|  | **NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM**  C**HI NHÁNH TRÀNG TIỀN - HÀ NỘI** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| --- | --- | --- |

**BÁO CÁO ĐỀ XUẤT TÍN DỤNG**

**……**

| **PHẦN 1: ĐỀ XUẤT TÍN DỤNG** |
| --- |

**I. Giới thiệu về khách hàng:**

**1***.* **Thông tin Khách hàng vay:**

- Tên khách hàng:Ông Nguyễn Quảng Lạc – Sinh ngày: 20/09/1973 - Mã CIF: 3312388

- CCCDsố: 001073009014 Ngày cấp: 03/05/2022 Nơi cấp: CCSQLHC về TTXH

- Địa chỉ thường trú: P24, Gác 2 nhà D, khu tập thể CSSV, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

- Địa chỉ cư trú hiện tại: VP 51B Xuân Diệu, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

- Điện thoại di động: 0912254426

- Cơ quan công tác: - Chức danh:

[[BLOCK\_START0]]*Thông tin Vợ/Chồng khách hàng:*

- Họ và tên: – Sinh ngày: Mã CIF: .

- số: Ngày cấp: Nơi cấp:

- Địa chỉ thường trú: .

- Địa chỉ cư trú hiện tại: .

- Điện thoại di động:

- Cơ quan công tác: – Chức vụ: .

[[BLOCK\_END]]

**II. Đề nghị của khách hàng**

**1. Đề nghị cấp tín dụng của khách hàng**

Số tiền/hạn mức vay: 2.513.800.510 VNĐ

Mục đích: S0 - Mua dat, nha de o

Sản phẩm Tín dụng: 🗹 Cho vay ◻ Bảo lãnh ◻ Thẻ

Thời hạn: 240 Tháng

Các điều kiện TD khác: …

**2. Biện pháp bảo đảm tín dụng:**

| **TT** | **Mô tả chi tiết biện pháp bảo đảm** | | **Loại** | **Trị giá (VNĐ)** | **Giá trị đã quy đổi theo hệ số (VNĐ)** | **Tỷ lệ mức cấp tín dụng đề nghị/giá trị TSBĐ** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | Quyền tài sản phát sinh từ căn hộ S1.16.06 theo Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số 493/2025/S1.16.06/01/HĐMB/SKYM ký ngày 15/09/2025 giữa Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Xây dựng BTPQ (sau đây được gọi là Chủ đầu tư) và Ông Nguyễn Quảng Lạc và | | Chung cư | 3.591.143.587 | 2.513.800.510 | 0,7 |
| [[ROW0]]<**2** | Quyền tài sản phát sinh từ căn hộ theo Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số ký ngày giữa Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Xây dựng BTPQ (sau đây được gọi là Chủ đầu tư) và Ông Nguyễn Quảng Lạc và . | | Chung cư |  |  | 0,7 |
| [[ROW0]]**3** | Quyền tài sản phát sinh từ căn hộ theo Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số ký ngày giữa Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Xây dựng BTPQ (sau đây được gọi là Chủ đầu tư) và Ông Nguyễn Quảng Lạc và | | Chung cư |  |  | 0,7 |
|  | **Tổng** | |  | **3.591.143.587** | **2.513.800.510** | **0,7** |
|  |  |  | |  |  |  |

**3. Nguồn trả nợ của khách hàng:**

- Các nguồn thu nhập: Thu nhập từ lương và nguồn khác

- Phần thu nhập được dùng để trả nợ: Thu nhập từ lương và cho thuê nhà

**III. Đánh giá về khách hàng**

1. **Đánh giá chung về khách hàng**

- Thông tin chung: Khách hàng là những người có tư cách nhân thân tốt, công việc ổn định, thu nhập khá, hồ sơ vay vốn đầy đủ. Khách hàng đã thực hiện định danh cấp 2 (Thông tin tra cứu tại Vneid).

- Đánh giá về lịch sử tín dụng của KH (nếu có):

+ Khách hàng không có có dư nợ đã bán cho VAMC;

+ Khách hàng không có nợ xấu trong 05 năm gần nhất;

+ Khách hàng không chậm thanh toán thẻ;

+ Khách hàng không có nợ cần chú ý trong 12 tháng gần nhất

- Tổng giới hạn tín dụng của khách hàng tại BIDV (bao gồm cả đề xuất lần này): 3.345.911.445VND

+ GHTD Cầm cố GTCG/Tiền gửi/Trái phiếu BIDV phát hành: 0đ

+ GHTD không có TSBĐ:

+ GHTD có TSBĐ:

+ Dư nợ quá hạn/nợ xấu: Khách hàng không có nợ quá hạn, nợ xấu tại các TCTD

- Tình hình giao dịch với BIDV về tiền gửi: Khách hàng có tiền gửi thanh toán tại BIDV.

- Tình hình quan hệ của KH với các tổ chức tín dụng khác (nếu có): Theo báo cáo CIC của Ông Nguyễn Quảng Lạc (mã CIC: ….) và (mã CIC: ….):

Đơn vị: triệu VNĐ

| **TT** | **TCTD** | **Dư nợ/ Hạn mức của Ông Nguyễn Quảng Lạc** | **Dư nợ/ Hạn mức của** |
| --- | --- | --- | --- |
| **I** | **Tổng dư nợ tại BIDV** | **0** | **0** |
| **II** | **Tại các TCTD khác** |  |  |
| 1 | Vay thông thường   * Vay dài hạn tại … * Vay dài hạn tại … * Vay ngắn hạn tại … * Vay dài hạn tại … |  |  |
| 2 | Thẻ tín dụng:..... |  |  |
|  | Tổng |  |  |
| **TỔNG CỘNG** | |  | |

\* Tình hình quan hệ tín dụng tại BIDV: Không

| Nhóm KH liên quan với KH…….. | Mối quan hệ (sở hữu/điều hành/gia đình) | Tổng giới hạn tín dụng được cấp (ngắn trung dài hạn, bảo lãnh…) | Tổng số dư tín dụng tính đến thời điểm đề xuất cấp TD | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Dư nợ ngắn hạn | Dư nợ TDH | Dư bảo lãnh |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tổng cộng** |  |  |  |  |  |

**2. Đánh giá phương án vay vốn**

- Mục đích vay: Thanh toán tiền mua căn hộ tại địa chỉ căn hộ số S1.16.06 tại tầng 16[[BLOCK\_START0]], căn hộ số tại tầng [[BLOCK\_END]][[BLOCK\_START0]], căn hộ số tại tầng [[BLOCK\_END]] thuộc dự án Tổ hợp công trình thương mại, dịch vụ và căn hộ lưu trú tại Lô đất HHO-B1.3, đa giác 4, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh (có tên thương mại là Dự án SKY M), thông tin cụ thể:

**+ Căn S1.16.06:**

* Căn hộ số: S1.16.06, tầng 16
* Diện tích sử dụng: 66,97m2
* Diện tích sàn xây dựng: 75,64m2
* Mục đích sử dụng: Du lịch, lưu trú
* Năm hoàn thành xây dựng: Dự kiến năm 2027

[[BLOCK\_START0]]**+ Căn**

**-** Căn hộ số: , tầng

- Diện tích sử dụng: m2

- Diện tích sàn xây dựng: m2

- Mục đích sử dụng: Du lịch, lưu trú

- Năm hoàn thành xây dựng: Dự kiến năm 2027[[BLOCK\_END]]

[[BLOCK\_START0]]**+ Căn**

**-** Căn hộ số: , tầng

- Diện tích sử dụng: m2

- Diện tích sàn xây dựng: m2

- Mục đích sử dụng: Du lịch, lưu trú

- Năm hoàn thành xây dựng: Dự kiến năm 2027[[BLOCK\_END]]

**Phương án vay:**

- Căn cứ Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số 493/2025/S1.16.06/01/HĐMB/SKYM ký ngày 15/09/2025, phương án sử dụng vốn như sau :

Tổng giá trị trên Hợp đồng mua bán (không bao gồm kinh phí bảo trì) là : 3.591.143.587 VND

+ Vốn tự có : … VNĐ (Chiếm 30% giá trị HĐMB)

+ Vốn vay : 2.513.800.510 VND (chiếm 70% giá trị HĐMB)

+ Tỷ lệ vay vốn/ phương án vay : 70%

[[BLOCK\_START0]]- Căn cứ Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số ký ngày , phương án sử dụng vốn như sau :

+ Tổng giá trị trên Hợp đồng mua bán (không bao gồm kinh phí bảo trì) là : VND

+ Vốn tự có : ….. VNĐ (Chiếm 30% giá trị HĐMB)

+ Vốn vay : VND (chiếm 70% giá trị HĐMB)

+ Tỷ lệ vay vốn/ phương án vay : 70%

[[BLOCK\_START0]]- Căn cứ Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số ký ngày , phương án sử dụng vốn như sau :

+ Tổng giá trị trên Hợp đồng mua bán (không bao gồm kinh phí bảo trì) là : VND

+ Vốn tự có : ….. VNĐ (Chiếm 30% giá trị HĐMB)

+ Vốn vay : VND (chiếm 70% giá trị HĐMB)

+ Tỷ lệ vay vốn/ phương án vay : 70%[[BLOCK\_END]]

Phương án vay đối với …. căn hộ:

- Tổng giá trị trên Hợp đồng mua bán (không bao gồm kinh phí bảo trì) là : 3.591.143.587 VND:

+ Vốn tự có : … VNĐ (Chiếm 30% giá trị HĐMB)

+ Vốn vay : 2.513.800.510 VND (chiếm 70% giá trị HĐMB)

+ Tỷ lệ vay vốn/ phương án vay : 70%

Tiến độ thanh toán và kế hoạch sử dụng nguồn vốn (không bao gồm kinh phí bảo trì) để thanh toán cho chủ đầu tư đối với cả 2 căn hộ, cụ thể như sau:

| **Đợt** | **Tỷ lệ** | **Số tiền** | **VTC** | **NH** | **tỷ lệ VTC/giá trị HĐMB** | **tỷ lệ VTC/Giá trị thanh toán lũy kế** | **Tỷ lệ vốn vay/Gtri lũy kế** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 10% |  |  |  | 0,10 | 1,00 | - |
| 2 | 10% |  |  |  | 0,10 | 1,00 | - |
| 3 | 10% |  |  |  | 0,10 | 1,00 | - |
| 4 | 65% |  |  |  | 0,00 | 0,32 | 0,68 |
| 5 | 5% |  |  |  | 0,00 | 0,30 | 0,70 |
|  |  | **3.591.143.587** | **…** | **2.513.800.510** |  | **0,30** | **0,70** |

Khách hàng thanh toán phần vốn tự có trước vốn vay, đảm bảo tỷ lệ vốn tự có tham gia trên tổng số tiền (bao gồm cả vốn vay Ngân hàng) thanh toán cho Chủ đầu tư phải luôn đúng tỷ lệ quy định trong phương án vay được Ngân hàng phê duyệt

- Dự án đang trong giai đoạn thi công. Dự án được Hội sở chính phê duyệt cho KH cá nhân vay mua căn hộ tại dự án SkyM theo công văn số 28535/BIDV-SPBL ngày 02/10/2025 V/v triển khai chính sách cho vay KHCN mua, đầu tư BĐS kinh doanh tại một số dự án do Bim Group làm chủ đầu tư.

\* Nhận xét: Mục đích và phương án vay vốn của Khách hàng đảm bảo tuân thủ quy định của BIDV.

**3. Đánh giá tính đáp ứng của khách hàng theo các quy định của BIDV trong từng thời kỳ**

Khách hàng đáp ứng quy định vay vốn theo các Công văn:

- Sản phẩm cho vay đối với KHCN mua, đầu tư Bất động sản tại Dự án phục vụ mục địch kinh doanh sinh lời số: 24/BIDV-SPBL ngày 05/01/2021

- Công văn số 28535/BIDV-SPBL ngày 02/10/2025 V/v triển khai chính sách cho vay KHCN mua, đầu tư BĐS kinh doanh tại một số dự án do Bim Group làm chủ đầu tư.

**4. Kết quả chấm điểm tín dụng khách hàng:**

- Số điểm đạt được: ………..

- Xếp hạng: ……………………….

**5. Tài sản bảo đảm:**

- Phương pháp định giá: Sử dụng phương pháp chi phí.

- Loại tài sản bảo đảm:

| + Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số 493/2025/S1.16.06/01/HĐMB/SKYM ký ngày 15/09/2025  giữa Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Xây dựng BTPQ (sau đây được gọi là Chủ đầu tư) và Ông Nguyễn Quảng Lạc và  [[BLOCK\_START0]]+ Quyền tài sản phát sinh từ căn hộ từ Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số ký ngày giữa Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Xây dựng BTPQ (sau đây được gọi là Chủ đầu tư) và Ông Nguyễn Quảng Lạc và [[BLOCK\_END]]  [[BLOCK\_START0]]+ Quyền tài sản phát sinh từ căn hộ từ Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số ký ngày giữa Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Xây dựng BTPQ (sau đây được gọi là Chủ đầu tư) và Ông Nguyễn Quảng Lạc và [[BLOCK\_END]] |
| --- |

- Hình thức đảm bảo: Thế chấp.

- Tính chất pháp lý của tài sản bảo đảm: Quyền tài sản.

- Đánh giá về biện pháp bảo đảm tiền vay và đề nghị thêm các điều kiện thỏa thuận với KH (nếu có):

Tài sản đảm bảo là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số 493/2025/S1.16.06/01/HĐMB/SKYM ký ngày 15/09/2025[[BLOCK\_START0]] và Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số ký ngày [[BLOCK\_END]][[BLOCK\_START0]] và Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số ký ngày [[BLOCK\_END]] giữa Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Xây dựng BTPQ (sau đây được gọi là Chủ đầu tư) và Ông Nguyễn Quảng Lạc và .

Điều kiện: Khách hàng hoàn thiện thủ tục thế chấp, quản lý tài sản ba bên đối với tài sản thế chấp.

\* Biện pháp bảo đảm:

Tài sản đảm bảo hiện tại là quyền tài sản phát sinh từ HĐMB nhà ở. Hệ số tài sản bảo đảm là 0.7.

Dự kiến sau khi bàn giao nhà, Chủ đầu tư sẽ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở cho khách hàng.

- Sau tối đa 01 tháng kể từ khi được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở, khách hàng cam kết hoàn thiện các thủ tục thế chấp công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo với Ngân hàng. Hệ số tài sản bảo đảm là 0.8.

| **TT** | **Tên TSBĐ** | **ID TSBĐ** | **Giá trị TSBĐ (VNĐ)** | **Số tài khoản được phân bổ/Số PCA** | **Giá trị phân bổ (VNĐ)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số 493/2025/S1.16.06/01/HĐMB/SKYM ký ngày 15/09/2025 |  | 3.591.143.587 |  | 2.513.800.510 |
| [[ROW0]]2 | Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số ký ngày |  |  |  | [[ROW\_END] |
| [[ROW0]]3 | Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số ký ngày |  |  |  | [[ROW\_END]] |
|  | Tổng cộng |  | **3.591.143.587** |  | **2.513.800.510** |

**6. Nguồn trả nợ, khả năng trả nợ***:*

……………………………………………...

| **STT** | **Nội dung** | **Số tiền** |
| --- | --- | --- |
| **1** | **Thu nhập** |  |
| 1.1 | Lương của …. |  |
| 1.2 | Lương của …… |  |
| 1.3 | Thuê nhà |  |
| **2** | **Chi phí** |  |
| 2.1 | Sinh hoạt |  |
| 2.2 |  |  |
| 2.3 |  |  |
| 2.4 |  |  |
| 2.5 |  |  |
| 2.6 |  |  |
|  | Gốc |  |
|  | Lãi |  |
| **3** | **Thẻ TD mở tại BIDV** |  |
| **4** | **Thặng dư** |  |

**7. Thông tin, đánh giá các nội dung khác (nếu có):**

Khách hàng đáp ứng quy định vay vốn theo các Công văn:

- Sản phẩm cho vay đối với KHCN mua, đầu tư Bất động sản tại Dự án phục vụ mục địch kinh doanh sinh lời số: 24/BIDV-SPBL ngày 05/01/2021

- Công văn số 28535/BIDV-SPBL ngày 02/10/2025 V/v triển khai chính sách cho vay KHCN mua, đầu tư BĐS kinh doanh tại một số dự án do Bim Group làm chủ đầu tư.

- Khách hàng đăng ký vay qua BIDV Home và sử dụng tối thiểu 5 sản phẩm dịch vụ

**8. Đánh giá rủi ro và các biện pháp phòng ngừa:**

Rủi ro từ phía khách hàng: Bao gồm rủi ro do tai nạn, thương tật, tử vong: Rủi ro từ phía khách hàng được giảm thiểu bằng cách khuyến khích khách hàng tham gia mua bảo hiểm BIC Bình An, trong trường hợp gặp rủi ro thì cơ quan bảo hiểm sẽ bồi thường thiệt hại và bên thụ hưởng bảo hiểm là Ngân hàng.

Rủi ro tài chính: Thu nhập từ lương giảm do mất việc, đơn vị công tác giải thể: Với kinh nghiệm làm việc của khách hàng thì khả năng mất việc làm hay giảm nguồn thu nhập là khó có thể xảy ra, rủi ro giảm nguồn thu nhập được đánh giá ở mức thấp.

Rủi ro giảm giá bất động sản: Bất động sản nằm trong khu vực đông dân cư, kết hợp với việc định giá tài sản ở mức vừa phải so với thị trường luôn đảm bảo giá trị bảo đảm tốt cho nghĩa vụ tài chính tại Ngân hàng.

**IV. Đề xuất của Cán bộ QLKH cá nhân**

1. Đề xuất kết quả xếp hạng:

- Điểm hạng sau khi BP QLKH nhập liệu: ……………………….

- Dự kiến kết quả xếp hạng: ……………………….

2. Lý do đề xuất quyết định cấp tín dụng (giải trình trong trường hợp cho vay đối với các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh nhiều rủi ro) : Không

3. Đề xuất cấp tín dụng/bảo lãnh:

+ Mức cấp tín dụng: 2.513.800.510 VNĐ. Bằng chữ: Hai tỷ năm trăm mười ba triệu tám trăm nghìn năm trăm linh undefined đồng

+ Bán chéo sản phẩm bán lẻ (nếu có):

4. Mục đích vay vốn/phát hành bảo lãnh: S0 - Mua dat, nha de o

5. Thời hạn: 240 tháng

6. Lãi suất, phí (nêu rõ):

Áp dụng lãi suất **6,8%/năm** trong 24 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân lần đầu (khách hàng vay qua ứng dụng BIDVHome).

- Sau thời gian áp dụng lãi suất nêu trên cho đến khi tất toán khoản vay: Áp dụng lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường VND kỳ hạn 24 tháng trả lãi cuối kỳ do BIDV Tràng Tiền - Hà Nội xác định tại thời điểm điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ tối thiểu **3,5%/năm và đảm bảo không thấp hơn sàn lãi suất**

7. Hình thức đảm bảo: Thế chấp

8. Chương trình tín dụng và mã sản phẩm, mã mục đích vay áp dụng

- Chương trình tín dụng : Công văn số 28535/BIDV-SPBL ngày 02/10/2025 V/v triển khai chính sách cho vay KHCN mua, đầu tư BĐS kinh doanh tại một số dự án do Bim Group làm chủ đầu tư.

- Mã sản phẩm vay :**DH2MO02090.**

- Mã mục đích vay: S0 - Mua dat, nha de o

9. Các điều kiện tín dụng khác (nếu có): tại phụ lục 01 đính kèm Báo cáo đề xuất này.

**V. Đề xuất của Cán bộ QLKH cá nhân đối với sản phẩm thẻ**

1. Thẻ chính:

| - Hạn mức tín dụng: ……………. VNĐ  - Loại thẻ:  - Hình thức bảo đảm: ……………. | *Căn cứ xác định*  - Chính sách cấp tín dụng: …………..  - Mã giao dịch PCA: …………… |
| --- | --- |

2. Thẻ phụ

| Tiêu chí | Thẻ phụ 1 | Thẻ phụ 2 | Thẻ phụ 3 |
| --- | --- | --- | --- |
| Họ tên |  |  |  |
| Số CIF |  |  |  |
| Hạn mức chi tiêu |  |  |  |

*\** Đề nghị phòng QTTD gán thông điệp **“KHACH HANG CO THE TIN DUNG GAN VOI KHOAN VAY. DE NGHI THONG BAO TOI CB QLKH TRUOC KHI GIAI CHAP TSBD”** tại khoản vay bán lẻ và trên CIF của khách hàng*.*

3. Mục đích sử dụng thẻ tín dụng:

4. Đánh giá về phương án sử dụng vốn, thông tin người có liên quan *(áp dụng đối với HMTD thẻ từ 400 triệu đồng trở lên):*

+ Phương án sử dụng vốn của khách hàng: □ Khả thi. □ Không khả thi.

+ Thông tin về người có liên quan: □ Đầy đủ. □ Chưa đầy đủ

**Thẩm quyền phán quyết tín dụng:**

Căn cứ xác định:

- Căn cứ Quyết định 640/QĐ-BIDV.TTHN ngày 30/05/2025 của Giám đốc BIDV– Chi nhánh Tràng Tiền - Hà Nội về việc giao mức thẩm quyền phán quyết tín dụng.

| **Nội dung** | **Số tiền** |
| --- | --- |
| Dư nợ/Hạn mức vay hiện tại của khách hàng tại BIDV | **… VNĐ** |
| Tổng giới hạn tín dụng (không bao gồm cho vay đảm bảo 100% bằng GTCG nhóm 1) bao gồm cả khoản vay lần này | **… VNĐ** |
| Tổng giới hạn tín dụng (không bao gồm cho vay đảm bảo 100% bằng GTCG nhóm 1) của nhóm KHLQ bao gồm cả khoản vay lần này | **… VNĐ** |
| 🡪 Thẩm quyền phán quyết cấp tín dụng: Phó giám đốc chi nhánh | |

**Ngày …. tháng … năm …..**

**Cán bộ QLKH Lãnh đạo Phòng KHCN**

| **PHẦN 2. Ý KIẾN CỦA CÁN BỘ THẨM ĐỊNH TÍN DỤNG – Căn cứ báo cáo đề xuất của BP QLKH - Mã giao dịch: ….** |
| --- |

1. **Đối với rà soát kết quả xếp hạng:**

- Số điểm đạt được:

- Xếp hạng:

1. **Đối với đánh giá chung về hồ sơ vay vốn và thông tin KH, nhóm KH liên quan (nếu có):**

Xem xét việc đánh giá về hồ sơ vay vốn và thông tin KH, nhóm KH liên quan (nếu có):

| ☐ Đánh giá đã đầy đủ | ☐ Đánh giá chưa đầy đủ |
| --- | --- |
| Những vấn đề cần bổ sung:  ............................................................................................................................................. | |

1. **Đối với đánh giá về tình hình tài chính của KH:**

Xem xét việc đánh giá về KH:

| ☐ Đánh giá đã đầy đủ, đúng | ☐ Đánh giá chưa đầy đủ, chưa đúng |
| --- | --- |
| Những vấn đề cần bổ sung:  ............................................................................................................................................. | |

1. **Đối với phân tích rủi ro trong giao dịch với KH:**

| ☐ Đánh giá đã đầy đủ | ☐ Đánh giá chưa đầy đủ |
| --- | --- |
| Những vấn đề cần bổ sung:  ............................................................................................................................................. | |

1. **Về các biện pháp đảm bảo tiền vay**

| ☐ Không cần bổ sung, thay thế TSĐB | ☐ Cần bổ sung, thay thế TSĐB | |
| --- | --- | --- |
| Lý do:.............................................................. | |

1. **Về kết quả thẩm định, phân tích hiệu quả và khả năng trả nợ**

Xem xét về kết quả:

| ☐ Đồng ý với kết quả phân tích hiệu quả và khả năng trả nợ; | ☐ Không đồng ý | |
| --- | --- | --- |
| Lý do:...................................................................................................................................  **7. Ý kiến khác của Cán bộ thẩm định**:  - CCCD định danh mức 2: Đã có và khớp với thông tin đề xuất 0;  Chưa có hoặc chưa khớp đúng với thông tin đề xuất 0;  - Xác minh khách hàng: Xác minh qua điện thoại 0; số điện thoại: ………[đánh máy số điện thoại xác minh]  Đi xác minh trực tiếp 0;  Số điện thoại trên Hồ sơ vay khớp đúng với trên hệ thống  **8. Ý kiến trình:**  ☐ Đồng ý cấp tín dụng. ☐ Không đồng ý cấp tín dụng.  ☐ Đồng ý có điều kiện: ……. ☐ Ý kiến khác: ……………. | | |
| **Cán bộ thẩm định**  *(Ký, ghi rõ họ tên)* | |

**PHẦN 3. Ý KIẾN PHÊ DUYỆT – Căn cứ báo cáo đề xuất của BP QLKH và ý kiến thẩm định của BP Thẩm định - Mã giao dịch: …**

1. **Phê duyệt kết quả xếp hạng**

- Số điểm đạt được:

- Xếp hạng:

1. **Khuyến nghị của bộ phận phê duyệt: (căn cứ vào sản phẩm vay, lựa chọn các khuyến nghị phù hợp)**

- Thường xuyên cập nhật về Pháp lý nhân thân, tình hình tài chính, khả năng trả nợ của khách hàng, giá trị tài sản bảo đảm;

- Kiểm tra mục đích sử dụng vốn vay đúng quy định, đảm bảo tiền vay được sử dụng đúng mục đích, đúng nhu cầu;

- Thường xuyên cập nhật và thực hiện theo chỉ đạo của Hội sở chính đối với kiếm soát chất lượng tín dụng bán lẻ từng thời kỳ

1. **Phê duyệt khoản cấp tín dụng theo đề xuất của BP QLKH và đánh giá của BP TĐTD tại mã giao dịch …**

☐ Đồng ý cấp tín dụng

☐ Từ chối cấp tín dụng.

**Phê duyệt của Phó Giám đốc chi nhánh**

*(Ký, ghi rõ họ tên)*

| ☐Đồng ý | ☐Không đồng ý | ☐Ý kiến khác: |
| --- | --- | --- |

……………………………………………………………………………………………………

**PHỤ LỤC 01 ĐÍNH KÈM BÁO CÁO ĐỀ XUẤT NGÀY …./…/2025.**

**…**

**1. Nội dung bổ sung của Bộ phận Quản lý khách hàng**

| **TT** | **Tiêu chí** | **Nội dung** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Thông tin người thân khách hàng | … |
| 2 | Nhóm khách hàng liên quan | - Khách hàng đã có cam kết được biết những người thân có quan hệ trực tiếp hoặc gián tiếp với khách hàng là cha mẹ đẻ, cha mẹ nuôi, cha dượng, mẹ kế, cha mẹ vợ, cha mẹ chồng; con đẻ, con nuôi, con riêng của vợ hoặc chồng, con dâu, con rể; anh, chị, em cùng cha mẹ; anh, chị, em cùng cha khác mẹ; anh, chị, em cùng mẹ khác cha; anh vợ, chị vợ, em vợ, anh chồng, chị chồng, em chồng, anh rể, em rể, chị dâu, em dâu của người cùng cha mẹ hoặc cùng cha khác mẹ, cùng mẹ khác cha (sau đây gọi là vợ, chồng, cha, mẹ, con, anh, chị, em); ông bà nội, ông bà ngoại; cháu nội, cháu ngoại; bác ruột, cô ruột, dì ruột, chú ruột, cậu ruột và cháu ruột không có quan hệ tín dụng tại BIDV. Trong trường hợp người có nghĩa vụ liên quan có vay mượn tại BIDV và phát sinh nợ xấu, nợ quá hạn, khách hàng cam kết sẽ trả nợ Ngân hàng trước hạn.  - Đánh giá: Sau khi đánh giá về khách hàng vay vốn và nhóm KHLQ, khách hàng cam kết tuân thủ quy định của pháp luật, Ngân hàng nhà nước, và BIDV về cấp tín dụng đối với khách hàng cá nhân và nhóm khách hàng liên quan đáp ứng điều kiện vay vốn theo quy định của BIDV. |
| 3 | Lãi suất và phí | * Lãi suất cho vay được điều chỉnh **06 tháng/lần.** Thời điểm điều chỉnh lãi suất vào ngày 01/01; 01/07 hàng năm. Trường hợp ngày điều chỉnh trùng vào ngày nghỉ hoặc lễ, tết… thì việc điều chỉnh sẽ được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo của Ngân hàng. * Chủ đầu tư cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng trong vòng 30 tháng kể từ ngày giải ngân. Cụ thể:   + 24 tháng đầu tiên: áp dụng gói lãi suất cố định 24 tháng theo thông báo của ngân hàng tại thời điểm giải ngân. Hiện tại lãi suất 6,8%/năm.  + 6 tháng tiếp theo: áp dụng lãi suất cho vay = Lãi suất tiết kiệm 24 tháng trả sau + biên độ tối thiểu 3.5%/năm đồng thời đảm bảo không thấp hơn sàn LSCV theo quy định của BIDV từng thời kỳ.  - Khách hàng cam kết trả nợ gốc cho Ngân hàng trong 240 kỳ (mỗi kỳ 01 tháng) vào ngày 25 hàng tháng. Số tiền trả nợ mỗi kỳ như sau:   | **STT** | **Kỳ trả nợ** | | **Số tiền trả mỗi kỳ (VND)** | | --- | --- | --- | --- | | Từ kỳ | Đến kỳ | | 1 | 1 | 30 | 0 | | 2   | 31 |  | | --- | --- | | 240 | | |  | 239 | 11.970.479 | | 3 |  | | 11.970.399 | | **Tổng cộng gốc trong 240 kỳ** | | | **2.513.800.510** |   Kỳ trả nợ cuối cùng là ngày đáo hạn khoản vay.   * Ngày giải ngân đầu tiên: …………… |
| **Lãi suất nợ quá hạn:**  - Đối với phần dư nợ gốc quá hạn: tối đa 150 % lãi suất trong hạn. Trường hợp lãi suất trong hạn được điều chỉnh thì lãi suất nợ quá hạn sẽ tính theo mức lãi suất trong hạn đã được điều chỉnh.  - Đối với phần lãi quá hạn: Áp dụng mứ  c lãi suất 10%/năm x số tiền lãi chậm trả x số ngày chậm trả/365. |
| **\* Phí trả nợ trước hạn:**  - Trong 24 tháng đầu tiên: tối thiểu 2% x số tiền trả nợ trước hạn.  - Từ tháng 25 đến hết tháng thứ 60: tối thiểu 1% x số tiền trả nợ trước hạn.  - Từ tháng thứ 61 trở đi: miến phí trả nợ trước hạn  Tối thiểu 300.000 VNĐ/lần trả nợ.  **\*Trong thời gian Chủ đầu tư cam kết hỗ trợ trả thay lãi vay : 0.5%\* số tiền trả nợ trước hạn. (Thu từ chủ đầu tư trả thay cho khách hàng)**  **\*) Trường hợp khách hàng trả nợ trước hạn để chuyển khoản vay sang Ngân hàng khác :**  Ngoài phí trả nợ trước hạn trên, thu hồi lãi suất cạnh tranh nhằm đảm bảo mức lãi suất khoản vay tối thiểu bằng Lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 24 tháng lãi trả sau + 4%/năm trong thời gian áp dụng cố định lãi suất cho vay cạnh tranh, cụ thể số tiền thu hồi tối thiểu bằng: (Lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 24 tháng lãi trả sau được BIDV niêm yết tại thời điểm giải ngân lần đầu + tối thiểu 4%/năm – Lãi suất cho vay thực tế của khoản vay áp dụng trong thời gian cố định lãi suất cho vay cạnh tranh ) x Số tiền trả nợ trước hạn x Thời gian áp dụng lãi suất cho vay cạnh tranh (ngày)/365.  - Phí trả nợ trước hạn:  + Từ tháng thứ 01 đến tháng thứ 24: tối thiểu 2% nhân (x) số tiền trả nợ trước hạn;  + Từ tháng thứ 25 đến tháng thứ 60: tối thiểu 1% nhân (x) số tiền trả nợ trước hạn;  + Từ tháng thứ 61: Miễn phí  \*) Trường hợp tại thời điểm tất toán khách hàng thuộc phân khúc khách hàng cao cấp: áp dụng phí trả nợ trước hạn đối với khách hàng cao cấp từng thời kỳ. |
| 4 | Kỳ hạn trả nợ gốc lãi | - Thời gian ân hạn Gốc: **30 tháng**  - Lịch trả gốc: Ngày 25 hàng tháng  - Lịch trả lãi: Ngày 25 hàng tháng  Trường hợp ngày trả nợ trùng vào ngày nghỉ, lễ tết thì ngày trả nợ sẽ chuyển sang ngày làm việc tiếp theo |
| 5 | Điều kiện trước giải ngân | - Hoàn thiện đầy đủ hồ sơ theo quy định cho vay của BIDV.  - Hoàn tất thủ tục nhận nợ với ngân hàng.  - Đăng ký BSMS hoặc Smartbanking  - Ký Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản ( không bắt buộc qua công chứng), đăng ký giao dịch bảo đảm, ký quản lý tài sản ba bên theo quy định Ngân hàng.  - Khách hàng thanh toán toàn bộ vốn tự có trước khi giải ngân.  - Phòng QTTD thực hiện phong tỏa số tiền 2 triệu đồng của tài khoản khách hàng mở tại BIDV. |

**2. Nội dung bổ sung của Bộ phận thẩm định tín dụng, Phê duyệt tín dụng**

| **TT** | **Tiêu chí** | **Nội dung** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Quản lý trước và trong quá trình cấp tín dụng | - Phòng Khách hàng chịu trách nhiệm:  + Rà soát tính hợp pháp, hợp lệ của các thông tin, hồ sơ do Khách hàng cung cấp  + Xác thực tài sản bảo đảm, giá trị thực tế làm cơ sở xác định số tiền cấp tín dụng.  + Xác thực các nguồn thu nhập thực tế của Khách hàng, đảm bảo có đủ khả năng trả nợ cho BIDV để quyết định cho vay phù hợp,  + Thường xuyên cập nhật về Pháp lý nhân thân, tình hình tài chính, khả năng trả nợ của khách hàng, giá trị và tình trạng tài sản bảo đảm  + Kiểm tra mục đích sử dụng vốn vay đúng quy định, đảm bảo tiền vay được sử dụng đúng mục đích, đúng nhu cầu.  - Khuyến khích khách hàng tích cực sử dụng đa dạng các sản phẩm, dịch vụ của BIDV.  - Thường xuyên cập nhật và thực hiện theo chỉ đạo của Hội sở chính đối với kiểm soát chất lượng tín dụng bán lẻ từng thời kỳ.  - Bổ sung vào HĐTD ký kết với khách hàng các nội dung sau:  +Khách hàng cam kết và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc chỉ vay vốn tại BIDV để mua, nhận chuyển nhượng/xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở/đất ở hình thành từ vốn vay. Trường hợp phát hiện Khách hàng vay vốn trùng lắp, khách hàng phải thực hiện trả nợ gốc, lãi vay và tất toán khoản vay trước hạn bắt buộc.  + Khách hàng cam kết huy động mọi nguồn thu hợp pháp, xử lý tài sản khác để trả nợ Ngân hàng trong trường hợp nguồn thu của khách hàng không đủ để trả nợ theo phương án đã được Ngân hàng thẩm định và phê duyệt.  + Trong quá trình vay vốn, nếu Bên vay chậm trả nợ gốc/lãi trên 03 lần hoặc để phát sinh nợ quá hạn từ 30 ngày trở lên, BIDV có quyền điều chỉnh các nội dung vay vốn (hạn mức cho vay, lãi suất cho vay,...) theo các quy định hiện hành của BIDV.  + Khách hàng cam kết ủy quyền cho BIDV có toàn quyền xem xét, phong tỏa và trích chuyển các số dư trên tài khoản thanh toán và các giấy tờ có giá khác mà khách hàng/bên đồng trả nợ đứng tên tại BIDV để thu nợ nếu vi phạm các cam kết tại BIDV.  + Khách hàng cam kết thế chấp tài sản đảm bảo hiện tại là quyền tài sản phát sinh từ HĐMB nhà ở. Sau khi bàn giao nhà, Chủ đầu tư sẽ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở. Sau tối đa 01 tháng kể từ khi được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở (đối với tài sản hình thành từ vốn vay), khách hàng cam kết hoàn thiện các thủ tục thế chấp công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo với Ngân hàng và chịu mọi chi phí phát sinh trong quá trình ký công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm.  + Kể từ thời điểm được Chủ đầu tư bàn giao, đưa vào sử dụng nhà ở và trong suốt thời gian khi còn dư nợ tại BIDV, Khách hàng cung cấp cho BIDV hồ sơ chứng minh đã mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với căn hộ chung cư hình thành từ vốn vay tại các doanh nghiệp bảo hiểm kinh doanh nghiệp vụ bảo hiểm cháy, nổ theo quy định pháp luật, với số tiền bảo hiểm tối thiểu bằng dư nợ tại mọi thời điểm (có yêu cầu chuyển quyền thụ hưởng bảo hiểm về cho BIDV trong trường hợp sử dụng Nhà ở chung cư Hình thành từ vốn vay làm tài sản bảo đảm). Trong trường hợp khách không mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với căn hộ chung cư hình thành từ vốn vay, Ngân hàng sẽ Áp dụng Lãi suất cho vay = Lãi suất tiết kiệm trả lãi sau 24 tháng của khách hàng cá nhân + tối thiểu 5%/năm. (Đối với nhà chung cư đã bàn giao).  + Khách hàng cam kết không bán, sang tên, chuyển nhượng, thế chấp nhà ở hình thành từ vốn vay tại các TCTD khác ngoài BIDV trong thời gian còn dư nợ khoản vay theo gói tín dụng. Trường hợp KH vi phạm, BIDV thực hiện thu nợ và tất toán khoản vay trước hạn bắt buộc.  + Khách hàng cam kết tài sản thế chấp, vốn tự có tham gia, nguồn tiền trả nợ có nguồn gốc hợp pháp, bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về phòng chống rửa tiền, chống tài trợ khủng bố, tuân thủ cấm vận  + Khuyến khích Mở tài khoản thanh toán liên quan đến khoản vay và chuyển doanh số/ nguồn trả nợ về tài khoản, đồng thời duy trì số dư tối thiểu trên tài khoản này là đồng hoặc số tiền một kỳ trả nợ gốc lãi. |

**Cán bộ QLKH Cán bộ thẩm định**

**Cấp có thẩm quyền phê duyệt**