



TRƯỜNG ĐẠI HỌC NGOẠI THƯƠNG

TRƯỜNG ĐẠI HỌC NGOẠI THƯƠNG



CHƯƠNG II: BẢO ĐẢM TÍN DỤNG

**FOREIGN TRADE
UNIVERSITY**



NỘI DUNG

I. Khái niệm, mục đích

II. Hình thức bảo đảm tín dụng

III. Quy trình bảo đảm tín dụng



Các văn bản pháp lý về bảo đảm tín dụng tại Việt Nam

- Bộ Luật Dân sự năm 2005
- Nghị định 163/2006 (trước đó là 178)
- Luật các tổ chức tín dụng năm 2010
- Nghị định 83/2010



Các văn bản về cho vay tín dụng tại Việt Nam

- Quy định 1627/2001 quy chế cho vay
- Quy định 127/2005 sửa đổi 1627





I. Khái niệm, mục đích bảo đảm tín dụng

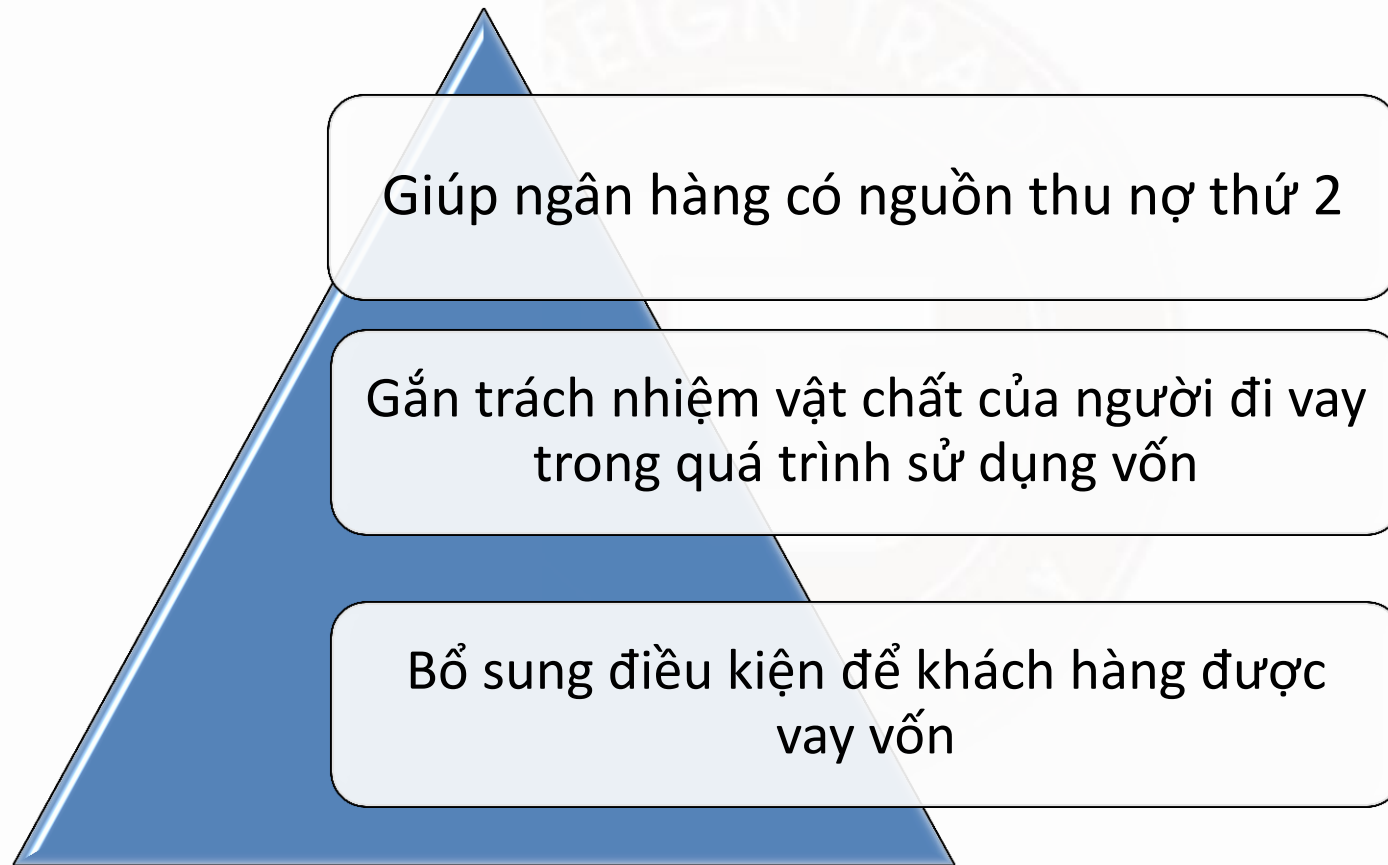
1. Khái niệm:

Bảo đảm tín dụng là việc thiết lập các cơ sở kinh tế và pháp lý tạo điều kiện cho ngân hàng thỏa mãn nhu cầu thu hồi tín dụng đã cấp trong trường hợp người vay không thực hiện trả nợ theo quy định.



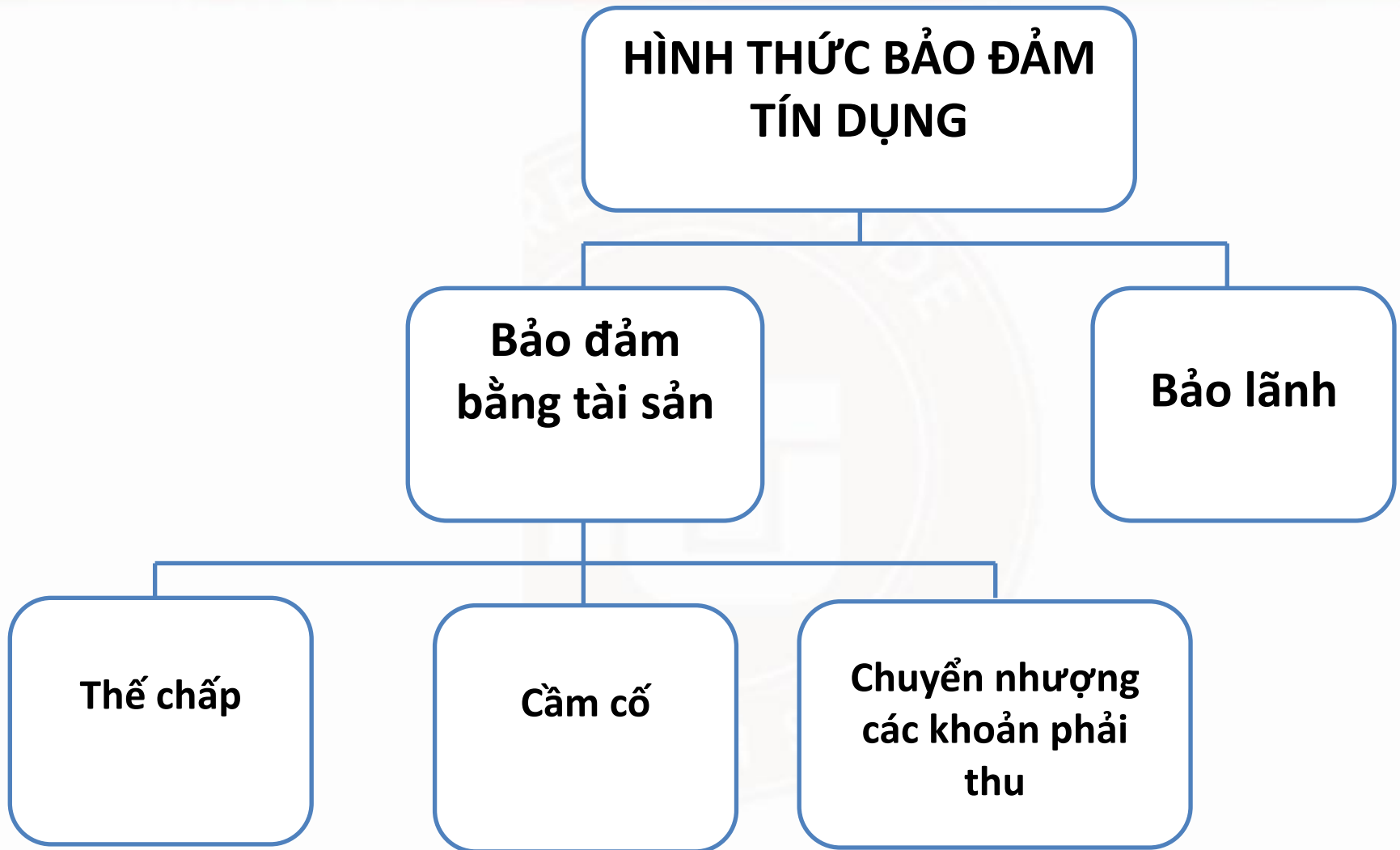
I. Khái niệm, ý nghĩa bảo đảm tín dụng

2. Ý nghĩa:





II. Hình thức bảo đảm tín dụng





II. Hình thức bảo đảm tín dụng

Ví dụ:

Ông A sử dụng ngôi nhà thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình làm tài sản bảo đảm tại VCB để vay vốn cho con trai mình là anh B sản xuất kinh doanh. Theo các bạn, đây là hình thức bảo đảm tín dụng nào?



1. Bảo đảm bằng tài sản

- Việc lựa chọn tài sản nào để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ là theo thỏa thuận của các bên, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
- DNNN được sử dụng tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.
- TS bảo đảm là TS hiện có hoặc TS hình thành trong tương lai.



1. Bảo đảm bằng tài sản

- **Điều kiện pháp lý:**

- + TS thuộc quyền sở hữu hợp pháp, quyền sử dụng hợp pháp của người đi vay hoặc của bên t3
- + TS không có tranh chấp
- + TS được phép giao dịch
- + TS được mua bảo hiểm theo quy định (các phương tiện vận chuyển)

- **Điều kiện thị trường:**

- + Tính thị trường cao: khả năng mua bán dễ dàng trên thị trường, tính chuyên dụng thấp
- + Giá trị tương đối ổn định
- + Có đủ giá trị để bảo đảm tín dụng



Tài sản bảo đảm

- Tài sản bảo đảm không thuộc sở hữu của bên bảo đảm: chủ sở hữu hợp pháp của TS đó có quyền đòi lại TS
- TSBĐ là TS mua trả chậm, trả dần, trả góp, thậm chí là TS đi thuê có thời hạn từ một năm trở lên của DN, cá nhân có đăng ký kinh doanh và hợp đồng mua trả chậm, trả dần, hợp đồng thuê được đăng ký tại cơ quan đăng ký GDBĐ trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày giao kết hợp đồng thì bên bán có bảo lưu quyền sở hữu, bên cho thuê có thứ tự ưu tiên thanh toán cao nhất khi xử lý TSBĐ.
- Nếu không đăng ký hoặc đăng ký sau thời hạn trên và sau thời điểm GDBĐ đã đăng ký thì bên nhận bảo đảm được coi là bên nhận bảo đảm ngay tình có thứ tự ưu tiên thanh toán cao nhất khi xử lý TSBĐ.



Khái quát về hệ thống và thẩm quyền của các cơ quan ĐKGDBĐ

Trung tâm ĐK thuộc Bộ Tư pháp: ĐKGDBĐ với các loại TS, trừ các TH thuộc thẩm quyền ĐK của các cơ quan ĐK được nêu dưới đây:

- Cơ quan ĐK tàu biển và thuyền viên khu vực: ĐKGDBĐ với tàu biển (3 cơ quan tại Hải Phòng, Đà Nẵng, TP HCM)
- Cục Hàng không dân dụng VN: ĐKGDBĐ với tàu bay
- VP ĐK thuộc Sở Tài nguyên Môi trường: ĐKGDBĐ bằng quyền sử dụng đất, TS gắn liền với đất, nếu bên DB là tổ chức kinh tế, người VN định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, người nước ngoài.
- VP ĐK thuộc Phòng Tài nguyên Môi trường: ĐKGDBĐ bằng QSD đất, TS gắn liền với đất trong TH bên BĐ là hộ GĐ, cá nhân.



Tài sản bảo đảm

Tình huống: Ngày 16/3/07 Công ty cổ phần A thế chấp một số thiết bị công ty mua trả chậm trị giá 2,5 tỷ tại NHCP Phương Nam để vay tiền phục vụ SXKD. Công ty A mua thiết bị của Công ty B ngày 01/03/07 và theo thỏa thuận với bên bán, công ty thanh toán 60% giá trị thiết bị và có nghĩa vụ thanh toán nốt tiền thiếu vào ngày 01/09/07. Ngân hàng Phương Nam cho vay 1,5 tỷ đồng trên giá trị lô hàng với thời hạn cho vay 3 tháng và thực hiện việc đăng ký bảo đảm ngày 17/03. Đến hạn trả nợ, công ty không có khả năng thực hiện nghĩa vụ trả nợ với NH và NH quyết định xử lý TS thế chấp để thu nợ. TS được phát mại với giá trị 2 tỷ đồng, tuy nhiên công ty B cũng yêu cầu thanh toán 1 tỷ đồng từ số tiền bán thiết bị. NH Phương Nam có thu hồi được nợ vay từ TS thế chấp hay không?



Tài sản bảo đảm

- ***Phạm vi bảo đảm tiền vay của tài sản***

Một TSBĐ được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ trả nợ tại nhiều tổ chức tín dụng.

Giá trị TSBĐ có thể nhỏ hơn, bằng hoặc lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm.



Tài sản bảo đảm

- ***Thứ tự ưu tiên thanh toán***

- Trường hợp giao dịch bảo đảm được đăng ký thì việc xác định thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý TSBD được xác định theo thứ đăng ký
- Trường hợp có giao dịch bảo đảm có đăng ký, có giao dịch bảo đảm không có đăng ký thì giao dịch bảo đảm có đăng ký được ưu tiên thanh toán.
- Trường hợp các giao dịch bảo đảm nếu không có đăng ký thì thứ tự ưu tiên thanh toán được xác định theo thứ tự xác lập giao dịch bảo đảm



Tài sản bảo đảm

Tình huống: Ông Tùng sở hữu một ngôi nhà 4 tầng có giá trị khoảng 5 tỷ đồng. Ông sử dụng ngôi nhà đó để thế chấp vay 1,2 tỷ đồng tại ACB và 1,0 tỷ đồng tại ICB. Khoản vay 1,2 tỷ đồng tại ACB đến hạn vào ngày 30/11/07. Đến ngày 30/11/07 ông Tùng không có khả năng thực hiện nghĩa vụ với ACB, còn khoản vay 1 tỷ đồng tại ICB sẽ đến hạn vào ngày 20/1/2008. Vay khi ACB xử lý TS thế chấp để thu hồi nợ thì khoản vay 1,0 tỷ đồng tại ICB có được coi là đến hạn không và ICB có được tham gia xử lý TSBĐ đó không?



1. Bảo đảm bằng tài sản

1.1

- Thế chấp tài sản

1.2

- Cầm cố tài sản

1.3

- Chuyển nhượng các khoản phải thu



1. Bảo đảm bằng tài sản

1.1. Thế chấp tài sản

Thế chấp TS là việc bên bên thế chấp dùng tài sản thuộc sở hữu của mình hoặc của bên thứ 3 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên nhận thế chấp và không chuyển giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp. (chỉ chuyển nhượng giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp)



1. Bảo đảm bằng tài sản

1.1. Thế chấp tài sản (tiếp)

Các hình thức thế chấp:

- Thế chấp pháp lý và Thế chấp công bằng
- Thế chấp thứ nhất và Thế chấp thứ hai
- Thế chấp toàn bộ và thế chấp một phần



Yêu cầu: Phân biệt các hình thức thế chấp.



1. Bảo đảm bằng tài sản

1.2. Cầm cố tài sản

- Cầm cố TS là việc bên đi vay giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên vay để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ.
- Trong trường hợp cầm cố nhiều tài sản để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ dân sự thì mỗi tài sản được xác định bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ. Các bên cũng có thể thỏa thuận mỗi tài sản bảo đảm thực hiện một phần nghĩa vụ.



1. Bảo đảm bằng tài sản

1.2. Cầm cố tài sản (tiếp)

- Tài sản cầm cố thường có các đặc điểm sau:
 - ✓ Có giá trị ổn định
 - ✓ Dễ thực hiện việc chuyển giao
 - ✓ Hàng hóa được phép lưu thông và khách hàng được phép kinh doanh loại hàng hóa đó
- Các tài sản cầm cố thường gồm:
 - ✓ Kim loại quý
 - ✓ Hàng hóa
 - ✓ Giấy tờ có giá: cổ phiếu, trái phiếu, bộ phận chứng từ hàng hóa, hợp đồng nhận thầu,...



1. Bảo đảm bằng tài sản

- **Quản lý Tài sản cầm cố:**

- + Quản lý tại kho ngân hàng
- + Quản lý tại kho của khách hàng cầm cố
- + Quản lý tại kho của bên thứ ba



Yêu cầu: Phân biệt thể chấp và cầm cố TS theo **NĐ163/2006**.

TS



1. Bảo đảm bằng tài sản

1.3. Chuyển nhượng các khoản phải thu

- Hình thức chuyển nhượng các khoản phải thu
 - Chuyển nhượng nợ kín (không thông báo)
 - Chuyển nhượng nợ mở (có thông báo)
- Hợp đồng chuyển nhượng các khoản phải thu



II. Hình thức bảo đảm tín dụng

2. Bảo lãnh

- **Khái niệm:** là người thứ 3 (sau đây gọi là bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền nhận bảo lãnh sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (bên được bảo lãnh) nếu khi đến hạn mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ (*theo điều 361 Bộ Luật Dân sự*)



2. Bảo lãnh

- **Điều kiện đối với người bảo lãnh:**
 - Có năng lực pháp lý (cá nhân: thể nhân, tổ chức: pháp nhân)
 - Có khả năng về vốn, tài sản để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh
- **Đối với trường hợp đồng bảo lãnh:** Nếu hợp đồng không ghi rõ phần bảo lãnh của từng người thì bên nhận bảo lãnh có quyền chỉ định bất kỳ ai thực hiện 100% nghĩa vụ bảo lãnh



2. Bảo lãnh

- Đánh giá điều kiện đối với người bảo lãnh trên các khía cạnh:
 - ✓ Uy tín
 - ✓ Năng lực pháp lý
 - ✓ Khả năng tài chính
 - ✓ Tài sản bảo đảm của người bảo lãnh



2. Bảo lãnh

- **Quyền của bên nhận bảo lãnh**

Kể từ thời điểm thông báo cho bên bảo lãnh, bên nhận bảo lãnh có các quyền sau đây:

- Yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản của bên bảo lãnh theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự
- Yêu cầu người có hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền của bên nhận bảo lãnh phải chấm dứt hành vi đó



2. Bảo lãnh

- **Quyền yêu cầu hoàn trả của bên bảo lãnh**

Bên bảo lãnh thông báo cho bên được bảo lãnh về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Nếu không thông báo mà bên được bảo lãnh tiếp tục thực hiện nghĩa vụ với bên nhận bảo lãnh thì bên bảo lãnh không có quyền yêu cầu bên được bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ đối với mình. Bên bảo lãnh có quyền yêu cầu bên nhận bảo lãnh hoàn trả những gì đã nhận từ bên bảo lãnh.



2. Bảo lãnh

- **Tình huống:**

Ông A và ông B đồng bảo lãnh cho ông C vay 1 tỷ đồng tại NH X. Ông A và ông B không có thỏa thuận về các phần bảo lãnh độc lập. Đến hạn trả nợ cho NH X, ông C không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình, NH X yêu cầu ông A trả nợ tiền bộ số tiền gốc và lãi. NH thực hiện như thế có đúng không?



III. Quy trình bảo đảm tín dụng

1. Nhận hồ sơ và kiểm tra hồ sơ bảo đảm
2. Thẩm định tài sản bảo đảm
3. Định giá tài sản bảo đảm
4. Xác định mức cho vay
5. Lập hợp đồng cầm cố, thế chấp
6. Tái định giá tài sản và xử lý sau tái định giá
7. Giải chấp



III. Quy trình bảo đảm tín dụng

2. Thẩm định TSBĐ

Thẩm định các ĐK của TSBĐ trên các khía cạnh:

- Thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên BĐ
- Được phép GD và không có tranh chấp
- Được mua bảo hiểm đối với những TS NN quy định phải mua bảo hiểm
- Xem xét đánh giá tính thị trường của TS



III. Quy trình bảo đảm tín dụng

3. Định giá TSBĐ

- TSBĐ được định giá tại thời điểm ký kết HĐ bảo đảm.
- Giá trị TSBĐ do các bên thỏa thuận, hợp thuê tổ chức chuyên môn xác định theo giá thị trường.
- Giá trị quyền sử dụng đất



3. Định giá TSBD

Các phương pháp định giá:

- Phương pháp 1: Phương pháp so sánh giá bán (phương pháp thị trường)
- Phương pháp 2: Phương pháp theo chi phí
- Phương pháp 3: Phương pháp theo thu nhập (phương pháp đặc biệt để tính giá trị những tài sản đặc biệt)



3. Định giá TSBD

Phương pháp 1: Phương pháp so sánh giá bán (phương pháp thị trường)

Giá trị được phản ánh qua các vụ mua bán tài sản tương tự tại khu vực trong thời gian gần đây



3. Định giá TSBD

Phương pháp 2: Phương pháp theo chi phí

Tính chi phí để hình thành nên tài sản.

Chi phí hiện tại để thay thế BĐS bằng một ngôi nhà có tuổi và điều kiện giống hệt.



3. Định giá TSBD

Phương pháp 3: Phương pháp theo thu nhập

Giá trị được thể hiện bằng việc vốn hóa theo 1 tỷ lệ hợp lý.





III. Quy trình bảo đảm tín dụng

4. Xác định giá trị cho vay

Giá trị cho vay phụ thuộc vào:

- Mức độ rủi ro, mức độ biến động giá
 - Loại tài sản
 - Nếu là bất động sản, tỉ lệ cho vay là 70 - 80% giá trị
 - Nếu là động sản thì tỉ lệ cho vay là 30 - 40%.
- (?) Có TS nào mà ngân hàng cho vay 100% giá trị hoặc thậm chí hơn thế không?



III. Quy trình bảo đảm tín dụng

5. Hợp đồng thế chấp

- Lập hợp đồng cầm cố tài sản phải mô tả rõ các đặc điểm để có thể nhận dạng được tài sản, để khi cần thiết có thể chứng minh đây là tài sản ngân hàng đã nhận thế chấp.
- Đối với tài sản là quyền sử dụng đất, nếu như thế chấp quyền sử dụng đất, phải mô tả rõ các tài sản gắn liền với đất thì mới được pháp luật công nhận.



Hợp đồng thế chấp

Tình huống 1: Ông A thế chấp một tài sản vay ngân hàng là một chiếc ô tô. Đến hạn trả nợ ngân hàng, ông A biến mất và không trả nợ, ngân hàng đến đòi tài sản bảo đảm thì thấy chiếc ô tô nằm trong nhà ông B. Ông B lấy lý do ông A đã bán chiếc ô tô này cho mình và không trả lại ngân hàng. Hỏi ngân hàng có đòi lại được tài sản bảo đảm hay không?



Hợp đồng thế chấp

Tình huống 2: Ông X thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại NH A để vay 500 triệu. Đến hạn ông X không trả được nợ cho NH A và bị NH phát mại TS bằng cách bán đấu giá để thu hồi nợ. Trên mảnh đất lại có 1 ngôi nhà mái bằng 1 tầng, không ghi vào tài sản thế chấp. NH C cho rằng khi thế chấp quyền sử dụng đất, không cần phải thỏa thuận thế chấp nhà vì nhà theo đất. Vậy quan điểm của NH C là đúng hay sai?



III. Quy trình bảo đảm tín dụng

6. Tái định giá và xử lý tài sản sau khi tái định giá

- Nếu giá trị tài sản giảm, NH sẽ yêu cầu: bổ sung thêm TSBĐ hoặc thu hồi 1 phần nợ
- Nếu giá trị tài sản tăng, phải ghi vào biên bản định giá, bổ sung thêm biên bản giám sát để sau này xử lý.



III. Quy trình bảo đảm tín dụng

7. Giải chấp

- Là việc ngân hàng làm các thủ tục pháp lý để trả lại tài sản, quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp cho khách hàng.
- **Chú ý:** Hợp đồng thế chấp cầm cố mô tả tài sản như thế nào thì hợp đồng giải chấp phải ghi y như vậy.