

NHỮNG VẤN ĐỀ CƠ BẢN VỀ TÍN DỤNG



- 2000-2001: Vietinbank – HO
- 2002-2008: Phó chủ nhiệm Bộ môn NHTM - Khoa Ngân hàng – HVNH
- 2006-nay: Bí th- Đoàn TN Học viện Ngân hàng - Đảng ủy viên HVNH
- 2009- nay: Tr- ởng phòng Nghiên cứu Khoa học & T- vấn -HVNH
- 2004-nay: Giảng viên kiêm chức của Agribank, Vietinbank, VDB, PVFC, VCCI & BTC.
- 2006 - nay: Chuyên gia dự án SMEDF - EU
- 2008 - nay: Chuyên gia t- vấn dự án quỹ Ford - VCCI
- 2008 - nay: Giảng viên ch- ơng trình ITP – Sunderland University-UK
- 2009 -nay: Chuyên gia t- vấn Dự án n- ớc sạch ĐBSCL của Ngân hàng Phát triển Pháp(AFD)
- 2010 -nay: Tr- ởng dự án nghiên cứu SEACEN (Trung tâm nghiên cứu khối NHTW ASEAN)
- 2010 – nay: Chuyên gia t- vấn dự án thủy điện của World Bank

Tel: 0983381599

Email: ndtrunghvn@gmail.com



- Quy trình tín dụng & phân tích tài chính doanh nghiệp
- Các loại hình tín dụng
 - Cho vay doanh nghiệp
 - Cho vay ngắn hạn (HMTD,...)
 - Cho vay trung dài hạn
 - Cho vay cá nhân



Một số văn bản cần quan tâm

U&Bank

- Quyết định 1627/2001 Quy chế cho vay
- Quyết định 127/2005 sửa đổi 1627
- Nghị định 163/2006 giao dịch bảo đảm và Nghị định 11/2012 về sửa đổi Nghị định 163/2006
- Thông tư 13/2010 về các quy định đảm bảo an toàn trong hệ thống NHTM, TT19/2010 và TT21/2011 sửa đổi thông tư 13/2010
- Quyết định 493/2005 về trích lập và sử dụng quỹ DPRRTD và Quyết định 18/2007 sửa đổi QĐ 493

Phương pháp tiếp cận

U&Bank

- Học qua trải nghiệm

Nghe → **Quên**

Nhìn → **Nhớ**

Trải nghiệm →

Thấu hiểu



THÀNH LẬP NHÓM



U&Bank

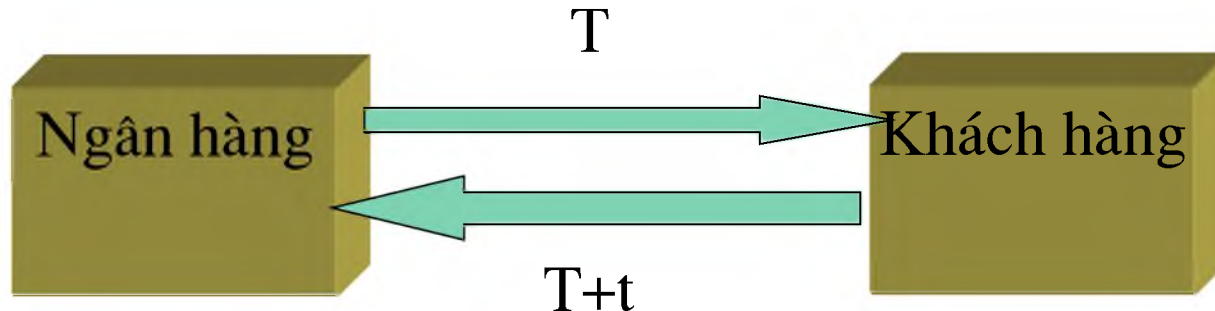
- Thời gian thành lập nhóm: 5 phút
- Cơ cấu nhóm: 4 – 5 thành viên (có 1 nhóm trưởng); đặt tên nhóm
- Nhiệm vụ:
 - Thảo luận theo câu hỏi
 - Làm bài tập tình huống
 - Đại diện nhóm trình bày trước lớp

I. GIỚI THIỆU CHUNG



U&Bank

- Khái niệm: “Cấp tín dụng gồm cho vay, cho thuê tài chính, bảo lãnh, chiết khấu và các nghiệp vụ tín dụng khác”

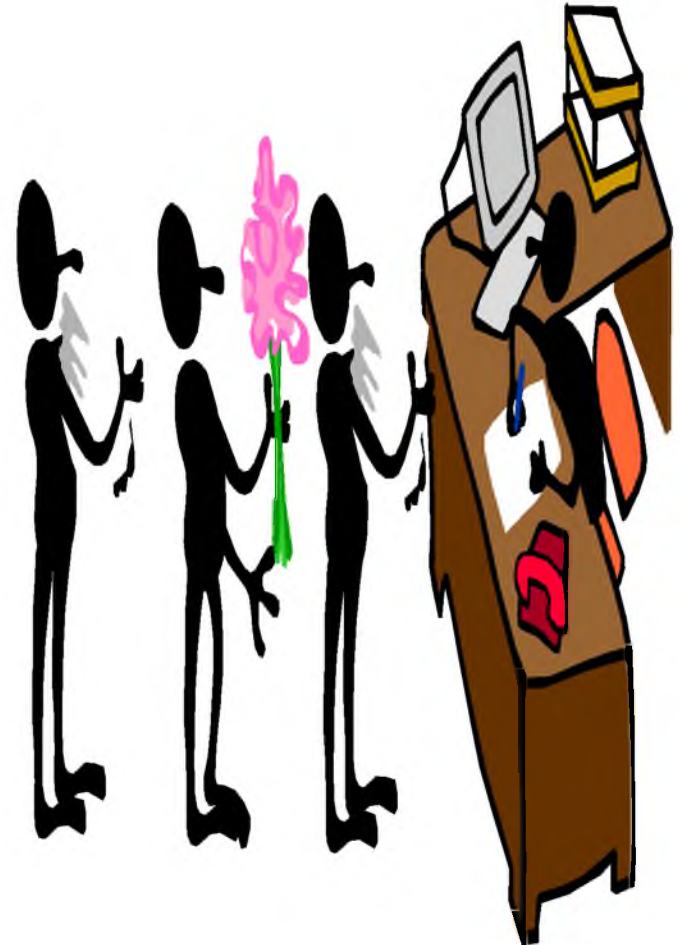


Nguyên tắc vay vốn



U&Bank

- ❖ Vốn vay phải đ- ợc sử dụng đúng mục đích đã cam kết trong hợp đồng tín dụng.
- ❖ Vốn vay phải đ- ợc hoàn trả cả gốc và lãi đúng thời hạn đã cam kết trong hợp đồng.



Điều kiện vay vốn



U&Bank

- Phải có đủ t- cách pháp lý
- Phải đ- ọc sử dụng hợp pháp
- Phải có năng lực tài chính lành mạnh đủ để đảm bảo hoàn trả tiền vay đúng hạn đã cam kết
- Phải có ph- ơng án, dự án khả thi và hiệu quả
- Phải thực hiện đảm bảo tiền vay theo quy định



Tình huống vui về pháp lý KH



U&Bank

- Công ty ABC có chức năng nhập khẩu hóa chất đề nghị vay VCB thanh toán L/C nhập silincon từ Đức trên cơ sở đơn đặt hàng của Đại học Bách khoa Hà nội và * TT thẩm mỹ tại HCM
- Mức sinh lời của phương án là 32%/năm
- Thời gian hoàn vốn là 2 tháng
- Công ty ABC đề nghị dùng chính lô hàng làm tài sản bảo đảm
- Tổng giá trị phương án 8 tỷ và đề nghị vay 4 tỷ đồng

Yêu cầu: anh/chị sẽ đồng ý hay từ chối đề nghị vay trên (Nêu rõ căn cứ để ra quyết định)



Tình huống???

U&Bank

- Tập đoàn dệt may có thương hiệu tầm toàn quốc
- Chủ tịch có nhiều mối quan hệ
- Tài chính lành mạnh (xác nhận bởi cơ quan thuế)
- Vay nhập thiết bị dây chuyền qua thanh toán LC (dự án có hiệu quả cao-25%/năm)
- Tài sản bảo đảm (nhà xưởng hợp pháp, dễ bán)
- Khách hàng truyền thống của NH



II. QUY TRÌNH TÍN DỤNG

U&Bank

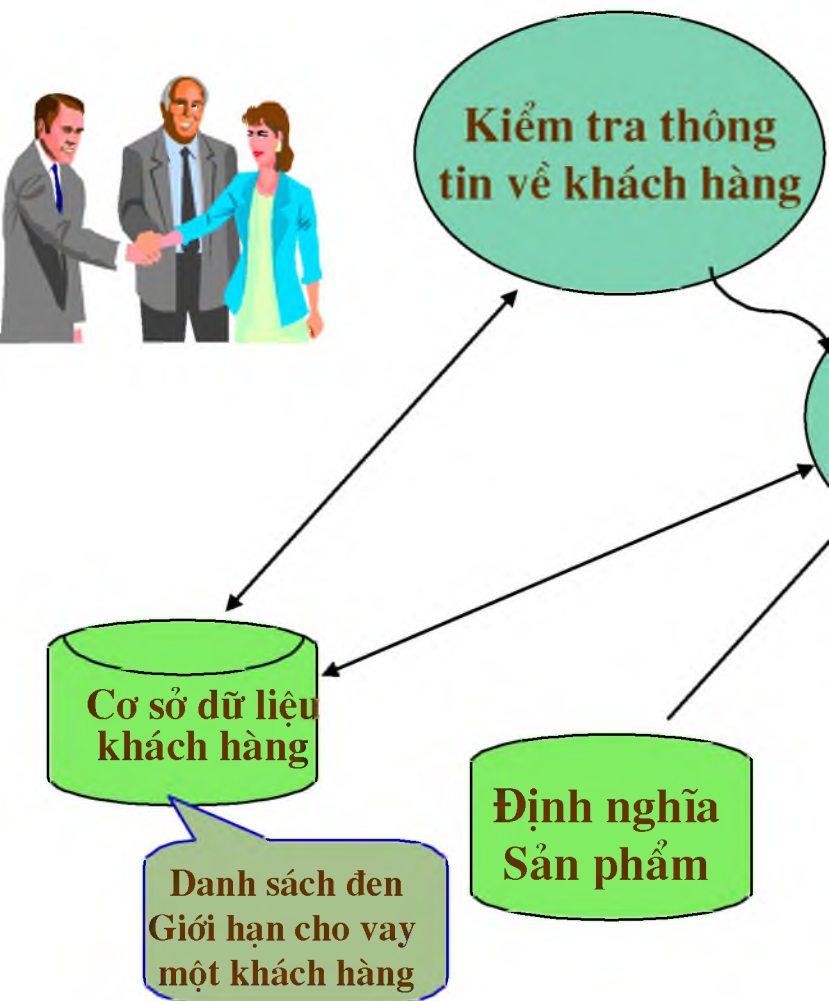
Lập hồ
sơ tín
dụng

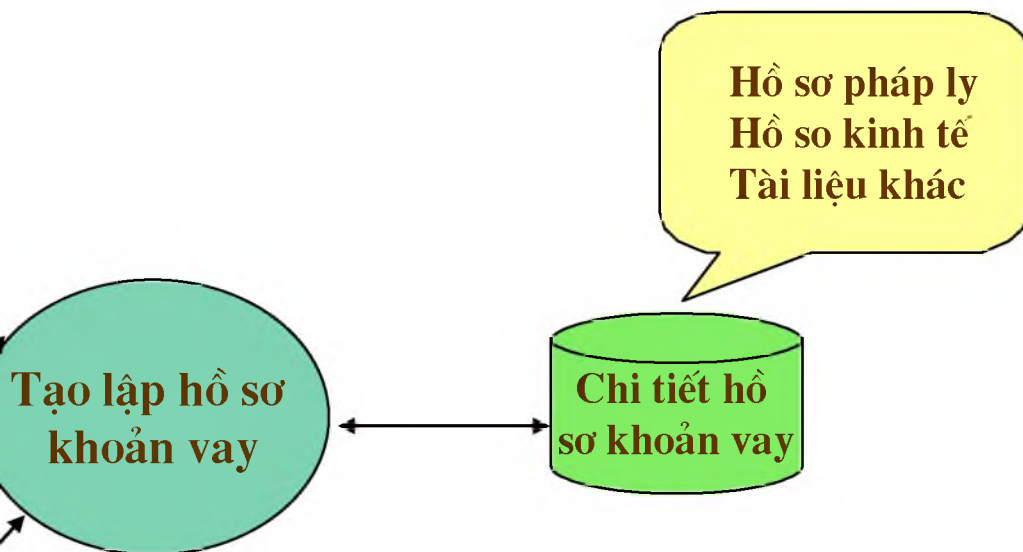
Quyết
định tín
dụng

Giải
ngân

Giám
sát và
thanh lý
tín dụng

1. Hồ sơ tín dụng







1. Đối với khách hàng hoạt động theo luật doanh nghiệp Nhà nước

- Quyết định thành lập doanh nghiệp.
- Điều lệ doanh nghiệp (nếu có).
- Quyết định bổ nhiệm Chủ tịch HĐQT, Tổng GD, hoặc GD, KTT
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.
- Giấy phép hành nghề đối với những ngành nghề có giấy phép.
- Giấy phép XNK trực tiếp (ngành nghề có quy định) hoặc đăng ký mã số XNK.
- Giấy phép khai thác tài nguyên (đối với DN hoạt động trong lĩnh vực này)
- Văn bản uỷ quyền trong quan hệ tín dụng như: Văn bản của HĐQT, uỷ quyền của TGD, GD cho người khác ký hợp đồng,...
- Đăng ký mã số thuế.
- Bản đăng ký mẫu dấu, chữ ký của KH.
- Các văn bản khác theo quy định của pháp luật (nếu có).



2. Đối với khách hàng hoạt động theo luật doanh nghiệp:

- Quyết định thành lập doanh nghiệp (đối với công ty TNHH 1 thành viên)
- Điều lệ doanh nghiệp.
- Giấy chứng nhận đăng ký KD (GPĐT với DN có vốn đầu tư nước ngoài).
- Giấy phép hành nghề đối với ngành nghề phải có giấy phép.
- Giấy phép xuất nhập khẩu trực tiếp nếu ngành nghề có quy định.
- Giấy phép khai thác tài nguyên (đối với DN hoạt động trong lĩnh vực này).
- Giấy chứng nhận phần vốn góp của từng thành viên.
- Biên bản bầu thành viên HĐQT, Chủ tịch, văn bản bổ nhiệm TGD, GD, KTT.
- Quyết định của HĐQT hoặc HĐQT về việc uỷ quyền cho người đại diện DN vay vốn
- Đăng ký mã số thuế.
- Bản đăng ký mẫu dấu, chữ ký của KH.
- Các giấy tờ khác liên quan



3. Đối với KH là tổ chức khác (đơn vị sự nghiệp có thu...):

- Quyết định thành lập.
- Điều lệ, quy chế hoạt động đối với tổ chức có điều lệ, quy chế hoạt động (nếu có).
- Quyết định bổ nhiệm thủ trưởng đơn vị, kế toán trưởng.
- Các giấy tờ khác có liên quan (mẫu dấu, chữ ký....).
- Văn bản uỷ quyền hoặc bảo lãnh vay vốn của cấp trên có thẩm quyền.

HỒ SƠ TÀI CHÍNH

- Bảng cân đối kế toán,
- Báo cáo kết quả SXKD,
- Báo cáo l- u chuyển tiền tệ,
- Báo cáo công nợ
- Thuyết minh tài chính
- Dự báo tài chính



U&Bank





- 1.** PA SXKD/ Kế hoạch SXKD; Phương án vay vốn; Văn bản phê duyệt Phương án vay vốn của cấp có thẩm quyền.
- 2.** Báo cáo tình hình SXKD, năng lực tài chính, tình hình đã vay nợ ở các TCTD, các tổ chức, cá nhân khác và các nguồn thu nhập để trả nợ.
- 3.** Các Hợp đồng dân sự, thương mại (về hàng hoá, XNK, dịch vụ..)

Danh mục hồ sơ dự án



U&Bank

- 1.Văn bản phê duyệt chủ trương/cho phép đầu tư dự án của Công ty mẹ hoặc HĐQT; Văn bản thông qua chủ trương/cho phép đầu tư của cấp có thẩm quyền, tùy theo phân loại Nhóm các dự án theo quy định của pháp luật.
- 2.Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi (nếu có), Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc báo cáo đầu tư; Dự án, phương án vay vốn.
- 3.Quyết định phê duyệt dự án của cấp có thẩm quyền.
- 4.Thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán; quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán của cấp có thẩm quyền (nếu có, có thể bổ sung trước khi giải ngân). Những dự án nhóm A, B nếu chưa có thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán được duyệt thì trong quyết định đầu tư phải quyết định mức vốn của từng hạng mục chính và phải có thiết kế và dự toán hạng mục công trình được cấp có thẩm quyền duyệt.



- 5.Thông báo chỉ tiêu kế hoạch đầu tư đối với doanh nghiệp là thành viên của Tổng công ty (nếu có).
- 6.Giấy phép xây dựng (nếu công trình phải yêu cầu có giấy phép xây dựng).
- 7.Quyết định phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình của cấp có thẩm quyền.
- 8.Quyết định phê duyệt thiết kế cơ sở.
- 9.Các quyết định, văn bản chỉ đạo, tham gia ý kiến, các văn bản liên quan chế độ ưu đãi, hỗ trợ... của các cấp, các ngành có liên quan (Chính phủ, Bộ Kế hoạch và đầu tư, NHNN, Bộ khoa học công nghệ và môi trường...)
- 10.Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy, xử lý nguồn nước thải (chỉ với những dự án có yêu cầu); Giấy xác nhận đăng ký/Bản cam kết bảo vệ môi trường của cấp có thẩm quyền.

Danh mục hồ sơ dự án (cont2)



U&Bank

- 11. Tài liệu đánh giá, chứng minh nguồn cung cấp nguyên vật liệu, thị trường của dự án (nếu có).
- 12. Các văn bản liên quan đến việc đền bù, giải phóng mặt bằng, chuẩn bị mặt bằng xây dựng (nếu có).
- 13. Báo cáo khối lượng đầu tư hoàn thành, tiến độ triển khai thực hiện dự án (nếu dự án đang được tiến hành đầu tư).
- 14. Tài liệu chứng minh về vốn đầu tư hoặc các NV tham gia đầu tư dự án (nếu đã thực hiện đầu tư hoặc dự án có nhiều nguồn vốn tham gia đầu tư).
- 15. Các văn bản liên quan đến quá trình đấu thầu thực hiện dự án: Phê duyệt kế hoạch đấu thầu, kết quả đấu thầu, hợp đồng giao nhận thầu ... (có thể bổ sung sau).

Danh mục hồ sơ dự án (cont3)

U&Bank



- 16.Hợp đồng thi công xây lắp, cung cấp thiết bị, phê duyệt hợp đồng nhập khẩu thiết bị (có thể bổ sung sau); Hợp đồng thuê đơn vị quản lý điều hành dự án
- 17.Các hợp đồng tư vấn (nếu có).
- 18.Các tài liệu khác liên quan đến DADT(nếu có).
- 19.Hồ sơ khác có liên quan đến khoản vay (hợp đồng bảo hiểm hàng hoá, dự toán chi phí hoạt động được duyệt...)
- 20.Quyết định giao đất, cho thuê đất, hợp đồng thuê đất/thuê nhà xưởng/thuê lại đất để thực hiện dự án (nếu có).



1. Trường hợp cho vay không có TSBĐ:

- Giấy cam kết của KH về việc thực hiện bảo đảm bằng TS khi được đơn vị trực tiếp cho vay yêu cầu (theo các quy định của pháp luật). Nội dung cam kết này phải được thể hiện bằng một điều khoản trong HĐTD.
- Văn bản chấp thuận của Chính phủ về việc cho vay không có bảo đảm đối với KH (nếu việc cho vay không có bảo đảm theo chỉ định của Chính phủ)
- (Cho vay không có TSBĐ được thực hiện theo quy định của Chính phủ, Thống đốc NHNN Việt Nam và của Tổng GD PVFC)

HỒ SƠ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Trường hợp bảo đảm bằng TS của KH/hoặc TS bên thứ ba



U&Bank

2.1. Giấy tờ pháp lý chứng nhận QSH, QSD TS (nếu có):

- Đối với tài sản có đăng ký QSH: Giấy tờ bản chính QSH tài sản.
- Phương tiện VT, tàu: Giấy CN đăng ký, đăng kiểm, giấy phép lưu hành
- Giấy tờ có giá (trái phiếu, tín phiếu, cổ phiếu, kỳ phiếu, CDs, sổ tiết kiệm, ...)
- Các giấy tờ về xuất xứ, kiểm định giá trị, tỷ trọng... đối với đá quý.
- Các giấy tờ chứng minh QSH, QSD đối với BĐS (nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với đất) và động sản (hàng hoá, phương tiện v.tài)
- Các quyền: quyền tác giả, QSH công nghiệp, quyền đòi nợ, quyền được nhận bảo hiểm, các quyền TS khác phát sinh từ hợp đồng khác; Quyền đối với phần vốn góp trong DN, quyền khai thác tài nguyên; Các quyền & quyền lợi phát sinh trong tương lai (nếu có)
- Giấy chứng nhận bảo hiểm TS (nếu TS phải bảo hiểm theo quy định)
- Các giấy tờ khác có liên quan.

2.2. Giấy cam kết thực hiện bảo đảm bằng TS của KH/ Hợp đồng hoặc văn bản bảo lãnh của bên thứ 3.



3. Trường hợp bảo đảm bằng TS hình thành từ vốn vay:

- Giấy cam kết thế chấp, cầm cố TS hình thành từ vốn vay trong đó nêu rõ quá trình hình thành TS và bàn giao ngay các giấy tờ liên quan đến TS khi được hoàn thành hoặc hợp đồng thế chấp cầm cố dự phòng.
- Văn bản của Chính phủ cho phép được bảo đảm bằng TS hình thành từ vốn vay (nếu việc bảo đảm bằng TS hình thành từ vốn vay theo chỉ định của Chính phủ).



Tình huống thực hành



U&Bank

- Ông Nguyễn Văn A là công chức Nhà nước, đề nghị vay 2 tỷ đồng mua căn hộ ở Royal City (căn hộ trị giá 4 tỷ đồng đang trong quá trình xây dựng). Nguồn thu nhập của ông A đảm bảo cân đối với kế hoạch trả nợ của NH.
- Ông A đề nghị dùng chính căn hộ làm tài sản bảo đảm
- Yêu cầu: Anh/chị hãy hướng dẫn khách hàng A lập hồ sơ vay vốn
- Biết rằng: KH A là khách hàng mới quan hệ lần đầu với NH



- KH là CTCP kinh doanh BĐS đã xây xong phần thô tòa nhà 30 tầng
- Tòa nhà có 4 sản phẩm:
 - Tầng hầm: kinh doanh chỗ để xe
 - 8 tầng làm TTTM & office cho thuê
 - 22 tầng làm chung cư
- Đề nghị vay 60 tỷ để nhập thang máy từ NB
- Dùng 8 tầng khu TTTM& office cho thuê để làm TSBD
- Nguồn trả nợ: tiền cho thuê office & TTTM
- Yêu cầu: ***hãy liệt kê những hồ sơ pháp lý của dự án mà KH cần phải có***



Thẩm định hồ sơ dự án

U&Bank



**Những hồ
sơ nào cần
liệt kê
đây???**





5 điểm cần lưu ý trong thẩm định pháp lý dự án

- Việc tuân thủ quy hoạch phát triển ngành, vùng địa phương đã được phê duyệt.
- Việc đảm bảo các căn cứ pháp lý: các văn bản pháp lý, các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, các thỏa thuận và biên bản ghi nhớ....
- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định hiện hành. ở đây lưu ý là không những đủ, đúng mà còn phải hợp lý.
- Ý kiến bằng văn bản của các cơ quan có thẩm quyền về một số nội dung không thể bị xem nhẹ như môi trường, hoặc PCCC...
- Hồ sơ dự án là tổng số giấy tờ tích lũy đến thời điểm xin vay – Tiếp cận dựa trên chu trình đầu tư thực tế của dự án

1. - UBND xã (phường).
- UBND Quận, (huyện).

**Xin thỏa thuận địa
điểm để lập dự án
Đầu tư XD**

2. UBND Thành phố
Hà Nội

**Xin chấp thuận về
nguyên tắc cho
Công ty được làm
chủ đầu tư**

3. Viện Quy hoạch xây
dựng HN
(sở QHKT)

**UBND Thành phố sau
khi xem xét hồ sơ
quyết định chấp
thuận là chủ đầu tư**

4. UBND Thành phố
Hà Nội

**Xin cấp chỉ giới
đường đỏ và số liệu
kỹ thuật**

5. Sở Điện lực Thành
phố, công ty nước
sạch, cty thoát nước,
CA Thành phố, PCCC,
bưu điện TP, cáp
truyền hình, Internet,
ADSL, Sở Quy hoạch-
KT.

**Thỏa thuận với các cơ
quan có thẩm quyền về
QHTMB&1/500&đầu nối.**

6. Chủ đầu tư

**Tiến hành Lập dự án
đầu tư và Thiết kế cơ
sở**

7. Sở KH và đầu
tư, Sở Xây dựng,
CĐT

**Thẩm định và cấp
chứng nhận đầu tư,
phê duyệt DADT**

**Giải phóng mặt
bằng**

**8. Chủ đầu tư, ban
GPMB**

**UBND Thành phố ra
QĐ giao đất**

**9. UBND Thành
phố, Sở TN-MT&
NĐ, sở tài chính,
cục thuế.**

**Xin giấy phép xây
dựng**

**10. Sở xây dựng, UBND
Quận (huyện).**

**Lựa chọn các nhà
thầu**

11. Chủ đầu tư

**Khởi công công
trình**

12. Chủ đầu tư

Thi công xây dựng

13. Chủ đầu tư

**Quyết toán vốn đầu
tư xây dựng.**

14. Chủ đầu tư

Gợi ý Thẩm định hồ sơ dự án

U&Bank

- Hồ sơ liên quan đến Sở Quy hoạch kiến trúc
- Hồ sơ liên quan đến Công ty cấp thoát nước
- Hồ sơ liên quan đến Công ty điện lực
- Hồ sơ liên quan đến Tài nguyên – Môi trường
- Hồ sơ liên quan thuê đất
- Hồ sơ liên quan đến PCCC
- Giấy phép xây dựng & bản vẽ thi công
- Hồ sơ liên quan đến Viện khoa học công nghệ- Bộ XD
- Báo cáo khoan khảo sát địa chất & kết quả đo độ lún
- Hợp đồng kinh tế nhận thầu xây lắp.....
- Các hồ sơ liên quan đến thiết bị nhập



Số lượng hồ sơ



U&Bank

- Số hồ sơ đến giai đoạn vận hành nghiệm thu =
 $9 + 4 + 6 + 8 + 3 + 5 + 13 + 15 + 7 + 6 + 2 + 4 = 82$

