàng ký hợp đồng năm 2008 nhưng quý 1 năm 2009 mới giải ngân
2. NHNO cho doanh nghiệp vay để đầu tư dự án thủy điện và chấp nhận cho DN thế chấp bằng chính nhà máy thủy điện đó khi đã hoàn thiện, nghiệm thu và thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp.

### CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

- Thế chấp
- Cầm cố
- Bảo lãnh
- Tín chấp
- Ký quỹ
- Đặt cọc, ký cược



### CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

#### ● Thế chấp tài sản (Mortgage)

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

### Thế chấp

- Vật chính
- Vật phụ



### Tình huống

- Một căn hộ hoàn thiện có các đồ dùng nội thất, khi chuyển nhượng thì → ?



### Nghĩa vụ của bên thế chấp

- Bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp
- Áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục
- Thông báo cho bên nhận thế chấp về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp, nếu có
- Không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 349 của Bộ luật dân sự 2005.

### Quyền của bên thế chấp

- Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức
- Đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp
- Được bán, thay thế tài sản thế chấp
- Trong trường hợp bán tài sản thế chấp
- Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp
- Khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

### Nghĩa vụ của bên nhận thế chấp

- Hoàn trả cho bên thế chấp giấy tờ về tài sản thế chấp;
- Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký giao dịch bảo đảm xóa đăng ký trong các trường hợp quy định tại các điều 355, 356 và 357 của Bộ luật DS2005.

### Quyền của bên nhận thế chấp

- Yêu cầu bên thuê, bên mượn TSTC
- Được xem xét, kiểm tra trực tiếp TSTC
- Yêu cầu bên thế chấp phải cung cấp thông tin
- Yêu cầu bên thế chấp áp dụng các biện pháp cần thiết
- Yêu cầu bên thế chấp hoặc người thứ ba giữ TSTC giao tài sản
- Giám sát, kiểm tra quá trình hình thành
- Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp

### Nghĩa vụ của người thứ ba

- Bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp
- Không được tiếp tục khai thác công dụng tài sản thế chấp
- Giao lại tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp hoặc bên thế chấp theo thỏa thuận.

### Quyền của người thứ ba giữ tài sản thế chấp

- Được khai thác công dụng
- Được trả thù lao và được thanh toán chi phí

### Các loại thế chấp

Thế chấp pháp lý và thế chấp công bằng

- TCPL: Khi người đi vay không thanh toán được nợ, ngân hàng được quyền bán tài sản hoặc cho thuê với tư cách là người chủ sở hữu mà không cần thực hiện các thủ tục tố tụng để nhờ sự can thiệp của tòa án.
- TCCB (thế chấp thông thường): Khi người đi vay không thực hiện được nghĩa vụ theo hợp đồng, việc xử lý tài sản phải dựa trên cơ sở thỏa thuận giữa người cho vay và người đi vay hoặc phải nhờ đến sự can thiệp của tòa án nếu có tranh chấp.

### Các loại thế chấp

Thế chấp thứ nhất và thế chấp thứ hai

- Thế chấp thứ nhất là việc thế chấp tài sản để bảo đảm cho món nợ thứ nhất.  
Thế chấp thứ nhất có 2 trường hợp: thế chấp cho một bên cho vay và thế chấp cho nhiều bên cho vay dưới hình thức hợp vốn (đồng tài trợ).
- Thế chấp thứ hai là hình thức thế chấp trong đó người đi vay sử dụng phần giá trị chênh lệch giữa giá trị tài sản thế chấp và khoản nợ thứ nhất được bảo đảm bằng tài sản đó để bảo đảm cho khoản nợ thứ hai.

### Tình huống:

Khách hàng A thế chấp bất động sản với giá trị (theo định giá) 1.2 tỷ đồng để vay ngân hàng số tiền 500 triệu đồng, thời hạn vay từ 01/02/2009 đến 30/06/2009. Đến 15/03/2009 khách hàng lập hồ sơ xin vay một khoản khác 300 triệu đồng và cũng dùng tài sản trên để thế chấp.

### Các loại thế chấp

- Trong thế chấp thứ nhất và thế chấp thứ hai cần lưu ý một số điểm :
  - Trong trường hợp phải xử lý tài khoản thế chấp để thanh toán một khoản nợ đến hạn, thì các khoản nợ khác chưa đến hạn, *cũng được coi là đến hạn*.
  - Thứ tự ưu tiên thanh toán được xác định theo *thứ tự đăng ký* thế chấp .
  - Theo quy định hiện hành, thế chấp thứ nhất và thế chấp thứ hai *chỉ được thực hiện tại một TCTD*.

### Các loại thế chấp

Thế chấp trực tiếp và thế chấp gián tiếp

- Thế chấp trực tiếp hay còn gọi là thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay là hình thức thế chấp mà tài sản thế chấp do vốn vay tạo nên.
- Thế chấp gián tiếp là hình thức thế chấp mà trong đó tài sản thế chấp và tài sản dùng vốn vay để mua là hai tài sản khác nhau.

### ***Các loại thế chấp***

Thế chấp toàn bộ và thế chấp một phần bất động sản

- Theo quy định của pháp luật người đi vay có thể thế chấp toàn bộ bất động sản hoặc thế chấp một phần.
- Thế chấp một phần thường chỉ áp dụng trong trường hợp phần tài sản thế chấp có thể phát mại riêng mà không ảnh hưởng đến quyền lợi của bên nhận thế chấp.

Tiền thu được do phát mại tài sản thế chấp được dùng để trả theo thứ tự như sau:.

- Trả các chi phí có liên quan đến điều tra kiện tụng...
- Trả các chi phí có liên quan đến phát mại (phí phải trả cho công ty dịch vụ bán đấu giá)
- Trả nợ gốc cho ngân hàng
- Trả lãi vay
- Phần còn lại chuyển trả cho người sở hữu tài sản
- Nếu người sở hữu không còn thì chuyển cho người thừa kế

### **CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM**

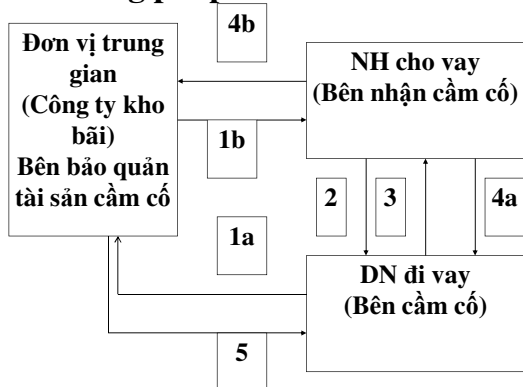
#### ● *Cầm cố tài sản (Collateral)*

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

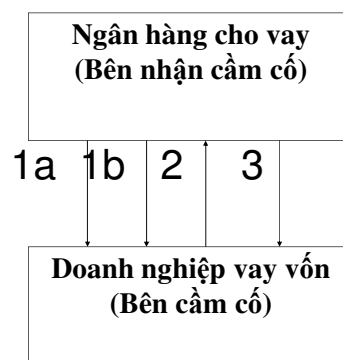
### ***Các phương pháp chuyển giao tài sản cầm cố***

- Phương pháp 1: Chuyển giao và quản lý tài sản cầm cố qua kho của đơn vị trung gian (bên thứ 3)
- Phương pháp 2: Chuyển giao và quản lý tài sản cầm cố ngay tại kho của doanh nghiệp.
- Phương pháp 3: Quản lý tại kho của ngân hàng

### **Phương pháp 1**



### **Phương pháp 2**



### Phương pháp 3

Ngân hàng cho vay  
(Bên nhận cầm cố)

1

2

Doanh nghiệp vay vốn  
(Bên cầm cố)

### Nghĩa vụ của bên cầm cố tài sản

- Giao tài sản
- Báo cho bên nhận cầm cố về quyền của người thứ ba đối với tài sản cầm cố, nếu có;
- Thanh toán cho bên nhận cầm cố chi phí hợp lý để bảo quản, giữ gìn tài sản cầm cố, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

### Quyền của bên cầm cố tài sản

- Yêu cầu bên nhận cầm cố đình chỉ việc sử dụng tài sản cầm cố
- Được bán tài sản cầm cố, nếu được bên nhận cầm cố đồng ý;
- Được thay thế tài sản cầm cố bằng một tài sản khác nếu có thỏa thuận;
- Yêu cầu bên nhận cầm cố giữ tài sản cầm cố trả lại tài sản cầm cố khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng cầm cố chấm dứt;
- Yêu cầu bên nhận cầm cố bồi thường thiệt hại xảy ra đối với tài sản cầm cố.

### Nghĩa vụ của bên nhận cầm cố

- Bảo quản, giữ gìn tài sản
- Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn tài sản cầm cố; không được đem tài sản cầm cố để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác;
- Không được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản cầm cố, nếu không được bên cầm cố đồng ý;
- Trả lại tài sản cầm cố khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng cầm cố chấm dứt hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác

### Quyền của bên nhận cầm cố tài sản

- Yêu cầu người chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật tài sản cầm cố trả lại tài sản đó;
- Yêu cầu xử lý tài sản cầm cố theo phương thức đã thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật để thực hiện nghĩa vụ;
- Được khai thác công dụng tài sản cầm cố và hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản cầm cố, nếu có thỏa thuận;
- Được thanh toán chi phí hợp lý bảo quản tài sản cầm cố khi trả lại tài sản cho bên cầm cố.

### CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

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

**Bảo lãnh**

- Xét về bản chất, bảo lãnh ngân hàng là hình thức bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (giao dịch bảo đảm) mang tính phái sinh
- Vấn đề được đặt ra là quan hệ bảo lãnh có phải là quan hệ hợp đồng hay chỉ là cam kết đơn phương? Hợp đồng bảo lãnh ngân hàng được ký kết giữa những chủ thể nào?

**Bảo lãnh**

- Các quan hệ sau đây phát sinh:
  - Thứ nhất, quan hệ giữa ngân hàng với bên có quyền (bên nhận bảo lãnh).
  - Thứ hai, quan hệ dịch vụ bảo lãnh giữa tổ chức tín dụng với khách hàng (bên có nghĩa vụ với bên nhận bảo lãnh)

**Phương pháp bảo lãnh**

- Bảo lãnh bằng tài sản
- Bảo lãnh có bảo đảm tài sản hoặc uy tín
- Bảo lãnh một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ
- Bảo lãnh riêng biệt và bảo lãnh duy trì

**BÀI TẬP TÌNH HUỐNG**

- Xử lý các tình huống sau theo các quy định của pháp luật