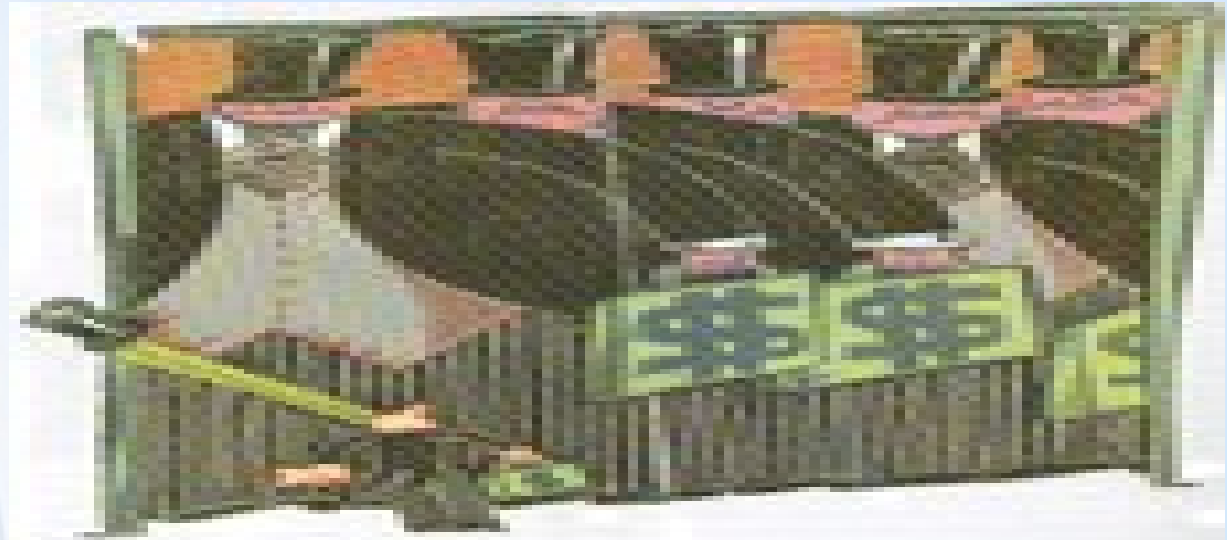


# BẢO ĐẢM TÍN DỤNG



# Hồ sơ tín dụng

Lập hồ  
sơ tín  
dụng

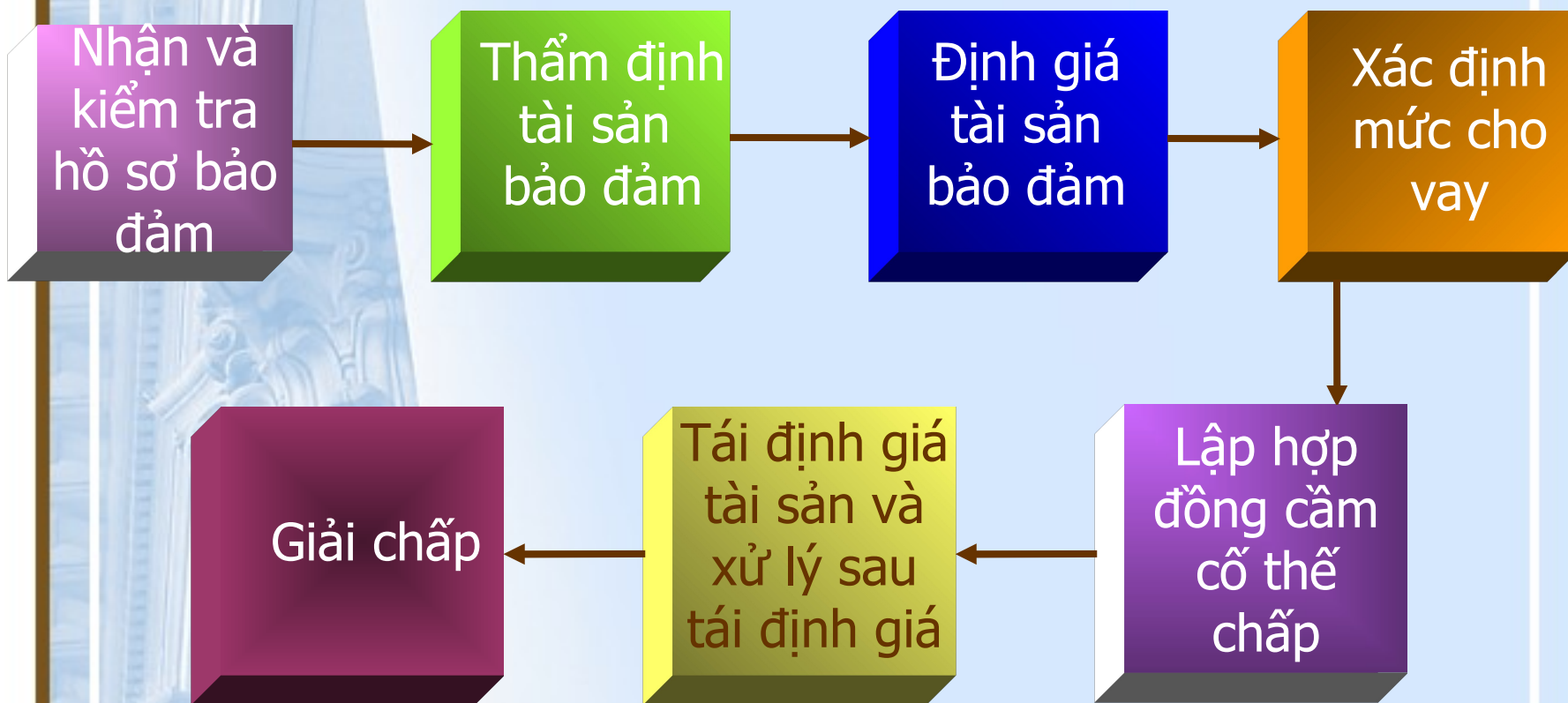
Phân  
tích tín  
dụng

Quyết  
định tín  
dụng

Giải  
ngân

Giám  
sát và  
thanh lý  
tín dụng

# Quy trình thực hiện nghiệp vụ bảo đảm bằng tài sản

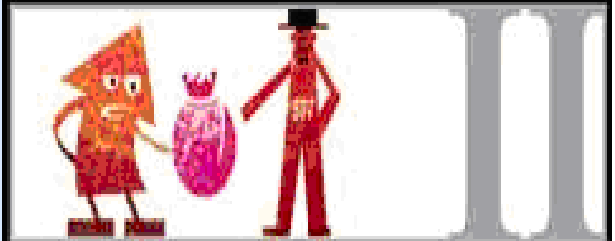


## Câu hỏi vui

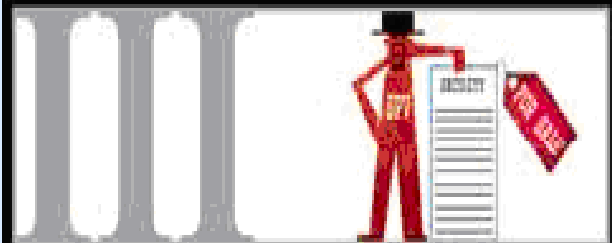
- Nghị định 163/2006 về giao dịch bảo đảm có bao nhiêu điều?
- A. 72
- B. 73
- C. 74
- D. 75



HFCs provide home loans to borrowers



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



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

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

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

**HÌNH THỨC  
BẢO ĐẢM  
TÍN DỤNG**

**Bảo đảm  
bằng tài sản**

**Bảo lãnh**

**Thế chấp**

**Cầm cố**

**Thế chấp bằng TS  
của bên thứ ba**

## Tình huống khởi động (1)

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



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





## 16. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN SỬ DỤNG ĐẤT KHÔNG PHẢI LÀ ĐẤT THUÊ

16.5. Cá nhân có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật.

- Hộ gia đình được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ có thành viên chết thì QSDD của thành viên đó được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật.
- Khi người được thừa kế là người VN định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai thì được nhận thừa kế QSDD; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai thì chỉ được hưởng giá trị của phần thừa kế đó;

16.6. Tặng cho QSDĐ theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai; tặng cho QSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người VN định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai;

***16.7. Thế chấp, bảo lãnh bằng QSDĐ tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh;***

16.8. Góp vốn bằng QSDĐ với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh.

## 17. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA HỘ GD, CÁ NHÂN SDĐ THUÊ

17.1. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật Đất đai;
- b) Bán, để thừa kế, tặng TS thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua, người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản được NN tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;
- c) ***Thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại VN, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn SX, KD;***
- d) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người VN định cư ở nước ngoài để hợp tác SX, KD.

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

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



- Ông A mua căn hộ chung cư đang trong quá trình xây dựng và trả tiền theo tiến độ
- Ông A thế chấp căn hộ vay tiền tại PVFC (căn hộ 2 tỷ, vay 1 tỷ)
- Căn cứ theo ND 163 & công văn số 2057 của Bộ Tư pháp về công chứng TS hình thành trong tương lai, PVFC hoàn tất thủ tục nhận bảo đảm TS của ông A tại văn phòng đăng ký thuộc phòng TN-MT
- Nhờ sự hỗ trợ của ban quản lý dự án chung cư, ông A tiếp tục có phiếu thu và đăng ký QSH với căn hộ tại VCB tại Trung tâm đăng ký GDBĐ (điều này thực hiện dựa theo Luật Dân sự)



*VCB &  
PVFC ai  
chịu rủi ro  
nhiều hơn??*





## Cách thức đăng ký

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

## Về pháp lý

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



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

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

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

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

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

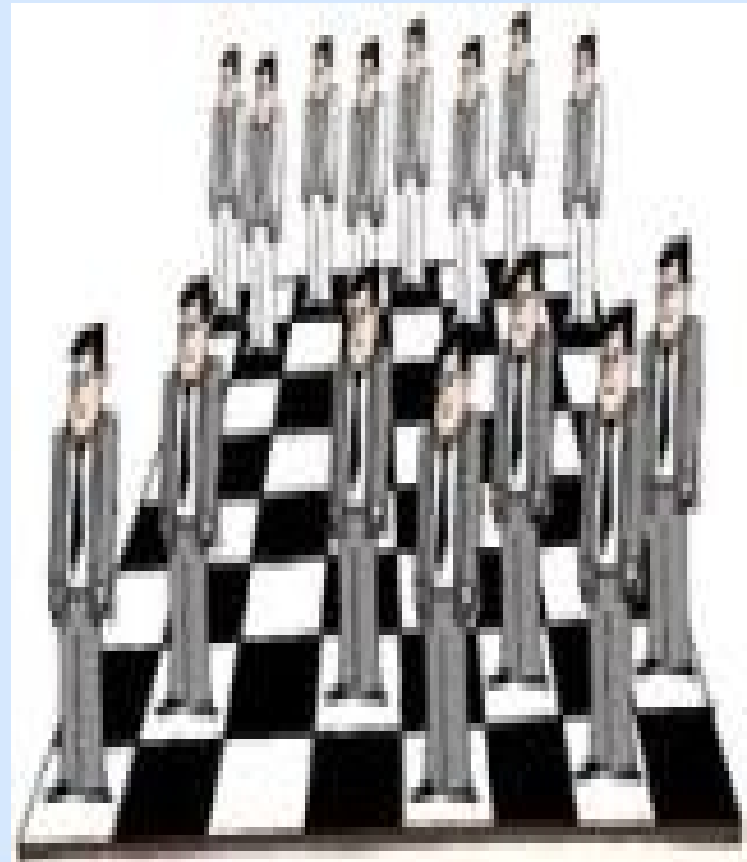


## **MỘT SỐ VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý VỀ NGHỊ ĐỊNH 163/2006**

- Thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên bảo đảm
- Được phép giao dịch và không có tranh chấp
- Được mua bảo hiểm đối với những tài sản NN quy định phải mua bảo hiểm.
- Xem xét đánh giá tính thị trường của tài sản
- Đánh giá xu hướng biến động giá trị tài sản
- Đánh giá giá trị tài sản

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

- Những điểm có lợi
- Những điểm bất lợi





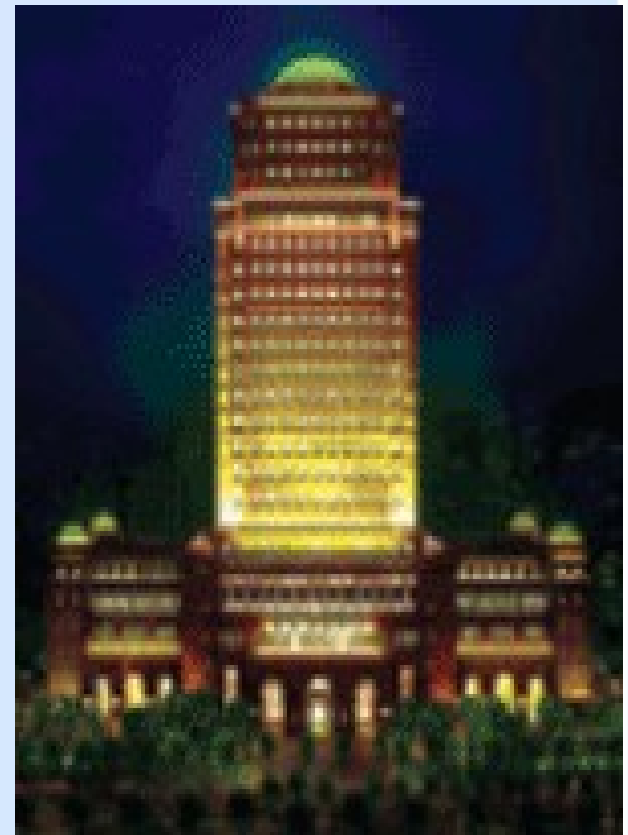
# Những điểm có lợi

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



## Điều 4

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



## **2. ĐIỀU KIỆN PHÁP LÝ ĐỐI VỚI TSBD**

- TS thuộc sở hữu của bên có nghĩa vụ hoặc thuộc sở hữu của người thứ ba mà người này cam kết dùng TS đó để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ đối với bên có quyền
- Tài sản được phép giao dịch
- Tài sản không có tranh chấp
- Tài sản được mua bảo hiểm theo quy định
- Tính thị trường cao & Có giá trị tương đối ổn định
- Có đủ giá trị để bảo đảm tín dụng

### **3. PHẠM VI BẢO ĐẢM TIỀN VAY CỦA TS**

Một TSBĐ được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ trả nợ tại nhiều TCTD.

#### **Lưu ý:**

- Giá trị TSBĐ có thể nhỏ hơn, bằng hoặc lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm
- Thứ tự ưu tiên thanh toán

## **4. 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 tài sản bảo đảm được xác định theo thứ tự đăng ký;
- Trường hợp có giao dịch bảo đảm có đăng ký, có giao dịch bảo đảm không đăng ký thì giao dịch bảo đảm có đăng ký được ưu tiên thanh toán;
- Trường hợp các giao dịch bảo đảm đều không có đăng ký thì thứ tự ưu tiên thanh toán được xác định theo thứ tự xác lập giao dịch bảo đảm.

## Tình huống thú vị

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



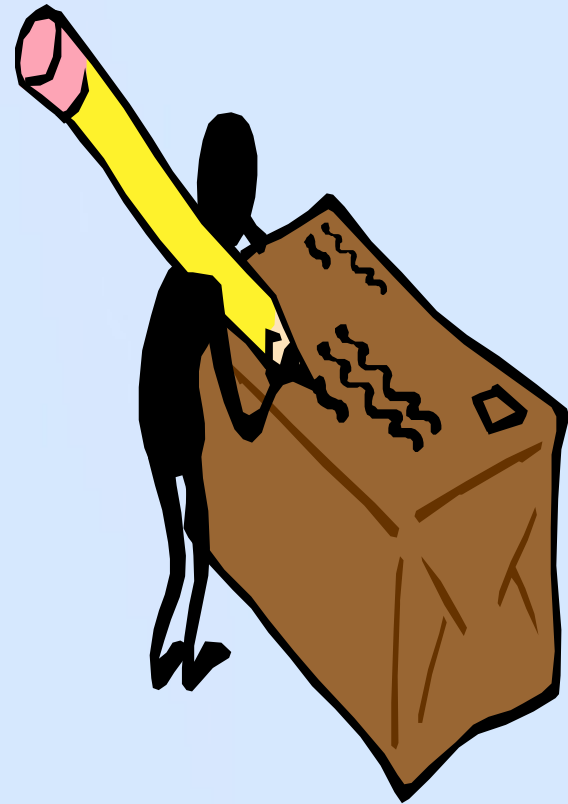
## VCB dám làm

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



## 5.Điều 4

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



## 6. BẢO ĐẢM BẰNG CHUYỂN NHƯỢNG CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

## **Điều 19. Các khoản phải thu không được BTT**

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

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

# Những điểm bất lợi

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



## 2. Điều 68

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



### 3. Khi chỉ thế chấp TS gắn liền với đất mà không thế chấp QSDĐ thì

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



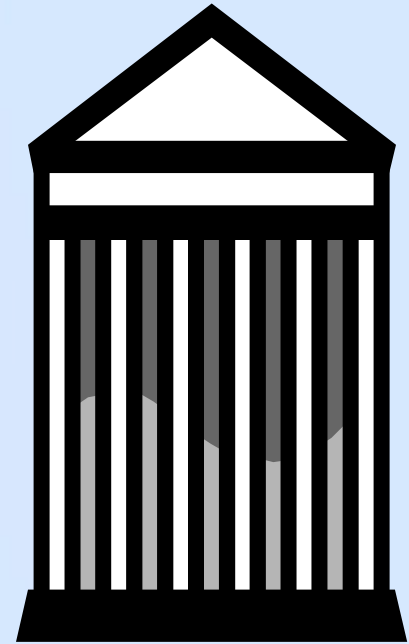
- 4.Khoản 2 Điều 70 Nghị định quy định
  - Nếu pháp luật quy định việc chuyển QSH, QSD TS phải có
    - Sự đồng ý bằng văn bản của chủ sở hữu,
    - Hợp đồng mua bán tài sản giữa chủ sở hữu tài sản hoặc người phải thi hành án với người mua tài sản về việc xử lý TSBĐ
  - thì hợp đồng cầm cố tài sản, hợp đồng TCTS được dùng để thay thế cho các loại giấy tờ này.





## Điều 12: Các trường hợp phải đăng ký giao dịch BĐ

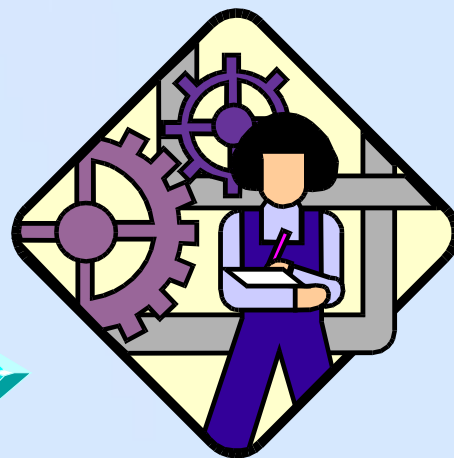
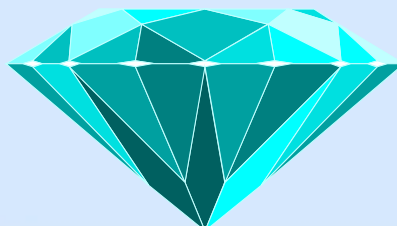
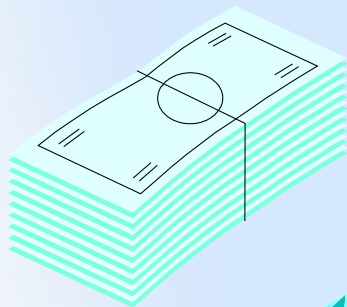
- Thế chấp QSDĐ
- Thế chấp QSDR, QSH rừng sản xuất là rừng trồng
- Thế chấp tàu bay, tàu biển
- Thế chấp 1 TS bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ



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

---

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



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

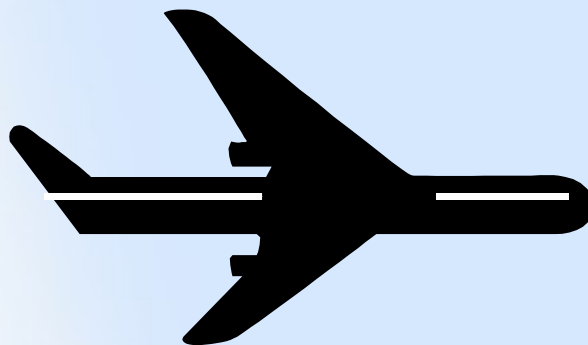
---

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



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

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



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

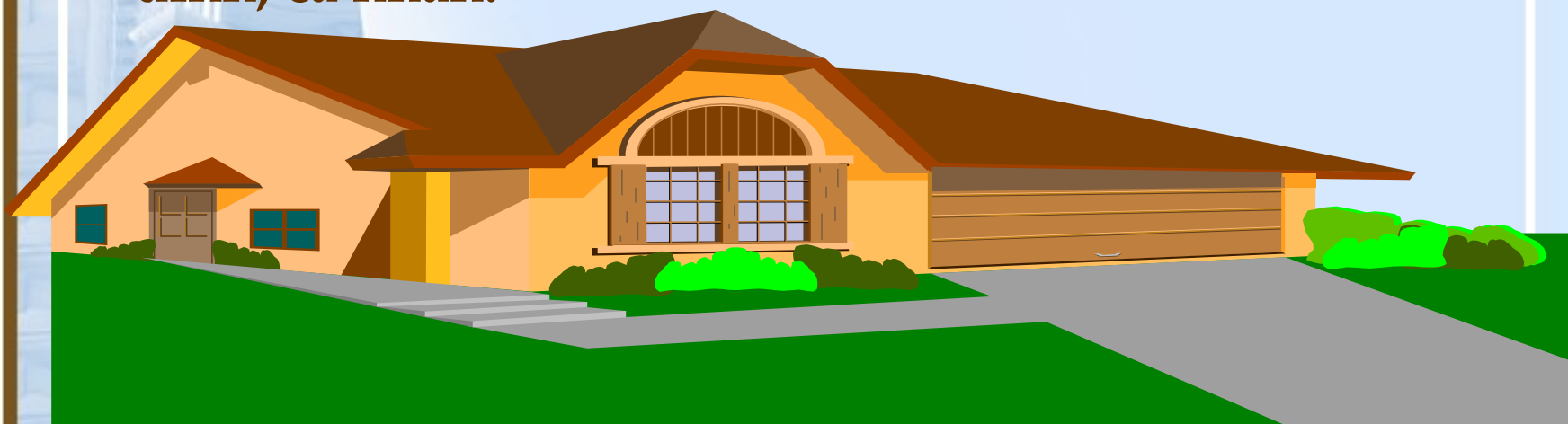
Văn phòng đăng ký thuộc Sở TN&MT (*nơi có đất, TS gắn liền với đất*): ĐK GDBĐ bằng QSD đất, TS gắn liền với đất nếu bên bảo đảm là tổ chức kinh tế, người VN định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, người nước ngoài.



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

---

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



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



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

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



## Định giá và cho vay Văn Phú

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

# Phân tích hồ sơ dự án khu đô thị Văn Phú

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



## Tình huống pháp lý Văn Phú city

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