

Số: 30 /QĐ-VCB.CSTD

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH
CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
(V/v ban hành Hướng dẫn thực hiện Chính sách bảo đảm tín dụng)

TỔNG GIÁM ĐỐC NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM

- Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm;
- Căn cứ Chính sách bảo đảm tín dụng của Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 204/VCB.HĐQT ngày 19/05/2010;
- Căn cứ tình hình thực tế và định hướng kinh doanh của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam;
- Theo đề xuất của Phòng Chính sách Tín dụng,

QUYẾT ĐỊNH

- Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “*Hướng dẫn thực hiện Chính sách bảo đảm tín dụng*”.
- Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày **01/04/2011**. Các văn bản trái với Quyết định này hết hiệu lực thi hành.
- Điều 3.** Giám đốc Sở Giao dịch, Giám đốc các Chi nhánh Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Trưởng các Phòng/Ban liên quan tại Hội sở chính chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

TỔNG GIÁM ĐỐC NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VN

(Đã ký)

Nguyễn Phước Thanh

Nơi nhận:

- HĐQT, BKS (để b/c)
- Như trên (để t.hiện)
- Lưu VP, CSTD

HƯỚNG DẪN

THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH BẢO ĐẢM TÍN DỤNG

*Ban hành kèm Quyết định số 30 /QĐ-VCB.CSTD ngày 01 / 04 / 2011
của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam*

MỤC LỤC

CHƯƠNG I_ QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1.	Phạm vi điều chỉnh và nguyên tắc áp dụng.....	2
Điều 2.	Giải thích từ ngữ và chữ viết tắt.....	2
Điều 3.	Cấp tín dụng không áp dụng bảo đảm, bảo đảm một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ tín dụng.....	4
Điều 4.	Mức độ ưu tiên đối với biện pháp bảo đảm tín dụng.....	4
Điều 5.	Tài sản bảo đảm	5
Điều 6.	Định giá tài sản bảo đảm, Mức cấp tín dụng tối đa theo giá trị định giá	6
Điều 7.	Điều kiện đối với biện pháp bảo lãnh.....	7
Điều 8.	Mức cấp tín dụng tối đa đối với biện pháp bảo lãnh.....	7
Điều 9.	Quản lý tài sản bảo đảm.....	8
Điều 10.	Quản lý bảo lãnh của bên thứ ba	9
Điều 11.	Khai báo, cập nhật tài sản bảo đảm trên hệ thống; Lưu giữ Hồ sơ tài sản bảo đảm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản bảo đảm.....	9
Điều 12.	Giao bên thứ ba giữ tài sản bảo đảm	9
Điều 13.	Rút bớt, bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm, thay đổi biện pháp bảo đảm tín dụng.....	10
Điều 14.	Đầu tư vào tài sản thế chấp, cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp.....	10
Điều 15.	Giao dịch bảo đảm trong trường hợp bên bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại	10
Điều 16.	Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh	11
Điều 17.	Xử lý biện pháp ký quỹ	11
Điều 18.	Xử lý tài sản bảo đảm.....	11
Điều 19.	Xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp tài sản bảo đảm nhiều nghĩa vụ.....	12
Điều 20.	Thời hạn xử lý tài sản bảo đảm	12
Điều 21.	Thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý	13
Điều 22.	Thanh toán tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm.....	13
Điều 23.	Hạch toán, kế toán xử lý tài sản bảo đảm	13
Điều 24.	Lộ trình áp dụng	14
Điều 25.	Điều khoản thi hành	14

Phụ lục 01_ Điều kiện tối thiểu xem xét áp dụng các biện pháp bảo đảm khi cấp tín dụng đối với khách hàng là tổ chức không phải tổ chức tín dụng

Phụ lục 02_ Danh mục biện pháp bảo đảm tín dụng

Phụ lục 03_ Mẫu biểu

Tài liệu tham khảo_ Hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam (trích)

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và nguyên tắc áp dụng

- 1.1. Văn bản này quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Chính sách bảo đảm tín dụng của Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB) trong hoạt động cấp tín dụng đối với khách hàng không phải là tổ chức tín dụng.
- 1.2. Các biện pháp bảo đảm tín dụng quy định trong Văn bản này bao gồm: cầm cố tài sản, thế chấp tài sản, ký quỹ và bảo lãnh. Đối với các biện pháp đặt cọc và tín chấp, Chi nhánh thực hiện theo quy định riêng của Tổng Giám đốc trong từng thời kỳ.
- 1.3. Đối với các trường hợp: (i) biện pháp bảo đảm được áp dụng làm biện pháp bổ sung; (ii) áp dụng biện pháp bảo đảm trong quá trình xử lý các khách hàng phát sinh khoản tín dụng có vấn đề theo quy định của VCB thì biện pháp bảo đảm chỉ cần đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định pháp luật hiện hành. Các thủ tục quản lý nội bộ khác, Chi nhánh thực hiện theo quy định tại văn bản này.
- 1.4. Tỷ lệ cấp tín dụng tối đa theo giá trị định giá tài sản bảo đảm (đối với biện pháp cầm cố/thế chấp tài sản) và Mức cấp tín dụng tối đa (đối với biện pháp bảo lãnh) quy định tại Phụ lục 02 chỉ áp dụng đối với các khoản cấp tín dụng phải có đảm bảo toàn bộ; không áp dụng trong trường hợp cấp tín dụng có bảo đảm một phần và cho vay có bảo đảm toàn bộ bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

Điều 2. Giải thích từ ngữ và chữ viết tắt

Tại Quy định này, các từ ngữ và chữ viết tắt được hiểu như sau:

- 2.1. **VCB** là Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt nam
- 2.2. **Chi nhánh** bao gồm Sở Giao dịch, các Chi nhánh VCB và các Phòng liên quan tại Hội sở chính tham gia Quy trình cấp tín dụng đối với khách hàng.
- 2.3. **Giao dịch bảo đảm** là việc Chi nhánh thỏa thuận áp dụng biện pháp bảo đảm tín dụng với khách hàng, bao gồm:
 - 2.3.1. **Cầm cố tài sản:** là việc khách hàng/bên thứ ba (bên cầm cố) giao tài sản thuộc sở hữu của mình cho Chi nhánh (bên nhận cầm cố) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của khách hàng.
 - 2.3.2. **Thế chấp tài sản:** là việc khách hàng/bên thứ ba (bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của khách hàng đối với Chi nhánh (bên nhận thế chấp) nhưng không chuyển giao tài sản đó cho Chi nhánh quản lý/giữ.
 - 2.3.3. **Ký quỹ:** là việc Khách hàng gửi một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc giấy tờ có giá khác vào tài khoản phong tỏa tại một ngân hàng (VCB hoặc ngân hàng khác) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng cấp tín dụng đã ký kết với VCB.
 - 2.3.4. **Bảo lãnh:** là việc bên thứ ba (bên bảo lãnh) cam kết với Chi nhánh (bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho khách hàng (bên được bảo lãnh), nếu đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ mà khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ đối với khoản tín dụng của Chi nhánh đã cấp cho khách hàng.

- 2.3.5. **Đặt cọc:** là việc Khách hàng giao cho Chi nhánh một khoản tiền hoặc tài sản (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện Hợp đồng cấp tín dụng/Hợp đồng bảo đảm đối với Chi nhánh.
- 2.3.6. **Tín chấp:** là việc tổ chức chính trị - xã hội tại cơ sở bằng uy tín của mình bảo đảm cho cá nhân, hộ gia đình nghèo vay một khoản tiền tại tổ chức tín dụng để sản xuất, kinh doanh, làm dịch vụ.
- 2.4. **Cấp tín dụng** là việc Chi nhánh cho vay (cho vay vốn lưu động và đầu tư dự án), tài trợ thương mại (chiết khấu có truy đòi, bảo lãnh miễn ký quỹ, mở L/C miễn ký quỹ), thấu chi, bao thanh toán và các nghiệp vụ tín dụng khác theo Luật các Tổ chức tín dụng.
- 2.5. **Hợp đồng cấp tín dụng** là văn bản thoả thuận giữa Chi nhánh và khách hàng về việc cấp tín dụng cho khách hàng.
- 2.6. **Hợp đồng bảo đảm** là văn bản thoả thuận giữa Chi nhánh với khách hàng hoặc bên thứ ba về việc áp dụng biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng cấp tín dụng.
- 2.7. **Bên bảo đảm** là Khách hàng hoặc Bên thứ ba cam kết bảo đảm thực hiện nghĩa vụ phát sinh theo Hợp đồng cấp tín dụng mà Chi nhánh đã/sẽ ký kết với khách hàng, bao gồm Bên cầm cố, Bên thế chấp, Bên đặt cọc, Bên bảo lãnh, Bên ký quỹ và tổ chức chính trị - xã hội tại cơ sở trong trường hợp tín chấp.
- 2.8. **Bên nhận bảo đảm** là Chi nhánh cấp tín dụng cho khách hàng và được khách hàng hoặc bên thứ ba bảo đảm nghĩa vụ bằng một hoặc nhiều giao dịch bảo đảm.
- 2.9. **Nghĩa vụ tín dụng được bảo đảm** là nghĩa vụ trả nợ, thanh toán của khách hàng đối với Chi nhánh, bao gồm nợ gốc (tiền vay, giá trị tài trợ thương mại...), lãi, lãi quá hạn, các khoản chi phí liên quan (nếu có) được ghi trong hợp đồng tín dụng mà khách hàng phải trả theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên có thoả thuận lãi, lãi quá hạn, các khoản chi phí liên quan (nếu có) không thuộc phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Nghĩa vụ được bảo đảm có thể là một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của khách hàng, có thể là nghĩa vụ hiện tại, nghĩa vụ trong tương lai hoặc nghĩa vụ có điều kiện.
- 2.10. **Nghĩa vụ trong tương lai** là nghĩa vụ phát sinh theo Hợp đồng cấp tín dụng mà Chi nhánh ký kết với khách hàng sau thời điểm ký kết Hợp đồng bảo đảm cho nghĩa vụ đó.
- 2.11. **Cấp tín dụng có bảo đảm một phần** là trường hợp tổng giá trị định giá tài sản bảo đảm, giá trị bảo lãnh, giá trị ký quỹ (nếu có) tại thời điểm cấp tín dụng nhỏ hơn tổng giá trị nghĩa vụ tín dụng được bảo đảm của khách hàng.
- 2.12. **Cấp tín dụng có bảo đảm toàn bộ** là trường hợp tổng giá trị định giá tài sản bảo đảm, giá trị bảo lãnh, giá trị ký quỹ (nếu có) tại thời điểm cấp tín dụng lớn hơn hoặc bằng tổng giá trị nghĩa vụ tín dụng được bảo đảm của khách hàng.
- 2.13. **Tài sản bảo đảm** là tài sản mà Chi nhánh và Bên bảo đảm thoả thuận dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của khách hàng phát sinh theo Hợp đồng cấp tín dụng mà Chi nhánh đã/sẽ ký kết với khách hàng. Tài sản bảo đảm có thể là tài sản hiện có, tài sản hình thành trong tương lai và được phép giao dịch.
- 2.14. **Tài sản hình thành trong tương lai** là tài sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm sau thời điểm Hợp đồng cấp tín dụng hoặc Hợp đồng bảo đảm được ký kết; bao gồm cả tài sản đã hình thành tại thời điểm ký kết Hợp đồng bảo đảm, nhưng sau thời điểm ký kết Hợp đồng bảo đảm mới thuộc sở hữu của bên bảo đảm.
- 2.15. **Tài sản hình thành từ vốn vay** là tài sản của khách hàng mà giá trị tài sản được hình thành từ một phần hoặc toàn bộ tiền vay của Chi nhánh.

- 2.16. **Biện pháp bảo đảm bổ sung** là các biện pháp bảo đảm ngoài phần bắt buộc phải có theo quyết định của cấp đủ thẩm quyền phê duyệt tín dụng, trên cơ sở phù hợp với quy định tại văn bản này.
- 2.17. **Cấp có thẩm quyền phê duyệt tín dụng** là các cấp được uỷ quyền phê duyệt tín dụng theo Quy định về Thẩm quyền Phê duyệt Tín dụng của Tổng Giám đốc trong từng thời kỳ.

CHƯƠNG II

LỰA CHỌN ÁP DỤNG BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TÍN DỤNG

Điều 3. Cấp tín dụng không áp dụng bảo đảm, bảo đảm một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ tín dụng

Chi nhánh xem xét, quyết định cấp tín dụng không áp dụng biện pháp bảo đảm, áp dụng biện pháp bảo đảm một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ tín dụng theo quy định sau đây:

- 3.1. Đối với khách hàng là tổ chức: thực hiện theo Phụ lục 01 đính kèm văn bản này. Trong thời gian Phụ lục 01 chưa có hiệu lực, Chi nhánh được quyền lựa chọn, quyết định việc áp dụng hoặc không áp dụng biện pháp bảo đảm trên cơ sở tuân thủ Chính sách bảo đảm tín dụng của VCB.
- 3.2. Đối với khách hàng là cá nhân/hộ gia đình: thực hiện theo quy định của các sản phẩm tín dụng đối với khách hàng là cá nhân/hộ gia đình.
- 3.3. Đối với các trường hợp khác không thuộc điểm 3.1 và 3.2 Điều này: áp dụng biện pháp bảo đảm toàn bộ khi cấp tín dụng đối với khách hàng, trừ các trường hợp được Tổng Giám đốc chấp thuận.

Điều 4. Mức độ ưu tiên đối với biện pháp bảo đảm tín dụng

- 4.1. Tuỳ theo tính chất rủi ro, các biện pháp bảo đảm tín dụng được phân thành 05 nhóm thể hiện quan điểm của VCB về mức độ ưu tiên lựa chọn làm biện pháp bảo đảm tín dụng, được sắp xếp theo mức độ ưu tiên giảm dần (Mức 1 là ưu tiên cao nhất) như sau:

Mức độ ưu tiên	Quan điểm của VCB	Ý nghĩa
1	Ưu tiên	Biện pháp bảo đảm được khuyến khích, ưu tiên áp dụng
2		
3	Chấp nhận	Biện pháp bảo đảm thông dụng có thể xem xét áp dụng
4		
5	Hạn chế	Biện pháp bảo đảm VCB hạn chế áp dụng, chỉ nhận trong trường hợp là biện pháp bổ sung hoặc nhận trong quá trình xử lý Nợ có vấn đề

- 4.2. Quan điểm của VCB về mức độ ưu tiên đối với từng loại biện pháp bảo đảm cụ thể quy định chi tiết tại Phụ lục 02_ Danh mục biện pháp bảo đảm tín dụng.

CHƯƠNG III

BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG CẦM CỐ/THẾ CHẤP TÀI SẢN

Điều 5. Tài sản bảo đảm

5.1. Điều kiện chung đối với tài sản bảo đảm:

5.1.1. Tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu hoặc quyền quản lý, quyền sử dụng của bên bảo đảm:

- (i) Trường hợp tài sản bảo đảm pháp luật quy định phải đăng ký tài sản (không phải quyền sử dụng đất) thì bên bảo đảm phải có giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu tài sản trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Trường hợp tài sản pháp luật không quy định đăng ký quyền sở hữu thì phải có giấy tờ, tài liệu chứng minh quyền sở hữu (*hợp đồng mua bán, tặng cho tài sản; hóa đơn mua bán theo quy định; chứng từ nộp tiền mua hàng hóa; văn bản bàn giao tài sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; biên bản nghiệm thu công trình; tờ khai hải quan; biên bản góp vốn và bàn giao tài sản; vận đơn; hóa đơn lưu kho; bảng kê chi tiết tài sản cố định của doanh nghiệp...*)
- (ii) Đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất mà bên thế chấp chưa được cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* nhưng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1,2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai 2003 thì việc thế chấp quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.
- (iii) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản và các loại giấy tờ, tài liệu chứng minh phải là bản gốc. Chi nhánh yêu cầu khách hàng cung cấp thông tin về số lượng bản gốc, chủ thể đang giữ bản gốc (nếu có) và thỏa thuận bằng văn bản với khách hàng về việc khách hàng chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc sử dụng bản gốc khác (nếu có) để bảo đảm nghĩa vụ khác ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Chi nhánh.
- (iv) Giấy tờ, tài liệu chứng minh không có dấu hiệu sửa chữa, giả mạo, mâu thuẫn và không rõ ràng về quyền sở hữu.
- (v) Trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung thì phải được sự đồng ý hoặc ủy quyền hợp pháp của các đồng sở hữu cho bên bảo đảm.

5.1.2. Tài sản bảo đảm không có tranh chấp về quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng, quản lý của bên bảo đảm tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm

- (i) Trường hợp tài sản bảo đảm pháp luật quy định cơ quan thẩm quyền xác nhận tài sản không có tranh chấp thì bắt buộc phải có xác nhận bằng văn bản của cấp thẩm quyền về việc tài sản không có tranh chấp;
- (ii) Trường hợp tài sản khác Chi nhánh phải thẩm định và yêu cầu bên bảo đảm cam kết bằng văn bản về việc tài sản bảo đảm thuộc sở hữu, sử dụng, quản lý hợp pháp của bên bảo đảm, được phép giao dịch, không có tranh chấp, chưa được chuyển nhượng, tặng cho hay dùng làm tài sản bảo đảm cho bất kỳ một nghĩa vụ dân sự nào khác và không bị kê biên theo quy định của pháp luật.

5.1.3. Tài sản được phép giao dịch

- (i) Chi nhánh xác định tài sản bảo đảm được pháp luật cho phép hoặc không cấm giao dịch.
 - (ii) Chi nhánh lưu ý rà soát đối chiếu các văn bản pháp luật liên quan để thẩm định khả năng giao dịch của tài sản cũng như những hạn chế đối với tài sản (nếu có).
- 5.1.4. Tài sản bảo đảm phải xác định được giá trị, chủng loại, số lượng (nếu có) tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm.
- 5.1.5. Về việc mua bảo hiểm tài sản bảo đảm:
- (i) Đối với tài sản pháp luật quy định phải mua bảo hiểm, Chi nhánh yêu cầu bên bảo đảm xuất trình/mua Hợp đồng bảo hiểm theo quy định pháp luật.
 - (ii) Đối với tài sản pháp luật không bắt buộc phải mua bảo hiểm, căn cứ mức độ rủi ro đối với tài sản (dễ cháy nổ, hỏng hóc...) Chi nhánh quyết định việc yêu cầu bên bảo đảm mua bảo hiểm đối với tài sản.
 - (iii) Việc mua bảo hiểm tài sản bảo đảm phải đáp ứng:
 - Chi nhánh là người thụ hưởng đầu tiên.
 - Trường hợp cấp tín dụng đồng tài trợ, việc thụ hưởng bảo hiểm thực hiện theo thỏa thuận của các bên đồng tài trợ, nhưng phải đảm bảo Bên cấp tín dụng là người thụ hưởng đầu tiên.
- 5.1.6. Chi nhánh đánh giá khả năng phát mại dự kiến của tài sản bảo đảm, không nhận tài sản bảo đảm có thời gian phát mại dự kiến quá 01 năm đối với động sản và quá 02 năm đối với bất động sản kể từ thời điểm bắt đầu xử lý tài sản bảo đảm (dự kiến) trừ trường hợp biện pháp bảo đảm là biện pháp bổ sung, tài sản hình thành từ vốn vay hoặc áp dụng biện pháp bảo đảm trong quá trình xử lý các khách hàng phát sinh nợ tín dụng có vấn đề theo quy định tại Khoản 1.3 Điều 1 Văn bản này.
- 5.2. Ngoài các điều kiện chung đối với tài sản bảo đảm theo Khoản 5.1 nêu trên, Chi nhánh phải đảm bảo các yêu cầu đối với từng loại tài sản bảo đảm cụ thể theo Phụ lục 02 _Danh mục biện pháp bảo đảm tín dụng.

Điều 6. Định giá tài sản bảo đảm, Mức cấp tín dụng tối đa theo giá trị định giá

- 6.1. Phân cấp Đề xuất, thẩm định và thẩm quyền định giá tài sản bảo đảm:
- 6.1.1. Phòng/bộ phận có chức năng đề xuất, thẩm định giới hạn tín dụng/cấp tín dụng chịu trách nhiệm đề xuất, thẩm định giá trị định giá tài sản bảo đảm; đề xuất lựa chọn thuê định giá độc lập.
 - 6.1.2. Phòng/bộ phận có chức năng rà soát rủi ro giới hạn tín dụng/cấp tín dụng chịu trách nhiệm rà soát trên cơ sở Báo cáo thẩm định, đề xuất và Hồ sơ tài sản bảo đảm do Phòng/bộ phận đề xuất, thẩm định cung cấp. Trường hợp cần thiết, Phòng/bộ phận rà soát rủi ro có quyền tiến hành kiểm tra trực tiếp tài sản bảo đảm.
 - 6.1.3. Cấp có thẩm quyền phê duyệt tín dụng chịu trách nhiệm phê duyệt giá trị định giá tài sản bảo đảm, kết quả định giá trong trường hợp thuê định giá độc lập.
- 6.2. Nguyên tắc định giá tài sản bảo đảm:
- 6.2.1. VCB khuyến khích Chi nhánh thuê tổ chức tư vấn độc lập định giá tài sản bảo đảm.

- 6.2.2. Trường hợp tự định giá tài sản bảo đảm, Chi nhánh thẩm định giá tài sản bảo đảm trên cơ sở giá thị trường của tài sản tại thời điểm xác định, kết hợp các loại giá như giá quy định của Nhà nước (nếu có); giá mua; giá trị còn lại trên sổ sách kế toán; chi phí thực tế, hợp lý để hình thành tài sản và các yếu tố khác về giá, phù hợp với quy định pháp luật về thẩm định giá tài sản và quy định tại Văn bản này.
- 6.2.3. Trường hợp thuê tổ chức tư vấn độc lập định giá tài sản bảo đảm, Chi nhánh lựa chọn cơ quan/tổ chức tư vấn định giá có uy tín, kinh nghiệm trong lĩnh vực thẩm định giá thực hiện.
- 6.2.4. Đối với tài sản bảo đảm thuộc đối tượng được miễn, giảm thuế hoặc tạm thời được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho nợ việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước thì giá trị định giá phải trừ đi các khoản thuế, phí được miễn/giảm/cho nợ.
- 6.2.5. Giá trị tài sản bảo đảm được xác định bao gồm cả hoa lợi, lợi tức trừ trường hợp có thỏa thuận khác.
- 6.3. Việc định giá từng loại tài sản bảo đảm cụ thể và mức cấp tín dụng tối đa theo giá trị định giá tài sản, Chi nhánh thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục 02 _Danh mục biện pháp bảo đảm tín dụng.
- 6.4. Việc định giá tài sản bảo đảm phải lập thành văn bản (theo Mẫu đính kèm) hoặc ghi trong Hợp đồng bảo đảm hoặc Hợp đồng cấp tín dụng.

CHƯƠNG IV

BIỆN PHÁP BẢO LÃNH CỦA BÊN THỨ BA

Điều 7. Điều kiện đối với biện pháp bảo lãnh

- 7.1. Chi nhánh chỉ xem xét chấp nhận bảo lãnh của bên thứ ba thuộc các đối tượng sau:
- 7.1.1. Chính phủ, Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước, Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- 7.1.2. Các Tổ chức tín dụng hoạt động theo Luật các Tổ chức tín dụng;
- 7.1.3. Các Quỹ bảo lãnh được thành lập theo quy định pháp luật;
- 7.1.4. Bên thứ ba là pháp nhân đáp ứng đủ các điều kiện sau: (a) kết quả thẩm định (phải thể hiện trong báo cáo thẩm định) cho thấy bên thứ ba có đủ uy tín và năng lực tài chính để thực hiện nghĩa vụ trả thay theo thời hạn và giá trị nghĩa vụ được bảo lãnh; (b) tại thời điểm bảo lãnh không có nợ xấu tại các tổ chức tín dụng theo kết quả phân loại nợ quý gần nhất; (c) việc phát hành bảo lãnh phù hợp với qui định của pháp luật hiện hành, điều lệ và qui chế tài chính (nếu có) của Bên thứ ba.
- 7.1.5. Các trường hợp khác phải được Tổng Giám đốc chấp thuận trước về chủ trương trừ trường hợp quy định tại Khoản 1.3 Điều 1 Văn bản này.
- 7.2. Thẩm quyền phê duyệt biện pháp bảo lãnh: Cấp có thẩm quyền phê duyệt tín dụng đồng thời phê duyệt biện pháp bảo lãnh, trừ trường hợp Tổng Giám đốc có quy định khác.
- 7.3. Quy định chi tiết về việc nhận bảo lãnh của bên thứ ba thực hiện theo Phụ lục 02_ Danh mục biện pháp bảo đảm tín dụng.

Điều 8. Mức cấp tín dụng tối đa đối với biện pháp bảo lãnh

Mức cấp tín dụng tối đa đối với giá trị bảo lãnh của bên thứ ba được quy định tại Phụ lục 02_ Danh mục biện pháp bảo đảm tín dụng.

CHƯƠNG V

QUẢN LÝ, GIÁM SÁT GIAO DỊCH BẢO ĐẢM

Điều 9. Quản lý tài sản bảo đảm

- 9.1. Chi nhánh thực hiện kiểm tra và định giá lại giá trị của tài sản bảo đảm định kỳ tối thiểu hàng năm. Riêng đối với tài sản hình thành từ vốn vay thì thực hiện tối thiểu 06 tháng/lần.
- 9.2. Trường hợp sau khi định giá lại, giá trị tài sản bảo đảm giảm sút dẫn đến không đáp ứng điều kiện tín dụng, Chi nhánh phải thực hiện các biện pháp sau:
 - 9.2.1. Yêu cầu Khách hàng bổ sung tài sản bảo đảm;
 - 9.2.2. Giảm dư nợ của Khách hàng tương ứng;
 - 9.2.3. Kết hợp các biện pháp trên.
- 9.3. Nội dung kiểm tra định kỳ tài sản bảo đảm phải có các nội dung tối thiểu sau:
 - 9.3.1. Tình trạng tài sản bảo đảm so với thời điểm thẩm định/kiểm tra trước;
 - 9.3.2. Đánh giá tài sản hình thành từ vốn vay: cân đối giá trị của tài sản tương ứng với số tiền giải ngân theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết.
 - 9.3.3. Đánh giá việc tuân thủ các quy định trong việc bảo quản, sử dụng tài sản bảo đảm theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng bảo đảm đã ký kết;
 - 9.3.4. Đề xuất thay đổi biện pháp quản lý tài sản bảo đảm (nếu có);
 - 9.3.5. Đề xuất bổ sung/thay thế tài sản bảo đảm (nếu có);
 - 9.3.6. Các nội dung khác liên quan (nếu có)
- 9.4. Chi nhánh lập báo cáo kiểm tra tài sản bảo đảm và định giá lại giá trị tài sản bảo đảm (theo Mẫu đính kèm) trình cấp thẩm quyền phê duyệt như sau:
 - 9.4.1. Trường hợp khách hàng/khoản tín dụng thuộc thẩm quyền từ cấp Hội đồng tín dụng cơ sở trở xuống: khách hàng/khoản tín dụng thuộc thẩm quyền phê duyệt tín dụng của cấp nào thì cấp đó đồng thời phê duyệt giá trị định giá lại tài sản bảo đảm.
 - 9.4.2. Trường hợp khách hàng/khoản tín dụng vượt thẩm quyền của Hội đồng tín dụng cơ sở: Hội đồng tín dụng cơ sở là cấp phê duyệt giá trị định giá lại tài sản bảo đảm và báo cáo bằng văn bản gửi Phòng Quản lý Rủi ro Tín dụng.
Riêng trường hợp định giá lại tài sản bảo đảm khi rà soát Giới hạn tín dụng định kỳ hàng năm theo quy định thì cấp phê duyệt Giới hạn tín dụng đồng thời phê duyệt giá trị định giá lại tài sản bảo đảm.
 - 9.4.3. Trường hợp khoản tín dụng tại Hội sở chính: Phòng Quản lý rủi ro tín dụng tại Hội sở chính phê duyệt giá trị định giá lại tài sản bảo đảm.
 - 9.4.4. Báo cáo kiểm tra, định giá lại tài sản bảo đảm phải có đủ chữ ký của bộ phận đề xuất, cấp phê duyệt (hoặc biên bản họp HĐQT) và lưu hồ sơ tín dụng theo quy định.
- 9.5. Trường hợp thuê tư vấn độc lập định giá tài sản bảo đảm, việc định giá lại không bắt buộc phải do tư vấn độc lập tiến hành.
- 9.6. Đối với tài sản hình thành từ vốn vay, sau khi tài sản hình thành đưa vào sử dụng và bên bảo đảm có quyền sở hữu đối với tài sản đó thì Chi nhánh và các bên phải lập văn bản

sửa đổi bổ sung hợp đồng bảo đảm, trong đó mô tả đặc điểm, xác định giá trị tài sản đã hình thành và các thỏa thuận liên quan về việc nhận tài sản bảo đảm theo quy định tại Văn bản này và tiến hành thủ tục đăng ký thay đổi nội dung đăng ký giao dịch bảo đảm (nếu có).

Điều 10. Quản lý bảo lãnh của bên thứ ba

- 10.1. Tối thiểu hàng năm, Chi nhánh thực hiện đánh giá lại năng lực tài chính, khả năng thực hiện nghĩa vụ của bên bảo lãnh.
- 10.2. Thẩm quyền phê duyệt đánh giá lại biện pháp bảo lãnh thực hiện như quy định tại Khoản 9.3 Điều 9 Quy định này.
- 10.3. Báo cáo đánh giá lại năng lực của bên bảo lãnh phải có đủ chữ ký của bộ phận đề xuất, cấp phê duyệt (hoặc biên bản họp HĐQT) và được lưu hồ sơ tín dụng theo quy định.

Điều 11. Khai báo, cập nhật tài sản bảo đảm trên hệ thống; Lưu giữ Hồ sơ tài sản bảo đảm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản bảo đảm

- 11.1. Chi nhánh khai báo, cập nhật giá trị tài sản bảo đảm trên hệ thống; lưu giữ Hồ sơ tài sản bảo đảm và các văn bản liên quan (*biên bản/báo cáo kiểm tra định kỳ, định giá lại...*) theo quy trình tín dụng của VCB.

Việc khai báo, cập nhật về giá trị tài sản bảo đảm trên hệ thống phải đảm bảo tuân thủ yêu cầu về thời gian, định kỳ và điều kiện để tính Giá trị khấu trừ tài sản bảo đảm theo *Quy định của Ngân hàng Nhà nước về phân loại nợ, trích lập và sử dụng dự phòng để xử lý rủi ro tín dụng* và hướng dẫn của VCB trong từng thời kỳ.

- 11.2. Trường hợp bên bảo đảm mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất/Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản bảo đảm (phải lập thành văn bản), trên cơ sở đánh giá yêu cầu hợp lý của bên bảo đảm cũng như theo thỏa thuận tại Hợp đồng bảo đảm và quy định pháp luật, Giám đốc Chi nhánh xem xét quyết định và tự chịu trách nhiệm việc đáp ứng yêu cầu của khách hàng theo nguyên tắc đảm bảo khả năng quản lý thu hồi giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu/sử dụng tài sản, cụ thể:

- 11.2.1. Chi nhánh cử cán bộ VCB phối hợp với bên bảo đảm tiến hành các thủ tục liên quan đến giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu (công chứng, chứng thực giấy tờ..) và thu hồi lại ngay sau khi hoàn tất.
- 11.2.2. Trường hợp thủ tục liên quan quy định giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu/sử dụng phải chuyển cho cơ quan chức năng, cán bộ VCB phối hợp với cơ quan chức năng để lấy giấy hẹn và yêu cầu cơ quan chức năng chỉ giao lại giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu/sử dụng cho đại diện VCB với tư cách là bên nhận bảo đảm tài sản.
- 11.2.3. Các phương thức khác Chi nhánh đánh giá đảm bảo khả năng quản lý thu hồi giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu tài sản.
- 11.2.4. Đối với các trường hợp/khoản tín dụng vượt thẩm quyền của Giám đốc Chi nhánh, ngay sau khi quyết định đáp ứng nhu cầu của Khách hàng/Bên bảo đảm, Giám đốc Chi nhánh phải báo cáo bằng văn bản lên cấp thẩm quyền phê duyệt khoản tín dụng, trong đó nêu rõ lý do và biện pháp quản lý đã áp dụng.

Điều 12. Giao bên thứ ba giữ tài sản bảo đảm

- 12.1. Trường hợp Chi nhánh và Khách hàng/bên bảo đảm thỏa thuận giao bên thứ ba giữ tài sản bảo đảm thì Chi nhánh phải thẩm định, lựa chọn Bên thứ ba có đủ uy tín, năng lực thực hiện và không thuộc các trường hợp sau:

- Bên thứ ba sở hữu trên 50% vốn điều lệ hoặc vốn cổ phần có quyền biểu quyết của Khách hàng/bên bảo đảm và ngược lại;
 - Bên thứ ba là Công ty mẹ hoặc Công ty con của Khách hàng/bên bảo đảm;
- 12.2. Nội dung thỏa thuận phải lập thành hợp đồng quy định rõ quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan.
- 12.3. Đối với giao dịch đồng tài trợ giữa Chi nhánh và các tổ chức tín dụng khác/chi nhánh khác, Chi nhánh có thể ủy quyền cho TCTD khác/Chi nhánh khác làm đại lý quản lý tài sản bảo đảm/hồ sơ tài sản bảo đảm theo thỏa thuận giữa các bên đồng tài trợ.

Điều 13. Rút bớt, bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm, thay đổi biện pháp bảo đảm tín dụng

- 13.1. Trong thời hạn bảo đảm, Chi nhánh và khách hàng/bên bảo đảm có thể thỏa thuận rút bớt, bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm nhưng phải phù hợp với điều kiện áp dụng biện pháp bảo đảm của khoản tín dụng.
- 13.2. Trường hợp khách hàng đã thực hiện được một phần nghĩa vụ trả nợ có bảo đảm bằng tài sản, nếu có yêu cầu thì Chi nhánh có thể cho rút bớt tài sản bảo đảm tương ứng với phần nghĩa vụ đã được thực hiện, với điều kiện là việc rút bớt tài sản bảo đảm không làm ảnh hưởng đến nghĩa vụ trả nợ có bảo đảm bằng tài sản còn lại và việc xử lý tài sản bảo đảm sau này.

Điều 14. Đầu tư vào tài sản thế chấp, cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp

- 14.1. Chi nhánh có thể thỏa thuận để Bên thế chấp được đầu tư vào tài sản thế chấp với điều kiện việc đầu tư có tác dụng duy trì hoặc làm tăng giá trị tài sản thế chấp và không làm giảm quyền của VCB đối với tài sản thế chấp đó.
- 14.2. Chi nhánh chỉ xem xét chấp thuận để Bên thế chấp cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nếu việc cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp không gây tổn hại đến tài sản thế chấp, quyền của VCB đối với tài sản thế chấp và khả năng quản lý giám sát của Chi nhánh đối với tài sản thế chấp. Việc cho thuê, cho mượn phải thể hiện bằng văn bản.

Điều 15. Giao dịch bảo đảm trong trường hợp bên bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại

Trường hợp Bên bảo đảm là pháp nhân tổ chức lại, trên cơ sở thỏa thuận trong Hợp đồng bảo đảm, Chi nhánh thực hiện các thủ tục như sau:

- 15.1. Bên bảo đảm có trách nhiệm thông báo cho Chi nhánh về việc tổ chức lại pháp nhân trước khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi.
- 15.2. Chi nhánh và các bên liên quan thỏa thuận về việc kế thừa thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm và giao dịch bảo đảm trong quá trình tổ chức lại pháp nhân, trên nguyên tắc đảm bảo quyền lợi của VCB.
- 15.3. Trường hợp không thỏa thuận được, Chi nhánh tiến hành xử lý biện pháp bảo đảm trước khi pháp nhân đó thực hiện việc tổ chức lại và/hoặc chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn hoặc yêu cầu các bên tiếp tục thực hiện giao dịch bảo đảm theo nguyên tắc sau:
- 15.3.1. Trường hợp chia pháp nhân thì các pháp nhân mới phải liên đới thực hiện giao dịch bảo đảm;
 - 15.3.2. Trường hợp tách pháp nhân thì pháp nhân bị tách và pháp nhân được tách phải liên đới thực hiện giao dịch bảo đảm;

- 15.3.3. Trường hợp hợp nhất, sáp nhập thì pháp nhân hợp nhất, sáp nhập phải thực hiện giao dịch bảo đảm.
- 15.3.4. Trường hợp chuyển đổi doanh nghiệp, chuyển đổi công ty nhà nước thì doanh nghiệp được chuyển đổi phải thực hiện giao dịch bảo đảm.
- 15.4. Trường hợp tiếp tục thực hiện giao dịch bảo đảm theo quy định tại khoản 15.3 Điều này, Chi nhánh và các bên liên quan lập văn bản ghi nhận việc thay đổi bên bảo đảm hoặc ký lại hợp đồng bảo đảm. Đối với các giao dịch bảo đảm đã đăng ký theo quy định phải thực hiện việc đăng ký thay đổi bên bảo đảm.

CHƯƠNG VI

XỬ LÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM

Điều 16. Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

- 16.1. Việc yêu cầu Bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh được tiến hành trong các trường hợp sau:
 - 16.1.1. Khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà Khách hàng (Bên được bảo lãnh) không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ với Chi nhánh theo Hợp đồng cấp tín dụng đã ký kết.
 - 16.1.2. Khách hàng phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước thời hạn với Chi nhánh do vi phạm Hợp đồng cấp tín dụng nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.
 - 16.1.3. Các căn cứ khác nếu pháp luật có quy định hoặc các bên có thỏa thuận.
- 16.2. Thông báo yêu cầu Bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải đảm bảo các nội dung tối thiểu:
 - 16.2.1. Căn cứ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh;
 - 16.2.2. Số tiền, thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phù hợp với thỏa thuận giữa các bên liên quan hoặc theo quy định của pháp luật.
- 16.3. Trường hợp Bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì Chi nhánh thực hiện các biện pháp phù hợp với thỏa thuận, quy định của pháp luật và của VCB.

Điều 17. Xử lý biện pháp ký quỹ

- 17.1. Nếu khách hàng ký quỹ tại NHNT: Chi nhánh thực hiện tự động trích tài khoản ký quỹ của khách hàng để thu hồi nợ.
- 17.2. Nếu khách hàng ký quỹ tại Ngân hàng khác: Chi nhánh yêu cầu Ngân hàng nơi ký quỹ thanh toán để thu hồi nợ sau khi trừ đi chi phí phát sinh.

Điều 18. Xử lý tài sản bảo đảm

- 18.1. Phương thức xử lý tài sản bảo đảm:
 - 18.1.1. Trên cơ sở thỏa thuận với khách hàng tại Hợp đồng cấp tín dụng/Hợp đồng bảo đảm, Chi nhánh xem xét lựa chọn xử lý tài sản bảo đảm theo các phương thức sau:

- (i) Bán tài sản bảo đảm.
- (ii) Chi nhánh nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm.
- (iii) Chi nhánh nhận các khoản tiền hoặc tài sản khác từ người thứ ba trong trường hợp thế chấp quyền đòi nợ
- (iv) Phương thức khác phù hợp với quy định pháp luật.

18.2. Trường hợp không có thỏa thuận hoặc không thỏa thuận được:

18.2.1. Nếu tài sản bảo đảm là động sản thì tài sản được bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Đối với tài sản bảo đảm là động sản có thể xác định được giá cụ thể, rõ ràng trên thị trường thì Chi nhánh được bán theo giá thị trường mà không phải qua thủ tục bán đấu giá nhưng phải thông báo cho bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm khác (nếu có).

18.2.2. Nếu tài sản bảo đảm là bất động sản thì bán đấu giá theo quy định pháp luật.

18.3. Trừ trường hợp Tổng Giám đốc có quy định khác, Chi nhánh quyết định và chịu trách nhiệm việc trực tiếp xử lý tài sản bảo đảm hoặc ủy quyền cho Bên thứ ba xử lý tài sản bảo đảm trên nguyên tắc đảm bảo thu hồi nợ tối đa.

Điều 19. Xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp tài sản bảo đảm nhiều nghĩa vụ

19.1. Thông báo cho các bên cùng nhận bảo đảm về việc xử lý tài sản bảo đảm:

19.1.1. Trước khi xử lý tài sản bảo đảm, Chi nhánh phải thông báo bằng văn bản về việc xử lý tài sản bảo đảm cho các bên cùng nhận bảo đảm khác theo địa chỉ được lưu giữ tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm hoặc đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

19.1.2. Đối với tài sản bảo đảm có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị, quyền đòi nợ, giấy tờ có giá, thẻ tiết kiệm, vận đơn thì Chi nhánh có quyền xử lý ngay, đồng thời phải thông báo cho các bên nhận bảo đảm khác về việc xử lý tài sản đó.

19.1.3. Văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm phải có nội dung chủ yếu sau đây:

- (i) Lý do xử lý tài sản;
- (ii) Nghĩa vụ được bảo đảm;
- (iii) Mô tả tài sản;
- (iv) Phương thức, thời gian, địa điểm xử lý tài sản bảo đảm.

19.1.4. Việc thanh toán tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm giữa Chi nhánh và các bên cùng nhận bảo đảm thực hiện theo thứ tự ưu tiên thanh toán theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận của các bên phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 20. Thời hạn xử lý tài sản bảo đảm

20.1. Đối với tài sản bảo đảm có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị, quyền đòi nợ, giấy tờ có giá, thẻ tiết kiệm, vận đơn thì Chi nhánh có quyền xử lý ngay để thu hồi nợ.

20.2. Đối với các tài sản bảo đảm khác, Chi nhánh thỏa thuận với bên bảo đảm, khách hàng về thời hạn xử lý tài sản bảo đảm. Trường hợp không có thỏa thuận, Chi nhánh được quyền quyết định thời hạn xử lý tài sản bảo đảm nhưng không được trước bảy (07) ngày đối với

động sản hoặc mười lăm (15) ngày đối với bất động sản, kể từ ngày thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm.

Điều 21. Thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý

- 21.1. Khi xử lý tài sản bảo đảm, Chi nhánh thông báo cho bên giữ tài sản bảo đảm về việc giao tài sản đó cho Chi nhánh; nếu hết thời hạn ấn định trong thông báo mà bên giữ tài sản bảo đảm không giao tài sản thì Chi nhánh có quyền thu giữ tài sản bảo đảm theo quy định tại Khoản 21.2 Điều này để xử lý hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết.
- 21.2. Khi thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm, Chi nhánh có trách nhiệm:
- 21.2.1. Thông báo trước cho người giữ tài sản về việc áp dụng biện pháp thu giữ tài sản bảo đảm trong một thời hạn hợp lý. Văn bản thông báo phải ghi rõ lý do, thời gian thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm, quyền và nghĩa vụ của các bên.
- 21.2.2. Trong trường hợp người giữ tài sản bảo đảm là người thứ ba thì Chi nhánh yêu cầu bên bảo đảm có trách nhiệm phối hợp với Chi nhánh thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm.
- 21.3. Bên bảo đảm hoặc người thứ ba giữ tài sản bảo đảm phải chịu các chi phí hợp lý, cần thiết cho việc thu giữ tài sản bảo đảm.
- 21.4. Trong quá trình tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm, Chi nhánh có thể đề nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cần thiết theo quy định của pháp luật để bảo vệ lợi ích hợp pháp cho VCB.

Điều 22. Thanh toán tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm

Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được thanh toán theo thứ tự sau:

- 22.1. 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, bán tài sản, tiền hoa hồng, chi phí, lệ phí bán đấu giá tài sản ... và các chi phí cần thiết, hợp lý khác liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm.
- 22.2. Thuế và các khoản phí nộp ngân sách nhà nước (nếu có).
- 22.3. Nợ gốc, nợ lãi vay và các nghĩa vụ khác (nếu có).

Điều 23. Hạch toán, kế toán xử lý tài sản bảo đảm

Việc hạch toán, kế toán xử lý tài sản bảo đảm thực hiện theo chế độ kế toán hiện hành.

CHƯƠNG VII

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 24. Lộ trình áp dụng

- 24.1. Các quy định này được áp dụng kể từ thời điểm văn bản này có hiệu lực thi hành.
- 24.2. Riêng đối với các quy định tại Phụ lục 01 đính kèm văn bản này: có hiệu lực thi hành từ ngày / / .

Điều 25. Điều khoản thi hành

- 25.1. Giám đốc Sở Giao dịch, Giám đốc các Chi nhánh, Trưởng các Phòng/ban liên quan tại Hội Sở chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam chịu trách nhiệm thi hành quy định này; trường hợp vi phạm phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật, của VCB
- 25.2. Phòng Pháp chế Hội sở chính chịu trách nhiệm định kỳ rà soát, cập nhật Mẫu hợp đồng bảo đảm để áp dụng trong toàn hệ thống.
- 25.3. Phòng Quản lý Các Đề án Công nghệ Hội sở chính chịu trách nhiệm rà soát và hướng dẫn Chi nhánh thực hiện việc khai báo biện pháp bảo đảm tín dụng trên hệ thống.
- 25.4. Phòng Tổng hợp chế độ kế toán Hội sở chính chịu trách nhiệm hướng dẫn việc hạch toán, kế toán liên quan đến biện pháp bảo đảm tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm.
- 25.5. Việc sửa đổi bổ sung Văn bản này do Tổng Giám đốc xem xét quyết định.

TỔNG GIÁM ĐỐC

(Đã ký)

Nguyễn Phước Thanh

PHỤ LỤC 01
ĐIỀU KIỆN ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG
ĐỂ XEM XÉT ÁP DỤNG BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TÍN DỤNG

(kèm theo Hướng dẫn thực hiện chính sách bảo đảm tín dụng ban hành theo Quyết định số 30/QĐ-VCB.CSTD ngày 20/01/2011 của Tổng Giám đốc)

Trường hợp	Quan điểm cấp tín dụng	Điều kiện về bảo đảm tín dụng		Cho vay bảo đảm toàn bộ bằng tài sản hình thành từ vốn vay
		Tỷ lệ tài sản bảo đảm ⁽¹⁾	Điều kiện khác	
1. Thuộc đối tượng phải cho vay có bảo đảm toàn bộ ⁽¹⁾			Không bắt buộc	Có thể áp dụng Ngoại trừ các trường hợp sau: (i) khách hàng có xếp hạng tín dụng của VCB từ hạng B trở xuống D (ii) Đối tượng ở Điểm 2.2 dưới đây
2. Các trường hợp ngoài đối tượng quy định tại Điểm 1				
2.1. Khách hàng được xếp hạng tín dụng theo quy định của VCB				
AAA	Thuộc đối tượng ưu tiên cấp tín dụng	≥ 0%	Khách hàng phải cam kết bằng văn bản với VCB: - Bổ sung các biện pháp bảo đảm theo yêu cầu của VCB. - Trả nợ trước hạn nếu không thực hiện được yêu cầu bổ sung biện pháp bảo đảm.	Có thể áp dụng
AA ⁺				
AA				
A ⁺				
A	Thuộc đối tượng có thể cấp tín dụng	≥ 10%		
BBB		≥ 20%		
BB ⁺				
BB		≥ 30%		
B ⁺				
B	Thuộc đối tượng xem xét xử lý nợ xấu, nợ có vấn đề	≥ 40%		
CCC		≥ 70%		
CC ⁺				
CC				
C ⁺	≥ 100%			
C				
D	Thuộc đối tượng cấp tín dụng phải có bảo đảm toàn bộ			Không áp dụng, trừ trường hợp nhận tài sản hình thành từ vốn vay làm biện pháp bảo đảm bổ sung, biện pháp để xử lý nợ có vấn đề

2.2. Khách hàng chưa được xếp hạng tín dụng	Thuộc đối tượng cấp tín dụng phải có bảo đảm toàn bộ			Không áp dụng, trừ trường hợp nhận tài sản hình thành từ vốn vay làm biện pháp bảo đảm bổ sung, biện pháp để xử lý nợ có vấn đề
---	--	--	--	---

Ghi chú:

- (1) Khách hàng thuộc đối tượng quy định tại điểm 8.1.1 Khoản 8.1 Điều 8 Quyết định 204/QĐ-VCB.HĐQT ngày 19/05/2010 v/v ban hành Chính sách bảo đảm tín dụng.
- (2) Tỷ lệ tài sản bảo đảm chỉ tính cho phần Dư nợ tín dụng còn lại **sau khi trừ đi các khoản cho vay có bảo đảm toàn bộ bằng tài sản hình thành bằng vốn vay** và được tính theo công thức:

$$\text{Tỷ lệ tài sản bảo đảm} = \frac{\sum (\text{Giá trị tài sản bảo đảm theo định giá})}{\text{Dư nợ cấp tín dụng}}$$

PHỤ LỤC 02_ DANH MỤC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TÍN DỤNG

(kèm theo Hướng dẫn thực hiện chính sách bảo đảm tín dụng ban hành theo Quyết định số 30 /QĐ-VCB.CSTD ngày 20/01/2011 của Tổng Giám đốc)

DANH MỤC TÓM TẮT

CATEGORY I_ BOND

CODE	MÔ TẢ
B01	Tín phiếu Kho bạc
B02	Trái phiếu Chính phủ khác (có kỳ hạn trên 01 năm)
B03	Trái phiếu Chính quyền địa phương
B04	Trái phiếu VCB phát hành
B05	Trái phiếu chuyển đổi VCB phát hành
B06	Trái phiếu tổ chức tín dụng khác đã niêm yết
B07	Trái phiếu tổ chức tín dụng khác chưa niêm yết
B08	Trái phiếu chuyển đổi tổ chức tín dụng khác phát hành
B09	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành được Chính phủ bảo lãnh đã niêm yết
B10	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành được Chính phủ bảo lãnh chưa niêm yết
B11	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành đã niêm yết
B12	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành chưa niêm yết
B13	Trái phiếu chuyển đổi doanh nghiệp phát hành
B14	Trái phiếu tổ chức tài chính quốc tế phát hành
B15	Trái phiếu tổ chức tài chính Nhà nước đã niêm yết
B16	Trái phiếu tổ chức tài chính Nhà nước chưa niêm yết
B17	Trái phiếu tổ chức tài chính phi Nhà nước đã niêm yết

B18	Trái phiếu tổ chức tài chính phi Nhà nước chưa niêm yết
B19	Trái phiếu Chính phủ Trung ương các nước thuộc OECD
B20	Trái phiếu Chính phủ Trung ương các nước không thuộc OECD

CATEGORY II_ DEPOSIT

CODE	MÔ TẢ
D01	Số dư trên tài khoản tiền gửi VCB
D02	Sổ tiết kiệm do VCB phát hành
D03	Giấy tờ có giá do VCB phát hành
D04	Số dư trên tài khoản tiền gửi tổ chức tín dụng
D05	Sổ tiết kiệm do tổ chức tín dụng phát hành
D06	Giấy tờ có giá ngắn hạn do tổ chức tín dụng phát hành
D07	Chứng chỉ tiền gửi dài hạn do tổ chức tín dụng phát hành
D08	Giấy tờ có giá do tổ chức tài chính Nhà nước phát hành
D09	Giấy tờ có giá do tổ chức tài chính phi Nhà nước phát hành
D10	Công cụ chuyển nhượng do tổ chức tín dụng phát hành
D11	Công cụ chuyển nhượng do doanh nghiệp phát hành
D12	Vận đơn

CATEGORY III_ GOLD

CODE	MÔ TẢ
GD1	Vàng tiêu chuẩn quốc tế
GD2	Vàng miếng
GD3	Vàng nguyên liệu
GD4	Vàng trang sức, vàng mỹ nghệ,
GD5	Kim khí quý, đá quý

CATEGORY IV_ STOCK

CODE	MÔ TẢ
S01	Cổ phiếu tổ chức tín dụng niêm yết
S02	Cổ phiếu tổ chức tín dụng chưa niêm yết
S03	Cổ phiếu doanh nghiệp niêm yết
S04	Cổ phiếu doanh nghiệp chưa niêm yết
S05	Cổ phiếu tổ chức tài chính phát hành đã niêm yết
S06	Cổ phiếu tổ chức tài chính phát hành chưa niêm yết
S07	Cổ phiếu tổ chức tài chính quốc tế phát hành
S08	Chứng chỉ quỹ đầu tư trong nước phát hành
S09	Chứng chỉ quỹ đầu tư quốc tế phát hành

CATEGORY V_ GENERAL

CODE	MÔ TẢ
GE1	Sắt thép nguyên liệu
GE2	Xăng dầu
GE3	Phân bón hóa học
GE4	Nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu khác, thành phẩm, bán thành phẩm
GE5	Gạo
GE6	Hàng hóa khác, hàng tiêu dùng, thiết bị nội thất, văn phòng

CATEGORY VI_ MACHINERY

CODE	MÔ TẢ
MA1	Máy móc thiết bị mới 100%
MA2	Máy móc thiết bị đã qua sử dụng

CATEGORY VII_ VEHICLE

CODE	MÔ TẢ
VH1	Ô tô kinh doanh vận tải mới 100%
VH2	Ô tô kinh doanh vận tải đã qua sử dụng
VH3	Xe máy chuyên dùng mới 100%
VH4	Xe máy chuyên dùng đã qua sử dụng
VH5	Ô tô (dưới 12 chỗ ngồi) mới 100%
VH6	Ô tô (dưới 12 chỗ ngồi) đã qua sử dụng
VH7	Mô tô (02 bánh/03 bánh)

CATEGORY VIII_ VESSEL

CODE	MÔ TẢ
VS1	Tàu biển mới 100%
VS2	Tàu biển đã qua sử dụng
VS3	Phương tiện thủy nội địa mới 100%
VS4	Phương tiện thủy nội địa đã qua sử dụng
VS5	Du thuyền mới 100%
VS6	Du thuyền đã qua sử dụng

CATEGORY IX_ AIRCRAFT

CODE	MÔ TẢ
A01	Máy bay thương mại mới 100%
A02	Máy bay thương mại đã qua sử dụng
A03	Tàu bay khác mới 100%
A44	Tàu bay khác đã qua sử dụng

CATEGORY X_ REAL ESTATE

CODE	MÔ TẢ
------	-------

R01	Quyền sử dụng đất nông nghiệp và tài sản gắn liền với đất (nếu có)
R02	Quyền sử dụng đất ở và nhà ở (nếu có) của chủ sử dụng đất ở
R03	Quyền sở hữu nhà ở của chủ sở hữu không đồng thời là chủ sử dụng đất ở
R04	Căn hộ chung cư/tập thể
R05	Quyền sử dụng đất khu công nghiệp/khu chế xuất/khu công nghệ cao và tài sản gắn liền (nếu có) của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng
R06	Quyền sử dụng đất khu công nghiệp/khu chế xuất/khu công nghệ cao và tài sản gắn liền (nếu có) của cá nhân/tổ chức thuê đất/thuê lại đất khu công nghiệp/khu chế xuất/khu công nghệ cao
R07	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu đô thị
R08	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) của cá nhân/tổ chức thuê đất/thuê lại đất khu đô thị
R09	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) của chủ đầu tư xây dựng khu chung cư/ tập thể
R10	Quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) xây dựng khu văn phòng cho thuê
R11	Quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) xây dựng trung tâm thương mại
R12	Quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) xây dựng khách sạn, nhà hàng
R13	Quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) xây dựng chợ, cửa hàng
R14	Quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) làm mặt bằng sản xuất kinh doanh
R15	Quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền khác (nếu có)

CATEGORY XI_ OWNER RIGHTS

CODE	MÔ TẢ
OR1	Quyền khai thác tài nguyên
OR2	Quyền đối với phần vốn góp doanh nghiệp

OR3	Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng
OR4	Quyền đòi nợ giá trị xây lắp hoàn thành
OR5	Thỏa thuận thuê mua máy móc thiết bị
OR6	Thỏa thuận thuê phương tiện vận chuyển
OR7	Hợp đồng cho thuê tài chính
OR8	Quyền tài sản khác
OR9	Quyền mua bất động sản phát sinh từ hợp đồng của chủ đầu tư liên kết với VCB

CATEGORY XII_ GUARANTEE

CODE	MÔ TẢ
G01	Bảo lãnh của Chính phủ
G02	Bảo lãnh của Ngân hàng Nhà nước
G03	Bảo lãnh của Bộ Tài chính
G04	Bảo lãnh của Quỹ bảo lãnh
G05	Bảo lãnh của Ngân hàng Phát triển Việt Nam
G06	Bảo lãnh của Chính quyền địa phương
G07	Bảo lãnh của tổ chức tín dụng
G08	Bảo lãnh của doanh nghiệp
G09	Bảo lãnh của Chính phủ Trung ương các nước thuộc OECD
G10	Bảo lãnh của Ngân hàng thành lập tại các nước thuộc OECD
G11	Bảo lãnh của Công ty chứng khoán thành lập tại các nước OECD
G12	Bảo lãnh của tổ chức tài chính quốc tế
G13	Bảo lãnh của tổ chức khác

CATEGORY I_ BOND (TRÁI PHIẾU)

STT	GROUP	CODE	MÔ TẢ
1	<i>Trái phiếu Chính phủ</i>	B01	Tín phiếu Kho bạc
		B02	Trái phiếu Chính phủ khác (có kỳ hạn trên 01 năm)
2	<i>Trái phiếu Chính quyền địa phương</i>	B03	Trái phiếu Chính quyền địa phương
3	<i>Trái phiếu tổ chức tín dụng</i>	B04	Trái phiếu VCB phát hành
		B05	Trái phiếu chuyển đổi VCB phát hành
		B06	Trái phiếu tổ chức tín dụng khác đã niêm yết
		B07	Trái phiếu tổ chức tín dụng khác chưa niêm yết
		B08	Trái phiếu chuyển đổi tổ chức tín dụng khác phát hành
4	<i>Trái phiếu doanh nghiệp</i>	B09	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành được Chính phủ bảo lãnh đã niêm yết
		B10	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành được Chính phủ bảo lãnh chưa niêm yết
		B11	Trái phiếu doanh nghiệp đã niêm yết
		B12	Trái phiếu doanh nghiệp chưa niêm yết
		B13	Trái phiếu chuyển đổi doanh nghiệp phát hành
6	<i>Trái phiếu tổ chức tài chính</i>	B14	Trái phiếu tổ chức tài chính quốc tế phát hành
		B15	Trái phiếu tổ chức tài chính Nhà nước phát hành đã niêm yết
		B16	Trái phiếu tổ chức tài chính Nhà nước phát hành chưa niêm yết
		B17	Trái phiếu tổ chức tài chính phi Nhà nước phát hành đã niêm yết

		B18	Trái phiếu tổ chức tài chính phi Nhà nước phát hành chưa niêm yết
7	Trái phiếu Chính phủ Trung ương nước ngoài	B19	Trái phiếu Chính phủ Trung ương các nước thuộc OECD
		B20	Trái phiếu Chính phủ Trung ương các nước không thuộc OECD

I. Mô tả nhóm

1. **Trái phiếu Chính phủ:** là chứng khoán nợ, do Chính phủ phát hành, có thời hạn, có mệnh giá, có lãi, xác nhận nghĩa vụ trả nợ của Chính phủ đối với người sở hữu trái phiếu; bao gồm:

1.1. **Tín phiếu Kho bạc:** là loại trái phiếu Chính phủ có kỳ hạn dưới 01 năm do Kho bạc Nhà nước phát hành nhằm phát triển thị trường tiền tệ và huy động vốn để bù đắp thiếu hụt tạm thời của ngân sách nhà nước trong năm tài chính.

1.2. **Trái phiếu Chính phủ khác:**

- **Trái phiếu Kho bạc:** là loại trái phiếu Chính phủ có kỳ hạn từ 01 năm trở lên, do Kho bạc Nhà nước phát hành để huy động vốn bù đắp thiếu hụt của ngân sách nhà nước theo dự toán ngân sách nhà nước hàng năm đã được Quốc hội quyết định.
- **Trái phiếu công trình TW:** là loại trái phiếu Chính phủ có kỳ hạn từ 01 năm trở lên do Kho bạc Nhà nước phát hành, nhằm huy động vốn theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ, cho các dự án thuộc nguồn vốn đầu tư của ngân sách trung ương, đã ghi trong kế hoạch nhưng chưa được bố trí vốn ngân sách trong năm.
- **Trái phiếu đầu tư:** là loại trái phiếu Chính phủ, có kỳ hạn từ 01 năm trở lên do các tổ chức tài chính nhà nước, các tổ chức tài chính, tín dụng được Thủ tướng Chính phủ chỉ định phát hành nhằm huy động vốn để đầu tư theo chính sách của Chính phủ
- **Trái phiếu ngoại tệ:** là loại trái phiếu Chính phủ, có kỳ hạn từ 1 năm trở lên do Bộ Tài chính phát hành cho các mục tiêu theo chỉ định của Thủ tướng Chính phủ
- **Công trái xây dựng tổ quốc:** do Chính phủ phát hành nhằm huy động nguồn vốn trong nhân dân để đầu tư xây dựng những công trình quan trọng quốc gia và các công trình thiết yếu khác phục vụ sản xuất, đời sống, tạo cơ sở vật chất, kỹ thuật cho đất nước.

2. **Trái phiếu Chính quyền địa phương:** là chứng khoán nợ, do UBND cấp tỉnh phát hành, có thời hạn, có mệnh giá, có lãi, xác nhận nghĩa vụ trả nợ của UBND cấp tỉnh đối với người sở hữu trái phiếu

3. **Trái phiếu tổ chức tín dụng:** là loại chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn nợ của tổ chức tín dụng (*ngân hàng thương mại, ngân hàng chính sách, công ty tài chính, công ty cho thuê tài chính, quỹ tín dụng*) phát hành.
4. **Trái phiếu doanh nghiệp:** loại chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn nợ của doanh nghiệp phát hành.
- *Trái phiếu doanh nghiệp được Chính phủ bảo lãnh:* là loại chứng khoán nợ do doanh nghiệp phát hành nhằm huy động vốn cho các công trình theo chỉ định của Thủ tướng Chính phủ, được Chính phủ cam kết trước các nhà đầu tư về việc thanh toán đúng hạn của tổ chức phát hành. Trường hợp tổ chức phát hành không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán (gốc, lãi) khi đến hạn thì Chính phủ sẽ chịu trách nhiệm trả nợ thay tổ chức phát hành.
 - *Trái phiếu chuyển đổi:* là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.
5. **Trái phiếu tổ chức tài chính** là loại chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn nợ của tổ chức tài chính (*công ty chứng khoán, bảo hiểm, tiết kiệm bưu điện, quỹ đầu tư, quỹ hỗ trợ phát triển ...*) phát hành.
6. **Trái phiếu Chính phủ TW (nước ngoài)**

II. Quy định pháp luật liên quan (tham khảo)

Luật quản lý nợ công 2009

Nghị định 141/2003/NĐ-CP về việc phát hành trái phiếu Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh và trái phiếu Chính quyền địa phương

Luật các tổ chức tín dụng

Luật doanh nghiệp

Luật chứng khoán

Nghị định 52/2006/NĐ-CP về phát hành trái phiếu doanh nghiệp

Quyết định số 26/QĐ-VSD ngày 22/04/2010 của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam về việc ban hành Quy chế hoạt động lưu ký chứng khoán

III. Mức độ ưu tiên nhận bảo đảm và tỷ lệ cấp tín dụng tối đa theo giá trị định giá TSBĐ

Code	Quan điểm của VCB về mức độ ưu tiên nhận bảo đảm	Tỷ lệ cấp TD tối đa theo định giá TSBĐ
B01	Mức 1 (Ưu tiên)	100%
B02		90%

B03	Mức 2 (Ưu tiên)		70%
B04	Mức 1 (Ưu tiên)		100%
B05			100%
B06	Mức 2 (Ưu tiên)		80%
B07			70%
B08			70%
B09	Mức 1 (Ưu tiên)		90%
B10			90%
B11	Trái phiếu của doanh nghiệp có xếp hạng tín dụng tại VCB thời điểm gần nhất từ BBB trở lên và có vốn điều lệ từ 50 tỷ VND trở lên	Mức 3 (Chấp nhận)	70%
	Khác	Mức 5 (Hạn chế)	n/a
B12 B13	Trái phiếu của doanh nghiệp có xếp hạng tín dụng tại VCB thời điểm gần nhất từ BBB trở lên và có vốn điều lệ từ 100 tỷ VND trở lên	Mức 4 (Chấp nhận)	60%
	Khác	Mức 5 (Hạn chế)	n/a
B14	Theo thông báo của VCB trong từng thời kỳ		n/a
B15	Mức 2 (Ưu tiên)		70%
B16	Mức 3(Chấp nhận)		
B17	Mức 2 (Ưu tiên)		
B18	Mức 3(Chấp nhận)		
B19 B20	Theo thông báo của VCB trong từng thời kỳ		n/a

IV. Hướng dẫn định giá TSBĐ

1. **Trái phiếu Chính phủ, Trái phiếu chính quyền địa phương:** Giá trị định giá xác định theo mệnh giá.
2. **Trái phiếu TCTD/DN/TCTC niêm yết:** Giá trị định giá xác định theo giá niêm yết của trái phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán và Trung tâm giao dịch chứng khoán tại thời điểm định giá;
3. **Trái phiếu TCTD/DN/TCTC chưa niêm yết và có giao dịch trên thị trường:** Giá trị định giá xác định theo giá OTC bình quân của trái phiếu do Công ty chứng khoán theo chỉ định của Hội sở chính cung cấp.
4. **Trái phiếu chưa niêm yết và chưa có giao dịch trên thị trường:** Giá trị định giá xác định theo mệnh giá trái phiếu.

V. Một số lưu ý về thủ tục nhận TSBĐ

1. **Trái phiếu bảo đảm được lưu ký tại tổ chức lưu ký chứng khoán:** thực hiện thủ tục cầm cố/giải tỏa chứng khoán (trái phiếu) tại tổ chức lưu ký chứng khoán (*tham chiếu Quyết định số 26/QĐ-VSD ngày 22/04/2010 của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam về việc ban hành Quy chế hoạt động lưu ký chứng khoán*)
2. **Trường hợp Trái phiếu bảo đảm không được lưu ký:** phải có xác nhận và cam kết của tổ chức phát hành (hoặc tổ chức nhận ký gửi trong phạm vi được tổ chức phát hành ủy quyền) về việc trái phiếu được thế chấp tại VCB và bên bảo đảm không được chuyển nhượng cổ phiếu trong thời hạn cho vay.
3. **Trường hợp cầm cố Trái phiếu không ghi danh:** Bên bảo đảm phải xuất trình trái phiếu đủ điều kiện thanh toán (thuộc quyền sở hữu, không bị rách nát, hỏng ...) và giao Chi nhánh quản lý, lưu giữ tài sản bảo đảm.
4. **Mẫu Hợp đồng bảo đảm** (*theo mẫu do VCB ban hành*)

CATEGORY II_ DEPOSIT (TIỀN GỬI/GIẤY TỜ CÓ GIÁ)

STT	GROUP	CODE	MÔ TẢ
1	Giấy tờ có giá do VCB phát hành	D01	Số dư trên tài khoản tiền gửi VCB
		D02	Sổ tiết kiệm do VCB phát hành
		D03	Giấy tờ có giá do VCB phát hành
2	Giấy tờ có giá do tổ chức tín dụng phát hành	D04	Số dư trên tài khoản tiền gửi tổ chức tín dụng
		D05	Sổ tiết kiệm do tổ chức tín dụng phát hành
		D06	Giấy tờ có giá ngắn hạn do tổ chức tín dụng phát hành
		D07	Chứng chỉ tiền gửi dài hạn do tổ chức tín dụng phát hành
3	Giấy tờ có giá do tổ chức tài chính phát hành	D08	Giấy tờ có giá do tổ chức tài chính Nhà nước phát hành
		D09	Giấy tờ có giá do tổ chức tài chính phi Nhà nước phát hành
4	Công cụ chuyển nhượng	D10	Công cụ chuyển nhượng do tổ chức tín dụng phát hành
		D11	Công cụ chuyển nhượng do doanh nghiệp phát hành
5	Vận đơn	D12	Vận đơn

I. Mô tả nhóm

- Giấy tờ có giá:** là chứng nhận của tổ chức tín dụng/tổ chức tài chính phát hành để huy động vốn trong đó xác nhận nghĩa vụ trả nợ một khoản tiền trong một thời hạn nhất định, điều kiện trả lãi và các điều khoản cam kết khác giữa tổ chức tín dụng và người mua (kỳ phiếu, tín phiếu, chứng chỉ tiền gửi ngắn hạn, chứng chỉ tiền gửi dài hạn...);

Lưu ý: không bao gồm trái phiếu tổ chức tín dụng/tổ chức tài chính phát hành đã quy định tại mục BOND.

- Sổ tiết kiệm:** là khoản tiền của cá nhân được gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm, được xác nhận trên thẻ tiết kiệm, được hưởng lãi theo quy định của tổ chức nhận tiền gửi tiết kiệm và được bảo hiểm theo quy

định của pháp luật về bảo hiểm tiền gửi.

3. **Số dư tài khoản tiền gửi tại Tổ chức tín dụng**

4. **Công cụ chuyển nhượng:** là giấy tờ có giá ghi nhận lệnh thanh toán hoặc cam kết thanh toán không điều kiện một số tiền xác định vào một thời điểm xác định theo quy định tại Luật các công cụ chuyển nhượng; bao gồm: Hối phiếu đòi nợ và Hối phiếu nhận nợ.

5. **Vận đơn:** vận đơn theo lệnh, vận đơn vô danh (bộ vận đơn đầy đủ) theo quy định tại Điều 89 Bộ luật Hàng hải.

II. Quy định pháp luật liên quan (tham khảo)

- Quyết định số 02/2004/QĐ-NHNN v/v ban hành Quy chế phát hành giấy tờ có giá của tổ chức tín dụng để huy động vốn trong nước
- Quyết định số 1160/2004/QĐ-NHNN v/v ban hành Quy chế về tiền gửi tiết kiệm
- Quyết định 1284/2002/QĐ-NHNN v/v ban hành Quy chế mở và sử dụng tài khoản tiền gửi tại Ngân hàng Nhà nước và Tổ chức tín dụng
- Luật các công cụ chuyển nhượng
- Bộ luật Hàng hải

III. Mức độ ưu tiên nhận bảo đảm và tỷ lệ cấp tín dụng tối đa theo giá trị định giá TSBĐ

Code	Quan điểm của VCB về mức độ ưu tiên nhận bảo đảm	Tỷ lệ cấp TD tối đa theo định giá TSBĐ
D01	Mức 1 (Ưu tiên)	100%
D02		100%
D03		100%
D04	Mức 2 (Ưu tiên)	90%
D05		90%
D06		90%
D07		85%
D08	Mức 3 (Chấp nhận)	85%
D09		70%

D10	Theo thông báo của VCB trong từng thời kỳ	n/a
D11		n/a
D12	Theo thông báo của VCB trong từng thời kỳ	n/a

IV. Hướng dẫn định giá TSBĐ

Giá trị định giá xác định theo mệnh giá giấy tờ có giá, số dư tài khoản.

V. Một số lưu ý về thủ tục

1. **Giấy tờ có giá, sổ tiết kiệm, số dư tài khoản tiền gửi do VCB phát hành:**
 - 1.1. Chi nhánh thực hiện phong tỏa giấy tờ có giá/sổ tiết kiệm/tài khoản tiền gửi nhận bảo đảm của Khách hàng.
 - 1.2. Khách hàng phải cam kết bằng văn bản hoặc ghi rõ trong hợp đồng bảo đảm:
 - (i) Khách hàng cam kết ủy quyền cho Chi nhánh được tự động thu nợ từ tài sản bảo đảm nếu khách hàng không trả được nợ; bao gồm cả khi giấy tờ có giá/sổ tiết kiệm chưa đến hạn thanh toán.
 - (ii) 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...
2. **Giấy tờ có giá ghi danh, sổ tiết kiệm, số dư tài khoản tiền gửi do tổ chức tín dụng khác phát hành:** Chi nhánh phải thông báo và yêu cầu xác nhận của tổ chức phát hành về việc giấy tờ có giá đó được dùng làm tài sản bảo đảm tại Chi nhánh và đề nghị tổ chức tín dụng phong tỏa giấy tờ có giá/tài khoản theo yêu cầu của VCB.
3. **Trường hợp cầm cố giấy tờ có giá không ghi danh:** Bên bảo đảm phải xuất trình giấy tờ có giá đủ điều kiện thanh toán (thuộc quyền sở hữu, không bị rách nát, hỏng ...) và giao Chi nhánh quản lý, lưu giữ tài sản bảo đảm.
4. **Mẫu hợp đồng bảo đảm** (theo mẫu VCB quy định).

CATEGORY III_ GOLD (VÀNG, KIM KHÍ QUÝ, ĐÁ QUÝ)

STT	GROUP	CODE	MÔ TẢ
1	Vàng tiêu chuẩn quốc tế	GD1	Vàng tiêu chuẩn quốc tế
2	Vàng không phải tiêu chuẩn quốc tế	GD2	Vàng miếng
		GD3	Vàng nguyên liệu
		GD4	Vàng trang sức, vàng mỹ nghệ,
3	Kim khí quý, đá quý	GD5	Kim khí quý, đá quý

I. Mô tả nhóm

- Vàng tiêu chuẩn quốc tế:** là vàng khối, vàng thỏi, vàng miếng, vàng lá có dấu kiểm định chất lượng và trọng lượng, có mác hiệu của nhà sản xuất vàng quốc tế hoặc của nhà sản xuất vàng trong nước được quốc tế công nhận.
- Vàng miếng:** vàng đã được dập thành miếng dưới các hình dạng khác nhau, có đóng chữ số chỉ khối lượng, chất lượng và ký mã hiệu của nhà sản xuất được Ngân hàng Nhà nước cấp phép.
- Vàng trang sức:** là các sản phẩm vàng có gắn hoặc không gắn đá quý, kim loại quý hoặc vật liệu khác để phục vụ nhu cầu trang sức của con người như các loại: nhẫn, dây, vòng, hoa tai, kim cài, tượng và các loại khác
- Vàng mỹ nghệ:** là các sản phẩm vàng có gắn đá quý hoặc không gắn đá quý, kim loại quý hoặc vật liệu khác để phục vụ nhu cầu trang trí mỹ thuật như các loại: khung ảnh, tượng và các loại khác.
- Vàng nguyên liệu:** là vàng dưới các dạng: khối, thỏi, lá, hạt, dây, dung dịch, bột, bán thành phẩm trang sức và các loại khác nhưng không phải vàng tiêu chuẩn quốc tế.
- Kim khí quý, đá quý.**

II. Quy định pháp luật liên quan (tham khảo)

- Nghị định 160/2006/NĐ-CP ngày 28/12/2006 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh ngoại hối.
- Nghị định 174/1999/NĐ-CP về quản lý hoạt động kinh doanh vàng

III. Mức độ ưu tiên nhận bảo đảm và tỷ lệ cấp tín dụng tối đa theo

Code	Quan điểm của VCB về mức độ ưu tiên nhận bảo đảm	Tỷ lệ cấp TD tối đa theo định giá TSBĐ
------	--	--

**giá trị định giá
TSBD**

GD1	Mức 1 (Ưu tiên)	80%
GD2	Mức 1 (Ưu tiên)	80%
GD3	Mức 3 (Chấp nhận)	60%
GD4	Mức 5 (Hạn chế)	n/a
GD5	Mức 5 (Hạn chế)	n/a

**IV. Hướng dẫn
định giá TSBD**

- Giá trị định giá xác định trên cơ sở giá trung bình mức giá công bố tại thời điểm định giá của 03 Công ty kinh doanh vàng, bạc, đá quý có uy tín trên thị trường (PNJ, SJC, Cty Vàng bạc Đá quý NHNN& PTNT...).
- Đối với tài sản đặc biệt không xác định được giá công bố theo nguyên tắc nêu trên thì Chi nhánh thuê tổ chức tư vấn độc lập định giá.

**V. Một số lưu ý về
thủ tục**

- Tài sản bảo đảm phải có xác nhận (bằng văn bản) kiểm định chất lượng của cơ quan/tổ chức có chức năng kiểm định và/hoặc xác nhận của đơn vị phát hành.
- Khách hàng cam kết bổ sung tài sản bảo đảm trong trường hợp giá thị trường vàng giảm sút mạnh.

CATEGORY IV_ STOCK (CỔ PHIẾU)

STT	GROUP	CODE	MÔ TẢ
1	Chứng khoán	S01	Cổ phiếu tổ chức tín dụng niêm yết
		S02	Cổ phiếu tổ chức tín dụng chưa niêm yết
		S03	Cổ phiếu doanh nghiệp niêm yết
		S04	Cổ phiếu doanh nghiệp chưa niêm yết
		S05	Cổ phiếu tổ chức tài chính phát hành đã niêm yết
		S06	Cổ phiếu tổ chức tài chính phát hành chưa niêm yết
		S07	Cổ phiếu tổ chức tài chính quốc tế phát hành
2	Chứng chỉ quỹ đầu tư	S08	Chứng chỉ quỹ đầu tư trong nước phát hành
		S09	Chứng chỉ quỹ đầu tư quốc tế phát hành

I. Mô tả nhóm

- Cổ phiếu:** là loại chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của tổ chức phát hành.
- Chứng chỉ quỹ:** là loại chứng khoán xác nhận quyền sở hữu của nhà đầu tư đối với một phần vốn góp của quỹ đại chúng.

Ghi chú:

Cổ phiếu niêm yết là cổ phiếu có đủ điều kiện vào giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán hoặc Trung tâm giao dịch chứng khoán

II. Quy định pháp luật liên quan (tham khảo)

- Luật các tổ chức tín dụng 2010
- Luật doanh nghiệp
- Luật Chứng khoán
- Nghị định 14/2007/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán.
- Quyết định 87/2007/QĐ-BTC v/v ban hành Quy chế đăng ký, lưu ký, bù trừ và thanh toán chứng khoán.
- Quyết định số 26/QĐ-VSD ngày 22/04/2010 của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam về việc ban hành Quy chế hoạt động lưu ký chứng khoán.

III. Mức độ ưu tiên nhận bảo đảm và tỷ lệ cấp tín dụng tối đa theo giá trị định giá TSBD

Code	Quan điểm của VCB về mức độ ưu tiên nhận bảo đảm		Tỷ lệ cấp TD tối đa theo định giá TSBD
S01	<i>Mức 2 (Ưu tiên)</i>		70%
S02	<i>Mức 3 (Chấp nhận)</i>		50%
S03	Cổ phiếu của doanh nghiệp có vốn điều lệ từ 80 tỷ VND trở lên	<i>Mức 3 (Chấp nhận)</i>	50%
	Khác	<i>Mức 5 (Hạn chế)</i>	n/a
S04	Cổ phiếu của doanh nghiệp có xếp hạng tín dụng tại VCB thời điểm gần nhất từ BBB trở lên và có vốn điều lệ từ 100 tỷ VND trở lên và có giao dịch trên thị trường	<i>Mức 4 (Chấp nhận)</i>	40%
	Khác	<i>Mức 5 (Hạn chế)</i>	n/a
S05	<i>Mức 2 (Ưu tiên)</i>		60%
S06	<i>Mức 4 (Chấp nhận)</i>		40%
S07	Theo thông báo của VCB trong từng thời kỳ		n/a
S08			n/a
S09			n/a

IV. Hướng dẫn định giá TSBD

- Cổ phiếu niêm yết:** Giá trị định giá xác định trên cơ sở giá tham chiếu của chứng khoán tại ngày giao dịch gần nhất tính đến thời điểm định giá do các Sở giao dịch chứng khoán công bố.
- Cổ phiếu chưa niêm yết và có giao dịch trên thị trường:** Giá trị định giá xác định trên cơ sở giá OTC bình quân của cổ phiếu do Công ty chứng khoán theo chỉ định của Hội sở chính cung cấp..
- Cổ phiếu chưa niêm yết và chưa có giao dịch trên thị trường:** Giá trị định giá xác định theo mệnh giá.

V. Một số lưu ý về thủ tục**1. Điều kiện khi nhận cổ phiếu (TCTD/DN):**

Chi nhánh thỏa thuận với khách hàng về quyền yêu cầu khách hàng bổ sung tài sản bảo đảm hoặc giảm dư nợ tín dụng hoặc tiến hành thủ tục bán cổ phiếu để thu hồi nợ trước hạn khi giá trị cổ phiếu (theo thông tin giao dịch hoặc các thông tin khác) bị giảm đến 25% so với giá trị tại thời điểm Chi nhánh cấp tín dụng.

2. Cổ phiếu bảo đảm lưu ký tại tổ chức lưu ký chứng khoán: thực hiện thủ tục cầm cố/giải tỏa chứng khoán (trái phiếu) tại tổ chức lưu ký chứng khoán (tham chiếu Quyết định số 26/QĐ-VSD ngày 22/04/2010 của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam về việc ban hành Quy chế hoạt động lưu ký chứng khoán.)**3. Cổ phiếu chưa lưu ký:** phải có xác nhận và cam kết của tổ chức phát hành (hoặc tổ chức nhận ký gửi trong phạm vi được tổ chức phát hành ủy quyền) về việc cổ phiếu được thế chấp tại VCB và bên bảo đảm không được chuyển nhượng cổ phiếu trong thời hạn cấp tín dụng.**4. Mẫu hợp đồng bảo đảm** (theo mẫu do VCB ban hành)

CATEGORY V_ GENERAL (HÀNG HÓA, NGUYÊN VẬT LIỆU, THÀNH PHẨM)

STT	GROUP	CODE	MÔ TẢ
1	Nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu	GE1	Sắt thép nguyên liệu
		GE2	Xăng dầu
		GE3	Phân bón hóa học
		GE4	Nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu khác; thành phẩm, bán thành phẩm khác
2	Hàng hóa, hàng tiêu dùng, thiết bị nội thất, văn phòng	GE5	Gạo
		GE6	Hàng hóa khác, hàng tiêu dùng, thiết bị nội thất, văn phòng

I. Mô tả nhóm

- Nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu:** nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu sử dụng trong quá trình sản xuất, kinh doanh hoặc cung cấp dịch vụ; bao gồm cả thành phẩm và bán thành phẩm.
- Hàng hóa, hàng tiêu dùng, thiết bị nội thất, văn phòng**

II. Quy định pháp luật liên quan

III. Mức độ ưu tiên nhận bảo đảm và tỷ lệ cấp tín dụng tối đa theo giá trị định giá TSBD

Code	Quan điểm của VCB về mức độ ưu tiên nhận bảo đảm		Tỷ lệ cấp TD tối đa theo định giá TSBD
GE1	Mức 3 (Chấp nhận)		70%
GE2	Mức 3 (Chấp nhận)		70%
GE3	Mức 3 (Chấp nhận)		70%
GE4	Tài sản không dễ hư hại hoặc dễ giảm sút giá trị	Mức 4 (Chấp nhận)	50%
	Khác	Mức 5 (Hạn chế)	n/a

GE5	Gạo	Mức 3 (Chấp nhận)	70%
GE6	Tài sản không dễ hư hại, giảm sút giá trị và nhận theo lô hàng/khối tài sản	Mức 4 (Chấp nhận)	50%
	Khác	Mức 5 (Hạn chế)	n/a

Ghi chú: NHNT có thể quy định chi tiết hơn theo từng mặt hàng.

IV. Hướng dẫn định giá TSBĐ

Giá trị định giá được xác định trên cơ sở giá thấp nhất giữa giá mua trên hóa đơn/hợp đồng và giá thị trường (tham chiếu) của tài sản.

Giá thị trường: theo giá bán được niêm yết, công bố, chào bán công khai trên thị trường đối với tài sản tương tự tại thời điểm định giá. Xác định hệ số tương quan giữa tài sản bảo đảm và tài sản so sánh (nếu có).

V. Một số lưu ý về thủ tục

1. Tài sản phải có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu bao gồm các hóa đơn mua bán theo quy định Bộ Tài chính, chứng từ nộp tiền mua hàng...
2. Tài sản được bảo quản, lưu kho theo quy định và Chi nhánh phải có biện pháp quản lý, giám sát tài sản bảo đảm trong quá trình nhận bảo đảm. Bên bảo đảm chỉ được bán tài sản bảo đảm nếu được sự chấp thuận của Chi nhánh. Số tiền thu được là tài sản bảo đảm thay thế hoặc sử dụng để thanh toán nợ vay.
3. Đối với nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, thành phẩm, bán thành phẩm: tài sản hình thành từ các tài sản nhận đảm bảo nêu trên đồng thời là tài sản bảo đảm thay thế.
4. Tài sản phải được mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật.
5. Mẫu hợp đồng bảo đảm (theo mẫu do VCB ban hành).

CATEGORY VI_ MACHINERY (MÁY MÓC, THIẾT BỊ)

STT	GROUP	CODE	MÔ TẢ
1	Máy móc thiết bị	MA1	Máy móc thiết bị mới 100%
		MA2	Máy móc thiết bị đã qua sử dụng

I. Mô tả nhóm Máy móc, thiết bị lẻ hoặc đồng bộ, dây chuyền sản xuất ... không bao gồm các loại xe máy chuyên dùng (*thuộc nhóm VEHICLE*)

II. Quy định pháp luật liên quan

III. Mức độ ưu tiên nhận bảo đảm và tỷ lệ cấp tín dụng tối đa theo giá trị định giá TSBĐ

Code	Quan điểm của VCB về mức độ ưu tiên nhận bảo đảm	Tỷ lệ cấp TD tối đa theo định giá TSBĐ
MA1	Mức 4	70%
MA2	(Chấp nhận)	50%

IV. Hướng dẫn định giá TSBĐ

- Khuyến khích áp dụng thuê tổ chức định giá độc lập. Riêng đối với tài sản là dây chuyền thiết bị toàn bộ nhập khẩu có **giá trị từ 30 tỷ đồng trở lên** (trừ các dây chuyền thiết bị mua thông qua hình thức đấu thầu hoặc chào giá cạnh tranh) thì Chi nhánh phải thuê tổ chức định giá độc lập.
- Trường hợp tự định giá:
 - Máy móc thiết bị mới 100%:** Giá trị định giá được xác định trên cơ sở giá thấp nhất giữa chi phí thực tế và hợp lý để hình thành tài sản sau khi khấu trừ thuế (nếu có) và giá thị trường (tham chiếu) của tài sản.
 - Giá thị trường: theo giá bán niêm yết, công bố, chào bán công khai trên thị trường đối với tài sản tương tự tại thời điểm định giá; xác định hệ số tương quan giữa tài sản bảo đảm và tài sản so sánh (nếu có).
 - Chi phí hình thành tài sản: thể hiện trên hồ sơ, chứng từ đầu tư, mua sắm tài sản.

- b. **Máy móc thiết bị đã qua sử dụng:** Chi nhánh xác định trên cơ sở chi phí thực tế và hợp lý để hình thành tài sản thể hiện trên hồ sơ, chứng từ đầu tư, mua sắm, sau khi khấu trừ thuế (nếu có) và khấu trừ phần giá trị khấu hao tài sản theo thời gian thực tế sử dụng tài sản (nếu có).

V. Một số lưu ý về thủ tục

1. Chi nhánh phải đảm bảo quyền nắm giữ hồ sơ, chứng từ gốc của tài sản như hợp đồng mua/bán, hoá đơn, vận đơn nếu có, tờ khai thủ tục hải quan (nếu có)...
2. Tài sản phải được mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật.
3. Mẫu hợp đồng bảo đảm (theo mẫu do VCB ban hành)

CATEGORY VII_ VEHICLE (PHƯƠNG TIỆN GIAO THÔNG ĐƯỜNG BỘ)

STT	GROUP	CODE	MÔ TẢ
1	Ô tô kinh doanh vận tải	VH1	Ô tô kinh doanh vận tải mới 100%
		VH2	Ô tô kinh doanh vận tải đã qua sử dụng
2	Xe máy chuyên dùng	VH3	Xe máy chuyên dùng mới 100%
		VH4	Xe máy chuyên dùng đã qua sử dụng
3	Ô tô (dưới 12 chỗ ngồi)	VH5	Ô tô (dưới 12 chỗ ngồi) mới 100%
		VH6	Ô tô (dưới 12 chỗ ngồi) đã qua sử dụng
4	Mô tô (02 bánh/03 bánh)	VH7	Mô tô (02 bánh/03 bánh)

I. Mô tả nhóm

- Ô tô kinh doanh vận tải:** ô tô vận tải hành khách, vận tải hàng hóa
- Xe máy chuyên dùng:** gồm xe máy thi công, xe máy nông nghiệp, xe máy lâm nghiệp
- Ô tô (dưới 12 chỗ ngồi)**
- Mô tô (02 bánh/03 bánh)**

II. Quy định pháp luật liên quan**III. Mức độ ưu tiên nhận bảo đảm và tỷ lệ cấp tín dụng tối đa theo giá trị định giá TSBD**

Code	Mức độ ưu tiên nhận bảo đảm	Tỷ lệ cấp TD tối đa theo định giá TSBD
VH1	Mức 3 (Chấp nhận)	60%
VH2	Mức 4 (Chấp nhận)	40%
VH3	Mức 3 (Chấp nhận)	60%

VH4	Mức 5 (Hạn chế)	n/a
VH5	Mức 3 (Chấp nhận)	70%
VH6	Mức 4 (Chấp nhận)	40%
VH7	Mức 5 (Hạn chế)	n/a

IV. Hướng dẫn định giá TSBĐ

1. Khuyến khích áp dụng thuê tổ chức định giá độc lập.
2. Trường hợp Chi nhánh tự định giá:
 - a. **TSBĐ mới 100%:** Giá trị định giá được xác định trên cơ sở giá thấp nhất giữa chi phí thực tế và hợp lý để hình thành tài sản sau khi khấu trừ thuế (nếu có) và giá thị trường (nếu có) của tài sản.
 - (i) Giá thị trường: theo giá bán niêm yết, công bố, chào bán công khai trên thị trường đối với tài sản tương tự tại thời điểm định giá; xác định hệ số tương quan giữa tài sản bảo đảm và tài sản so sánh (nếu có).
 - (ii) Chi phí hình thành tài sản: thể hiện trên hồ sơ, chứng từ đầu tư, mua sắm tài sản.
 - b. **TSBĐ đã qua sử dụng:** Chi nhánh xác định trên cơ sở chi phí thực tế và hợp lý để hình thành tài sản thể hiện trên hồ sơ, chứng từ đầu tư, mua sắm, sau khi khấu trừ thuế (nếu có) và khấu trừ phần giá trị khấu hao tài sản theo thời gian thực tế sử dụng tài sản (nếu có).

V. Một số lưu ý về thủ tục

1. Chi nhánh phải đảm bảo quyền nắm giữ hồ sơ, chứng từ gốc của tài sản như hợp đồng mua/bán, hoá đơn, vận đơn nếu có, tờ khai thủ tục hải quan (nếu có)...
2. Tài sản phải được mua bảo hiểm
3. Chi nhánh giữ bản chính giấy chứng nhận đăng ký phương tiện, chủ phương tiện sử dụng bản sao có công chứng/chứng thực và xác nhận của Chi nhánh để lưu hành phương tiện trong thời hạn thế chấp.
4. Mẫu Hợp đồng bảo đảm (theo mẫu do VCB ban hành)

CATEGORY VIII_ VESSEL (PHƯƠNG TIỆN VẬN CHUYỂN ĐƯỜNG THỦY)

STT	GROUP	CODE	MÔ TẢ
1	Tàu biển	VS1	Tàu biển mới 100%
		VS2	Tàu biển đã qua sử dụng
2	Phương tiện thủy nội địa	VS3	Phương tiện thủy nội địa mới 100%
		VS4	Phương tiện thủy nội địa đã qua sử dụng
3	Du thuyền	VS5	Du thuyền mới 100%
		VS6	Du thuyền đã qua sử dụng

I. Mô tả nhóm

- Tàu biển:** là tàu hoặc cấu trúc nổi di động khác chuyên dùng hoạt động trên biển; không bao gồm tàu quân sự, tàu công vụ và tàu cá.
- Phương tiện thủy nội địa:** là tàu, thuyền và các cấu trúc nổi khác, có động cơ hoặc không có động cơ, chuyên hoạt động trên đường thủy nội địa
- Du thuyền:** tàu hoạt động du lịch (là tàu biển hoặc phương tiện thủy nội địa tùy theo Chứng nhận đăng ký phương tiện)

II. Quy định pháp luật liên quan (tham khảo)

- Bộ luật Hàng hải Việt Nam
- Luật giao thông đường thủy nội địa

III. Mức độ ưu tiên nhận bảo đảm và tỷ lệ cấp tín dụng tối đa theo giá trị định giá TSBD

Code	Quan điểm của VCB về mức độ ưu tiên nhận bảo đảm	Tỷ lệ cấp TD tối đa theo định giá TSBD
VS1	Mức 3 (Chấp nhận)	70%
VS2	Mức 4 (Chấp nhận)	50%
VS3	Mức 3 (Chấp nhận)	60%

VS4	Mức 4 (Chấp nhận)	40%
VS5	Mức 4 (Chấp nhận)	60%
VS6	Mức 5 (Hạn chế)	n/a

IV. Hướng dẫn định giá TSBD

1. Khuyến khích áp dụng thuê tổ chức định giá độc lập.
2. Trường hợp Chi nhánh tự định giá:
 - a. **TSBD mới 100%:** Giá trị định giá được xác định trên cơ sở giá thấp nhất giữa chi phí thực tế và hợp lý để hình thành tài sản sau khi khấu trừ thuế (nếu có) và giá thị trường (nếu có) của tài sản.
 - (i) Giá thị trường: theo giá bán niêm yết, công bố, chào bán công khai trên thị trường đối với tài sản tương tự tại thời điểm định giá; xác định hệ số tương quan giữa tài sản bảo đảm và tài sản so sánh (nếu có).
 - (ii) Chi phí hình thành tài sản: thể hiện trên hồ sơ, chứng từ đầu tư, mua sắm tài sản.
 - b. **TSBD đã qua sử dụng:** Giá trị định giá được xác định trên cơ sở chi phí thực tế và hợp lý để hình thành tài sản thể hiện trên hồ sơ, chứng từ đầu tư, mua sắm, sau khi khấu trừ thuế (nếu có) và khấu trừ phần giá trị khấu hao tài sản theo thời gian thực tế sử dụng tài sản (nếu có).

V. Một số lưu ý về thủ tục

1. **Tàu biển:**
 - Tài sản phải được mua bảo hiểm
 - Việc thế chấp tài sản phải được đăng ký tại Chi cục hàng hải hoặc Cảng vụ hàng hải Việt Nam để ghi nội dung đăng ký vào Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam và cấp Giấy chứng nhận đăng ký thế chấp tàu biển cho người yêu cầu đăng ký. Chi nhánh lưu giữ bản gốc Giấy chứng nhận đăng ký thế chấp tàu biển.
 - Tàu biển tham gia hoạt động trên tuyến quốc tế: Chi nhánh lưu giữ bản sao Giấy chứng nhận đăng ký có công chứng/ chứng thực, chủ phương tiện giữ bản chính để lưu hành.

2. **Phương tiện thủy nội địa:**

- Chi nhánh phải đảm bảo quyền nắm giữ hồ sơ, chứng từ gốc của tài sản như hợp đồng mua/bán, hoá đơn, vận đơn nếu có, tờ khai thủ tục hải quan (nếu có)...
- Tài sản phải được mua bảo hiểm
- Chi nhánh giữ bản chính giấy chứng nhận đăng ký phương tiện, chủ phương tiện sử dụng bản sao có công chứng/chứng thực và xác nhận của Chi nhánh để lưu hành phương tiện trong thời hạn thể chấp.
- Tài sản phải đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

3. **Du thuyền:**

Tương tự tàu biển/phương tiện thủy nội địa tùy theo Giấy chứng nhận đăng ký phương tiện là tàu biển hay phương tiện thủy nội địa.

4. **Mẫu Hợp đồng bảo đảm** (theo mẫu do VCB ban hành)

CATEGORY IX_ AIRCRAFT (TÀU BAY)

STT	GROUP	CODE	MÔ TẢ
1	Máy bay thương mại	A01	Máy bay thương mại mới 100%
		A02	Máy bay thương mại đã qua sử dụng
2	Tàu bay khác	A03	Tàu bay khác mới 100%
		A44	Tàu bay khác đã qua sử dụng

I. Mô tả nhóm

1. **Tàu bay:** là thiết bị được nâng giữ trong khí quyển nhờ tác động tương hỗ với không khí, bao gồm máy bay, trực thăng, tàu lượn, khí cầu và các thiết bị bay khác, trừ thiết bị được nâng giữ trong khí quyển nhờ tác động tương hỗ với không khí phản lại từ bề mặt trái đất.

Tàu bay nhận bảo đảm bao gồm cả thân, động cơ tàu bay, cánh quạt tàu bay, trang bị, thiết bị vô tuyến điện của tàu bay và các trang bị, thiết bị khác được sử dụng trên tàu bay đó không phụ thuộc vào việc đã lắp đặt trên tàu bay hoặc tạm thời tháo khỏi tàu bay.

II. Quy định pháp luật liên quan (tham khảo)

Luật hàng không dân dụng Việt Nam

III. Mức độ ưu tiên nhận bảo đảm và tỷ lệ cấp tín dụng tối đa theo giá trị định giá TSBĐ

Code	Quan điểm của VCB về mức độ ưu tiên nhận bảo đảm	Tỷ lệ cấp TD tối đa theo định giá TSBĐ
A01	Mức 3 (Chấp nhận)	70%
A02	Mức 4 (Chấp nhận)	60%
A03	Mức 3 (Chấp nhận)	60%
A44	Mức 4 (Chấp nhận)	50%

**IV. Cơ sở định giá
TSBD**

1. Khuyến khích áp dụng thuê tổ chức định giá độc lập.
2. Trường hợp Chi nhánh tự định giá:
 - a. **TSBD mới 100%:** Giá trị định giá được xác định trên cơ sở giá thấp nhất giữa chi phí thực tế và hợp lý để hình thành tài sản sau khi khấu trừ thuế (nếu có) và giá thị trường (nếu có) của tài sản.
 - (i) Giá thị trường: theo giá bán niêm yết, công bố, chào bán công khai trên thị trường đối với tài sản tương tự tại thời điểm định giá; xác định hệ số tương quan giữa tài sản bảo đảm và tài sản so sánh (nếu có).
 - (ii) Chi phí hình thành tài sản: thể hiện trên hồ sơ, chứng từ đầu tư, mua sắm tài sản.
 - b. **TSBD đã qua sử dụng:** Giá trị định giá được xác định trên cơ sở chi phí thực tế và hợp lý để hình thành tài sản thể hiện trên hồ sơ, chứng từ đầu tư, mua sắm, sau khi khấu trừ thuế (nếu có) và khấu trừ phần giá trị khấu hao tài sản theo thời gian thực tế sử dụng tài sản (nếu có).

**V. Một số lưu ý về
thủ tục**

1. Tài sản phải được mua bảo hiểm
2. Việc thế chấp phải được đăng ký tại Cục Hàng không Việt Nam để ghi nội dung đăng ký vào Sổ đăng bạ tàu bay Việt Nam và cấp Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm bằng tàu bay cho người đăng ký. Chi nhánh lưu giữ bản gốc Giấy chứng nhận đăng ký thế chấp tàu bay.
3. Chi nhánh giữ bản sao Giấy chứng nhận đăng ký có công chứng/chứng thực, chủ phương tiện giữ bản chính để lưu hành
4. Mẫu Hợp đồng bảo đảm (theo mẫu do VCB ban hành)

CATEGORY X_ REAL ESTATE (BẤT ĐỘNG SẢN)

STT	GROUP	CODE	MÔ TẢ
1	Đất nông nghiệp	R01	Quyền sử dụng đất nông nghiệp và tài sản gắn liền với đất (nếu có)
2	Đất ở	R02	Quyền sử dụng đất ở và nhà ở (nếu có) của chủ sử dụng đất ở
		R03	Quyền sở hữu nhà ở của chủ sở hữu không đồng thời là chủ sử dụng đất ở
		R04	Căn hộ chung cư/tập thể
3	Đất xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao	R05	Quyền sử dụng đất khu công nghiệp/khu chế xuất/khu công nghệ cao và tài sản gắn liền với đất (nếu có) của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng
		R06	Quyền sử dụng đất khu công nghiệp/khu chế xuất/khu công nghệ cao và tài sản gắn liền với đất (nếu có) của cá nhân/tổ chức thuê đất/thuê lại đất khu công nghiệp/khu chế xuất/khu công nghệ cao
4	Đất xây dựng khu đô thị	R07	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu đô thị
		R08	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) của cá nhân/tổ chức thuê đất/thuê lại đất khu đô thị
5	Đất xây dựng trung tâm thương mại, chợ, cửa hàng, khu văn phòng cho thuê, khách sạn, nhà hàng	R09	Quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) của chủ đầu tư xây dựng khu chung cư/tập thể
		R10	Quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) xây dựng khu văn phòng cho thuê
		R11	Quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) xây dựng trung tâm thương mại
		R12	Quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) xây dựng khách sạn, nhà hàng

		R13	Quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) xây dựng chợ, cửa hàng
6	Đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh	R14	Quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) làm mặt bằng sản xuất kinh doanh
7	Đất khác	R15	Quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền khác (nếu có)

I. Mô tả nhóm

Bất động sản bao gồm quyền sử dụng đất được phép thế chấp và/hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có).

Phân loại đất:

- Đất nông nghiệp:** đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối ...
- Đất ở**
- Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp:** đất xây dựng khu công nghiệp, khu đô thị, đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh (*không bao gồm đất sử dụng hoạt động khoáng sản, đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm xếp vào nhóm quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên ở mục sau*)
- Đất khác.**

II. Quy định pháp luật liên quan (tham khảo)

- Luật Đất đai 2003, Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật đất đai 2003
- Nghị định 181/2004/NĐ-CP về thi hành Luật Đất đai
- Thông tư 01/2005/TT-BTNMT hướng dẫn thực hiện Nghị định 181
- Luật Nhà ở 2005
- Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.
- NĐ 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của CP về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
- NĐ 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của CP về đăng ký giao dịch bảo đảm.
- TT số 16/2010/TT-BXD ngày 1/9/2010 quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của NĐ 71/2010/NĐ-CP
- TT số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất
- TT số 20/2010/TT-BTNMT ngày 22/10/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định bổ sung về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất

III. Mức độ ưu tiên nhận bảo đảm và tỷ lệ cấp tín dụng tối đa theo giá trị định giá TSBĐ

Code	Đánh giá mức độ ưu tiên nhận bảo đảm		Tỷ lệ cấp TD tối đa theo định giá TSBĐ
R01	Mức 4 (Chấp nhận)		1. Đối với quyền sử dụng đất được thế chấp: - 100% (nếu định giá theo khung giá) - 70% (định giá theo giá thị trường) 2. Đối với tài sản gắn liền với đất: 60% giá trị định giá.
R02	Vị trí thuận lợi, dễ dàng chuyển nhượng	Mức 2 (Ưu tiên)	
R03	Khác	Mức 4 (Chấp nhận)	
R04	Vị trí thuận lợi, dễ dàng chuyển nhượng, thời gian sử dụng dưới 08 năm	Mức 3 (Chấp nhận)	
	Khác	Mức 4 (Chấp nhận)	
R05	Mức 3 (Chấp nhận)		
R06	Mức 4 (Chấp nhận)		
R07	Mức 3 (Chấp nhận)		
R08	Mức 4 (Chấp nhận)		
R09	Mức 3 (Chấp nhận)		
R10	Mức 3 (Chấp nhận)		
R11	Mức 3 (Chấp nhận)		
R12	Mức 3		

	(Chấp nhận)	
R13	Mức 3 (Chấp nhận)	
R14	Mức 3 (Chấp nhận)	
R15	Mức 4 (Chấp nhận)	

IV. Hướng dẫn định giá TSBĐ

1. Định giá quyền sử dụng đất (được thế chấp):

1.1. Quyền sử dụng đất nông nghiệp của HGD, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất:

Giá trị định giá được xác định theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định mà không khấu trừ giá trị quyền sử dụng đất đối với thời gian đã sử dụng.

1.2. Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/07/2004 mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm thì được thế chấp quyền sử dụng đất và định giá như sau:

- Giá trị định giá được xác định theo tích số giá thuê đất hiện hành (nếu có) nhân trong thời gian thuê còn lại.
- Trường hợp không có giá thuê hiện hành thì xác định theo số tiền thuê đất còn lại đã thanh toán/trả trước.

1.3. Trường hợp cá nhân/tổ chức thuê lại đất của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp và các khu vực tương tự trong khu kinh tế, khu công nghệ cao đã được Nhà nước cho thuê đất mà cá nhân/tổ chức thuê lại đất đã trả tiền cho cả thời gian thuê lại đất thì được thế chấp quyền sử dụng đất thuê lại và định giá như sau:

- Định giá theo mức giá thuê lại đất hiện hành của chủ đầu tư.
- Trường hợp không có giá thuê lại đất hiện hành thì định giá theo giá thực tế trên hợp đồng đã ký kết với chủ đầu tư.

1.4. Quyền sử dụng đất khác được thế chấp:

1.4.1. Định giá theo khung giá UBND trong trường hợp sau:

- Theo thỏa thuận;
- Không xác định được giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường đối với quyền sử dụng đất tương tự

làm cơ sở tham chiếu định giá

- Giá chuyển nhượng trên thị trường bằng hoặc cao hơn không quá 40% khung giá UBND;

1.4.2. Định giá theo giá thị trường (xác định được giá chuyển nhượng thực tế quyền sử dụng đất tương tự làm cơ sở tham chiếu định giá) nhưng không quá tỉ lệ tối đa so với Khung giá UBND như sau:

- **300%** (Hà Nội, Hồ Chí Minh);
- **200%** (Hải Phòng, Huế, Đà Nẵng, Nha Trang, Vũng Tàu, Cần Thơ, Bình Dương, Đồng Nai);
- **150%** (các tỉnh/thành phố còn lại).

1.4.3. Các trường hợp đặc biệt có thể định giá cao hơn mức quy định 1.4.2 nêu trên:

- (i) Giá trị định giá tài sản bảo đảm không vượt quá 05 tỷ đồng. Trong trường hợp này, Báo cáo thẩm định tài sản bảo đảm phải phân tích rõ cơ sở định giá quyền sử dụng đất vượt mức trần. Cấp thẩm quyền phê duyệt định giá chịu trách nhiệm về việc định giá đảm bảo có đủ cơ sở, thông tin để chứng minh cho việc định giá phù hợp thị trường; (hoặc)

- (ii) Thuê tư vấn độc lập định giá tài sản theo quy định.

2. Định giá tài sản gắn liền với đất không phải nhà ở:

2.1. Mức giá xác định tối đa không vượt quá chi phí thực tế và hợp lý để hình thành tài sản, được xác định căn cứ hồ sơ, chứng từ đầu tư và/hoặc xây dựng và/hoặc quyết toán của chủ đầu tư sau khi khấu trừ phần giá trị khấu hao tài sản theo thời gian thực tế sử dụng tài sản (nếu có).

2.2. Tài sản hình thành từ vốn vay đã hoàn tất thủ tục đầu tư và/hoặc đang đầu tư, xây dựng và/hoặc đang hoàn thiện, dở dang đã quyết toán từng phần thì xác định giá căn cứ hồ sơ, chứng từ theo dự toán được phê duyệt hợp pháp hợp lệ. Khi tài sản hoàn tất đầu tư, xây dựng và được chủ đầu tư quyết toán thì phải điều chỉnh giá tài sản theo hồ sơ, chứng từ được quyết toán hợp pháp, hợp lệ.

2.3. Trường hợp tài sản nằm trên đất thuê trả tiền hàng năm mà thời gian thuê còn lại từ 10 năm trở lên và **có lợi thế thương mại** khi xử lý tài sản thì có thể định giá cao hơn giá trị tại Điều 2.1 nhưng phải phù hợp với lợi thế thương mại và phải được Hội đồng tín dụng phê duyệt.

3. Định giá nhà ở:

3.1. Chi nhánh xác định trên cơ sở giá thấp nhất giữa giá thị trường (tham chiếu) và giá mua theo hợp đồng của chủ sở hữu tại thời

điểm giao dịch gần nhất nhưng không quá 01 năm so với thời điểm định giá (nếu có);

- 3.2. Trường hợp không xác định được giá thị trường đồng thời giá mua theo hợp đồng của chủ sở hữu vượt quá 01 năm theo quy định tại 3.1 thì định giá theo đơn giá xây dựng hiện hành của Bộ Xây dựng.

4. Căn cứ xác định giá thị trường làm cơ sở định giá:

- Giá trị thị trường quyền sử dụng đất/nhà ở được xác định dựa trên cơ sở các khu đất/nhà ở có vị trí tương tự tại địa phương có giá chuyển nhượng đăng báo, giá chuyển nhượng tham khảo tại Phòng địa chính phường, xã; giá trị định giá của các doanh nghiệp thẩm định giá, tổ chức kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản, các tổ chức đăng ký hoạt động tư vấn giá bất động sản, giá trị định giá của các tổ chức tín dụng trên địa bàn và các nguồn thông tin phổ biến khác...
- Trường hợp không thu thập được các thông tin như trên bằng văn bản, Chi nhánh có thể lập Bản ghi chép khảo sát giá thị trường do bộ phận có trách nhiệm thẩm định tín dụng thực hiện.
- Các thông tin tham khảo thu thập phải được sao chụp, ghi rõ nguồn và lưu giữ đầy đủ trong hồ sơ bảo đảm.

V. Một số lưu ý về thủ tục

1. Đối với Quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có):

3. Bên bảo đảm xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất/Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất/Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở/Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở/Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình và/hoặc các giấy tờ hợp lệ khác theo quy định pháp luật trong đó xác định rõ quyền sử dụng, thể chấp của bên bảo đảm.
4. Chi nhánh hạn chế nhận bảo đảm đối với trường hợp bên bảo đảm không đồng thời là chủ sở hữu tài sản/người sử dụng đất đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản/quyền sử dụng đất.
5. Trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung phải có văn bản cam kết của các đồng chủ sở hữu về việc chấp thuận cho bên bảo đảm thế chấp tại Ngân hàng. Văn bản cam kết phải được công chứng theo quy định.
6. Tài sản gắn liền với đất, nhà ở phải đảm bảo thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật, có giấy phép xây dựng và các tài liệu liên quan.

2. Bổ sung đối với nhà ở:

7. Chi nhánh không được nhận thế chấp nhà ở nếu tài sản đang thế chấp tại tổ chức tín dụng khác và/hoặc tổ chức, cá nhân khác.
 8. Chi nhánh lưu ý trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho cơ quan quản lý nhà ở về việc thế chấp theo quy định của Luật Nhà ở.
3. Bên bảo đảm thế chấp đồng thời giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có)
 4. *Thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm:* thực hiện theo Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của CP về đăng ký giao dịch bảo đảm.
 5. Mẫu hợp đồng bảo đảm (theo mẫu do VCB ban hành)

**VI. Hướng
khai
TSBD
dẫn
báo**

Bản ghi khai báo thông tin về tài sản bảo đảm là bất động sản bao gồm 02 nội dung:

- (i) *Quyền sử dụng đất:* trường hợp QSDĐ không được thế chấp thì định giá bằng 0.
- (ii) *Tài sản gắn liền với đất:* trường hợp không có hoặc chưa xây dựng thì định giá bằng 0.

CATEGORY XI_ OWNER RIGHTS (QUYỀN TÀI SẢN)

STT	GROUP	CODE	MÔ TẢ
1		OR1	Quyền khai thác tài nguyên
		OR2	Quyền đối với phần vốn góp doanh nghiệp
		OR3	Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng
		OR4	Quyền đòi nợ giá trị xây lắp hoàn thành
		OR5	Thỏa thuận thuê mua máy móc thiết bị
		OR6	Thỏa thuận thuê phương tiện vận chuyển
		OR7	Tài sản cho thuê tài chính
		OR8	Quyền tài sản khác
		OR9	Quyền mua bất động sản phát sinh từ hợp đồng của chủ đầu tư liên kết với VCB

I. Mô tả nhóm

1. Quyền khai thác tài nguyên (bao gồm cả quyền sử dụng đất để khai thác):

Tài nguyên bao gồm:

- Khoáng sản: là tài nguyên trong lòng đất, trên mặt đất dưới dạng những tích tụ tự nhiên khoáng vật, khoáng chất có ích ở thể rắn, thể lỏng, thể khí, hiện tại hoặc sau này có thể được khai thác. Khoáng vật, khoáng chất ở bãi thải của mỏ mà sau này có thể được khai thác lại, cũng là khoáng sản.
- Dầu khí;
- Nước khoáng, nước nóng thiên nhiên;

2. Quyền đối với phần vốn góp doanh nghiệp : là quyền của đồng chủ sở hữu doanh nghiệp tương ứng với tỷ lệ góp vốn trên vốn điều lệ của doanh nghiệp theo Giấy chứng nhận phần vốn góp.

3. Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng

4. Quyền đòi nợ giá trị xây lắp hoàn thành

5. Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng và các căn cứ PL khác (quyền mua căn hộ đang xây dựng theo hợp đồng, quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp, quyền đối với giống cây trồng ...)

6. Tài sản cho thuê tài chính

II. Quy định pháp luật liên quan (tham khảo)

Bộ luật Dân sự 2005

Luật doanh nghiệp 2005

Luật Khoáng Sản

Luật sở hữu trí tuệ (đã được sửa đổi bổ sung)

Nghị định 16/2001/NĐ-CP về tổ chức và hoạt động của công ty cho thuê tài chính

III. Mức độ ưu tiên nhận bảo đảm và tỷ lệ cấp tín dụng tối đa theo giá trị định giá TSBĐ

Code	Đánh giá mức độ ưu tiên nhận bảo đảm	Tỷ lệ cấp TD tối đa theo định giá TSBĐ
OR1	Mức 5 (Hạn chế)	n/a
OR2	Mức 5 (Hạn chế)	n/a
OR3	Mức 5 (Hạn chế)	n/a
OR4	Mức 5 (Hạn chế)	n/a
OR5	Mức 5 (Hạn chế)	n/a
OR6	Mức 5 (Hạn chế)	n/a
OR7	Mức 5 (Hạn chế)	n/a
OR8	Mức 5 (Hạn chế)	n/a
OR9	Mức 3 (Chấp nhận)	n/a

IV. Hướng dẫn định giá TSBĐ

1. **Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng, Quyền đòi nợ giá trị xây lắp hoàn thành:** theo số tiền cam kết thanh toán của bên có nghĩa vụ tại Hợp đồng có xác nhận của các bên có liên quan.
2. **Quyền đối với phần vốn góp doanh nghiệp:** định giá theo giá trị sổ sách của doanh nghiệp theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ góp vốn. Trường hợp cần thiết có thể thuê tổ chức tư vấn độc lập định giá.
3. **Các tài sản còn lại:** thuê tổ chức tư vấn độc lập định giá.

V. Hướng dẫn về hồ sơ thủ tục

Bộ hồ sơ tài sản bảo đảm đầy đủ theo yêu cầu của P.Pháp chế HSC.

CATEGORY XII_ GUARANTEE (BẢO LÃNH CỦA BÊN THỨ BA)

STT	GROUP	CODE	MÔ TẢ
1	Bảo lãnh của Bên thứ ba	G01	Bảo lãnh của Chính phủ
		G02	Bảo lãnh của Ngân hàng Nhà nước
		G03	Bảo lãnh của Bộ Tài chính
		G04	Bảo lãnh của Quỹ bảo lãnh
		G05	Bảo lãnh của VDB
		G06	Bảo lãnh của Chính quyền địa phương
		G07	Bảo lãnh của tổ chức tín dụng
		G08	Bảo lãnh của doanh nghiệp
		G09	Bảo lãnh của Chính phủ Trung ương các nước thuộc OECD
		G10	Bảo lãnh của Ngân hàng thành lập tại các nước thuộc OECD
		G11	Bảo lãnh của Công ty chứng khoán thành lập tại các nước OECD
		G12	Bảo lãnh của tổ chức tài chính quốc tế
		G13	Bảo lãnh của tổ chức khác

1. Mô tả nhóm

- Chứng thư bảo lãnh của bên thứ ba** (bên bảo lãnh) cam kết với Chi nhánh (bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho khách hàng (bên được bảo lãnh), nếu đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ mà khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ đối với khoản tín dụng của Chi nhánh đã cấp cho khách hàng.
- Bảo lãnh của VDB:** bảo lãnh của Ngân hàng Phát triển Việt Nam theo Quyết định 14/2009/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

Ghi chú: biện pháp bảo lãnh không bằng tài sản của bên thứ ba

2. Quy định pháp luật liên quan

Bộ luật Dân sự 2005

Luật Ngân sách Nhà nước

(tham khảo)

Luật Quản lý nợ công

Quyết định 26/2006/QĐ-NHNN v/v ban hành Quy chế bảo lãnh của tổ chức tín dụng đối với khách hàng

3. Quan điểm của VCB về BPBD

1. **Bảo lãnh của Chính phủ:** biện pháp ưu tiên nhận bảo đảm.
2. **Bảo lãnh của Chính quyền địa phương:** mức độ ưu tiên theo đánh giá tín nhiệm địa phương do HSC cung cấp.
3. **Bảo lãnh của tổ chức tín dụng:** theo định mức tín nhiệm của tổ chức tín dụng trên cơ sở danh sách do HSC cung cấp.
4. **Bảo lãnh của doanh nghiệp:**
 - Chỉ nhận bảo lãnh của tổng công ty, doanh nghiệp quy mô lớn có năng lực tài chính, xếp hạng tín dụng thời điểm gần nhất tại NHNT từ BBB trở lên.
 - Khách hàng đủ điều kiện cấp tín dụng không có bảo đảm
5. **Không nhận biện pháp bảo lãnh của tổ chức khác.**

4. Mức độ ưu tiên nhận bảo đảm và tỷ lệ cấp tín dụng tối đa theo giá trị định giá TSBĐ

Code	Đánh giá mức độ ưu tiên nhận bảo đảm	Mức cấp TD tối đa
G01	Mức 1 (Ưu tiên)	100%
G02	Mức 1 (Ưu tiên)	100%
G03	Mức 1 (Ưu tiên)	100%
G04	Mức 2 (Ưu tiên)	100%
G05	Mức 2 (Ưu tiên)	100%
G06	Mức 3 (Chấp nhận)	100%

G07	Mức 3 (Chấp nhận)		100%
G08	Bảo lãnh của tổng công ty, doanh nghiệp quy mô lớn có năng lực tài chính, xếp hạng tín dụng thời điểm gần nhất tại NHNT từ BBB trở lên	Mức 4 (Chấp nhận)	100%
	Khác	Mức 5 (Hạn chế)	n/a
G09	Theo thông báo của VCB trong từng thời kỳ		n/a
G10			n/a
G11			n/a
G12			n/a
G13	Mức 5 (Hạn chế)		n/a

5. Phương thức định giá TSBĐ

Theo giá trị bảo lãnh

6. Hướng dẫn về hồ sơ thủ tục

1. Yêu cầu về hồ sơ, thủ tục:

- Chứng thư cam kết bảo lãnh vô điều kiện được phát hành theo quy định của Bộ Luật dân sự và các văn bản liên quan.
- Đối với bảo lãnh của Bộ Tài Chính phải tuân thủ Luật Quản lý nợ công 2009 và Luật Ngân sách Nhà nước.

2. Mẫu Chứng thư bảo lãnh (theo mẫu do VCB ban hành)

PHỤ LỤC 03 - MẪU BIỂU

MẪU	NỘI DUNG
BD.1	Báo cáo thẩm định
1.1.	Báo cáo thẩm định tài sản bảo đảm
BD.2	Biên bản
2.1.	Biên bản kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm (<i>kiểm tra định kỳ</i>)
2.2.	Biên bản định giá tài sản bảo đảm (<i>áp dụng đối với bất động sản</i>)
2.3	Biên bản định giá tài sản bảo đảm (<i>áp dụng đối với vật tư, máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ, phương tiện vận tải, hàng hóa khác</i>)
BD.3	Hợp đồng bảo đảm



BÁO CÁO THẨM ĐỊNH TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Mẫu BD.1.1

Phiên bản 001

Trang 1/6

Số

Ngày... tháng... năm...

A. THÔNG TIN CHUNG

Cán bộ thẩm định	Họ và tên cán bộ	Chi nhánh VCB	Tên Chi nhánh
Cấp phê duyệt định giá	Ghi rõ cấp phê duyệt cuối cùng		
Khách hàng	VIẾT HOA VÀ TÊN VIẾT TẮT TIẾNG ANH (nếu có)	CIF	Mã CIF
Địa chỉ			
Danh mục tài sản bảo đảm	- Giấy tờ có giá - Bất động sản - Động sản		
Mục đích thẩm định TSBĐ	- Cơ sở cấp tín dụng - Tài sản bảo đảm bổ sung		
Hình thức bảo đảm	- Tài sản của Khách hàng - Tài sản của Bên thứ ba		
Thời điểm định giá	- Định giá lần đầu		
Tài liệu đính kèm	Biên bản kiểm tra thực tế TSBĐ ngày		

B. ĐỀ XUẤT

- ☐ Tài sản đủ điều kiện nhận bảo đảm theo quy định
- ☐ Tổng giá trị định giá tài sản bảo đảm: trđ
- ☐ Biện pháp quản lý tài sản bảo đảm chi tiết theo đề xuất.

Chi tiết theo phần C Báo cáo này.

C. THẨM ĐỊNH TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Báo cáo này là bộ phận không tách rời Báo cáo thẩm định và đề xuất giới hạn tín dụng/cấp tín dụng đối với khách hàng số ngày

ma
OK



BÁO CÁO THẨM ĐỊNH TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Mẫu BD.1.1

Phiên bản 001

Trang 2/6

Số

Ngày... tháng... năm...

1. GIẤY TỜ CÓ GIÁ

1.1. MÔ TẢ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

- Loại tài sản: (tên cụ thể tương ứng mã TSBD: Sổ tiết kiệm, Trái phiếu, Cổ phiếu))
- Chủ sở hữu:

1.2. HỒ SƠ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

☐ Đầy đủ

☐ Chưa đầy đủ

STT	Tài liệu	Số văn bản	Ngày lập	Bản gốc	Bản sao
				☐	☐
				☐	☐

Kết luận:

- ☐ Tài sản thuộc sở hữu của Bên bảo đảm.
- ☐ Tài sản đủ điều kiện nhận bảo đảm theo quy định pháp luật..
- ☐ Các giấy tờ cần bổ sung (liệt kê, nếu có):

1.3. ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM:

- Cơ sở định giá: theo mệnh giá/theo giá niêm yết/giá công bố ...
- Giá trị định giá: trđ.

1.4. QUẢN LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

- Đề xuất biện pháp quản lý tài sản bảo đảm.

2. BẤT ĐỘNG SẢN

2.1. MÔ TẢ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

- Loại tài sản: (tên cụ thể tương ứng mã TSBD)
- Chủ sở hữu:
- Mô tả hiện trạng tài sản bảo đảm:

Chi tiết theo Biên bản kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm ngày

- ☐ Đất:
 - Vị trí:
 - Diện tích:
- ☐ Nhà:
 - Mô tả chung:
 - Kết cấu:
 - Mô tả sơ lược thực trạng tài sản.
- ☐ Tài sản gắn liền với đất:
 - Các thông số kỹ thuật, thực trạng của tài sản.

2.2. HỒ SƠ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

☐ Đầy đủ

☐ Chưa đầy đủ

ma
OK



BÁO CÁO THẨM ĐỊNH TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Mẫu BD.1.1

Phiên bản 001

Trang 3/6

Số

Ngày... tháng... năm...

STT	Tài liệu	Số văn bản	Ngày lập	Bản gốc	Bản sao
				☐	☐
				☐	☐

Kết luận:

- ☐ Tài sản thuộc sở hữu của Bên bảo đảm .
- ☐ Tài sản đủ điều kiện nhận bảo đảm theo quy định pháp luật..
- ☐ Các giấy tờ cần bổ sung (liệt kê, nếu có)

2.3. ĐÁNH GIÁ KHẢ NĂNG PHÁT MẠI (DỰ KIẾN) CỦA TÀI SẢN BẢO ĐẢM

- Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng phát mại của tài sản bảo đảm
- Ước tính thời gian phát mại dự kiến của tài sản bảo đảm trong điều kiện giao dịch bình thường: tháng.

Kết luận:

- ☐ Dễ phát mại ☐ Khả năng phát mại bình thường ☐ Khó phát mại
- ☐ Thời gian phát mại dự kiến của tài sản bảo đảm trong thời hạn quy định.

2.4. ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

☒ Định giá quyền sử dụng đất:

- Cơ sở định giá:
 - ☐ Khung giá UBND:
 - ☐ Giá thuê/thuê lại đất (trường hợp đất thuê/thuê lại được thế chấp)
 - ☐ Giá trị tài sản so sánh:

Nội dung		TS SS1	TS SS2
Mô tả tài sản so sánh			
Giá (trđ)	<u>Rao bán:</u>		
	<u>Giao dịch:</u>		
	<u>Ước tính:</u>		

- Phương pháp định giá:
 - ☐ Phương pháp so sánh
 - Phân tích đánh giá tài sản bảo đảm và tài sản so sánh
 - Xác định hệ số tương quan giữa tài sản bảo đảm và tài sản so sánh.
 - Xác định giá thị trường tương quan so sánh
 - Mức khống chế tối đa tính theo Khung giá UBND tại địa phương:
$$\text{Max} = \text{Giá đất (khung giá)} \times \text{tỷ lệ tối đa}$$
 - ☐ Phương pháp chi phí: (áp dụng đối với trường hợp đất thuê/thuê lại được thế chấp)
 - Giá thuê thực tế trên hợp đồng ký kết với chủ đầu tư
 - Giá thuê hiện hành

Báo cáo này là bộ phận không tách rời Báo cáo thẩm định và đề xuất giới hạn tín dụng/cấp tín dụng đối với khách hàng số ngày



BÁO CÁO THẨM ĐỊNH TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Mẫu BD.1.1

Phiên bản 001

Trang 4/6

Số

Ngày... tháng... năm...

➤ Kết luận:

Giá trị định giá = trđ.

☐ Định giá nhà:

➤ Cơ sở định giá:

☐ Giá mua (hóa đơn, chứng từ)

☐ Đơn giá xây dựng hiện hành:

☐ Giá trị tài sản so sánh:

Nội dung		TS SS1	TS SS2
<u>Mô tả tài sản so sánh</u>			
<u>Giá:</u> <u>(đồng)</u>	<u>Rao bán:</u>		
	<u>Giao dịch:</u>		
	<u>Ước tính:</u>		

➤ Phương pháp định giá:

☐ Phương pháp so sánh

- Phân tích đánh giá tài sản bảo đảm và tài sản so sánh
- Xác định hệ số tương quan giữa tài sản bảo đảm và tài sản so sánh.

☐ Phương pháp chi phí

- Giá mua tài sản (Hợp đồng, hóa đơn, chứng từ)
- So sánh tương quan giá mua tài sản với giá thị trường

☐ Phương pháp khác

➤ Kết luận:

Giá trị định giá = trđ.

☐ Định giá tài sản gắn liền với đất:

➤ Cơ sở định giá:

(1) Chi phí thực tế và hợp lý để hình thành tài sản : trđ

Căn cứ: Hồ sơ, chứng từ đầu tư và/hoặc xây dựng và/hoặc quyết toán của chủ đầu tư

(2) Giá trị khấu hao tài sản theo thời gian thực tế sử dụng tài sản (nếu có): trđ

Căn cứ:

(3) Lợi thế thương mại đối với quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm, thời gian thuê còn lại từ 10 năm trở lên (nếu có)

➤ Giá trị định giá:

Giá trị định giá TSBD = (1) – (2) + (3) = trđ

2.5. QUẢN LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

- Mua bảo hiểm tài sản (nếu có)
- Công chứng/đăng ký giao dịch bảo đảm
- Đề xuất biện pháp quản lý tài sản

Báo cáo này là bộ phận không tách rời Báo cáo thẩm định và đề xuất giới hạn tín dụng/cấp tín dụng đối với khách hàng số ngày



BÁO CÁO THẨM ĐỊNH TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Mẫu BD.1.1

Phiên bản 001

Trang 5/6

Số

Ngày... tháng... năm...

- Định kỳ đánh giá lại tài sản bảo đảm

3. ĐỘNG SẢN: (MÁY MÓC THIẾT BỊ, MÁY BAY, TÀU BIỂN, VẬT TƯ, HÀNG HÓA ...)

3.1. MÔ TẢ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

- Loại tài sản: (tên cụ thể tương ứng mã TSBĐ)
- Chủ sở hữu:
- Mô tả hiện trạng tài sản bảo đảm:

Chi tiết theo Biên bản kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm ngày

- Đặc điểm tài sản về mặt kỹ thuật:
 - Tên loại tài sản, nhãn hiệu, model.
 - Công suất máy móc thiết bị.
 - Đặc điểm dây chuyền công nghệ.
 - Chỉ tiêu kỹ thuật, chất lượng vật tư hàng hoá.
 - Năm sản xuất, năm đưa vào sử dụng.
 - Hãng, quốc gia sản xuất.
 - Tỷ lệ hao mòn (hữu hình, vô hình) đối với máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ tại thời điểm thẩm định giá.
 - Các thông số kỹ thuật khác.
- Đặc điểm tài sản về mặt pháp lý:
 - Xuất xứ (nước xuất khẩu, tên hãng sản xuất, tên và địa chỉ hãng sản xuất trong nước).
 - Tính pháp lý của tài sản.

3.2. HỒ SƠ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

☐ Đầy đủ

☐ Chưa đầy đủ

STT	Tài liệu	Số văn bản	Ngày lập	Bản gốc	Bản sao
				☐	☐
				☐	☐

Kết luận:

- ☐ Tài sản thuộc sở hữu của Bên bảo đảm.
- ☐ Tài sản đủ điều kiện nhận bảo đảm theo quy định pháp luật..
- ☐ Các giấy tờ cần bổ sung (liệt kê, nếu có):

3.3. ĐÁNH GIÁ KHẢ NĂNG PHÁT MẠI (DỰ KIẾN) CỦA TÀI SẢN BẢO ĐẢM

- Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng phát mại của tài sản bảo đảm
- Ước tính thời gian phát mại dự kiến của tài sản bảo đảm trong điều kiện giao dịch bình thường: tháng.

Kết luận:

- ☐ Dễ phát mại
- ☐ Khả năng phát mại bình thường
- ☐ Khó phát mại
- ☐ Thời gian phát mại dự kiến của tài sản bảo đảm trong thời hạn quy định.

Báo cáo này là bộ phận không tách rời Báo cáo thẩm định và đề xuất giới hạn tín dụng/cấp tín dụng đối với khách hàng số ngày



BẢO CÁO THẨM ĐỊNH TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Mẫu BD.1.1

Phiên bản 001

Trang 6/6

Số

Ngày... tháng... năm...

3.4. ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM:

➤ Cơ sở định giá:

☐ Giá trị thị trường của tài sản:

- Theo giá bán của nhà sản xuất/nhà cung cấp trên thị trường đối với tài sản tương tự tại thời điểm định giá;
- Hệ số tương quan giữa tài sản bảo đảm và tài sản so sánh (nếu có);
- Đối với vàng tiêu chuẩn, xác định giá thị trường (giá công bố) của 03 Công ty kinh doanh vàng, bạc, đá quý có uy tín trên thị trường (PNJ, SJC, Cty Vàng bạc Đá quý NHNN& PTNT...).

☐ Giá mua (hóa đơn, chứng từ)

☐ Giá trị còn lại của tài sản = Nguyên giá – Khấu hao;

➤ Phương pháp định giá:

☐ Vàng tiêu chuẩn:

Giá trị định giá = Giá trung bình mức giá công bố 03 Công ty (cơ sở định giá)

☐ Tài sản mới 100%:

Giá trị định giá = min (Giá mua; Giá thị trường)

☐ Tài sản đã qua sử dụng:

Giá trị định giá = Giá trị còn lại của tài sản

☐ Phương pháp khác:

➤ Kết luận:

Giá trị định giá = trđ.

3.5. QUẢN LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

- Mua bảo hiểm tài sản
- Công chứng/đăng ký giao dịch bảo đảm
- Đề xuất biện pháp quản lý tài sản bảo đảm.
- Định kỳ đánh giá lại tài sản bảo đảm

Cán bộ thẩm định

(Chữ ký)

Họ tên

Trưởng/Phó phòng

(Chữ ký)

Họ tên

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

Mẫu BD.2.1
Phiên bản 001

BIÊN BẢN KIỂM TRA THỰC TẾ TÀI SẢN BẢO ĐẢM
(Kiểm tra định kỳ)

Hôm nay, ngày tháng năm tại

Chúng tôi gồm có:

1. NGÂN HÀNG TMCPNT VN – CHI NHÁNH

Đại diện

2. BÊN BẢO ĐẢM:

Đại diện

Tiến hành kiểm tra tình trạng thực tế tài sản bảo đảm và thống nhất lập Biên bản kiểm tra tài sản bảo đảm với nội dung như sau:

1. Mục đích: Định kỳ kiểm tra tài sản bảo đảm

2. Danh mục tài sản bảo đảm kiểm tra

STT	Hợp đồng Thế chấp		Loại TSBD	Mô tả TSBD	Theo HĐ thế chấp		Tại thời điểm kiểm tra		Hiện trạng tài sản thế chấp, cầm cố	Ghi chú
	Số	Ngày			Số lượng/ đơn vị	Tổng giá trị định giá (trđ)	Số lượng/ đơn vị	Tổng giá trị định giá (trđ) ¹		
1			Giấy tờ có giá	- Chủ thể phát hành, ký hiệu/số seri phát hành, ngày phát hành, thời hạn ... - Chủ sở hữu/người thụ hưởng						
			Động sản	- Đặc điểm về mặt kỹ thuật - Đặc điểm về pháp lý (xuất xứ, tính pháp lý ...)						
			Bất động sản	- Đất: vị trí, diện tích - Nhà: mô tả chung, kết cấu ... - TSGLVD: mô tả chung, các thông số kỹ thuật...						
2										

¹ Cập nhật Giá niêm yết của TSBD là chứng khoán/ Giá thị trường đối với TSBD là vàng tiêu chuẩn/Giá trị còn lại của TSBD theo sổ sách kế toán /hoặc chú thích: “theo Biên bản định giá lại TSBD”

3. Đánh giá:

STT	Nội dung	Đánh giá
A. ĐÁNH GIÁ TÌNH TRẠNG HIỆN TẠI TSBĐ		
1	Đánh giá sự đầy đủ (số lượng) của TSBĐ	Đầy đủ ☐ Không đầy đủ ☐
2	Đánh giá những thay đổi về hiện trạng so với thời điểm thẩm định/kiểm tra trước (nếu có)	
B. ĐÁNH GIÁ VIỆC TUÂN THỦ QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ, BẢO QUẢN, SỬ DỤNG TSBĐ (theo HĐBĐ đã ký kết)		
1	Tình hình quản lý TSBĐ	
2	Tình hình sử dụng, bảo quản và khai thác tài sản bảo đảm	
3	Tình hình đầu tư, cải tạo, sửa chữa tài sản bảo đảm	
4	Các nội dung liên quan khác (nếu có)	- Công chứng/chứng thực - Đăng ký giao dịch bảo đảm - Mua bảo hiểm tài sản

4. Kết luận chung

.....

.....

.....

NGÂN HÀNG

(ký, ghi rõ họ tên, chức vụ)

BÊN BẢO ĐẢM

(ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

BIÊN BẢN ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM
(Áp dụng đối với bất động sản)

Căn cứ (Giấy đề nghị vay vốn/Yêu cầu bổ sung tài sản bảo đảm...)

Hôm nay, ngày tháng năm tại

Chúng tôi gồm có:

1. BÊN BẢO ĐẢM:

Đại diện

2. NGÂN HÀNG TMCPNT VN – CHI NHÁNH

Đại diện

Tiến hành định giá và thống nhất lập Biên bản định giá tài sản với nội dung như sau:

1. Mục đích định giá:

Định giá tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ/thanh toán của khách hàng với VCB.

2. Thời điểm định giá:

Tại thời điểm (ngày... tháng năm....)

3. Cơ sở thẩm định giá (nêu rõ những căn cứ chủ yếu để thẩm định giá)

- Căn cứ hồ sơ, giấy tờ pháp lý do ông/bà/ doanh nghiệp... cung cấp (kèm theo công văn đề nghị số....).
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ngày... tháng... năm ... của Ủy ban Nhân dân tỉnh cấp cho.....
- Giấy phép xây dựng số ... ngày (nếu có)
- Bản vẽ hoàn công.... (nếu có)
- Hồ sơ quyết toán công trình.....(nếu có)
- Những căn cứ pháp lý khác

4. Thực trạng đất, nhà, ...

4.1. Đất:

- Vị trí: mô tả cụ thể vị trí địa giới hành chính, vị trí địa lý, hướng...
- Diện tích: tổng diện tích, diện tích từng phần, kích thước các chiều.
- Tình trạng pháp lý.

4.2. Nhà:

- Mô tả chung: loại nhà, cấp nhà, diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, số tầng, số phòng.
- Kết cấu: kết cấu tổng thể toàn bộ nhà và từng bộ phận (móng, tường, mái...)
- Thực trạng: mô tả chi tiết từng bộ phận cấu thành ngôi nhà (nền, tường, mái, cửa, công trình phụ, ban công...): loại vật liệu, thiết bị được sử dụng, tình trạng thực tế từng bộ phận.

4.3. Tài sản:

- Các thống số kỹ thuật, thực trạng của tài sản.
- Tính pháp lý của tài sản.

5. Phương pháp định giá:

Sử dụng phương pháp.....

6. Kết quả định giá:

Trên cơ sở các tài liệu do bên bảo đảm cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường; với phương pháp định giá được áp dụng trong tính toán, Hai bên thống nhất kết quả định giá tài sản..... tại thời điểm như sau:

Giá từng bộ phận của tài sản:

Giá toàn bộ của tài sản:

Làm tròn:

(viết bằng chữ: đồng)

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG

(ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

ĐẠI DIỆN BÊN BẢO ĐẢM

(ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

BIÊN BẢN ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

(Áp dụng đối với vật tư, máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ, phương tiện vận tải, hàng hóa khác)

Căn cứ (Giấy đề nghị vay vốn/Yêu cầu bổ sung tài sản bảo đảm ...)

Hôm nay, ngày tháng năm tại

Chúng tôi gồm có:

1. BÊN BẢO ĐẢM:

Đại diện

2. NGÂN HÀNG TMCPNT VN – CHI NHÁNH

Đại diện

Tiến hành định giá và thống nhất lập Biên bản định giá tài sản với nội dung như sau:

1. Mục đích định giá:

Định giá tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ/thanh toán của khách hàng với VCB.

2. Thời điểm định giá:

Tại thời điểm (ngày... tháng năm....)

3. Cơ sở thẩm định giá (nêu rõ những căn cứ chủ yếu để thẩm định giá)

- Căn cứ hóa đơn, chứng từ, hồ sơ, giấy tờ pháp lý do bên bảo đảm cung cấp
- Căn cứ vào kết quả khảo sát thông tin ngoài nước, trong nước liên quan đến giá trị tài sản cùng loại.
- Căn cứ pháp lý khác.

4. Tài sản:

4.1. Đặc điểm tài sản về mặt kỹ thuật.

- Tên loại tài sản, nhãn hiệu, model.
- Công suất máy móc thiết bị.
- Đặc điểm dây chuyền công nghệ.
- Chỉ tiêu kỹ thuật, chất lượng vật tư hàng hoá.
- Năm sản xuất, năm đưa vào sử dụng.
- Hãng, quốc gia sản xuất.

- Tỷ lệ hao mòn (hữu hình, vô hình) đối với máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ tại thời điểm thẩm định giá.
- Các thông số kỹ thuật khác.

4.2. *Đặc điểm tài sản về mặt pháp lý.*

- Xuất xứ (nước xuất khẩu, tên hãng sản xuất, tên và địa chỉ hãng sản xuất trong nước).
- Tính pháp lý của tài sản.

5. Phương pháp định giá:

Sử dụng phương pháp.....

6. Kết quả định giá:

Trên cơ sở các tài liệu do bên bảo đảm cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường (nếu có); với phương pháp định giá được áp dụng trong tính toán, Hai bên thống nhất kết quả định giá tài sản..... tại thời điểm như sau:

Giá từng bộ phận của tài sản:

Giá toàn bộ của tài sản:

Làm tròn:

(viết bằng chữ: đồng)

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG

(ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

ĐẠI DIỆN BÊN BẢO ĐẢM

(ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

TÀI LIỆU THAM KHẢO

HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (trích)

I- NHỮNG NGUYÊN TẮC KINH TẾ CHI PHỐI HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN	
Văn bản tham chiếu	Quyết định số 77/2005/QĐ-BTC của Bộ Tài Chính ngày 01/11/2005 v/v ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam (đợt 2): TĐGVN 06 – Những nguyên tắc kinh tế chi phối hoạt động thẩm định giá tài sản
Quy định chung	Giá trị của tài sản được hình thành bởi nhiều yếu tố tác động như giá trị sử dụng, sự khan hiếm, nhu cầu có khả năng thanh toán... Khi nghiên cứu quá trình hình thành giá trị, Bộ phận định giá cần phải xem xét và vận dụng những quy luật và nguyên lý kinh tế liên quan. Bản chất của thẩm định giá tài sản là sự phân tích các yếu tố tác động đến quá trình hình thành giá trị của tài sản cụ thể, do đó những nguyên tắc cơ bản này là những hướng dẫn cần thiết khi tiến hành thẩm định giá. Bộ phận định giá phải nghiên cứu vận dụng những nguyên tắc này để đưa ra kết luận về giá trị của tài sản.
Nội dung	Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất Việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản là đạt được mức hữu dụng tối đa trong những hoàn cảnh kinh tế - xã hội thực tế phù hợp, có thể cho phép về mặt kỹ thuật, về pháp lý, về tài chính và đem lại giá trị lớn nhất cho tài sản. Tuy nhiên, một tài sản đang sử dụng thực tế không nhất thiết đã thể hiện khả năng sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản đó. Nguyên tắc cung - cầu Giá trị của một tài sản được xác định bởi mối quan hệ cung và cầu về tài sản đó trên thị trường. Ngược lại, giá trị của tài sản đó cũng tác động đến cung và cầu về tài sản. Giá trị của tài sản thay đổi tỷ lệ thuận với cầu và tỷ lệ nghịch với cung về tài sản. Giá trị của tài sản được xác định bởi mối quan hệ cung và cầu, trong đó có các yếu tố về đặc điểm vật lý và đặc điểm kinh tế - xã hội khác biệt với những thuộc tính của các tài sản khác. Sự ảnh hưởng của những đặc tính phụ thêm này được phản ánh trong cung - cầu và giá trị tài sản. Nguyên tắc thay đổi Giá trị của tài sản thay đổi theo sự thay đổi của những yếu tố hình thành nên giá trị của nó. Giá trị của tài sản cũng được hình thành trong quá trình thay đổi liên tục phản ánh hàng loạt các mối quan hệ nhân quả giữa các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị. Bản thân các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị luôn luôn thay đổi. Do đó, trong thẩm định giá tài sản, Bộ phận định giá phải

nắm được mối quan hệ nhân quả giữa các nhân tố ở trạng thái động, phải phân tích quá trình thay đổi nhằm xác định mức sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất.

4. Nguyên tắc thay thế

Trong trường hợp hai hay nhiều tài sản có thể thay thế lẫn nhau trong quá trình sử dụng, thì giá trị của những tài sản đó được xác định bởi sự tác động lẫn nhau của tài sản này đến tài sản khác.

Hình thành giá trị của tài sản được thẩm định giá thường có liên quan đến giá trị của các tài sản khác có thể thay thế.

Khi hai tài sản có tính hữu ích như nhau, tài sản nào chào bán ở mức giá thấp nhất thì tài sản đó sẽ bán được trước. Giới hạn trên của giá trị tài sản có xu hướng được thiết lập bởi chi phí mua một tài sản thay thế cần thiết tương đương, với điều kiện không có sự chậm trễ quá mức làm ảnh hưởng đến sự thay thế. Một người thận trọng sẽ không trả giá cao hơn chi phí mua một tài sản thay thế trong cùng một thị trường và một thời điểm.

5. Nguyên tắc cân bằng

Các yếu tố cấu thành của tài sản cần phải cân bằng để tài sản đạt được khả năng sinh lời tối đa hay mức hữu dụng cao nhất. Do đó, để ước tính mức sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản, cần phải phân tích xem liệu đã đạt tới sự cân bằng như vậy hay không.

Trong lĩnh vực bất động sản, giá bán đất ở một vị trí không chỉ ra rằng vị trí đất kế cận cũng phải có cùng một mức giá trị như vậy.

6. Nguyên tắc thu nhập tăng hoặc giảm

Tổng thu nhập trên khoản đầu tư tăng lên sẽ tăng liên tục tới một điểm nhất định, sau đó mặc dù đầu tư tiếp tục tăng nhưng độ lớn của thu nhập tăng thêm sẽ giảm dần.

Nguyên tắc này cũng hoàn toàn đúng đối với đầu tư vào lĩnh vực bất động sản.

7. Nguyên tắc phân phối thu nhập

Tổng thu nhập sinh ra từ sự kết hợp các yếu tố của quá trình sản xuất (đất đai, vốn, lao động, quản lý) và có thể được phân phối cho từng yếu tố này. Nếu việc phân phối được thực hiện theo nguyên tắc tương ứng thì phần tổng thu nhập còn lại sau khi đã phân phối cho vốn, lao động và quản lý sẽ thể hiện giá trị của đất đai.

8. Nguyên tắc đóng góp

Mức độ mà mỗi bộ phận của tài sản đóng góp vào tổng thu nhập từ toàn bộ tài sản có tác động đến tổng giá trị của tài sản đó.

Giá trị của một tác nhân sản xuất hay một bộ phận cấu thành tài sản phụ thuộc vào sự vắng mặt của tác nhân đó làm giảm đi bao nhiêu giá trị của toàn bộ tài sản, có nghĩa là lượng giá trị mà nó đóng góp vào giá trị toàn bộ là bao nhiêu.

Nguyên tắc này là nguyên tắc cơ bản trong việc xem xét tính khả thi của việc đầu tư bổ sung vào tài sản khi Bộ phận định giá xác định mức

	sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất. 9. Nguyên tắc tuân thủ Tài sản cần phải phù hợp với môi trường của nó nhằm đạt được mức sinh lời tối đa hoặc mức hữu dụng cao nhất. Do đó, Bộ phận định giá phải phân tích xem liệu tài sản đó có phù hợp với môi trường hay không khi Bộ phận định giá xác định mức sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất. 10. Nguyên tắc cạnh tranh Lợi nhuận cao vượt trội sẽ thúc đẩy cạnh tranh, ngược lại, cạnh tranh quá mức có thể làm giảm lợi nhuận và cuối cùng có thể không còn lợi nhuận. Đối với tài sản, mối quan hệ cạnh tranh cũng được quan sát giữa các tài sản với nhau và giữa tài sản này với tài sản khác. Do đó, giá trị của tài sản được hình thành là kết quả của sự cạnh tranh trên thị trường. 11. Nguyên tắc dự tính lợi ích tương lai Giá trị của tài sản có thể được xác định bằng việc dự tính khả năng sinh lợi trong tương lai. Giá trị của tài sản cũng chịu ảnh hưởng bởi việc dự kiến thị phần của những người tham gia thị trường và những thay đổi có thể dự tính trước trong yếu tố này cũng ảnh hưởng đến giá trị. Việc ước tính giá trị của tài sản luôn luôn dựa trên các triển vọng tương lai, lợi ích dự kiến nhận được từ quyền sử dụng tài sản của người mua.
--	---

II- CÁC PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ

Văn bản tham chiếu	Thông tư 17/2006/TT-BTC của Bộ Tài Chính v/v Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 03 tháng 8 năm 2005 của Chính phủ về Thẩm định giá
Nội dung	1. Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản tương tự với tài sản cần thẩm định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường vào thời điểm thẩm định giá hoặc gần với thời điểm thẩm định giá để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá. Phương pháp so sánh chủ yếu được áp dụng trong thẩm định giá các tài sản có giao dịch, mua, bán phổ biến trên thị trường. 2. Phương pháp chi phí: Phương pháp chi phí là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở chi phí tạo ra một tài sản tương tự tài sản cần thẩm định giá để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá. Phương pháp chi phí chủ yếu được áp dụng trong thẩm định giá các tài sản chuyên dùng, ít hoặc không có mua, bán phổ biến trên thị trường; tài sản đã qua sử dụng; tài sản không đủ điều kiện để áp dụng

	phương pháp so sánh. 3. Phương pháp thu nhập: Phương pháp thu nhập (hay còn gọi là phương pháp đầu tư) là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở chuyển đổi các dòng thu nhập ròng trong tương lai có thể nhận được từ việc khai thác tài sản cần thẩm định giá thành giá trị vốn hiện tại của tài sản (quá trình chuyển đổi này còn được gọi là quá trình vốn hoá thu nhập) để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá. Phương pháp thu nhập chủ yếu được áp dụng trong thẩm định giá tài sản đầu tư (bất động sản, động sản, doanh nghiệp, tài chính) mà tài sản đó có khả năng tạo ra thu nhập trong tương lai và đã xác định tỷ lệ vốn hoá thu nhập. 4. Phương pháp thặng dư: Phương pháp thặng dư là phương pháp thẩm định giá mà giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá được xác định giá trị vốn hiện có trên cơ sở ước tính bằng cách lấy giá trị ước tính của sự phát triển giả định của tài sản trừ đi tất cả các chi phí phát sinh để tạo ra sự phát triển đó. Phương pháp thặng dư chủ yếu được áp dụng trong thẩm định giá bất động sản có tiềm năng phát triển. 5. Phương pháp lợi nhuận: Phương pháp lợi nhuận là phương pháp thẩm định giá dựa trên khả năng sinh lợi của việc sử dụng tài sản để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá. Phương pháp lợi nhuận chủ yếu được áp dụng trong thẩm định giá các tài sản mà việc so sánh với những tài sản tương tự gặp khó khăn do giá trị của tài sản chủ yếu phụ thuộc vào khả năng sinh lời của tài sản như khách sạn, nhà hàng, rạp chiếu bóng,... 6. Các phương pháp thẩm định giá theo thông lệ quốc tế khác (nếu có) phải được Bộ Tài chính chấp thuận trước khi áp dụng.
III- GIÁ THỊ TRƯỜNG LÀM CƠ SỞ THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN	
Văn bản tham chiếu	Quyết định số 24/2005/QĐ-BTC của Bộ Tài Chính ngày 18/04/2005 v/v ban hành – 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam: TĐGVN 01 – Giá trị thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá tài sản
Quy định chung	Khi thẩm định giá tài sản, Bộ phận định giá phải căn cứ vào những dữ liệu giao dịch trên thị trường trong điều kiện thương mại bình thường
Nội dung	1. Nội dung giá trị thị trường của tài sản như sau: “Giá trị thị trường của một tài sản là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường vào thời điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch mua bán khách quan và độc lập, trong điều kiện thương mại

	bình thường”. 2. Nội dung trên đây được hiểu như sau: 2.1. “Giá trị thị trường của một tài sản là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường...” là số tiền ước tính để tài sản có thể được mua, bán trên thị trường trong điều kiện thương mại bình thường mà sự mua bán đó thoả mãn những điều kiện của thị trường tại thời điểm thẩm định giá. 2.2. “vào thời điểm thẩm định giá...” là ngày, tháng, năm cụ thể khi tiến hành thẩm định giá, được gắn với những yếu tố về cung, cầu, thị hiếu và sức mua trên thị trường khi thực hiện thẩm định giá trị tài sản. 2.3. “giữa một bên là người mua sẵn sàng mua...” là người đang có khả năng thanh toán và có nhu cầu mua tài sản được xác định giá trị thị trường. 2.4. “và một bên là người bán sẵn sàng bán...” là người bán đang có quyền sở hữu tài sản (trừ đất), có quyền sử dụng đất có nhu cầu muốn bán tài sản với mức giá tốt nhất có thể được trên thị trường. 2.5. “điều kiện thương mại bình thường” là việc mua bán được tiến hành khi các yếu tố cung, cầu, giá cả, sức mua không xảy ra những đột biến do chịu tác động của thiên tai, dịch họa; nền kinh tế không bị suy thoái hoặc phát triển quá nóng...; thông tin về cung, cầu, giá cả tài sản được thể hiện công khai trên thị trường. 3. Giá trị thị trường thể hiện mức giá hình thành trên thị trường công khai và cạnh tranh. Thị trường này có thể là thị trường trong nước hoặc thị trường quốc tế, có thể bao gồm nhiều người mua, người bán hoặc bao gồm một số lượng hạn chế người mua, người bán. 4. Giá trị thị trường thể hiện mức giá ước tính mà trên cơ sở đó, bên bán và bên mua thoả thuận tại một thời điểm sau khi cả hai bên đã khảo sát, cân nhắc đầy đủ các cơ hội và lựa chọn tốt nhất cho mình từ các thông tin trên thị trường trước khi đưa ra quyết định mua hoặc quyết định bán một cách hoàn toàn tự nguyện, không nhiệt tình mua hoặc nhiệt tình bán quá mức. 5. Giá trị thị trường được xác định thông qua các căn cứ sau: 5.1. Những thông tin, dữ liệu về mặt kỹ thuật và về mặt pháp lý của tài sản; giá chuyển nhượng về tài sản thực tế có thể so sánh được trên thị trường. 5.2. Mức độ sử dụng tốt nhất có khả năng mang lại giá trị cao nhất, có hiệu quả nhất cho tài sản. Việc đánh giá mức độ sử dụng tốt nhất phải căn cứ vào những dữ liệu liên quan đến tài sản trên thị trường. 5.3. Kết quả khảo sát thực tế. 6. Trường hợp có sự hạn chế thông tin, dữ liệu trên thị trường (ví dụ thẩm định giá một số loại máy móc, thiết bị, vật tư chuyên dùng nào đó), Bộ phận định giá phải nêu rõ thực trạng này và phải báo cáo mức độ ảnh hưởng hay không ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá trị do
--	---

	sự hạn chế các số liệu đó. 7. Bộ phận định giá phải thận trọng trong phân tích và phản ánh trạng thái của thị trường, thông báo đầy đủ kết quả các cuộc điều tra, khảo sát và những phát hiện của mình trong báo cáo kết quả thẩm định giá khi giá cả thị trường tăng hoặc giảm bất thường/đột biến, tạo nên rủi ro trong thẩm định giá do đánh giá giá trị tài sản quá cao hoặc quá thấp. 8. Bộ phận định giá phải nêu rõ những thông tin, dữ liệu (quy định tại điểm 07 của Tiêu chuẩn này) đã sử dụng làm căn cứ để tìm ra giá trị thị trường, mục đích của việc thẩm định giá, tính hợp lý của các thông số để phân tích, lập luận và bảo vệ cho các ý kiến, kết luận và kết quả thẩm định mà Bộ phận định giá nêu ra trong báo cáo kết quả khi thẩm định giá trị thị trường của tài sản.
--	--

IV- GIÁ TRỊ PHI THỊ TRƯỜNG LÀM CƠ SỞ THẨM ĐỊNH GIÁ

Văn bản tham chiếu	Quyết định số 77/2005/QĐ-BTC của Bộ Tài Chính ngày 01/11/2005 v/v ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam (đợt 2): TĐGVN 02 - Giá trị phi thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá tài sản
Quy định chung	Hoạt động thẩm định giá phần lớn dựa trên cơ sở giá trị thị trường, tuy nhiên có những loại tài sản riêng biệt, mục đích thẩm định giá riêng biệt đòi hỏi thẩm định giá phải dựa trên giá trị phi thị trường.
Nội dung	1. Nội dung giá trị phi thị trường của tài sản: Giá trị phi thị trường của tài sản là mức giá ước tính được xác định theo những căn cứ khác với giá trị thị trường hoặc có thể được mua bán, trao đổi theo các mức giá không phản ánh giá trị thị trường như: giá trị tài sản đang trong quá trình sử dụng, giá trị đầu tư, giá trị bảo hiểm, giá trị đặc biệt, giá trị thanh lý, giá trị tài sản bắt buộc phải bán, giá trị doanh nghiệp, giá trị tài sản chuyên dùng, giá trị tài sản có thị trường hạn chế, giá trị để tính thuế... 2. Nội dung trên được hiểu như sau: 2.1. Việc đánh giá giá trị tài sản được căn cứ chủ yếu vào công dụng kinh tế, kỹ thuật hoặc các chức năng của tài sản hơn là căn cứ vào khả năng được mua bán trên thị trường của tài sản đó. 2.2. Giá trị tài sản đang trong quá trình sử dụng là giá trị phi thị trường được xem xét từ góc độ một người sử dụng riêng biệt tài sản vào một mục đích riêng biệt. 2.3. Khi tiến hành thẩm định giá loại tài sản này, Bộ phận định giá tập trung chủ yếu vào khía cạnh tham gia, đóng góp của tài sản vào hoạt động của một dây chuyền sản xuất, một doanh nghiệp... không xét đến khía cạnh giá trị sử dụng tốt nhất, tối ưu của tài sản hoặc số tiền có thể có từ việc bán tài sản đó trên thị trường. Giá trị tài sản có thị trường hạn chế là giá trị của tài sản do tính đơn chiếc, hoặc do những điều kiện của thị trường, hoặc do những nhân tố khác tác động làm cho tài sản này ít có khách

	hàng tìm mua, tại một thời điểm nào đó. Đặc điểm quan trọng cần phân biệt của tài sản này không phải là không có khả năng bán được trên thị trường công khai mà để bán được đòi hỏi một quá trình tiếp thị lâu dài hơn, tốn nhiều chi phí và thời gian hơn so với những tài sản khác. 2.4. Giá trị tài sản chuyên dùng là giá trị tài sản do có tính chất đặc biệt, chỉ được sử dụng hạn hẹp cho một mục đích hoặc một đối tượng sử dụng nào đó nên có hạn chế về thị trường. 2.5. Giá trị doanh nghiệp là giá trị toàn bộ tài sản của một doanh nghiệp. Giá trị của mỗi tài sản cấu thành tổng tài sản của doanh nghiệp không thể tách rời nhau và cũng không thể thẩm định trên cơ sở giá trị thị trường. Giá trị doanh nghiệp phải được xem xét trên tổng thể tài sản, không phải là giá trị của từng tài sản riêng rẽ, bao gồm tài sản hữu hình và tài sản vô hình trí tuệ của doanh nghiệp. Một tài sản nếu để riêng biệt có thể không phát huy được giá trị sử dụng nhưng khi kết hợp với một tài sản khác lại có thể phát huy được giá trị sử dụng của chính tài sản đó. Giá trị của từng tài sản riêng rẽ được xác định dựa trên phần đóng góp của tài sản đó vào hoạt động của toàn bộ doanh nghiệp nên không liên quan đến thị trường, không tính đến giá trị sử dụng tối ưu và tốt nhất của tài sản đó cũng như số tiền mà tài sản đó mang lại khi được mang ra bán. Giá trị tài sản đang trong quá trình sử dụng của doanh nghiệp có xu hướng cao hơn giá trị thị trường của tài sản khi doanh nghiệp đang kinh doanh hiệu quả, thu được lợi nhuận cao hơn so với doanh nghiệp cùng sản xuất sản phẩm tương tự; ngược lại có xu hướng thấp hơn giá trị thị trường khi doanh nghiệp làm ăn kém hiệu quả. Giá trị tài sản đang trong quá trình sử dụng cũng có xu hướng cao hơn giá trị thị trường khi doanh nghiệp có bằng sáng chế, giấy phép, hợp đồng sản xuất những sản phẩm đặc biệt, hoặc doanh nghiệp có uy tín đặc biệt, hoặc các dạng tài sản thuộc sở hữu trí tuệ khác mà các doanh nghiệp cùng loại hình kinh doanh khác không có. 2.6. Giá trị thanh lý là giá trị ước tính thu được khi hết thời gian sử dụng hữu ích của tài sản sau khi trừ chi phí thanh lý ước tính. Giá trị thanh lý phản ánh giá trị còn lại của một tài sản (trừ đất đai) khi tài sản đó đã hết hạn sử dụng và được bán thanh lý. Tài sản vẫn có thể được sửa chữa, hoặc hoán cải cho mục đích sử dụng mới hoặc có thể cung cấp những bộ phận linh kiện rời cho những tài sản khác còn hoạt động. 2.7. Giá trị tài sản bắt buộc phải bán là tổng số tiền thu về từ bán tài sản trong điều kiện thời gian giao dịch để bán tài sản quá ngắn so với thời gian bình thường cần có để thực hiện giao dịch mua bán theo giá trị thị trường, người bán chưa sẵn sàng bán hoặc bán không tự nguyện, bị cưỡng ép. Một cuộc mua bán bắt buộc liên quan đến một mức giá được hình
--	---

	thành trong một tình huống mà thời gian tiếp thị không phù hợp cho việc mua bán hoặc trong điều kiện người bán chưa sẵn sàng bán và người mua tài sản biết rõ việc chưa sẵn sàng bán đó hoặc người bán phải bán tài sản một cách cưỡng ép, không tự nguyện. Giá cả trong những cuộc mua bán tài sản như vậy gọi là giá trị tài sản bắt buộc phải bán, không phản ánh giá trị thị trường. Trong những cuộc mua bán như vậy Bộ phận định giá phải tìm hiểu và mô tả đầy đủ, chi tiết trong báo cáo thẩm định hoàn cảnh pháp lý, xã hội, tự nhiên để xác định bản chất của việc mua bán và mức giá thể hiện. 2.8. Giá trị đặc biệt là giá trị tài sản được hình thành khi một tài sản này có thể gắn liền với một tài sản khác về mặt kỹ thuật hoặc kinh tế và vì thế chỉ thu hút sự quan tâm đặc biệt của một số ít khách hàng hoặc người sử dụng nên có thể làm tăng giá trị tài sản lên vượt quá giá trị thị trường. Giá trị đặc biệt của một tài sản được hình thành do vị trí, tính chất đặc biệt của tài sản, hoặc từ một tình huống đặc biệt trên thị trường, hoặc từ một sự trả giá vượt quá giá trị thị trường của một khách hàng muốn mua tài sản đó với bất cứ giá nào để có được tính hữu dụng của tài sản. 2.9. Giá trị đầu tư là giá trị của một tài sản đối với một hoặc một nhóm nhà đầu tư nào đấy theo những mục tiêu đầu tư đã xác định. Giá trị đầu tư là khái niệm có tính chủ quan liên quan đến những tài sản cụ thể đối với một nhà đầu tư riêng biệt, một nhóm các nhà đầu tư hoặc một tổ chức với những mục tiêu và/hoặc tiêu chí đầu tư xác định. Giá trị đầu tư của một tài sản có thể cao hơn hoặc thấp hơn giá trị thị trường của tài sản đó. Tuy nhiên giá trị thị trường có thể phản ánh nhiều đánh giá cá biệt về giá trị đầu tư của một tài sản cụ thể. 2.10. Giá trị bảo hiểm là giá trị của tài sản được quy định trong hợp đồng hoặc chính sách bảo hiểm. 2.11. Giá trị để tính thuế là giá trị dựa trên các quy định của luật pháp liên quan đến việc đánh giá giá trị tài sản để tính khoản thuế phải nộp. Tuỳ theo từng mục đích thẩm định giá cụ thể, Bộ phận định giá có thể sử dụng giá trị phi thị trường làm cơ sở cho việc thẩm định giá. Trong quá trình thẩm định giá, Bộ phận định giá phải dựa trên các dữ liệu và điều kiện thực tế để xác định giá trị phi thị trường của tài sản cần thẩm định giá.
--	--

V- QUY TRÌNH THẨM ĐỊNH GIÁ (tiêu chuẩn 05)

Văn bản tham chiếu	Quyết định số 77/2005/QĐ-BTC của Bộ Tài Chính ngày 01/11/2005 v/v ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam (đợt 2): TĐGVN 05 - Quy trình thẩm định giá tài sản
Trình tự	1. Xác định tổng quát về tài sản cần thẩm định giá và xác định giá trị thị

	trường hoặc phi thị trường làm cơ sở thẩm định giá. - Lập kế hoạch thẩm định giá. - Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin. - Phân tích thông tin. - Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá. - Lập báo cáo và Biên bản kết quả thẩm định giá.
Nội dung	<i>Xác định tổng quát về tài sản cần thẩm định giá và loại hình giá trị làm cơ sở thẩm định giá.</i> - Các đặc điểm cơ bản về pháp lý, về kinh tế kỹ thuật của tài sản cần thẩm định giá. - Mục đích thẩm định giá: - Thẩm định giá tài sản bảo đảm là cơ sở cấp tín dụng - Thẩm định giá tài sản bảo đảm là tài sản bảo đảm bổ sung - Những điều kiện ràng buộc trong xác định đối tượng thẩm định giá: Bộ phận định giá phải đưa ra những giả thiết và những điều kiện bị hạn chế đối với mục đích thẩm định giá; những yếu tố ràng buộc ảnh hưởng đến giá trị tài sản; những giới hạn về: tính pháp lý, công dụng của tài sản, nguồn dữ liệu, sử dụng kết quả. - Việc đưa ra những điều kiện hạn chế và ràng buộc của Bộ phận định giá phải dựa trên cơ sở phù hợp với quy định của luật pháp và các quy định hiện hành có liên quan. - Xác định thời điểm thẩm định giá. - Xác định nguồn dữ liệu cần thiết cho thẩm định giá. - Xác định cơ sở giá trị của tài sản. Trên cơ sở xác định khái quát về đặc điểm, loại hình tài sản cần thẩm định giá, Bộ phận định giá cần xác định rõ loại hình giá trị làm cơ sở cho việc thẩm định giá: giá trị thị trường hay giá trị phi thị trường. - Giá trị thị trường: được xác định tuân theo những quy định tại tiêu chuẩn thẩm định giá số 01 (TĐGVN 01). - Giá trị phi thị trường: được xác định tuân theo những quy định tại tiêu chuẩn thẩm định giá số 02 (TĐGVN 02). <i>Lập kế hoạch thẩm định giá.</i> - Việc lập kế hoạch một cuộc thẩm định giá nhằm xác định rõ những bước công việc phải làm và thời gian thực hiện từng bước công việc cũng như toàn bộ thời gian cho cuộc thẩm định giá. - Nội dung kế hoạch phải thể hiện những công việc cơ bản sau: - Xác định các yếu tố cung-cầu thích hợp với chức năng, các đặc tính và các quyền gắn liền với tài sản được mua/bán và đặc điểm thị trường.

- Xác định các tài liệu cần thu thập về thị trường, về tài sản, tài liệu so sánh.
- Xác định và phát triển các nguồn tài liệu, đảm bảo nguồn tài liệu đáng tin cậy và phải được kiểm chứng.
- Xây dựng tiến độ nghiên cứu, xác định trình tự thu thập và phân tích dữ liệu, thời hạn cho phép của trình tự phải thực hiện.

3. Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin.

3.1. Khảo sát hiện trường

Bộ phận định giá phải trực tiếp khảo sát hiện trường:

- Đối với máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ: Bộ phận định giá phải khảo sát và thu thập số liệu về tính năng kỹ thuật (công suất, năng suất, công dụng) vị trí, đặc điểm, quy mô, kích thước, độ mới, cũ của tài sản cần thẩm định giá và các tài sản so sánh.
- Đối với bất động sản, Bộ phận định giá phải khảo sát và thu thập số liệu về:
 - o Vị trí thực tế của bất động sản so sánh với vị trí trên bản đồ địa chính, các mô tả pháp lý liên quan đến bất động sản.
 - o Chi tiết bên ngoài và bên trong bất động sản, bao gồm: diện tích đất và công trình kiến trúc; khung cảnh xung quanh, cơ sở hạ tầng (cấp và thoát nước, viễn thông, điện, đường), loại kiến trúc, mục đích sử dụng hiện tại, tuổi đời, tình trạng duy tu, sửa chữa...
 - o Đối với công trình xây dựng dở dang, Bộ phận định giá phải kết hợp giữa khảo sát thực địa với báo cáo của chủ đầu tư, nhà thầu đang xây dựng công trình.
- Trong quá trình khảo sát, để có đầy đủ chứng cứ cho việc thẩm định giá, Bộ phận định giá cần chụp ảnh tài sản theo các dạng (toàn cảnh, chi tiết), các hướng khác nhau.

3.2. Thu thập thông tin.

Bên cạnh thông tin, số liệu thu thập từ khảo sát hiện trường, Bộ phận định giá phải thu thập các thông tin sau:

- Các thông tin liên quan đến chi phí, giá bán, lãi suất, thu nhập của tài sản so sánh.
- Các thông tin về yếu tố cung - cầu, lực lượng tham gia thị trường, động thái người mua - người bán tiềm năng.
- Các thông tin về tính pháp lý của tài sản.
- Với bất động sản cần thu thập thêm các thông tin:
 - o Các số liệu về kinh tế xã hội, môi trường, những yếu tố tác động đến giá trị, những đặc trưng của thị trường tài sản để nhận biết sự khác nhau giữa khu vực tài sản thẩm

	định giá toạ lạc và khu vực lân cận. ○ Các thông tin về những yếu tố tự nhiên, kinh tế xã hội ảnh hưởng đến mục đích sử dụng của tài sản (địa chất, bản đồ địa chính, quy hoạch, biên giới hành chính, cơ sở hạ tầng...). - Để thực hiện thẩm định giá, Bộ phận định giá phải dựa trên những thông tin thu thập từ các nguồn: khảo sát thực địa; những giao dịch mua bán tài sản (giá chào, giá trả, giá thực mua bán, điều kiện mua bán, khối lượng giao dịch...) thông qua phỏng vấn các công ty kinh doanh tài sản, công ty xây dựng, nhà thầu, ngân hàng hoặc các tổ chức tín dụng; thông tin trên báo chí (báo viết, nói, hình) của địa phương, trung ương và của các cơ quan quản lý nhà nước về thị trường tài sản; thông tin trên các văn bản thể hiện tính pháp lý về quyền năng của chủ tài sản, về các đặc tính kinh tế, kỹ thuật của tài sản, về quy hoạch phát triển kinh tế, xã hội của vùng có liên quan đến tài sản. Bộ phận định giá phải nêu rõ nguồn thông tin trong báo cáo thẩm định giá và phải được kiểm chứng để bảo đảm độ chính xác của thông tin. 3.3. Phân tích thông tin. Là quá trình đánh giá tác động của các yếu tố đến mức giá của tài sản cần thẩm định. 3.3.1. Phân tích những thông tin từ khảo sát hiện trường tài sản. 3.3.2. Phân tích những đặc trưng của thị trường tài sản cần thẩm định giá. a) Bản chất và hành vi ứng xử của những người tham gia thị trường. - Đối với tài sản thương mại hoặc công nghiệp, bao gồm: đặc điểm của mỗi lĩnh vực (thương mại hoặc công nghiệp) hình thành nên những nhóm cung và cầu về tài sản, hình thức sở hữu của pháp nhân tham gia thị trường (công ty tư nhân hay sở hữu nhà nước, liên doanh...); mức độ mở rộng thị trường tài sản loại này với những người mua tiềm năng. - Đối với tài sản là nhà cửa dân cư, bao gồm: tuổi tác, cơ cấu gia đình, mức độ thu nhập của nhóm cung và nhóm cầu, mức độ mở rộng thị trường tài sản loại này với những người mua tiềm năng. b) Xu hướng cung cầu trên thị trường tài sản. - Những xu hướng tăng giảm về nguồn cung, tăng giảm về nhu cầu của những tài sản tương tự hiện có trên thị trường. - Ảnh hưởng của xu hướng trên đến giá trị tài sản đang thẩm định giá. 3.3.3. Phân tích về khách hàng:
--	--

	a) Đặc điểm của những khách hàng tiềm năng. b) Sở thích của khách hàng về vị trí, quy mô, chức năng và môi trường xung quanh tài sản. c) Nhu cầu, sức mua về tài sản. 3.3.4. Phân tích về việc sử dụng tốt nhất và tối ưu tài sản. a) Bộ phận định giá cần xem xét khả năng sử dụng tốt nhất một tài sản trong bối cảnh tự nhiên, hoàn cảnh pháp luật và tài chính cho phép và mang lại giá trị cao nhất cho tài sản. b) Bộ phận định giá cần đánh giá cụ thể việc sử dụng tài sản trên các khía cạnh: - Sự hợp lý, tính khả thi trong sử dụng tài sản, xem xét đến mối tương quan giữa việc sử dụng hiện tại và sử dụng trong tương lai. - Sự thích hợp về mặt vật chất, kỹ thuật đối với việc sử dụng tài sản: xác định và mô tả đặc điểm kinh tế kỹ thuật, tính hữu dụng của tài sản. - Sự hợp pháp của tài sản trong việc sử dụng, những hạn chế riêng theo hợp đồng, theo quy định của pháp luật. - Tính khả thi về mặt tài chính: phân tích việc sử dụng tiềm năng của tài sản trong việc tạo ra thu nhập, xem xét tới các yếu tố giá trị thị trường, mục đích sử dụng trong tương lai, chi phí phá bỏ và giá trị còn lại của tài sản, lãi suất, rủi ro, giá trị vốn hoá của tài sản. - Hiệu quả tối đa trong sử dụng tài sản: xem xét đến năng suất tối đa, chi phí bảo dưỡng, các chi phí phát sinh cho phép tài sản được sử dụng đến mức cao nhất và tốt nhất. 4. <i>Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá.</i> Bộ phận định giá phải nêu rõ các phương pháp được áp dụng để xác định mức giá trị của tài sản cần thẩm định giá. Bộ phận định giá cần phân tích rõ mức độ phù hợp của 01 hoặc nhiều phương pháp trong thẩm định giá được sử dụng với đặc điểm kinh tế kỹ thuật của tài sản và với mục đích thẩm định giá. Bộ phận định giá cần nêu rõ trong báo cáo thẩm định phương pháp thẩm định giá nào được sử dụng làm căn cứ chủ yếu, phương pháp thẩm định giá nào được sử dụng để kiểm tra chéo, từ đó đi đến kết luận cuối cùng về giá trị thẩm định. 5. <i>Lập báo cáo định giá trình cấp thẩm quyền phê duyệt và dự thảo biên bản thu thẩm định giá tài sản ký với bên bảo đảm.</i>
--	--