

**B2.553**

TS. Phạm Quốc Khánh  
Chủ biên



**NGHIỆP VỤ TÍN DỤNG**

**CỦA CÁC QUỸ**

**BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG Ở VIỆT NAM**

*(Sách tham khảo)*



THƯ VIỆN  
HUBT

NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG

Hà Nội 2015

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THƯ VIỆN

**TS. PHẠM QUỐC KHÁNH**  
(chủ biên)

**Nghiệp vụ tín dụng**  
**của các quỹ bảo vệ môi trường ở Việt Nam**  
(Sách tham khảo)

TRƯỜNG Đ. H. KINH DOANH VÀ CÔNG NGHỆ HÀ NỘI  
B. 2. 553/2019  
**THƯ VIỆN**

Hà Nội - 2015



## *Nghiệp vụ tín dụng của các quỹ bảo vệ môi trường ở Việt Nam*

dự án liên quan đến lĩnh vực bảo vệ môi trường như là một trong các hoạt động căn bản nhất được quy định trong điều lệ hoạt động (do cơ quan chủ quản ban hành). Trong quá trình công tác và tham gia đào tạo nghiệp vụ tín dụng của một số quỹ BVMT ở Việt Nam thời gian qua, tác giả nhận thấy nhu cầu rất lớn của các quỹ này về việc tìm hiểu, vận dụng những thông lệ tốt trong việc xây dựng chính sách/ định hướng, ban hành quy trình nghiệp vụ, giám sát thực hiện, quản lý hoạt động tín dụng theo định hướng phát triển bền vững, hoạt động không vì mục tiêu lợi nhuận.

Trong bối cảnh đó, sách tham khảo *Nghiệp vụ tín dụng của các quỹ bảo vệ môi trường ở Việt Nam* được tác giả biên soạn phục vụ cho chương trình đào tạo cũng như tham khảo nghiệp vụ dành cho cán bộ nghiệp vụ và cán bộ quản lý tín dụng của các quỹ BVMT ở Việt Nam. Tài liệu tập trung giới thiệu các nội dung về:

*Thứ nhất*, xây dựng và thực hiện chính sách tín dụng của quỹ BVMT theo hướng chính:

- Yêu cầu về chất lượng tín dụng, thu nhập và tăng trưởng;
- Yêu cầu về kiểm soát rủi ro tín dụng;
- Bảo toàn vốn và phát triển bền vững.

Định hướng chính sách tín dụng của quỹ BVMT với trọng tâm điều chỉnh những nội dung mang tính nguyên tắc trong hoạt động tín dụng và một số chỉ tiêu tổng quát về hoạt động tín dụng theo năm và từng thời kỳ.

*Thứ hai*, mô hình tổ chức theo yêu cầu quản lý và thực hiện hoạt động tín dụng của quỹ BVMT phù hợp với định hướng chính sách tín dụng, tập trung vào những nội dung:

- Đảm bảo có sự chuyên môn hoá trong hoạt động cấp và quản lý tín dụng: bộ phận tác nghiệp về tín dụng (giao dịch tín dụng với khách hàng), bộ phận quản lý rủi ro tín dụng, bộ phận xử lý rủi ro tín dụng.

- Đảm bảo nguyên tắc phân định rõ trách nhiệm giữa khâu thẩm định và ra quyết định cấp tín dụng.

- Chuyên môn hoá, phân công nhiệm vụ nhằm nâng cao khả năng xử lý công việc và hiệu quả hoạt động tín dụng của quỹ BVMT trong điều kiện mới.

*Thứ ba*, nhóm các giải pháp liên quan đến các điều kiện thiết yếu cho tác nghiệp và quản lý tín dụng theo định hướng quản lý rủi ro: những quy trình tín dụng chủ yếu theo định hướng tăng cường kiểm soát rủi ro trong cấp và quản lý các khoản vay; hệ thống thông tin hỗ trợ tác nghiệp và quản lý tín dụng của quỹ BVMT (gắn với yêu cầu quản lý tín dụng và gắn với quy trình thực hiện các nghiệp vụ dựa trên sự hỗ trợ của công nghệ thông tin).

Tài liệu bao gồm 13 chương và 04 phụ lục với các tình huống minh hoạ gắn liền với nội dung của tài liệu, cụ thể như sau:

Chương 1: Chính sách tín dụng.

Chương 2: Mô hình tổ chức và hoạt động tín dụng.

Chương 3: Tiếp cận và thu thập thông tin khách hàng.

Chương 4: Thẩm định khách hàng.

Chương 5: Thẩm định bảo đảm tiền vay.

Chương 6: Quyết định cho vay và ký kết hợp đồng.

Chương 7: Giải ngân vốn vay.

Chương 8: Giám sát sau giải ngân và thu hồi nợ.

Chương 9: Xử lý phát sinh trong quá trình cho vay.

Chương 10: Phân loại nợ và trích lập dự phòng rủi ro tín dụng.

Chương 11: Xử lý nợ có vấn đề.

Chương 12: Giám sát, kiểm tra độc lập hoạt động cho vay của quỹ BVMT.

Chương 13: Hệ thống thông tin quản lý tín dụng của các quỹ



*Nghiệp vụ tín dụng của các quỹ bảo vệ môi trường ở Việt Nam*

bảo vệ môi trường.

Phụ lục 1- Thẩm định năng lực tài chính.

Phụ lục 2- Thẩm định dự án.

Phụ lục 3- Xếp hạng tín nhiệm khách hàng.

Phụ lục 4- Kỹ năng phỏng vấn tín dụng.

Mặc dù đã có những cố gắng, song sách tham khảo chắc chắn không tránh khỏi những thiếu sót, tác giả trân trọng cảm ơn các ý kiến đóng góp của độc giả.

**Chủ biên**

**TS. Phạm Quốc Khánh**



## **CHƯƠNG 1**

### **CHÍNH SÁCH TÍN DỤNG**

#### **1.1. GIỚI THIỆU VỀ CHÍNH SÁCH TÍN DỤNG**

Chính sách tín dụng là hệ thống các chủ trương, định hướng quy định về hoạt động tín dụng do lãnh đạo/ hội đồng quản lý (HĐQL) của quỹ BVMT đưa ra nhằm sử dụng hiệu quả nguồn vốn để hỗ trợ tài chính cho khách hàng trong lĩnh vực bảo vệ môi trường ở Việt Nam.

Mục đích của chính sách tín dụng:

- Đảm bảo yêu cầu sứ mạng hoạt động liên quan đến bảo vệ môi trường của quỹ BVMT.

- Chính sách tín dụng xác định những giới hạn áp dụng cho các hoạt động tín dụng. Đồng thời cũng thiết lập môi trường nhằm kiểm soát rủi ro trong hoạt động tín dụng.

- Chính sách tín dụng được đưa ra nhằm bảo đảm rằng mỗi quyết định tín dụng (quyết định tài trợ vốn) đều khách quan, tuân thủ quy định của pháp luật và phù hợp với đặc thù của các dự án bảo vệ môi trường [8], [9].

#### **1.2. NỘI DUNG VÀ BIỆN PHÁP THỰC HIỆN**

##### **1.2.1. Tuyên bố về mục tiêu và nguyên tắc áp dụng trong quản lý và điều hành hoạt động tín dụng của quỹ BVMT**

Mục tiêu cơ bản của chính sách tín dụng là đảm bảo việc sử dụng hiệu quả nguồn vốn để cấp tín dụng cho các đối tượng khách hàng, góp phần bảo vệ môi trường và phát triển kinh tế- xã hội một cách bền vững [12].

Các nguyên tắc chủ yếu cần áp dụng trong quản lý và điều hành hoạt động tín dụng của quỹ BVMT bao gồm:

- Thực thi đúng chức năng nhiệm vụ về lĩnh vực bảo vệ môi

trường, góp phần phát triển bền vững đất nước, địa phương, ngành.

- Tuân thủ các quy định của pháp luật trong hoạt động tín dụng và các quy định liên quan.

- Không một tổ chức cá nhân nào được can thiệp trái pháp luật vào quyền tự chủ trong quá trình cho vay/ cấp tín dụng và thu hồi nợ của quỹ BVMT.

- Việc mở rộng và phát triển tín dụng phải dựa trên cơ sở chiến lược, định hướng kinh doanh/ hoạt động tại từng thời kỳ và kết hợp chặt chẽ với các hoạt động khác.

- Chú trọng tính an toàn tín dụng, bảo đảm tính linh hoạt trong hoạt động thực tế, dành cho bộ phận tác nghiệp khả năng nắm bắt tốt nhất các cơ hội phát triển đầu tư tín dụng theo mục tiêu định hướng kinh doanh trong từng giai đoạn.

- Trong cấp tín dụng: Thực hành thống nhất chính sách khách hàng; các ưu đãi trong tín dụng (nếu có) chỉ căn cứ vào năng lực tài chính, uy tín, mức độ rủi ro và thiện chí trả nợ của bản thân khách hàng.

- Giao dịch với khách hàng theo mô hình một đầu mỗi chuyên trách.

- Quy định rõ trách nhiệm cá nhân nhằm nâng cao tính minh bạch và chất lượng hoạt động tín dụng; các cá nhân được giao quyền quyết định phải tự chịu trách nhiệm trước hết đối với quyết định của mình.

- Áp dụng thống nhất cơ chế phân tách trách nhiệm giữa khâu thẩm định và quyết định cấp tín dụng.

### **1.2.2. Chính sách khách hàng**

*Đối tượng cho vay và bảo lãnh* theo quy định của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc của chính quyền địa phương về tổ chức và hoạt động của quỹ BVMT, bao gồm: Tổ chức, cá nhân có các dự án đầu tư hoặc phương án đề nghị tài trợ thực hiện các

hoạt động bảo vệ môi trường, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học; dự án đầu tư thực hiện việc phòng, chống, khắc phục ô nhiễm, suy thoái và sự cố môi trường mang tính quốc gia, liên ngành, liên vùng hoặc giải quyết các vấn đề môi trường cục bộ nhưng có phạm vi ảnh hưởng lớn.

*Nguyên tắc và điều kiện cho vay và bảo lãnh:* Thực hiện theo quy định của pháp luật áp dụng cho hoạt động cho vay, bảo lãnh và quy định nhà nước/ địa phương áp dụng đối với tài trợ vốn cho các dự án bảo vệ môi trường.

*Lãi suất cho vay và phí bảo lãnh:* Được thực hiện theo quyết định của HĐQT trên cơ sở quy định chức năng- nhiệm vụ và chế độ tài chính của quỹ BVMT, đảm bảo yêu cầu tài trợ ưu đãi đối với lĩnh vực bảo vệ môi trường, cân bằng thu- chi và sự phát triển bền vững của Quỹ. Lãi suất ưu đãi có thể được thực hiện theo hình thức: ưu đãi trong khi cho vay (hoàn trả gốc và lãi theo cam kết trong hợp đồng).

*Mức cho vay hoặc bảo lãnh:*

- Quỹ căn cứ vào nhu cầu vay vốn và khả năng hoàn trả nợ của khách hàng, khả năng nguồn vốn của mình để quyết định mức cho vay.

- Mức cho vay không quá một tỷ lệ % (thông thường là 70%) tổng mức đầu tư của dự án.

- HĐQT quỹ BVMT quyết định mức tài trợ đối với từng nhóm đối tượng khách hàng và thẩm quyền quyết định của Giám đốc quỹ BVMT.

*Thời hạn cho vay hoặc bảo lãnh* được xác định căn cứ vào:

- Chu kỳ sản xuất kinh doanh;
- Thời hạn thu hồi vốn của dự án đầu tư;
- Khả năng trả nợ của khách hàng;
- Thời hạn được phép kinh doanh, hoạt động của khách hàng



(đối với các trường hợp hoạt động có thời hạn);

- Quy định của HĐQT về thời hạn cho vay hoặc bảo lãnh tối đa cho từng giai đoạn.

*Đồng tiền cho vay và thu nợ:* Được thực hiện bằng đồng Việt Nam (VND), nếu bằng ngoại tệ phải tuân theo các quy định của pháp luật về quản lý ngoại hối.

*Quyền và nghĩa vụ của người vay và người cho vay:* Được quy định trong hợp đồng tín dụng và phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam [12].

### **1.3. NGUYÊN TẮC VÀ ĐIỀU KIỆN CẤP TÍN DỤNG**

#### **1.3.1. Nguyên tắc**

Khách hàng vay vốn có các dự án đầu tư bảo vệ môi trường (được quỹ BVMT cho vay) phải đảm bảo nguyên tắc [4]:

- Sử dụng vốn vay đúng mục đích đã ghi trong hợp đồng tín dụng, gắn liền với yêu cầu bảo vệ môi trường với các lĩnh vực được công bố theo từng giai đoạn;

- Hoàn trả nợ gốc và lãi vốn vay đúng thời hạn đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng.

#### **1.3.2. Điều kiện cho vay và bảo lãnh khách hàng**

Quỹ BVMT xem xét và quyết định cho vay khi khách hàng có đủ các điều kiện sau đây [4]:

[1]. Có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự và chịu trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật.

[2]. Mục đích sử dụng vốn vay hợp pháp.

[3]. Có khả năng tài chính đảm bảo trả nợ trong thời hạn cam kết.

[4]. Có dự án đầu tư vào lĩnh vực bảo vệ môi trường tại Việt Nam khả thi, hiệu quả và phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam (trong một số trường hợp có thể một số



các nguyên nhân khác, ví dụ như: xử lý chất thải công nghiệp (khu công nghiệp, nhà máy, xí nghiệp); xử lý nước thải, khí thải (nhà máy, xí nghiệp và làng nghề); xử lý rác thải sinh hoạt ...

- Nhóm các dự án có tác dụng ngăn chặn, hạn chế tác hại đến môi trường trong tương lai, ví dụ như: triển khai các công nghệ sạch, thân thiện môi trường, tiết kiệm năng lượng, sản xuất các sản phẩm bảo vệ môi trường; xã hội hóa thu gom rác thải....

Tiêu chí lựa chọn cho vay, bảo lãnh đối với các dự án của khách hàng:

- Tiêu chí 1: Tính cấp thiết và hiệu quả bảo vệ môi trường.
- Tiêu chí 2: Quy mô và đặc thù về bảo vệ môi trường.
- Tiêu chí 3: Tính kinh tế và khả năng trả nợ gắn với mức tài trợ và ưu đãi về lãi suất vay từ quỹ BVMT.
- Tiêu chí 4: Tính nhân rộng (vùng, ngành, thành phần kinh tế), bền vững trong bảo vệ môi trường.
- Tiêu chí 5: Đặc tính kỹ thuật về các giải pháp bảo vệ môi trường phù hợp với quy định của Nhà nước đối với từng lĩnh vực.
- Tiêu chí 6: Ưu thế áp dụng công nghệ tiên tiến phù hợp theo định hướng bảo vệ môi trường, ưu tiên đặc biệt là công nghệ trong nước.
- Tiêu chí 7: Phục vụ trực tiếp các chính sách của Nhà nước về bảo vệ môi trường ở phạm vi quốc gia, vùng kinh tế, ngành kinh tế trong từng thời kỳ.

Các tiêu chí nêu trên có thể khác nhau ở mỗi quỹ BVMT hoặc được chỉnh sửa, bổ sung theo từng giai đoạn phát triển cụ thể.

## **1.5. LÃI VÀ PHÍ SUẤT TÍN DỤNG**

Lãi và phí là một yếu tố quan trọng trong hoạt động tín dụng của mỗi quỹ BVMT. Lãi và phí cần được nghiên cứu và tính toán cụ thể để đảm bảo bù đủ các loại chi phí và tạo thu nhập cần thiết

quỹ BVMT yêu cầu các dự án đã được cấp phép đầu tư, tuy nhiên, với tư cách là tổ chức cho vay thì việc tài thẩm định của các quỹ là hết sức cần thiết, nhất là đáp ứng yêu cầu định hướng rủi ro).

[5]. Thực hiện quy định về bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật.

[6]. Thực hiện các quy định đối với một số dự án đặc thù theo hướng dẫn của quỹ BVMT.

## **1.4. HIỆU QUẢ MÔI TRƯỜNG CỦA CÁC DỰ ÁN**

### **1.4.1. Nguyên tắc chung**

*Thứ nhất*, các dự án phải thuộc phạm vi các chương trình, dự án, các hoạt động bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, phòng, chống, khắc phục ô nhiễm, suy thoái và sự cố môi trường mang tính quốc gia, liên ngành, liên vùng hoặc giải quyết các vấn đề môi trường cục bộ nhưng phạm vi ảnh hưởng lớn. Phạm vi này có thể được chỉnh sửa, bổ sung theo từng thời kỳ phù hợp với quy định/ hướng dẫn của cơ quan cấp trên quỹ BVMT.

*Thứ hai*, các dự án phải đảm bảo về hiệu quả xã hội, nhất là về phương diện bảo vệ môi trường và hiệu quả kinh tế. Đây là nguyên tắc đảm bảo tính bền vững của các dự án [17].

### **1.4.2. Các tiêu chí đánh giá hiệu quả môi trường của dự án**

Các phương án, dự án tiếp cận vốn của quỹ BVMT sẽ được xem xét đánh giá các khía cạnh liên quan đến bảo vệ môi trường ở Việt Nam trong từng giai đoạn phù hợp với quy định của Nhà nước được HĐQT Quỹ ban hành hàng năm về lĩnh vực ưu tiên và tiêu chí lựa chọn hỗ trợ tài chính [13], [14], [17].

Hiện nay, lĩnh vực bảo vệ môi trường ở Việt Nam được ưu tiên hỗ trợ bao gồm 2 nhóm chính:

- Nhóm các dự án liên quan đến khắc phục những tác hại đến môi trường đang diễn ra do phát triển kinh tế- xã hội hoặc do

để quỹ BVMT tăng trưởng bền vững. Lãi suất ưu đãi có thể áp dụng trong hoặc sau khi cho vay.

Nguyên tắc xác định lãi suất và phí suất tín dụng [17]:

- Mức lãi suất tối đa không quá một tỷ lệ % nhất định (thường khoảng 50%) lãi suất cho vay thương mại do cơ quan quản lý quỹ BVMT theo quy định công bố cho từng thời kỳ;

- Mức lãi suất áp dụng đối với khoản nợ gốc quá hạn do quỹ BVMT ấn định và thoả thuận với khách hàng trong hợp đồng tín dụng nhưng không vượt quá 150% lãi suất cho vay áp dụng trong thời hạn cho vay đã được ký kết hoặc điều chỉnh trong hợp đồng tín dụng (phù hợp với quy định hiện hành của Bộ Luật Dân sự hiện hành và quy chế cho vay thông thường);

- Khi điều kiện cho phép, trên cơ sở đề xuất của Giám đốc quỹ BVMT, HĐQT có thể xem xét và quyết định cơ chế áp dụng lãi suất và phí suất tín dụng theo hướng như sau:

+ Quy định mức lãi suất tín dụng và lãi suất cơ sở cho các nhóm khách hàng tùy vào từng thời kỳ;

+ Thực hiện áp dụng biểu phí dịch vụ tín dụng phù hợp với các dự án phức tạp, thẩm định khó khăn (ví dụ phải thuê tư vấn bên ngoài cho một số dịch vụ thẩm định và quản lý);

+ Áp dụng biên độ lãi suất bên cạnh lãi suất cơ sở, tùy vào mức độ rủi ro của khách hàng để xác định biên độ cộng (hoặc trừ) vào lãi suất cơ sở.

## **1.6. BẢO ĐẢM TIỀN VAY**

### **1.6.1. Mục tiêu và yêu cầu**

Mục tiêu áp dụng đảm bảo tiền vay:

- Phát triển quan hệ giữa quỹ BVMT và khách hàng: Bổ sung điều kiện để khách hàng được vay vốn, đánh giá được năng lực của người vay.



## *Nghiệp vụ tín dụng của các quỹ bảo vệ môi trường ở Việt Nam*

- Công cụ đảm bảo thực thi các cam kết về trách nhiệm trong quan hệ tín dụng của khách hàng với quỹ BVMT.

- Góp phần giảm tổn thất cho quỹ BVMT: Cung cấp nguồn thanh toán “thứ hai” cho khoản vay; Ngăn ngừa người đi vay có chủ ý lừa đảo/ gian lận.

Các yêu cầu đối với đảm bảo tiền vay tại quỹ BVMT [16]:

- Quỹ áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật, hướng dẫn của các cơ quan có thẩm quyền.

- Tài sản dùng làm bảo đảm tiền vay do HĐQT Quỹ quy định nhưng không trái với các quy định của pháp luật.

- Tỷ lệ cho vay so với giá trị tài sản dùng làm bảo đảm tiền vay do HĐQT Quỹ quy định.

- Bảo hiểm đối với tài sản dùng làm bảo đảm tiền vay do HĐQT Quỹ quy định.

- Cho vay không có đảm bảo bằng tài sản do HĐQT Quỹ quy định.

### **1.6.2. Các hình thức đảm bảo tiền vay**

#### **1.6.2.1. Các biện pháp đảm bảo tiền vay**

*Biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản, bao gồm:*

a) Cầm cố, thế chấp bằng tài sản của khách hàng;

b) Cầm cố, thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba;

c) Cầm cố, thế chấp bằng tài sản hình thành trong tương lai;

d) Các biện pháp bảo đảm bằng tài sản khác do pháp luật quy định.

*Biện pháp bảo đảm tiền vay trong trường hợp cấp tín dụng không có bảo đảm bằng tài sản (không áp dụng biện pháp cầm cố, thế chấp bằng tài sản), bao gồm:*

a) Bảo lãnh của bên thứ ba;

b) Cấp tín dụng không có bảo đảm bằng tài sản cầm cố, thế

chấp đối với các doanh nghiệp và chủ thể kinh doanh khác có đủ điều kiện cấp tín dụng không có tài sản bảo đảm.

### **1.6.2.2. Phạm vi bảo đảm tiền vay**

Quỹ có thể áp dụng một hoặc nhiều biện pháp bảo đảm tiền vay đối với một khoản vay. Một khoản vay có thể được bảo đảm bằng nhiều tài sản khác nhau.

Giá trị tài sản bảo đảm được xác định trong Biên bản định giá tài sản bảo đảm tiền vay trước khi ký kết Hợp đồng bảo đảm tiền vay và phải lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp Quỹ và khách hàng vay thỏa thuận bảo đảm bằng tài sản như một biện pháp bổ sung đối với khoản vay không có bảo đảm bằng tài sản.

Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ trong các trường hợp sau đây:

- Tài sản đã được đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng.
- Tài sản khác theo quy định của pháp luật phải được đăng ký giao dịch bảo đảm. Trong trường hợp này, giá trị của tài sản bảo đảm tiền vay phải lớn hơn tổng giá trị các Nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác hoặc mỗi quỹ BVMT có thỏa thuận khác với khách hàng và bên cầm cố, thế chấp.

### **1.6.2.3. Tài sản có thể dùng làm đảm bảo tiền vay**

Theo quy định pháp luật và thực tiễn, một số loại tài sản có thể dùng làm bảo đảm tiền vay bao gồm:

- Tiền Việt Nam, ngoại tệ.
- Trái phiếu, cổ phiếu, thẻ tiết kiệm, chứng chỉ tiền gửi, hối phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu, séc, chứng chỉ quỹ và các giấy tờ khác trị giá được bằng tiền.
- Máy móc, thiết bị, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, hàng tiêu dùng, kim khí quý, đá quý.

## *Nghiệp vụ tín dụng của các quỹ bảo vệ môi trường ở Việt Nam*

- Tàu biển, tàu bay, ô tô và các phương tiện vận tải khác.
- Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó; các tài sản khác gắn liền với đất.

- Quyền sử dụng đất.

- Lợi tức, các quyền phát sinh từ tài sản cầm cố.

- Quyền tài sản phát sinh từ quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp; quyền được nhận số tiền bảo hiểm; quyền đòi nợ từ các hợp đồng kinh doanh, thương mại; các quyền tài sản khác phát sinh từ hợp đồng hoặc các căn cứ pháp lý khác.

- Quyền đối với phần vốn góp trong doanh nghiệp, kể cả doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên.

- Các tài sản khác theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình xem xét điều kiện có thể bảo đảm của tài sản, quỹ BVMT đánh giá những điều kiện sau:

- *Thuộc quyền sở hữu, quyền quản lý, sử dụng của bên cầm cố, thế chấp.* Để chứng minh được điều kiện này, bên cầm cố, thế chấp phải xuất trình giấy chứng nhận sở hữu, quyền quản lý sử dụng tài sản. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất, bên thế chấp phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được thế chấp theo quy định của Pháp luật về đất đai. Đối với tài sản mà Nhà nước giao cho doanh nghiệp Nhà nước quản lý, sử dụng, doanh nghiệp phải chứng minh được quyền được cầm cố, thế chấp tài sản đó.

- *Thuộc loại tài sản được phép giao dịch.* Tài sản được phép giao dịch được hiểu là các loại tài sản mà pháp luật cho phép hoặc không cấm mua bán, tặng cho, chuyển đổi, chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp và các giao dịch khác.

- *Không có tranh chấp tại thời điểm ký kết Hợp đồng bảo đảm.* Quỹ yêu cầu bên cầm cố, thế chấp cam kết trong hợp đồng

bảo đảm tiền vay về việc tài sản không có tranh chấp về quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng, quản lý tài sản đó và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về cam kết của mình.

- *Phải mua bảo hiểm nếu pháp luật có quy định.* Ngoài các điều kiện nêu trên, Quỹ nên xem xét thêm các điều kiện sau đối với tài sản bảo đảm:

- *Tính dễ chuyển nhượng.* Nhằm đảm bảo khả năng thu nợ thuận lợi, Quỹ chỉ nên lựa chọn các loại tài sản dễ chuyển nhượng, dễ bán trên thị trường để nhận làm tài sản bảo đảm. Các ngôi nhà có giá trị nhỏ ở sâu trong ngõ hẻm, máy móc thiết bị chuyên dụng, hàng hóa đặc biệt... là các loại tài sản cần hết sức thận trọng khi xem xét nhận thế chấp, cầm cố. Các quỹ BVMT lưu ý đối với những hàng hóa, vật tư ứ đọng, không tiêu thụ được từ một năm trở lên thì không nhận cầm cố.

Trong quá trình xem xét, CBTD của quỹ BVMT cần chú ý không nên nhận một số tài sản sau dùng làm tài sản bảo đảm: các loại tài sản chóng bị hỏng và giảm giá trị nhanh theo thời gian, các nhóm tài sản bị cấm làm bảo đảm, tài sản không được phép kinh doanh- giao dịch, tài sản hạn chế về quyền sở hữu...

#### **1.6.2.4. Cho vay không có tài sản cầm cố, thế chấp**

Việc cho vay không có tài sản cầm cố, thế chấp được thực hiện đối với các khách hàng có đủ các điều kiện dưới đây:

a) Sử dụng vốn vay có hiệu quả và trả nợ gốc, lãi vốn vay đúng hạn trong quan hệ vay vốn với quỹ BVMT;

b) Có dự án đầu tư khả thi, có hiệu quả phù hợp với mục tiêu bảo vệ môi trường của quỹ BVMT;

c) Có khả năng tài chính để thực hiện nghĩa vụ trả nợ;

d) Cam kết thực hiện biện pháp bảo đảm bằng tài sản theo yêu cầu của quỹ BVMT, nếu sử dụng vốn vay không đúng cam kết trong hợp đồng tín dụng; cam kết trả nợ trước hạn nếu không thực



hiện được các biện pháp bảo đảm bằng tài sản;

e) Doanh nghiệp không thuộc đối tượng bị sắp xếp, cơ cấu lại, sáp nhập, giải thể, phá sản, giao, bán, khoán, cho thuê, kiểm soát đặc biệt do vi phạm pháp luật hoặc do tình trạng kinh doanh thua lỗ, yếu kém, không có hiệu quả;

Các điều kiện và giới hạn bảo đảm tiền vay trong trường hợp cho vay không có tài sản cầm cố, thế chấp được quy định như sau:

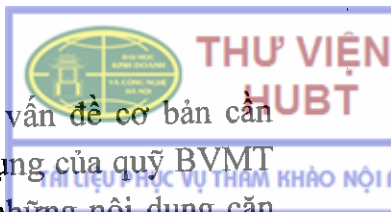
a) Mức cấp tín dụng tối đa không có tài sản cầm cố, thế chấp đối với một khách hàng doanh nghiệp không vượt quá vốn tự có của khách hàng; trừ trường hợp đặc biệt do HĐQT quyết định;

b) Mức vốn tự có tham gia vào nhu cầu vốn để thực hiện phương án, dự án vay vốn không có tài sản cầm cố, thế chấp ít nhất bằng 30% tổng số vốn đầu tư của phương án, dự án đó, trừ trường hợp đặc biệt do HĐQT quyết định.

Quỹ BVMT có quyền lựa chọn và quyết định hoặc trình cấp trên quyết định đối với các trường hợp cấp tín dụng không có tài sản bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật và của quỹ BVMT, đồng thời hoàn toàn chịu trách nhiệm trong việc thu hồi cả nợ gốc và lãi.

### **TÓM TẮT CHƯƠNG 1**

Nội dung của chương giới thiệu những vấn đề cơ bản cần xây dựng và quy định rõ trong chính sách tín dụng của quỹ BVMT trong từng giai đoạn hoạt động. Xuất phát từ những nội dung căn bản, căn cứ vào sứ mạng và đặc điểm hoạt động, mỗi quỹ BVMT có thể phát triển các nội dung chi tiết của chính sách tín dụng theo hướng đảm bảo yêu cầu định hướng quản lý rủi ro, đảm bảo an toàn, bền vững trong hoạt động cho vay/ cấp tín dụng.



## CHƯƠNG 2

# MÔ HÌNH TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG TÍN DỤNG

### 2.1. MÔ HÌNH TỔ CHỨC

Tổ chức hoạt động tín dụng theo hướng bền vững (đảm bảo an toàn và có hiệu quả thích hợp ở phạm vi/ tính chất hoạt động) của quỹ BVMT là yêu cầu tất yếu đầu tiên. Với đặc điểm của các Quỹ thuộc trung ương, ngành và địa phương hiện nay ở Việt Nam, thông thường tổ chức hoạt động tín dụng được thực hiện ở các cấp: hội đồng quản lý, giám đốc- ban giám đốc, các phòng ban chức năng liên quan như phòng tín dụng, quản lý rủi ro... Các nhiệm vụ cơ bản của các chủ thể tham gia này có thể được khái quát như sau:

#### 2.1.1. Hội đồng quản lý

Hội đồng quản lý (HĐQL) là cơ quan có trách nhiệm và quyết định cao nhất về kế hoạch phát triển, định hướng hoạt động tín dụng, chính sách tín dụng của các quỹ BVMT (do cơ quan cấp bộ hoặc địa phương thành lập) [14], [17]:

- Quyết định kế hoạch phát triển, định hướng các hoạt động tín dụng, chính sách tín dụng;

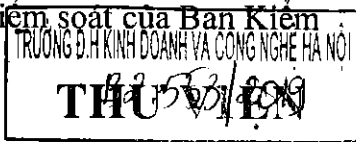
- Phê duyệt kế hoạch hoạt động tín dụng hàng năm của quỹ BVMT theo đề nghị của Giám đốc Quỹ;

- Giám sát, kiểm tra việc thực hiện hoạt động tín dụng theo các quy định của Nhà nước về tín dụng đầu tư, Điều lệ của Quỹ Bảo vệ môi trường và quyết định của HĐQL;

- Phê duyệt kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm soát trực thuộc HĐQL, xem xét các báo cáo kết quả kiểm soát về hoạt động tín dụng.

#### 2.1.2. Ban kiểm soát trực thuộc HĐQL

Ban kiểm soát thực hiện kiểm tra, kiểm soát đối với hoạt động



của quỹ BVMT theo kế hoạch được HĐQT phê duyệt, cụ thể:

- Kiểm tra việc chấp hành chủ trương, chính sách, pháp luật của Nhà nước và Nghị quyết của Hội đồng quản lý trong hoạt động tín dụng của quỹ;

- Kiểm tra hoạt động của hệ thống kiểm tra và kiểm soát nội bộ hoạt động tín dụng của quỹ BVMT.

### **2.1.3. Giám đốc**

Giám đốc chịu trách nhiệm điều hành và quản lý hoạt động tín dụng của Quỹ theo chiến lược, chính sách và kế hoạch tín dụng được HĐQT phê duyệt [14], [17]:

- Chủ trì xây dựng quy định lĩnh vực ưu tiên, tiêu chí lựa chọn các dự án đầu tư được hỗ trợ tài chính trong từng thời kỳ và các văn bản khác có liên quan trình HĐQT xem xét, quyết định;

- Trình HĐQT phê duyệt kế hoạch hoạt động tín dụng hàng năm của Quỹ;

- Quyết định cho vay, bảo lãnh vay vốn theo các quy định tại Điều lệ Quỹ và trong phạm vi do Chủ tịch HĐQT phân cấp;

- Báo cáo HĐQT các nội dung liên quan đến hoạt động tín dụng của Quỹ;

- Ban hành các văn bản quy định về:

a) Quy chế hoạt động nghiệp vụ tín dụng của Quỹ;

b) Tổ chức hoạt động kiểm tra và kiểm soát nội bộ hoạt động

tín dụng;

Căn cứ vào yêu cầu công việc, Giám đốc có thể uỷ quyền cho một Phó Giám đốc phụ trách hoạt động tín dụng với nội dung và thời gian thích hợp.

### **2.1.4. Phòng Tín dụng**

Phòng Tín dụng chịu trách nhiệm hoạt động cấp và quản lý tín dụng (cho vay và bảo lãnh) theo phân công/ uỷ quyền của Giám



THƯ VIỆN  
HUBT

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ

độc quỹ BVMT [14], [17].

Phòng Tín dụng là bộ phận trực tiếp triển khai các hoạt động nghiệp vụ nhằm thực hiện chính sách và kế hoạch tín dụng tới các đối tượng khách hàng.

### **2.1.5. Phòng/ ban Quản lý rủi ro**

Phòng Quản lý rủi ro thực hiện:

- Tham mưu Giám đốc Quỹ các vấn đề liên quan đến rủi ro trong quá trình xây dựng và triển khai chính sách tín dụng;

- Kiểm tra, giám sát thường xuyên việc thực hiện quy trình, quy chế của Giám đốc Quỹ đối với hoạt động tín dụng.

## **2.2. TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN HẠN CỤ THỂ ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG TÍN DỤNG**

### **2.2.1. Trách nhiệm và quyền hạn của HĐQT**

[1]. HĐQT xem xét và thông qua chính sách tín dụng của quỹ BVMT trong từng giai đoạn trên cơ sở dự thảo do Giám đốc trình lên;

[2]. HĐQT có trách nhiệm xem xét báo cáo thẩm định và hồ sơ các trường hợp vượt thẩm quyền phán quyết do Giám đốc trình lên. Trong trường hợp cần thiết HĐQT có thể tiến hành thẩm định lại hoặc giao cho Giám đốc thẩm định lại;

[3]. HĐQT chỉ được quyết định cho vay khi có tối thiểu 2/3 số thành viên HĐQT nhất trí cho vay trong đó bao gồm cả Chủ tịch HĐQT.

### **2.2.2. Trách nhiệm, quyền hạn của Ban Kiểm soát thuộc HĐQT**

[1]. Kiểm tra định kỳ việc thực hiện các chỉ tiêu, yêu cầu đối với chính sách, kế hoạch hoạt động tín dụng hàng năm của quỹ BVMT theo quyết định và phê duyệt của HĐQT;

[2]. Kiểm tra việc tuân thủ các quy định pháp luật, hướng

dẫn cơ quan cấp trên, quy định của Quỹ trong quá trình thực hiện hoạt động tín dụng.

### **2.2.3. Trách nhiệm và quyền hạn của Giám đốc**

- [1]. Xây dựng và tổ chức triển khai (sau khi được HĐQT phê duyệt) chính sách tín dụng của quỹ BVMT trong từng giai đoạn;
- [2]. Quyết định cho vay hay không cho vay đối với những món vay thuộc quyền phán quyết. Đối với những món vay vượt quyền phán quyết thì ghi rõ ý kiến và trình HĐQT xem xét, quyết định;
- [3]. Xem xét báo cáo thẩm định và toàn bộ hồ sơ do các Phòng Tín dụng trình lên. Trường hợp cần thiết, Giám đốc có thể giao cho các Phòng Tín dụng, Phòng Quản lý rủi ro thẩm định tiếp những nội dung cần bổ sung;
- [4]. Ký duyệt hồ sơ cho vay và chuyển toàn bộ hồ sơ lại cho các Phòng Tín dụng để triển khai theo hợp đồng;
- [5]. Thực hiện các giải pháp đồng bộ về quản lý tín dụng theo định hướng nâng cao chất lượng, hiệu quả tín dụng;
- [6]. Chịu trách nhiệm về quyết định trong trường hợp khách hàng không trả được nợ cho quỹ BVMT.

### **2.2.4. Trách nhiệm và quyền hạn của Trưởng phòng Tín dụng**

- [1]. Chịu trách nhiệm trước Giám đốc quỹ BVMT đối với các hoạt động tín dụng theo phân công;
- [2]. Xây dựng kế hoạch hoạt động tín dụng hàng năm của Phòng trình lãnh đạo cấp trên phê duyệt;
- [3]. Tổ chức thẩm định các đề nghị vay vốn của khách hàng theo yêu cầu của Giám đốc quỹ BVMT;
- [4]. Trình cấp có thẩm quyền xem xét và ra quyết định cho vay, bảo lãnh;

- [5]. Tổ chức các hoạt động quản lý tín dụng đảm bảo chất lượng tín dụng;
- [6]. Thực hiện báo cáo về hoạt động tín dụng thường xuyên và hàng năm;
- [7]. Phối hợp trong hoạt động tín dụng với các đơn vị liên quan trong và ngoài quỹ BVMT.

#### **2.2.5. Trách nhiệm và quyền hạn của Trưởng phòng Quản lý rủi ro**

- [1]. Chịu trách nhiệm trước Giám đốc trong công tác kiểm tra, kiểm soát việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ; chấp hành chính sách pháp luật nội quy, quy chế, quy trình nghiệp vụ trong hoạt động tín dụng;
- [2]. Thực hiện báo cáo kết quả kiểm tra, kiểm soát nội bộ hoạt động tín dụng thường xuyên và hàng năm;
- [3]. Thực hiện các nhiệm theo yêu cầu của Giám đốc Quỹ.

#### **2.2.6. Trách nhiệm và quyền hạn của cán bộ tín dụng (CBTD)**

- [1]. Thu thập tài liệu, thông tin; kiểm tra tính hợp lệ, hợp pháp của các tài liệu do khách hàng cung cấp;
- [2]. Thẩm định vay vốn: Theo các điều kiện cho vay, tập trung phân tích tính khả thi, hiệu quả của dự án BVMT cũng như khả năng hoàn trả nợ vay của khách hàng;
- [3]. Thẩm định đối với các khoản cho vay có bảo đảm bằng tài sản theo quy định của Chính phủ và hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước;
- [4]. Lập báo cáo thẩm định, trong đó nêu rõ đề xuất về việc cho vay hay không cho vay và chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định;
- [5]. Thông báo cho khách hàng về quyết định cho vay hay từ chối cho vay của sau khi khoản vay được xét duyệt;

- [6]. Theo dõi, kiểm tra, giám sát việc sử dụng vốn vay; đôn đốc khách hàng hoàn trả nợ vay;
- [7]. Quản lý công tác phân loại nợ, tính toán, trích lập và sử dụng dự phòng rủi ro tín dụng;
- [8]. Quản lý danh mục tín dụng;
- [9]. Quản lý danh mục tài sản bảo đảm;
- [10]. Thực hiện lưu trữ hồ sơ theo quy định.

### **2.3. GIỚI THIỆU QUY TRÌNH NGHIỆP VỤ CHO VAY ÁP DỤNG CHO CÁC QUỸ BVMT Ở VIỆT NAM**

Quy trình nghiệp vụ cho vay được bắt đầu từ khi cán bộ tín dụng tiếp cận khách hàng có nhu cầu vay cho tới khi thanh lý hợp đồng tín dụng và thực hiện lưu hồ sơ liên quan đến khoản vay theo yêu cầu.

Quy trình cho vay được thiết kế đảm bảo tuân thủ những nội dung của chính sách tín dụng và định hướng quản lý rủi ro đối với những khách hàng/ dự án liên quan đến lĩnh vực bảo vệ môi trường tại quỹ BVMT [12], [14], [17].

Căn cứ vào đặc điểm và nguồn lực thực hiện, quy trình cho vay của quỹ BVMT bao gồm các bước cơ bản như sau:

**Bảng 2.1. Minh họa các bước cơ bản trong quy trình cho vay của một quỹ BVMT.**

<b>Bước</b>	<b>Nội dung thực hiện</b>	<b>Đơn vị/ người thực hiện</b>
1	Tiếp cận khách hàng	CBTD/ Phòng Tín dụng
2	Tiếp nhận hồ sơ khách hàng	CBTD/ Phòng Tín dụng
3	Thẩm định khách hàng	CBTD/ Phòng Tín dụng và và cán bộ quản lý rủi ro/ Phòng Quản lý rủi ro
4	Phê duyệt	HDQL/ Hội đồng tín dụng/ Giám đốc



## **CHƯƠNG 3**

# **TIẾP CẬN VÀ THU THẬP THÔNG TIN KHÁCH HÀNG**

### **3.1. GIỚI THIỆU HOẠT ĐỘNG TIẾP CẬN VÀ THU THẬP THÔNG TIN KHÁCH HÀNG**

Mục đích chính của quá trình tiếp cận chủ động khách hàng nhằm thực hiện sứ mệnh và chính sách tín dụng trong từng thời kỳ của quỹ BVMT. Đây là bước sàng lọc sơ bộ và cũng là bước giúp triển khai danh mục cho vay theo đúng định hướng, hỗ trợ kiểm soát rủi ro tín dụng. Mặc dù thực tế hiện nay do nhu cầu tiếp cận vốn vay với lãi suất ưu đãi từ các quỹ BVMT khá lớn nên việc chủ động tiếp cận khách hàng của nhiều quỹ còn hạn chế, tuy nhiên, trước yêu cầu phát triển lành mạnh và bền vững thì quá trình tiếp cận khách hàng sẽ là tất yếu [7], [8], [9], [10], [11].

Trong khi đó, mục đích chính của việc thu thập thông tin khách hàng là nhằm phục vụ việc thẩm định toàn diện khách hàng theo các điều kiện cho vay của quỹ BVMT. Bên cạnh đó, việc thu thập thông tin cũng góp phần thực hiện công tác phân tích rủi ro và quản lý rủi ro tín dụng của Quỹ.

Các công việc chính của khâu đầu tiên này bao gồm:

- Tiếp cận khách hàng;
- Tiếp nhận hồ sơ khách hàng;
- Đánh giá sơ bộ hồ sơ khách hàng.

### **3.2. NỘI DUNG TIẾP CẬN, THU THẬP THÔNG TIN KHÁCH HÀNG**

#### **3.2.1. Tiếp cận khách hàng**

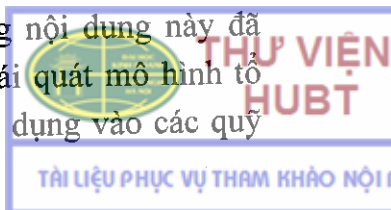
CBTD có thể thông qua các kênh liên quan đến quản lý và bảo vệ môi trường ở cấp địa phương và trung ương (Bộ Tài nguyên- Môi trường, Sở Tài nguyên- Môi trường ở địa phương, các cơ quan cấp phép đầu tư...).

Bước	Nội dung thực hiện	Đơn vị/ người thực hiện
5	Ký kết Hợp đồng vay vốn	Giám đốc/ Phó Giám đốc
6	Giải ngân	CBTD và cán bộ kế toán
7	Kiểm tra và giám sát sau giải ngân	CBTD và cán bộ quản lý rủi ro
8	Thu hồi nợ vay và thanh lý hợp đồng	CBTD, cán bộ quản lý rủi ro và cán bộ Phòng Kế toán
9	Lưu hồ sơ	CBTD, cán bộ Phòng Kế toán, cán bộ Phòng Quản lý rủi ro

Nguồn: Minh họa của tác giả.

## TÓM TẮT CHƯƠNG 2

Định hướng kiểm soát rủi ro, đảm bảo an toàn, cân đối thu-chi, phát triển bền vững trong hoạt động cho vay của quỹ BVMT là yêu cầu được thực hiện thông qua nhiều giải pháp, trong đó đặc biệt quan trọng là thiết lập mô hình tổ chức, phân định trách nhiệm và quyền hạn, tổ chức quy trình nghiệp vụ. Những nội dung này đã được đề cập trong chương 2 nhằm mục tiêu khái quát mô hình tổ chức hoạt động tín dụng, làm cơ sở cho việc áp dụng vào các quỹ BVMT đang hoạt động ở Việt Nam.



+ Hướng dẫn khách hàng cung cấp các hồ sơ vay vốn theo yêu cầu của Quỹ;

+ Thực hiện kiểm tra tính đầy đủ, chân thực, hợp lệ và thống nhất đối với hồ sơ vay vốn của khách hàng;

+ Thông báo ngay cho khách hàng để điều chỉnh, bổ sung hồ sơ nếu chưa đủ hoặc chưa bảo đảm sự chân thực, hợp lệ, hợp pháp và thống nhất;

+ Lập hồ sơ vay vốn, danh mục hồ sơ vay vốn ghi rõ: tên, địa chỉ của khách hàng và các thông tin cơ bản cần thiết khác.

- CBTD tiếp nhận hồ sơ phải đảm bảo nguyên tắc sau:

+ Các loại giấy tờ theo quy định là bản chính thì phải nhận bản chính.

+ Các loại giấy tờ theo quy định là bản sao công chứng thì phải nhận bản sao công chứng.

+ Các loại giấy tờ theo quy định chỉ cần bản sao thì phải đối chiếu với bản gốc và phải ký xác nhận.

+ Lập Phiếu giao nhận hồ sơ.

- Thời điểm được coi là nhận đủ hồ sơ cho vay là từ ngày khách hàng cung cấp hồ sơ cuối cùng theo yêu cầu của Quỹ:

+ Nếu hồ sơ của khách hàng không đảm bảo các yêu cầu hoặc không thuộc phạm vi cho vay của Quỹ, CBTD gửi công văn từ chối nhận hồ sơ sau khi có phê duyệt của lãnh đạo.

+ Nếu khách hàng chưa đáp ứng được các điều kiện cấp tín dụng, nhưng có khả năng tiếp tục hoàn thiện cho phù hợp với quy định của Quỹ và pháp luật, thì CBTD thông báo bổ sung, hoàn thiện.

### **3.2.3. Đánh giá sơ bộ hồ sơ vay vốn**

Trên cơ sở các hồ sơ, thông tin do khách hàng cung cấp và các thông tin thu thập được từ các nguồn khác, CBTD đánh giá sơ bộ về khả năng đáp ứng các điều kiện cấp tín dụng để báo cáo với

Phòng Tín dụng có thể thống nhất và đề nghị tổ chức Hội nghị khách hàng hàng năm tạo cơ hội để quỹ BVMT thực hiện việc tiếp cận chủ động khách hàng.

CBTD cần chuẩn bị tài liệu về hoạt động cho vay đối với các dự án thuộc lĩnh vực bảo vệ môi trường được quy định trong chính sách tín dụng để thực hiện tiếp cận khách hàng một cách chủ động.

CBTD cần thu thập các thông tin cơ bản trong quá trình tiếp cận khách hàng:

- Thông tin về khách hàng: tên, địa chỉ, điện thoại liên lạc, đặc điểm chủ sở hữu và đội ngũ quản lý.
- Ngành nghề sản xuất kinh doanh chính, quy mô hoạt động, tình hình quan hệ với các TCTD đang vay vốn (nếu có).
- Thông tin về định hướng tham gia các hoạt động bảo vệ môi trường của khách hàng.
- Năng lực, định hướng, phương thức sản xuất kinh doanh.
- Tình hình tài chính, tình hình kinh doanh hiện tại và các năm trước quy mô, vị thế của khách hàng.
- Nhu cầu và khả năng dự kiến sử dụng sản phẩm, dịch vụ của quỹ BVMT.

CBTD có thể trao đổi và hướng dẫn khách hàng chuẩn bị hồ sơ trong trường hợp khách hàng có nhu cầu:

- Hướng dẫn, giải thích đầy đủ, rõ ràng cho khách hàng về điều kiện vay vốn, thủ tục và hồ sơ vay vốn.
- Tùy theo nhu cầu vay vốn cụ thể của khách hàng, CBTD căn cứ vào quy định và quy chế cho vay và yêu cầu của từng loại cho vay để hướng dẫn khách hàng vay vốn lập hồ sơ vay vốn.

### **3.2.2. Tiếp nhận hồ sơ khách hàng**

- Danh mục hồ sơ vay vốn được thực hiện theo quy định.
- CBTD có trách nhiệm thực hiện:

nước ngoài).

4. Quyết định bổ nhiệm và bản sao chứng minh thư của người đại diện.

*Các giấy tờ thuộc hồ sơ tài chính:*

1. Báo cáo tài chính trong 03 năm gần nhất (nếu có). Đối với các dự án có mức vay lớn (ví dụ từ 5 tỷ trở lên) yêu cầu báo cáo tài chính phải được kiểm toán.

2. Phương án sản xuất kinh doanh của Chủ đầu tư (tương ứng với thời gian vay)

*Các giấy tờ thuộc hồ sơ đảm bảo tiền vay.*

### 3.3.2. Giấy đề nghị vay vốn

Mỗi quỹ BVMT có thể có các quy định riêng về giấy đề nghị vay vốn, trong tài liệu này tác giả giới thiệu mẫu có thể áp dụng với các thông tin cơ bản cần có.

#### *Hộp 3.1. Mẫu Giấy đề nghị vay vốn.*

### GIẤY ĐỀ NGHỊ VAY VỐN

**Kính gửi : QUỸ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG .....**

Tôi, người ký tên dưới đây, đại diện Bên đề nghị vay vốn xin gửi lời chào trân trọng tới Quỹ Bảo vệ môi trường.... Sau khi nghiên cứu thông báo về hỗ trợ tài chính của Quý, xuất phát từ nhu cầu về vốn để đầu tư bảo vệ môi trường, chúng tôi gửi tới Quý Quỹ lời đề nghị được nhận hỗ trợ tài chính từ Quý theo hình thức Vay vốn với lãi suất ưu đãi.

Số tiền đề nghị vay:

Bằng chữ :

Mục đích sử dụng tiền vay:

Thời hạn vay:

Đảm bảo tiền vay bằng: (thế chấp tài sản hay bảo lãnh của bên thứ ba)

lãnh đạo Phòng Tín dụng:

+ Xem xét mục đích đề nghị cấp tín dụng của khách hàng. Đối chiếu nhu cầu đề nghị cấp tín dụng với đối tượng cho vay trong chính sách tín dụng.

+ Thời hạn hoạt động còn lại của doanh nghiệp (nếu có) so với thời hạn đề nghị cấp tín dụng.

+ Quyền hạn, trách nhiệm của người đại diện tham gia ký kết các văn bản, tài liệu, đề nghị/ thoả thuận với Quỹ.

+ Kiểm tra sơ lược khả năng đáp ứng các điều kiện về tài sản bảo đảm.

+ Kiểm tra, đối chiếu thông tin bổ sung từ: Cơ sở dữ liệu hiện có, từ CIC, thông tin thị trường....

- CBTD có thể thực hiện mời khách hàng đến làm việc về các nội dung của hồ sơ đã gửi. Quá trình làm việc cần được lập thành biên bản để ghi lại các kết quả trao đổi về danh mục và nội dung hồ sơ.

- CBTD lập báo cáo tóm tắt kết quả kiểm tra sơ bộ, báo cáo lên Trưởng phòng Tín dụng và đề xuất bước tiếp theo (thẩm định chi tiết).

### **3.3. MINH HOẠ HỒ SƠ KHÁCH HÀNG**

#### **3.3.1. Danh mục hồ sơ**

Các giấy tờ chủ đầu tư/ khách hàng cần chuẩn bị [12]:

1. Giấy đề nghị vay vốn;
2. Dự án vay vốn đầu tư bảo vệ môi trường đã phê duyệt.

Các tài liệu đi kèm:

*Các giấy tờ thuộc hồ sơ pháp lý:*

1. Quyết định thành lập hoặc giấy phép/ đăng ký kinh doanh.
2. Điều lệ hoạt động.
3. Giấy phép đầu tư (đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư



- Do cơ quan phê duyệt:

## 2.2. Vốn đầu tư

- Tổng mức đầu tư được phê duyệt:
- Cơ cấu và nguồn vốn đầu tư:

## 3. Phương án sử dụng vốn vay

(Đề nghị ghi rõ tên hạng mục, khối lượng xây dựng, thiết bị cho từng hạng mục công việc thực hiện trong dự án theo dự toán được duyệt)

TT	Hạng mục công việc thực hiện	Vốn vay	Vốn đối ứng	Thời điểm bắt đầu	Thời điểm hoàn thành
1					
....					
Cộng					

## 4. Phương án trả nợ

### 4.1. Các nguồn thu nhập của đơn vị?

### 4.2. Nguồn vốn trả nợ, cơ sở hình thành nguồn trả nợ?

### 4.3. Lịch biểu trả nợ (xây dựng phù hợp với thời gian vay)

- Thời gian ân hạn? Lý do?
- Kỳ hạn trả nợ gốc ?
- Kỳ hạn trả lãi?

## 5. Đảm bảo tiền vay

### 5.1. Phương thức đảm bảo tiền vay: Thế chấp hay bảo lãnh?

### 5.2. Mô tả Tài sản thế chấp (của chủ đầu tư hoặc bảo lãnh bằng thế chấp tài sản) gồm các nội dung cơ bản:

- Tên, tính năng, tác dụng, cấu tạo, xuất xứ của tài sản.
- Hiện trạng: Nơi hiện diện và tình hình sử dụng, mức độ



*Nghiệp vụ tín dụng của các quỹ bảo vệ môi trường ở Việt Nam*

Dưới đây, Tôi xin gửi đến Quý các thông tin và giấy tờ liên quan tới đề nghị vay vốn để Quý xem xét cho vay số tiền trên với lãi suất ưu đãi.

**1. Thông tin về Bên đề nghị cho vay vốn lãi suất ưu đãi**

Tên Bên đề nghị vay:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

Email:

Quyết định thành lập số:

Đăng ký kinh doanh số:

do (cơ quan cấp)

ngày cấp

Ngành nghề kinh doanh:

Số tài khoản:

Mã số thuế:

Đại diện Bên đề nghị vay:

Chức vụ:

CMND số:

nơi cấp

ngày cấp

**2. Tóm tắt dự án đề nghị được vay vốn với lãi suất ưu đãi**

**2.1. Nội dung dự án**

- Tên dự án
- Lý do thực hiện dự án:
- Mục tiêu của dự án:
- Địa điểm đầu tư:
- Tiến độ thực hiện dự án:
- Hình thức đầu tư:
- Quy mô dự án:
- Mô tả công nghệ ứng dụng:
- Hiệu quả dự án:
- Quyết định phê duyệt số:

ngày          tháng          năm



**tục trước khi đầu tư dự án vay vốn tại Quỹ BVMT...:**

+ Số dự án:

+ Tổng giá trị:

**7. Quan hệ tín dụng đối với các ngân hàng và tổ chức tín dụng đến thời điểm hiện tại:**

- Tên các tổ chức tín dụng có quan hệ:

Dư nợ ngắn hạn:

+ Trong nước: Trong đó nợ quá hạn:

+ Ngoài nước: Trong đó nợ quá hạn:

Dư nợ trung và dài hạn:

+ Trong nước: Trong đó nợ quá hạn:

+ Ngoài nước: Trong đó nợ quá hạn:

Dư nợ khác:

Dư nợ cho vay đang được khoan:

Dư nợ các khoản nợ chờ xử lý:

**8. Đánh giá tính ổn định (dự kiến những thay đổi lớn về pháp nhân, hoạt động kinh doanh...).**

**9. Các cam kết**

Bên đề nghị vay vốn khẳng định và cam kết:

a. Hồ sơ vay vốn được xây dựng hoàn toàn dựa trên các thông tin, tài liệu hiện có của đơn vị và:

- Phương án sử dụng vốn vay phù hợp với dự án được duyệt, khả năng quản lí, triển khai thực hiện dự án của chúng tôi;

- Phương án trả nợ vốn vay này phù hợp với khả năng tài chính, quản lí để triển khai thực hiện dự án của chúng tôi;

- Tài sản đảm bảo tiền vay thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp (hoặc bên bảo lãnh), tài sản được định đoạt mà không chịu sự ràng buộc của bất cứ bên nào; tài sản được phép giao dịch không

khấu hao của tài sản.

- Tình trạng pháp lý của tài sản.

- Giá trị của tài sản (giá gốc, giá hiện tại, cơ sở định giá...).

- Chú ý: Liệt kê và gửi kèm Hồ sơ vay vốn bản copy các tài liệu liên quan đến Tài sản thế chấp đơn vị hiện có (Hợp đồng mua bán, thanh lý hợp đồng, hóa đơn, giấy đăng ký, tài liệu kỹ thuật...). Trường hợp được bên thứ ba bảo lãnh vay vốn yêu cầu có xác nhận của Bên bảo lãnh.

**6. Các thông tin về Chủ đầu tư/ khách hàng** (đơn vị vay vốn lựa chọn thông tin phù hợp để kê khai trong nội dung này)

**- Chủ tịch Hội đồng quản trị/Hội đồng thành viên**

Họ và tên:

Năm sinh:

Trình độ chuyên môn:

Năm tốt nghiệp:

Thời gian công tác và trình độ quản lý:

**- Tổng Giám đốc/Giám đốc**

Họ và tên:

Năm sinh:

Trình độ chuyên môn:

Năm tốt nghiệp:

Thời gian công tác và kinh nghiệm quản lý:

**- Kế toán trưởng/Phụ trách tài chính**

Họ và tên:

Năm sinh:

Trình độ chuyên môn:

Năm tốt nghiệp: PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI

Thời gian công tác và kinh nghiệm quản lý:

**- Cơ cấu tổ chức**

+ Các phòng ban hiện có:

+ Tổng số lao động: .....

+ Lao động trực tiếp:.....

+ Lao động gián tiếp:.....

**- Các dự án đầu tư đã thực hiện trong vòng 5 năm liên**

#### **4. KỸ THUẬT PHÒNG VẤN KHÁCH HÀNG**

Phòng vấn khách hàng một cách hiệu quả trong quá trình thu thập thông tin, kiểm tra giám sát khách hàng đòi hỏi sự chuẩn bị hiệu quả về mục tiêu, phối hợp các kỹ thuật phỏng vấn. Phụ lục 4 giới thiệu nội dung về phỏng vấn khách hàng trong hoạt động tín dụng của quỹ BVMT làm cơ sở tham khảo cho các bộ tín dụng, cán bộ quản lý rủi ro tham khảo trong quá trình tác nghiệp.

#### **TÓM TẮT CHƯƠNG 3**

Thông tin về khách hàng và thông tin bổ sung phục vụ cho quá trình thẩm định cho vay của các quỹ BVMT cũng như quản lý khoản vay sau này có ý nghĩa quyết định tới chất lượng khoản vay sau này. Vì vậy việc tiếp cận và thu thập thông tin khách hàng cần được tổ chức một cách có hệ thống và chuyên nghiệp là yêu cầu tất yếu. Nội dung chương 3 đã giới thiệu các vấn đề cơ bản nhằm thực hiện cho các yêu cầu trên.



hạn chế trên thị trường, được pháp luật cho phép hoặc không bị cấm mua, bán, tặng, cho, chuyển đổi, chuyển nhượng, cầm cố thế chấp, bảo lãnh và các giao dịch khác; tài sản không có tranh chấp về quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng; tài sản đảm bảo chưa cầm cố, thế chấp, bảo lãnh hoặc làm vật đảm bảo để thực hiện các nghĩa vụ cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào; tài sản đã được mua bảo hiểm (đối với tài sản mà pháp luật quy định bắt buộc phải mua bảo hiểm);

- Chịu trách nhiệm về sự chính xác và trung thực của Hồ sơ vay vốn; tạo điều kiện để Quỹ kiểm tra, giám sát trong quá trình thẩm định vay vốn và bổ sung tài liệu liên quan khi Quỹ yêu cầu.

b. Khi đã được Quỹ quyết định cho vay:

- Chấp nhận các quy định về cho vay với lãi suất ưu đãi của Quỹ BVMT.

- Sử dụng vốn vay đúng mục đích, có hiệu quả.

- Trả nợ gốc tiền vay và lãi tiền vay đầy đủ, đúng hạn.

- Mua bảo hiểm tài sản hình thành từ vốn vay, Tài sản thế chấp theo yêu cầu của pháp luật hoặc khi Quỹ yêu cầu.

- Tạo điều kiện để Quỹ kiểm tra việc sử dụng vốn vay, tài sản đảm bảo vốn vay.

Chịu trách nhiệm cung cấp các tài liệu liên quan cho Quỹ khi có yêu cầu và chịu trách nhiệm về sự chính xác và trung thực của các tài liệu cung cấp.

Đề nghị Quỹ BVMT.... xem xét đề nghị của chúng tôi và thông báo cho chúng tôi biết quyết định của Quỹ.

Xin chân thành cảm ơn ./.

....., ngày.....tháng.....năm

**ĐẠI DIỆN BÊN ĐỀ NGHỊ VAY**

## CHƯƠNG 4

### THẨM ĐỊNH KHÁCH HÀNG

#### 4.1. GIỚI THIỆU THẨM ĐỊNH KHÁCH HÀNG

##### 4.1.1. Mục đích

Thẩm định khách hàng của quỹ BVMT được thực hiện nhằm các mục tiêu:

- Xác định, đánh giá mức độ đáp ứng các điều kiện vay vốn của khách hàng, đảm bảo việc cho vay phù hợp với các quy định của quỹ BVMT.

- Xác định các chỉ tiêu chính của hợp đồng vay vốn (trong trường hợp cho vay): mức cho vay, thời hạn cho vay, phương án giải ngân và thu nợ...

- Xác định các biện pháp giám sát, quản lý rủi ro đối với khoản vay trong tương lai.

##### 4.1.2. Tóm tắt các nội dung và quy trình thực hiện thẩm định khách hàng

Bước	Nội dung thực hiện	Người thực hiện
1	Lập báo cáo thẩm định lần 1	
1.1	Thẩm định tư cách pháp lý	CBTD/cán bộ QLRR
1.2	Thẩm định năng lực kinh doanh	CBTD/cán bộ QLRR
1.3	Thẩm định năng lực tài chính	CBTD/cán bộ QLRR
1.4	Thẩm định dự án	CBTD/cán bộ QLRR
1.5	Thẩm định bảo đảm tiền vay	CBTD/cán bộ QLRR
1.6	Báo cáo thẩm định lần 1	CBTD/cán bộ QLRR
2	Thẩm định thực tế	CBTD/cán bộ QLRR
2.1	Kế hoạch kiểm tra thực tế khách hàng	CBTD/cán bộ QLRR

2.2	Kiểm tra thực tế hoạt động khách hàng	CBTD/cán bộ QLRR
2.3	Lập báo cáo thẩm định thực tế	CBTD/cán bộ QLRR
3	<b>Lập báo cáo thẩm định cuối cùng/ chính thức</b>	CBTD/cán bộ QLRR

## 4.2. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH KHÁCH HÀNG

Chi tiết nội dung thẩm định khách hàng được đề cập trong phụ lục kèm theo tài liệu này. CBTD, cán bộ quản lý rủi ro tham gia thẩm định khách hàng được gọi chung là cán bộ thẩm định. Những nội dung chính bao gồm [8], [12]:

### 4.2.1. Thẩm định tư cách pháp lý

Để thẩm định tư cách pháp lý, cán bộ phân tích cần thực hiện việc đầu tiên là phân loại khách hàng:

- Doanh nghiệp theo mô hình công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần;
- Cá nhân và chủ doanh nghiệp tư nhân;
- Đại diện của hộ gia đình;
- Đại diện của tổ hợp tác;
- Thành viên hợp danh của công ty hợp danh.

Đối với các khách hàng cần thẩm định năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự (*Cá nhân và chủ doanh nghiệp tư nhân; Đại diện của hộ gia đình; Đại diện của tổ hợp tác; Thành viên hợp danh của công ty hợp danh*), cán bộ thẩm định tập trung xem xét các yêu cầu chi tiết theo quy định của pháp luật:

- Đánh giá thực tế khách hàng và các hồ sơ nhân thân của khách hàng.
- Kiểm tra tính khớp đúng giữa các thông tin trên các hồ sơ nhân thân.





Đối với doanh nghiệp (công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần) thì bên cạnh việc xem xét tư cách pháp nhân cần xem xét thêm về đội ngũ lãnh đạo.

Một số nội dung chính cần chú ý trong quá trình thẩm định tư cách pháp lý của khách hàng là doanh nghiệp:

- Việc thành lập và hoạt động theo đúng quy định pháp luật và quy định nội bộ của doanh nghiệp.

- Điều lệ, quy chế tổ chức của khách hàng cần thể hiện rõ về phương thức tổ chức, quản trị, điều hành.

- Giấy phép đầu tư, chứng nhận đăng ký kinh doanh, giấy phép hành nghề cần đảm bảo còn hiệu lực trong thời hạn cho vay.

- Đơn vị hạch toán phụ thuộc cần có giấy uỷ quyền vay vốn.

- Năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự của người đại diện doanh nghiệp. Thẩm quyền của người đại diện này phải được chứng minh đầy đủ bằng các văn bản nội bộ/ quy định của pháp luật liên quan.

- Tư cách pháp lý của người chủ sở hữu doanh nghiệp.

#### **4.2.2. Thẩm định năng lực kinh doanh**

Mục tiêu là nhằm xác định lĩnh vực kinh doanh có phù hợp với tình hình hiện tại và tương lai, khả năng phát triển thị trường và khả năng cạnh tranh từ đó đánh giá khả năng tồn tại và phát triển của khách hàng để có quyết định cho việc cấp tín dụng một cách chính xác.

Cán bộ tín dụng cần thực hiện các nội dung sau:

- Thẩm định lĩnh vực kinh doanh, vị thế của khách hàng trong lĩnh vực kinh doanh.

- Sản phẩm/ dịch vụ mà khách hàng cung cấp; các lợi thế cạnh tranh, so sánh với các sản phẩm/dịch vụ tương tự.

- Phân tích các thức ứng phó với đối thủ cạnh tranh.

- Thị trường đầu vào: Tính ổn định của thị trường đầu vào.
- Hoạt động sản xuất, công nghệ (nếu có: địa điểm sản xuất; thiết bị công nghệ sử dụng; công suất và kế hoạch sản xuất...)
- Hoạt động bán hàng, tiêu thụ sản phẩm: Thị trường đầu ra, các khách hàng lớn, truyền thống; phương thức phân phối, mạng lưới tiêu thụ...
- Quản lý điều hành: Mô hình tổ chức kinh doanh; đội ngũ nhân sự.
- Phân tích các yếu tố khác có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của khách hàng (nếu có) như tỷ giá, pháp luật, chính sách thuế; khả năng tác động đến môi trường, xã hội...
- Đánh giá nguy cơ rủi ro trong sản xuất kinh doanh.

#### **4.2.3. Thẩm định năng lực tài chính**

Mục tiêu: Nhằm xem xét khả năng tài chính thực tế của khách hàng để đánh giá khả năng trả nợ khi thực hiện khoản vay.

Năng lực tài chính được cán bộ thẩm định dựa trên các hồ sơ tài chính thu thập được của khách hàng và kết hợp với thẩm định, đánh giá thực tế.

Cán bộ tín dụng cũng cần phải kiểm tra tình hình quan hệ tín dụng của khách hàng hiện có thông qua Trung tâm Thông tin tín dụng của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (CIC).

Chi tiết thẩm định năng lực tài chính của khách hàng, chủ đầu tư được đề cập ở Phụ lục 1.

#### **4.2.4. Thẩm định dự án**

Thẩm định dự án vay vốn được đề cập ở Phụ lục 2.

Các nội dung chính bao gồm:

- Thẩm định khả năng đáp ứng các tiêu chí đặc thù liên quan đến bảo vệ môi trường theo quy định của quỹ BVMT.
- Thẩm định mục đích vay vốn.

#### 4.2.5. Thẩm định các biện pháp bảo đảm tiền vay

Việc thẩm định các biện pháp bảo đảm tiền vay áp dụng cho các đối tượng khách hàng có dùng bảo đảm vay tại quỹ BVMT (chi tiết nội dung xem chương 5 tiếp theo). Mục tiêu chính là nhằm xác định biện pháp bảo đảm tiền vay và xác định tài sản có đủ điều kiện nhận làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Các nội dung chính khi thẩm định bảo đảm tiền vay:

- Xác định tính hợp pháp, hợp lệ của tài sản và quyền sở hữu (hoặc quyền sử dụng đối với đất) của bên bảo đảm.

- Xác định loại tài sản, chất lượng, giá trị tài sản và khả năng phát mại tài sản; giá trị cho vay tối đa dựa trên định giá tài sản bảo đảm của bên bảo đảm.

- Xác định phương thức quản lý tài sản bảo đảm cho phù hợp với đặc điểm của tài sản, khả năng quản lý của quỹ BVMT và của bên bảo đảm.

#### 4.2.6. Lập báo cáo thẩm định

CBTD/ cán bộ QLRR lập báo cáo thẩm định theo Mẫu báo cáo quy định của mỗi quỹ BVMT. Nội dung báo cáo thẩm định là những đánh giá khách quan và phù hợp (dựa trên nguồn dữ liệu đáng tin cậy và phương pháp phân tích phù hợp) về khách hàng kèm theo những đề xuất liên quan đến việc thẩm định bổ sung, ra quyết định cho vay, quản lý khoản vay... Với đặc thù của dự án bảo vệ môi trường, nội dung báo cáo cũng thể hiện rõ yêu cầu này.

*Hộp 4.1. Ví dụ về báo cáo thẩm định của quỹ BVMT.*

### **BÁO CÁO THẨM ĐỊNH DỰ ÁN VAY VỐN**

**A. TÓM TẮT ĐỀ XUẤT CỦA KHÁCH HÀNG VÀ PHÒNG TÍN DỤNG**

**I. Về Chủ đầu tư:**

1. Tên Chủ đầu tư:

- Thẩm định sự thiết thực của việc đầu tư, sự hợp lý của quy mô đầu tư, cơ cấu sản phẩm.

- Thẩm định các yếu tố đầu vào.

- Thị trường đầu ra và phương thức tiêu thụ, mạng lưới phân phối: Đánh giá khả năng tiêu thụ theo dự án đầu tư có khả thi và hiệu quả.

- Đánh giá các nội dung về phương diện kỹ thuật của dự án đầu tư: Đánh giá các yếu tố kỹ thuật như địa điểm xây dựng, quy mô sản xuất, thiết bị công nghệ, quy mô giải pháp xây dựng.

- Đánh giá về phương diện tổ chức, quản lý thực hiện dự án: Thẩm định kinh nghiệm, trình độ ban quản lý dự án, nguồn nhân lực của dự án có đảm bảo điều hành và vận hành dự án hiệu quả.

- Đánh giá về tổng mức đầu tư:

+ Tổng vốn đầu tư của dự án cần được tính toán hợp lý.

+ Tổng vốn đầu tư cần tính đủ các khoản cần thiết, các yếu tố làm tăng chi phí do trượt giá, phát sinh thêm khối lượng, dự phòng việc thay đổi tỷ giá ngoại tệ nếu dự án có sử dụng ngoại tệ...

- Tiến độ thực hiện của dự án đầu tư, tiến độ góp vốn: Việc xác định tiến độ thực hiện, tiến độ góp vốn, nhu cầu vốn làm cơ sở cho việc dự kiến tiến độ giải ngân, tính toán lãi vay trong thời gian thi công và xác định thời gian vay trả.

- Đánh giá hiệu quả tài chính của dự án: Thẩm định khả năng trả nợ của dự án, đánh giá các chỉ số hiệu quả của dự án, phân tích độ nhạy của dự án đầu tư nhằm đánh giá hiệu quả tài chính.

- Các rủi ro liên quan đến việc thực hiện dự án đầu tư: Đối với mỗi dự án có thể phát sinh những rủi ro khác nhau. Tùy tình hình thực tế, cán bộ thẩm định đánh giá các rủi ro khác nhau theo những dự án khác nhau như rủi ro về tiến độ thực hiện, rủi ro về thị trường, rủi ro môi trường xã hội, rủi ro kinh tế vĩ mô, rủi ro liên quan đến đặc thù của dự án.

- Trụ sở chính:

- Điện thoại:

Fax:

2. Đại diện Chủ đầu tư:

CMND số ..... do Công an ..... cấp ngày .....

3. Vốn điều lệ: ..... (Bằng chữ).....

4. Tài khoản giao dịch số: ..... tại .....

5. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: số .... do .... cấp ngày ..... và đăng ký lại lần ..... ngày .....

6. Ngành nghề kinh doanh: .....

## II. Về dự án:

1. Tên dự án: .....

2. Chủ đầu tư: .....

3. Loại hình dự án: .....

4. Địa điểm đầu tư: .....

5. Tổng vốn đầu tư: ..... (Bằng chữ)

6. Hình thức đầu tư:.....

7. Quy mô/Công suất:

## III. Nhu cầu vay của Chủ đầu tư

1. Số tiền đề nghị vay tại Quỹ .....(Bằng chữ)

2. Thời gian vay: ..... năm. Trong đó thời gian ân hạn:

3. Lãi suất vay:..... năm.

4. Mục đích:....

5. Đảm bảo tiền vay: .....

6. Phương án trả nợ: .....

## IV. Đề xuất của Phòng Tín dụng

Đánh giá một cách tổng thể dựa trên sự phân tích năng lực hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, địa điểm đầu tư dự án, khả

năng đầu ra khi dự án đưa vào khai thác vận hành, hiệu quả kinh tế, tài chính của Dự án; Phòng Tín dụng kính trình Hội đồng tín dụng, Giám đốc Quỹ Bảo vệ Môi trường..... xem xét:

**1. Trường hợp không chấp thuận cho vay:**

Dự án”.....” của Công ty..... không đủ điều kiện để cho vay với lãi suất ưu đãi từ Quỹ bảo vệ môi trường.....

**Lý do:**.....

**2. Trường hợp chấp thuận cho vay**

Đồng ý chấp thuận tài trợ cho Dự án với nội dung cụ thể như sau:

- 2.1. Bên vay:
- 2.2. Số tiền cho vay tối đa:
- 2.3. Hình thức cho vay:
- 2.4. Đối tượng cho vay:
- 2.5. Thời hạn cho vay:
- 2.6. Loại tiền nhận nợ vay:
- 2.7. Lãi suất cho vay:
- 2.8. Thời gian rút vốn:
- 2.9. Phương thức hoàn trả:
  - 2.9.1. Hoàn trả gốc:
  - 2.9.2. Hoàn trả lãi:
- 2.10. Biện pháp Bảo đảm tiền vay:
- 2.11. Phương thức giải ngân:
- 2.12. Điều kiện cho vay:

**B. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH CHỦ ĐẦU TƯ**

**I. Hồ sơ Chủ đầu tư cung cấp bao gồm:**

**1. Hồ sơ pháp lý:**

.....



**2. Hồ sơ tài chính:**

.....

**3. Hồ sơ dự án:**

.....

**4. Hồ sơ đảm bảo tiền vay:**

.....

**5. Các giấy tờ khác có liên quan**

.....

**Kết luận:**

.....

**II. Thẩm định Chủ đầu tư vay vốn**

**1. Tư cách và năng lực pháp lý, năng lực điều hành và quản lý SXKD của chủ đầu tư vay vốn**

- Đánh giá về lịch sử hoạt động của khách hàng:
- Đánh giá về tư cách và năng lực pháp lý:
- Đánh giá về mô hình tổ chức và bố trí lao động:
- Đánh giá về năng lực quản trị điều hành:

**2. Đánh giá hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư vay vốn**

- Đánh giá năng lực sản xuất:

Đánh giá khả năng cung cấp nguyên vật liệu và các yếu tố đầu vào:

- Đánh giá phương thức tiêu thụ và mạng lưới phân phối:

**3. Phân tích hoạt động, triển vọng của chủ đầu tư (SWOT)**

- Điểm mạnh
- Điểm yếu
- Cơ hội
- Thách thức



#### **4. Thẩm định khả năng tài chính của Chủ đầu tư**

- Nguồn vốn chủ sở hữu
- Kết quả sản xuất kinh doanh
- Tình hình công nợ
- Phân tích các hệ số tài chính

Chi tiêu	Năm 20...	Năm 20...	Năm 20...
1. Doanh thu thuần			
2. Giá vốn hàng bán			
3. Doanh thu tài chính			
4. Chi phí tài chính			
5. Chi phí quản lý kinh doanh			
6. Chi phí bán hàng			
7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh			
8. Thu nhập khác			
9. Chi phí khác			
10. Lợi nhuận khác			
11. Tổng lợi nhuận kế toán			
12. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại			
13. Tổng lợi nhuận chịu thuế thu nhập			
14. Thuế thu nhập			
15. Lợi nhuận sau thuế			
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu			



**Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản**

Chỉ tiêu	Năm 20...	Năm 20...
<b>Khả năng thanh toán</b>		
Khả năng thanh toán chung		
Khả năng thanh toán ngắn hạn		
Khả năng thanh toán nhanh		
Khả năng thanh toán tức thì		
<b>Cơ cấu tài chính</b>		
Hệ số nợ		
Nợ dài hạn / Vốn chủ sở hữu		
Tài sản dài hạn/ Vốn chủ sở hữu		
<b>Hiệu quả hoạt động</b>		
Số vòng luân chuyển hàng dự trữ		
Số ngày dự trữ bình quân		
Số vòng thu được từ các khoản phải thu		
Số ngày trung bình thu được các khoản phải thu		
Số vòng quay Tài sản ngắn hạn		
Số vòng quay Tài sản		
<b>Hiệu quả sinh lời</b>		
ROS		
ROA		
ROE		

**Kết luận về tình hình tài chính của Chủ đầu tư**

Thứ nhất: Khái quát tình hình tài chính của Chủ đầu tư.

Thứ hai: Về cơ cấu tài chính:

- Về cơ cấu tài sản:...
- Về cơ cấu nguồn vốn:...

Thứ ba: Về tình hình thanh toán và khả năng thanh toán.

Thứ tư: Về hiệu quả hoạt động và hiệu quả sinh lời.

### **5. Về quan hệ tín dụng của Chủ đầu tư vay vốn**

- Giao dịch với Quỹ:...
- Giao dịch với các tổ chức tín dụng:...

### **III. Thẩm định dự án đầu tư :**

1. Thẩm định mục tiêu của dự án:

1.1 Mục tiêu của dự án có phù hợp không.

1.2 Đánh giá sự cần thiết của dự án.

1.3 Đánh giá quan hệ cung cầu của dự án.

1.4 Những lợi ích dự án mang lại.

1.5 Đánh giá tổng thể các mục tiêu của dự án.

2. Thẩm định phương diện thị trường và khả năng tiêu thụ sản phẩm, dịch vụ đầu ra của dự án:

- Đánh giá tổng quan về nhu cầu sản phẩm của dự án.

- Thị trường mục tiêu và khả năng cạnh tranh của sản phẩm

dự án.

- Đánh giá, dự kiến khả năng tiêu thụ sản phẩm của dự án.

3. Thẩm định phương diện kỹ thuật của dự án

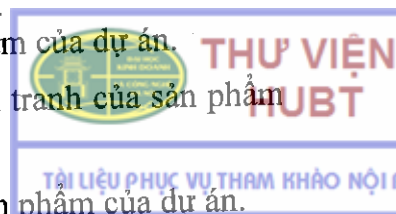
3.1 Địa điểm xây dựng dự án.

3.2 Quy mô công suất dự án.

3.3 Công nghệ và trang thiết bị dự án.

3.4 Đánh giá khả năng nguyên vật liệu và các yếu tố đầu vào.

3.5 Giải pháp đầu tư.



3.6 Tính hợp lý về tiến độ, kế hoạch thực hiện.

4. Thẩm định phương diện tổ chức quản trị dự án.

4.1 Hình thức kinh doanh.

4.2 Cơ chế điều hành.

4.3 Nhân sự.

5. Thẩm định phương diện tài chính dự án:

5.1 Xác định tổng mức đầu tư dự án.

- Vốn cố định.

- Vốn lưu động.

- Dự phòng.

5.2 Xác định nguồn vốn và đảm bảo nguồn vốn: Cơ sở Vốn tự có, vốn vay, vốn ngân sách.

5.3 Thẩm định chi phí, doanh thu, lợi nhuận hàng năm của dự án.

5.4 Thẩm định các chỉ tiêu tài chính dự án.

- Hiện giá thuần NPV.

- Tỷ suất thu hồi nội bộ IRR.

- Độ nhạy của dự án.

- Thời gian hoàn vốn đầu tư.

- Thời gian thu hồi vốn vay.

6. Thẩm định phương diện môi trường xã hội của dự án.

6.1 Phân tích lợi ích về môi trường, cơ sở xem xét cho vay về góc độ bảo vệ môi trường.

6.2 Phân tích các lợi ích kinh tế, xã hội khác.

7. Đánh giá, kết luận:

7.1. Đưa ra kết luận cuối cùng về dự án.

7.2. Đề xuất các nội dung liên quan.

**IV. Phương án bảo đảm tiền vay**

### **1. Trường hợp bảo đảm bằng tài sản**

- \* Thẩm định về tính pháp lý của tài sản đảm bảo.
- \* Thẩm định tính thị trường của tài sản.
- \* Thẩm định giá trị tài sản đảm bảo.

### **2. Trường hợp bảo đảm bằng hình thức bảo lãnh**

- \* Thẩm định năng lực của Đơn vị bảo lãnh.

**Kết luận về phương án bảo đảm tiền vay:....**

## **V. Đánh giá nguy cơ rủi ro tín dụng**

### **1. Một số nguy cơ rủi ro đối với khoản vay dự kiến**

- Nguy cơ rủi ro từ cơ chế, chính sách:
- Nguy cơ rủi ro từ thị trường, thanh toán:
- Nguy cơ rủi ro từ về cung cấp các yếu tố đầu vào:
- Nguy cơ rủi ro từ về kỹ thuật và vận hành:
- Nguy cơ rủi ro từ về tài chính:
- Nguy cơ rủi ro từ kinh tế vĩ mô, tỷ giá:
- Nguy cơ rủi ro từ cạnh tranh:
- Nguy cơ rủi ro từ khác.

### **2. Dự kiến một số biện pháp phòng ngừa, hạn chế tác động của các nguy cơ rủi ro**

- Được đề cập tương ứng với các nguy cơ rủi ro (nếu có) đề cập ở trên.

## **C. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH DỰ ÁN**

### **Đánh giá dự án vay vốn và khả năng trả nợ của Chủ đầu tư**

1. Đánh giá cơ sở pháp lý của dự án
2. Đánh giá phương án sử dụng vốn vay
3. Đánh giá phương án trả nợ
4. Đánh giá phương án bảo đảm tiền vay



5. Đánh giá khả năng hoàn trả vốn vay và khả năng xử lý tài sản đảm bảo tiền vay

### KẾT LUẬN:

- Chủ đầu tư có đủ tư cách pháp nhân, thành lập và hoạt động theo pháp luật hiện hành của Việt Nam hay không?

- Dự án có phù hợp với lĩnh vực ưu tiên, tiêu chí lựa chọn của Quỹ hay không? có mang tính cấp thiết hay không? Cơ sở pháp lý của dự án có đầy đủ và tuân thủ theo quy định của pháp luật hay chưa?

- Dự án đầu tư “.....” của Công ty..... có khả thi và có hiệu quả về kinh tế, xã hội và môi trường hay không?

- Tình hình kinh doanh của công ty có hiệu quả, có tài chính lành mạnh, có khả năng hoàn trả nợ hay không?

- Nhu cầu sử dụng vốn của công ty có hợp lý và phù hợp với tình hình hoạt động hiện tại của công ty hay không?

- Chủ đầu tư có tài sản đảm bảo hợp pháp, đảm bảo cho khoản vay theo quy định của Quỹ hay không?

### D. Ý KIẾN ĐỀ XUẤT CHO VAY HOẶC KHÔNG CHO VAY

#### I. Nếu đồng ý cho vay:

##### 1. Thông tin cơ bản về khoản vay dự kiến:

1.1. Chấp thuận cho Công ty ..... vay vốn với lãi suất ưu đãi tại quỹ BVMT để đầu tư cho dự án “...”. Lý do: .....

1.2. Số tiền chấp thuận cho vay là: .....(Bằng chữ).

1.3. Thời hạn vay: ..... năm

1.4. Thời gian ân hạn: ..... năm

1.5. Lãi suất cho vay: .....năm

1.6. Kỳ hạn trả nợ gốc và trả lãi tiền vay:

- Trả nợ gốc: ..... tháng.

- Trả lãi tiền vay: ..... tháng.

1.7. Phương thức bảo đảm tiền vay: .....

**2. Thông tin xác minh thêm trong thẩm định thực tế (nếu cần):**

(1). Xác minh thêm về tư cách pháp lý của Chủ đầu tư:

.....

(2). Xác minh thêm về lịch sử hình thành, tồn tại và phát triển của doanh nghiệp, tư cách của chủ doanh nghiệp

.....

(3). Xác minh thêm về thực lực tài chính của Chủ đầu tư

.....

(4). Xác minh thêm về kế hoạch sản xuất kinh doanh

.....

(5). Xác minh thêm về quan hệ tín dụng của Chủ đầu tư

.....

(6). Xác minh thêm về phương án sử dụng vốn vay

.....

(7). Xác minh thêm về phương án trả nợ

.....

(8). Xác minh thêm về phương án bảo đảm tiền vay

.....

(9). Xác minh thêm về khả năng hoàn trả vốn vay và xử lý tài sản đảm bảo tiền vay

.....

**II. Nếu từ chối cho vay**

Dự án”.....” của Công ty..... không đủ điều kiện để cho vay từ quỹ BVMT.

**Lý do:-**.....



.....

<b>Ý kiến của Lãnh đạo</b> (ký, ghi rõ họ tên)	<b>Trưởng phòng Tín dụng.....</b> (ký, ghi rõ họ tên)	<b>Cán bộ tín dụng</b> (ký, ghi rõ họ tên)
---	--	---

*Nguồn: Minh họa của tác giả.*

### 4.3. THẨM ĐỊNH THỰC TẾ

#### 4.3.1. Kế hoạch kiểm tra thực tế khách hàng

CBTD dự thảo kế hoạch (thời gian, địa điểm và nội dung...) để thực hiện kiểm tra trực tiếp khách hàng trình lãnh đạo phê duyệt.

Nội dung kiểm tra thực tế tập trung vào các thông tin theo yêu cầu thẩm định, trong đó lưu ý những nội dung cần làm rõ đã được xác định ở khâu thẩm định khách hàng nêu trên (phần “**Thông tin cần xác minh thêm trong thẩm định thực tế**”).

#### 4.3.2. Kiểm tra thực tế hoạt động khách hàng

CBTD thông tin và thống nhất về thời gian và nội dung làm việc (kiểm tra, thẩm định) tại địa điểm hoạt động của khách hàng, địa điểm dự kiến triển khai dự án đầu tư, địa điểm của tài sản đảm bảo hoặc thông tin về đảm bảo tiền vay...

#### 4.3.3. Lập báo cáo thẩm định thực tế

Sau khi kiểm tra thực tế, CBTD tiến hành lập báo cáo kết quả, trong đó tập trung trả lời và làm rõ các nội dung theo yêu cầu của báo cáo thẩm định nêu trên, ghi rõ đề xuất- kiến nghị sau khi kiểm tra, gặp gỡ trực tiếp khách hàng. Trên cơ sở đó, CBTD/ CBQLRR lập báo cáo thẩm định theo mẫu quy định của quỹ BVMT.

## TÓM TẮT CHƯƠNG 4

Thẩm định khách hàng là nội dung công việc cốt lõi của bất cứ tổ chức cho vay từ cho vay thương mại đến cho vay chính sách như các quỹ BVMT. Nội dung chương này cùng các phụ lục kèm



theo hướng dẫn chi tiết các thẩm định hồ sơ vay vốn của khách hàng thuộc lĩnh vực cho vay bảo vệ môi trường, góp phần thực hiện đầy đủ, có hệ thống và theo trình tự phù hợp, kết hợp thẩm định thông tin với kiểm tra thực tế. Kết quả thẩm định khách hàng định hướng quản lý rủi ro cũng được đề cập trong chương này.



**THƯ VIỆN  
HUBT**

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI

## CHƯƠNG 5

### THẨM ĐỊNH BẢO ĐẢM TIỀN VAY

#### 5.1. GIỚI THIỆU VỀ THẨM ĐỊNH BẢO ĐẢM TIỀN VAY

##### 5.1.1. Mục đích

Với tính chất của các giao dịch dân sự, quan hệ cho vay giữa quỹ BVMT với khách hàng hình thành nghĩa vụ và quyền lợi giữa các bên tham gia [15]. Bảo đảm tiền vay chính là công cụ thực thi trách nhiệm giữa các bên tham gia quan hệ dân sự, một công cụ quan trọng cho phòng ngừa rủi ro [8], [12]. Chương này hướng dẫn cán bộ thực hiện việc quy trình nghiệp vụ liên quan đến công tác thẩm định bảo đảm tiền vay. Mục đích chính của quy trình là nhằm lựa chọn được hình thức bảo đảm phù hợp nhất với khoản vay, khách hàng, chính sách tín dụng của quỹ BVMT.

##### 5.1.2. Mô tả tóm tắt nội dung quy trình

Thẩm định bảo đảm tiền vay là công việc không kém phần quan trọng so với bất cứ nội dung thẩm định nào khác nên được mỗi quỹ BVMT thực hiện một đầy đủ và chi tiết, đảm bảo phù hợp với những hình thức bảo đảm tiền vay.

Bước	Nội dung thực hiện	Người thực hiện
1	Lập báo cáo thẩm định bảo đảm tiền vay	
1.1	Kiểm tra hồ sơ bảo đảm tiền vay	CBTD/cán bộ QLRR
1.2	Thẩm định bảo đảm tiền vay	CBTD/cán bộ QLRR
1.3	Định giá bảo đảm tiền vay	CBTD/cán bộ QLRR
1.4	Lập báo cáo thẩm định bảo đảm tiền vay	CBTD/cán bộ QLRR
2	Dự thảo, ký kết hợp đồng bảo đảm tiền vay	CBTD/cán bộ QLRR

Bước	Nội dung thực hiện	Người thực hiện
3	Đăng ký hợp đồng giao dịch bảo đảm	CBTD/cán bộ QLRR
4	Quản lý tài sản đảm bảo	CBTD
5	Kiểm tra và xử lý phát sinh đối với đảm bảo tiền vay	CBTD/cán bộ QLRR
6	Lưu giữ hồ sơ	CBTD/cán bộ QLRR

## 5.2. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH BẢO ĐẢM TIỀN VAY

### 5.1.1. Kiểm tra hồ sơ bảo đảm tiền vay

CBTD thực hiện kiểm tra đối với bảo đảm tiền vay thực hiện bằng tài sản hiện có:

- Kiểm tra tính đầy đủ của các giấy tờ theo yêu cầu của danh mục hồ sơ.

- Kiểm tra tính hợp lệ của từng giấy tờ: Quy cách, cơ quan ban hành, nội dung.

- Kiểm tra, đối chiếu các bản sao với bản gốc của từng giấy tờ.

- Kiểm tra thông tin liên quan đến các quyền định đoạt, quyền chiếm hữu và quyền sử dụng của tài sản. Nếu có điều kiện, có thể kiểm tra thông tin liên quan đến quá trình hình thành, quản lý và sử dụng tài sản.

CBTD thực hiện kiểm tra đối với bảo đảm tiền vay thực hiện bằng bảo lãnh của bên thứ ba:

- Kiểm tra cam kết bảo lãnh trong trường hợp khách hàng được bảo lãnh vay vốn của bên thứ ba: Nội dung và phạm vi bảo lãnh, thời gian hiệu lực của bảo lãnh.

- Kiểm tra rõ quyền hạn và trách nhiệm của bên được bảo lãnh (khách hàng), bên bảo lãnh (thường là NHTM) và bên nhận bảo lãnh (Quỹ BVMT).

CBTD thực hiện kiểm tra đối với bảo đảm tiền vay thực hiện bằng tài sản hình thành trong tương lai: Bên cạnh các nội dung kiểm tra như đối với tài sản đã có, cần kiểm tra các thông tin liên quan đến kế hoạch và cam kết thực hiện tạo lập tài sản, trách nhiệm thực hiện bảo đảm đối với tài sản của khách hàng trong tương lai.

### **5.1.2. Thẩm định bảo đảm tiền vay**

Để thực hiện yêu cầu chung về thẩm định bảo đảm tiền vay là đánh giá được tính hợp pháp, hợp lệ và mức độ an toàn của biện pháp bảo đảm tiền vay, hồ sơ pháp lý và tài sản bảo đảm tiền vay, cán bộ tín dụng thực hiện:

- Xem xét quyền sở hữu đối với tài sản của khách hàng hoặc của người bảo lãnh thông qua việc xác minh các giấy tờ xác nhận về quyền sở hữu:

+ Đối với các tài sản có đăng ký quyền sở hữu tại các cơ quan Nhà nước thì cần kiểm tra thêm tại các cơ quan này nhằm xác thực quyền thực tế.

+ Đối với các tài sản không đăng ký quyền sở hữu tại các cơ quan Nhà nước thì cần xác minh các giấy tờ của khách hàng trong quá trình hình thành tài sản đó (hợp đồng mua bán, hoá đơn, phiếu xuất- nhập kho...).

+ Kiểm tra thông tin về các giao dịch bảo đảm mà tài sản có thể đang thực hiện các nghĩa vụ khác.

- Xem xét các văn bản pháp quy hiện hành để đảm bảo rằng tài sản có thể được phép giao dịch hợp pháp, nếu có thể cần đánh giá cả khả năng này trong tương lai gắn với thời hạn vay vốn.

- Xem xét các khả năng tranh chấp có thể xảy ra đối với tài sản bảo đảm tiền vay thông qua việc khảo sát cơ quan thuộc chính quyền địa phương, thực tế nơi cư trú và nơi tài sản đang được cất trữ hoặc đặt tại đó.

- Xem xét hợp đồng bảo hiểm tài sản (thời gian hiệu lực,

mức bảo hiểm, giá trị đền bù...) đối với những tài sản có yêu cầu bảo hiểm theo quy định.

Đối với tài sản hình thành trong tương lai dùng làm bảo đảm tiền vay cần thẩm định bổ sung các nội dung sau: .....

- Kế hoạch đầu tư để hình thành tài sản của khách hàng.
- Các nguồn lực cần thiết để hình thành tài sản và tiến độ sử dụng nguồn lực.
- Rủi ro có thể phát sinh ảnh hưởng đến việc hình thành tài sản.
- Cam kết và thoả thuận giữa quỹ BVMT, khách hàng và bên liên quan đối với việc thực hiện nghĩa vụ bảo đảm tiền vay của tài sản hình thành trong tương lai.

CBTD có thể tham khảo mẫu sau cho báo cáo của phần thẩm định này (không bao gồm phần định giá bảo đảm tiền vay).

***Hộp 5.1. Mẫu báo cáo thẩm định bảo đảm tiền vay.***

---

**BÁO CÁO THẨM ĐỊNH BẢO ĐẢM TIỀN VAY**

*(Đi kèm Báo cáo thẩm định khách hàng)*

Dự án:

**I. Về chủ đầu tư**

**1. Doanh nghiệp:**

- Địa chỉ:
- Điện thoại: Fax:

**2. Loại hình doanh nghiệp:**

**3. Người đại diện theo pháp luật:**

- Ông (Bà) .....
- Chức vụ: .....
- Sinh ngày: .....
- Chứng minh thư nhân dân số: .....
- Nơi cấp: .....
- Cấp ngày: .....



4. Vốn điều lệ:

- Bảng số:

- Bảng chữ:

6. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế:

7. Ngành nghề kinh doanh:

**II. Về dự án**

1. Tên dự án vay vốn:

2. Tổng vốn đầu tư:

- Bảng số:

- Bảng chữ:

3. Số tiền đề nghị vay:

4. Thời hạn đề nghị vay:

**III. Về hình thức bảo đảm tiền vay do Chủ đầu tư đề xuất**

**1. Hình thức bảo đảm tiền vay thứ nhất:**

**1.1. Tên hình thức:** .....

**1.2. Hồ sơ:**

- Tóm tắt các hồ sơ:.... (Chi tiết hồ sơ trong tài liệu kèm theo.)

- Nhận xét: Tính đầy đủ và xác thực của Hồ sơ.

**1.3. Mô tả hình thức bảo đảm tiền vay:**.....

**1.4. Giá trị đảm bảo của hình thức bảo đảm tiền vay**

.....

(Chi tiết trong biên bản định giá hoặc trong chứng thư bảo lãnh)

**1.5. Kết quả thẩm định bảo đảm tiền vay**

**1.5.1. Về điều kiện hợp pháp của quyền sở hữu đối với tài sản.**

.....

**1.5.2. Về điều kiện không có tranh chấp đối với tài sản.**

.....

1.5.3. Về điều kiện tính khả mại đối với tài sản.  
.....

1.5.4. Về điều kiện giá trị đủ lớn và ổn định của tài sản.  
.....

1.5.5. Về điều kiện khác đối với tài sản.  
.....

1.5.6. Các đề xuất khác trong phương pháp quản lý, hạn chế rủi ro  
.....

## 2. Hình thức bảo đảm tiền vay thứ hai:

2.1. Tên hình thức: .....

2.2. Hồ sơ:

- Tóm tắt các hồ sơ:..... (Chi tiết hồ sơ trong tài liệu kèm theo.)

- **Nhận xét:** Tính đầy đủ và xác thực của Hồ sơ.

2.3. Mô tả hình thức bảo đảm tiền vay  
.....

2.4. Giá trị đảm bảo của hình thức bảo đảm tiền vay  
.....

(Chi tiết trong biên bản định giá kèm theo hoặc trong chứng thư  
bảo lãnh kèm theo)

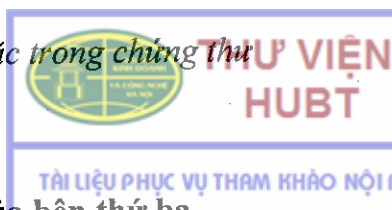
2.5. Kết quả thẩm định bảo đảm tiền vay

**Trường hợp 1: Bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba**

2.5.1. Về điều kiện hợp pháp của quyền sở hữu đối với tài sản.  
.....

2.5.2. Về điều kiện không có tranh chấp đối với tài sản.  
.....

2.5.3. Về điều kiện tính khả mại đối với tài sản.  
.....



2.5.4. Về điều kiện giá trị đủ lớn và ổn định của tài sản.

2.5.5. Về điều kiện khác đối với tài sản (Thực hiện bảo hiểm tài sản...).

2.5.6. Các đề xuất khác trong phương pháp quản lý, hạn chế rủi ro

2.5.7. Về cam kết sử dụng tài sản của bên thứ ba bảo lãnh cho khoản vay tại Quỹ BVMT

2.5.8. Về quy cách, nội dung, căn cứ pháp lý của Chứng thư bảo lãnh

## **Trường hợp 2: Bảo lãnh của ngân hàng (bên thứ ba bảo lãnh)**

2.5.1. Về quy cách, nội dung, căn cứ pháp lý của Chứng thư bảo lãnh ngân hàng.

2.5.2. Về xác nhận của cấp quản lý cao nhất đối với bên phát hành Chứng thư bảo lãnh.

## **IV. Ý kiến đề xuất**

Chấp thuận phương án bảo đảm tiền vay theo đề nghị của khách hàng là:

Nguồn: Minh họa của tác giả.

### **5.1.3. Định giá bảo đảm tiền vay**

Hoạt động định giá về nguyên tắc cần dựa trên cơ sở giá trị thị trường, tuy nhiên có những loại tài sản riêng biệt, mục đích định giá riêng biệt đòi hỏi phải dựa trên giá trị phi thị trường:

- 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.

- 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...

Các bước cơ bản trong quá trình định giá tài sản bao gồm:

(1): *Xác định tổng quát về tài sản cần định giá và xác định giá trị thị trường hoặc phi thị trường làm cơ sở định giá.* Các đặc điểm cơ bản về pháp lý, về kinh tế kỹ thuật của tài sản; Mục đích định giá phải được nêu rõ trong báo cáo 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...

(2): *Lập kế hoạch định giá.* 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; Lập đề cương báo cáo kết quả định giá.

(3): *Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin*: 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; 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; Chi tiết bên ngoài và bên trong bất động sản.

(4): *Phân tích thông tin*: 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...

(5): *Xác định giá trị tài sản cần định giá*: Phương pháp so sánh trực tiếp; Phương pháp chi phí; Phương pháp chiết khấu dòng thu nhập.

- Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản tương tự với tài sản cần định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường vào thời điểm định giá hoặc gần với thời điểm định giá để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần định giá. Phương pháp so sánh chủ yếu được áp dụng trong định giá các tài sản có giao dịch, mua, bán phổ biến trên thị trường.

- Phương pháp chi phí: Phương pháp chi phí là phương pháp định giá dựa trên cơ sở chi phí tạo ra một tài sản tương tự tài sản

cần định giá để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần định giá. Phương pháp chi phí chủ yếu được áp dụng trong 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.

- Phương pháp chiết khấu dòng tiền/ thu nhập: Phương pháp thu nhập (hay còn gọi là phương pháp đầu tư) là phương pháp 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 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 định giá. Phương pháp thu nhập chủ yếu được áp dụng trong định giá tài sản đầu tư (bất động sản, động sản, doanh nghiệp, tài chính) mà tài sản có khả năng tạo ra thu nhập trong tương lai và đã xác định tỷ lệ vốn hoá thu nhập.

- Phương pháp thặng dư: Phương pháp thặng dư là phương pháp xác định giá đất của thửa đất trống có tiềm năng phát triển theo quy hoạch hoặc được phép chuyển đổi mục đích sử dụng để sử dụng tốt nhất bằng cách loại trừ phần chi phí ước tính để tạo ra sự phát triển ra khỏi tổng giá trị phát triển giả định của bất động sản. Phương pháp thặng dư chủ yếu được áp dụng để xác định giá đất của các thửa đất trống có tiềm năng phát triển do thay đổi quy hoạch hoặc do chuyển mục đích sử dụng đất trong khi không có giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương tự trên thị trường để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp.

- Phương pháp lợi nhuận: Phương pháp lợi nhuận là phương pháp 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 định giá. Phương pháp lợi nhuận chủ yếu được áp dụng trong 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,...

Trên cơ sở định giá bảo đảm tiền vay, CBTD cùng với khách hàng tiến hành dự thảo và lập báo cáo định giá. Trong báo cáo cần quyết định tỷ lệ cấp tín dụng cụ thể so với giá trị tài sản bảo đảm dựa trên các yếu tố sau:

- Giá trị tài sản được xác định.
- Các nghĩa vụ tài sản đang thực hiện bảo đảm khác (nếu có).
- Nhu cầu vay của khách hàng.
- Số tiền gốc, tiền lãi và các khoản chi phí liên quan khác dự tính đến thời điểm có thể thu hồi nợ (đặc biệt lưu ý đến tài sản bảo đảm là số tiền thuê đất sẽ bị khấu trừ dần).

Giới hạn mức cấp tín dụng so với giá trị tài sản bảo đảm tiền vay cần được đặt trong quan hệ với mức độ hiệu quả và tính khả thi của phương án, dự án vay vốn; khả năng thu hồi vốn.

Báo cáo định giá bảo đảm tiền vay được lập theo mẫu của mỗi quỹ BVMT.

***Hộp 5.2. Mẫu biên bản định giá tài sản.***

**BIÊN BẢN ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY**

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm ... tại Quỹ Bảo vệ Môi trường  
....., chúng tôi gồm có:

**1. Bên nhận bảo đảm: Quỹ Bảo vệ môi trường .....**

- Địa chỉ :
- Đại diện:

**2. Bên bảo đảm:**

- Địa chỉ :
- Đại diện:

**3. Bên vay:**

- Địa chỉ :

- Đại diện

Cùng tiến hành định giá và thống nhất lập Biên bản định giá với nội dung sau:

**Điều 1: Các căn cứ và phương pháp định giá tài sản bảo đảm**

- Hồ sơ tài sản bảo đảm và kết quả thẩm định tài sản bảo đảm;
- Phương pháp định giá:

**Điều 2: Thời điểm định giá**

Tại thời điểm ngày... tháng .... năm....

**Điều 3: Danh mục tài sản (có thể thiết kế dạng bảng)**

a) 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 định giá.

- Các thông số kỹ thuật khác.

b) 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.

**Điều 4: Kết quả định giá (có thể thiết kế dạng bảng)**

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:



THƯ VIỆN  
HUBT

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ

- Giá từng bộ phận của tài sản:
- Giá toàn bộ của tài sản: (viết bằng chữ: ..... đồng)

### **Điều 5: Quy định chung**

Giá trị tài sản bảo đảm Điều 4 được dùng làm giá trị ghi nhận trong Hợp đồng Bảo đảm tiền vay;

Biên bản này là một phần không thể tách rời của Hợp đồng Bảo đảm tiền vay, số Công chứng....., Ngày....tháng....năm, được công chứng tại văn phòng Công chứng....., Địa chỉ....., được ký giữa Bên Bảo đảm ..... và Quỹ Bảo vệ môi trường ....

Biên bản này được lập thành 03 (ba) bản có giá trị pháp lý như nhau. Mỗi bên giữ 01 (một) bản.

*Nguyên: Minh họa của tác giả.*

#### **5.1.4. Báo cáo kết quả thẩm định bảo đảm tiền vay**

Báo cáo thẩm định bảo đảm tiền vay được lập theo mẫu quy định, trong đó bên cạnh những nội dung thẩm định đã đề cập ở trên cần chú ý những rủi ro và dự kiến biện pháp quản lý thích hợp.

### **5.2. HỢP ĐỒNG BẢO ĐẢM TIỀN VAY**

#### **5.2.1. Dự thảo, ký kết hợp đồng bảo đảm tiền vay**

CBTD dự thảo Hợp đồng bảo đảm tiền vay có trách nhiệm phối hợp với khách hàng, bên bảo lãnh, bên thứ ba theo mẫu của quỹ BVMT [12], [14], cụ thể như sau:

- Mẫu Hợp đồng bảo đảm bằng tài sản của khách hàng vay:
  - Mẫu hợp đồng thế chấp bất động sản.
  - Mẫu hợp đồng thế chấp động sản.
  - Mẫu hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông.
  - Mẫu hợp đồng thế chấp hàng hoá.
  - Mẫu hợp đồng cầm cố động sản.

*Nghiệp vụ tín dụng của các quỹ bảo vệ môi trường ở Việt Nam*

- Mẫu hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá.
- Mẫu Hợp đồng bảo đảm bằng tài sản của bên thứ ba:
  - Mẫu văn bản bảo lãnh.
  - Mẫu hợp đồng thế chấp bất động sản cho nghĩa vụ bảo lãnh.
  - Mẫu hợp đồng thế chấp bất động sản.
  - Mẫu hợp đồng thế chấp động sản.
  - Mẫu hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông.
  - Mẫu hợp đồng cầm cố động sản.
- Bảo lãnh của ngân hàng:

Nội dung chủ yếu của Hợp đồng bảo đảm tiền vay, bao gồm:

- a) Tên, địa chỉ của các bên; ngày, tháng, năm và địa điểm ký kết;
- b) Nghĩa vụ được bảo đảm;
- c) Phạm vi bảo đảm và khách hàng (bên được bảo đảm) (đối với Hợp đồng cầm cố, thế chấp của bên thứ ba);
- d) Mô tả tài sản cầm cố, thế chấp;
- e) Giá trị của tài sản cầm cố, thế chấp, nếu các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định;
- f) Bên giữ tài sản cầm cố, thế chấp;
- g) Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- h) Các trường hợp xử lý và phương thức xử lý tài sản cầm cố, thế chấp;
- i) Cam kết của bên cầm cố, thế chấp về việc thực hiện nghĩa vụ thay cho khách hàng (đối với Hợp đồng cầm cố, thế chấp của bên thứ ba);
- j) Thời hạn có hiệu lực của Hợp đồng bảo đảm tiền vay;
- k) Các thỏa thuận khác.



Hợp đồng bảo đảm tiền vay và các văn bản có liên quan khác phải được người soạn thảo và các Trưởng phòng Tín dụng xác nhận hoặc bộ phận được ủy quyền xác nhận.

Hợp đồng bảo đảm tiền vay- Hợp đồng giao dịch bảo đảm phải được CBTD làm thủ tục công chứng sau khi được đại diện Giám đốc quỹ BVMT và bên liên quan ký trong khoảng thời gian theo quy định pháp luật.

**Hộp 5.3. Minh họa một số mẫu hợp đồng bảo đảm tiền vay.**

## **HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP**

*Số:*

**HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP** này (sau đây gọi tắt là “**Hợp đồng**”) được lập tại ... ngày ... tháng ... năm .... giữa các bên có tên dưới đây:

### **1. BÊN NHẬN THẾ CHẤP (BÊN A):**

**Quỹ Bảo vệ môi trường .....** (sau đây gọi là **Bên A**)

- Địa chỉ: .....
- Quyết định thành lập: .....
- Điện thoại : .....
- Fax : .....
- Đại diện : Ông / bà .....
- Chức vụ : .....
- Chứng minh nhân dân số: ..... do Công an .... cấp .....
- ( Theo giấy ủy quyền ..... nếu có )

### **2. BÊN THẾ CHẤP (BÊN B):**

- Tên : ...
- Địa chỉ : ...
- Điện thoại : ... Fax: ...
- Đại diện : ...
- Chức vụ : ...



(Trong Hợp đồng này, Bên A và Bên B được gọi riêng là một “Bên” và gọi chung là “Các Bên”)

## CƠ SỞ GIAO KẾT HỢP ĐỒNG

Hợp đồng này được điều chỉnh và cho phép bởi các văn bản có liên quan sau:

- (a) Bộ Luật dân sự số 33/2005/QH11 do Quốc hội nước Cộng hoà XHCN Việt Nam thông qua ngày 14 tháng 6 năm 2005;
- (...) Các văn bản pháp luật có liên quan khác.

Sau khi đã đàm phán và thoả thuận, Các Bên đồng ý ký kết **Hợp đồng này** với nội dung và các điều khoản dưới đây:

### ĐIỀU 1 NGHĨA VỤ ĐƯỢC BẢO ĐẢM

#### 1.01 Biện Pháp Bảo Đảm

Bên B đồng ý thế chấp tài sản của mình cho Bên A để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ theo mô tả tại Khoản 1.02 Hợp đồng này.

#### 1.02 Nghĩa vụ được bảo đảm

- (a) “Nghĩa vụ được bảo đảm” là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn ( bao gồm: gốc, lãi, phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác) của Bên B đối với Bên A phát sinh từ tất cả các hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cấp tín dụng khác và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) mà Bên B ký với Bên A trước, cùng và/hoặc sau thời điểm ký kết Hợp đồng này (Sau đây gọi chung là “**Hợp đồng cấp tín dụng**”).
- (b) Giá trị Nghĩa vụ được bảo đảm bằng tổng của:
  - (i) Dư nợ gốc, lãi, phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và nghĩa vụ tài chính khác của các khoản tín dụng mà Bên A cấp cho Bên B phát sinh từ

các Hợp đồng cấp tín dụng theo quy định tại Khoản 2.03; và

- (ii) **Dư nợ gốc, lãi, phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác của các khoản tín dụng khác mà Bên A cấp cho Bên B phát sinh theo các Hợp đồng cấp tín dụng.**

## **ĐIỀU 2 TÀI SẢN THẾ CHẤP**

### **2.01 Tài sản thế chấp**

- (a) **Quyền sử dụng của Bên B đối với Thửa Đất sau (Sau đây gọi chung là “Quyền Sử Dụng Đất”):**

- Địa chỉ thửa đất: ...
- Thửa đất số: ...
- Tờ bản đồ số: ...
- Diện tích: ...m<sup>2</sup> (... mét vuông)
- Hình thức sử dụng:
  - ✓ Sử dụng riêng: ...m<sup>2</sup> (...mét vuông)
  - ✓ Sử dụng chung: ...m<sup>2</sup> (...mét vuông)
- Mục đích sử dụng: ...
- Thời hạn sử dụng: ...
- Nguồn gốc sử dụng: ...
- Những hạn chế về Quyền Sử Dụng Đất (nếu có): ...

- (b) **Các tài sản gắn liền với Thửa Đất cho dù tài sản đó đang được Bên B sở hữu hay sẽ sở hữu trong tương lai và cho dù tài sản đó đang tồn tại hoặc sẽ hình thành trong tương lai (Sau đây gọi chung là “Tài Sản Gắn Liền Với Đất”). Tại thời điểm ký Hợp đồng này, Tài Sản Gắn Liền Với Đất là: ....**

- (c) **Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán mà Bên B có thể nhận được sau thời điểm Hợp đồng này có hiệu lực liên**

quan tới Quyền Sử Dụng Đất và Tài Sản Gắn Liên Với Đất (bao gồm nhưng không giới hạn: các khoản thanh toán do Thừa Đất bị thu hồi; các khoản thanh toán từ các giao dịch cho thuê, chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất và/hoặc Tài Sản Gắn Liên Với Đất; tiền bảo hiểm Tài Sản Gắn Liên Với Đất; ...)

(Các tài sản từ (a) đến (c) nêu trên được gọi chung là “Tài sản thế chấp”)

## **2.02 Giá trị Tài sản thế chấp**

- (a) Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Các Bên thống nhất định giá giá trị của Tài sản thế chấp là ... VNĐ (Bằng chữ: ... Đồng).
- (b) Giá trị của Tài sản thế chấp có thể được điều chỉnh lại theo thoả thuận bằng biên bản giữa Các Bên (đại diện Bên A là thành viên Ban giám đốc hoặc cán bộ có thẩm quyền theo quy định nội bộ của Bên A) hoặc bằng một văn bản do Bên A toàn quyền quyết định (trong trường hợp Bên A không thể thoả thuận được với Bên B) theo chính sách định giá tài sản bảo đảm của Bên A.
- (c) Các Bên thoả thuận rằng việc định giá/định giá lại giá trị Tài sản thế chấp chỉ có ý nghĩa liên quan tới việc xác định giá trị các khoản tín dụng mà Bên A cấp cho Bên B. Giá trị Tài sản thế chấp không bắt buộc phải được áp dụng khi xử lý Tài sản thế chấp. Các Bên đồng ý không ký văn bản sửa đổi Hợp Đồng hoặc đăng ký/sửa đổi đăng ký giao dịch bảo đảm trong trường hợp giá trị Tài sản thế chấp được định giá lại khác với giá trị nêu tại điểm 2.02 (a) Hợp đồng này.

## **2.03 Giá trị khoản tín dụng**

- (a) Các Bên thống nhất rằng một trong các điều kiện cấp tín

dụng của Bên A là giá trị các khoản tín dụng mà Bên A cấp cho Bên B tại thời điểm ký kết Hợp đồng này được xác định theo giá trị của tài sản bảo đảm. Giá trị các khoản tín dụng tối đa mà Bên A cấp cho Bên B căn cứ vào giá trị của Tài sản thế chấp là [...] đồng.

- (b) Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm được điều chỉnh giảm thì Bên A có quyền điều chỉnh giảm giá trị gốc tối đa các khoản tín dụng mà Bên A cấp cho Bên B căn cứ vào giá trị Tài sản thế chấp quy định điểm 2.03(a) Hợp đồng này.

#### **2.04 Chuyển giao các giấy tờ Tài sản thế chấp**

Bên B đồng ý chuyển giao cho Bên A cầm giữ các tài liệu sau:

- (i) Bản gốc Giấy chứng nhận Quyền Sử Dụng Đất số ... do ... cấp ngày .../.../... ngay sau khi ký Hợp đồng này;
- (ii) Bản gốc Giấy tờ Tài Sản Gắn Liên Với Đất đã hình thành trên Thửa Đất ngay sau khi ký Hợp đồng này: ...
- (iii) Bản gốc Giấy tờ Tài Sản Gắn Liên Với Đất hình thành trong tương lai trên Thửa Đất ngay sau khi Bên B có được.
- (iv) Bản sao hoặc Bản gốc Các giấy tờ liên quan tới các quyền, lợi ích, khoản thanh toán mà Bên B có thể nhận được liên quan tới Quyền Sử Dụng Đất và/hoặc Tài Sản Gắn Liên Với Đất (quyết định thu hồi đất, phương án đền bù, hỗ trợ thu hồi đất; hợp đồng cho thuê; hợp đồng chuyển nhượng/mua bán; ngay sau khi Bên B có được các giấy tờ này.
- (v) Bản gốc Các giấy tờ thay thế, sửa đổi, bổ sung cho các loại giấy tờ theo quy định từ mục (i) đến (iii) và bản sao hoặc bản gốc các giấy tờ thay thế, sửa

đổi, bổ sung các giấy tờ quy định tại mục (iv).

(Các tài liệu nêu trên được gọi chung là “**Giấy Tờ Tài sản thế chấp**”).

## **2.05 Thoả thuận khác về Tài sản thế chấp**

- (a) Khoản tiền bảo hiểm (nếu Tài sản thế chấp được bảo hiểm), vật phụ, cây trồng, trang thiết bị kèm theo, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với Thửa Đất, Tài sản thế chấp đều thuộc Tài sản thế chấp.
- (b) Mọi tài sản gắn liền và hiện hữu trên Thửa Đất trước và trong quá trình xử lý Tài sản thế chấp đều thuộc Tài sản thế chấp và Bên A được quyền xử lý, cho dù tài sản đó tồn tại trước hay sau thời điểm ký kết Hợp đồng này, cho dù tài sản đó do Bên B đầu tư, cải tạo, xây thêm hoặc cho phép bên thứ ba đầu tư, cải tạo, xây thêm.

## **ĐIỀU 3 QUYỀN, TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN A**

### **3.01 Liên quan đến Tài sản thế chấp**

- (a) Bên A cam kết sẽ bảo quản an toàn Giấy Tờ Tài sản thế chấp; đền bù các tổn thất, mất mát, hư hỏng về Giấy Tờ Tài sản thế chấp nếu tổn thất, mất mát, hư hỏng đó là do lỗi của Bên A. Bên A sẽ hoàn trả Giấy Tờ Tài sản thế chấp cho Bên B hoặc Tổ chức/Cá nhân khác do Bên B chỉ định ngay sau khi Hợp đồng này chấm dứt.
- (b) Bên A cam kết sẽ không hạn chế quyền sử dụng, quyền đầu tư của Bên B hoặc bên thứ ba được Bên B chấp thuận trên Thửa Đất và/hoặc gắn liền với Tài sản thế chấp trong phạm vi Pháp luật cho phép, với điều kiện việc sử dụng, đầu tư đó không gây ảnh hưởng bất lợi tới giá trị Tài sản thế chấp và tài sản đầu tư thêm thuộc về Tài sản thế chấp.
- (c) Bên A được quyền kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng, khai thác và tình trạng của Tài sản thế chấp.

- (d) Trường hợp Tài sản thế chấp được bảo hiểm (theo quy định của Pháp luật hoặc theo yêu cầu của Bên A), khi xảy ra sự kiện bảo hiểm, Bên A được quyền trực tiếp nhận tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm trên cơ sở xuất trình Hợp đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thoả thuận khác.

### **3.02 Thẩm quyền ký kết hợp đồng**

Bên A cam đoan đã tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của Pháp luật để có đủ thẩm quyền ký kết Hợp đồng này.

### **3.03 Các quyền, trách nhiệm khác của bên A**

- (a) Bên A cam kết sẽ tiến hành thủ tục giải chấp, xoá đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định sau khi Nghĩa vụ được bảo đảm chấm dứt, trừ trường hợp Các Bên có thoả thuận khác.
- (b) Được quyền xác minh, chia sẻ hoặc cung cấp thông tin về Bên B và/hoặc Tài sản thế chấp dưới các hình thức mà Bên A cho là cần thiết hoặc theo quy định của Pháp luật.
- (c) Yêu cầu Bên B thực hiện các trách nhiệm của mình theo quy định của Pháp luật và Hợp đồng này.
- (d) Bên A có các quyền, trách nhiệm khác với tư cách là bên nhận thế chấp tài sản theo quy định của Pháp luật và Hợp đồng này.

## **ĐIỀU 4 QUYỀN, TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN B**

### **4.01 Liên quan đến Tài sản thế chấp**

Bên B cam đoan và bảo đảm, cam kết sẽ thực hiện các trách nhiệm của mình liên quan tới Tài sản thế chấp như sau:

- (a) Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng/sở hữu hợp pháp của Bên B, không bị ràng buộc về quyền sở hữu với bất

cứ bên thứ ba nào khác.

- (b) Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, không một cơ quan có thẩm quyền nào tuyên bố Tài sản thế chấp sẽ bị tịch thu hoặc kê biên, và không một Tài sản thế chấp nào đã bị tịch thu hoặc kê biên.
- (c) Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Tài sản thế chấp không bị niêm phong, không bị hạn chế hay phong tỏa, không ở trong tình trạng tranh chấp.
- (d) Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Tài sản thế chấp không bị sử dụng vào các mục đích công ích hoặc quốc phòng, an ninh và các mục đích đặc biệt khác theo quy định của pháp luật.
- (e) Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Bên Thế Chấp không nợ bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào đối với Nhà nước hoặc bất kỳ Tổ chức/Cá nhân nào liên quan đến việc sở hữu và sử dụng Tài sản thế chấp.
- (g) Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Tài sản thế chấp chưa được sử dụng vào bất kỳ giao dịch tặng cho, cho thuê, chuyển nhượng, chuyển đổi, thế chấp, góp vốn, kê khai góp vốn, không phải là đối tượng của giao dịch mua hứa bán, đặt cọc, cam kết hoặc bất kỳ giao dịch dân sự, thương mại với bất kỳ Tổ chức/Cá nhân khác ngoài trừ giao dịch [Liệt kê giao dịch cho thuê, thế chấp khác (nếu có)].
- (h) Sau thời điểm ký kết Hợp đồng này, Bên B sẽ chỉ sử dụng Tài sản thế chấp làm đối tượng của bất kỳ giao dịch với Tổ chức/Cá nhân khác khi được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên A. Trường hợp một phần hoặc toàn bộ Tài sản thế chấp được cho thuê (với sự chấp thuận của Bên A) trong thời hạn hiệu lực của Hợp

đồng này thì hợp đồng cho thuê Bên B sẽ chỉ ký kết khi có nội dung:

- (i) Thông báo cho Bên thuê biết về Hợp đồng này; và
  - (ii) Việc thuê Tài sản thế chấp sẽ chấm dứt khi Bên A thông báo về việc xử lý Tài sản thế chấp; và
  - (iii) Bên A có quyền yêu cầu Bên thuê trả tiền thuê vào tài khoản của Bên B mở tại Bên A và Bên thuê có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ theo yêu cầu của Bên A.
- (i) Đối với Giấy Tờ Tài sản thế chấp, Bên B bảo đảm và cam kết rằng:
- (i) Các bản gốc Giấy Tờ Tài sản thế chấp mà Bên B chuyển giao cho Bên A theo quy định tại Khoản 2.04 là các bản gốc và duy nhất mà Bên B có được;
  - (ii) Bản gốc Giấy Tờ Tài sản thế chấp mà Bên B sao y và chuyển giao bản sao y cho Bên A (nếu có) sẽ không được sử dụng vào bất kỳ giao dịch chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn, tặng cho, thế chấp mà không được sự chấp thuận của Bên A;
  - (iii) Bất kỳ khi nào Bên B nhận được bất kỳ bản gốc bổ sung nào của bất kỳ Giấy Tờ Tài sản thế chấp nào, Bên B ngay lập tức sẽ chuyển giao bản gốc đó cho Bên A.
  - (iv) Đối với Tài Sản Gắn Liên Với Đất hình thành trong tương lai, Bên B sẽ tiến hành các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu ngay sau khi tài sản hình thành xong trong thời hạn theo yêu cầu của Bên A phù hợp với quy định của Pháp luật.





- (k) Trong trường hợp Bên B chưa vi phạm quy định của các Hợp đồng cấp tín dụng, Hợp đồng này và Bên A chưa có văn bản yêu cầu khắc phục vi phạm hoặc Thông báo xử lý tài sản thế chấp thì Bên B có quyền sử dụng và hưởng các lợi ích từ việc sử dụng, khai thác Tài sản thế chấp và các quyền khác theo quy định của pháp luật với điều kiện là:
- (i) việc sử dụng và khai thác Tài sản thế chấp phải chịu sự kiểm tra, giám sát của Bên A; và
  - (ii) việc sử dụng, khai thác Tài sản thế chấp không dẫn tới việc vi phạm Hợp đồng này hoặc làm giảm giá trị của Tài sản thế chấp (trừ trường hợp hao mòn thông thường trong quá trình sử dụng) hoặc làm tổn hại đến quyền lợi của Bên A.

#### **4.02 Thẩm quyền ký kết hợp đồng**

Bên B cam đoan đã tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của Pháp luật để có đủ thẩm quyền ký kết Hợp đồng này.

#### **4.03 Cung cấp thông tin**

- (a) Bên B bảo đảm các thông tin mà Bên B đưa ra trong Hợp đồng này là đầy đủ và chính xác.
- (b) Bên B cam kết sẽ cung cấp ngay cho Bên A ngay sau khi Bên B có được bất kỳ thông tin nào: (i) liên quan tới việc tăng/giảm giá trị, sự dịch chuyển hoặc bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng bất lợi tới Tài sản thế chấp; (ii) liên quan tới chính Bên Thế Chấp (bao gồm nhưng không giới hạn: ly hôn, sự kiện thừa kế, mất tích đối với cá nhân; sáp nhập, hợp nhất, chia, tách, chuyển đổi, phá sản, giải thể, thay đổi người đại diện theo pháp luật, thay đổi tên, địa chỉ, ... đối với pháp nhân).

**4.04 Công chứng/chứng thực/xác nhận, đăng ký giao dịch bảo đảm**

- (a) Bên B sẽ phối hợp với Bên A để công chứng hoặc xác nhận Hợp đồng này (nếu pháp luật có quy định bắt buộc phải công chứng/xác nhận hoặc theo yêu cầu của Bên A) tại Cơ quan có thẩm quyền. Bên B sẽ thanh toán mọi chi phí liên quan tới việc công chứng/chứng thực Hợp đồng này.
- (b) Bên B uỷ quyền không hủy ngang cho Bên A thực hiện đăng ký, sửa đổi, điều chỉnh, đính chính, bổ sung giao dịch bảo đảm đối với Hợp đồng này. Bên B sẽ thanh toán hoặc hoàn thanh toán cho Bên A mọi chi phí liên quan tới việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với Hợp đồng này (bao gồm đăng ký, sửa đổi, điều chỉnh, đính chính, bổ sung, xóa đăng ký).

**4.05 Các cam đoan và bảo đảm, trách nhiệm khác của bên B**

- (a) Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, không tồn tại bất kỳ Bản án/Quyết định của TAND các cấp, Trọng tài hoặc Quyết định thi hành án của Cơ quan thi hành án mà Bên B là bên có nghĩa vụ về tài sản đối với Tổ chức/Cá nhân khác.
- (b) Sẽ bổ sung tài sản khác hoặc thay thế biện pháp bảo đảm khác nếu Tài sản thế chấp bị hư hỏng, giảm giá trị không đủ đảm bảo cho giá trị của khoản tín dụng được cấp theo quy định tại Khoản 2.03 theo chính sách của Bên A.
- (c) Sẽ bàn giao Tài sản thế chấp và chịu mọi chi phí, phí tổn liên quan đến việc bàn giao, xử lý Tài sản thế chấp khi nhận được Thông báo xử lý tài sản của Bên A.

- (d) Trường hợp Nghĩa vụ được bảo đảm được bảo đảm bởi Tài sản thế chấp và tài sản khác của Bên B hoặc bên thứ ba và/hoặc biện pháp bảo đảm khác, Bên B đồng ý rằng Bên A được quyền lựa chọn xử lý đồng thời tất cả tài sản hoặc bất kỳ tài sản nào hoặc biện pháp bảo đảm khác theo thứ tự do Bên A toàn quyền quyết định khi Nghĩa vụ được bảo đảm bị vi phạm.
- (e) Sẽ hành động hoặc ký kết bất kỳ văn bản, tài liệu nào phù hợp với quy định của Pháp luật và theo yêu cầu của Bên A khi Tài sản thế chấp bị xử lý.
- (g) Trường hợp Tài sản thế chấp bị Bên A thu giữ để xử lý, Bên B sẽ di chuyển các đồ đạc, vật dụng và các tài sản khác không thuộc Tài sản thế chấp. Nếu Bên B không di chuyển hoặc không có mặt tại thời điểm thu giữ để di chuyển thì Bên B đồng ý rằng Bên A được toàn quyền di dời các tài sản không thuộc Tài sản thế chấp và giao cho bất kỳ Tổ chức/Cá nhân khác trông giữ với chi phí trông giữ do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán hoặc hoàn trả Bên A trong vòng ba (3) tháng kể từ thời điểm di chuyển giữ tài sản. Nếu hết ba (3) tháng mà Bên B không nhận lại tài sản từ bên trông giữ thì Bên A được quyền (nhưng không phải là nghĩa vụ) uỷ quyền cho bên thứ ba bán tài sản này, số tiền thu được từ việc bán tài sản Bên A sẽ giữ hộ và hoàn trả Bên B khi được yêu cầu. Bên B từ bỏ mọi khiếu nại, khiếu kiện Bên A hoặc bất kỳ Tổ chức/Cá nhân nào liên quan tới việc di dời, trông giữ hoặc bán tài sản nêu trên theo quy định tại điểm này.
- (h) Trường hợp Thừa Đất bị thu hồi theo quy định của Pháp luật, Bên B đồng ý uỷ quyền cho Bên A làm việc với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc bất kỳ các Tổ

chức/Cá nhân có liên quan để nhận tiền đền bù, hỗ trợ. Bên B cam kết từ bỏ mọi quyền khiếu nại, khiếu kiện Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các Tổ chức/Cá nhân có liên quan khi thực hiện việc chi trả tiền đền bù, hỗ trợ cho Bên A khi Bên A xuất trình Hợp đồng này. Số tiền đền bù, hỗ trợ do Thừa Đất bị thu hồi được sử dụng để thực hiện Nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp Các Bên có thoả thuận khác.

- (i) Bên B khẳng định Tài sản thế chấp chỉ được giải chấp và không chịu sự ràng buộc của Hợp đồng này khi Bên B không còn bất kỳ nghĩa vụ nợ nào đối với Bên A.
- (k) Trong trường hợp Bên B bị Bên A khởi kiện vì vi phạm Hợp đồng cấp tín dụng và/hoặc Hợp đồng này, Bên B cam kết thanh toán, bù đắp, hoàn trả cho Bên A:
  - (i) Toàn bộ phí luật sư (nếu có), chi phí đi lại, thông tin liên lạc, sao, chụp, công chứng, dịch thuật tài liệu, chuẩn bị tài liệu tố tụng cùng các chi phí tố tụng khác với mức là [2%] Giá trị Tài sản thế chấp (nhưng không thấp hơn 30.000.000 đồng) mà không cần chứng từ chứng minh; và
  - (ii) Toàn bộ án phí, lệ phí, các chi phí phát sinh liên quan tới việc giải quyết tranh chấp; và
  - (iii) Phí thi hành án theo quy định của pháp luật, chi phí cưỡng chế thi hành án và các chi phí phát sinh khác (nếu có).
- (l) Sẽ thực hiện nghiêm túc, đầy đủ và kịp thời các nghĩa vụ khác của Bên B với tư cách là bên thế chấp tài sản theo quy định của Pháp luật và quy định tại Hợp đồng này.

## **ĐIỀU 5 XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP**

### **5.01 Các trường hợp xử lý Tài sản thế chấp**

Bên A có quyền xử lý Tài sản thế chấp khi xảy ra một trong các sự kiện sau:

- (a) Bên B không thực hiện kịp thời, đầy đủ Nghĩa vụ được bảo đảm khi đến hạn (thời điểm đến hạn theo quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng hoặc thời điểm mà Bên A ấn định trong văn bản yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn do Bên B vi phạm Hợp đồng cấp tín dụng hoặc Hợp đồng này).
- (b) Bất cứ cam đoan, bảo đảm nào của Bên B đưa ra tại Hợp đồng này, một trong các Hợp đồng cấp tín dụng được phát hiện là không đúng hoặc không được Bên B thực hiện đúng.
- (c) Bên B vi phạm các cam kết và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng này hoặc một trong các Hợp đồng cấp tín dụng, mà không khắc phục vi phạm trong thời hạn mà Bên A yêu cầu bằng văn bản hoặc không thể khắc phục.
- (d) Pháp luật quy định Tài sản thế chấp phải được xử lý để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác.

#### **5.02 Nguyên tắc xử lý Tài sản thế chấp**

- (a) Tài sản thế chấp được xử lý theo thỏa thuận tại Hợp đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
- (b) Việc xử lý Tài sản thế chấp được thực hiện một cách khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Các Bên, cá nhân, tổ chức có liên quan và phù hợp với quy định tại Hợp đồng này và quy định của Pháp luật.
- (c) Bên A có quyền trực tiếp xử lý Tài sản thế chấp hoặc uỷ quyền cho Tổ chức/Cá nhân khác xử lý Tài sản thế chấp



phù hợp với quy định của Pháp luật.

- (d) Bên A được quyền tiến hành xử lý Tài sản thế chấp khi xảy ra một trong các sự kiện theo quy định tại Khoản 5.01 phù hợp với nội dung thoả thuận tại Hợp đồng này mà không cần sự đồng ý hoặc uỷ quyền của Bên B tại thời điểm xử lý.

### **5.03 Phương thức xử lý Tài sản thế chấp**

- (a) Sau khi phát sinh một trong các sự kiện theo quy định tại Khoản 5.01, Bên A sẽ gửi Văn bản yêu cầu bán Tài sản thế chấp cho Bên B. Thời hạn để Bên B tự bán Tài sản thế chấp là [15] ngày hoặc một thời hạn dài hơn được ấn định trong Văn bản yêu cầu bán Tài sản thế chấp. Trường hợp có người mua Tài sản thế chấp thì giá bán Tài sản thế chấp và phương thức thanh toán phải được Bên A chấp thuận trước bằng văn bản. Số tiền thu được từ việc bán Tài sản thế chấp sẽ được xử lý theo quy định tại Khoản 5.06.

- (b) Nếu hết thời hạn tự bán Tài sản thế chấp theo quy định tại điểm 5.03(a) trên đây mà Bên B không tự bán được Tài sản thế chấp hoặc Các Bên không thoả thuận được thủ tục xử lý Tài sản thế chấp hoặc Bên B (hoặc Người đại diện của Bên B không có mặt tại địa chỉ đăng ký), Bên B đồng ý rằng Bên A được toàn quyền lựa chọn một hoặc đồng thời nhiều phương thức xử lý Tài sản thế chấp được liệt kê dưới đây:

- (i) Bên A trực tiếp hoặc uỷ quyền cho tổ chức/cá nhân khác bán Tài sản thế chấp; hoặc
- (ii) Bên A nhận chính Tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện Nghĩa vụ được bảo đảm; hoặc
- (iii) Bên A cho thuê hoặc khai thác Tài sản thế chấp

thông qua các giao dịch phù hợp với quy định của Pháp luật và sử dụng số tiền từ việc cho thuê, khai thác Tài sản thế chấp để thực hiện Nghĩa vụ được bảo đảm cho Bên B.

- (iv) Yêu cầu tổ chức, cá nhân có liên quan tới Tài sản thế chấp chuyển các khoản tiền mà Bên Thế Chấp được quyền nhận (bao gồm nhưng không giới hạn: tiền cho thuê, khai thác Tài sản thế chấp, tiền bảo hiểm, tiền đền bù và hỗ trợ thu hồi đất, ...) cho Bên A.

#### **5.04 Thủ tục xử lý Tài sản thế chấp**

(a) Trường hợp Bên B tự bán Tài sản thế chấp, thủ tục xử lý Tài sản thế chấp do Bên B và Bên A thoả thuận bằng văn bản.

(b) Trường hợp xử lý Tài sản thế chấp theo quy định tại điểm 5.03(b), thủ tục xử lý Tài sản thế chấp như sau:

- (i) Thông báo xử lý tài sản thế chấp

Bên A gửi Thông báo xử lý tài sản thế chấp với có nội dung phù hợp với quy định của Pháp luật cho Bên B và đăng ký Thông báo xử lý tài sản thế chấp tại Cơ quan có thẩm quyền (nếu có yêu cầu theo quy định của Pháp luật) (“Thông báo xử lý tài sản”).

- (ii) Chuyển giao, thu giữ Tài sản thế chấp

Bên A gửi Văn bản yêu cầu Bên B hoặc bất kỳ Tổ chức/Cá nhân nào đang giữ Tài sản thế chấp phải giao Tài sản thế chấp cho Bên A. Thời hạn bàn giao Tài sản thế chấp là ... ngày hoặc một thời hạn dài hơn được ấn định trong Văn bản yêu cầu bàn giao. Nếu hết thời hạn bàn giao Tài sản

thế chấp mà Bên B hoặc Bên đang giữ Tài sản thế chấp không bàn giao cho Bên A thì Bên A được quyền tiến hành thu giữ Tài sản thế chấp hoặc uỷ quyền cho bất kỳ Tổ chức/Cá nhân khác thu giữ hoặc đề nghị các Cơ quan có thẩm quyền hỗ trợ thu giữ hoặc yêu cầu Toà án có thẩm quyền buộc Bên B/Bên đang giữ phải giao Tài sản thế chấp. Mọi chi phí, phí tổn hợp lý liên quan tới việc thu giữ Tài sản thế chấp do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán.

(iii) Thoả thuận về giá trị Tài sản thế chấp khi xử lý:

- Trường hợp Tài sản thế chấp được xử lý theo phương thức (i) hoặc (ii) điểm 5.03(b), giá trị Tài sản thế chấp sẽ do Các Bên thoả thuận bằng văn bản. Nếu không thoả thuận được thì Bên A sẽ thuê một tổ chức có chức năng thẩm định giá do Bên B chỉ định trong số ít nhất 3 tổ chức mà Bên A gửi cho Bên B bằng văn bản trong thời hạn do Bên A ấn định. Giá do tổ chức thẩm định giá được chỉ định đưa ra là cơ sở để tiến hành xử lý Tài sản thế chấp. Chi phí thẩm định giá do Bên B chịu. Nếu Các Bên không thoả thuận được giá hoặc Bên B không chỉ định tổ chức thẩm định giá trong thời hạn đã ấn định hoặc Bên B không có mặt tại địa chỉ đăng ký để thoả thuận giá thì Bên A được toàn quyền ấn định giá trị Tài sản thế chấp để xử lý.
- Trường hợp Tài sản thế chấp được Bên A trực tiếp bán hoặc uỷ quyền cho bên thứ ba bán (bao gồm cả bán đấu giá) mà không có người





mua với giá được ấn định theo quy định trên thì các bên sẽ thoả thuận để điều chỉnh giảm giá bán. Nếu Bên B không thoả thuận điều chỉnh giảm hoặc không có mặt tại địa chỉ đăng ký để thoả thuận điều chỉnh giảm thì Bên A được quyền tự điều chỉnh giá bán Tài sản thế chấp cho đến khi bán được Tài sản thế chấp. Mỗi lần điều chỉnh giảm, Bên A chỉ được điều chỉnh tối đa [10%] so với giá bán Tài sản thế chấp liền kề trước đó.

- Trường hợp Tài sản thế chấp bị xử lý theo phương thức (iii) điểm 5.03(b), Bên B và Bên A sẽ thoả thuận giá cho thuê, khai thác. Nếu không thoả thuận được vì bất kỳ lý do gì, Bên A được toàn quyền ấn định giá.

(iv) Sau khi thực hiện các thủ tục (i), (ii) và (iii) trên đây, trong phạm vi Pháp luật cho phép, Bên A được toàn quyền tiến hành các thủ tục khác nhằm xử lý Tài sản thế chấp cho đến khi Tài sản thế chấp được xử lý hoặc khi Nghĩa vụ được bảo đảm đã được thanh toán đầy đủ.

#### **5.05 Chỉ định đại diện theo uỷ quyền**

Bên B theo đây chỉ định không huỷ ngang cho Giám đốc Quỹ Bảo vệ môi trường... được toàn quyền tiến hành bất kỳ hành động nào và ký kết bất kỳ văn bản nào cần thiết hoặc thích hợp để đạt được các mục đích xử lý Tài sản thế chấp khi Bên A thực hiện quyền xử lý Tài sản thế chấp.

#### **5.06 Sử dụng tiền thu được từ việc xử lý Tài sản thế chấp**

(a) Trừ trường hợp Các Bên có thoả thuận khác hoặc Pháp

luật có quy định khác, toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý Tài sản thế chấp hoặc bất kỳ khoản tiền nào mà Bên A nhận được từ các Tổ chức/Cá nhân khác theo quy định tại Hợp đồng này sẽ được sử dụng để thanh toán theo trình tự sau:

- (i) Thanh toán tất cả các khoản phí, chi phí và phí tổn (kể cả phí luật sư) mà Bên A phải gánh chịu liên quan đến việc xử lý Tài sản thế chấp;
- (ii) Thanh toán toàn bộ Thuế và nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ việc xử lý Tài sản thế chấp cho ngân sách Nhà Nước;
- (iii) Thanh toán nợ gốc phát sinh từ các Hợp đồng cấp tín dụng;
- (iv) Thanh toán các khoản lãi cộng dồn chưa trả phát sinh từ các Hợp đồng cấp tín dụng;
- (v) Thanh toán các khoản phí, chi phí hoặc bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào khác mà Bên B có trách nhiệm phải thanh toán cho Bên A.

(b) Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý Tài sản thế chấp sau khi trừ đi chi phí xử lý và nghĩa vụ tài chính với Ngân sách Nhà nước mà không đủ để thanh toán Nghĩa vụ được bảo đảm thì Bên B tiếp tục nhận nợ và có trách nhiệm phải thanh toán phần còn thiếu đó.

(c) Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý Tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí xử lý, nghĩa vụ tài chính với Ngân sách Nhà nước và Nghĩa vụ được bảo đảm mà còn thừa thì Bên A có trách nhiệm chuyển trả cho hoặc gửi vào tài khoản của Bên B phần còn thừa đó.

#### **5.07 Giám đoạn thủ tục xử lý**

Trong trường hợp Bên A tiến hành bất kỳ thủ tục xử lý

Tài sản thế chấp nào và thủ tục đó bị gián đoạn hoặc bị từ bỏ vì bất kỳ lý do nào hay được xác định là có ảnh hưởng bất lợi đối với Bên A, thì khi đó trong mọi trường hợp Bên A sẽ được khôi phục lại quyền thực hiện quyền xử lý Tài sản thế chấp từ đầu.

## **ĐIỀU 6 CÁC QUY ĐỊNH KHÁC**

### **6.01 Chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng, giải chấp tài sản**

- (a) Khi Nghĩa vụ được bảo đảm chấm dứt (hoặc Các Bên có thỏa thuận chấm dứt) và Các Bên hoàn thành thủ tục giải chấp thì Hợp đồng này tự động chấm dứt.
- (b) Sau khi Nghĩa vụ được bảo đảm được thanh toán đầy đủ, theo yêu cầu và bằng chi phí của Bên B, Bên A sẽ:
  - (i) ký và chuyển cho Bên B văn bản xác nhận chấm dứt việc thế chấp Tài sản thế chấp theo quy định tại Hợp đồng này; và (ii) chuyển giao cho Bên B toàn bộ các Giấy Tờ Tài sản thế chấp (trừ trường hợp Tài sản thế chấp bị xử lý); hoặc (iii) phối hợp và hỗ trợ Bên B xoá đăng ký thế chấp.

### **6.02 Chuyển giao, chuyển nhượng hợp đồng**

- (a) Trường hợp Bên A chuyển giao, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ các quyền của mình theo Hợp đồng cấp tín dụng thì Bên A có thể, mà không cần chấp thuận của Bên B, chuyển giao, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ các quyền của mình theo Hợp đồng này cho bất kỳ Tổ chức/Cá nhân khác.
- (b) Bên B không được chuyển giao, chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng này.

### **6.03 Hiệu lực từng phần**

- (a) Tất cả các điều khoản và từng phần của các điều khoản của Hợp đồng này sẽ có hiệu lực riêng và độc lập với

các điều khoản khác. Nếu có bất kỳ điều khoản nào vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành theo quy định của Pháp luật Việt Nam, thì hiệu lực, tính hợp pháp và khả năng thi hành của các điều khoản còn lại của Hợp đồng này sẽ không bị ảnh hưởng dưới bất kỳ hình thức nào.

- (b) Trong trường hợp Tòa án hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khẳng định Hợp đồng này bị vô hiệu về hình thức và yêu cầu Các Bên thực hiện quy định về hình thức trong một thời hạn, Bên B đồng ý uỷ quyền không huỷ ngang cho Bên A được toàn quyền đại diện Bên B thực hiện các thủ tục cần thiết nhằm khắc phục tình trạng vô hiệu về hình thức của Hợp Đồng.

#### **6.04 Luật điều chỉnh, giải quyết tranh chấp**

- (a) Hợp đồng này và các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng này sẽ được giải thích phù hợp với và điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam.
- (b) Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp đồng này sẽ do Tòa án có thẩm quyền của Việt Nam giải quyết.

#### **6.05 Sửa đổi**

Hợp đồng này và bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng này chỉ được thay đổi, sửa đổi, hoặc chấm dứt nếu việc thay đổi, sửa đổi, hoặc chấm dứt đó được lập thành văn bản ký bởi các bên tham gia Hợp đồng này, trừ trường hợp nêu tại Điểm 2.02 (c) Hợp đồng này .

#### **6.06 Bản gốc**

Hợp đồng này được lập thành ... (...) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ ... (...) bản gốc, Bên B giữ ... (...) bản gốc, cơ quan công chứng/xác nhận có thẩm

*Nhiệm vụ tín dụng của các quỹ bảo vệ môi trường ở Việt Nam*

quyền giữ một (1) bản gốc và Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm giữ một (1) bản gốc.

**6.07 Hiệu lực**

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm [đăng ký giao dịch bảo đảm].

**ĐỀ GHI NHẬN CÁC THỎA THUẬN TRONG HỢP ĐỒNG NÀY**, đại diện hợp pháp của Các Bên đã ký và chuyển giao Hợp đồng này vào ngày ... tháng ... năm ....

**ĐẠI DIỆN BÊN THẾ CHẤP      ĐẠI DIỆN BÊN NHẬN THẾ CHẤP**

(Ký tên/Đóng dấu nếu có)

(Ký tên/Đóng dấu)

[Tên Bên Thế Chấp]

[Họ Và Tên]

---

**HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP ĐỘNG SẢN**

*Số: ...*

**HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP ĐỘNG SẢN** này (“**Hợp Đồng**”) được lập tại ...ngày ... tháng ..... năm .... giữa các bên có tên dưới đây:

**1. BÊN NHẬN THẾ CHẤP (BÊN A):**

**Quỹ Bảo vệ môi trường ... (sau đây gọi là Bên A)**

- Địa chỉ: ...
- Quyết định thành lập: ...
- Điện thoại                                 :
- Fax   :
- Đại diện   : Ông / bà .....
- Chức vụ   : .....



- Chứng minh nhân dân số: ..... do Công an .... cấp .....
- ( Theo giấy ủy quyền ..... nếu có )

## 2. BÊN THẾ CHẤP (BÊN B):

Tên : ...  
Địa chỉ : ...  
Điện thoại : ... Fax: ...  
Đại diện : ...  
Chức vụ : ...

(Trong Hợp đồng này, Bên A và Bên B được gọi riêng là một “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**”)

### **CƠ SỞ GIAO KẾT HỢP ĐỒNG**

Hợp đồng này được điều chỉnh và cho phép bởi các văn bản có liên quan sau:

(a) Bộ Luật dân sự số 33/2005/QH11 do Quốc hội nước Cộng hoà XHCN Việt Nam thông qua ngày 14 tháng 6 năm 2005;

(...) Các văn bản pháp luật có liên quan khác.

Sau khi đã đàm phán và thoả thuận, Các Bên đồng ý ký kết Hợp đồng này với nội dung và các điều khoản dưới đây:

#### **ĐIỀU 1 NGHĨA VỤ ĐƯỢC BẢO ĐẢM**

##### **1.01 Biện Pháp Bảo Đảm**

Bên B đồng ý thế chấp tài sản của mình cho Bên A để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ theo mô tả tại Khoản 1.02 Hợp đồng này.

##### **1.02 Nghĩa vụ được bảo đảm**

(a) “**Nghĩa vụ được bảo đảm**” là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn ( bao gồm: gốc, lãi, phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính

khác) của Bên B đối với Bên A phát sinh từ tất cả các hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cấp tín dụng khác và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) mà Bên B ký với Bên A trước, cùng và/hoặc sau thời điểm ký kết Hợp đồng này (Sau đây gọi chung là “**Hợp đồng cấp tín dụng**”).

- (b) Giá trị Nghĩa vụ được bảo đảm bằng tổng của:
- (iii) Dư nợ gốc, lãi, phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và nghĩa vụ tài chính khác của các khoản tín dụng mà Bên A cấp cho Bên B phát sinh theo quy định tại Khoản 2.03 Hợp đồng này; và
  - (iv) Dư nợ gốc, lãi, phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác của các khoản tín dụng khác mà Bên A cấp cho Bên B phát sinh theo các Hợp đồng cấp tín dụng.

## **ĐIỀU 2 TÀI SẢN THẾ CHẤP**

### **2.01 Tài sản thế chấp:**

Bên B theo đây thế chấp cho Bên A tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Bên B đối với các tài sản dưới đây, cho dù tài sản đó hiện đang được Bên B sở hữu hay sẽ có được trong tương lai và cho dù tài sản đó hiện đang tồn tại hay sẽ được hình thành trong tương lai:

- (a) ...
- (b) Các quyền, lợi ích của Bên B phát sinh từ tất cả các hợp đồng bảo hiểm (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung của hợp đồng bảo hiểm nếu có) đối với một hoặc tất cả các tài sản nêu tại điểm (a) nêu trên, bao gồm cả quyền nhận tiền bảo hiểm.

- (c) Tất cả các quyền tài sản, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác mà Bên B có thể nhận được sau thời điểm Hợp đồng này có hiệu lực để trao đổi, thay đổi, thay thế cho, thuộc về hoặc liên quan đến bất kỳ tài sản nào được đề cập tại điểm (a) và (b) nêu trên. (Các tài sản được mô tả tại điểm (a), (b) và (c) nêu trên được gọi chung là “**Tài sản thế chấp**”)

### **2.02 Giá trị Tài sản thế chấp**

- (a) Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Các Bên thống nhất định giá giá trị của Tài sản thế chấp là ... VNĐ (Bằng chữ: ... Đồng).
- (b) Giá trị của Tài sản thế chấp có thể được điều chỉnh lại theo thỏa thuận bằng biên bản giữa Các Bên (đại diện Bên A là thành viên Ban giám đốc hoặc cán bộ có thẩm quyền theo quy định nội bộ của Bên A) hoặc bằng một văn bản do Bên A toàn quyền quyết định (trong trường hợp Bên A không thể thỏa thuận được với Bên B) theo chính sách định giá tài sản bảo đảm của Bên A.

- (c) Các Bên thỏa thuận rằng việc định giá/định giá lại giá trị Tài sản thế chấp chỉ có ý nghĩa liên quan tới việc xác định giá trị các khoản tín dụng mà Bên A cấp cho Bên B. Giá trị Tài sản thế chấp không bắt buộc phải được áp dụng khi xử lý Tài sản thế chấp. Các Bên đồng ý không ký văn bản sửa đổi Hợp Đồng hoặc đăng ký/sửa đổi đăng ký giao dịch bảo đảm trong trường hợp giá trị Tài sản thế chấp được định giá lại khác với giá trị nêu tại điểm 2.02 (a).

### **2.03 Giá trị khoản tín dụng**

- (a) Các Bên thống nhất rằng một trong các điều kiện cấp



tín dụng của Bên A là giá trị các khoản tín dụng mà Bên A cấp cho Bên B tại thời điểm ký Hợp đồng này được xác định theo giá trị của tài sản bảo đảm. Giá trị các khoản tín dụng tối đa mà Bên A cấp cho Bên B căn cứ vào giá trị của Tài sản thế chấp là [...] đồng.

- (b) Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm được điều chỉnh giảm thì Bên A có quyền điều chỉnh giảm giá trị gốc tối đa các khoản tín dụng mà Bên A cấp cho Bên B căn cứ vào giá trị Tài sản thế chấp quy định điểm 2.03(a) Hợp đồng này.

#### **2.04 Chuyển giao các giấy tờ Tài sản thế chấp**

Bên B đồng ý chuyển giao cho Bên A cầm giữ các tài liệu sau: ...

(Các tài liệu nêu trên được gọi chung là “**Giấy Tờ Tài sản thế chấp**”).

#### **2.05 Thoả Thuận Khác Về Tài sản thế chấp**

- (a) Các vật phụ; trang thiết bị, tài sản đầu tư, lắp đặt thêm cho và/hoặc gắn liền với Tài sản thế chấp đều thuộc Tài sản thế chấp.
- (b) Mọi tài sản gắn liền và/hoặc phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng Tài sản thế chấp trước và trong quá trình xử lý Tài sản thế chấp đều thuộc Tài sản thế chấp và Bên A được quyền xử lý, cho dù tài sản đó tồn tại trước hay sau thời điểm ký kết Hợp đồng này, cho dù tài sản đó do Bên B đầu tư hoặc cho phép bên thứ ba đầu tư.

### **ĐIỀU 3 QUYỀN, TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN A**

#### **3.01 Liên quan đến Tài sản thế chấp**

- (a) Bên A cam kết sẽ bảo quản an toàn Giấy Tờ Tài sản thế chấp; đền bù các tổn thất, mất mát, hư hỏng về

Giấy Tờ Tài sản thế chấp nếu tổn thất, mất mát, hư hỏng đó là do lỗi của Bên A. Bên A sẽ hoàn trả Giấy Tờ Tài sản thế chấp cho Bên B hoặc Tổ chức/Cá nhân khác do Bên B chỉ định ngay sau khi Hợp đồng này chấm dứt.

- (b) Bên A cam kết sẽ không hạn chế quyền sử dụng, quyền đầu tư của Bên B hoặc bên thứ ba được Bên B chấp thuận vào Tài sản thế chấp trong phạm vi Pháp luật cho phép, với điều kiện việc sử dụng, đầu tư đó không gây ảnh hưởng bất lợi tới giá trị Tài sản thế chấp và tài sản đầu tư thêm thuộc về Tài sản thế chấp.
- (c) Bên A được quyền kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng, khai thác và tình trạng của Tài sản thế chấp.
- (d) Trường hợp Tài sản thế chấp được bảo hiểm (theo quy định của Pháp luật hoặc theo yêu cầu của Bên A), khi xảy ra sự kiện bảo hiểm, Bên A được quyền trực tiếp nhận tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm trên cơ sở xuất trình Hợp đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thoả thuận khác

### **3.02 Thẩm quyền ký kết hợp đồng**

Bên A cam đoan đã tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của Pháp luật để có đủ thẩm quyền ký kết Hợp đồng này.

### **3.03 Các quyền, trách nhiệm khác của bên A**

- (a) Bên A cam kết sẽ tiến hành thủ tục giải chấp, xoá đăng ký giao dịch bảo đảm (nếu đã đăng ký) theo quy định sau khi Nghĩa vụ được bảo đảm chấm dứt, trừ trường hợp Các Bên có thoả thuận khác.
- (b) Được quyền xác minh, chia sẻ hoặc cung cấp thông tin về Bên B và/ hoặc Tài sản thế chấp dưới các hình thức mà

Bên A cho là cần thiết hoặc theo quy định của Pháp luật.

- (c) Yêu cầu Bên B thực hiện các trách nhiệm của mình theo quy định của Pháp luật và Hợp đồng này.
- (d) Bên A có các quyền, trách nhiệm khác với tư cách là bên nhận thế chấp tài sản theo quy định của Pháp luật và Hợp đồng này.

#### **ĐIỀU 4 QUYỀN, TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN B**

##### **4.01 Liên quan đến Tài sản thế chấp**

Bên B cam đoan và bảo đảm, cam kết sẽ thực hiện các trách nhiệm của mình liên quan tới Tài sản thế chấp như sau:

- (a) Tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên B, không bị ràng buộc về quyền sở hữu với bất cứ bên thứ ba nào khác.
- (b) Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, không một cơ quan có thẩm quyền nào tuyên bố Tài sản thế chấp sẽ bị tịch thu hoặc kê biên, và không một Tài sản thế chấp nào đã bị tịch thu hoặc kê biên.
- (c) Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Tài sản thế chấp không bị niêm phong, không bị hạn chế hay phong tỏa, không ở trong tình trạng tranh chấp.
- (d) Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Tài sản thế chấp không bị sử dụng vào các mục đích công ích hoặc quốc phòng, an ninh và các mục đích đặc biệt khác theo quy định của pháp luật.
- (e) Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Bên Thế Chấp không nợ bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào đối với Nhà nước hoặc bất kỳ Tổ chức/Cá nhân nào liên quan đến việc sở hữu và sử dụng Tài sản thế chấp.

- (g) Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Tài sản thế chấp chưa được sử dụng vào bất kỳ giao dịch tặng cho, cho thuê, chuyển nhượng, chuyển đổi, thế chấp, góp vốn, kê khai góp vốn; không phải là đối tượng của bất kỳ giao dịch hứa mua hứa bán, giao dịch đặt cọc, cam kết hoặc bất kỳ giao dịch dân sự, thương mại với bất kỳ Tổ chức/Cá nhân khác, ngoại trừ giao dịch [Liệt kê giao dịch cho thuê, thế chấp khác (nếu có)].
- (h) Sau thời điểm ký kết Hợp đồng này, Bên B sẽ chỉ sử dụng Tài sản thế chấp làm đối tượng của bất kỳ giao dịch với Tổ chức/Cá nhân khác khi được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên A. Trường hợp Tài sản thế chấp được cho thuê (với sự chấp thuận của Bên A) trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng này thì hợp đồng cho thuê Bên B sẽ chỉ ký kết khi có nội dung:
- (iv) Thông báo cho Bên thuê biết về Hợp đồng này; và
  - (v) Việc thuê Tài sản thế chấp sẽ chấm dứt khi Bên A thông báo về việc xử lý Tài sản thế chấp; và
  - (vi) Bên A có quyền yêu cầu Bên thuê trả tiền thuê vào tài khoản của Bên B mở tại Bên A và Bên thuê có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ theo yêu cầu của Bên A.
- (i) Đối với Giấy Tờ Tài sản thế chấp, Bên B bảo đảm và cam kết rằng:
- (v) Các bản gốc Giấy Tờ Tài sản thế chấp mà Bên B chuyển giao cho Bên A theo quy định tại Khoản 2.04 Hợp đồng này là các bản gốc duy nhất mà Bên B có được;
  - (vi) Bản gốc Giấy Tờ Tài sản thế chấp mà Bên B

- sao y và chuyển giao bản sao y cho Bên A (nếu có) sẽ không được sử dụng vào bất kỳ giao dịch chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn, tặng cho, thế chấp mà không được sự chấp thuận của Bên A;
- (vii) Bất kỳ khi nào Bên B nhận được bất kỳ bản gốc bổ sung nào của bất kỳ Giấy Tờ Tài sản thế chấp nào, Bên B ngay lập tức sẽ chuyển giao bản gốc đó cho Bên A.
- (viii) Đối với Tài Sản hình thành trong tương lai, Bên B sẽ tiến hành các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu (*trường hợp tài sản thuộc loại bắt buộc phải đăng ký quyền sở hữu*) ngay sau khi tài sản hình thành xong trong thời hạn theo yêu cầu của Bên A phù hợp với quy định của Pháp luật.
- (k) Trong trường hợp Bên B chưa vi phạm quy định của các Hợp đồng cấp tín dụng, Hợp đồng này và Bên A chưa có văn bản yêu cầu khắc phục vi phạm hoặc Thông báo xử lý tài sản thế chấp thì Bên B có quyền sử dụng và hưởng các lợi ích từ việc sử dụng, khai thác Tài sản thế chấp và các quyền khác theo quy định của pháp luật với điều kiện là:
- (iii) việc sử dụng và khai thác Tài sản thế chấp phải chịu sự kiểm tra, giám sát của Bên A; và
- (iv) việc sử dụng, khai thác Tài sản thế chấp không dẫn tới việc vi phạm Hợp đồng này hoặc làm giảm giá trị của Tài sản thế chấp (trừ trường hợp hao mòn thông thường trong quá trình sử dụng) hoặc làm tổn hại đến quyền lợi của Bên A.

#### **4.02 Thẩm quyền ký kết hợp đồng**

Bên B cam đoan đã tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của Pháp luật để có đủ thẩm quyền ký kết Hợp đồng này.

#### **4.03 Cung cấp thông tin**

- (a) Bên B bảo đảm các thông tin mà Bên B đưa ra trong Hợp đồng này là đầy đủ và chính xác.
- (b) Bên B cam kết sẽ cung cấp ngay cho Bên A ngay sau khi Bên B có được bất kỳ thông tin nào: (i) liên quan tới việc tăng/giảm giá trị, sự dịch chuyển hoặc bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng bất lợi tới Tài sản thế chấp; (ii) liên quan tới chính Bên Thế Chấp (bao gồm nhưng không giới hạn: ly hôn, sự kiện thừa kế, mất tích đối với cá nhân; sáp nhập, hợp nhất, chia, tách, chuyển đổi, phá sản, giải thể, thay đổi người đại diện theo pháp luật, thay đổi tên, địa chỉ,... đối với pháp nhân).

#### **4.04 Công chứng/xác nhận, đăng ký giao dịch bảo đảm**

- (a) Bên B sẽ phối hợp với Bên A để công chứng hoặc xác nhận Hợp đồng này (nếu pháp luật có quy định bắt buộc phải công chứng/xác nhận hoặc theo yêu cầu của Bên A) tại Cơ quan có thẩm quyền. Bên B sẽ thanh toán mọi chi phí liên quan tới việc công chứng/xác nhận Hợp đồng này.
- (b) Bên B uỷ quyền không hủy ngang cho Bên A thực hiện đăng ký, sửa đổi, điều chỉnh, đính chính, bổ sung giao dịch bảo đảm đối với Hợp đồng này. Bên B sẽ thanh toán hoặc hoàn thành toán cho Bên A mọi chi phí liên quan tới việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với Hợp đồng này (bao gồm đăng ký, sửa đổi, điều chỉnh, đính chính, bổ sung, xóa đăng ký).

**4.05 Các cam đoan và bảo đảm, trách nhiệm khác của bên B**

- (a) Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, không tồn tại bất kỳ Bản án/Quyết định của TAND các cấp, Trọng tài hoặc Quyết định thi hành án của Cơ quan thi hành án mà Bên B là bên có nghĩa vụ về tài sản đối với Tổ chức/Cá nhân khác.
- (b) Bên B cam kết mua bảo hiểm vật chất cho Tài sản thế chấp trong suốt thời hạn hiệu lực của Hợp Đồng với [mức bảo hiểm] lớn hơn hoặc bằng Giá Trị Khoản Tín Dụng quy định tại khoản 2.03 và Bên A được chỉ định là bên duy nhất được quyền trực tiếp nhận tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm trên cơ sở xuất trình Hợp đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thoả thuận khác.
- (c) Bên B phải thanh toán phí thuê Công ty định giá độc lập thẩm định và định giá tài sản (nếu có).
- (d) Sẽ bổ sung tài sản khác đủ điều kiện theo quy định của Bên A hoặc thay thế biện pháp bảo đảm khác nếu Tài sản thế chấp bị hư hỏng, giảm giá trị không đủ đảm bảo cho giá trị của khoản tín dụng được cấp theo quy định tại Khoản 2.03 Hợp đồng này theo chính sách của Bên A hoặc Tài sản thế chấp không còn tồn tại và thuộc sở hữu của Bên B vì bất cứ lý do nào.
- (e) Sẽ bàn giao Tài sản thế chấp và chịu mọi chi phí, phí tổn liên quan đến việc bàn giao, xử lý Tài sản thế chấp khi nhận được Thông báo xử lý tài sản của Bên A.
- (g) Trường hợp Nghĩa vụ được bảo đảm được bảo đảm bởi Tài sản thế chấp và tài sản khác của Bên B hoặc bên thứ ba và/hoặc biện pháp bảo đảm khác, Bên B đồng ý rằng Bên A được quyền lựa chọn xử lý đồng

thời tất cả tài sản hoặc bất kỳ tài sản nào hoặc biện pháp bảo đảm khác theo thứ tự do Bên A toàn quyền quyết định khi Nghĩa vụ được bảo đảm bị vi phạm.

(h) Sẽ hành động hoặc ký kết bất kỳ văn bản, tài liệu nào phù hợp với quy định của Pháp luật và theo yêu cầu của Bên A khi Tài sản thế chấp bị xử lý.

(i) Trường hợp Tài sản thế chấp bị Bên A thu giữ để xử lý, Bên B sẽ bàn giao Tài sản thế chấp cho Bên A hoặc di dời Tài sản thế chấp đến địa điểm mà Bên A chỉ định hoặc tiến hành bất cứ hành động nào khác đối với Tài sản thế chấp tùy theo yêu cầu của Bên A. Nếu Bên B không bàn giao hoặc không di dời hoặc không tiến hành các hành động khác đối với Tài sản thế chấp theo yêu cầu của Bên A thì Bên B đồng ý rằng Bên A được toàn quyền di dời hoặc tiến hành bất kỳ hành động nào khác để có thể xử lý Tài sản thế chấp. Bên B từ bỏ mọi khiếu nại, khiếu kiện Bên A hoặc bất kỳ Tổ chức/Cá nhân nào liên quan tới việc Bên A di dời hoặc tiến hành các hành động khác đối với Tài sản thế chấp theo quy định tại điểm này.

(k) Bên B khẳng định Tài sản thế chấp chỉ được giải chấp và không chịu sự ràng buộc của Hợp đồng này khi Bên B không còn bất kỳ nghĩa vụ nợ nào đối với Bên A.

(l) Trong trường hợp Bên B bị Bên A khởi kiện vì vi phạm Hợp đồng cấp tín dụng và/hoặc Hợp đồng này, Bên B cam kết thanh toán, bù đắp, hoàn trả cho Bên A:

(iv) Toàn bộ phí luật sư (nếu có), chi phí đi lại, thông tin liên lạc, sao, chụp, công chứng, dịch thuật tài liệu, chuẩn bị tài liệu tố tụng cùng các chi phí tố tụng khác với mức là [2%] Giá trị Tài sản thế chấp (nhưng không thấp hơn 30.000.000



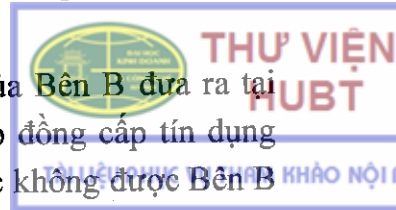
- (v) Toàn bộ án phí, lệ phí, các chi phí phát sinh liên quan tới việc giải quyết tranh chấp; và
  - (vi) Phí thi hành án theo quy định của pháp luật, chi phí cưỡng chế thi hành án và các chi phí phát sinh khác (nếu có).
- (m) Sẽ thực hiện nghiêm túc, đầy đủ và kịp thời các nghĩa vụ khác của Bên B với tư cách là bên thế chấp tài sản theo quy định của Pháp luật và quy định tại Hợp đồng này.

## **ĐIỀU 5 XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP**

### **5.01 Các trường hợp xử lý Tài sản thế chấp**

Bên A có quyền xử lý Tài sản thế chấp khi xảy ra một trong các sự kiện sau:

- (a) Bên B không thực hiện kịp thời, đầy đủ Nghĩa vụ được bảo đảm khi đến hạn (thời điểm đến hạn theo quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng hoặc thời điểm mà Bên A ấn định trong văn bản yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn do Bên B vi phạm Hợp đồng cấp tín dụng hoặc Hợp đồng này).
- (b) Bất cứ cam đoan, bảo đảm nào của Bên B đưa ra tại Hợp đồng này, một trong các Hợp đồng cấp tín dụng được phát hiện là không đúng hoặc không được Bên B thực hiện đúng.
- (c) Bên B vi phạm các cam kết và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng này hoặc một trong các Hợp đồng cấp tín dụng, mà không khắc phục vi phạm trong thời hạn mà Bên A yêu cầu bằng văn bản hoặc không thể khắc phục.
- (d) Pháp luật quy định Tài sản thế chấp phải được xử lý để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác.



## **5.02 Nguyên tắc xử lý Tài sản thế chấp**

- (a) Tài sản thế chấp được xử lý theo thoả thuận tại Hợp đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thoả thuận khác bằng văn bản.
- (b) Việc xử lý Tài sản thế chấp được thực hiện một cách khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Các Bên, cá nhân, tổ chức có liên quan và phù hợp với quy định tại Hợp đồng này và quy định của Pháp luật.
- (c) Bên A có quyền trực tiếp xử lý Tài sản thế chấp hoặc uỷ quyền cho Tổ chức/Cá nhân khác xử lý Tài sản thế chấp phù hợp với quy định của Pháp luật.
- (d) Bên A được quyền tiến hành xử lý Tài sản thế chấp khi xảy ra một trong các sự kiện theo quy định tại Khoản 5.01 phù hợp với nội dung thoả thuận tại Hợp đồng này mà không cần sự đồng ý hoặc uỷ quyền của Bên B tại thời điểm xử lý.

## **5.03 Phương thức xử lý Tài sản thế chấp**

- (a) Sau khi phát sinh một trong các sự kiện theo quy định tại Khoản 5.01, Bên A sẽ gửi Văn bản yêu cầu bán Tài sản thế chấp cho Bên B. Thời hạn để Bên B tự bán Tài sản thế chấp là [15] ngày hoặc một thời hạn dài hơn được ấn định trong Văn bản yêu cầu bán Tài sản thế chấp. Trường hợp có người mua Tài sản thế chấp thì giá bán Tài sản thế chấp và phương thức thanh toán phải được Bên A chấp thuận trước bằng văn bản. Số tiền thu được từ việc bán Tài sản thế chấp sẽ được xử lý theo quy định tại Khoản 5.06.
- (b) Nếu hết thời hạn tự bán Tài sản thế chấp theo quy định tại điểm 5.03(a) trên đây mà Bên B không tự bán được

Tài sản thế chấp hoặc Các Bên không thoả thuận được thủ tục xử lý Tài sản thế chấp hoặc Bên B (hoặc Người đại diện của Bên B không có mặt tại địa chỉ đăng ký), Bên B đồng ý rằng Bên A được toàn quyền lựa chọn một hoặc đồng thời nhiều phương thức xử lý Tài sản thế chấp được liệt kê dưới đây:

- (v) Bên A trực tiếp hoặc uỷ quyền cho tổ chức/cá nhân khác bán Tài sản thế chấp; hoặc
- (vi) Bên A nhận chính Tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện Nghĩa vụ được bảo đảm; hoặc
- (vii) Bên A cho thuê hoặc khai thác Tài sản thế chấp thông qua các giao dịch phù hợp với quy định của Pháp luật và sử dụng số tiền từ việc cho thuê, khai thác Tài sản thế chấp để thực hiện Nghĩa vụ được bảo đảm cho Bên B.
- (viii) Yêu cầu tổ chức, cá nhân có liên quan tới Tài sản thế chấp chuyển các khoản tiền mà Bên Thế Chấp được quyền nhận (bao gồm nhưng không giới hạn: tiền cho thuê, khai thác Tài sản thế chấp, tiền bảo hiểm, tất cả các khoản tiền, lợi ích khác phát sinh từ/có liên quan tới Tài sản thế chấp...) cho Bên A.

#### **5.04 Thủ tục xử lý Tài sản thế chấp**

- (a) Trường hợp Bên B tự bán Tài sản thế chấp, thủ tục xử lý Tài sản thế chấp do Bên B và Bên A thoả thuận bằng văn bản.
- (b) Trường hợp xử lý Tài sản thế chấp theo quy định tại điểm 5.03(b), thủ tục xử lý Tài sản thế chấp như sau:
  - (v) Thông báo xử lý tài sản thế chấp

Bên A gửi Thông báo xử lý tài sản thế chấp với nội dung phù hợp với quy định của Pháp luật cho Bên B và đăng ký Thông báo xử lý tài sản thế chấp tại Cơ quan có thẩm quyền (nếu có yêu cầu theo quy định của Pháp luật) ("**Thông báo xử lý tài sản**").

(vi) Chuyển giao, thu giữ Tài sản thế chấp

Bên A gửi Văn bản yêu cầu Bên B hoặc bất kỳ Tổ chức/Cá nhân nào đang giữ Tài sản thế chấp phải giao Tài sản thế chấp cho Bên A. Thời hạn bàn giao Tài sản thế chấp là ... ngày hoặc một thời hạn dài hơn được ấn định trong Văn bản yêu cầu bàn giao. Nếu hết thời hạn bàn giao Tài sản thế chấp mà Bên B hoặc Bên đang giữ Tài sản thế chấp không bàn giao cho Bên A thì Bên A được quyền tiến hành thu giữ Tài sản thế chấp hoặc uỷ quyền cho bất kỳ Tổ chức/Cá nhân khác thu giữ hoặc đề nghị các Cơ quan có thẩm quyền hỗ trợ thu giữ hoặc yêu cầu Toà án có thẩm quyền buộc Bên B/Bên đang giữ phải giao Tài sản thế chấp. Mọi chi phí, phí tổn hợp lý liên quan tới việc thu giữ Tài sản thế chấp do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán.

(vii) Thoả thuận về giá trị Tài sản thế chấp khi xử lý:

- Trường hợp Tài sản thế chấp được xử lý theo phương thức (i) hoặc (ii) điểm 5.03(b), giá trị Tài sản thế chấp sẽ do Các Bên thoả thuận bằng văn bản. Nếu không thoả thuận được thì Bên A sẽ thuê một tổ chức có chức năng thẩm định giá do Bên B chỉ định trong số ít nhất 3 tổ chức mà Bên A gửi cho Bên B

bằng văn bản trong thời hạn do Bên A ấn định. Giá do tổ chức thẩm định giá được chỉ định đưa ra là cơ sở để tiến hành xử lý Tài sản thế chấp. Chi phí thẩm định giá do Bên B chịu. Nếu Các Bên không thoả thuận được giá hoặc Bên B không chỉ định tổ chức thẩm định giá trong thời hạn đã ấn định hoặc Bên B không có mặt tại địa chỉ đăng ký để thoả thuận giá thì Bên A được toàn quyền ấn định giá trị Tài sản thế chấp để xử lý.

- Trường hợp Tài sản thế chấp được Bên A trực tiếp bán hoặc uỷ quyền cho bên thứ ba bán (bao gồm cả bán đấu giá) mà không có người mua với giá được ấn định theo quy định trên thì các bên sẽ thoả thuận để điều chỉnh giảm giá bán. Nếu Bên B không thoả thuận điều chỉnh giảm hoặc không có mặt tại địa chỉ đăng ký để thoả thuận điều chỉnh giảm thì Bên A được quyền tự điều chỉnh giá bán Tài sản thế chấp cho đến khi bán được Tài sản thế chấp. Mỗi lần điều chỉnh giảm, Bên A chỉ được điều chỉnh tối đa [10%] so với giá bán Tài sản thế chấp liền kề trước đó.

- Trường hợp Tài sản thế chấp bị xử lý theo phương thức (iii) điểm 5.03(b), Bên B và Bên A sẽ thoả thuận giá cho thuê, khai thác. Nếu không thoả thuận được vì bất kỳ lý do gì, Bên A được toàn quyền ấn định giá.

(viii) Sau khi thực hiện các thủ tục (i), (ii) và (iii) trên đây, trong phạm vi Pháp luật cho phép, Bên A

được toàn quyền tiến hành các thủ tục khác nhằm xử lý Tài sản thế chấp cho đến khi Tài sản thế chấp được xử lý hoặc khi Nghĩa vụ được bảo đảm đã được thanh toán đầy đủ.

**5.05 Chỉ định đại diện theo uỷ quyền**

Bên B theo đây chỉ định không huỷ ngang cho Giám đốc Quỹ Bảo vệ môi trường... được toàn quyền tiến hành bất kỳ hành động nào và ký kết bất kỳ văn bản nào cần thiết hoặc thích hợp để đạt được các mục đích xử lý Tài sản thế chấp khi Bên A thực hiện quyền xử lý Tài sản thế chấp.

**5.06 Sử dụng tiền thu được từ việc xử lý Tài sản thế chấp**

(a) Trừ trường hợp Các Bên có thoả thuận khác hoặc Pháp luật có quy định khác, toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý Tài sản thế chấp hoặc bất kỳ khoản tiền nào mà Bên A nhận được từ các Tổ chức/Cá nhân khác theo quy định tại Hợp đồng này sẽ được sử dụng để thanh toán theo trình tự sau:

(vi) Thanh toán tất cả các khoản phí, chi phí và phí tổn (kể cả phí luật sư) mà Bên A phải gánh chịu liên quan đến việc xử lý Tài sản thế chấp;

(vii) Thanh toán nợ gốc phát sinh từ các Hợp đồng cấp tín dụng;

(viii) Thanh toán các khoản lãi cộng dồn chưa trả phát sinh từ các Hợp đồng cấp tín dụng;

(ix) Thanh toán các khoản phí, chi phí hoặc bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào khác mà Bên B có trách nhiệm phải thanh toán cho Bên A.

(b) Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý Tài sản thế chấp sau khi trừ đi chi phí xử lý mà không đủ để thanh

toán Nghĩa vụ được bảo đảm thì Bên B tiếp tục nhận nợ và có trách nhiệm phải thanh toán phần còn thiếu đó.

- (c) Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý Tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí xử lý và Nghĩa vụ được bảo đảm mà còn thừa thì Bên A có trách nhiệm chuyển trả cho hoặc gửi vào tài khoản của Bên B phần còn thừa đó.

#### **5.07 Giám đoạn thủ tục xử lý**

Trong trường hợp Bên A tiến hành bất kỳ thủ tục xử lý Tài sản thế chấp nào và thủ tục đó bị gián đoạn hoặc bị từ bỏ vì bất kỳ lý do nào hay được xác định là có ảnh hưởng bất lợi đối với Bên A, thì khi đó trong mọi trường hợp Bên A sẽ được khôi phục lại quyền thực hiện quyền xử lý Tài sản thế chấp từ đầu.

### **ĐIỀU 6 CÁC QUY ĐỊNH KHÁC**

#### **6.01 Chấm dứt hiệu lực của hợp đồng, giải chấp tài sản**

- (a) Khi Nghĩa vụ được bảo đảm chấm dứt (hoặc Các Bên có thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng này) và Các Bên hoàn thành thủ tục giải chấp tài sản thì Hợp đồng này tự động chấm dứt.
- (b) Sau khi Nghĩa vụ được bảo đảm được thanh toán đầy đủ, theo yêu cầu và bằng chi phí của Bên B, Bên A sẽ:
- (i) Ký và chuyển cho Bên B văn bản xác nhận chấm dứt việc thế chấp Tài sản thế chấp theo quy định tại Hợp đồng này; và
  - (ii) Chuyển giao cho Bên B toàn bộ các Giấy Tờ Tài sản thế chấp (trừ trường hợp Tài sản thế chấp bị xử lý); hoặc
  - (iii) Phối hợp và hỗ trợ Bên B xoá đăng ký thế chấp (nếu đã đăng ký thế chấp).

#### **6.02 Chuyển giao, chuyển nhượng hợp đồng**

- (a) Trường hợp Bên A chuyển giao, chuyển nhượng một

phần hoặc toàn bộ các quyền của mình theo Hợp đồng cấp tín dụng thì Bên A có thể, mà không cần chấp thuận của Bên B, chuyển giao, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ các quyền của mình theo Hợp đồng này cho bất kỳ Tổ chức/Cá nhân khác.

- (b) Bên B không được chuyển giao, chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng này.

### **6.03 Hiệu lực từng phần**

- (a) Tất cả các điều khoản và từng phần của các điều khoản của Hợp đồng này sẽ có hiệu lực riêng và độc lập với các điều khoản khác. Nếu có bất kỳ điều khoản nào vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành theo quy định của Pháp luật Việt Nam, thì hiệu lực, tính hợp pháp và khả năng thi hành của các điều khoản còn lại của Hợp đồng này sẽ không bị ảnh hưởng dưới bất kỳ hình thức nào.

- (b) Trong trường hợp Tòa án hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khẳng định Hợp đồng này bị vô hiệu về hình thức và yêu cầu Các Bên thực hiện quy định về hình thức trong một thời hạn, Bên B đồng ý uỷ quyền không huỷ ngang cho Bên A được toàn quyền đại diện Bên B thực hiện các thủ tục cần thiết nhằm khắc phục tình trạng vô hiệu về hình thức của Hợp Đồng.

### **6.04 Luật điều chỉnh, giải quyết tranh chấp**

- (a) Hợp đồng này và các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng này sẽ được giải thích phù hợp với và điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam.
- (b) Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp đồng này sẽ do Tòa án có thẩm quyền của Việt



Nam giải quyết.

**6.05 Sửa đổi**

Hợp đồng này và bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng này chỉ được thay đổi, sửa đổi, hoặc chấm dứt nếu việc thay đổi, sửa đổi, hoặc chấm dứt đó được lập thành văn bản ký bởi các bên tham gia Hợp đồng này, trừ trường hợp nêu tại Điểm 2.02 (c) Hợp đồng này .

**6.06 Bản gốc**

Hợp đồng này được lập thành ... (...) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ ... (...) bản gốc, Bên B giữ ... (...) bản gốc, cơ quan công chứng/xác nhận có thẩm quyền giữ một (1) bản gốc và Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm giữ một (1) bản gốc.

**6.07 Hiệu lực**

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm ....

**ĐỀ GHI NHẬN CÁC THỎA THUẬN TRONG HỢP ĐỒNG NÀY**, đại diện hợp pháp của Các Bên đã ký và chuyển giao Hợp đồng này vào ngày ... tháng ... năm ....

**ĐẠI DIỆN BÊN THẾ CHẤP      ĐẠI DIỆN BÊN NHẬN THẾ CHẤP**



*Nguồn: Tổng hợp của tác giả từ các ngân hàng.*

**5.2.2. Đăng ký giao dịch bảo đảm tiền vay**

Các Hợp đồng bảo đảm tiền vay dưới đây phải thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật:

- a) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất;
- b) Hợp đồng thế chấp rừng sản xuất là rừng trồng;
- c) Hợp đồng cầm cố/thế chấp tàu bay;
- d) Hợp đồng thế chấp tàu biển;

e) Hợp đồng bảo đảm tiền vay khác theo quy định của Pháp luật phải đăng ký giao dịch bảo đảm.

Ngoài các trường hợp bắt buộc, các hợp đồng bảo đảm tiền vay dưới đây phải thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Quỹ:

- a) Hợp đồng cầm cố, thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba;
- b) Hợp đồng cầm cố, thế chấp tài sản mà Quỹ không giữ tài sản (Khách hàng, Bên cầm cố, thế chấp hoặc người thứ 3 giữ tài sản);
- c) Hợp đồng cầm cố, thế chấp bằng một tài sản để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ;
- d) Hợp đồng cầm cố chứng khoán;
- e) Hợp đồng bảo đảm tiền vay khác theo quy định của Quỹ;
- f) Hợp đồng bảo đảm tiền vay khác do Giám đốc Quỹ quyết định (được thỏa thuận trong Hợp đồng bảo đảm tiền vay).

Các bước CBTD cần thực hiện để đăng ký giao dịch bảo đảm:

- *Chuẩn bị hồ sơ để đăng ký*: Đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm; Hợp đồng bảo đảm trong trường hợp đơn yêu cầu đăng ký chỉ có chữ ký, con dấu của một trong các bên tham gia giao dịch bảo đảm; Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền.

- *Tiến hành các thủ tục đăng ký (trực tiếp hoặc qua hệ thống điện tử) tại các Trung tâm Đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định*:

+ Các trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp.

+ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc các sở Tài nguyên và Môi trường cấp tỉnh và thành phố.

## *Nghiệp vụ tín dụng của các quỹ bảo vệ môi trường ở Việt Nam*

+ Cục Hàng không Việt Nam đối với tài sản đảm bảo là máy bay.

+ Cơ quan đăng ký tàu biển Việt Nam đối với tài sản đảm bảo là tàu biển.

+ Các cơ quan khác theo quy định của pháp luật.

- *Bổ sung các thủ tục giấy tờ cần thiết* trong quá trình giao dịch.

- Tiếp nhận kết quả đăng ký và thực hiện các công việc tiếp theo.

### **5.3. QUẢN LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY**

CBTD trình Giám đốc quỹ BVMT phê duyệt việc quản lý tài sản bảo đảm tiền vay theo một trong những biện pháp dưới đây, trên cơ sở bảo đảm an toàn tài sản bảo đảm tiền vay và được Quỹ thỏa thuận với Khách hàng trong Hợp đồng bảo đảm tiền vay:

a) Tài sản bảo đảm tiền vay do Quỹ trực tiếp bảo quản;

b) Tài sản bảo đảm tiền vay do người có Tài sản thế chấp bảo quản;

c) Tài sản bảo đảm tiền vay do người thứ ba bảo quản;

d) Tài sản bảo đảm tiền vay do người có tài sản bảo quản, đồng thời có giám sát của bên thứ ba theo chỉ định của Quỹ.

Trong trường hợp tài sản cầm cố, thế chấp do Bên thứ Ba giữ, thì Quỹ phải lập Hợp đồng gửi giữ tài sản bảo đảm tiền vay với bên thứ ba. Tài sản gửi giữ chỉ được giao cho người khác theo quyết định xuất kho, quyết định giải tỏa tài sản bảo đảm tiền vay của Quỹ. Khi hết hạn hoặc đã thực hiện xong Hợp đồng gửi giữ, nếu một trong các bên có yêu cầu thì lập Biên bản thanh lý Hợp đồng gửi giữ.

CBTD, cán bộ kế toán có trách nhiệm tiếp nhận tài sản và nhập ngoại bảng tài sản bảo đảm tiền vay đầy đủ, chính xác và kịp

thời các thông tin, dữ liệu về tên, mã số Khách hàng, số Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo đảm tiền vay (được đăng ký), tên tài sản, số lượng, giá trị tài sản bảo đảm và thông tin khác vào cơ sở dữ liệu.

Trường hợp Quỹ giữ tài sản bảo đảm, CBTD phối hợp với khách hàng và người cầm cố, thế chấp giao nhận tài sản, lập Biên bản giao nhận tài sản, nhập kho tài sản bảo đảm theo quy định của Quỹ.

Trường hợp giao tài sản cho người thứ ba giữ tài sản, thì CBTD trực tiếp tham gia hoặc kiểm soát việc giao nhận tài sản theo hợp đồng gửi giữ tài sản bảo đảm tiền vay và tiếp nhận Biên bản giao nhận tài sản gửi giữ do bên có tài sản bảo đảm, bên nhận gửi giữ tài sản và Quỹ (nếu có) lập. Trong hợp đồng gửi giữ tài sản bảo đảm tiền vay ghi rõ việc giao, xuất tài sản phải có lệnh giải tỏa của Quỹ.

Trong cả hai trường hợp Quỹ trực tiếp giữ, bảo quản tài sản bảo đảm và thuê bên thứ ba chịu trách nhiệm giữ, bảo quản tài sản bảo đảm, CBTD đều phải thực hiện việc kiểm tra định kỳ tài sản bảo đảm.

*CBTD quản lý hồ sơ và tài sản bảo đảm tiền vay liên quan đến tổ chức tín dụng khác.* Trường hợp một tài sản bảo đảm tiền vay được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ trả nợ tại Quỹ và các tổ chức tín dụng khác, Giám đốc Quỹ thỏa thuận bằng văn bản với tổ chức tín dụng khác việc cử đại diện giữ bản chính giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm, về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ nếu Khách hàng không trả được nợ. Trường hợp tài sản được cầm cố, thế chấp cho khoản vay hợp vốn, thì Quỹ và các tổ chức tín dụng khác tham gia vào hợp vốn có văn bản thỏa thuận cử đại diện quản lý tài sản và giấy tờ của tài sản bảo đảm tiền vay.

#### **5.4. KIỂM TRA, XỬ LÝ PHÁT SINH ĐỐI VỚI ĐẢM BẢO TIỀN VAY**

Quá trình theo dõi, kiểm tra, đánh giá tài sản và hồ sơ tài sản bảo đảm tiền vay nhằm bảo đảm tài sản và các loại giấy tờ vẫn đang trong tình trạng bình thường hoặc kịp thời phát hiện các sự cố

liên quan làm giảm giá trị của tài sản bảo đảm/các loại giấy tờ có liên quan so với các dự kiến nêu tại Hợp đồng bảo đảm.

Việc kiểm tra, theo dõi tài sản và hồ sơ tài sản bảo đảm tiền vay (bao gồm cả tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai), được CBTD thực hiện cùng với hoặc độc lập với việc kiểm tra, theo dõi, quản lý khoản vay hoặc khách hàng.

CBTD là đầu mối trong việc quản lý tài sản bảo đảm, có trách nhiệm quản lý, theo dõi, kiểm tra tài sản bảo đảm tiền vay và tình hình biến động của tài sản bảo đảm.

Tùy tính chất và đặc điểm của tài sản bảo đảm, CBTD cần chủ động đề xuất và thực hiện kiểm tra tài sản bảo đảm ít nhất 1 năm/lần theo các nội dung sau:

- Đánh giá tình trạng tài sản hiện tại; Những thay đổi (số lượng, chất lượng,...) so với hiện trạng khi nhận tài sản bảo đảm.
- Tình hình sử dụng và bảo quản tài sản bảo đảm.
- Các trường hợp vi phạm cam kết của khách hàng vay và/hoặc bên cầm cố, thế chấp theo qui định tại Hợp đồng bảo đảm...

Trường hợp tài sản bảo đảm có số lượng lớn, tính chất kỹ thuật phức tạp hoặc việc kiểm tra đòi hỏi phải mất nhiều thời gian và sức lao động, CBTD cần chủ động đề xuất bổ sung cán bộ cùng kiểm tra kể cả việc báo cáo trưởng/phó phòng cùng tham gia kiểm tra tài sản bảo đảm.

CBTD nên thu thập và lưu giữ các loại giấy tờ khác liên quan đến tài sản bảo đảm, chứng minh tình trạng hiện tại của tài sản (nếu có).

Quý cần thực thi các biện pháp thích hợp ngay khi phát hiện khách hàng hoặc bên thứ 3 vi phạm các cam kết tại Hợp đồng bảo đảm nhằm bảo vệ quyền lợi.

Trường hợp phát hiện các vi phạm cam kết của khách hàng vay/bên cầm cố, thế chấp gây tác động xấu đến tài sản bảo đảm,

CBTD và cán bộ quản lý rủi ro cần tiến hành các bước sau:

- Lập biên bản nêu rõ tính chất nghiêm trọng của sự việc, nghĩa vụ và trách nhiệm cụ thể mà bên vi phạm phải gánh chịu, các biện pháp Quỹ sẽ áp dụng nhằm sớm chấm dứt tình trạng vi phạm, ... có chữ ký đầy đủ của khách hàng vay và/hoặc bên cầm cố, thế chấp.

- Báo cáo ngay sự việc cho lãnh đạo phòng/Giám đốc Quỹ biết, đề xuất biện pháp xử lý thích hợp.

- Gửi công văn đến khách hàng vay và/hoặc bên cầm cố, thế chấp thông báo các biện pháp Quỹ áp dụng nhằm chấm dứt ngay tình trạng vi phạm.

Mỗi lần kiểm tra tài sản bảo đảm, CBTD cần lập Biên bản kiểm tra và lưu giữ hồ sơ đầy đủ.

## **TÓM TẮT CHƯƠNG 5**

Nội dung chương đề cập đến các công việc cơ bản và quan trọng đối với bảo đảm tiền vay trong cho vay của mỗi quỹ BVMT. Mỗi quỹ BVMT căn cứ vào điều kiện, đặc điểm có các yếu tố liên quan để thiết lập quy trình nghiệp vụ thích hợp về thẩm định bảo đảm tiền vay, định giá tài sản, quản lý tài sản... Ngoài ra, việc kiểm tra, giám sát, xử lý phát sinh liên quan đến tài sản bảo đảm tiền vay cũng được giới thiệu để quỹ BVMT thực hiện hiệu quả và có hệ thống công việc quản lý bảo đảm tiền vay.

## CHƯƠNG 6

### QUYẾT ĐỊNH CHO VAY VÀ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

#### 6.1. GIỚI THIỆU VỀ QUYẾT ĐỊNH CHO VAY VÀ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

##### 6.1.1. Mục tiêu

Chương này hướng dẫn cán bộ thực hiện quy trình nghiệp vụ liên quan đến trình HĐQT, Giám đốc xem xét và ra quyết định cho vay cũng như ký kết hợp đồng vay vốn với khách hàng [12], [14]. Mục đích chính của quy trình là nhằm đảm bảo độ tin cậy của việc ra quyết định và tính pháp lý của hợp đồng vay vốn, phù hợp nhất với khoản vay, khách hàng và chính sách tín dụng của quỹ BVMT.

##### 6.1.2. Mô tả tóm tắt nội dung

Bước	Nội dung thực hiện	Người thực hiện
1	Chuẩn bị tờ trình và hồ sơ phê duyệt khoản vay	CBTD, cán bộ QLRR và lãnh đạo Phòng Tín dụng, Quản lý rủi ro
2	Xem xét và phê duyệt khoản vay	HĐQL, Giám đốc Quỹ
3	Thông báo khách hàng kết quả phê duyệt khoản vay	CBTD
4	Ký kết hợp đồng tín dụng	Giám đốc Quỹ

#### 6.2. NỘI DUNG QUYẾT ĐỊNH CHO VAY VÀ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

##### 6.2.1. Chuẩn bị tờ trình và hồ sơ phê duyệt khoản vay

CBTD, cán bộ QLRR chuẩn bị tờ trình và hồ sơ phê duyệt khoản vay để lãnh đạo phòng xem xét và trình HĐQT, Giám đốc Quỹ:

- Tờ trình HĐQT, Giám đốc.

- Báo cáo thẩm định khách hàng (tư cách pháp lý, năng lực kinh doanh, tình hình tài chính, phương án- dự án vay vốn, đảm bảo tiền vay).

## **6.2.2. Xem xét và phê duyệt khoản vay**

### **6.2.2.1. Phê duyệt cho vay trong thẩm quyền của Giám đốc**

- Xem xét phê duyệt Báo cáo thẩm định. Yêu cầu giải trình những vấn đề cần làm rõ, bổ sung hồ sơ (nếu cần);

- Cân đối nguồn vốn của quỹ BVMT cho vay.

Giám đốc có thể yêu cầu cá nhân/ phòng khác thẩm định lại hoặc giao cho CBTD thẩm định tiếp các nội dung cần bổ sung.

Giám đốc phê duyệt chấp thuận/ từ chối cho vay, trường hợp từ chối nêu rõ lý do, đồng thời nêu rõ ý kiến chỉ đạo (nếu có).

### **6.2.2.2. Phê duyệt cho vay thuộc thẩm quyền của HĐQT**

Giám đốc sau khi nhận được hồ sơ từ CBTD xem xét hồ sơ và ghi rõ ý kiến và trình HĐQT xem xét, quyết định.

HĐQL có trách nhiệm xem xét báo cáo thẩm định và toàn bộ hồ sơ do Giám đốc trình lên. Trường hợp cần thiết HĐQT có thể thẩm định lại hoặc giao cho Giám đốc chỉ đạo việc thẩm định lại.

HĐQL chỉ được quyết định cho vay khi có tối thiểu 2/3 số thành viên nhất trí cho vay trong đó có Chủ tịch HĐQT; thành viên không đồng ý cho vay có quyền bảo lưu ý kiến.

### **6.2.3. Thông báo khách hàng kết quả phê duyệt khoản vay**

Trên cơ sở quyết định của HĐQT, Giám đốc quỹ BVMT, CBTD cần gửi thông báo chính thức đến khách hàng kèm dự thảo hợp đồng tín dụng.

Trường hợp khoản vay được cấp có thẩm quyền phê duyệt chấp thuận cho vay, CBTD thông báo cho khách hàng bằng văn bản về quyết định cho vay trong đó nêu rõ số tiền vay, lãi suất, mục đích vay vốn, thời hạn vay, tài sản bảo đảm và các điều kiện cho



vay (nếu có). Kèm thông tin về hợp đồng vay vốn, hợp đồng giao dịch bảo đảm và thời gian thực hiện các công việc tiếp theo.

Trường hợp khoản vay không được cấp có thẩm quyền chấp thuận cho vay, CBTD gửi thông báo từ chối cho vay tới khách hàng, nêu rõ lý do từ chối.

CBTD cũng cần chuẩn bị kế hoạch công chứng để thông báo cho khách hàng biết và phối hợp thực hiện.

#### **6.2.4. Ký kết hợp đồng tín dụng**

CBTD thực hiện các công việc sau:

- Chuẩn bị thời gian và địa điểm ký kết hợp đồng với sự có mặt của Giám đốc quỹ BVMT, khách hàng, bên bảo lãnh (nếu bảo đảm dưới hình thức bảo lãnh) và đại diện đơn vị công chứng.
- Tổ chức việc ký kết theo đúng quy định của quỹ BVMT.
- Hợp đồng tín dụng được lập thành nhiều bản: quỹ BVMT giữ số bản theo yêu cầu quản lý và số bản cần thiết cho khách hàng và các bên liên quan.

Hợp đồng tín dụng được lập theo mẫu quy định của bản thân quỹ BVMT.

Hợp đồng tín dụng đã ký kết và đang trong thời gian có hiệu lực có thể được sửa đổi, điều chỉnh theo các yêu cầu mới phát sinh:

- Thay đổi hạn mức tín dụng;
- Thay đổi mục đích sử dụng tiền vay;
- Thay đổi về lãi suất, các điều kiện đảm bảo tiền vay;
- Các thay đổi, bổ sung khác của hợp đồng tín dụng có ảnh hưởng đến việc thực thi các quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng tín dụng...

CBTD thực hiện các thủ tục sau để điều chỉnh nội dung hợp đồng tín dụng:

- Việc sửa đổi và điều chỉnh hợp đồng tín dụng được thực

hiện theo yêu cầu (bằng văn bản) của một trong các bên tham gia ký kết hợp đồng tín dụng (khách hàng vay vốn hoặc quỹ BVMT) và phải được các bên còn lại chấp thuận, được thể hiện bằng các nội dung sửa đổi hoặc điều chỉnh.

- Tuỳ theo nội dung và tính chất của các thay đổi mà việc bổ sung sửa đổi hợp đồng được thực hiện dựa trên kết quả thẩm định bổ sung đã được phê duyệt (xem chương báo cáo thẩm định) hoặc theo đề nghị (bằng văn bản) của một trong các bên tham gia ký kết hợp đồng tín dụng và có sự chấp thuận của các bên còn lại (trường hợp bổ sung sửa đổi không làm thay đổi mức độ rủi ro của quỹ BVMT đối với khoản cấp tín dụng và do đó, không cần thông qua bởi cấp có thẩm quyền).

Hình thức, nội dung chủ yếu: Bất kỳ sửa đổi hay điều chỉnh nào của hợp đồng tín dụng đều phải được làm bằng văn bản, do tất cả các bên tham gia hợp đồng cùng ký kết. Văn bản sửa đổi, bổ sung hay điều chỉnh này do CBTD lập bao gồm các nội dung chính sau đây:

- Ngày tháng năm.

- Các bên tham gia ký kết hợp đồng, cũng là các bên tham gia ký kết văn bản bổ sung sửa đổi hợp đồng.

- Các điều khoản sửa đổi: cần nêu rõ điều khoản nào của hợp đồng tín dụng được sửa đổi, nội dung sau khi sửa đổi.

- Các điều khoản bổ sung: là những điều khoản chưa được đề cập đến trong hợp đồng tín dụng.

- Các điều khoản còn lại của hợp đồng tín dụng vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý và thực thi.

- Ngày hiệu lực của các điều khoản bổ sung, sửa đổi.

Văn bản bổ sung, sửa đổi là một bộ phận cấu thành không tách rời của hợp đồng tín dụng, và các điều khoản chung về tính thực thi của hợp đồng tín dụng cũng đương nhiên được áp dụng đối

với các điều khoản của văn bản bổ sung, sửa đổi. Việc thực hiện hợp đồng đòi hỏi phải tuân thủ tất cả các điều khoản của hợp đồng tín dụng cũng như văn bản bổ sung, sửa đổi.

**Hộp 6.1. Mẫu hợp đồng tín dụng.**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG**

Số: ....

- Căn cứ Bộ Luật dân sự được Quốc hội khóa XI nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14 tháng 06 năm 2005;

- Luật Thương mại số 36/2005/QH11 do Quốc Hội Việt Nam thông qua ngày 14 tháng 6 năm 2005;

- Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ban hành ngày 29 tháng 6 năm 2010;

- Căn cứ Quy chế cho vay ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31 tháng 12 năm 2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các văn bản sửa đổi, bổ sung;

- Căn cứ Hồ sơ vay vốn của ..... và kết quả thẩm định Hồ sơ vay vốn;

- Căn cứ.....;

- Căn cứ nhu cầu và khả năng đáp ứng của hai bên.

*Hôm nay, ngày ... tháng ... năm ... , tại Quỹ Bảo vệ môi trường..., chúng tôi gồm:*

**1. Bên vay:** .....

- Địa chỉ giao dịch: .....

- Điện thoại: ..... Fax: .....
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: .....
- Tài khoản số: ..... tại .....
- Do ông/bà: ..... - Chức vụ: ..... làm đại diện.

## **2. Bên cho vay: QUỸ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG....**

- Địa chỉ giao dịch: .....
- Điện thoại Fax: .....
- Tài khoản số: .....
- Do ông: ..... Chức vụ: ....., làm đại diện

*Thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng (sau đây gọi là Hợp đồng) với những điều khoản sau:*

### **Điều 1: Dự án vay vốn, Số tiền vay, Mục đích vay vốn**

**1.1 Tên dự án:** .....

Chủ đầu tư: .....

Tổng mức vốn đầu tư cho dự án:

Bằng số : ..... đồng

Bằng chữ: .....

**1.2 Số tiền vay:** Bên cho vay đồng ý cho Bên vay vay số

tiền:

Bằng số : ..... đồng

Bằng chữ: .....

Bên vay rút tiền vay, nhận nợ, trả nợ bằng đồng Việt Nam.

**1.3 Mục đích vay vốn:** Vốn vay để thực hiện dự án bảo vệ môi trường “.....”.

Bên vay hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc sử dụng vốn vay đúng mục đích.

**1.4. Chi tiết sử dụng vốn vay :** được quy định trong Phụ lục của Hợp đồng này.

## **Điều 2: Thời hạn cho vay**

**2.1 Thời hạn vay:** ..... tháng, tính từ khi Bên vay nhận khoản vay đầu tiên đến thời điểm cam kết trả hết nợ- bỏ ý này.

**2.2 Thời gian ân hạn trả nợ:** ..... tháng, kể từ khi Bên vay nhận khoản vay đầu tiên. (nếu có)

**2.3 Thời hạn trả nợ:** ..... tháng, kể từ khi Bên vay nhận khoản vay đầu tiên hoặc kể từ khi hết thời gian ân hạn trả nợ (nếu có).

## **Điều 3: Lãi suất cho vay**

**3.1 Lãi suất cho vay:** ..... Lãi suất cho vay cố định trong thời gian vay.

**3.2 Đối với nợ gốc quá hạn:** Lãi suất quá hạn là 150% mức lãi suất quy định tại điểm 3.1, Điều 3 Hợp đồng này cho các khoản nợ gốc quá hạn.

**3.3 Đối với lãi quá hạn:** Lãi suất quá hạn là 150% mức lãi suất quy định tại điểm 3.1, Điều 3 Hợp đồng này cho các khoản nợ lãi quá hạn.

**3.4 Thời điểm tính lãi:** Lãi được tính từ ngày Bên cho vay chuyển tiền cho Bên vay nhận khoản vay đầu tiên của Hợp đồng này.

**3.5 Công thức tính lãi:** Tiền lãi được tính bằng số dư nợ vay nhân với (x) số ngày vay thực tế, nhân với (x) lãi suất tháng, chia cho (: ) 30; hoặc bằng số dư nợ vay nhân với (x) số ngày vay thực tế, nhân với (x) lãi suất năm, chia cho (: ) 360 (hoặc bằng 365 ngày).

## **Điều 4: Giải ngân khoản vay**

### **4.1 Điều kiện tiên quyết để được giải ngân**

Bên Cho Vay chỉ có nghĩa vụ giải ngân theo yêu cầu của Bên Vay trong thời hạn giải ngân nếu các điều kiện dưới đây được đáp ứng hoặc được chấp thuận từ bỏ bởi Bên Cho Vay:

Các biện pháp bảo đảm theo yêu cầu của Bên Cho Vay (ghi

trong Hợp đồng này) đã được Bên Vay đáp ứng.

Sau khi giải ngân khoản nợ được đề nghị, tổng số tiền vay đã giải ngân của Hợp đồng này không vượt quá số tiền cam kết cho vay.

Phương án/ dự án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết theo quy định để có thể triển khai đầu tư. Vào hoặc trước ngày giải ngân đầu tiên, bản sao y hồ sơ pháp lý của Phương án/ dự án phải được chuyển đầy đủ cho Bên Cho vay.

Trước mỗi lần giải ngân, Bên vay phải báo cáo tiến độ triển khai phương án/ dự án, trong nội dung báo cáo thể hiện tổng vốn đã đầu tư đến thời điểm giải ngân, vốn tự có tham gia, vốn vay ngân hàng, đảm bảo số tiền cho vay không vượt .....%/ tổng mức đầu tư dự án.

Vào hoặc trước ngày giải ngân đầu tiên, Bên Vay đã mở và thông báo (các) tài khoản bằng Đồng Việt Nam ở Ngân hàng... theo thoả thuận;

Kể từ ngày ký hợp đồng, không xảy ra bất kỳ sự kiện, sự việc, hành vi, điều kiện, văn bản hoặc thay đổi nào theo đánh giá của Bên Cho Vay có ảnh hưởng bất lợi đáng kể tới việc kinh doanh, tình hình tài chính, tài sản, khả năng thanh toán, khả năng thực hiện Phương án/ dự án, khả năng thực hiện Hợp Đồng này của Bên Vay.

**4.2 Thời hạn rút vốn:** Bên vay được rút vốn thanh toán trong thời hạn tối đa 360 ngày, kể từ ngày Hợp đồng này có hiệu lực. Quá thời hạn quy định, nếu Bên vay chưa rút vốn hoặc rút không hết mức vốn vay như theo điểm 1.2, Điều 1 Hợp đồng này thì không được tiếp tục rút vốn vay nữa, trừ khi được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên cho vay.

**Phương thức rút vốn:** Bên cho vay sẽ cho Bên vay rút vốn vay để trả trực tiếp cho nhà thầu thi công dự án hoặc trực tiếp cho Bên vay khi:

- Xuất trình đầy đủ các chứng từ chứng minh việc Bên vay đã thanh toán (một phần hoặc toàn bộ) giá trị khối lượng hoàn thành của dự án cho đơn vị thầu thi công dự án.

- Có kết quả kiểm tra thực tế trước giải ngân.

#### **4.3 Hồ sơ rút vốn:**

Từng lần rút vốn, Bên vay lập bộ Hồ sơ đề nghị rút vốn vay gửi Bên cho vay để được xem xét giải ngân khoản vay. Việc giải ngân vốn vay sẽ dựa trên cơ sở đã đầy đủ chứng từ căn cứ pháp lý và Bên cho vay sẽ chỉ giải ngân khi Bên vay đã thanh toán vốn đối ứng và được Bên cho vay kiểm tra thực tế. Mức giải ngân không vượt quá tổng số tiền Bên vay được vay. Sau khi nhận được Hồ sơ rút vốn của Bên vay, Bên cho vay sẽ xem xét giải ngân cấp vốn vay cho Bên vay trong vòng 15 ngày kể từ khi nhận hồ sơ rút vốn hoàn chỉnh.

Hồ sơ rút vốn thanh toán bao gồm:

- Hồ sơ đề nghị rút vốn (theo mẫu), bao gồm: Giấy đề nghị rút vốn; Bảng kê chứng từ rút vốn.

- Các chứng từ rút vốn đi kèm, cụ thể như sau:

a) *Đối với phần xây lắp:* Bên vay được rút vốn vay để thanh toán khối lượng xây lắp hoàn thành.

\* *Khối lượng xây lắp hoàn thành theo hình thức chỉ định thầu, hồ sơ rút vốn bao gồm:*

- Quyết định chỉ định thầu hợp lệ của cấp có thẩm quyền;

- Giấy phép xây dựng (đối với trường hợp phải có giấy phép theo quy định);

- Thiết kế, dự toán chi tiết hạng mục công trình được lập theo đúng định mức đơn giá của Nhà nước;

- Văn bản phê duyệt thiết kế - dự toán của cấp có thẩm quyền;



- Hợp đồng kinh tế giữa Chủ đầu tư và nhà thầu;
- Biên bản nghiệm thu khối lượng xây lắp hoàn thành kèm theo bản tính giá trị khối lượng được nghiệm thu;
- Hóa đơn tài chính, chứng từ thanh toán phù hợp với quy định của pháp luật;

\* *Khối lượng xây lắp hoàn thành theo hình thức đấu thầu, hồ sơ rút vốn bao gồm:*

- Văn bản phê duyệt kết quả đấu thầu kèm theo dự toán trúng thầu và biên bản điều chỉnh số liệu của hội đồng xét thầu (nếu có);
- Hợp đồng kinh tế giữa Chủ đầu tư và nhà thầu;
- Biên bản nghiệm thu khối lượng xây lắp hoàn thành kèm theo bản tính giá trị khối lượng được nghiệm thu;
- Hóa đơn tài chính, chứng từ thanh toán phù hợp với qui định của pháp luật;

Những khối lượng phát sinh ngoài giá thầu phải có văn bản phê duyệt kết quả đấu thầu bổ sung (nếu khối lượng phát sinh được đấu thầu) hoặc dự toán bổ sung được duyệt (nếu khối lượng phát sinh được chỉ định thầu).

b) *Đối với phần mua sắm thiết bị:* Bên vay được rút vốn để thanh toán cho khối lượng thiết bị đã nhập kho của Bên vay (đối với thiết bị không cần lắp đặt) hoặc đã lắp đặt xong và được nghiệm thu (đối với thiết bị cần lắp đặt), hồ sơ rút vốn bao gồm:

- Hợp đồng kinh tế giữa Chủ đầu tư với nhà thầu cung cấp thiết bị;
- Hoá đơn tài chính (đối với thiết bị mua trong nước);
- Bộ chứng từ nhập khẩu (đối với thiết bị nhập khẩu) gồm: Hợp đồng nhập khẩu, hoá đơn thương mại; Vận đơn vận chuyển; giấy tờ về bảo hiểm; Giấy đóng gói, giấy chứng nhận chất lượng, xuất xứ hàng hoá và tờ khai hải quan nhập khẩu, thông báo thuế



hoặc hoá đơn xuất kho của đơn vị nhập uỷ thác;

- Phiếu nhập kho (đối với thiết bị không cần lắp đặt) hoặc biên bản nghiệm thu khối lượng thiết bị hoàn thành (đối với thiết bị cần lắp đặt);

- Các chứng từ có liên quan đến chi phí thiết bị (vận chuyển, bảo quản, bảo hiểm, thuế, phí lưu kho....);

- Phiếu giá (hoặc bảng kê) và các chứng từ thanh toán hợp lệ khác;

- Các chứng từ chứng nhận chất lượng sản phẩm, tiêu chuẩn môi trường của sản phẩm (theo quy định của pháp luật).

**4.4 Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ:** Tại thời điểm Bên cho vay cấp vốn vay, Bên vay sẽ phải ký vào bản “Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ” với Bên cho vay. “Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ” chỉ có một (01) bản chính duy nhất do Bên cho vay lưu giữ. Đồng tiền giải ngân: VNĐ.

**4.5. Bảng chứng về Nghĩa vụ nợ:** Bên Cho Vay sẽ duy trì trong hệ thống sổ sách và/hoặc máy tính phù hợp với thông lệ hoạt động của Bên Cho Vay một bộ sổ sách và/hoặc chương trình hạch toán các khoản tiền Bên Vay nợ tại từng thời điểm tuân thủ chặt chẽ các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này. Bên Vay phải chấp nhận nội dung của các bút toán trong sổ sách, chương trình về sự hiện hữu và số tiền của các nghĩa vụ của Bên Vay được ghi trong sổ sách và/hoặc chương trình đó trừ khi các bút toán đó sai hoàn toàn.

## **Điều 5: Trả nợ**

**5.1 Trả nợ gốc:** Kỳ hạn trả nợ gốc ..... (bằng chữ) tháng. Chi tiết theo Lịch biểu trả nợ được lập cho từng “Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ”.

**5.2 Trả lãi vay:** Kỳ hạn trả nợ lãi ..... (bằng chữ) tháng. Chi tiết theo Lịch biểu trả nợ được lập cho từng “Khế ước nhận nợ

và cam kết trả nợ”.

### **5.3 Cơ Cấu Lại Thời Hạn Trả Nợ, Nợ Quá Hạn:**

Trong trường hợp Bên Vay yêu cầu cơ cấu lại thời hạn trả nợ, Bên Vay phải gửi văn bản yêu cầu đến Bên Cho Vay chậm nhất mười (10) Ngày Làm Việc trước ngày thanh toán nợ gốc, ngày thanh toán lãi có liên quan trong đó nêu rõ lý do yêu cầu cơ cấu, lịch trả nợ mới và hồ sơ theo yêu cầu của Bên Cho Vay. Bên Cho Vay sẽ cân nhắc và có thể từ chối hoặc chấp thuận cơ cấu. Việc cơ cấu chỉ được coi là chấp thuận khi Bên Cho Vay đồng ý bằng văn bản (trở thành bộ phận không tách rời của Hợp đồng này) hoặc yêu cầu Bên Vay ký văn bản sửa đổi Hợp đồng này.

Trong trường hợp được cơ cấu lại thời hạn trả nợ, theo yêu cầu của Bên Cho Vay định kỳ 6 tháng / lần hoặc bất thường, Bên Vay sẽ phối hợp với Bên Cho Vay để đánh giá lại tình hình sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính, dòng tiền, khả năng trả nợ của Bên Vay. Trường hợp theo đánh giá của Bên Cho Vay, khả năng trả nợ của Bên Vay tốt hơn, Các Bên sẽ điều chỉnh lại lịch trả nợ đã cơ cấu theo hướng tăng số tiền trả nợ vào các kỳ hạn đến hạn sớm nhất và/ hoặc rút ngắn thời hạn trả nợ. Trường hợp Bên Vay không phối hợp để đánh giá lại tình hình sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính hoặc không chấp nhận điều chỉnh lại lịch trả nợ đã cơ cấu, Bên Cho Vay được quyền dùng giải ngân, thu hồi nợ trước hạn.

Nếu Bên Vay không trả nợ gốc, lãi đầy đủ và đúng hạn theo thoả thuận tại Hợp đồng này và/hoặc Khế ước nhận Nợ và không có đủ số dư trên tài khoản để Bên Cho Vay chủ động thu nợ hoặc đã đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ mà không được Bên Cho Vay chấp thuận thì toàn bộ số dư các Khoản Nợ là nợ quá hạn. Bên Vay phải chịu thêm lãi phạt nợ gốc quá hạn, lãi phạt chậm trả lãi theo quy định trên khoản nợ gốc, khoản lãi thực tế quá hạn. Khi Bên Vay trả hết số nợ gốc và/hoặc lãi phạt quá hạn thì phần nợ gốc chưa đến hạn (nếu có) là nợ trong hạn.

## **Điều 6: Biện pháp bảo đảm tiền vay**

Nghĩa vụ trả nợ gốc, thanh toán lãi, phí, các nghĩa vụ tài chính khác của Bên Vay phát sinh theo Hợp đồng này được bảo đảm bởi các tài sản theo các Hợp đồng bảo đảm mà Bên Vay và/hoặc Tổ chức/Cá nhân khác ký kết với Bên Cho Vay và/hoặc các biện pháp bảo đảm khác được xác lập trước, cùng hoặc sau thời điểm ký kết Hợp đồng này có quy định Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm cả nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng này (“Hợp Đồng Bảo Đảm”). Hình thức bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm được quy định cụ thể tại các Hợp Đồng Bảo Đảm, cụ thể:

Hợp đồng thế chấp số..... và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo; trị giá định giá tại thời điểm gần nhất là .....

Hợp đồng cầm cố số..... và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo; trị giá định giá tại thời điểm gần nhất là .....

## **Điều 7: Cam kết, bảo đảm, quyền và nghĩa vụ của Bên cho vay**

### **7.1 Cam kết và bảo đảm của Bên cho vay**

7.1.1 Bên Cho Vay được thành lập và hoạt động hợp pháp theo Pháp luật Việt Nam, được hoạt động cấp tín dụng.

7.1.2 Bên Cho Vay có thẩm quyền ký kết, thực hiện, đã hoàn tất các thủ tục cần thiết trong nội bộ và các thủ tục cần thiết khác để được phép ký kết, thực hiện Hợp đồng này.

7.1.3 Bên Cho vay cung ứng vốn vay theo thoả thuận tại Hợp đồng này.

7.1.4. Bên Cho vay sử dụng, cung cấp, bảo mật thông tin do Bên Vay cung cấp đúng mục đích và theo quy định tại Hợp đồng này và Văn bản quy phạm pháp luật.

### **7.2 Quyền và nghĩa vụ của Bên cho vay**

7.2.1 Bên Cho Vay có quyền yêu cầu Bên Vay cung cấp kịp thời, chính xác, đầy đủ các tài liệu, thông tin liên quan đến Phương

án/ dự án, tình hình sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính, những thay đổi về cơ cấu tổ chức bộ máy, vốn, tài sản, điều lệ, đăng ký kinh doanh, địa điểm sản xuất kinh doanh và việc đổi mới sắp xếp lại hoạt động kinh doanh của Bên Vay và các thông tin khác theo quy định tại Hợp đồng này trước và trong quá trình vay vốn.

7.2.2 Bên Cho Vay có quyền kiểm tra, giám sát quá trình vay vốn, sử dụng vốn vay và trả nợ của Bên Vay.

7.2.3 Bên Cho Vay có quyền khởi kiện khi Bên Vay vi phạm Hợp Đồng.

7.2.4 Bồi thường thiệt hại cho Bên Vay do việc Bên Cho Vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng Hợp Đồng.

7.2.5 Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định tại Hợp đồng này và Văn bản quy phạm pháp luật.

## **Điều 8: Cam kết, bảo đảm, quyền và nghĩa vụ của Bên vay**

### **8.1 Cam kết và bảo đảm của Bên vay:**

8.1.1 Bên Vay được thành lập và hoạt động hợp pháp theo Pháp luật Việt Nam, được phép tiến hành các hoạt động kinh doanh quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc các giấy tờ tương đương, Điều lệ của Bên Vay.

8.1.2 Bên Vay có thẩm quyền ký kết, thực hiện, đã hoàn tất các thủ tục cần thiết trong nội bộ và các thủ tục cần thiết khác để được phép ký kết, thực hiện Hợp đồng này.

8.1.3 Bên Vay đã và đang tuân thủ tất cả các Văn bản quy phạm pháp luật và văn bản hành chính trọng yếu và có liên quan trực tiếp đến Bên Vay và Phương án/ dự án, bao gồm nhưng không giới hạn các quy định về đầu tư, xây dựng, đấu thầu, cho vay và quản lý ngoại hối.

8.1.4 Việc Bên Vay ký kết và thực hiện Hợp đồng này, Hợp đồng bảo đảm không dẫn đến vi phạm : (i) bất kỳ Văn bản quy phạm pháp luật hoặc bất kỳ văn bản hành chính nào; (ii) bất kỳ quy

định nội bộ nào của Bên Vay; (iii) các văn bản phê duyệt liên quan tới Phương án/ dự án; và (iv) bất kỳ hợp đồng, thoả thuận nào mà Bên Vay là một bên tham gia.

8.1.5 Trước ngày ký Hợp Đồng, không xảy ra bất kỳ sự kiện, sự việc, hành vi, điều kiện, văn bản hoặc thay đổi nào có ảnh hưởng bất lợi đáng kể tới việc kinh doanh, tình hình tài chính, tài sản, khả năng thanh toán, khả năng thực hiện Phương án/ Dự án, khả năng thực hiện Hợp Đồng của Bên Vay.

8.1.6 Tất cả các thông tin mà Bên Vay hoặc người thay mặt Bên Vay đã gửi cho Bên Cho Vay liên quan đến Hợp đồng này là xác thực và chính xác về mọi khía cạnh trọng yếu.

8.1.7 Bên Vay đã không gánh chịu, tiếp nhận hoặc cho phép tồn tại bất kỳ khoản nợ nào liên quan đến Phương án/ dự án ngoại trừ khoản nợ được Bên Cho Vay chấp thuận.

8.1.8 Bên Vay cam kết cung cấp thông tin: (i) Ngay khi có được báo cáo tài chính hàng quý, năm của mình (và trong bất kỳ trường hợp nào trong vòng chín mươi (90) ngày sau khi kết thúc quý, năm tài chính), Bên Vay sẽ cung cấp cho Bên Cho Vay một (1) báo cáo tài chính bao gồm: Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ, bảng cân đối kế toán và Bản thuyết minh báo cáo tài chính năm được Bên Vay hoặc cơ quan có thẩm quyền ký, phê chuẩn và phê duyệt hợp lệ; (ii) nhanh chóng thông báo cho Bên Cho Vay về việc xảy ra bất kỳ sự kiện nào theo quy định tại điểm 8.01(e); (iii) bất kỳ Sự kiện vi phạm nào và các biện pháp mà Bên Vay đang tiến hành để khắc phục Sự kiện vi phạm đó và (iv) Bên Vay sẽ cung cấp Bên Cho Vay bất kỳ thông tin nào khác (không được liệt kê tại các đoạn từ (i) và (iii)) liên quan đến Phương án/ dự án, tình hình sản xuất kinh doanh, hoạt động, cơ cấu tổ chức bộ máy, tình trạng tài chính và thông tin khác khi được Bên Cho Vay yêu cầu.

8.1.9 Bên Vay cam kết tuân thủ tất cả các Văn bản quy phạm

pháp luật và văn bản hành chính trọng yếu và có liên quan trực tiếp đến Bên Vay và Phương án/ dự án, bao gồm nhưng không giới hạn các quy định về đầu tư, xây dựng, đấu thầu, cho vay và quản lý ngoại hối.

8.1.10 Bên Vay cam kết rằng Khoản Nợ sẽ được sử dụng đúng mục đích và sẽ sử dụng tất cả các nguồn thu của Bên Vay để thanh toán đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ tài chính theo quy định của Hợp đồng này.

8.1.11 Trừ trường hợp Bên Cho Vay đồng ý trước bằng văn bản, Bên Vay sẽ không: (i) chấm dứt hoạt động, tạm dừng hoạt động kinh doanh, thanh lý, giải thể; hoặc (ii) tham gia bất kỳ giao dịch hợp nhất, sáp nhập hoặc tái tổ chức nào.

8.1.12 Ngoại trừ trường hợp Bên Cho Vay đồng ý bằng văn bản, Bên Vay sẽ không thế chấp, cầm cố tài sản được hình thành từ một phần hoặc toàn bộ vốn vay (bao gồm cả quyền tài sản, lợi ích có được từ việc định đoạt các tài sản đó) theo Hợp đồng này cho bất kỳ Tổ chức/Cá nhân khác ngoài Bên Cho Vay.

8.1.13 Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm theo Hợp đồng bảo đảm bị suy giảm giá trị và/hoặc bên bảo lãnh suy giảm khả năng tài chính theo đánh giá của Bên Cho Vay, Bên Vay sẽ bổ sung thêm tài sản bảo đảm khác hoặc giảm dư nợ vay tương ứng khi Bên Cho Vay yêu cầu.

8.1.14 Bên Vay sẽ không bán, chuyển nhượng hoặc thực hiện các hình thức định đoạt khác đối với toàn bộ hoặc phần lớn tài sản của Bên Vay nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Vay ngoại trừ các hình thức định đoạt sau: (i) việc định đoạt được tiến hành trong quá trình hoạt động kinh doanh thông thường của Bên Vay; (ii) việc định đoạt được tiến hành theo yêu cầu của bất kỳ Văn bản quy phạm pháp luật có liên quan nào; hoặc (iii) việc định đoạt được cho phép một cách rõ ràng theo Hợp đồng này hoặc phải thực hiện để Bên Vay có thể tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp

đồng này, Hợp đồng bảo đảm.

8.1.15 Bên Vay cam kết rằng nghĩa vụ của Bên Vay theo Hợp đồng này là nghĩa vụ có thứ tự thanh toán ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ thanh toán cùng loại, ngoại trừ các nghĩa vụ bắt buộc được ưu tiên thanh toán theo quy định của Văn bản quy phạm pháp luật.

8.1.16 Trừ khi được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Vay, Bên Vay sẽ không vay hoặc tiếp nhận hoặc cho phép tồn tại bất kỳ khoản nợ nào liên quan đến Phương án/ dự án.

8.1.17 Bên Vay sẽ không thanh toán, công bố hoặc thực hiện phân chia lợi nhuận hoặc các khoản phân chia khác cho thành viên góp vốn trong bất kỳ năm tài chính nào trừ khi và cho tới khi tất cả các điều kiện sau được đáp ứng: (i) bất kỳ Khoản Nợ và nghĩa vụ của Bên Vay theo Hợp Đồng đến hạn và phải thanh toán trong năm tài chính đó đã được Bên Vay thanh toán đầy đủ; (ii) Bên Vay đã hoàn thành các nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ có liên quan đến hạn và phải thanh toán trong năm tài chính đó; và (iii) không có bất kỳ bản án, quyết định trọng tài nào (cho dù đã có hiệu lực hay chưa có hiệu lực pháp luật) mà Bên Vay là bên có nghĩa vụ thi hành án.

8.1.18 Bên Vay từ bỏ mọi quyền khiếu nại, khiếu kiện, yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc bất kỳ hành động gây thiệt hại cho các Tổ chức/Cá nhân đã thoả thuận và thực hiện đề nghị của Bên Cho Vay khi Bên Cho Vay thực hiện quyền của mình theo quy định tại điểm 9.02(c) và 9.02(d).

8.1.19 Sau khi đầu tư xong, Bên Vay sẽ thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay đảm bảo cho các nghĩa vụ tài chính phát sinh tại Bên Cho Vay.

## **8.2 Quyền và nghĩa vụ của Bên vay**

8.2.1 Được cung ứng vốn vay theo các điều kiện tại Hợp đồng này.

8.2.2 Trả nợ trước hạn theo quy định tại Hợp đồng này.



8.2.3 Từ chối các yêu cầu của Bên Cho Vay không đúng với các thoả thuận trong Hợp đồng này.

8.2.4 Khiếu nại, khởi kiện việc Bên Cho Vay vi phạm Hợp đồng này trừ trường hợp Bên Vay đã chấp thuận từ bỏ quyền theo quy định.

8.2.5 Chấp thuận và tạo điều kiện thuận lợi để Bên Cho Vay theo dõi, kiểm tra việc sử dụng vốn vay, việc triển khai và thực hiện Phương án/ dự án, quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính.

8.2.6 Trả Khoản Nợ và thanh toán lãi vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) đầy đủ và đúng hạn theo thoả thuận tại Hợp đồng này.

8.2.7 Quyền và trách nhiệm khác theo quy định tại Hợp đồng này và quy định tại Văn bản quy phạm pháp luật.

8.2.8 Trường hợp tổng mức đầu tư tăng do mọi nguyên nhân, Bên Vay phải thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý phê duyệt điều chỉnh lại tổng mức đầu tư và bổ sung vốn tự có tham gia để đảm bảo tiến độ, chất lượng của phương án/ dự án. Trường hợp tổng mức đầu tư giảm, số tiền cho vay của Bên Cho Vay sẽ giảm tương ứng.

8.2.9 Tuân thủ các quy định của pháp luật và Nhà nước về bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy và an toàn lao động.

8.2.10 Bên vay hoàn toàn chịu trách nhiệm về đặc tính công nghệ, hiệu quả môi trường và thành công của Dự án “.....”. Thiết bị, máy móc của dự án phải đảm bảo theo tiêu chuẩn chất lượng sản phẩm, môi trường do pháp luật nhà nước Việt Nam quy định.

### ***8.3. Nghĩa vụ thực hiện các biện pháp đảm bảo vốn đối ứng***

8.3.1 Nhằm đảm bảo tỷ lệ vốn đối ứng theo quy định của Quỹ Bảo vệ môi trường ..., Bên vay phải cam kết chi tiêu theo tiến độ được quy định trong điểm 1.3, Điều 1 Hợp đồng này, trừ khi



nhận được chấp thuận khác đi bằng văn bản từ phía Bên cho vay.

8.3.2 Bên vay phải gửi cho Bên cho vay các hồ sơ, chứng từ để chứng minh việc sử dụng vốn đối ứng của khoản vay để thực hiện dự án.

8.3.3 Trong trường hợp Bên vay chưa hoàn thành được nghĩa vụ nêu trong điểm 8.3.2, Điều 8 Hợp đồng này, Bên cho vay có quyền ngừng cung cấp tiếp vốn vay, trừ khi hai Bên đạt được thoả thuận khác.

## **Điều 9: Vi phạm và xử lý vi phạm**

### **9.1 Quy định về các Sự kiện vi phạm**

Bất kỳ sự kiện nào quy định dưới đây là một Sự kiện vi phạm:

**Thanh toán:** Bên Vay không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ gốc đến hạn của bất kỳ Khoản Nợ nào, lãi đến hạn tính trên bất kỳ Khoản Nợ nào, và/hoặc bất kỳ nghĩa vụ tài chính khác đến hạn theo quy định tại Hợp đồng này, Hợp đồng bảo đảm.

**Cam kết, bảo đảm:** Bất kỳ kết, bảo đảm nào do Bên Vay đưa ra trong Hợp đồng này mà theo đánh giá của Bên Cho Vay là sai lệch đáng kể tính từ ngày cam đoan, bảo đảm được đưa ra.

**Chuyển đổi doanh nghiệp:** Bên Vay thực hiện chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hoá doanh nghiệp (sau đây gọi tắt là chuyển đổi doanh nghiệp) mà không được Bên Cho Vay chấp thuận trước bằng văn bản, hay không tuân theo các thủ tục theo yêu cầu của Bên Cho Vay, trừ khi việc chuyển đổi đó là để tuân theo các thủ tục hành chính.

**Phá sản, giải thể:** (i) Bên Vay mất khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của mình; hoặc (ii) Bên Vay bị chủ nợ, đại diện công đoàn, đại diện người lao động hoặc bất kỳ Tổ Chức/Cá nhân nào khác nộp đơn yêu cầu tòa án tuyên bố phá sản; hoặc (iii) Bên Vay nộp đơn yêu cầu giải quyết việc tuyên bố phá sản; (iv) Bên

Vay ngừng hoặc tuyên bố ngừng toàn bộ hoặc một phần đáng kể hoạt động của mình; hoặc (v) Bên Vay xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền được giải thể.

Thay đổi bất lợi đáng kể: Bất kỳ hành động hoặc sự kiện hoặc một chuỗi sự kiện nào xảy ra cho dù có liên quan hay không mà theo đánh giá của Bên Cho Vay sẽ gây ra thay đổi bất lợi đáng kể đến hoạt động kinh doanh hoặc tình hình tài chính hoặc khả năng trả nợ của Bên Vay và/hoặc Phương án.

Vi phạm chéo: (i) Bên Vay không thực hiện hoặc không tuân thủ các nghĩa vụ theo bất kỳ thỏa thuận hoặc văn bản nào liên quan đến bất kỳ khoản nợ nào của Bên Vay (trừ các khoản nợ đến hạn theo Hợp đồng này) tại Bên Cho Vay; hoặc (ii) Bên Vay không thanh toán đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ nợ đối với bất kỳ Tổ chức/Cá nhân nào theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

## **9.2 Quy định về xử lý vi phạm**

Khi xảy ra bất kỳ Sự kiện vi phạm nào, thì ngoài các quyền và biện pháp khắc phục được phép theo các Văn bản quy phạm pháp luật có liên quan, Bên Cho Vay có quyền áp dụng một hoặc tất cả các biện pháp khắc phục sau đây:

Đại diện và nhân danh Bên Vay yêu cầu và/hoặc Lập lệnh chi và/hoặc Ủy nhiệm chi gửi các tổ chức tín dụng khác (bao gồm cả Chi nhánh của Tổ chức tín dụng đó) để trích tiền gửi từ tài khoản của Bên Vay tại tổ chức tín dụng đó về Tài Khoản để thu nợ.

Đề nghị và thoả thuận với bất kỳ Tổ chức/Cá nhân khác đang có nghĩa vụ nợ (cho dù đến hạn hoặc chưa đến hạn) với Bên Vay thực hiện nghĩa vụ nợ và chuyển tiền về Tài Khoản để Bên Cho Vay thu nợ.

Tuyên bố huỷ bỏ, chấm dứt việc giải ngân.

Tuyên bố số dư nợ gốc và lãi cộng dồn của các Khoản Nợ đến hạn và phải được thanh toán ngay lập tức (vào ngày do Bên

Cho Vay ấn định và thông báo cho Bên Vay);

Xử lý bất kỳ tài sản bảo đảm, biện pháp bảo đảm nào theo bất kỳ phương thức hoặc trình tự nào mà Bên Cho Vay cho là thích hợp phù hợp với thoả thuận tại Hợp đồng bảo đảm.

Thực hiện bất kỳ thủ tục pháp lý hoặc phá sản nào để yêu cầu Bên Vay thực hiện nghĩa vụ.

### **Điều 10: Luật điều chỉnh và giải quyết tranh chấp**

Hợp đồng này, các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng này được giải thích và điều chỉnh theo Pháp luật Việt Nam.

Nếu có tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng này, thì trước hết các Bên sẽ cùng nhau giải quyết bằng thương lượng. Trong trường hợp thương lượng không thành công, thì các Bên có quyền yêu cầu toà án có thẩm quyền của Việt Nam giải quyết theo qui định của pháp luật.

### **Điều 11: Các điều khoản khác**

**11.1** Các Bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản của Hợp đồng này.

**11.2** Bên vay cam kết đã hiểu rõ các quy định về cho vay và các quy định có liên quan khác của Bên cho vay và cam kết thực hiện đúng các quy định này, trên mọi phương diện.

**11.3** Trong thời gian hiệu lực của Hợp đồng, nếu một Bên phát hiện Bên kia vi phạm Hợp đồng, sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên kia biết và yêu cầu khắc phục, chấm dứt các vi phạm đó. Hết thời hạn ghi trong văn bản mà Bên kia không khắc phục và chấm dứt vi phạm thì Bên bị vi phạm được quyền áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo vệ quyền lợi của mình theo Hợp đồng này.

**11.4** Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế các điều khoản của Hợp đồng hay Phụ lục Hợp đồng phải được cả hai Bên thoả thuận bằng văn bản (Biên bản sửa đổi, bổ sung, thay thế Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng) do đại diện có thẩm quyền của hai Bên ký; những sửa

đổi, bổ sung, thay thế đó có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản hoặc Phụ lục tương ứng trong Hợp đồng hay Phụ lục Hợp đồng và là một phần của Hợp đồng.

**11.5** Bên vay mua bảo hiểm cho toàn bộ tài sản được đầu tư bằng vốn vay của Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

#### **11.6. Chuyển Nhượng Hợp Đồng:**

Bên Cho Vay có quyền chuyển giao, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền và/hoặc nghĩa vụ của mình phát sinh từ Hợp đồng này và Hợp đồng bảo đảm cho bên thứ ba mà không cần phải có sự chấp thuận của Bên Vay, ngoại trừ nghĩa vụ thông báo về việc chuyển giao, chuyển nhượng.

Trong trường hợp chuyển giao, chuyển nhượng thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực bắt buộc đối với bên kế nhiệm, bên nhận chuyển nhượng, hoặc bên nhận chuyển giao được phép và những người kế nhiệm, người được chuyển giao, chuyển nhượng có quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng này.

### **Điều 12: Điều khoản thi hành**

**12.1** Phụ lục của Hợp đồng này cùng các tài liệu đi kèm, các chứng từ liên quan đến xét duyệt cho vay, cấp phát vốn vay, theo dõi sử dụng vốn vay, gia hạn nợ, thu hồi nợ là các bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này.

Mọi sự sửa đổi liên quan đến Hợp đồng này phải được sự đồng ý của hai Bên bằng văn bản và các Bên phải có nghĩa vụ chấp hành.

#### **12.2** Hiệu lực của Hợp đồng.

Hợp đồng này có hiệu lực thi hành kể từ ngày (sau... ngày) ký Hợp đồng.

**12.3** Khi Bên vay trả hết nợ gốc, lãi, lãi phạt quá hạn (nếu có) và các chi phí khác (nếu có) phát sinh theo Hợp đồng thì Hợp đồng này coi như được thanh lý.

12.4 Hợp đồng này được làm thành 07 (bảy) bản, Bên vay giữ 05 (năm) bản, Bên cho vay giữ 02 (hai) bản, các bản đều có giá trị pháp lý như nhau./.

**ĐẠI DIỆN BÊN VAY**

**ĐẠI DIỆN BÊN CHO VAY**

**PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG**

*(Hợp đồng tín dụng số ....ngày .....)*

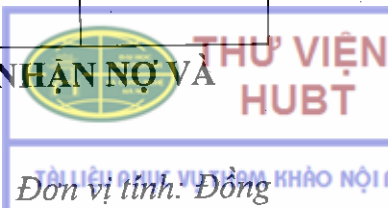
**Chi tiết Hạng mục đầu tư và sử dụng vốn vay**

*Đơn vị tính: Đồng*

TT	Nội dung công việc	ĐVT	Số lượng	Thành tiền	Vốn đối ứng	Vốn đối ứng	Thời gian giải ngân dự kiến
I	XÂY DỰNG						
II	THIẾT BỊ						
<i>Tổng giá trị trước thuế</i>							
<i>Thuế giá trị gia tăng</i>							
<i>Tổng giá trị sau thuế</i>							

**LỊCH BIỂU TRẢ NỢ THEO KHẾ ƯỚC NHẬN NỢ VÀ**

**CAM KẾT TRẢ NỢ**



*Đơn vị tính: Đồng*

TT	Thời điểm trả nợ	Dư nợ	Trả nợ gốc	Trả lãi vay	Tổng cộng số tiền trả nợ
1	...../...../.....				
2	...../...../.....				
<b>Tổng cộng</b>					

**ĐẠI DIỆN BÊN VAY**

**ĐẠI DIỆN BÊN CHO VAY**

*Nguồn: Tổng hợp của tác giả từ các ngân hàng.*

## **TÓM TẮT CHƯƠNG 6**

Với các thông tin được chuẩn bị từ giai đoạn thẩm định cùng với các nguồn thông tin bổ sung thêm, HĐQT và Giám đốc các quỹ BVMT xem xét và ra quyết định cho vay đảm bảo khả năng thực hiện trong thực tế, đáp ứng các nguyên tắc, điều kiện cho vay của mỗi quỹ. Trên cơ sở quyết định phê duyệt khoản vay, hợp đồng tín dụng và hợp đồng giao dịch bảo đảm được dự thảo và ký kết theo hướng đảm bảo sự rõ ràng, cụ thể cho quá trình thực hiện của hai bên trong thời gian cho vay dự kiến. Trong điều kiện quy định pháp luật và sự phức tạp của quan hệ tín dụng, các điều khoản chi tiết của hợp đồng tín dụng sẽ rất quan trọng cần được xem xét và thống nhất một cách cẩn trọng.



## CHƯƠNG 7

### GIẢI NGÂN VỐN VAY


#### 7.1. GIỚI THIỆU GIẢI NGÂN VỐN VAY

##### 7.1.1. Mục đích

Chương này hướng dẫn cán bộ thực hiện việc các nghiệp vụ liên quan đến việc giải ngân vốn vay (ở hình thức thanh toán theo tiến độ hoàn thành hoặc thực hiện tạm ứng vốn thực hiện các hạng mục dự án), đảm bảo thống nhất với hợp đồng tín dụng và các quy định đối với hoạt động tín dụng của quỹ BVMT [9], [12].

Mục đích chính của quy trình là nhằm đảm bảo độ tiến độ, tính chất và nguyên tắc trong giải ngân của quỹ BVMT.

##### 7.1.2. Tóm tắt nội dung quy trình

Bước	Nội dung thực hiện	Người thực hiện
<b><u>Trường hợp thanh toán vốn vay:</u></b>		
1	Tiếp nhận đề nghị và kiểm tra hồ sơ thanh toán tại Phòng Tín dụng	CBTD, Trưởng phòng Tín dụng
2	Kiểm tra các điều kiện và nội dung thanh toán tại Phòng Kế toán	Kế toán trưởng 
3	Phê duyệt thanh toán	Giám đốc
4	Triển khai giải ngân	Kế toán, CBTD
<b><u>Trường hợp tạm ứng vốn vay:</u></b>		
1	Tiếp nhận đề nghị và kiểm tra hồ sơ tạm ứng tại Phòng Tín dụng	CBTD, Trưởng phòng Tín dụng
2	Kiểm tra hồ sơ tạm ứng tại Phòng Kế toán	Kế toán trưởng
3	Phê duyệt tạm ứng	Giám đốc
4	Triển khai giải ngân vốn tạm ứng	Kế toán thanh toán, CBTD

Bước	Nội dung thực hiện	Người thực hiện
5	Đề nghị hoàn vốn tạm ứng và tiếp nhận đề nghị hoàn vốn tạm ứng từ khách hàng	CBTD
6	Kiểm tra hồ sơ hoàn vốn tạm ứng của khách hàng tại Phòng Tín dụng	CBTD, Trưởng phòng Tín dụng
7	Kiểm tra hồ sơ hoàn vốn tạm ứng của khách hàng tại Phòng Kế toán	Kế toán trưởng
8	Phê duyệt hoàn vốn tạm ứng	Giám đốc
9	Triển khai hoàn vốn tạm ứng	Kế toán thanh toán, CBTD

## 7.2. NỘI DUNG GIẢI NGÂN VỐN VAY

### 7.2.1. Thanh toán vốn vay

#### 7.2.1.1. Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ thanh toán

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng, khách hàng gửi giấy đề nghị và hồ sơ thanh toán gửi quỹ BVMT qua CBTD phụ trách hợp đồng.

Các chứng từ giải ngân do khách hàng cung cấp bao gồm:

- Giấy đề nghị và bảng kê chứng từ thanh toán;
- Chứng từ liên quan đến thanh toán cho các nhà thầu đối với: dự án vay vốn thực hiện đấu thầu theo hợp đồng chia khoá trao tay; hoặc các gói thầu xây lắp tổ chức đấu thầu; hoặc mua sắm thiết bị; hoặc các hợp đồng tư vấn... theo quy định của Giám đốc quỹ BVMT.

Các chứng từ liên quan đến khoản vay do CBTD tập hợp và lưu giữ trong quá trình thực hiện nghiệp vụ được phân công:

- Hợp đồng tín dụng và các phụ lục (nếu có).
- Hợp đồng giao dịch bảo đảm và các giấy tờ liên quan.



*Nghiệp vụ tín dụng của các quỹ bảo vệ môi trường ở Việt Nam*

- Kế hoạch giải ngân đối với toàn bộ khoản vay theo hợp đồng tín dụng

- Các biên bản kiểm tra thực tế khách hàng trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng và sử dụng vốn vay.

CBTD sau khi kiểm tra chứng từ giải ngân nói trên, đối chiếu với hợp đồng tín dụng và điều kiện giải ngân sẽ lập kế hoạch kiểm tra trước giải ngân trình Giám đốc Quỹ phê duyệt (nếu thấy cần thiết).

***Hộp 7.1. Mẫu giấy đề nghị thanh toán/ giải ngân vốn vay.***

**GIẤY ĐỀ NGHỊ CẤP VỐN VAY (ĐỢT .....**

Số: ...../.....

Ngày ..... tháng ..... năm .....

**Kính gửi: Quỹ Bảo vệ Môi trường .....**

Bên vay:

Địa chỉ:

Tên người đại diện: Chức vụ:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng đầu tư bảo vệ môi trường số ..... ký ngày ..... tháng ..... năm ..... giữa Quỹ Bảo vệ môi trường ..... và (Tên chủ đầu tư).

(Tên chủ đầu tư) đề nghị Quỹ Bảo vệ môi trường duyệt giải ngân vốn vay theo Hợp đồng tín dụng đầu tư bảo vệ môi trường nêu trên với các nội dung sau:

1. Giá trị đề nghị giải ngân đợt này:

Bằng số : ... đồng

Bằng chữ: : ... đồng

Trong đó:

+ Xây dựng : ... đồng

+ Thiết bị : ... đồng

2. Chi tiết hạng mục thực hiện giải ngân đợt này:

a. Hạng mục xây dựng:

- (Tên nội dung hạng mục đề nghị giải ngân)

.....

b. Hạng mục thiết bị:

- (Tên nội dung hạng mục đề nghị giải ngân)

.....

(Có bảng kê chi tiết chứng từ rút vốn kèm theo)

3. Tổng giá trị đầu tư:

Bằng số : ..... đồng

Bằng chữ : ..... đồng

Trong đó:

TT	Hạng mục đầu tư	Vốn vay		Vốn tự có của Chủ đầu tư	Cộng
		Quỹ	Khác		
1	Xây dựng				
2	Thiết bị				
...	...				
	<b>Cộng</b>		...	...	...

4. Loại hình cấp vốn: Vay vốn với lãi suất ưu đãi.

5. Mục đích rút vốn vay: Thanh toán kinh phí thực hiện dự án "....."

6. Giá trị đã giải ngân: .... đồng.

Trong đó:

a. Giá trị giải ngân đợt ... là:...

Trong đó:

+ Hạng mục xây dựng : ... đồng

+ Hạng mục thiết bị : ... đồng

b. Giá trị giải ngân đợt ... là:...

Trong đó:

+ Hạng mục xây dựng : ... đồng

+ Hạng mục thiết bị : ... đồng

.....

7. Phương thức đảm bảo tiền vay: Bảo lãnh của Ngân hàng / Đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba / Đảm bảo bằng tài sản của chủ đầu tư/ Đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn (hoặc bằng cả các hình thức trên trừ trường hợp Bảo lãnh của ngân hàng) .

(Chủ đầu tư ghi phương thức đảm bảo tiền vay theo hợp đồng)

8. Phương thức rút vốn vay: Chuyển khoản cho Đơn vị hưởng lợi.

8.1 Đơn vị hưởng lợi thứ nhất: .....

- Số tài khoản: .....

- Mở tại Ngân hàng: .....

8.2 Đơn vị hưởng lợi thứ 2: .....

- Số tài khoản: .....

- Mở tại Ngân hàng: .....

8.3.....

9. Bên vay cam kết:

- Số tiền vay đề nghị rút (chi tiết được liệt kê trong Bảng kê rút vốn đính kèm) để thanh toán các khoản chi tuân thủ đúng các thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng nêu trên và chưa được đề nghị thanh toán bằng nguồn vốn từ Bên cho vay;

- Bên cho vay được toàn quyền ghi nợ số tiền đề nghị rút vốn trên vào tài khoản nợ của Bên vay tại Quỹ Bảo vệ môi



THƯ VIỆN  
HUBT

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI

trường... ngay khi khoản vay tín dụng này được rút theo yêu cầu nêu trong Giấy đề nghị cấp vốn vay này. Thời điểm và giá trị ghi nợ chính là thời điểm và giá trị của khoản vay tín dụng được rút mà Bên cho vay có thể chứng minh được, Bên vay sẽ ký Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ tại thời điểm ghi nợ này;

- Giấy đề nghị rút vốn vay này là một phần không tách rời của Hợp đồng tín dụng trên.

## **ĐẠI DIỆN BÊN VAY**

*Nguồn: Tác giả tổng hợp từ các ngân hàng.*

Trên cơ sở phê duyệt của Giám đốc, Trưởng phòng Tín dụng, CBTD thực hiện kiểm tra thực tế và thống nhất các nội dung với khách hàng. Nếu đủ điều kiện giải ngân thì CBTD lập tờ trình Phê duyệt thanh toán. Trưởng phòng Tín dụng kiểm tra lại tờ trình giải ngân, điều kiện giải ngân và nội dung trình của CBTD phù hợp với hợp đồng tín dụng và các quy định hiện hành của quỹ, nếu đúng ký chuyên phòng Kế toán (hoặc CBTD thực hiện theo mô hình quản lý và công nghệ áp dụng).

### **7.2.1.2. Kiểm tra điều kiện, nội dung thanh toán tại Phòng Kế toán**

Phòng Kế toán có trách nhiệm kiểm tra tính đầy đủ của bộ hồ sơ giải ngân (số đầu mục hồ sơ, yêu cầu bản gốc hoặc bản sao).

- Phòng Kế toán có nhiệm vụ kiểm tra điều kiện giải ngân: Kiểm tra khả năng đáp ứng của khách hàng đối với các điều kiện giải ngân theo quy định và thoả thuận trong hợp đồng tín dụng thông qua các giấy tờ và hồ sơ khách hàng cung cấp.

- Phòng Kế toán có trách nhiệm kiểm tra nội dung giải ngân thanh toán vốn vay:

+ Đối tượng giải ngân có phù hợp với mục đích sử dụng vốn vay ghi trong phương án/ dự án vay vốn, hợp đồng tín dụng.

+ Số tiền giải ngân đảm bảo không vượt quá số tiền cho vay còn lại của hợp đồng tín dụng, thời hạn giải ngân, lãi suất cho vay,

thời hạn cho vay bảo đảm phù hợp với nội dung đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng.

+ Hình thức rút vốn bằng chuyển khoản, phù hợp với nội dung, điều kiện thanh toán của các chứng từ rút vốn; mục đích, đối tượng vay vốn.

+ Kiểm tra hoá đơn, chứng từ phù hợp với quy định của pháp luật; đối tượng trên các hoá đơn, chứng từ so với đối tượng đề nghị rút vốn và đối tượng vay vốn đã thoả thuận trong HĐTD; số tiền giải ngân được ghi trên chứng từ rút tiền (ủy nhiệm chi, giấy lĩnh tiền mặt...). Kiểm tra số tiền giải ngân lần này, số tiền còn lại chưa giải ngân và ghi rõ trên hoá đơn, chứng từ, đóng dấu “ĐÃ CHO VAY”, đồng thời ký “tắt” trên các hoá đơn, chứng từ trên.

#### **7.2.1.3. Phê duyệt thanh toán.**

Sau khi có ý kiến của Kế toán trưởng, Trưởng phòng Tín dụng, Giám đốc Quỹ xem xét và phê duyệt tờ trình thanh toán.

#### **7.2.1.4. Triển khai giải ngân.**

CBTD lập và đề nghị khách hàng ký Khế ước nhận nợ/ Giấy nhận nợ chuyển Phòng Kế toán. Phòng Kế toán thực hiện giải ngân và hạch toán theo quy định của quỹ BVMT.

Chứng từ liên quan đến việc giải ngân được chuyển cho CBTD. CBTD thông báo giải ngân đến các bên liên quan.

CBTD, cán bộ Phòng Kế toán thực hiện lưu giữ các hồ sơ liên quan đến quá trình giải ngân của từng hợp đồng tín dụng/ hợp đồng vay vốn.

### **7.2.2. Tạm ứng vốn vay**

#### **7.2.2.1. Tiếp nhận đề nghị và kiểm tra hồ sơ tạm ứng**

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng, khách hàng gửi giấy đề nghị và hồ sơ tạm ứng gửi quỹ BVMT qua CBTD phụ trách hợp đồng tín dụng được phân công.

Các chứng từ giải ngân do khách hàng cung cấp bao gồm:

- Giấy đề nghị và bảng kê chứng từ tạm ứng;
- Chứng từ liên quan đến tạm ứng.

Các chứng từ liên quan đến khoản vay do CBTD tập hợp và lưu giữ trong quá trình thực hiện nghiệp vụ được phân công:

- Hợp đồng tín dụng và các phụ lục (nếu có).
- Hợp đồng giao dịch bảo đảm và các giấy tờ liên quan.
- Kế hoạch giải ngân đối với toàn bộ khoản vay theo hợp đồng tín dụng

- Các biên bản kiểm tra thực tế khách hàng trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng và sử dụng vốn vay.

CBTD sau khi kiểm tra chứng từ giải ngân nói trên, đối chiếu với hợp đồng tín dụng và điều kiện giải ngân sẽ lập tờ trình phê duyệt vốn tạm ứng trình Trưởng phòng Tín dụng.

Trưởng phòng Tín dụng kiểm tra lại hồ sơ, tờ trình, điều kiện tạm ứng phù hợp với các quy định hiện hành của Quỹ, nếu đúng ký chuyển Kế toán trưởng.

**Hộp 7.2. Mẫu giấy đề nghị tạm ứng vốn vay.**

Kính gửi: Quỹ Bảo vệ Môi trường.....

Bên vay:

Địa chỉ:

Tên người đại diện: Chức vụ:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng đầu tư bảo vệ môi trường số .....  
ký ngày ... tháng ... năm ..... giữa Quỹ BVMT... và .....

(Tên chủ đầu tư) đề nghị Quỹ Bảo vệ môi trường... duyệt giải ngân vốn vay theo Hợp đồng tín dụng đầu tư bảo vệ môi trường nêu trên với các nội dung sau:

10. Giá trị đề nghị giải ngân đợt này:

*Nghiệp vụ tín dụng của các quỹ bảo vệ môi trường ở Việt Nam*

Bảng số : ... đồng

Bảng chữ: : ... đồng

Trong đó:

+ Xây dựng : ... đồng

+ Thiết bị : ... đồng

11. Chi tiết hạng mục thực hiện giải ngân đợt này:

a. Hạng mục xây dựng:

- (Tên nội dung hạng mục đề nghị giải ngân)

.....

b. Hạng mục thiết bị:

- (Tên nội dung hạng mục đề nghị giải ngân)

.....

(Có bảng kê chi tiết chứng từ rút vốn kèm theo)

12. Tổng giá trị đầu tư:

Bảng số : ..... đồng

Bảng chữ : ..... đồng

Trong đó:

TT	Hạng mục đầu tư	Vốn vay		Vốn tự có của Chủ đầu tư	Cộng
		Quỹ	Khác		
1	Xây dựng				
2	Thiết bị				
...	.....				
	<b>Cộng</b>		...	...	...

13. Loại hình cấp vốn: Vay vốn với lãi suất ưu đãi.

14. Mục đích rút vốn vay: Thanh toán kinh phí thực hiện dự án "....."

15. Giá trị đã giải ngân: .... đồng.

Trong đó:

a. Giá trị giải ngân đợt ... là: ...

Trong đó:

+ Hạng mục xây dựng : ... đồng

+ Hạng mục thiết bị : ... đồng

b. Giá trị giải ngân đợt ... là: ...

Trong đó:

+ Hạng mục xây dựng : ... đồng

+ Hạng mục thiết bị : ... đồng

.....

16. Phương thức đảm bảo tiền vay: Bảo lãnh của Ngân hàng / Đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba / Đảm bảo bằng tài sản của chủ đầu tư/ Đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn (hoặc bằng cả các hình thức trên trừ trường hợp Bảo lãnh của ngân hàng ).

(Chủ đầu tư ghi phương thức đảm bảo tiền vay theo hợp đồng)

17. Phương thức rút vốn vay: Chuyển khoản cho Đơn vị hưởng lợi.

17.1. Đơn vị hưởng lợi thứ nhất: .....

- Số tài khoản: .....

- Mở tại Ngân hàng: .....

17.2 Đơn vị hưởng lợi thứ 2: .....

- Số tài khoản: .....

- Mở tại Ngân hàng: .....

18. Bên vay cam kết:

- Số tiền vay đề nghị rút (chi tiết được liệt kê trong Bảng kê rút vốn đính kèm) để thanh toán các khoản chi tuân thủ đúng các thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng đầu tư bảo vệ môi trường nêu trên và



chưa được đề nghị thanh toán bằng nguồn vốn từ Bên cho vay;

- Bên cho vay được toàn quyền ghi nợ số tiền đề nghị rút vốn trên vào tài khoản nợ của Bên vay tại Quỹ Bảo vệ môi trường... ngay khi khoản vay tín dụng này được rút theo yêu cầu nêu trong Giấy đề nghị cấp vốn vay này. Thời điểm và giá trị ghi nợ chính là thời điểm và giá trị của khoản vay tín dụng được rút mà Bên cho vay có thể chứng minh được; Bên vay sẽ ký Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ tại thời điểm ghi nợ này;

- Giấy đề nghị rút vốn vay này là một phần không tách rời của Hợp đồng tín dụng đầu tư bảo vệ môi trường trên;

### **ĐẠI DIỆN BÊN VAY**

*Nguồn: Tác giả tổng hợp từ các ngân hàng.*

#### **7.2.2.2. Kiểm tra hồ sơ tạm ứng tại Phòng Kế toán.**

- Phòng Kế toán trưởng có trách nhiệm kiểm tra tính đầy đủ của bộ hồ sơ đề nghị tạm ứng (số đầu mục hồ sơ, yêu cầu bản gốc hoặc bản sao).

- Nếu đồng ý với các nội dung tờ trình và chứng từ kèm theo, Kế toán trưởng xác nhận tờ trình phê duyệt vốn tạm ứng.

#### **7.2.2.3. Phê duyệt vốn tạm ứng.**

Sau khi có ý kiến của Kế toán trưởng, Trưởng phòng Tín dụng, Giám đốc Quỹ xem xét và phê duyệt tờ trình phê duyệt vốn tạm ứng.

#### **7.2.2.4. Triển khai giải ngân vốn tạm ứng.**

CBTD lập và đề nghị khách hàng ký Khế ước nhận nợ/ Giấy nhận nợ chuyển Phòng Kế toán. Phòng Kế toán thực hiện giải ngân vốn tạm ứng và hạch toán theo quy định của quỹ BVMT.

Chứng từ liên quan đến việc giải ngân vốn tạm ứng được chuyển 01 bộ cho CBTD. CBTD thông báo về quá trình giải ngân đến các bên liên quan.



**7.2.2.5. Đề nghị hoàn vốn tạm ứng, tiếp nhận đề nghị hoàn vốn tạm ứng từ khách hàng.**

Thực hiện theo HĐTĐ, cam kết khi tạm ứng, CBTD lập công văn đề nghị khách hàng hoàn vốn tạm ứng. CBTD tiếp nhận công văn và chứng từ đề nghị hoàn vốn tạm ứng của khách hàng.

**7.2.2.6. Kiểm tra hồ sơ hoàn vốn tạm ứng của khách hàng tại Phòng Tín dụng.**

CBTD kiểm tra hồ sơ hoàn vốn tạm ứng nói trên, đối chiếu với hợp đồng tín dụng và điều kiện giải ngân sẽ lập kế hoạch kiểm tra trước khi hoàn vốn tạm ứng giải ngân trình Giám đốc Quỹ phê duyệt.

Trên cơ sở phê duyệt của Giám đốc, Trưởng phòng Tín dụng, CBTD thực hiện kiểm tra thực tế và thống nhất các nội dung với khách hàng.

CBTD thực hiện chuẩn bị báo cáo kiểm tra thực tế.

Nếu đủ điều kiện giải ngân thì CBTD lập tờ trình Phê duyệt hoàn vốn tạm ứng. Trưởng phòng Tín dụng kiểm tra lại tờ trình, điều kiện hoàn vốn tạm ứng và nội dung trình của CBTD phù hợp với HĐTĐ và các quy định hiện hành của Quỹ, nếu đúng ký chuyển

Kế toán trưởng.

**Hộp 7.3. Mẫu biên bản kiểm tra hoàn vốn tạm ứng.**

**BIÊN BẢN KIỂM TRA**

**(Đề nghị hoàn tạm ứng vốn vay)**

Căn cứ Hợp đồng tín dụng .....

Căn cứ **Đề nghị hoàn tạm ứng vốn vay** ngày ... tháng ... năm  
.... của Chủ đầu tư/ khách hàng.....;

Hôm nay, ngày tháng năm 201..., tại ....., chúng tôi gồm:

**Bên cho vay: Quỹ Bảo vệ môi trường .....**

Đại diện:

1. ....

2. ....

**Bên vay: Công ty .....**

Đại diện:

1. ....

2. ....

Cùng nhau kiểm tra (nội dung kiểm tra chính) tại ..... theo Hợp đồng tín dụng ..... ngày ..... giữa Quỹ Bảo vệ môi trường... và Công ty ....., kết quả như sau:

**I. Nhận xét:**

**1. Về khối lượng công việc hoàn thành theo Giấy đề nghị:**

.....

**2. Về các chứng từ được liệt kê trong Bảng kê:**

.....

**II. Kết luận:**

.....

Biên bản được lập thành hai (02) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản.

**ĐẠI DIỆN BÊN VAY**

**ĐẠI DIỆN BÊN CHO VAY**

*Nguồn: Tác giả tổng hợp từ các ngân hàng.*

**7.2.2.7. Kiểm tra hồ sơ hoàn vốn tạm ứng của khách hàng tại Phòng Kế toán.**

- Kế toán trưởng chịu trách nhiệm kiểm tra tính đầy đủ của bộ hồ sơ hoàn vốn tạm ứng (số đầu mục hồ sơ, yêu cầu bản gốc hoặc bản sao).

- Kế toán trưởng chịu trách nhiệm kiểm tra điều kiện hoàn vốn tạm ứng: Kiểm tra khả năng đáp ứng của khách hàng đối với các điều kiện hoàn vốn tạm ứng theo quy định và thoả thuận trong hợp đồng tín dụng thông qua các giấy tờ và hồ sơ khách hàng cung cấp.

- Kế toán trưởng chịu trách nhiệm kiểm tra nội dung hoàn vốn tạm ứng:

+ Đối tượng giải ngân có phù hợp với mục đích sử dụng vốn vay ghi trong phương án/dự án vay vốn, hợp đồng tín dụng.

+ Số tiền giải ngân đảm bảo không vượt quá số tiền cho vay còn lại của hợp đồng tín dụng, thời hạn giải ngân, lãi suất cho vay, thời hạn cho vay bảo đảm phù hợp với nội dung đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng.

+ Hình thức rút vốn bằng chuyển khoản, phù hợp với nội dung, điều kiện thanh toán của các chứng từ rút vốn; mục đích, đối tượng vay vốn.

+ Kiểm tra hoá đơn, chứng từ phù hợp với quy định của pháp luật; đối tượng trên các hoá đơn, chứng từ so với đối tượng đề nghị rút vốn và đối tượng vay vốn đã thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng; số tiền giải ngân được ghi trên chứng từ rút tiền (ủy nhiệm chi, giấy lĩnh tiền mặt...). Kiểm tra số tiền giải ngân lần này, số tiền còn lại chưa giải ngân và ghi rõ trên hoá đơn, chứng từ, đóng dấu “ĐÃ CHO VAY”, đồng thời ký “tắt” trên các hoá đơn, chứng từ trên.

#### **7.2.2.8. Phê duyệt và triển khai hoàn vốn tạm ứng.**

Sau khi có ý kiến của Kế toán trưởng, Trưởng phòng Tín dụng, Giám đốc Quỹ xem xét và phê duyệt tờ trình hoàn vốn tạm ứng.

CBTD lập và đề nghị khách hàng ký Khế ước nhận nợ/ Giấy nhận nợ chuyển Phòng Kế toán. Phòng Kế toán thực hiện giải ngân hoàn vốn tạm ứng và hạch toán theo quy định của quỹ BVMT.

Chứng từ liên quan đến việc hoàn vốn tạm ứng được chuyển 01 bộ cho CBTD. CBTD thông báo về quá trình hoàn vốn tạm ứng đến các bên liên quan.

CBTD, cán bộ Phòng Kế toán thực hiện lưu giữ các hồ sơ liên quan đến quá trình giải ngân của từng hợp đồng tín dụng/ hợp đồng vay vốn.

## **TÓM TẮT CHƯƠNG 7**

Giải ngân đúng đối tượng vay vốn được thoả thuận trong hợp đồng có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đảm bảo đúng sứ mạng hỗ trợ vốn đầu tư cho dự án của các quỹ BVMT. Nội dung chương 7 đã đề cập đến hai phương án giải ngân cơ bản được áp dụng cho các dự án thuộc lĩnh vực BVMT là thanh toán theo tiến độ và tạm ứng vốn thực hiện từng hạng mục của dự án. Căn cứ giải ngân cần được xem xét cẩn trọng với sự tham gia của các đơn vị chức năng, hình thức giải ngân thực hiện qua chuyển khoản ngân hàng, kiểm tra thực tế trong quá trình giải ngân... là những nội dung nghiệp vụ cũng được giới thiệu trong chương này.



## CHƯƠNG 8

### GIÁM SÁT SAU GIẢI NGÂN VÀ THU HỒI NỢ

#### 8.1. GIỚI THIỆU GIÁM SÁT SAU GIẢI NGÂN VÀ THU HỒI NỢ

##### 8.1.1. Mục đích

Chương này hướng dẫn cán bộ thực hiện việc các nghiệp vụ giám sát khách hàng sau giải ngân và thực hiện kế hoạch thu nợ theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng (gắn với dòng tiền của dự án hoặc của khách hàng). Trong thực tế, đây là hai công việc độc lập với nhau trong quá trình triển khai hoạt động tín dụng của mỗi quỹ BVMT, tuy nhiên, hai công việc này cùng thuộc giai đoạn chính cần thực hiện sau giải ngân [8], [9], [12].

Mục đích chính của giám sát sau giải ngân là nhằm hướng dẫn, đôn đốc người vay sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả số tiền vay, hoàn trả nợ gốc, lãi vay đúng thời hạn, thực hiện các cam kết theo hợp đồng, đồng thời thực hiện các biện pháp xử lý thích hợp nếu người vay không thực hiện đầy đủ, đúng hạn các cam kết. CBTD cùng với cán bộ của các đơn vị liên quan có trách nhiệm phối hợp thực hiện toàn bộ việc kiểm tra giám sát sau cho vay.

##### 8.1.2. Tóm tắt nội dung quy trình giám sát sau giải ngân và thu hồi nợ của quỹ BVMT

Bước	Nội dung thực hiện	Người thực hiện
1	Lập kế hoạch kiểm tra, giám sát	CBTD, cán bộ QLRR
2	Thực hiện kiểm tra, giám sát	CBTD, cán bộ QLRR
3	Thực hiện thu nợ	CBTD, cán bộ kế toán
4	Thanh lý hợp đồng (thông thường theo thoả thuận)	CBTD
5	Lưu giữ hồ sơ	CBTD

## 8.2. NỘI DUNG GIÁM SÁT SAU GIẢI NGÂN VÀ THU HỒI NỢ

### 8.2.1. Lập kế hoạch kiểm tra, giám sát

CBTD, cán bộ QLRR lập kế hoạch cụ thể cho việc kiểm tra giám sát, ghi rõ: Mục tiêu, nội dung, phương thức và thời gian thực hiện... trình Trưởng phòng Tín dụng, phòng Quản lý rủi ro xem xét trước khi trình Giám đốc phê duyệt. CBTD, cán bộ QLRR có thể cung cấp nội dung kế hoạch này cho khách hàng sau khi được phê duyệt.

#### *Hộp 8.1. Minh hoạ kế hoạch kiểm tra, giám sát.*

### KẾ HOẠCH KIỂM TRA SAU GIẢI NGÂN

#### A. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ VÀ DỰ ÁN

##### I. Về Chủ đầu tư:

1. Tên Chủ đầu tư:

- Trụ sở chính:

- Điện thoại:

Fax:

2. Đại diện Chủ đầu tư:

CMND số ..... do Công an ..... cấp

ngày .....

##### II. Về dự án:

1. Tên dự án: .....

2. Loại hình dự án: .....

3. Địa điểm đầu tư: .....

4. Tổng vốn đầu tư: ..... (Bằng chữ)

5. Hình thức đầu tư:.....

6. Quy mô/Công suất:

##### III. Tóm tắt Hợp đồng tín dụng

1. Số tiền vay tại Quỹ .....(Bằng chữ)

2. Thời gian vay: ... năm. Trong đó thời gian ân hạn: ... năm.



3. Lãi suất vay:..... năm.
4. Mục đích:.....
5. Đảm bảo tiền vay: .....
6. Phương án trả nợ: .....
7. Dư nợ hiện tại: .....

**IV. Tóm tắt quá trình giải ngân (thanh toán hoặc tạm ứng vốn vay)**

**1. Khoản tạm ứng thứ nhất:**

- Ngày ..... tháng ..... năm 201....
- Số tiền: ..... (Bằng chữ: .....).
- Nội dung tạm ứng:.....
- Hình thức tạm ứng:.....

**2. Khoản tạm ứng thứ hai:**

- Ngày ..... tháng ..... năm 201....
- Số tiền: ..... (Bằng chữ: .....).
- Nội dung tạm ứng:.....
- Hình thức tạm ứng:.....

**B. KẾ HOẠCH KIỂM TRA SAU GIẢI NGÂN**

**1. Mục đích kiểm tra:**

.....  
**2. Dự kiến thời gian và địa điểm kiểm tra với từng đối tượng kiểm tra:**

**3. Nội dung kiểm tra.**

- Kiểm tra mục đích và tình hình sử dụng vốn vay: .....
- Kiểm tra tình hình thực hiện, hoạt động dự án: .....
- Theo dõi đánh giá tình hình sản xuất kinh doanh của khách



*Nhiệm vụ tín dụng của các quỹ bảo vệ môi trường ở Việt Nam*

*hàng:*

+ Cập nhật các thay đổi trong hoạt động sản xuất kinh doanh...

+ Tình hình tài chính: cập nhật doanh thu, tồn kho, phải thu, phải trả...

+ Tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh .....

- Kiểm tra thực trạng bảo đảm tín dụng:.....

- Các nội dung khác:.....

<b>Phê duyệt của Lãnh đạo</b> (ký, ghi rõ họ tên)	<b>Trưởng phòng Tín dụng.....</b> (ký, ghi rõ họ tên)	<b>Cán bộ tín dụng</b> (ký, ghi rõ họ tên)
--	--	---

*Nguồn: Minh họa của tác giả.*

Các nội dung kiểm tra, giám sát bao gồm:

- Kiểm tra tình hình sử dụng vốn vay, thực hiện dự án:

+ Kiểm tra mục đích sử dụng vốn bao gồm kiểm tra thực tế và/hoặc kiểm tra trên chứng từ.

+ Kiểm tra trên chứng từ được thực hiện thông qua việc kiểm tra sổ sách hạch toán theo dõi của khách hàng; chứng từ, hoá đơn hạch toán (thu, chi tiền mặt, chuyển khoản, chi khác...); chứng từ thanh quyết toán, thanh lý hợp đồng ...

+ Kiểm tra thực tế tại địa điểm kinh doanh/ địa điểm thực hiện dự án của khách hàng để đánh giá tình hình thực hiện/ mục đích sử dụng vốn vay của khách hàng cụ thể.

- Theo dõi đánh giá tình hình sản xuất kinh doanh của khách hàng:

Từ nguồn báo cáo định kỳ của khách hàng, từ việc đi thực tế tiếp xúc, thăm hỏi khách hàng, CBTD, cán bộ QLRR cần cập nhật tình hình của khách hàng bao gồm:

+ Cập nhật các thay đổi trong hoạt động sản xuất kinh

doanh của khách hàng. cơ cấu tổ chức, địa điểm kinh doanh, khách hàng đầu vào, đầu ra, hoạt động marketing...

+ Tình hình tài chính: Cập nhật doanh thu, tồn kho, phải thu, phải trả...

+ Tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh.

- *Kiểm tra thực trạng bảo đảm tín dụng:*

+ Định kỳ đánh giá lại giá trị tài sản bảo đảm theo thực trạng và giá thực tế trên thị trường, đảm bảo giá trị của tài sản vẫn đảm bảo đủ cho nghĩa vụ của khách hàng;

+ Đánh giá xu hướng tăng giảm giá trị trong thời gian tới, tính thanh khoản của tài sản, các yếu tố ảnh hưởng bất lợi/có lợi đến tài sản bảo đảm, đưa ra các biện pháp xử lý trong trường hợp có các yếu tố ảnh hưởng bất lợi đến tài sản bảo đảm (bằng cách bổ sung tài sản bảo đảm khác, giảm dư nợ hoặc các hình thức khác theo quy định);

+ Kiểm tra tình trạng sở hữu và sử dụng tài sản: Thay đổi về chủ sở hữu, người quản lý, sử dụng, khả năng xảy ra tranh chấp; theo dõi tiến độ hoàn thành thủ tục, giấy tờ chứng minh sở hữu đối với tài sản đặc biệt đối với trường hợp tài sản bảo đảm mà khách hàng chưa hoàn thiện các thủ tục, chứng từ chứng minh sở hữu đối với tài sản bảo đảm.

### **8.2.2. Thực hiện kiểm tra, giám sát.**

CBTD, cán bộ QLRR thực hiện việc kiểm tra theo kế hoạch, kết quả kiểm tra được lập thành biên bản với xác nhận của khách hàng. CBTD, cán bộ QLRR lập báo cáo kết quả kiểm tra:

- Cán bộ tín dụng lập báo cáo về các nội dung kiểm tra đính kèm các tài liệu thu thập được (báo cáo tài chính, bản sao hóa đơn....) lưu hồ sơ cho vay.

- Trường hợp trong quá trình kiểm tra phát hiện các dấu hiệu rõ ràng ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của khách hàng CBTD báo

cáo lãnh đạo phòng xem xét trình Giám đốc Quỹ phương án xử lý.

**Hộp 8.2. Mẫu Báo cáo sau kiểm tra, giám sát.**

**BÁO CÁO KIỂM TRA SAU GIẢI NGÂN**

**I. Tóm tắt quá trình kiểm tra**

- Thông tin khách hàng và dự án vay vốn
- Thời gian và địa điểm
- Nội dung và phương thức

**II. Kết quả kiểm tra**

- *Kết quả Kiểm tra mục đích và tình hình sử dụng vốn vay:* .....
- *Kết quả Kiểm tra tình hình thực hiện, hoạt động dự án:* .....
- *Kết quả đánh giá tình hình sản xuất kinh doanh của khách hàng:*
  - + Cập nhật các thay đổi trong hoạt động kinh doanh...
  - + Tình hình tài chính: cập nhật doanh thu, tồn kho, phải thu, phải trả...
  - + Tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh .....
- *Kết quả Kiểm tra thực trạng bảo đảm tín dụng:*.....
- *Kết quả các nội dung khác:*.....

**III. Kết luận, đề xuất- kiến nghị:**

**1. Trường hợp không có phát sinh bất thường:** .....

**2. Trường hợp có phát sinh bất thường:**

- Mô tả tóm tắt.....
- Đánh giá nguy cơ thiệt hại: .....
- Các nguyên nhân:.....
- Đề xuất hướng/ giải pháp khắc phục, xử lý:.....

*Nguồn: Minh họa của tác giả.*

**8.2.3. Thực hiện thu nợ**

CBTD lập kế hoạch thu hồi nợ vay bao gồm thu hồi nợ gốc,



lãi và các khoản phí (nếu có) trên cơ sở thoả thuận trong hợp đồng tín dụng. Định kỳ trước một số ngày nhất định (khoảng 03 ngày) thu nợ, CBTD gửi thông báo đến khách hàng.

Trong thực tiễn hoạt động, một số điểm lưu ý với CBTD:

- CBTD phải thường xuyên theo dõi tình trạng của khoản vay để kịp thời nhắc nhở khách hàng thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

- CBTD phải luôn nắm được trạng thái của khoản vay cũng như những nguyên nhân dẫn đến tình trạng nợ xấu để có hướng giải quyết kịp thời.

- CBTD hướng dẫn khách hàng lập Giấy nộp tiền vào tài khoản/ lập ủy nhiệm chi chuyển tiền trả nợ quỹ BVMT.

- Cán bộ kế toán kiểm đếm tiền (đối với nộp tiền mặt)/ kiểm soát nội dung ủy nhiệm chi (chuyển vào tài khoản)/ kiểm tra số dư nợ của khách hàng và thực hiện ghi nhận trên hệ thống sổ sách kế toán hoặc phần mềm quản lý. Những thông tin này cần được CBTD cập nhật để đảm bảo chức năng quản lý hợp đồng tín dụng.

#### **8.2.4. Thanh lý hợp đồng (trường hợp thông thường, không có các phát sinh ngoài cam kết trong hợp đồng)**

Khi khách hàng trả hết nợ, CBTD phối hợp với bộ phận kế toán đối chiếu, kiểm tra về số tiền trả nợ gốc, lãi vay... để tắt toán khoản vay.

CBTD ghi tắt toán khoản vay trên phụ lục hợp đồng tín dụng, chuyển toàn bộ hồ sơ vay vốn của khách hàng sang bộ phận lưu trữ hồ sơ theo quy định.

CBTD/ bộ phận kế toán thực hiện hạch toán thu nợ và tắt toán hợp đồng.

CBTD thực hiện việc giải chấp Tài sản thế chấp, cầm cố một phần khi khách hàng thanh toán một phần nợ cho quỹ BVMT hoặc giải chấp toàn bộ khi khách hàng đã thanh toán toàn bộ nợ cho quỹ BVMT và không còn phát sinh nghĩa vụ nào tại quỹ BVMT: Thủ

tục xuất kho giấy tờ về Tài sản thế chấp, cầm cố thực hiện theo quy định; Thực hiện việc giải tỏa đăng ký thế chấp/ cầm cố (nếu có) theo quy định.

## **TÓM TẮT CHƯƠNG 8**

Nội dung chương đề cập đến các nghiệp vụ căn bản sau khi quỹ BVMT giải ngân cho khách hàng. Với quan điểm quản trị chất lượng khoản vay liên tục theo quá trình, khâu giám sát sau giải ngân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Tuy nhiên, công việc này có nhiều khó khăn cho CBTD do tính chất kỹ thuật và thị trường của việc sử dụng vốn được giải ngân gắn với đặc thù dự án BVMT. Vì thế, nội dung chương đề cập đến những điều cốt lõi trong quá trình giám sát sau giải ngân. Bên cạnh đó, việc sát sao trong quá trình thu hồi nợ theo các kỳ hạn được thoả thuận cũng là công việc mà cán bộ tín dụng, cán bộ kế toán của quỹ BVMT cần thực hiện tốt cũng là nội dung được đề cập ở chương này.



## **CHƯƠNG 9**

# **XỬ LÝ PHÁT SINH TRONG QUÁ TRÌNH CHO VAY**

### **9.1. GIỚI THIỆU VỀ XỬ LÝ PHÁT SINH**

Nội dung của chương giới thiệu các chủ đề nhằm hướng dẫn thực hiện việc các nghiệp vụ liên quan đến xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, cụ thể bao gồm:

- Khách hàng trả nợ trước hạn.
- Điều chỉnh mức cho vay.
- Cơ cấu lại lịch trả nợ.
- Miễn giảm lãi.
- Thay đổi bảo đảm tiền vay.

Mục đích chính là nhằm đảm bảo các nguyên tắc tín dụng và quyền lợi các bên liên quan được đảm bảo [9], [12].

Quá trình xử lý phát sinh có sự tham gia của hầu hết các chủ thể liên quan đến quản lý hoạt động tín dụng của quỹ BVMT.

### **9.2. MỘT SỐ NỘI DUNG XỬ LÝ PHÁT SINH TRONG QUÁ TRÌNH CHO VAY**

#### **9.2.1. Trả nợ trước hạn**

Các trường hợp trả nợ trước hạn của khách hàng:

- Khách hàng được quyền trả nợ trước hạn theo quy định của Quỹ trong trường hợp cân đối được nguồn vốn trả nợ trước hạn. Trong trường hợp này, quỹ BVMT có thể thực hiện thu nợ trước hạn thông thường, tuy nhiên, trong thực tế do những ưu đãi về lãi suất cho vay nên rất hiếm khi khách hàng có nhu cầu trả nợ trước hạn cho quỹ BVMT.

- Quỹ có thể yêu cầu khách hàng trả nợ trước hạn trong trường hợp:

- + Quá trình luân chuyển vốn của khách hàng, nếu vật tư

hàng hoá hình thành từ vốn vay đã kết thúc chu trình luân chuyển nhưng khoản vay chưa tới hạn.

+ Trong quá trình vay vốn phát hiện khách hàng vi phạm các cam kết trong hợp đồng tín dụng dẫn đến phải thu hồi nợ trước hạn.

Trong thực tế thì việc quỹ BVMT đơn phương yêu cầu khách hàng trả nợ trước hạn mà thiếu những thoả thuận cụ thể với khách hàng thường rất khó thực hiện.

Quy trình thực hiện:

- CBTD thu thập các chứng từ, tài liệu liên quan và lập Thông báo yêu cầu trả nợ trước hạn đối với khách hàng. Thông báo yêu cầu trả nợ trước hạn đề xuất lên Trưởng phòng Tín dụng.

- Trưởng phòng Tín dụng có ý kiến và chuyển lên Giám đốc Quỹ phê duyệt và gửi thông báo tới khách hàng.

- Giám đốc có thể yêu cầu các Phòng ban liên quan xem xét và đề xuất ý kiến trước khi phê duyệt.

- CBTD tiếp nhận phê duyệt của Giám đốc, thông báo cho khách hàng và các cá nhân/ phòng- ban liên quan của quỹ BVMT. Trên cơ sở thoả thuận với khách hàng, CBTD tiến hành kế hoạch chi tiết để thu hồi nợ còn lại trước hạn từ khách hàng.

- CBTD lưu giữ tất cả các hồ sơ liên quan.

### **9.2.2. Điều chỉnh mức cho vay**

Các hình thức điều chỉnh mức cho vay đã xác định mỗi quỹ BVMT có thể áp dụng bao gồm:

- Tăng/ Giảm mức cho vay;
- Thay đổi điều kiện của mức cho vay.

Các trường hợp điều chỉnh mức cho vay

- Trong quá trình vay vốn, trả nợ, nếu việc sản xuất kinh doanh của khách hàng có thay đổi và khách hàng có nhu cầu điều chỉnh lại hạn mức tín dụng.



THƯ VIỆN  
HUBT

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ

- Một hoặc một số điều kiện của mức cho vay không còn phù hợp với thực tế gây khó khăn cho hoạt động kinh doanh của khách hàng.

- Người phê duyệt khoản vay sẽ là người có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh mức cho vay.

Quy trình thực hiện:

- CBTD thu thập các chứng từ, tài liệu liên quan và lập tờ trình đề xuất lên Trưởng phòng Tín dụng. Quá trình phân tích cần được thực hiện đầy đủ các nội dung tương tự như quá trình thẩm định phương án, dự án cũng như các điều kiện về khả năng hoàn trả, đảm bảo tiền vay, khả năng tài chính. Các phương án mới về kỳ hạn trả nợ, giá trị trả nợ và kế hoạch trả nợ chi tiết phải được xây dựng và thoả thuận lại trong giai đoạn này.

- Trưởng phòng Tín dụng có ý kiến và chuyển lên Giám đốc Quỹ phê duyệt và gửi thông báo tới khách hàng. Giám đốc có thể yêu cầu Phòng Quản lý rủi ro xem xét và đề xuất ý kiến trước khi phê duyệt.

- CBTD tiếp nhận phê duyệt của Giám đốc, thông báo cho khách hàng và các cá nhân/ phòng- ban liên quan của quỹ BVMT. Các công việc được triển khai theo đúng thoả thuận hợp đồng và thoả thuận điều chỉnh mới (thể hiện trong phụ lục bổ sung).

CBTD lưu giữ tất cả các hồ sơ liên quan.

### **9.2.3. Cơ cấu lại lịch trả nợ**

Quỹ BVMT chỉ nên xem xét cơ cấu lại nợ cho khách hàng trong trường hợp thoả mãn các điều kiện sau:

- Khách hàng không trả được đúng thời hạn nợ gốc và/lãi do các nguyên nhân khách quan trực tiếp và gián tiếp như thị trường biến động xấu, khách hàng bị chiếm dụng vốn, thiên tai mất mùa...

- Theo đánh giá của Quỹ, khách hàng có khả năng trả được nợ gốc và/ hoặc lãi vốn vay theo lịch trả nợ đã được cơ cấu lại thời



hạn trả nợ.

Quy trình thực hiện theo các bước sau:

- Cán bộ tín dụng hướng dẫn khách hàng chuẩn bị hồ sơ gồm:

+ “Giấy đề nghị điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc, nợ lãi” theo mẫu quy định.

+ “Giấy đề nghị gia hạn nợ gốc, nợ lãi” theo mẫu quy định.

+ Phương án trả nợ sau khi được cơ cấu lại nợ.

- Các tài liệu chứng minh lý do cơ cấu lại lịch trả nợ, khả năng thực hiện phương án trả nợ sau khi được cơ cấu như gia hạn hợp đồng, chấp nhận của người mua hàng/ người thanh toán... Hồ sơ đề nghị cơ cấu lại lịch trả nợ phải được gửi đến Quỹ chậm nhất trong một số ngày trước ngày đến hạn trả nợ qui định trong hợp đồng tín dụng.

- Cán bộ tín dụng kiểm tra tình hình thực tế của khách hàng, nếu đủ điều kiện cơ cấu lại thời hạn trả nợ thì nêu ý kiến vào phần phê duyệt của Quỹ trong “Đề nghị điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc, nợ lãi”/ “Giấy đề nghị gia hạn nợ gốc, nợ lãi” của Khách hàng; đồng thời thỏa thuận với khách hàng về lãi suất và mức phí cơ cấu lại theo hướng dẫn của Quỹ.

- Trưởng phòng Tín dụng kiểm tra nội dung cơ cấu lại nợ. Cho ý kiến đồng ý/ không đồng ý có nêu rõ lý do và trình Giám đốc Quỹ phê duyệt.

- Giám đốc Quỹ xem xét nội dung trình của Trưởng phòng Tín dụng (có thể yêu cầu các phòng liên quan xem xét thêm), nếu đồng ý ký duyệt, nếu không đồng ý: ghi rõ lý do, chuyển nợ quá hạn.

- Trường hợp khoản cơ cấu lại thời hạn trả nợ được phê duyệt, CBTD soạn thảo phụ lục hợp đồng/ điều chỉnh điều khoản của HĐTD.

- CBTD thực hiện việc cập nhật thay đổi về cơ cấu lại thời

hạn trả nợ và thực hiện lưu giữ hồ sơ.

## 9.2.4. Thay đổi tài sản bảo đảm

### 9.2.4.1. Rút bớt tài sản bảo đảm khi khách hàng đã giảm dư nợ.

CBTD thực hiện xem xét việc rút bớt tài sản bảo đảm của khách hàng, trình Trưởng phòng Tín dụng kiểm soát, cho ý kiến và trình lên Giám đốc Quỹ phê duyệt khi đáp ứng đủ các điều kiện dưới đây:

- Khách hàng có văn bản yêu cầu rút bớt tài sản bảo đảm.

- Khách hàng đáp ứng các điều kiện sau:

+ Việc rút bớt tài sản bảo đảm không ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ có bảo đảm bằng tài sản còn lại và việc xử lý tài sản bảo đảm.

+ Khách hàng có năng lực tài chính tốt, sản xuất kinh doanh hiệu quả, có uy tín trong quan hệ tín dụng với Quỹ và các tổ chức tín dụng khác;

+ Khách hàng không có nợ gốc quá hạn và nợ lãi quá hạn; đã trả nợ trên một tỷ lệ % nhất định (thông thường là 50%) so với số vốn thực vay trong HĐTD đã ký;

+ Đảm bảo điều kiện: Sau khi rút bớt tài sản đảm bảo thì tài sản đảm bảo còn lại vẫn đủ để đảm bảo cho nghĩa vụ hiện tại.

### 9.2.4.2. Bổ sung tài sản bảo đảm:

Trong trường hợp sau khi xác định giá trị tài sản bảo đảm, nếu CBTD phát hiện thấy giá trị tài sản bảo đảm bị giảm sút thì yêu cầu khách hàng bổ sung tài sản khác đáp ứng được các điều kiện về tài sản bảo đảm và phạm vi bảo đảm.

Quy trình thực hiện các công việc tương tự như nội dung đã đề cập ở chương về bảo đảm tín dụng/ tiền vay.

### 9.2.4.3. Thay thế TSBD, thay đổi biện pháp bảo đảm:

Khách hàng gửi yêu cầu thay thế tài sản bảo đảm, thay đổi

biện pháp bảo đảm cho CBTD xem xét.

CBTD/ cán bộ QLRR tiến hành thẩm định, trình Trưởng phòng Tín dụng/ phòng QLRR kiểm soát và trình Giám đốc Quỹ quyết định với điều kiện phải thực hiện theo nguyên tắc giá trị đảm bảo tối đa của tài sản bảo đảm sau khi thay thế, thay đổi biện pháp bảo đảm tối thiểu phải bằng nghĩa vụ trả nợ có bảo đảm bằng tài sản của khách hàng.

### **TÓM TẮT CHƯƠNG 9**

Các phát sinh trong quá trình triển khai cho vay đối với khách hàng của các quỹ BVMT thường xảy ra do nhiều nguyên nhân khác nhau. Vì vậy, việc xử lý các phát sinh này nhằm bảo vệ lợi ích của các bên (quỹ BVMT và khách hàng) cũng như các yêu cầu pháp lý là vấn đề không đơn giản và cần có sự thoả thuận giữa các bên. Nội dung chương 9 đề cập một số phương án cơ bản để áp dụng cho việc xử lý phát sinh trong quá trình cho vay.



## CHƯƠNG 10

### PHÂN LOẠI NỢ VÀ TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG RỦI RO TÍN DỤNG

#### 10.1. GIỚI THIỆU VỀ PHÂN LOẠI NỢ VÀ TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG RỦI RO TÍN DỤNG

##### 10.1.1. Mục đích

Chương này hướng dẫn cán bộ thực hiện việc các nghiệp vụ liên quan thu thập thông tin, phân loại các khoản nợ và xử lý kết quả phân loại.

Phân loại khoản vay/ phân loại nợ sẽ giúp cho quỹ BVMT thuận lợi hơn trong quản lý danh mục đầu tư tín dụng. Phân loại nợ hỗ trợ xác định chính xác và đáng tin cậy mức độ rủi ro để có biện pháp quản lý, phòng ngừa kịp thời và biện pháp xử lý thích hợp nhằm giảm thiểu rủi ro trong hoạt động tín dụng. Việc phân loại nợ của quỹ BVMT được thực hiện theo quy định hiện hành của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam [6].

##### 10.1.2. Giải thích từ ngữ

**Khoản nợ** là số tiền quỹ BVMT đã giải ngân từng lần theo thỏa thuận đối với khách hàng.

**Dự phòng rủi ro** là số tiền được trích lập và hạch toán vào chi phí hoạt động để dự phòng cho những tổn thất có thể xảy ra đối với nợ của quỹ BVMT.

**Dự phòng chung** là số tiền được trích lập để dự phòng cho những tổn thất có thể xảy ra nhưng chưa xác định được.

**Khoản nợ quá hạn** là khoản nợ mà một phần hoặc toàn bộ nợ gốc và/hoặc lãi đã quá hạn.

**Nợ cơ cấu lại thời hạn trả nợ** là nợ được quỹ BVMT chấp thuận điều chỉnh kỳ hạn trả nợ và/hoặc gia hạn nợ cho khách hàng

khi khách hàng không có khả năng trả nợ gốc và/hoặc lãi đúng thời hạn ghi trong hợp đồng nhưng được quỹ BVMT đánh giá có khả năng trả được đầy đủ nợ gốc và lãi theo thời hạn trả nợ cơ cấu lại.

*Nợ xấu (NPL)* là nợ thuộc các nhóm 3, 4 và 5 theo quy định hiện hành của Việt Nam.

*Tỷ lệ nợ xấu* là tỷ lệ giữa nợ xấu so với tổng nợ từ nhóm 1 đến nhóm 5.

*Sử dụng dự phòng để xử lý rủi ro* là việc quỹ BVMT hạch toán chuyển khoản nợ được xử lý rủi ro ra hạch toán ngoại bảng và tiếp tục theo dõi, có biện pháp để thu hồi nợ đầy đủ theo hợp đồng đã ký, cam kết đã thỏa thuận với khách hàng.

*Phương pháp định tính trong phân loại nợ:* Sau khi quỹ BVMT có thể đảm bảo các điều kiện theo quy định có thể đề nghị Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chấp thuận bằng văn bản trước khi áp dụng (theo quy định hiện hành) [6].

### 10.1.3. Tóm tắt nội dung quy trình

Bước	Nội dung thực hiện	Người thực hiện
1	Thu thập thông tin	CBTD
2	Dự kiến phân loại nợ	CBTD, Cán bộ QLRR
3	Phê duyệt kết quả phân loại nợ	Giám đốc
4	Thực hiện trích lập dự phòng	Cán bộ kế toán
5	Lưu giữ hồ sơ	CBTD, Cán bộ kế toán, Cán bộ quản lý rủi ro

## 10.2. NỘI DUNG PHÂN LOẠI NỢ VÀ TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG RỦI RO TÍN DỤNG

### 10.2.1. Thu thập thông tin

CBTD có biện pháp và thường xuyên thực hiện việc thu thập, khai thác thông tin, số liệu về khách hàng trong quá trình thực hiện

khoản vay, bao gồm cả thông tin từ Trung tâm Thông tin tín dụng (CIC) nhằm mục tiêu: Dự kiến phân loại nợ, cam kết ngoại bảng, trích lập dự phòng rủi ro và sử dụng dự phòng theo quy định.

Việc phân loại nợ xây dựng trên cơ sở thông tin, số liệu khách hàng đã thu thập được; đảm bảo được sử dụng thống nhất của quỹ BVMT; phù hợp với quy trình, nội dung kiểm tra, kiểm soát trước, trong và sau khi cấp tín dụng và các biện pháp thu hồi nợ thích hợp.

### **10.2.2. Dự kiến phương án phân loại nợ**

#### **10.2.2.1. Thời điểm thực hiện dự kiến phương án phân loại nợ**

Ít nhất mỗi quý một lần, trong 15 (mười lăm) ngày đầu tiên của tháng đầu tiên của mỗi quý, quỹ BVMT phải tự thực hiện phân loại nợ đến thời điểm cuối ngày làm việc cuối cùng của quý trước, căn cứ vào khả năng trả nợ của khách hàng theo quy định và gửi kết quả tự phân loại nợ cho CIC.

Đối với quý cuối cùng của kỳ kế toán năm, trong 15 (mười lăm) ngày làm việc đầu tiên của tháng cuối cùng, quỹ BVMT thực hiện phân loại nợ đến thời điểm cuối ngày làm việc cuối cùng của tháng thứ hai quý cuối cùng của kỳ kế toán.

Trong thời gian tối đa 05 (năm) ngày kể từ ngày CIC tổng hợp danh sách khách hàng, quỹ BVMT phải đề nghị CIC cung cấp danh sách khách hàng nêu trên, sử dụng kết quả phân loại nhóm nợ khách hàng do CIC cung cấp để điều chỉnh kết quả phân loại nợ; trích lập đủ số tiền dự phòng và sử dụng dự phòng để xử lý rủi ro theo quy định.

#### **10.2.2.2. Dự kiến phương án phân loại nợ**

CBTD thực hiện phân loại khoản vay theo các nhóm như sau (phù hợp với các quy định hiện hành ở Việt Nam) [6]:

**Nhóm 1** (Nợ đủ tiêu chuẩn) bao gồm:

(i) Nợ trong hạn và được đánh giá là có khả năng thu hồi đầy

đủ cả nợ gốc và lãi đúng hạn;

(ii) Nợ quá hạn dưới 10 ngày và được đánh giá là có khả năng thu hồi đầy đủ nợ gốc và lãi bị quá hạn và thu hồi đầy đủ nợ gốc và lãi còn lại đúng thời hạn;

(iii) Nợ được phân loại vào nhóm 1 theo quy định về nợ được phân vào nhóm có rủi ro thấp hơn.

**Nhóm 2** (Nợ cần chú ý) bao gồm:

(i) Nợ quá hạn từ 10 ngày đến 90 ngày;

(ii) Nợ điều chỉnh kỳ hạn trả nợ lần đầu;

(iii) Nợ được phân loại vào nhóm 2 theo quy định về nợ được phân vào nhóm có rủi ro thấp hơn hoặc cao hơn.

**Nhóm 3** (Nợ dưới tiêu chuẩn) bao gồm:

(i) Nợ quá hạn từ 91 ngày đến 180 ngày;

(ii) Nợ gia hạn nợ lần đầu;

(iii) Nợ được miễn hoặc giảm lãi do khách hàng không đủ khả năng trả lãi đầy đủ theo hợp đồng tín dụng;

(iv) Nợ thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- Nợ của khách hàng hoặc bên bảo đảm là tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng mà quỹ BVMT không được cấp tín dụng theo quy định của pháp luật;

- Nợ không có bảo đảm hoặc được cấp với điều kiện ưu đãi hoặc giá trị vượt quá 5% vốn tự có của quỹ BVMT khi cấp cho khách hàng thuộc đối tượng bị hạn chế cấp tín dụng theo quy định của pháp luật;

- Nợ có giá trị vượt quá các giới hạn cấp tín dụng, trừ trường hợp được phép vượt giới hạn, theo quy định của pháp luật;

- Nợ vi phạm các quy định của pháp luật về cấp tín dụng, quản lý ngoại hối và các tỷ lệ bảo đảm an toàn đối với quỹ BVMT;

- Nợ vi phạm các quy định nội bộ về cấp tín dụng, quản lý

tiền vay, chính sách dự phòng rủi ro của quỹ BVMT.

(v) Nợ đang thu hồi theo kết luận thanh tra;

(vi) Nợ được phân loại vào nhóm 3 theo quy định về nợ được phân vào nhóm có rủi ro thấp hơn hoặc cao hơn.

**Nhóm 4** (Nợ nghi ngờ) bao gồm:

(i) Nợ quá hạn từ 181 ngày đến 360 ngày;

(ii) Nợ cơ cấu lại thời hạn trả nợ lần đầu quá hạn dưới 90 ngày theo thời hạn trả nợ được cơ cấu lại lần đầu;

(iii) Nợ cơ cấu lại thời hạn trả nợ lần thứ hai;

(iv) Khoản nợ **nhóm 3 mục (iv)** quá hạn từ 30 ngày đến 60 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi;

(v) Nợ phải thu hồi theo kết luận thanh tra nhưng đã quá thời hạn thu hồi đến 60 ngày mà vẫn chưa thu hồi được;

(vi) Nợ được phân loại vào nhóm 4 theo quy định về nợ được phân vào nhóm có rủi ro thấp hơn hoặc cao hơn.

**Nhóm 5** (Nợ có khả năng mất vốn) bao gồm:

(i) Nợ quá hạn trên 360 ngày;

(ii) Nợ cơ cấu lại thời hạn trả nợ lần đầu quá hạn từ 90 ngày trở lên theo thời hạn trả nợ được cơ cấu lại lần đầu;

(iii) Nợ cơ cấu lại thời hạn trả nợ lần thứ hai quá hạn theo thời hạn trả nợ được cơ cấu lại lần thứ hai;

(iv) Nợ cơ cấu lại thời hạn trả nợ lần thứ ba trở lên, kể cả chưa bị quá hạn hoặc đã quá hạn;

(v) Khoản nợ **nhóm 3 mục (iv)** quá hạn trên 60 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi;

(vi) Nợ phải thu hồi theo kết luận thanh tra nhưng đã quá thời hạn thu hồi trên 60 ngày mà vẫn chưa thu hồi được;

(viii) Nợ được phân loại vào nhóm 5 theo quy định về nợ được phân vào nhóm có rủi ro cao hơn.



CBTD xem xét các khoản Nợ được phân vào nhóm có rủi ro thấp hơn theo nguyên tắc sau:

Đối với nợ quá hạn, quỹ BVMT phân loại lại vào nhóm nợ có rủi ro thấp hơn (kể cả nhóm 1) khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

(i) Khách hàng đã trả đầy đủ phần nợ gốc và lãi bị quá hạn kể cả lãi áp dụng đối với nợ gốc quá hạn) và nợ gốc và lãi của các kỳ hạn trả nợ tiếp theo trong thời gian tối thiểu 03 (ba) tháng đối với nợ trung và dài hạn, kể từ ngày bắt đầu trả đầy đủ nợ gốc và lãi bị quá hạn;

(ii) Có tài liệu, hồ sơ chứng minh việc khách hàng đã trả nợ;

(iii) Quỹ BVMT có đủ cơ sở thông tin, tài liệu đánh giá khách hàng có khả năng trả đầy đủ nợ gốc và lãi còn lại đúng thời hạn đã cam kết.

Đối với nợ cơ cấu lại thời hạn trả nợ, quỹ BVMT phân loại lại vào nhóm nợ có rủi ro thấp hơn (kể cả nhóm 1) khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

(i) Khách hàng đã trả đầy đủ nợ gốc và lãi theo thời hạn trả nợ được cơ cấu lại trong thời gian tối thiểu 03 tháng đối với nợ trung và dài hạn, kể từ ngày bắt đầu trả đầy đủ nợ gốc và lãi theo thời hạn được cơ cấu lại;

(ii) Có tài liệu, hồ sơ chứng minh việc khách hàng đã trả nợ;

(iii) Quỹ BVMT có đủ cơ sở thông tin, tài liệu để đánh giá khách hàng có khả năng trả đầy đủ nợ gốc và lãi còn lại đúng thời hạn đã được cơ cấu lại.

CBTD xem xét các khoản Nợ được phân vào nhóm có rủi ro cao hơn theo nguyên tắc sau:

- Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời, khả năng thanh toán, tỷ lệ nợ trên vốn, dòng tiền, khả năng trả nợ của khách hàng suy giảm liên tục hoặc có biến động lớn theo chiều hướng suy giảm qua 03

lần đánh giá, phân loại nợ liên tục;

- Khách hàng không cung cấp đầy đủ, kịp thời và trung thực các thông tin tài chính theo yêu cầu để đánh giá khả năng trả nợ của khách hàng.

- Khoản nợ đã được phân loại vào nhóm 2, nhóm 3, nhóm 4 theo từ 01 (một) năm trở lên nhưng không đủ điều kiện phân loại vào nhóm nợ có rủi ro thấp hơn.

### **10.2.3. Phê duyệt phương án phân loại nợ**

Giám đốc quỹ BVMT tổ chức họp để thống nhất phương án phân loại nợ trên cơ sở dự kiến của Phòng Tín dụng. Thành phần tham dự họp bao gồm đại diện các Phòng Tín dụng, CBTD quản lý các khoản vay được phân vào nhóm 3-5, đại diện Phòng Kế toán, Phòng Quản lý rủi ro.

Giám đốc phê duyệt phương án phân loại nợ, chỉ đạo các phương án quản lý rủi ro (Quy trình xử lý nợ có vấn đề) và kế hoạch trích lập dự phòng rủi ro theo đúng quy định của Nhà nước.

### **10.2.4. Thực hiện trích lập dự phòng rủi ro**

Việc trích lập dự phòng rủi ro phù hợp với các quy định pháp luật về chế độ kế toán, tài chính và báo cáo, thống kê áp dụng đối với quỹ BVMT. Phòng Tín dụng gửi thông tin đến các cơ quan quản lý Nhà nước theo sự uỷ quyền của Giám đốc Quỹ. CBTD, cán bộ QLRR lưu giữ các thông tin liên quan.

## **TÓM TẮT CHƯƠNG 10**

Để đảm bảo chủ động quản lý danh mục cho vay định hướng kiểm soát rủi ro và chuẩn bị nguồn lực để dự phòng rủi ro xảy ra nhằm đảm bảo trạng thái tài chính, quỹ BVMT cần thực hiện toàn diện và chuyên nghiệp việc phân nhóm các khoản nợ và trích lập dự phòng rủi ro tín dụng. Trong thời gian tới, các quỹ BVMT có thể xem xét áp dụng phương pháp định tính khi phân loại và trích lập cả dự phòng chung và dự phòng cụ thể đối với các khoản nợ.

## CHƯƠNG 11

### XỬ LÝ NỢ CÓ VẤN ĐỀ

#### 11.1. GIỚI THIỆU VỀ XỬ LÝ NỢ CÓ VẤN ĐỀ

##### 11.1.1. Mục đích

Chương này giới thiệu các bước thực hiện việc quản lý và xử lý các khoản nợ có vấn đề của quỹ BVMT [9]: Xác định rõ trách nhiệm, quyền hạn của cá nhân, đơn vị liên quan trong việc thực hiện đánh giá, quản lý và xử lý các khoản nợ có vấn đề; Góp phần nâng cao chất lượng, hiệu quả danh mục tín dụng, đảm bảo an toàn tài chính.

##### 11.1.2. Giải thích từ ngữ

*Nợ có vấn đề* là các khoản tín dụng cấp cho khách hàng nhưng không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ nợ gốc và/ hoặc nợ lãi hoặc có dấu hiệu không thu hồi được một hoặc một số hợp đồng tín dụng theo đúng cam kết trong hợp đồng tín dụng.

*Quản lý và xử lý nợ có vấn đề* là hoạt động phòng ngừa, kiểm tra, phát hiện, xử lý thu hồi nợ có vấn đề nhằm giảm thiểu mức độ rủi ro có thể xảy ra, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động tín dụng.

*Nợ quá hạn* là khoản nợ mà một phần hoặc toàn bộ nợ gốc và/ hoặc lãi đã quá hạn thanh toán.

*Nợ xấu* là các khoản nợ thuộc nhóm 3, 4 và 5 theo quy định hiện hành về phân loại nợ, trích lập dự phòng của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

*Dự phòng rủi ro tín dụng* là khoản tiền được quỹ BVMT trích lập để dự phòng cho những tổn thất có thể xảy ra do khách hàng không thực hiện hoặc không có khả năng thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo cam kết.



Xử lý rủi ro tín dụng là việc quỹ BVMT sử dụng quỹ dự phòng rủi ro để xử lý những khoản nợ xấu từ nội bảng ra hạch toán ngoại bảng và tiếp tục thu nợ.

Chuyển nợ thành vốn góp là việc quỹ BVMT chuyển dư nợ cho vay khách hàng thành vốn góp vào doanh nghiệp dưới hình thức góp vốn, đầu tư mua cổ phần với mục đích tham gia vào quá trình quản lý, điều hành doanh nghiệp hiện quả hơn nhằm thu hồi nợ có vấn đề. Nguồn vốn góp vào doanh nghiệp từ vốn điều lệ và quỹ dự trữ của quỹ BVMT.

### 11.1.3. Tóm tắt nội dung quy trình

Bước	Nội dung thực hiện	Người thực hiện
1	Phát hiện và phân loại nợ	Phòng Tín dụng, Phòng Quản lý rủi ro
2	Kiểm tra hồ sơ khoản vay	Phòng Tín dụng, Phòng Quản lý rủi ro
3	Đánh giá bảo đảm tiền vay	Phòng Tín dụng, Phòng Quản lý rủi ro
4	Thảo luận với khách hàng	Phòng Tín dụng
5	Xây dựng phương án xử lý	Phòng Tín dụng, Phòng Quản lý rủi ro
6	Thông qua/ phê duyệt phương án xử lý	Giám đốc hoặc HĐQT
7	Triển khai phương án xử lý nợ	Phòng Tín dụng, Phòng Quản lý rủi ro
8	Lưu giữ hồ sơ	CBTD

## 11.2. NỘI DUNG XỬ LÝ NỢ CÓ VẤN ĐỀ

### 11.2.1. Phát hiện và phân loại nợ

CBTD căn cứ vào các dấu hiệu nhận biết các khoản nợ có

vấn đề để phát hiện sớm. CBTD, cán bộ QLRR thực hiện:

- Gặp gỡ khách hàng khi phát hiện có dấu hiệu, kiểm tra lại thông tin, tìm hiểu nguyên nhân.
- Tuỳ tính chất của khoản nợ, CBTD cần dự kiến phân loại khoản nợ vào các nhóm tương ứng theo đúng quy định.
- Kiểm tra số tiền trích lập dự phòng rủi ro (DPRR) đối với từng khách hàng.
- Lập tờ trình lãnh đạo phương án xử lý kịp thời:
  - + Chưa xem xét cho vay mới.
  - + Thực hiện một số biện pháp khẩn cấp như ngừng giải ngân, thu hồi vốn trước hạn trong trường hợp có những dấu hiệu nghiêm trọng (thông tin sai sự thật, sử dụng vốn sai mục đích, suy giảm khả năng trả nợ...).

Trưởng phòng Tín dụng, phòng Quản lý rủi ro:

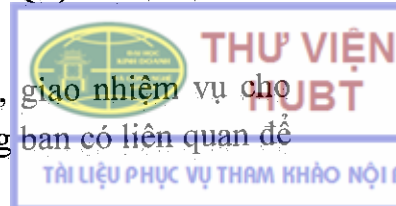
- Kiểm tra các thông tin trên tờ trình của CBTD, ghi ý kiến đề xuất biện pháp xử lý nợ, trình Giám đốc Quỹ quyết định biện pháp xử lý.

Bên cạnh đó, Giám đốc Quỹ (hoặc HĐQT) cần có một số biện pháp thực hiện như sau:

- Quyết định biện pháp xử lý phù hợp, giao nhiệm vụ cho Phòng Tín dụng thực hiện và chỉ đạo các phòng ban có liên quan để phối hợp xử lý nợ.
- Cử thành viên trong Ban Giám đốc trực tiếp tham gia xử lý nợ (trong trường hợp cần thiết).
- Yêu cầu các bộ phận liên quan bổ sung thông tin (nếu thấy cần thiết).

### **11.2.2. Kiểm tra hồ sơ khoản vay**

CBTD, cán bộ QLRR thực hiện một số công việc liên quan đến hồ sơ khoản vay như:



- Kiểm tra hồ sơ khách hàng, hồ sơ khoản tín dụng, hồ sơ bảo đảm tiền vay.

- Lập báo cáo trình Lãnh đạo phòng tình hình hồ sơ vay vốn, bảo đảm tiền vay, hạn chế của hồ sơ.

- Đề xuất biện pháp bổ sung, hoàn thiện hồ sơ nếu qua việc kiểm tra hồ sơ phát hiện thấy chưa đầy đủ, chưa đảm bảo các yếu tố pháp lý theo quy định.

Trưởng phòng Tín dụng, phòng QLRR:

- Kiểm soát báo cáo của CBTD, cán bộ QLRR về tình hình hồ sơ vay vốn, bảo đảm tiền vay, hạn chế của hồ sơ.

- Báo cáo và đề xuất biện pháp bổ sung, hoàn thiện hồ sơ trình Giám đốc Quỹ.

- Chỉ đạo CBTD, cán bộ QLRR thực hiện sau khi được Giám đốc Quỹ phê duyệt.

Quyết định biện pháp xử lý, giao nhiệm vụ cho Phòng Tín dụng (phối hợp với các đơn vị khác) thực hiện sẽ do Giám đốc Quỹ quyết định.

### **11.2.3. Đánh giá bảo đảm tiền vay**

CBTD, cán bộ QLRR thực hiện một số công việc liên quan đánh giá bảo đảm tiền vay:

- Tiến hành định giá lại bảo đảm tiền vay.

- Nghiên cứu, báo cáo đề xuất Trưởng phòng về khả năng, biện pháp bổ sung bảo đảm tiền vay trong trường hợp giá trị bảo đảm tiền vay bị suy giảm/giá trị bảo đảm tiền vay sau khi định giá lại không đủ để đảm bảo cho dư nợ.

Trưởng phòng Tín dụng, phòng QLRR:

- Kiểm soát báo cáo của CBTD, cán bộ QLRR về định giá lại bảo đảm tiền vay.

- Báo cáo và đề xuất biện pháp đối với bảo đảm tiền vay

trình Giám đốc Quỹ (hoặc HĐQT).

- Chỉ đạo CBTD, cán bộ QLRR thực hiện sau khi được Giám đốc Quỹ phê duyệt.

Quyết định biện pháp xử lý đối với đề xuất về bảo đảm tiền vay do Giám đốc quỹ thực hiện và giao nhiệm vụ cho Phòng Tín dụng thực hiện.

#### **11.2.4. Thảo luận với khách hàng**

CBTD, cán bộ QLRR thực hiện:

- Thông báo cho khách hàng về dự kiến thời gian, nội dung buổi làm việc, thành phần tham gia.

- Yêu cầu khách hàng chuẩn bị và cung cấp thông tin cần thiết: Báo cáo tài chính thời điểm gần nhất; kế hoạch kinh doanh; các biện pháp cụ thể nhằm khắc phục khó khăn; kế hoạch trả nợ, nguồn trả nợ cụ thể...

- Gặp gỡ và thảo luận với khách hàng: Tìm hiểu, kiểm tra những thông tin còn chưa rõ; Trao đổi về khả năng hợp tác, phương án quản lý doanh thu và tiền bán hàng; Kế hoạch và tiến độ giải quyết nợ có vấn đề.

- Soạn thảo nội dung và ký Biên bản làm việc với khách hàng/ các bên có liên quan.

- Báo cáo kết quả buổi làm việc, đề xuất biện pháp xử lý trình Lãnh đạo phòng; Dự thảo công văn gửi khách hàng (hoặc cơ quan có liên quan đề nghị hỗ trợ thu hồi nợ nếu thấy cần thiết) trình Lãnh đạo phòng.

Trưởng phòng Tín dụng, phòng QLRR:

- Kiểm soát báo cáo của CBTD, cán bộ QLRR và trình Giám đốc Quỹ.

- Chỉ đạo CBTD, cán bộ QLRR thực hiện sau khi được Giám đốc Quỹ phê duyệt.



Phòng Quản lý rủi ro có thể tham gia quá trình chuẩn bị và gặp gỡ thảo luận với khách hàng khi Giám đốc Quỹ yêu cầu.

Giám đốc Quỹ quyết định biện pháp xử lý đối với đề xuất, giao nhiệm vụ cho Phòng Tín dụng thực hiện.

#### **11.2.5. Xây dựng phương án xử lý**

Tuỳ theo tính chất của mỗi khoản nợ và điều kiện áp dụng, mỗi quỹ BVMT có thể áp dụng một/ hoặc kết hợp trong các biện pháp sau:

##### **11.2.5.1. Cơ cấu lại thời hạn trả nợ**

Quỹ BVMT thực hiện điều chỉnh kỳ hạn trả nợ, gia hạn nợ vay đối với các khoản nợ vay của khách hàng (*trên cơ sở khả năng tài chính của mình và kết quả đánh giá khả năng trả nợ của khách hàng vay*) theo hai phương thức sau:

a) Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc hoặc lãi vốn vay là việc quỹ BVMT chấp thuận thay đổi kỳ hạn trả nợ gốc và/hoặc lãi vốn vay trong phạm vi thời hạn cho vay đã thoả thuận trước đó trong hợp đồng tín dụng, mà kỳ hạn trả nợ cuối cùng không thay đổi. Trường hợp này áp dụng khi khách hàng không có khả năng trả nợ đúng kỳ hạn gốc và/hoặc lãi vốn vay trong phạm vi thời hạn cho vay đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng và quỹ BVMT đánh giá là có khả năng trả nợ trong các kỳ hạn tiếp theo.

b) Gia hạn nợ vay là việc quỹ BVMT chấp thuận kéo dài thêm một khoảng thời gian trả nợ gốc và/hoặc lãi vốn vay, vượt quá thời hạn cho vay đã thoả thuận trước đó trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp này áp dụng khi khách hàng không có khả năng trả hết nợ gốc và/hoặc lãi vốn vay đúng thời hạn cho vay đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng và được quỹ BVMT đánh giá là có khả năng trả nợ trong một khoảng thời gian nhất định sau thời hạn cho vay.

##### **11.2.5.2. Tiếp tục hỗ trợ vốn**

Quỹ BVMT tiếp tục đầu tư, cho vay, bảo lãnh đối với khách



hàng có nợ xấu do khó khăn tạm thời nhưng có triển vọng phục hồi và phát triển tốt. Đối với các dự án có khả năng phát huy hiệu quả kinh tế- xã hội, quỹ BVMT tiếp tục cho vay, đầu tư để hoàn thiện đưa vào khai thác hoặc bán để thu hồi nợ.

Mức vốn tiếp tục được hỗ trợ thêm được xác định theo nguyên tắc thẩm định nhu cầu vốn vay trong quy trình cho vay.

#### **11.2.5.3. Chuyển nhượng/ bán nợ**

Bán nợ xấu có tài sản bảo đảm có thể thực hiện qua Công ty Mua bán nợ và Tài sản tồn đọng doanh nghiệp (DATC) của Bộ Tài chính hoặc Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC).

Bán nợ xấu cho các doanh nghiệp không phải tổ chức tín dụng, công ty mua bán nợ tư nhân và công ty mua bán nợ của các ngân hàng thương mại theo xu thế hiện nay về hoạt động mua bán và sáp nhập doanh nghiệp theo quy định.

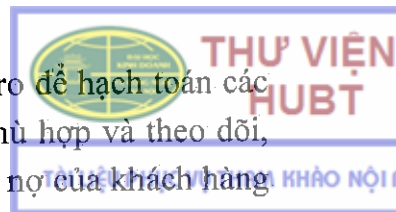
Việc bán nợ xấu được thực hiện theo cơ chế đấu thầu công khai hoặc theo phương pháp thoả thuận trên cơ sở đánh giá lại giá trị khoản nợ và các tài sản liên quan.

#### **11.2.5.4. Sử dụng dự phòng rủi ro tín dụng**

Quỹ BVMT sử dụng dự phòng xử lý rủi ro để hạch toán các khoản nợ liên quan vào tài khoản ngoại bảng phù hợp và theo dõi, đôn đốc, thu nợ không làm thay đổi nghĩa vụ trả nợ của khách hàng đối với khoản nợ được xử lý rủi ro.

Sau khi xử lý rủi ro, quỹ BVMT giao cho bộ phận liên quan có các biện pháp thu hồi nợ đầy đủ, triệt để và tiếp tục theo dõi, thu hồi nợ đối với khoản nợ được xử lý rủi ro theo hợp đồng tín dụng, cam kết đã thoả thuận với khách hàng.

Sau thời gian tối thiểu 05 (năm) năm, kể từ ngày sử dụng dự phòng để xử lý rủi ro và sau khi đã thực hiện tất cả các biện pháp của Hội đồng xử lý rủi ro để thu hồi nợ nhưng không thu hồi được,



quỹ BVMT được quyết định xuất toán nợ đã xử lý rủi ro ra khỏi ngoại bảng.

Việc xuất toán nợ đã xử lý rủi ro ra khỏi ngoại bảng chỉ được thực hiện khi có đủ hồ sơ, tài liệu chứng minh đã thực hiện mọi biện pháp thu hồi nợ nhưng không thu được nợ và phải được cơ quan quản lý chấp thuận.

Hồ sơ đối với khoản nợ đã được xuất toán ra khỏi ngoại bảng phải được lưu giữ theo quy định của pháp luật, trong đó bao gồm cả hồ sơ xử lý rủi ro và toàn bộ tài liệu chứng minh quỹ BVMT đã thực hiện tất cả các biện pháp để thu hồi nợ nhưng không thu hồi được.

Số tiền thu hồi được từ nợ đã xử lý rủi ro, kể cả số tiền thu hồi được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, được coi là doanh thu trong kỳ kế toán của quỹ BVMT.

#### **11.2.5.5 Xử lý bảo đảm tiền vay**

Nếu Khách hàng, bên cầm cố, thế chấp không hoàn thành các nghĩa vụ trong các hợp đồng, thỏa thuận, cam kết đã ký với Quỹ khi đến hạn vay vốn hoặc khi vi phạm Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo đảm tiền vay, dẫn đến khả năng không trả đủ nợ, thì Quỹ quyết định xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

Việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ được thực hiện theo một trong các phương thức dưới đây:

a) Bán tài sản bảo đảm tiền vay;

b) Quỹ nhận chính tài sản bảo đảm tiền vay hoặc tiền, tài sản khác của bên thứ ba để thay thế cho việc thực hiện Nghĩa vụ được bảo đảm;

Việc thành lập các Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm tiền vay tại Quỹ; việc quyết định mức chi phí để xử lý tài sản bảo đảm tiền vay; việc tiến hành các thủ tục xử lý tài sản bảo đảm tiền vay được thực hiện theo quy định của Pháp luật và các quy định có liên quan

của Quỹ.

Thông báo xử lý tài sản bảo đảm tiền vay:

a) Trước khi thực hiện xử lý tài sản bảo đảm, Quỹ thông báo cho Khách hàng và Bên cầm cố, thế chấp. ....

b) Trường hợp Quỹ trực tiếp bán hoặc ủy quyền cho tổ chức khác bán tài sản bảo đảm, thì sau đó phải thông báo bằng văn bản cho bên có tài sản bảo đảm, trong đó nêu rõ số tiền bán tài sản bảo đảm.

c) Đăng ký Thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm, đối với trường hợp đã đăng ký giao dịch bảo đảm.

Số tiền thu hồi được thông qua việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay được thanh toán cho các khoản nợ theo thứ tự như sau:

a) Các chi phí cần thiết để xử lý tài sản bảo đảm tiền vay;

b) Tiền lãi quá hạn cho đến thời điểm xử lý xong tài sản bảo đảm;

c) Tiền lãi trong trường hợp gia hạn nợ, điều chỉnh kỳ hạn nợ;

d) Tiền lãi, phí dự thu trong thời hạn cấp tín dụng;

e) Tiền gốc cấp tín dụng;

Việc thay đổi thứ tự thu nợ theo trình tự như trên phải trình

Giám đốc quyết định.

Xử lý bảo đảm tiền vay phát sinh các khoản chi phí. Chi phí liên quan đến Hợp đồng và tài sản bảo đảm tiền vay bao gồm các khoản sau:

a) Chi phí định giá, công chứng, chứng thực, xác nhận, đăng ký giao dịch bảo đảm;

b) Chi phí thu hồi bảo quản, quản lý tài sản bảo đảm tiền vay;

c) Chi phí xử lý tài sản bảo đảm tiền vay như: Chi phí định

giá, quảng cáo bán tài sản; chi phí hoa hồng; chi phí án phí, lệ phí tòa án; chi phí cho luật sư; chi phí, lệ phí bán đấu giá; chi phí, lệ phí thi hành án; phí trước bạ; thuế.

Chi phí liên quan đến Hợp đồng và tài sản bảo đảm tiền vay do khách hàng và Bên cầm cố, thế chấp chịu.

#### **11.2.5.6. Xây dựng phương án xử lý nợ**

Phòng Tín dụng và QLRR lập tờ trình đề xuất phương án xử lý nợ, tiến độ thực hiện kèm hồ sơ phân tích tình hình kinh doanh, tài chính, thái độ hợp tác của khách hàng trong việc thanh toán nợ vay, đánh giá tình trạng, nguyên nhân của nợ có vấn đề, tình hình bảo đảm tiền vay.

#### **11.2.6. Thông qua phương án xử lý**

Hội đồng xử lý nợ được thành lập theo quyết định của HĐQT, bao gồm Giám đốc Quỹ, Ban Kiểm soát, những cá nhân liên quan của Phòng Tín dụng, Phòng Kế toán, Phòng Quản lý rủi ro và một số thành phần khác đáp ứng nhu cầu xử lý.

Hội đồng xử lý nợ xem xét tờ trình phương án xử lý và bộ hồ sơ liên quan để quyết định phương án xử lý chính thức và giao nhiệm vụ cho Giám đốc Quỹ chỉ đạo thực hiện.

#### **12.2.7. Triển khai phương án xử lý nợ**

Phòng Tín dụng, phòng QLRR thực hiện:

- Trình phê duyệt biện pháp xử lý nợ cụ thể:

+ Chuẩn bị hồ sơ, lập tờ trình trình biện pháp xử lý nợ trong trường hợp cho vay duy trì hoạt động/ cơ cấu lại thời hạn trả nợ/ bổ sung bảo đảm tiền vay.

+ Chuẩn bị hồ sơ, lập tờ trình các biện pháp xử lý nợ: xử lý bảo đảm tiền vay, đề nghị các cơ quan pháp luật hỗ trợ xử lý thu hồi nợ, bán nợ...

- Thực hiện biện pháp xử lý nợ cụ thể:

## *Nghiệp vụ tín dụng của các quỹ bảo vệ môi trường ở Việt Nam*

+ Trực tiếp thực hiện các biện pháp xử lý nợ được phê duyệt.

+ Theo dõi, đôn đốc, thu nợ cho đến khi khách hàng thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

+ Báo cáo lãnh đạo phòng theo định kỳ hoặc đột xuất kết quả thực hiện phương án xử lý nợ.

Để đảm bảo các yêu cầu, căn cứ trên đề xuất của CBTD, cán bộ QLRR, trưởng phòng Tín dụng, phòng QLRR xem xét biện pháp xử lý nợ cụ thể (Kiểm tra hồ sơ, tờ trình trình biện pháp xử lý nợ trong trường hợp cho vay duy trì hoạt động/cơ cấu lại thời hạn trả nợ/bổ sung bảo đảm tiền vay; trình Giám đốc Quỹ phê duyệt) và quá trình thực hiện biện pháp xử lý nợ cụ thể:

+ Theo dõi, đôn đốc cán bộ thu nợ cho đến khi khách hàng thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

+ Báo cáo Giám đốc Quỹ theo định kỳ hoặc đột xuất kết quả thực hiện phương án xử lý nợ.

Giám đốc Quỹ có trách nhiệm trong việc:

- Xem xét và phê duyệt và chỉ đạo triển khai thực hiện biện pháp xử lý nợ có vấn đề một cách hiệu quả;

- Xem xét, giải quyết khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện các biện pháp xử lý;

- Định kỳ hoặc đột xuất tổ chức họp đánh giá kết quả thực hiện và triển khai các biện pháp xử lý tiếp.

### **11.3. DẤU HIỆU NHẬN BIẾT CÁC KHOẢN NỢ CÓ VẤN ĐỀ**

Chủ động ứng phó với rủi ro tín dụng là chính sách cần có ở mỗi quỹ BVMT. Điều này có thể thực hiện qua nhiều biện pháp trong đó có biện pháp liên quan đến nhận biết sớm các khoản nợ có vấn đề trong quá trình giám sát khoản vay sau giải ngân. Giá định cơ bản của việc áp dụng hệ thống nhận biết sớm các khoản nợ có vấn đề là khả năng thu thập thông tin và “không có ngành kinh tế

*nào sụp đổ sau một đêm trù kinh doanh chứng khoán”.*

### **11.3.1. Dấu hiệu từ phía khách hàng**

#### **11.3.1.1. Dấu hiệu từ báo cáo tài chính**

Bảng cân đối kế toán:

- Khách hàng gửi báo cáo chậm hoặc không gửi báo cáo tài chính mà không có lý do thuyết phục.

- Số liệu báo cáo không đầy đủ, rõ ràng và thiếu trung thực.

- Nguồn vốn chủ sở hữu giảm (trừ trường hợp doanh nghiệp chia tách).

- Thay đổi đáng kể trong cơ cấu bảng tổng kết tài sản.

- Nợ phải trả tăng lên đột biến trong khi nhu cầu sản xuất kinh doanh không có sự thay đổi lớn. Nợ phải trả ngắn hạn lớn hơn giá trị tài sản lưu động (trương đương vốn lưu động ròng âm).

- Các khoản nợ dài hạn tăng đáng kể và/hoặc chiếm tỷ lệ lớn.

- Các khoản phải thu tăng một cách đột biến (cả giá trị tuyệt đối và tương đối). Thời gian thu hồi nợ phải thu trung bình tăng lên. Tỷ lệ các khoản phải thu khó đòi/ Tổng các khoản phải thu tăng.

Hàng tồn kho, chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn, chi phí tạm ứng, chi phí sản xuất dở dang tăng đột biến; nhiều công trình xây dựng cơ bản dở dang kéo dài, không quyết toán được. Tỷ lệ các khoản tồn kho kém chất lượng/ Tổng hàng tồn kho tăng.

- Thay đổi tăng nhanh chóng của tài sản cố định (trừ trường hợp doanh nghiệp đầu tư phát triển sản phẩm mới).

- Các chỉ tiêu hệ số thể hiện khả năng thanh toán, hiệu quả hoạt động, luân chuyển vốn giảm.

Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh:

- Doanh thu bán hàng giảm đột biến hoặc doanh thu bán hàng tăng lớn nhưng lợi nhuận giảm đi. Tổng doanh thu và doanh thu thuần chênh lệch lớn.

- Tỷ lệ phần trăm của chi phí trên tổng doanh thu tăng lớn/ mức lãi giảm đi.

- Chi phí quản lý, chi phí tài chính tăng cao không cân xứng so với mức tăng của doanh thu bán hàng. Tốc độ tăng chi phí cao hơn nhiều so với tốc độ tăng doanh thu trong trường hợp kế hoạch sản xuất kinh doanh không có sự thay đổi đột biến.

- Giá vốn tăng cao. Không thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định, công nợ dây dưa kéo dài.

- Chi phí quản lý chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí.

- Lợi nhuận cao nhưng lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh âm/ xuất hiện lỗ từ hoạt động kinh doanh.

### ***11.3.1.2. Dấu hiệu từ hoạt động kinh doanh, quan hệ với bạn hàng***

- Thay đổi về phạm vi kinh doanh (ngành hàng kinh doanh thể mạnh, truyền thống bị thu hẹp trong khi mở rộng các hoạt động khác ở các lĩnh vực mà doanh nghiệp chưa có kinh nghiệm).

- Nguồn cung cấp nguyên liệu bị giám sát, giá đầu vào tăng đột biến.

- Thị phần sản phẩm, dịch vụ của doanh nghiệp dần thu nhỏ trên thị trường năng lực cạnh tranh thấp; tiền đề phát triển trong tương lai của doanh nghiệp không nằm trong xu thế tiêu thụ của thị trường; mất quyền phân phối sản phẩm hoặc nguồn cung cấp.

- Giá trị của từng đơn đặt hàng hoặc hợp đồng mua bán thay đổi đáng kể có thể làm mất cân bằng năng lực sản xuất hiện hành. Khó khăn trong việc thanh toán các khoản nợ người bán, khách hàng mua chịu tăng lên.

- Doanh nghiệp có chức năng nhập khẩu hàng hoá thiết bị nhưng lại thường nhập khâu uỷ thác.

- Hàng tồn kho có dấu hiệu kém chất lượng, lưu hàng tồn kho với số lượng lớn hoặc cơ cấu hàng tồn kho không phù hợp. Mất nhiều khách hàng có quan hệ lâu năm.

- Bố trí nhà máy và thiết bị không hợp lý với quy mô, quy trình luân chuyển sản xuất kinh doanh và thị trường phân phối. Mất mát những dây chuyền sản xuất chính, việc thay thế những thiết bị máy móc diễn ra chậm chạp. Công suất của nhà máy giảm lớn/một số dây chuyền phải ngừng hoạt động vì không có đơn hàng.

### **11.3.1.3. Dấu hiệu từ giao dịch ngân hàng**

- Xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch nhu cầu vay vốn lưu động ngày càng tăng lên không sát thực tế, thiếu cơ sở. Thời hạn xin vay vốn ngày càng kéo dài. Đề nghị vay vốn của khách hàng thể hiện nhiều nguồn trả nợ khác nhau, nhưng trên thực tế lại khó có thể nhận thấy được.

- Xuất hiện những chủ nợ khác, đặc biệt những chủ nợ nhận tài sản bảo đảm.

- Thay đổi trong thái độ đối với ngân hàng/cán bộ ngân hàng, ngại tiếp xúc với cán bộ ngân hàng, thiếu tính hợp tác trong cung cấp thông tin, tình hình sản xuất kinh doanh, tài sản bảo đảm của khách hàng.

- Khó khăn trong việc thanh toán các khoản nợ đến hạn, chậm trả nợ gốc, nợ lãi, thường xuyên phải cơ cấu lại thời hạn trả nợ. Thiếu tính thân hợp tác trong việc thanh toán các khoản nợ với ngân hàng.

### **11.3.1.4. Dấu hiệu liên quan đến quản trị doanh nghiệp**

- Doanh nghiệp sắp chuyển đổi hình thức sở hữu; thay đổi tổ chức nhân sự/ người điều hành, cổ đông lớn; có dấu hiệu mất đoàn kết trong nội bộ doanh nghiệp, xuất hiện các vụ kiện cáo từ nội bộ doanh nghiệp; chậm hoàn thiện hồ sơ pháp lý (điều lệ, đăng ký kinh doanh.. ).

- Trình độ quản lý doanh nghiệp của người lãnh đạo doanh nghiệp kém. Việc điều hành và phân công xử lý công việc thể hiện sự chấp vác, không mang tính dài hạn và kế hoạch hoá cao. Sử dụng



nguồn lực lãng phí, kém hiệu quả.

- Mức độ tín nhiệm của người lãnh đạo và của doanh nghiệp giảm thấp.

- Thái độ làm việc của nhân viên giám sát; khó khăn về nhân sự; một số người có năng lực rời bỏ doanh nghiệp.

- Không có khả năng thực hiện kế hoạch hoặc các cam kết.

- Mạo hiểm khi mua bán, khi thực hiện công việc kinh doanh mới, tại khu vực kinh doanh mới hoặc với dây chuyền sản xuất mới. Giá cả sản phẩm không phù hợp với giá thị trường.

- Chậm trễ trong việc phản ứng lại với sự đi xuống của thị trường hoặc các điều kiện kinh tế.

- Có dấu hiệu nợ lương nhân viên/công nhân.

- Khách hàng vay vốn (trường hợp là cá nhân), người lãnh đạo /kế toán trưởng doanh nghiệp bị cơ quan có thẩm quyền thẩm tra, bắt/tạm giam liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp.

- Khách hàng có dấu hiệu bỏ trốn hoặc mất tích.

### **11.3.2. Các dấu hiệu liên quan đến công tác quản lý tín dụng của quỹ BVMT**

#### **11.3.2.1. Dấu hiệu từ hồ sơ khoản vay**

- Hồ sơ cho vay không đầy đủ, thiếu chặt chẽ, thông tin thiếu độ tin cậy.

- Hồ sơ tài sản bảo đảm chưa đảm bảo tính pháp lý, tài sản nhận làm đảm bảo có tính đặc thù cao hoặc tính chuyên nhượng thấp trên thị trường.

- Kế hoạch trả nợ, nguồn trả nợ không rõ ràng, tính khả thi thấp.

- Khoản vay có dấu hiệu không trả nợ đúng hạn nhưng không có vật tư, công nợ tương đương làm bảo đảm.

#### **11.3.2.2. Dấu hiệu liên quan đến công tác quản lý tín dụng**

- Quy trình cho vay không được tuân thủ theo đúng quy định

của quỹ BVMT.

- Lãnh đạo tự quyết định phê duyệt khoản vay, bỏ qua ý kiến của các cấp thẩm định.

- Quyết định cho vay không căn cứ vào tính khả thi của phương án sử dụng vốn vay của khách hàng mà chủ yếu dựa vào nguồn thu nợ từ tài sản bảo đảm.

- Giải ngân trước khi hoàn thiện hồ sơ khoản vay.

- Cho vay chỉ dựa trên số liệu báo cáo của doanh nghiệp.

- Coi nhẹ hoặc bỏ qua công tác kiểm tra, phân tích đánh giá báo cáo tài chính, khả năng trả nợ của người vay hoặc bỏ qua báo cáo của bộ phận thông tin tín dụng, những nguồn tham khảo tín dụng khác.

- Không thường xuyên kiểm tra tình hình sử dụng vốn vay, tình hình sản xuất kinh doanh, tài chính của khách hàng hoặc có kiểm tra nhưng do trình độ của CBTD yếu kém, không thể kiểm tra được tình hình tài chính, sản xuất kinh doanh của khách hàng, không nhận biết được các dấu hiệu rủi ro từ phía khách hàng để đề xuất biện pháp xử lý kịp thời.

- Vốn vay không được sử dụng đúng mục đích ban đầu. Kiểm tra sau mang tính hình thức, chiếu lệ.

- Cho vay thêm nhưng chỉ là biện pháp tình thế, không có TSBĐ tương đương.

- Cho vay đảo nợ tài sản bảo đảm.

- CBTD có mối quan hệ đặc biệt với khách hàng.

### **11.3.2.3. Dấu hiệu từ việc phân loại nợ**

Sự gia tăng hoặc chuyển dịch các khoản nợ thuộc nhóm nợ từ nhóm 2 đến nhóm 5.

### **11.3.2.4. Dấu hiệu được phát hiện bởi các đoàn kiểm tra**

Trường hợp này áp dụng khi HĐQT lập các đoàn kiểm tra

độc lập có thể phát hiện ra những dấu hiệu không thuận lợi cho hoạt động của khách hàng.

### **11.3.3. Dấu hiệu nhận biết từ phía cơ quan chủ quản, các cơ quan khác**

- Khách hàng có liên quan trực tiếp đến vụ án hoặc có liên quan đến vụ án đang được cơ quan pháp luật giải quyết.

- Cơ quan chủ quản thay đổi hình thức sở hữu của doanh nghiệp, thay đổi giám đốc/ kế toán trưởng.

- Cơ quan chức năng có quyết định thay đổi, bổ sung hoặc rút bớt ngành nghề kinh doanh, thu hồi giấy phép kinh doanh của doanh nghiệp.

- Nợ nghĩa vụ ngân sách Nhà nước.

- Kết quả kiểm toán có những điểm khác hẳn so với các báo cáo trước đó của doanh nghiệp.

### **11.3.4. Các dấu hiệu khác**

- Cơ chế chính sách thay đổi làm ảnh hưởng không tốt đến hoạt động kinh doanh của khách hàng vay và bạn hàng truyền thống, chiến lược của khách hàng.

- Giá cả thị trường thay đổi làm ảnh hưởng tiêu cực đến đầu vào, đầu ra của sản phẩm mà vốn vay của quỹ BVMT đang đầu tư.

- Tỷ giá ngoại hối tăng ảnh hưởng đến khả năng trả nợ vay ngoại tệ của khách hàng.

- Thiên tai, hoả hoạn ảnh hưởng đến đối tượng vay.

## **TÓM TẮT CHƯƠNG 11**

Xử lý nợ xấu/ nợ có vấn đề có ý nghĩa quan trọng đối với lĩnh vực kinh doanh nhiều rủi ro như lĩnh vực cho vay. Việc xử lý và dự báo trước những khoản nợ có nguy cơ rủi ro cần được thực hiện hiệu quả. Nội dung chương 11 đề cập đến các kỹ thuật liên quan đến việc dự báo và xử lý hiệu quả nợ xấu.

## **CHƯƠNG 12**

# **GIÁM SÁT, KIỂM TRA ĐỘC LẬP HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA QUỸ BVMT**

### **12.1. MỤC ĐÍCH GIÁM SÁT VÀ KIỂM TRA ĐỘC LẬP**

Hoạt động cho vay của quỹ BVMT được thực hiện bởi các bộ phận chức năng trên cơ sở định hướng, chính sách từng giai đoạn. Đồng thời, tính chất phức tạp của bản thân hoạt động tín dụng nên các tổ chức cho vay như các quỹ BVMT cần có các hoạt động giám sát để đảm bảo kỷ cương, quy định và định hướng quản lý rủi ro, nâng cao chất lượng hoạt động [12]. Nội dung của chương này tập trung vào các vấn đề chính sau:

- Nâng cao chất lượng hoạt động tín dụng, đảm bảo tuân thủ các chiến lược tín dụng, chính sách phê duyệt tín dụng và cơ cấu dư nợ tín dụng.

- Tài sản đảm bảo nợ vay phải được thực hiện đầy đủ tính pháp lý và phù hợp với quy định của quỹ BVMT.

- Các khoản nợ gốc, lãi, phí tiền vay phải được tính và hạch toán đầy đủ.

- Các khoản nợ phải được phân loại và dự phòng rủi ro theo quy định.

- Đảm bảo yêu cầu đối với hoạt động tài chính, cân bằng tài chính của quỹ BVMT.

### **12.2. TỔ CHỨC BỘ MÁY KIỂM TRA- GIÁM SÁT ĐỘC LẬP HOẠT ĐỘNG TÍN DỤNG**

Ban kiểm soát thuộc HĐQT có trách nhiệm thực hiện hoạt động kiểm tra- giám sát độc lập hoạt động tín dụng theo kế hoạch được HĐQT phê duyệt hàng năm hoặc trong trường hợp đột xuất theo yêu cầu của HĐQT [2], [12].

Phòng Quản lý rủi ro cũng có thể thực hiện hoạt động kiểm tra- giám sát độc lập hoạt động tín dụng một cách thường xuyên theo kế hoạch và quy trình được Giám đốc Quỹ giao nhiệm vụ.

### **12.3. NỘI DUNG KIỂM TRA- GIÁM SÁT ĐỘC LẬP HOẠT ĐỘNG TÍN DỤNG**

#### **12.3.1. Ban Kiểm soát**

- Giám sát và định kỳ hoặc đột xuất kiểm tra hoạt động tín dụng của quỹ BVMT độc lập với bộ phận do Giám đốc quản lý liên quan đến việc thực hiện sự tuân thủ chính sách và pháp luật của nhà nước liên quan đến hoạt động tín dụng, chính sách và quy định về hoạt động tín dụng của HĐQT.

- Yêu cầu, tiếp nhận và quản lý báo cáo về kiểm tra và giám sát tín dụng do bộ phận trực thuộc Giám đốc thực hiện.

- Thực hiện công tác báo cáo, thống kê về hoạt động kiểm tra, giám sát tín dụng cho HĐQT theo quy định và khi được yêu cầu.

#### **12.3.2. Phòng Quản lý rủi ro**

##### **12.3.2.1. Giám sát sự tuân thủ chính sách và pháp luật của Nhà nước, của quỹ BVMT liên quan đến hoạt động tín dụng**

Phòng Quản lý rủi ro kiểm tra, giám sát, rà soát hồ sơ chứng từ để đối chiếu với danh mục quy định pháp lý đảm bảo sự tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc chính sách và pháp luật của Nhà nước, của quỹ BVMT liên quan đến hoạt động tín dụng.

##### **12.3.2.2. Giám sát bảo đảm tiền vay và người bảo lãnh**

- Theo dõi báo cáo về bảo đảm tiền vay và kiểm tra hồ sơ vay vốn của khách hàng để giám sát sự tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về bảo đảm tiền vay và người bảo lãnh.

- Lựa chọn ngẫu nhiên một số khoản vay trong danh mục dư nợ. Đối với mỗi khoản vay, tiến hành kiểm tra xem giấy tờ liên quan tới tài sản bảo đảm, bảo lãnh có đầy đủ theo danh mục hồ sơ bảo đảm tiền vay.

- Kiểm tra việc chấp hành tỷ lệ cho vay trên giá trị Tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh theo quy định.

- Quỹ BVMT có nhận được đầy đủ tài sản bảo đảm tiền vay như quy định trong hợp đồng vay vốn không?

- Tài sản bảo đảm tiền vay có được định giá lại định kỳ không? Khi định giá tài sản bảo đảm tiền vay có sử dụng những mức giá thị trường độc lập không? Kiểm tra tính hợp pháp và hợp lý của căn cứ định giá.

- Tài sản bảo đảm tiền vay có được hoàn trả ngay cho khách hàng khi khoản vay được trả không? Trước khi tài sản bảo đảm tiền vay được giải chấp có phê duyệt của cán bộ thẩm quyền không?

### **12.3.2.3. Kiểm tra thực hiện quy trình cho vay và quy trình phê duyệt tín dụng**

- Phòng Quản lý rủi ro kiểm tra việc thực hiện quy trình nghiệp vụ tín dụng: Các nội dung nhiệm vụ và trách nhiệm cụ thể của các thành viên liên quan đến thẩm định cho vay như CBTD, lãnh đạo phòng tín dụng, việc quyết định cho vay của Giám đốc hoặc người được ủy quyền hợp pháp.

- CBTD có thu thập đủ các báo cáo tài chính của khách hàng vay vốn không? Những báo cáo tài chính này có được cập nhật không? Các báo cáo tài chính đã được kiểm toán chưa?

- Các khoản vay đã thực hiện có được phê duyệt đúng thẩm quyền không?

- CBTD có theo dõi bổ sung những loại giấy tờ còn thiếu trong hồ sơ vay vốn của khách hàng không?

- CBTD có lập danh sách các khoản vay quá hạn hàng tuần / tháng và trình báo cáo cho ban lãnh đạo không?

- Kiểm tra xem các khoản trả lãi, phí có đúng hạn không? Có tuân theo đúng các điều khoản trong hợp đồng không?

- Việc giải ngân khoản vay có theo đúng chỉ dẫn thanh toán

của khách hàng không và phù hợp quy định của pháp luật không?

#### **12.3.2.4. Kiểm tra việc chấp hành các quy định về quản lý nợ xấu**

Kiểm tra giám sát việc tuân thủ nghiêm túc các bước trong quy trình quản lý nợ có vấn đề:

- Các khoản vay được coi là không thể thu hồi được có được lưu giữ trong file riêng không?

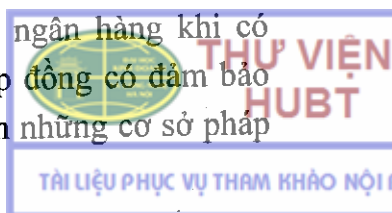
- Những thống kê về các khoản vay được coi là không thể thu hồi được có được ban lãnh đạo xem xét định kỳ không?

- Kiểm tra đơn xin gia hạn nợ của khách hàng như: tính hợp lý trong nội dung đơn của khách hàng xin gia hạn, số tiền, thời gian, nguyên nhân chủ quan, nguyên nhân khách quan, v.v..

#### **12.3.2.5. Kiểm tra hợp đồng tín dụng**

Kiểm tra Hợp đồng tín dụng phải có những nội dung cơ bản về điều kiện vay vốn, mục đích sử dụng tiền vay, cách thức phát tiền vay, sử dụng tiền vay, số tiền vay, lãi suất cho vay, lãi suất quá hạn, thời hạn cho vay, phương thức cho vay, kỳ hạn trả nợ, hình thức đảm bảo tiền vay, giá trị tài sản đảm bảo tiền vay, biện pháp xử lý tài sản làm đảm bảo và những cam kết khác.

Hợp đồng vay vốn có khả năng bảo vệ ngân hàng khi có tranh chấp xảy ra? Những điều khoản trong hợp đồng có đảm bảo các lợi ích của Quỹ? Hợp đồng vay vốn dựa trên những cơ sở pháp lý hiện hành và chắc chắn?



#### **12.3.2.6. Một số nội dung kiểm tra khác**

Kiểm tra việc phân loại nợ, trích lập dự phòng rủi ro; quản lý hồ sơ tín dụng theo các quy trình được đề cập trong quy định nội bộ hoặc Sổ tay tín dụng của quỹ BVMT.

#### **12.3.2.7. Hệ thống thông tin, báo cáo kiểm tra, giám sát tín dụng**

Sau những lần kiểm tra, Phòng Quản lý rủi ro báo cáo về hoạt động kiểm tra của mình. Báo cáo nên có các phần: đánh giá chung

về công tác tín dụng; đánh giá cụ thể những thiếu sót (thậm chí có thể là sai phạm) sau kiểm tra và kiến nghị của kiểm tra viên:

- Đánh giá việc thực hiện chỉ tiêu kế hoạch dư nợ, tỷ lệ nợ quá hạn, kế hoạch phát triển kinh doanh trong thời gian tới.

- Đánh giá cụ thể những thiếu sót sau kiểm tra (nêu cụ thể đơn vị khách hàng) về các vấn đề sau:

+ Thủ tục hồ sơ vay vốn.

+ Tư cách pháp nhân, thể nhân của đơn vị vay, người vay.

+ Nguyên tắc và điều kiện vay vốn.

+ Chất lượng công tác thẩm định.

+ Tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh.

+ Chất lượng kiểm tra quá trình sử dụng vốn vay của đơn vị trong thời hạn cho vay.

+ Mức cho vay, lãi suất cho vay, thời hạn cho vay, gia hạn cho vay, gia hạn nợ, khả năng thu hồi nợ.

+ Thực hiện quy trình nghiệp vụ cho vay.

+ Nợ quá hạn do nguyên nhân chủ quan, khách quan.

+ Các sai phạm khác.

Đề nghị CBTD chịu trách nhiệm có đề xuất các giải pháp khắc phục trên cơ sở kết quả giải trình nhằm đảm bảo tính khách quan, không áp đặt hoặc không hài hoà các lợi ích.

Kiến nghị sau kiểm tra, giám sát độc lập hoạt động tín dụng có thể bao gồm:

- Kiến nghị với đối tượng được kiểm tra về những thiếu sót/ vi phạm cần chỉnh sửa, hoàn thiện ngay; Những thiếu sót/ vi phạm cần tìm biện pháp khắc phục (quy định rõ thời gian khắc phục chỉnh sửa); Những thiếu sót/ vi phạm do nguyên nhân chủ quan cần có kiến nghị cụ thể quy kết trách nhiệm tới từng bộ phận, cán bộ trong quá trình giải quyết cho vay.



- Kiến nghị với cấp trên liên quan đến quy định pháp lý, chính sách tín dụng đối với lĩnh vực bảo vệ môi trường.

### **TÓM TẮT CHƯƠNG 12**

Nội dung chương 12 tập trung giới thiệu một trong các nội dung thuộc công tác quản lý hoạt động cho vay tại quỹ BVMT thông qua quá trình kiểm tra, giám sát độc lập. Hoạt động này thực sự phát huy hiệu quả khi được thực hiện một cách chuyên nghiệp, có hệ thống và định hướng hoàn thiện, nâng cao chất lượng hơn là việc chỉ dừng lại soi xét các vi phạm. Các quỹ BVMT thực hiện hiệu quả công tác này sẽ đảm bảo cho sự phát triển bền vững và minh bạch trong dài hạn.



## CHƯƠNG 13

# HỆ THỐNG THÔNG TIN QUẢN LÝ TÍN DỤNG CỦA CÁC QUỸ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

### 13.1. MỤC ĐÍCH VÀ NGUYÊN TẮC HOẠT ĐỘNG

Bên cạnh công tác kiểm tra, giám sát độc lập hoạt động tín dụng, hệ thống Thông tin tín dụng nội bộ (TTTD) là thông tin về tài chính, quan hệ tín dụng, bảo đảm tiền vay, tình hình hoạt động và thông tin pháp lý của khách hàng có quan hệ với quỹ BVMT. Hoạt động TTTD là việc thu thập, tổng hợp, cung cấp, lưu trữ, phân tích xếp loại, dự báo, trao đổi, khai thác và sử dụng TTTD nhằm góp phần bảo đảm an toàn hoạt động tín dụng của quỹ BVMT thông qua ngăn ngừa và hạn chế rủi ro tín dụng [1], [12], [17].

#### 13.1.1. Mục đích xây dựng hệ thống

Hệ thống TTTD góp phần hình thành cơ sở dữ liệu tập trung về khách hàng để phục vụ cho quá trình cấp tín dụng, phân tích và quản lý tín dụng, quản trị rủi ro tín dụng thông qua việc tạo ra một cơ chế thu thập, tổng hợp, xử lý, lưu trữ và chia sẻ TTTD tại quỹ BVMT. TTTD đầy đủ, chính xác và có hệ thống về khách hàng sẽ góp phần ngăn ngừa và hạn chế rủi ro tín dụng, rủi ro lựa chọn nghịch do thiếu thông tin hay thông tin bất đối xứng về khách hàng và đối tượng đầu tư.

Bên cạnh đó, nhờ cơ sở dữ liệu và công cụ phân tích, hệ thống TTTD hỗ trợ tìm kiếm và phát hiện sớm các khoản tín dụng có vấn đề và đánh giá đúng mức độ rủi ro của các khoản nợ, đồng thời tiên liệu trước khả năng một khoản tín dụng có thể chuyển sang nợ xấu để có các biện pháp thích hợp.

Ngoài ra, hệ thống TTTD còn giúp Ban Giám đốc và Hội đồng tín dụng của quỹ BVMT có căn cứ xây dựng chiến lược, chính sách tín dụng và chiến lược quản lý rủi ro trong từng thời kỳ

đối với từng nhóm khách hàng [12].

### **13.1.2. Các nguyên tắc xây dựng hệ thống**

*Đầy đủ và kịp thời:* Theo định kỳ hoặc khi có phát sinh, các TTTD về khách hàng phải được thu thập, ghi chép và xử lý kịp thời để phản ánh chính xác mức độ rủi ro và năng lực của khách hàng trong việc thực hiện các nghĩa vụ với quỹ BVMT, đồng thời giúp Quý có quyết định điều chỉnh đúng đắn.

*Hợp lý:* TTTD phải được thu thập từ các nguồn cung cấp hợp lệ và có căn cứ xác đáng. Mọi thông tin có được từ các nguồn không hợp lệ chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo trừ khi có đủ bằng chứng để khẳng định.

*Nhất quán:* TTTD được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau, do đó có khả năng sinh ra sự bất đối xứng thông tin khách hàng. Trong trường hợp này, CBTD cần phải bảo đảm sự nhất quán thông tin về mỗi khách hàng để tạo điều kiện cho quá trình phân tích, đánh giá và ra quyết định quản lý phù hợp. TTTD cần phải được tập hợp, cập nhật, theo dõi liên tục theo thời gian, ít nhất cho tới khi khách hàng chấm dứt quan hệ với quỹ BVMT.

*Bảo mật:* TTTD phải được lưu trữ, bảo quản và sử dụng theo chế độ bảo mật như tài sản riêng có của quỹ BVMT. Chỉ cán bộ phận có trách nhiệm liên quan đến hoạt động tín dụng và quản lý rủi ro của quỹ BVMT được Ban giám đốc Quỹ cho phép mới được truy cập, khai thác và sử dụng TTTD. Các TTTD phải được quản lý và sử dụng an toàn, bí mật, không gây ảnh hưởng đến nguồn cung cấp thông tin và không cung cấp cho bên thứ ba.

*Sử dụng đúng mục đích:* TTTD và sản phẩm TTTD phải được khai thác và sử dụng đúng mục đích phục vụ cho hoạt động tín dụng của quỹ BVMT. Mọi TTTD phải được cung cấp đúng địa chỉ và đối tượng nhận. Người được phép khai thác và sử dụng TTTD có trách nhiệm sử dụng TTTD đúng mục đích cho phép.

## **13.2. CÁC YẾU TỐ CẤU THÀNH HỆ THỐNG THÔNG TIN QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG TÍN DỤNG**

Một hệ thống TTTD hoạt động hiệu quả cần đảm bảo các cấu phần quan trọng như sau:

- Quy định về cung cấp, thu thập, xử lý và các mẫu báo cáo thông tin tín dụng.
- Nhân lực tham gia trực tiếp và gián tiếp trong quá trình vận hành và khai thác hệ thống thông tin tín dụng.
- Hệ thống phần mềm tin học ứng dụng phục vụ hoạt động của hệ thống thông tin tín dụng.
- Thiết bị và phần mềm hệ thống khai thác chung trên cơ sở hạ tầng kỹ thuật thông tin của quỹ BVMT.

## **13.3. THỰC HIỆN HỆ THỐNG THÔNG TIN QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG TÍN DỤNG**

### **13.3.1. Thu thập thông tin**

*Thông tin được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau:*

- Từ chính khách hàng: Đây là nguồn thông tin ban đầu quan trọng đối với quỹ BVMT, đặc biệt đối với các khách hàng mới.

Thông tin được tổng hợp dựa trên các tài liệu sau:

- + Hồ sơ tín dụng của khách hàng
- + Phòng vấn/tiếp xúc trực tiếp khách hàng
- + Các báo cáo định kì của khách hàng: bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ, thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo thuế, báo cáo hàng tồn kho, các khoản phải thu, phải trả...

- Từ Trung tâm thông tin tín dụng (CIC): Đây là kho dữ liệu thông tin về hồ sơ khách hàng liên tục được cập nhật với chất lượng được kiểm soát chặt chẽ

- Từ các nguồn khác.

*Nội dung thông tin cần thu thập:*

- Đặc điểm của khách hàng: Thông tin pháp lý và quá trình phát triển của khách hàng.

- Năng lực của khách hàng (tài chính, quản trị, cạnh tranh, công nghệ, nhân lực). Trong đó, đặc biệt quan tâm vấn đề về vốn (vốn chủ sở hữu và cơ cấu sử dụng vốn), khả năng sinh lời và khả năng thanh toán của khách hàng.

- Môi trường kinh doanh và cạnh tranh của khách hàng: Các nhà cung cấp, khách hàng của khách hàng vay vốn...

- Thông tin liên quan đến khoản vay: Bảo đảm tiền vay; nhu cầu tài trợ vốn của khách hàng; mục đích sử dụng vốn vay; nguồn và kế hoạch trả nợ.

**13.3.2. Phân loại và cập nhật thông tin**

*Thông tin về bảo vệ môi trường của doanh nghiệp:*

- Lĩnh vực bảo vệ môi trường.
- Các giải pháp tham gia bảo vệ môi trường.
- Kinh nghiệm/ số năm tham gia vào lĩnh vực bảo vệ môi trường.

*Thông tin quy mô doanh nghiệp:*

- Vốn: Vốn chủ sở hữu, vốn đăng ký kinh doanh.
- Lao động.
- Doanh thu thuần.
- Thuế.

*Các chỉ tiêu tài chính và hoạt động:*

- Chỉ tiêu thanh khoản: Khả năng thanh toán ngắn hạn; Khả năng thanh toán nhanh.
- Chỉ tiêu hoạt động: Vòng quay hàng tồn kho; Kỳ thu tiền bình quân; Hiệu quả sử dụng tài sản.



- Chỉ tiêu cân nợ (%): Nợ phải trả/ tổng tài sản; Nợ phải trả/ nguồn vốn chủ sở hữu; Nợ quá hạn/ tổng dư nợ ngân hàng hoặc các tổ chức khác.

- Các chỉ tiêu thu nhập (%): Tổng thu nhập trước thuế/ doanh thu; Tổng thu nhập trước thuế/ tổng tài sản có; Tổng thu nhập trước thuế/ nguồn vốn chủ sở hữu.

- Một số chỉ tiêu khác: Khả năng trả lãi (thu nhập thuần/ lãi phải trả); Khả năng trả nợ gốc (thu nhập thuần/ vốn gốc đến hạn phải trả); Xu hướng diễn biến lưu chuyển tiền tệ (tăng hay giảm); Tiền và các khoản tương đương/nguồn vốn chủ sở hữu.

***Các thông tin phi tài chính:***

- Tóm lược lịch sử hình thành và phát triển doanh nghiệp:

+ Năm thành lập; Quyết định thành lập; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;

+ Thời gian hoạt động doanh nghiệp; Thời gian kinh doanh trong lĩnh vực hiện nay;

+ Thành tựu, thất bại, và những khó khăn hiện tại của doanh nghiệp.

- Quan hệ tín dụng với ngân hàng:

+ Số lần vay vốn ngân hàng;

+ Thời gian có quan hệ tín dụng với ngân hàng;

+ Số lần vi phạm kỷ luật thanh toán, không trả nợ đúng hạn với ngân hàng;

+ Sự tham gia của các ngân hàng: Tổng hạn mức do các ngân hàng khác dành cho khách hàng; quan hệ của khách hàng với các ngân hàng khác.

- Môi trường kinh doanh và các yếu tố thị trường:

+ Ngành, lĩnh vực kinh doanh;

*Nghiệp vụ tín dụng của các quỹ bảo vệ môi trường ở Việt Nam*

+ Nhu cầu về sản phẩm của doanh nghiệp: Mức tăng trưởng và sự ổn định về nhu cầu;

+ Tỷ suất lợi nhuận bình quân của ngành;

+ Các đối thủ cạnh tranh chính của doanh nghiệp;

+ Năng lực sản xuất và khả năng cạnh tranh của các đối thủ;

+ Triển vọng phát triển của ngành, các chính sách ảnh hưởng đến hoạt động ngành, các hạn chế và rào cản chính đối với sự phát triển của ngành.

- Cơ cấu tổ chức và điều hành của doanh nghiệp:

+ Tổng giám đốc và thành viên Ban điều hành: Năng lực quản lý, trình độ chuyên môn và kinh nghiệm điều hành;

+ Chủ tịch HĐQT và thành viên HĐQT: Năng lực quản lý và trình độ chuyên môn và kinh nghiệm lãnh đạo;

+ Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý và hoạt động sản xuất kinh doanh;

- Địa vị pháp lý của doanh nghiệp:

+ Hình thức sở hữu và loại hình doanh nghiệp;

+ Là doanh nghiệp thành viên độc lập hay phụ thuộc;

+ Danh sách các cổ đông chính và cơ cấu cổ phần.

- Tình hình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp:

+ Loại sản phẩm, chất lượng sản phẩm;

+ Phân loại sản lượng, doanh thu theo sản phẩm, theo khách hàng;

+ Vị thế của doanh nghiệp so với đối thủ cạnh tranh trên thị trường;

+ Chu kỳ sản xuất.

- Cơ sở vật chất kỹ thuật và công nghệ của doanh nghiệp:

+ Công nghệ: Mức độ tiên tiến và phức tạp; mức độ phụ thuộc vào công nghệ bên ngoài;

+ Máy móc thiết bị: đi thuê hay thuộc sở hữu của doanh nghiệp; thời gian sử dụng thực tế; chất lượng; tình hình bảo trì, bảo dưỡng;

+ Bảo hiểm tài sản.

- Nhà cung cấp nguyên vật liệu;

- Kênh phân phối và tiếp thị sản phẩm:

+ Thị trường tiêu thụ hàng hóa: trong nước hay nước ngoài;

+ Điều kiện thanh toán;

+ Quan hệ với khách hàng và mức độ phụ thuộc vào nhóm khách hàng chính;

+ Tỷ lệ doanh thu bán hàng bằng tiền mặt;

+ Các thoả thuận phân phối và tiếp thị sản phẩm.

- Kế hoạch và chiến lược kinh doanh: Định hướng chiến lược cho thấy viễn cảnh của doanh nghiệp trong tương lai nhằm thay đổi quy mô, vị thế cạnh tranh và kết quả kinh doanh.

- Uy tín, danh tiếng và thương hiệu của doanh nghiệp.

### **13.3.3. Xử lý thông tin theo yêu cầu quản lý**

Sau khi thu thập thông tin về khách hàng, chuyên viên tín dụng sẽ phải tổng hợp thông tin và lập ra các báo cáo định kỳ đánh giá khách hàng: báo cáo tháng, báo cáo quý, báo cáo thường niên. Đây là các báo cáo phản ánh sự biến động về tình hình hoạt động kinh doanh và tài chính của khách hàng vay vốn trong kì báo cáo so với kì trước gần nhất.

Mục tiêu chính của báo cáo này là cung cấp thông tin và phân tích, đánh giá những thay đổi về khả năng trả nợ của khách hàng vay, xem xét tính phù hợp giữa hạn mức tín dụng với mức độ



rủi ro (điểm xếp hạng tín dụng) để phù hợp với chiến lược quản lý rủi ro của quỹ BVMT [1], [12].

Báo cáo đánh giá cần chỉ ra những yếu tố tác động đến khả năng trả nợ của khách hàng và mức độ rủi ro khoản vay, đồng thời xác định lại mức độ rủi ro khoản vay và xếp hạng mới của khách hàng.

#### **13.3.4. Hệ thống báo cáo tổng hợp và chi tiết về hoạt động tín dụng của quỹ BVMT**

Một số báo cáo chính phục vụ công tác quản lý tín dụng:

- Báo cáo tổng hợp về hoạt động tín dụng (cho vay và bảo lãnh);
- Báo cáo khách hàng có tổng dư nợ lớn;
- Hồ sơ khách hàng (doanh nghiệp);
- Báo cáo tiếp thị khách hàng;
- Thông báo về biến động tình hình của khách hàng;
- Tình hình tài chính của khách hàng doanh nghiệp;
- Bảng quan hệ tín dụng với khách hàng;
- Thông tin về tài sản cầm cố;
- Quan hệ bảo lãnh;
- Tóm tắt diễn biến tài chính hàng năm của doanh nghiệp;
- Thông tin phi tài chính đối với doanh nghiệp;
- Phân loại nợ theo chất lượng;
- Danh mục tín dụng phân theo loại tiền tệ;
- Danh mục tín dụng phân theo mục đích cho vay và loại hình doanh nghiệp;
- Danh mục tín dụng phân theo ngành kinh tế và loại hình doanh nghiệp, theo hình thức bảo đảm tiền vay;
- Danh mục tín dụng phân theo thời hạn....



QUỸ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.....

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

*Hà Nội, ngày tháng năm*

## BÁO CÁO TỔNG HỢP VỀ HOẠT ĐỘNG TÍN DỤNG

Khách hàng	Lĩnh vực (mục đích) đầu tư BVMT		Loại hình doanh nghiệp	Ngành kinh tế	Nhóm nợ					Giá trị khoản vay (triệu đồng hoặc 100USD)	Thời hạn vay (năm)	Ngày bắt đầu vay	Ngày kết thúc vay	Hình thức bảo đảm tín dụng						
	(1)	(2)			(3)	(4)	(5)	(6)	(7)					(8)	(9)	TC	CC	BL	Khác	
	1	2	....																	
<i>Năm 20...</i>																				
Khách hàng 1																				
....																				

Lĩnh vực (mục đích) đầu tư BVMТ	Loại hình doanh nghiệp	Ngành kinh tế	Nhóm nợ	Giá trị khoản vay (triệu đồng hoặc 100USD)	Thời hạn vay (năm)	Ngày bắt đầu vay	Ngày kết thúc vay	Hình thức bảo đảm tín dụng												
								(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	TC	CC	BL	Khác
1	N C N T C T D	N P H N M V	1 2 3 4 5	VND USD																
2	N P H N M V	N P H N M V																		
...																				
Tổng năm 20...																				
Năm 20...																				
Tổng năm 20...																				
Tổng cộng:																				

Nguồn: Minh họa của tác giả.

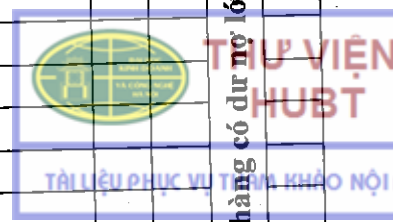
- Cột 1: Thông tin về dự án vay thuộc nhóm lĩnh vực trong phạm vi hỗ trợ của Quỹ BVMТ .....

**Ghi chú:**

- Cột 2: Thông tin về loại hình doanh nghiệp: NN: Nhà nước; CP: Cổ phần; TNHH: Trách nhiệm hữu hạn; TN: Tư nhân
- Cột 3: Thông tin về ngành kinh tế của khách hàng: CN: Công nghiệp; TM: Thương mại; DV: Dịch vụ.
- Cột 4: Thông tin về phân loại nợ thành 05 nhóm.
- Cột 5: Thông tin về giá trị khoản vay theo VND hoặc USD (nếu Quỹ cho vay bằng ngoại tệ).
- Cột 6: Thông tin về thời hạn cho vay theo năm.
- Cột 7 và Cột 8: Ngày bắt đầu và kết thúc (thực tế hoặc dự kiến) cho vay.
- Cột 9: Thông tin về hình thức đảm bảo khoản vay: TC: Thế chấp; CC: Cầm cố; BL: Bảo lãnh hoặc hình thức khác.

## BÁO CÁO TỔNG HỢP KHÁCH HÀNG CÓ DƯ NỢ LỚN

Khách hàng	Lĩnh vực (mục đích) đầu tư BVMT	Loại hình doanh nghiệp	Ngành kinh tế	Nhóm nợ					Giá trị khoản vay (triệu đồng hoặc 100USD)	Thời hạn vay (năm)	Ngày bắt đầu vay	Ngày kết thúc vay	Hình thức bảo đảm tín dụng	
	(1)	(2)	(3)	(4)					(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
	1	N C N T	T C T D	1	2	3	4	5	VND	USD			T C C L	K há c
	2	N P H H	N N M V											
<b>I- Danh sách khách hàng có dư nợ từ 5% vốn điều lệ Quỹ trở lên</b>														
Khách hàng 1														
.....														
Tổng														
<b>II- Danh sách 20 khách hàng có dư nợ lớn nhất</b>														
Khách														





Khách hàng	Lĩnh vực (mục đích) đầu tư BVMT		Loại hình doanh nghiệp		Ngành kinh tế		Nhóm nợ					Giá trị khoản vay (triệu đồng hoặc 100USD)	Thời hạn vay (năm)	Ngày bắt đầu vay	Ngày kết thúc vay	Hình thức bảo đảm tín dụng
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	2	....	N C N T C T D	1 2 3 4 5	VND	USD										T C B C C L K há c
.....			N P H H													
Tổng																
Tổng cộng																

Nguồn: Minh họa của tác giả.

**Ghi chú:**

- Cột 1: Thông tin về dự án vay thuộc nhóm lĩnh vực nào trong phạm vi hỗ trợ của Quỹ BVMT.
- Cột 2: Thông tin về loại hình doanh nghiệp: NN: Nhà nước; CP: Cổ phần; TNHH: Trách nhiệm hữu hạn; TN: Tư nhân.

- Cột 3: Thông tin về ngành kinh tế của khách hàng: CN: Công nghiệp; TM: Thương mại; DV: Dịch vụ.
- Cột 4: Thông tin về phân loại nợ thành 05 nhóm.
- Cột 5: Thông tin về giá trị khoản vay theo 02 loại tiền là VND và USD (nếu Quý cho vay bằng ngoại tệ).
- Cột 6: Thông tin về thời hạn cho vay theo năm. Cột 7 và Cột 8: Ngày bắt đầu và kết thúc (thực tế hoặc dự kiến) cho vay.
- Cột 9: Thông tin về hình thức đảm bảo khoản vay: TC: Thẻ chấp; CC: Cầm cố; BL: Bảo lãnh hoặc hình thức khác.



## **TÓM TẮT CHƯƠNG 13**

Có được thông tin đa dạng và nhiều chiều sẽ giúp các nhà quản lý tín dụng của mỗi quỹ BVMT chủ động trong quá trình đảm bảo hiệu quả và an toàn hoạt động tín dụng. Chương 13 giới thiệu khái quát việc tổ chức hệ thống thông tin quản lý tín dụng phù hợp cho mỗi quỹ BVMT. Bên cạnh đó, các tiêu chí/ tiêu chuẩn thông tin cần có cho công tác quản lý hoạt động tín dụng của quỹ BVMT cũng được đề cập như nguồn tham khảo cho các cán bộ nghiệp vụ.





## **PHỤ LỤC 1- THẨM ĐỊNH NĂNG LỰC TÀI CHÍNH**

### **1. GIỚI THIỆU CHUNG**

Việc xem xét/ đánh giá tình hình tài chính được thực hiện nhằm đạt mục đích:

- Đánh giá khách hàng hiện tại và khách hàng tiềm năng, nhất là về phương diện tài chính trong kinh doanh.

- Đánh giá triển vọng các hoạt động trong tương lai của khách hàng.

- Theo dõi được quá trình một doanh nghiệp đạt được mục tiêu trong kinh doanh [1].

Dữ liệu phục vụ đánh giá, phân tích tài chính doanh nghiệp chủ yếu là các báo cáo tài chính quan trọng: Bảng tổng kết tài sản, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các báo cáo chi tiết/ thuyết minh bổ sung. Cán bộ tín dụng phải hiểu rõ cách thức tạo lập các báo cáo tài chính nêu trên.

Trong khi đánh giá, cán bộ tín dụng cần chú trọng một số yêu cầu kế toán có ảnh hưởng trực tiếp tới chất lượng phân tích. Các yếu tố đó bao gồm:

- Lạm phát: Quá trình tính toán cần phải loại bỏ đi tỷ lệ lạm phát. Ví dụ nếu tỷ lệ lạm phát là 10%, khi tính tỷ lệ tăng doanh thu danh nghĩa là 13% thì con số tăng thực sự doanh thu chỉ là 3%.

- Nguyên tắc dòng chảy: Phải xem xét, phân tích số liệu trong một thời gian nhất định. Bên cạnh đó cần có sự so sánh với doanh nghiệp khác và đặc biệt là bình quân của ngành mà doanh nghiệp hiện đang tham gia.

- Chu kỳ kinh doanh và phương pháp sử dụng: Việc áp dụng các mô hình khác nhau trong kế toán đối với từng chu kỳ kinh doanh sẽ dẫn đến sự khác nhau về số liệu tài chính của doanh nghiệp. Việc theo dõi, đánh giá cần thống nhất chuẩn mực, ít nhất là trong ngành kinh doanh của doanh nghiệp.

- Sử dụng con số tương đối: Việc này phù hợp với quá trình xem xét số liệu tài chính. Số tương đối thích hợp cho việc so sánh theo thời gian, đánh giá sự tăng trưởng hay giảm sút được chính xác, làm mất đi sự khác biệt về quy mô hoạt động giữa doanh nghiệp với ngành. Tuy nhiên cần chú ý rằng nhiều trường hợp một sự gia tăng lớn về số tương đối trong khi số tuyệt đối là rất nhỏ thì việc gia tăng đó không có ý nghĩa quan trọng.

- Giá trị tính toán là những con số tương đối luôn có sự khác biệt giữa các ngành do có sự khác nhau về đặc thù kinh doanh dẫn tới sự khác nhau về chu kỳ kinh doanh, về luân chuyển vốn...

## **2. PHÂN TÍCH CHỈ SỐ TÀI CHÍNH**

Phương pháp phân tích này mang lại nhiều ý nghĩa cũng như lưu ý cho phân tích tín dụng đối với doanh nghiệp:

- Công cụ quan trọng trong phân tích tài chính;
- Sử dụng tốt nhất/ hiệu quả nhất khi hiểu rõ về dữ liệu dùng để tính toán các chỉ số.
- Phải được giải thích trong bối cảnh ngành của khách hàng và chu kỳ dòng tiền.
- Có thể tính toán nhiều tỷ lệ/ chỉ số, nhưng một số trong đó hữu ích không cao.
- Hầu hết các quyết định cho vay của Quỹ BVMT thường dựa vào một vài tỷ lệ. Các tỷ lệ được tính toán và đánh giá thường phụ thuộc ưu tiên của nhà phân tích tín dụng, chính sách ngân hàng.

Phân tích chỉ số giúp Quỹ BVMT có thể giải đáp được các câu hỏi về:

- Công ty làm thế nào thực hiện thành công chiến lược của mình?
- Làm thế nào để so sánh công ty với các doanh nghiệp trong cùng ngành?

- Liệu lợi nhuận có tăng nhanh như tốc độ tăng của bán hàng?

- Công ty có dự kiến áp dụng cạnh tranh qua chi phí, qua sự khác biệt, hay cả hai?

Đặc trưng cơ bản của các chủ đầu tư của các dự án BVMT cần được thực hiện trong phân tích tài chính, các nội dung cần quan tâm bao gồm:

- Hiệu quả của các dự án BVMT được chủ đầu tư đã và đang triển khai trong thực tế.

- Các nguồn lực tài chính chủ đầu tư có thể sử dụng cho hoạt động BVMT (bên cạnh thu nhập có thể trực tiếp thu được từ dự án BVMT được triển khai), tỷ trọng nguồn lực tài chính mà chủ đầu tư sử dụng cho hoạt động/ dự án BVMT.

- Hoạt động BVMT có ảnh hưởng như thế nào tới kết quả tài chính của chủ đầu tư (tỷ trọng trong thu nhập, chi phí, lợi nhuận...).

- Nếu chủ đầu tư thành lập pháp nhân độc lập dưới dạng công ty con thì quỹ BVMT có thể tiến hành phân tích tài chính cả công ty con và công ty mẹ (qua báo cáo tài chính hợp nhất)...

### **2.1. Nhóm chỉ số về thanh khoản (Liquidity ratio)**

Nhóm chỉ số cho thấy mối quan hệ giữa tiền (cash) và tài sản ngắn hạn (current assets) với tài sản nợ ngắn hạn (current liabilities), cụ thể:

- Tỷ lệ thanh toán (hiện hành) ngắn hạn (current ratio):

$$\frac{\text{Tài sản ngắn hạn}}{\text{Nợ ngắn hạn}}$$

- Tỷ lệ thanh toán nhanh (tức thời) (Acid test ratio):

$$\frac{\text{Tài sản ngắn hạn - hàng tồn kho}}{\text{Nợ ngắn hạn}}$$

Việc loại hàng tồn kho ra khỏi tài sản ngắn hạn nhằm làm

tăng khả năng thanh tiêu (chuyển đổi ra tiền). Tỷ lệ này cho biết một đồng tài sản ngắn hạn sau khi đã loại trừ hàng tồn kho trang trải được bao nhiêu đồng của khoản nợ ngắn hạn. Hai tỷ lệ trên trong thực tế có thể khác nhau giữa các ngành, các khu vực kinh tế song về cơ bản các hệ số phải xoay quanh giá trị là 1. Nếu một doanh nghiệp có các hệ số trên nhỏ hơn 1 thì rất có thể họ đang gặp khó khăn trong thanh toán các khoản nợ đến hạn, nói cách khác họ có nhu cầu được tài trợ vốn ngắn hạn.

## **2.2. Nhóm tỷ lệ về hoạt động (Performance - Activity ratio)**

Nhóm chỉ số phản ánh hiệu quả trong việc quản lý tài sản của doanh nghiệp.

- Tỷ lệ doanh thu so với hàng tồn kho:

$$\frac{\text{Doanh thu}}{\text{Hàng tồn kho}}$$

Tỷ lệ này cho thấy tốc độ chuyển hàng tồn kho sang doanh thu của một doanh nghiệp. Về cơ bản tốc độ này càng lớn thì càng tốt.

- Tỷ lệ về doanh thu và khoản phải thu (bán trả chậm):

$$\frac{\text{Khoản phải thu bình quân}}{\text{Doanh thu hàng năm / 365}}$$

Tỷ lệ này phản ánh đặc trưng luân chuyển hàng hoá của doanh nghiệp thông qua tỷ lệ bán chịu hàng hoá trong tổng doanh thu hàng năm. Đồng thời cũng phản ánh chu kỳ thu hồi tiền của doanh nghiệp, qua đó quỹ BVMT có thể có căn cứ trong việc lập các nguồn tiền vào cho doanh nghiệp.

- Tỷ lệ doanh thu so với tài sản cố định ròng:

$$\frac{\text{Doanh thu}}{\text{Giá trị còn lại của tài sản cố định}}$$

Đo lường khả năng tạo doanh thu của tài sản cố định mà doanh

nghiệp đang nắm giữ.

- Tỷ lệ doanh thu so với tổng tài sản của doanh nghiệp:

Doanh thu

---

Tổng tài sản

Tỷ lệ này cho thấy khả năng tạo ra doanh thu của tài sản, nó thay đổi theo từng thời kỳ và phụ thuộc vào từng ngành kinh tế khác nhau.

### **2.3. Nhóm tỷ lệ vay nợ (Debt - Leverage ratio)**

Nhóm chỉ số cho thấy những nguồn lực từ bên ngoài được sử dụng như thế nào để tài trợ cho nhu cầu kinh doanh của doanh nghiệp.

- Tỷ lệ nợ:

Tổng giá trị khoản nợ

---

Tổng tài sản

Tỷ lệ này cho thấy bao nhiêu phần trăm tài sản được hình thành từ các khoản vay nợ bên ngoài của doanh nghiệp.

- Tỷ lệ chi phí lãi trong thu nhập:

Lợi nhuận trước thuế và lãi

---

Tổng lãi phải trả trong kỳ

Khi doanh nghiệp có hệ số nợ càng lớn thì rất có thể tỷ lệ này là rất cao. Tỷ lệ này cũng là một trong những chỉ tiêu làm giảm các hệ số sinh lời của doanh nghiệp.

### **2.4. Nhóm tỷ lệ về lợi nhuận (Profitability ratio)**

Nhóm chỉ số phản ánh tác động tổng hợp của thanh khoản, quản lý tài sản và quản lý nợ tới hiệu quả hoạt động.

- Tỷ lệ lợi nhuận gộp trong doanh thu:

Lợi nhuận gộp

---

Doanh thu

- Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế và lãi so với doanh thu:

$$\frac{\text{Lợi nhuận trước thuế và lãi}}{\text{Doanh thu}}$$

Doanh thu

- Tỷ lệ lợi nhuận ròng trên doanh thu:

$$\frac{\text{Lợi nhuận ròng}}{\text{Doanh thu}}$$

Doanh thu

- Tỷ lệ đo lường khả năng tạo lợi nhuận cơ bản:

$$\frac{\text{Lợi nhuận trước thuế và lãi}}{\text{Tổng tài sản}}$$

Tổng tài sản

- Hệ số thu nhập trên vốn (ROE):

$$\frac{\text{Lợi nhuận ròng}}{\text{Vốn chủ sở hữu}}$$

Vốn chủ sở hữu

- Hệ số thu nhập trên tài sản (ROA):

$$\frac{\text{Lợi nhuận ròng}}{\text{Tổng tài sản}}$$

Tổng tài sản

Khi xem xét khả năng tạo thu nhập của một doanh nghiệp thì chỉ tiêu ROE và ROA có ý nghĩa quan trọng nhất. ROE phản ánh thu nhập thực sự mà cổ đông có được sau mỗi chu kỳ kinh doanh nhất định, trong khi đó ROA phản ánh chính xác khả năng sinh lời của toàn bộ tài sản mà doanh nghiệp đang nắm giữ.

## 2.5. Nhóm các tỷ lệ thị trường (Market-based ratio)

Nhóm chỉ số dùng để phản ánh sự đánh giá của thị trường đối với tình hình kinh doanh của doanh nghiệp.

- Tỷ lệ P/E:

$$\frac{\text{Thị giá một cổ phiếu}}{\text{Thu nhập của một cổ phiếu}}$$

Thu nhập của một cổ phiếu

- Tỷ lệ thị giá và mệnh giá:

Thị giá một cổ phiếu

Mệnh giá của một cổ phiếu

## 2.6. Nhóm các tỷ lệ về tăng trưởng (growth ratio)

Nhóm chỉ số nhằm tìm hiểu rõ mức độ tăng trưởng và sự mở rộng về quy mô. Sự tăng trưởng doanh thu đi liền với sự tăng trưởng về lợi nhuận là sự kết hợp hoàn hảo.

- Tỷ lệ tăng trưởng doanh thu:

Doanh thu kỳ hiện tại x 100%

Doanh thu kỳ trước

- Tỷ lệ tăng trưởng lợi nhuận kinh doanh:

Lợi nhuận kinh doanh kỳ hiện tại x 100%

Lợi nhuận kinh doanh kỳ trước

## 2.7. Nhóm các tỷ lệ về hiệu quả sản xuất (production effective ratio)

Nhóm chỉ số cho thấy hiệu quả sản xuất là nền tảng cho khả năng sinh lời của công ty, thể hiện qua sự gia tăng hiệu quả của lực lượng lao động, trang thiết bị. Hiệu quả sản xuất được đo lường phần giá trị gia tăng được tạo ra tại doanh nghiệp.

- Hiệu suất lao động:

Tổng giá trị gia tăng

Số lao động bình quân đầu và cuối kỳ

- Tài sản cố định hữu hình trên số nhân công (mức độ tập trung vốn):

Giá trị bình quân đầu kỳ và cuối kỳ của

(Tài sản cố định hữu hình - giá trị xây dựng dở dang)

Số lao động bình quân đầu và cuối kỳ



THƯ VIỆN  
HUBT

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI

- Hiệu quả của đồng vốn:

$$\frac{\text{Tổng giá trị gia tăng}}{\text{Giá trị bình quân đầu kỳ và cuối kỳ của (Tài sản cố định hữu hình - giá trị xây dựng dở dang)}}$$

- Hệ số chi phí lao động đối với giá trị gia tăng:

$$\frac{\text{Chi phí lao động và nhân sự}}{\text{Tổng giá trị gia tăng}}$$

## 2.8. Hệ thống Du-pont tổng hợp kết quả phân tích chỉ số tài chính

Hệ thống giúp lý giải kết quả về lợi nhuận được hình thành như thế nào và tương quan giữa các chỉ tiêu chính: thu nhập từ việc bán hàng (cung cấp sản phẩm, dịch vụ), phát huy/ sử dụng nguồn lực cho kinh doanh và quản lý hiệu quả nguồn vốn bên trong và bên ngoài doanh nghiệp.

Các chỉ số/ tỷ lệ tài chính phản ánh quan hệ trên được diễn tả qua công thức (với một số chỉ tiêu ngắn gọn như sau):

$$\text{ROE} = \frac{\text{Lợi nhuận ròng}}{\text{Doanh thu}} \times \frac{\text{Doanh thu}}{\text{Tài sản}} \times \frac{\text{Tài sản}}{\text{Vốn chủ sở hữu}}$$

LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ

Để áp dụng Dupont, sau khi tính toán các hệ số tài chính nêu trên, nhà phân tích tín dụng cần thiết lập một bảng tổng kết để từ đó có cơ sở đánh giá. Sau đây là một ví dụ về bảng tổng kết này:

Các chỉ tiêu	Ngành ABC	Năm X	Năm X-1
Tỷ lệ thanh khoản:			
- Tỷ lệ thanh toán ngắn hạn	2,70	2.39	2.33
- Tỷ lệ thanh toán tức thời	1,00	0.84	0.85



*Nghiệp vụ tín dụng của các quỹ bảo vệ môi trường ở Việt Nam*

Các chỉ tiêu	Ngành ABC	Năm X	Năm X-1
Tỷ lệ về hoạt động:			
- Tỷ lệ doanh thu so với hàng tồn kho	7.00	4.61	4.80
- Tỷ lệ về doanh thu và khoản phải thu	32.00	37.59	36.84
- Tỷ lệ doanh thu / tài sản cố định ròng	10.70	10.67	9.95
- Tỷ lệ doanh thu so với tổng tài sản	2.60	2.33	2.34
Tỷ lệ quản lý nợ:			
- Tỷ lệ nợ	0.50	0.58	0.55
- Tỷ lệ chi phí lãi trong thu nhập	2.50	1.97	3.35
Tỷ lệ về thu nhập			
- Tỷ lệ lợi nhuận gộp trong doanh thu	0.20	0.16	0.17
- Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế, lãi so với doanh thu	0.07	0.04	0.06
- Tỷ lệ lợi nhuận ròng trên doanh thu	0.04	0.01	0.03
- Tỷ lệ đo lường khả năng tạo lợi nhuận cơ bản	0.19	0.09	0.14
- Hệ số thu nhập trên vốn (ROE)	0.18	0.06	0.13
- Hệ số thu nhập trên tài sản (ROA)	0.09	0.03	0.06

(Bảng này cung cấp số liệu giả định về ngành kinh doanh để so sánh cũng như so sánh qua các năm được sử dụng trong phân tích chỉ số).

Bên cạnh những ưu điểm của phân tích chỉ số/ tỷ lệ tài chính, cán bộ phân tích cần lưu ý đến một số khía cạnh hạn chế của phân tích chỉ số/ tỷ lệ tài chính:

- Khó khăn trong việc xác định ngành kinh doanh của doanh nghiệp.

- Số liệu bình quân ngành chỉ mang tính tham khảo, hướng

dẫn trong phân tích.

- Quy định kế toán khác nhau ở các doanh nghiệp.
- Khó khăn trong việc giải thích độ lệch của các chỉ số.
- Số liệu ngành có thể không là kết quả mong muốn.
- Tính mùa vụ, thời điểm ảnh hưởng đến các hệ số.
- Kết quả các chỉ tiêu tài chính phụ thuộc vào dữ liệu được dùng để tính toán.
- Lựa chọn hợp lý một nhóm các doanh nghiệp cùng loại với doanh nghiệp đang xét để so sánh là việc làm không đơn giản.
- So sánh phân tích từng chỉ tiêu riêng lẻ có thể cho những kết quả không giống nhau.
- So sánh từng chỉ tiêu riêng lẻ không phản ánh được mối quan hệ tác động lẫn nhau giữa các chỉ tiêu.

### **3. PHÂN TÍCH DÒNG TIỀN**

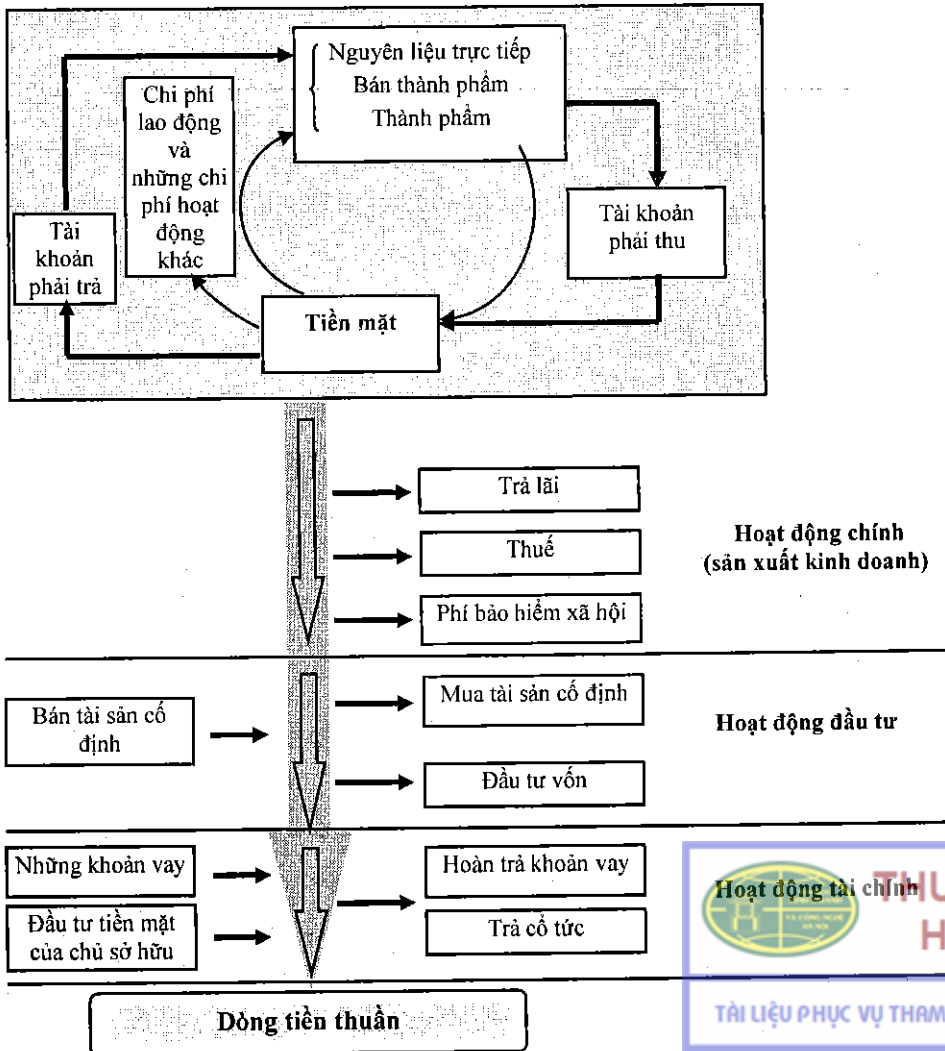
#### **3.1. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính, nhằm cung cấp thông tin giúp người sử dụng đánh giá các thay đổi trong tài sản thuần, cơ cấu tài chính, khả năng chuyển đổi của tài sản thành tiền, khả năng thanh toán và khả năng của doanh nghiệp trong việc tạo ra các luồng tiền trong quá trình hoạt động. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ làm tăng khả năng đánh giá khách quan tình hình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp và khả năng so sánh giữa các doanh nghiệp vì báo cáo này loại trừ được các ảnh hưởng của việc sử dụng các phương pháp kế toán khác nhau cho cùng giao dịch và hiện tượng.

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ dùng để xem xét và dự đoán khả năng về số lượng, thời gian và độ tin cậy của các luồng tiền trong tương lai; dùng để kiểm tra lại các đánh giá, dự đoán trước đây về các luồng tiền; kiểm tra mối quan hệ giữa khả năng sinh lời với

lượng lưu chuyển tiền thuần và những tác động của thay đổi giá cả.

**Biểu đồ 1. Lưu chuyển tiền tệ của doanh nghiệp.**



Nguồn: [3].

Doanh nghiệp cần trình bày các luồng tiền trong kỳ trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo 3 loại hoạt động (hoạt động kinh doanh, hoạt động đầu tư và hoạt động tài chính) theo cách thức phù hợp nhất với đặc điểm kinh doanh của doanh nghiệp.

Việc phân loại và báo cáo luồng tiền theo các hoạt động sẽ cung cấp thông tin cho người sử dụng đánh giá được ảnh hưởng của

các hoạt động đó đối với tình hình tài chính và đối với lượng tiền và các khoản tương đương tiền tạo ra trong kỳ của doanh nghiệp. Thông tin này cũng được dùng để đánh giá các mối quan hệ giữa các hoạt động nêu trên.

**Luồng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh** gồm những khoản thu nhập và chi phí bằng tiền cần thiết cho những hoạt động sản xuất và bán hàng cơ bản của công ty. Hoạt động sản xuất kinh doanh là nguồn mang lại lợi nhuận chủ yếu của công ty, do đó đây cũng là nguồn tiền chủ yếu của công ty.

Các luồng tiền chủ yếu từ hoạt động kinh doanh, gồm:

- (a) Tiền thu được từ việc bán hàng, cung cấp dịch vụ;
- (b) Tiền thu được từ doanh thu khác (tiền thu bản quyền, phí, hoa hồng và các khoản khác trừ các khoản tiền thu được được xác định là luồng tiền từ hoạt động đầu tư và hoạt động tài chính);
- (c) Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ;
- (d) Tiền chi trả cho người lao động về tiền lương, tiền thưởng, trả hộ người lao động về bảo hiểm, trợ cấp...;
- (đ) Tiền chi trả lãi vay;
- (e) Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp;
- (g) Tiền thu do được hoàn thuế;
- (h) Tiền thu do được bồi thường, được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng kinh tế;
- (i) Tiền chi trả công ty bảo hiểm về phí bảo hiểm, tiền bồi thường và các khoản tiền khác theo hợp đồng bảo hiểm;
- (k) Tiền chi trả do bị phạt, bị bồi thường do doanh nghiệp vi phạm hợp đồng kinh tế.

*Các luồng tiền liên quan đến mua, bán chứng khoán vì mục đích thương mại được phân loại là các luồng tiền từ hoạt động kinh doanh.*

**Luồng tiền phát sinh từ hoạt động đầu tư** là luồng tiền có liên quan đến việc mua sắm, xây dựng, nhượng bán, thanh lý tài sản dài hạn và các khoản đầu tư khác không thuộc các khoản tương đương tiền. Các luồng tiền chủ yếu từ hoạt động đầu tư, gồm:

(a) Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác, bao gồm cả những khoản tiền chi liên quan đến chi phí triển khai đã được vốn hóa là TSCĐ vô hình;

(b) Tiền thu từ việc thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác;

(c) Tiền chi cho vay đối với bên khác, trừ tiền chi cho vay của ngân hàng, tổ chức tín dụng và các tổ chức tài chính; tiền chi mua các công cụ nợ của các đơn vị khác, trừ trường hợp tiền chi mua các công cụ nợ được coi là các khoản tương đương tiền và mua các công cụ nợ dùng cho mục đích thương mại;

(d) Tiền thu hồi cho vay đối với bên khác, trừ trường hợp tiền thu hồi cho vay của ngân hàng, tổ chức tín dụng và các tổ chức tài chính; tiền thu do bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác, trừ trường hợp thu tiền từ bán các công cụ nợ được coi là các khoản tương đương tiền và bán các công cụ nợ dùng cho mục đích thương mại;

(đ) Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, trừ trường hợp tiền chi mua cổ phiếu vì mục đích thương mại;

(e) Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, trừ trường hợp tiền thu từ bán lại cổ phiếu đã mua vì mục đích thương mại;

(g) Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận nhận được.

**Luồng tiền phát sinh từ hoạt động tài chính** là luồng tiền có liên quan đến việc thay đổi về quy mô và kết cấu của vốn chủ sở hữu và vốn vay của doanh nghiệp. Các luồng tiền chủ yếu từ hoạt động tài chính, gồm:

(a) Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở



hữu;

(b) Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của chính doanh nghiệp đã phát hành;

(c) Tiền thu từ các khoản đi vay ngắn hạn, dài hạn;

(d) Tiền chi trả các khoản nợ gốc đã vay;

(đ) Tiền chi trả nợ thuê tài chính;

(e) Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu.

Một giao dịch đơn lẻ có thể liên quan đến các luồng tiền ở nhiều loại hoạt động khác nhau. Ví dụ, thanh toán một khoản nợ vay bao gồm cả nợ gốc và lãi, trong đó lãi thuộc hoạt động kinh doanh và nợ gốc thuộc hoạt động tài chính.

### **3.2. Ý nghĩa của phân tích dòng tiền**

Phân tích báo cáo lưu chuyển tiền tệ có thể cung cấp được rất nhiều thông tin về hoạt động của doanh nghiệp, cụ thể:

- Nhu cầu tiền và nguồn tiền cần thiết và mục đích sử dụng.

- Khả năng của công ty trong việc đáp ứng các chi phí của mình bằng luồng tiền thu vào và khả năng này bền vững.

- Khả năng của công ty trong việc đáp ứng nhu cầu chi trả

nợ ngắn hạn.

- Thu nhập của công ty và khả năng thỏa mãn nhu cầu hiện thời của công ty về tiền mặt.

- Nguồn lực tự có của công ty và khả năng đáp ứng cho các hoạt động đầu tư.

- Lý do có sự khác biệt giữa lợi nhuận thu được và tổng số tiền mặt của công ty.

### **3.3. Một số nội dung phân tích dòng tiền**

**Dòng tiền và chu kỳ kinh doanh của doanh nghiệp.**

Các doanh nghiệp thường có chu kỳ kinh doanh, 3 loại lưu chuyển tiền tệ thay đổi tùy theo giai đoạn nào của chu kỳ kinh

doanh của doanh nghiệp.

Kiểm tra việc lưu chuyển tiền tệ có thể giúp người cho vay đưa ra ý kiến về giai đoạn doanh nghiệp đang hoạt động trong chu kỳ kinh doanh.

Bảng minh họa sau phản ánh nhận định trên.

Giai đoạn Dòng tiền	Khởi sự	Tăng trưởng	Ổn định	Suy giảm
Kinh doanh	- => +	+ => ++	++ => +	+ => -
Đầu tư	--	-- => -	-	- => +
Tài chính	++	++ => +	+	+ => -

*Nguồn: Minh họa của tác giả.*

**Dòng tiền và khả năng linh hoạt tài chính.** Hai câu hỏi người cho vay thường đặt ra đối với doanh nghiệp vay vốn về sự linh hoạt tài chính:

- Doanh nghiệp trang trải cho nhu cầu hoạt động tốt như thế nào khi mà không còn các nguồn tài trợ?

- Doanh nghiệp có thể tiếp tục đáp ứng các nghĩa vụ như thế nào khi doanh thu bán hàng suy giảm?

Doanh nghiệp luôn có sự đánh đổi giữa an toàn hoạt động có được từ sự linh hoạt tài chính và cơ hội để kiếm được lợi tức cao nhất trên vốn đầu tư. Các ngành công nghiệp khác nhau và các công ty có những yêu cầu khác nhau cho sự linh hoạt tài chính phụ thuộc vào rủi ro thị trường, rủi ro hoạt động và rủi ro tài chính.

**Các chỉ số phân tích dòng tiền** bao gồm hai nhóm chính:

- Nhóm chỉ số đánh giá sự sẵn sàng/ đầy đủ về tiền tệ (*Cash Flow Sufficiency Ratios*), bao gồm các chỉ số:

+ Chỉ số 1: Dòng tiền từ hoạt động / (Vay dài hạn + CAPEX

+ Cổ tức)

+ Chỉ số 2: Vay dài hạn đến hạn/ Dòng tiền từ hoạt động

+ Chỉ số 3: Cổ tức/ Dòng tiền từ hoạt động

+ Chỉ số 4: Dòng tiền từ hoạt động / CAPEX

+ Chỉ số 5: (Khấu hao + Hao mòn khác)/ Dòng tiền từ hoạt động.

- Nhóm chỉ số phản ánh hiệu quả về tiền tệ (*Cash Flow Efficiency Ratios*), bao gồm các chỉ số:

+ Chỉ số 1: Dòng tiền từ hoạt động / tổng tài sản;

+ Chỉ số 2: Dòng tiền từ hoạt động / doanh thu;

+ Chỉ số 3: Dòng tiền từ hoạt động / thu nhập hoạt động.

#### 4. MỘT SỐ NỘI DUNG PHÂN TÍCH KHÁC

##### 4.1. Phân tích vốn lưu động

Vốn lưu động được định nghĩa là tài sản Có hiện hành trừ đi tài sản Nợ hiện hành, biểu thị sự rủi ro tiền tệ mà những người chủ kinh doanh cần ứng phó khi liên quan tới những tài sản ngắn hạn. Vốn lưu động dùng để định giá chất lượng tài sản trong phần tài sản Có hiện hành qua cách đánh giá về mặt lượng khi tài sản Có bị giảm giá trị trước khi những khoản cho vay ngắn hạn không còn đủ giá trị [3].

Vốn lưu động ròng là nguồn vốn ổn định thường xuyên dùng vào việc tài trợ cho các nhu cầu kinh doanh:

Cách 1: Vốn lưu động ròng = Nguồn vốn chủ sở hữu + Nợ dài hạn - Tài sản cố định và đầu tư dài hạn

Cách 2: Vốn lưu động ròng = Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn - Nợ ngắn hạn

Nhà phân tích phải tìm hiểu: Làm thế nào và tại sao vốn lưu động lại thay đổi từ năm này qua năm khác vì điều này có ảnh hưởng đến tính linh hoạt của tài chính. Vốn lưu động sẽ tăng theo



lợi nhuận giữ lại. Kể cả vốn chủ sở hữu mới hay nợ dài hạn không được sử dụng để mua sắm tài sản cố định thì đều đem lại một kết quả như nhau. Ngược lại, vốn lưu động sẽ giảm do mất vốn hay vì khoản nợ ngắn hạn được sử dụng vào tài trợ cho các khoản chi tiêu về vốn. Bản thân nợ ngắn hạn không làm tăng vốn lưu động, tuy nhiên, phụ thuộc vào việc sử dụng khoản nợ này như thế nào mà nợ ngắn hạn có thể làm giảm vốn lưu động.

#### **4.2. Phân tích nguồn tài trợ của doanh nghiệp**

Để tiến hành hoạt động kinh doanh trong nền kinh tế thị trường đòi hỏi doanh nghiệp phải có một lượng vốn tiền tệ nhất định. Đó là tiền đề cần thiết cho việc hình thành và hoạt động kinh doanh của một doanh nghiệp [3].

Sự phát triển kinh doanh với quy mô ngày càng lớn đòi hỏi phải có lượng vốn ngày càng nhiều. Điều đó đòi hỏi các doanh nghiệp phải huy động cao độ nguồn vốn bên trong đồng thời phải tìm cách huy động nguồn vốn bên ngoài để đáp ứng nhu cầu phát triển của chính mình.

Vốn chủ sở hữu là phần vốn thuộc quyền sở hữu của chủ doanh nghiệp, doanh nghiệp có quyền chiếm hữu, chi phối và định đoạt. Tùy theo từng loại hình doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế khác nhau mà vốn chủ sở hữu bao gồm: Vốn ngân sách nhà nước, vốn chủ sở hữu doanh nghiệp bỏ ra, vốn góp cổ phần và lợi nhuận để lại... Tại một thời điểm vốn chủ sở hữu có thể được xác định bằng công thức sau:

$$\text{Vốn chủ sở hữu} = \text{Tổng tài sản} - \text{Nợ phải trả}$$

Nợ phải trả: Là khoản nợ phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh mà doanh nghiệp phải có trách nhiệm thanh toán cho các tác nhân trong nền kinh tế: ngân hàng, nhà cung cấp, công nhân viên, các tổ chức kinh tế và cá nhân khác (mua chịu hay trả chậm nguyên nhiên vật liệu)...

Kết cấu vốn sản xuất kinh doanh được hình thành bằng vốn bản thân doanh nghiệp và từ các nguồn vốn huy động bên ngoài doanh nghiệp. Từ đó giúp cho doanh nghiệp tổ chức tốt công tác tổ chức và sử dụng vốn có hiệu quả và hợp lý, doanh nghiệp biết được khả năng của mình trong việc huy động vốn là cao hay thấp.

Thông thường mỗi doanh nghiệp phải phối hợp cả hai nguồn vốn trên để đảm bảo nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Sự kết hợp giữa hai nguồn này phụ thuộc vào đặc điểm của ngành kinh doanh mà doanh nghiệp đang hoạt động cũng như quyết định của người quản lý doanh nghiệp trên cơ sở xem xét tình hình chung của nền kinh tế và tình hình thực tế tại doanh nghiệp.

Để đánh giá theo thời gian huy động và sử dụng vốn, doanh nghiệp có thể áp dụng nội dung đánh giá như sau:

- Nguồn vốn thường xuyên bao gồm vốn chủ sở hữu và các khoản vay dài hạn. Đây là nguồn vốn có tính chất ổn định và dài hạn mà doanh nghiệp có thể sử dụng. Nguồn vốn này dành cho việc đầu tư mua sắm TSCĐ và một bộ phận TSLĐ tối thiểu thường xuyên cần thiết cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

- Nguồn vốn tạm thời: Nguồn vốn tạm thời là nguồn vốn có tính chất ngắn hạn (dưới một năm) mà doanh nghiệp có thể sử dụng để đáp ứng nhu cầu về vốn có tính chất tạm thời, bất thường phát sinh trong hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Nguồn vốn này bao gồm các khoản vay ngắn hạn ngân hàng, các tổ chức tín dụng, các khoản nợ ngắn hạn khác.

Đánh giá nguồn vốn theo cách này sẽ giúp cho các nhà quản lý có điều kiện thuận lợi trong việc huy động vốn một cách phù hợp với thời gian sử dụng, đáp ứng đầy đủ kịp thời vốn sản xuất kinh doanh và góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng vốn trong doanh nghiệp; lập các kế hoạch tài chính hình thành nên những dự định về tổ chức lựa chọn nguồn vốn và quy mô thích hợp cho từng nguồn vốn đó, tổ chức sử dụng vốn đạt hiệu quả cao.

Để đánh giá theo kênh huy động vốn cho doanh nghiệp, có thể xem xét:

- Vốn huy động từ bên trong: Nguồn vốn có thể huy động được từ hoạt động của bản thân doanh nghiệp, bao gồm vốn chủ sở hữu, tiền khấu hao TSCĐ, lợi nhuận để lại, các khoản dự trữ, dự phòng, các khoản thu từ nhượng bán thanh lý TSCĐ. Dưới đây là một số nguồn hình thành nên nguồn vốn bên trong:

+ Nguồn vốn chủ sở hữu: Huy động từ số vốn thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp.

+ Quỹ khấu hao: Để bù đắp TSCĐ bị hao mòn trong quá trình sản xuất kinh doanh, doanh nghiệp phải chuyển dịch dần phần giá trị hao mòn đó vào giá trị sản phẩm sản xuất trong kỳ gọi là khấu hao TSCĐ. Bộ phận giá trị hao mòn đó được chuyển dịch vào giá trị sản phẩm được coi là một yếu tố chi phí sản xuất sản phẩm được biểu hiện dưới hình thức tiền tệ gọi là tiền khấu hao TSCĐ. Sau khi sản phẩm hàng hoá được tiêu thụ, số tiền khấu hao được tích lũy lại hình thành quỹ khấu hao TSCĐ của doanh nghiệp. Quỹ khấu hao TSCĐ là một nguồn tài chính quan trọng để tái sản xuất giản đơn và tái sản xuất mở rộng trong doanh nghiệp. Trên thực tế khi chưa có nhu cầu mua sắm TSCĐ các doanh nghiệp cũng có thể sử dụng linh hoạt quỹ này để đáp ứng nhu cầu kinh doanh.

+ Lợi nhuận để lại để tái đầu tư: Khi doanh nghiệp hoạt động kinh doanh có hiệu quả thì phần lợi nhuận thu được có thể được trích ra một phần theo thời gian để tái đầu tư nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh.

- Nguồn vốn bên ngoài doanh nghiệp: Là nguồn vốn mà doanh nghiệp có thể huy động từ bên ngoài đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh của đơn vị mình. Nguồn vốn này bao gồm: Nguồn vốn liên doanh, liên kết, vốn vay ngân hàng và các tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu và các khoản nợ khác...

+ Từ hoạt động liên doanh, liên kết: Nguồn vốn liên kết là những nguồn đóng góp theo tỷ lệ của các chủ đầu tư để cùng thực hiện một quá trình kinh doanh do mình thực hiện và cùng chia lợi nhuận. Việc góp vốn liên kết có thể được hình thành từ nhiều nguồn khác nhau tùy theo từng loại hình doanh nghiệp: Có thể là liên kết giữa nguồn vốn của nhà nước do doanh nghiệp nhà nước quản lý với nguồn vốn tự có của các tổ chức và cá nhân trong hay ngoài nước không phụ thuộc khu vực nhà nước, giữa nguồn vốn nhà nước do doanh nghiệp này quản lý với nguồn vốn của nhà nước do doanh nghiệp khác quản lý.... Hình thức góp vốn này thích hợp với các quá trình kinh doanh có quy mô lớn hay một mình doanh nghiệp không thể có đủ vốn thực hiện được tổ chức kinh doanh và quản lý vốn.

+ Từ nguồn vốn tín dụng: Là các khoản vốn mà doanh nghiệp có thể vay dài hạn của các ngân hàng thương mại, công ty tài chính, công ty bảo hiểm, các tổ chức tài chính trung gian khác.

+ Từ phát hành trái phiếu: Doanh nghiệp có thể huy động vốn cho hoạt động kinh doanh thông qua việc phát hành trái phiếu. Hình thức này giúp cho doanh nghiệp thực hiện vay vốn trung và dài hạn qua thị trường với một khối lượng lớn.

Đối với nguồn vốn bên ngoài, mỗi hình thức huy động vốn đều có những ưu điểm và nhược điểm nhất định. Ví dụ: Huy động vốn bên ngoài bằng hình thức vay dài hạn ngân hàng, các tổ chức kinh tế khác và phát hành trái phiếu có những ưu điểm là tạo cho doanh nghiệp một cơ cấu tổ chức linh hoạt hơn, chi phí sử dụng vốn có giới hạn nên trong trường hợp doanh nghiệp đạt mức doanh lợi cao thì không phải san sẻ phần lợi nhuận đó. Nhưng bên cạnh đó, nếu doanh nghiệp sử dụng vốn kém hiệu quả hoặc bối cảnh nền kinh tế thay đổi bất lợi cho doanh nghiệp thì nợ vay trở thành gánh nặng và doanh nghiệp phải chịu rủi ro lớn.

Như vậy doanh nghiệp cần phải lựa chọn sao cho có hiệu

quả kinh tế mang lại là lớn nhất, chi phí sử dụng vốn là thấp nhất. Doanh nghiệp cần nhận thấy ưu điểm lớn của việc huy động vốn từ bên ngoài là tạo cho doanh nghiệp một cơ cấu tổ chức linh hoạt hơn. Sử dụng đòn bẩy tài chính là để khuếch đại doanh lợi vốn chủ sở hữu nếu như hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả. Mức doanh lợi đạt được cao hơn chi phí sử dụng vốn thì việc huy động vốn từ bên ngoài sẽ càng giúp cho doanh nghiệp có điều kiện phát triển nhanh hơn.

### **4.3. Xem xét kế hoạch tài chính**

Lập kế hoạch và điều chỉnh kế hoạch tài chính hàng năm là một công việc quan trọng đối với hầu hết doanh nghiệp.

Kế hoạch tài chính được lập trên cơ sở những yêu cầu:

- Kế hoạch tài chính cần truyền đạt được mục đích vận hành của doanh nghiệp thành những mục tiêu cụ thể. Kế hoạch tài chính còn mang ý nghĩa quan trọng hơn - nó là một sự cam kết nhằm đến đạt mục tiêu đã đề ra trên cơ sở những mốc cụ thể đã thiết lập qua kế hoạch.

- Bản kế hoạch tài chính là công cụ nhận phản hồi và điều chỉnh. Bản chất của kế hoạch là dự báo, sai lệch, điều chỉnh là không thể tránh khỏi, thậm chí những sai lệch còn tốt ở khía cạnh nó cung cấp những tín hiệu cảnh báo về các vấn đề tiềm tàng có khả năng phát sinh. Khi có sai lệch khỏi các thông số đã tính toán, kế hoạch tài chính cho phép xác định chính xác tác động tài chính của những sai lệch cũng như ảnh hưởng của các hành động điều chỉnh.

- Kế hoạch được chuẩn bị tốt là công cụ để dự báo vấn đề có thể phát sinh. Chẳng hạn nếu doanh nghiệp tăng trưởng quá nhanh làm phát sinh hiện tượng thiếu hụt tiền mặt do có nhiều hàng trong kho hoặc do lượng tiền bị ứ trong các tài khoản phải thu quá lớn,... những điểm này sẽ được phản ánh toàn bộ và chi tiết trong kế

hoạch kinh doanh. Nếu doanh thu hay chi phí năm sau phụ thuộc vào một thông số quan trọng trong năm trước đó thì quan hệ này sẽ được mô tả chi tiết trong phần giả thiết mô hình.

#### **4.4. Các nội dung phân tích khác**

*Các khoản phải thu.* Chất lượng tài sản Có trong tương quan với các khoản phải thu, phụ thuộc vào khả năng thu hồi của chúng. Điều này lại phụ thuộc vào khách hàng của họ là ai, là số ít những người có khả năng tài chính trong tay hay là những người mà trong số các khoản phải thu từ họ có cả những khoản phát hành vượt số dư. Thông thường thì việc xác định chất lượng của các khoản phải thu dễ hơn là xác định chất lượng hàng tồn kho. Theo nguyên tắc chung, các khoản phải thu có tính lỏng hơn là hàng tồn kho bởi vì nó thể hiện việc hàng hoá đã được bán ra và gắn với điểm kết thúc của vòng luân chuyển tiền mặt của doanh nghiệp. Do vậy có rất ít rắc rối xảy ra đối với các khoản phải thu, nếu đưa ra làm đảm bảo thì chắc chắn các khoản phải thu dễ được chấp nhận nhiều so với hàng tồn kho. Thời hạn của các khoản phải thu là một công cụ khá hữu dụng khi kết hợp và so sánh nó với doanh số bán hàng từng tháng.

*Chất lượng tài sản cố định.* Chất lượng tài sản cố định cũng có khả năng ảnh hưởng về tài chính của doanh nghiệp. Bên cạnh đó, nhà phân tích có thể nhận thấy giá trị thực của những con số ghi trên sổ sách. Việc xem xét chất lượng tài sản cố định được thực hiện thông qua việc trả lời ba câu hỏi: Tính thị trường của loại tài sản này như thế nào? Liệu việc bán tài sản này có ảnh hưởng nghiêm trọng tới việc duy trì chính sách sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp không?

*Phân tích điểm hoà vốn.* Công việc này có nghĩa là ước tính giá trị hoà vốn trong kinh doanh nếu doanh nghiệp đó bị thanh lí và được gọi là phân tích điểm hoà vốn. Trong quá trình này, nhà phân tích phải cố gắng định giá từng tài sản một, sau đó phân bổ giá trị

*Nghiệp vụ tín dụng của các quỹ bảo vệ môi trường ở Việt Nam*

cho từng chủ nợ, đặc biệt cần quan tâm tới những người được quyền ưu tiên trong việc thanh toán và quan tâm tới những điều kiện của những vật đã được dùng thế chấp. Thông thường phân tích điểm hoà vốn chỉ thích hợp khi tiền mặt thu từ hoạt động được dùng như nguồn vốn có khả năng được dùng bổ trợ để thanh toán nợ.





## **PHỤ LỤC 2- THẨM ĐỊNH DỰ ÁN**

### **1. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH DỰ ÁN**

Đối với quỹ BVMT, với tư cách là người tài trợ vốn cho các dự án liên quan đến lĩnh vực bảo vệ môi trường và trên nguyên tắc phải thu được vốn, lãi trong một thời gian nhất định, thẩm định dự án đầu tư có các ý nghĩa sau:

- Thông qua thẩm định với những kết quả thu được, quỹ BVMT có cơ sở quan trọng nhất để quyết định chủ trương bỏ vốn đầu tư phục vụ yêu cầu bảo vệ môi trường ở Việt Nam.

- Thẩm định dự án giúp xác định các chỉ tiêu tài chính quan trọng cho quan hệ vay vốn: mức cho vay, thời hạn cho vay, phương thức cho vay và thu nợ, các nguồn hoàn trả và kế hoạch hoàn trả...

- Thông qua thẩm định, phát hiện và bổ sung thêm các giải pháp cho chủ đầu tư nhằm nâng cao tính khả thi cho việc triển khai thực hiện dự án, hạn chế và giảm bớt các rủi ro. Thông thường quỹ BVMT sẽ tham gia đóng góp các ý kiến về thị trường tiêu thụ, giá thành, giá cả, tỉ giá, lãi suất...

- Thông qua thẩm định, quỹ BVMT đã tạo ra căn cứ để kiểm tra việc sử dụng vốn đúng mục đích, đúng đối tượng. quỹ BVMT sẽ thực hiện kiểm tra trước, trong và sau khi phát các khoản tiền vay để đảm bảo việc sử dụng vốn đúng mục đích, đúng đối tượng và tiết kiệm vốn.

- Thông qua thẩm định, quỹ BVMT xác định được hiệu quả đầu tư của dự án. Đây là cơ sở tương đối vững chắc để xác định khả năng hoàn vốn, trả nợ của dự án và chủ đầu tư [3], [11], [12].

### **2. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH DỰ ÁN**

#### **2.1. Thẩm định sự cần thiết của dự án**

Thẩm định dự án trước hết cần phân tích, khẳng định sự cần thiết đầu tư dự án.



*Phân tích sự cần thiết phải đầu tư dự án nhằm bảo vệ môi trường, góp phần phát triển bền vững ở địa phương và phạm vi quốc gia là yêu cầu ưu tiên số một trong nhiệm vụ của quỹ BVMT.*

*Phân tích sự cần thiết đầu tư dự án nhằm đảm bảo sự phát triển của doanh nghiệp:*

- Sự cần thiết về việc tồn tại và phát triển doanh nghiệp? Dự án mang lại lợi ích cho chủ đầu tư như thế nào?
- Đánh giá quan hệ cung cầu của sản phẩm hiện tại và dự đoán trong tương lai.
- Đánh giá về trình độ sản xuất, chất lượng quy cách, giá cả.
- Phân tích năng lực thiết bị, quy mô sản xuất hiện có so với nhu cầu thị trường.

## **2.2. Thẩm định về phương diện thị trường dự án**

Mục đích của việc nghiên cứu thị trường là xác định dự án đầu tư sẽ khai thác sản phẩm nào là có triển vọng nhất, và khu vực sẽ tiêu thụ những sản phẩm đó. Đối với lĩnh vực bảo vệ môi trường, thị trường tiêu thụ sản phẩm rất đặc thù và thường gắn liền với địa phương nhất định. Hơn nữa, việc xem xét thị trường các yếu tố đầu vào của dự án liên quan đến bảo vệ môi trường lại hết sức quan trọng.

*Xem xét thị trường cung cấp các yếu tố đầu vào của dự án:*

- Giải pháp công nghệ.
- Nguyên liệu (trong và ngoài nước) được sử dụng trong quá trình vận hành dự án nhằm xử lý chất thải gây ô nhiễm môi trường.
- Nguyên- nhiên liệu phục vụ sản xuất các sản phẩm thân thiện với môi trường...

*Xem xét thị trường tiêu thụ sản phẩm của dự án:*

Những nội dung chính cần tiến hành thẩm định về phương diện thị trường của dự án bao gồm:

- Lựa chọn sản phẩm cho dự án về bảo vệ môi trường: gắn với các lĩnh vực ưu tiên trong từng giai đoạn. Nhiều dự án là bắt buộc trong phạm vi một dự án lớn như xử lý chất thải, rác thải, xử lý nước thải...

- Xác định khu vực thị trường và thị hiếu của khách hàng nhất là với những sản phẩm tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường.

- Phân tích tình hình cạnh tranh sản phẩm trong tương lai trên thị trường và chỉ ra những lợi thế cạnh tranh của dự án.

### **2.3. Thẩm định phương diện kĩ thuật của dự án**

Kĩ thuật của một dự án liên quan đến bảo vệ môi trường là một nội dung quan trọng. Kết quả của quá trình nghiên cứu phương diện kĩ thuật của dự án cho phép lựa chọn phù hợp về vốn, về thị trường, về điều kiện xã hội, công nghệ- trang thiết bị, nguyên liệu sản xuất sản phẩm, lựa chọn tối ưu địa điểm xây dựng dự án... Quyết định đúng đắn trong thẩm định kĩ thuật có tác dụng to lớn trong việc tiết kiệm các nguồn lực và tranh thủ được các cơ hội để tăng thêm nguồn lực.

Khi nghiên cứu và thẩm định phương diện kĩ thuật phải xem xét phân tích trên các mặt chính sau:

- Lựa chọn điểm xây dựng.

- Lựa chọn quy mô dự án.

- Lựa chọn công nghệ và trang thiết bị.

- Cung cấp nguyên nhiên vật liệu và các yếu tố đầu vào khác.

- Kĩ thuật xây dựng công trình, giải pháp kiến trúc, kết cấu xây dựng.

- Kiểm tra tính hợp lý về kế hoạch tiến độ thực hiện dự án.

Phương diện kĩ thuật của dự án về bảo vệ môi trường tùy

thuộc vào quy định hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, các bộ- ngành liên quan khác.

#### **2.4. Thẩm định phương diện tổ chức, quản trị, nhân sự**

Tính khả thi của một dự án phụ thuộc rất nhiều vào công tác tổ chức điều hành, vào việc xác định chức năng, nhiệm vụ và mối quan hệ tác nghiệp giữa các bộ phận chức năng. Ngoài ra, tính khả thi còn phụ thuộc vào số lượng, chất lượng và cơ cấu nhân sự xác định cho dự án.

Dự án đầu tư cần phải được nghiên cứu nghiêm túc nội dung tổ chức quản trị và nhân sự, bao gồm:

- *Hình thức tổ chức kinh doanh.*

Dự án do doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của các đoàn thể, doanh nghiệp tư nhân hay công ty trách nhiệm hữu hạn... thực hiện. Các văn bản pháp lý chi phối loại hình kinh doanh mà dự án có liên quan.

- *Cơ chế điều hành.*

Dự án có một hay nhiều đơn vị tham gia xây dựng điều hành. Nếu nhiều bên tham gia thì quyền hạn, trách nhiệm, nghĩa vụ, sự phối hợp các bên cần rõ ràng. Ban điều hành trực tiếp của dự án là ai? Quyền hạn và trách nhiệm ra sao?

- *Nhân sự.*

Trên cơ sở mô hình tổ chức được lựa chọn, xuất phát từ nhu cầu sản xuất kinh doanh và nhu cầu vận hành của dự án, chủ đầu tư cần thuyết minh các giải pháp bố trí nhân sự cho dự án:

+ Dự trù cơ cấu lao động theo ngành nghề và năng lực người lao động (như các kỹ sư, các cán bộ điều hành, các công nhân lành nghề, các công nhân phổ thông...). Mỗi loại bao nhiêu người, số người này được bố trí cụ thể vào các bộ phận nào?

+ Trên cơ sở lao động đã được phân loại, phải dự kiến được mức lương cơ bản theo từng chức danh, bậc thợ cụ thể. Từ đó xác



THƯ VIỆN  
HUBT

TÀI LIỆU THỰC VỤ THẨM KHẢO NỘI

định được tổng quỹ lương của doanh nghiệp.

+ Xác định sự cần thiết phải đào tạo các cán bộ quản lý, các kỹ thuật viên, công nhân sản xuất... cho dự án. Lập kế hoạch đào tạo mỗi loại bao nhiêu người, đào tạo ở đâu? Thời gian và kinh phí đào tạo bao nhiêu?

+ Xác định sự cần thiết phải thuê chuyên gia cho dự án. Cụ thể là phải thuê ở những cương vị nào, số lượng và chi phí là bao nhiêu?

Khi thẩm định, cần thẩm định khả năng chuyên môn, kinh nghiệm quản lý của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Ban giám đốc - những yếu tố góp phần đảm bảo thành công của dự án.

Ngoài ra, cần xem xét các biện pháp hỗ trợ cần thiết như sử dụng chuyên gia, tổ chức tập huấn...

## **2.5. Thẩm định phương diện tài chính**

Hiệu quả tài chính phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố, mà trước hết là yếu tố thị trường, kỹ thuật và quản trị quá trình thực hiện dự án.

Đầu tư là hoạt động sử dụng vốn nên quyết định đầu tư trước hết và thường là quyết định tài chính. Trên thực tế hoạt động đầu tư, các quyết định như chọn địa điểm xây dựng, mua máy móc thiết bị, xây dựng công trình... luôn được cân nhắc, xem xét từ khía cạnh tài chính. Nếu dự án có thể khả thi ở một số phương diện nhưng không khả thi ở phương diện tài chính sẽ không thể thực hiện trên thực tế. Điều đó khẳng định tầm quan trọng của việc thẩm định, đánh giá về phương diện tài chính của dự án.

### **2.5.1. Mục đích của việc thẩm định tài chính của dự án**

- Kiểm tra nhu cầu và sự đảm bảo các nguồn lực tài chính cho việc thực hiện có hiệu quả các dự án đầu tư.

- Kiểm tra tình hình, kết quả và hiệu quả hoạt động của dự án để đánh giá khả năng sinh lời của vốn đầu tư, thời gian hoàn vốn, độ rủi ro của dự án...

Để đạt được mục tiêu trên, cần tiến hành thẩm định thông qua các nội dung chủ yếu sau:

- Xác định tổng mức vốn đầu tư cho dự án.
- Xác định nguồn vốn cho dự án.
- Thẩm định giá thành sản phẩm dự án.
- Thẩm định các chỉ tiêu hiệu quả tài chính chủ yếu của dự án.

### **2.5.2. Xác định tổng mức vốn đầu tư cho dự án**

Tổng mức vốn đầu tư là số vốn dự kiến để chi phí cho toàn bộ quá trình đầu tư nhằm đạt được mục tiêu đầu tư, đưa vào khai thác, sử dụng theo yêu cầu của dự án (bao gồm cả yếu tố trượt giá) được phân tích tính toán và xác định trong nghiên cứu khả thi của dự án.

Tổng vốn đầu tư cho thấy một cách khái quát quy mô của dự án, thông thường bao gồm các bộ phận: vốn cố định, vốn lưu động và vốn dự phòng. Vốn cố định và vốn lưu động là hai bộ phận hết sức cần thiết cho quá trình xây dựng, thực hiện dự án.

Do đầu tư thường gặp rủi ro và có thể phát sinh những chi phí không lường trước được nên ngoài hai bộ phận vốn cố định và vốn lưu động còn có một bộ phận vốn dự phòng.

Tổng mức vốn đầu tư được xác định dựa trên cơ sở năng lực sản xuất theo thiết kế, khối lượng các công tác chủ yếu và suất đầu tư, giá chuẩn hay đơn giá tổng hợp do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

Tính toán chính xác tổng mức vốn đầu tư có ý nghĩa hết sức quan trọng đối với tính khả thi của dự án:

- Nếu vốn đầu tư dự trù quá thấp thì dự án có thể bị đổ vỡ do công trình không đưa vào thực hiện được.
- Nếu tính toán quá cao dẫn tới tiền vay nợ nhiều, giảm khả năng sinh lời của dự án.

Tính toán về vốn cố định. Vốn cố định bao gồm toàn bộ chi phí có liên quan đến việc hình thành tài sản cố định, từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến giai đoạn thực hiện đầu tư và giai đoạn kết thúc xây dựng - lắp đặt đưa dự án vào sử dụng, cụ thể bao gồm các chi phí:

- Chi phí chuẩn bị: Chi phí dùng để soạn thảo, nghiên cứu lập hồ sơ dự án đầu tư, chi phí ban đầu về mặt đất, mặt nước... Đối với loại chi phí này cần phải có sự xác nhận của cơ quan có thẩm quyền và phải lập bằng văn bản cụ thể. Chi phí chuẩn bị phải phù hợp với quy định của Bộ Tài chính về tiền thu mặt đất, mặt nước để có được khoản chi hợp lý.

- Giá trị nhà xưởng và kết cấu hạ tầng sẵn có được sử dụng cho dự án và chi phí xây dựng - lắp đặt mới hoặc cải tạo nhà xưởng cũng như các kết cấu hạ tầng cần thiết cho dự án.

- Chi phí mua máy móc thiết bị, dụng cụ sản xuất, phương tiện vận tải.

- Chi phí chuyển giao công nghệ (trường hợp trả gộp một lần).

- Các chi phí khác.

Tính toán vốn lưu động. Vốn lưu động là số vốn cần thiết đảm bảo cho việc dự trữ các tài sản lưu động nhằm đáp ứng nhu cầu hoạt động của dự án. Cần lưu ý rằng, chỉ có vốn lưu động ban đầu (cho chu kỳ sản xuất đầu tiên của doanh nghiệp) mới được quyền tính vào vốn đầu tư. Vốn lưu động bao gồm các thành phần:

- Vốn sản xuất: Chi phí nguyên vật liệu, nhiên liệu, điện, nước, phụ tùng, bao bì, tiền lương...

- Vốn lưu thông: Sản phẩm dở dang, tồn kho, thành phẩm tồn kho, hàng hóa bán chịu, chi phí tiếp thị...

- Vốn bằng tiền: Tiền mặt và tiền gửi ngân hàng.

Tính toán vốn dự phòng. Vốn dự phòng thường được tính theo một tỉ lệ % trên tổng vốn cố định và vốn lưu động của dự án.

### **2.5.3. Xác định nguồn vốn và sự đảm bảo nguồn vốn tài trợ cho dự án**

Hiện nay, một dự án có thể sử dụng nhiều nguồn vốn khác nhau, cụ thể những nguồn vốn có thể tham gia vào các dự án là:

- Nguồn vốn tự có của doanh nghiệp (bao gồm cả vốn do các bên tham gia đóng góp).
- Nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước.
- Nguồn vốn tín dụng từ quỹ BVMT.
- Nguồn vốn vay hoặc liên doanh với đầu tư nước ngoài.
- Nguồn vốn huy động từ các tổ hợp...

Trên cơ sở các nguồn vốn đã được xác định, chủ đầu tư phải giải trình khả năng của huy động vốn nhằm tài trợ cho dự án.

Quỹ BVMT khi thẩm định cần kiểm tra các nguồn tài trợ cho dự án, bao gồm:

- Vốn tự có. Khi xác định, quỹ BVMT cần phân tích tình hình tài chính và tình hình sản xuất - kinh doanh của doanh nghiệp trong 2 năm gần nhất thông qua các báo cáo tài chính, thông tin từ cán bộ tín dụng chuyên quản đối với doanh nghiệp.

- Vốn từ ngân sách Nhà nước. Thực tế, nguồn vốn này chỉ áp dụng với một số doanh nghiệp nhà nước mà sản phẩm của doanh nghiệp thường mang tính chất chiến lược đối với nền kinh tế. Do vậy, đây là một nguồn vốn có tính an toàn cao. Để khẳng định được nguồn vốn này, cán bộ thẩm định phải dựa vào những văn bản cam kết việc cấp vốn của các cơ quan có thẩm quyền (như các cơ quan tài chính các cấp, ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố...) kèm theo hồ sơ dự án và đơn xin vay.

- Vốn vay từ các TCTD khác. Người thẩm định cũng cần phải xem xét khả năng cho vay từ các TCTD này thông qua các văn bản cam kết ban đầu về số lượng, tiến độ bỏ vốn vào dự án của các TCTD đó.

- Vốn doanh nghiệp vay trực tiếp từ nước ngoài. Nguồn vốn này thường xuất hiện đối với các dự án lớn hoặc chuyển giao công nghệ hoặc nhập thiết bị từ nước ngoài. Đối với nguồn vốn này phải xem xét việc chấp hành các quy định của Nhà nước về vay vốn nước ngoài đối với doanh nghiệp, xem xét các điều kiện vay vốn như lãi suất, thời hạn vay, phương thức chuyển giao vốn...

Sau khi đã kiểm tra tính hiện thực của các nguồn vốn, quỹ BVMT đánh giá nguồn vốn đảm bảo thông qua chỉ tiêu tỷ số nợ:

Số vay nợ

$$\text{Tỷ số nợ} = \frac{\text{Số vay nợ}}{\text{Tổng số vốn đầu tư của doanh nghiệp}}$$

Các doanh nghiệp thường muốn có tỷ số nợ cao, ngược lại các nhà tài trợ như quỹ BVMT thường muốn tỷ số nợ thấp nhằm giảm bớt rủi ro.

#### 2.5.4. Thẩm định giá thành sản phẩm dự án

Giá thành sản phẩm là những chi phí cần thiết để sản xuất và tiêu thụ sản phẩm. Đây là chỉ tiêu chất lượng tổng hợp, phản ánh tình hình sản xuất - kinh doanh của dự án và cũng là chỉ tiêu gốc để tính toán các chỉ tiêu khác.

Thực tế cho thấy, một số dự án thất bại do tính toán giá thành sản phẩm không chính xác. Vì vậy, yêu cầu đặt ra là cần xác định chính xác giá thành sản phẩm dự án. Khi tính toán giá thành, người thẩm định cần kiểm tra tính hợp lý của các định mức như: Mức tiêu hao nguyên vật liệu; Đơn giá tiền lương; Mức khấu hao...

Mặt khác, cần xem xét phương pháp tính giá thành có phù hợp với qui trình sản xuất sản phẩm hay không?

Sau khi kiểm tra việc tính toán giá thành sản phẩm dự án, người thẩm định cần so sánh với giá thành sản phẩm cùng loại của các cơ sở sản xuất trong và ngoài nước khác để đánh giá theo nguyên tắc chung là giá thành sản phẩm dự án cần thấp hơn hoặc có



thể ngang với giá thành sản cùng loại.

### **2.5.5. Thẩm định hiệu quả tài chính chủ yếu của dự án**

Lợi ích về mặt tài chính của dự án được thể hiện qua nhiều chỉ tiêu, trong đó những chỉ tiêu chủ yếu bao gồm: thời gian hoàn vốn, khả năng sinh lời, tỉ suất thu hồi nội bộ, điểm hòa vốn [11].

Việc tính toán các chỉ tiêu trên có thể được tiến hành theo phương pháp phân tích tài chính giản đơn hoặc phương pháp giá trị tương đương.

#### *Phương pháp phân tích tài chính giản đơn.*

Phương pháp phân tích tài chính giản đơn là phương pháp thông qua đánh giá các chỉ tiêu lợi nhuận ròng, tỷ suất lợi nhuận giản đơn, thời gian thu hồi vốn đầu tư, thời gian thu hồi vốn vay và điểm hòa vốn để thẩm định tính khả thi của một dự án đầu tư.

Ưu điểm nổi bật của phương pháp này là đơn giản, dễ tính. Tuy nhiên, hạn chế chủ yếu là độ chính xác không cao.

*Chỉ tiêu lợi nhuận ròng.* Yếu tố quyết định nhất ảnh hưởng trực tiếp đến việc lựa chọn các dự án đầu tư đó là lợi nhuận của dự án. Vì vậy, đây là chỉ tiêu được chủ đầu tư và các nhà tài trợ quan tâm.

Lợi nhuận ròng là tổng số lợi nhuận thu được trong thời gian hoạt động của dự án bằng cách lấy tổng doanh thu trừ đi tổng chi phí dự kiến (đã tính thuế thu nhập).

#### *Chỉ tiêu tỷ suất lợi nhuận giản đơn.*

Tỷ suất lợi nhuận giản đơn được xác định bằng tỷ số là tổng lợi nhuận ròng của một năm hoạt động tiêu biểu và mẫu số là tổng chi phí đầu tư của dự án. Chỉ tiêu này được xác định qua công thức:

$$ROI = \frac{W}{I} * 100$$

ROI: Tỉ suất sinh lời của vốn đầu tư hàng năm (%).

W: Thu nhập ròng hàng năm.



I: Tổng vốn đầu tư để thực hiện dự án.

Chỉ tiêu ROI cho biết một đồng vốn đầu tư của dự án thu được bao nhiêu đồng thu nhập ròng trong mỗi năm. Vì vậy dự án có ROI càng cao càng có sức hấp dẫn, ưu điểm nổi bật của chỉ tiêu này là dễ xác định và áp dụng.

Thông thường, chủ đầu tư có thể so sánh ROI với lãi suất tiền gửi ngân hàng để đánh giá. Nếu dự án có chỉ tiêu ROI nhỏ hơn lãi suất tiền gửi ngân hàng thì việc gửi tiền vào ngân hàng sẽ mang lại số lãi cao hơn lợi nhuận của dự án.

Những dự án đầu tư vào các lĩnh vực, ngành nghề khác nhau và diễn ra ở những nơi khác nhau sẽ có khả năng sinh lời của vốn đầu tư khác nhau. Do vậy, chủ đầu tư có thể so sánh chỉ tiêu này của dự án với những dự án đã thực hiện trong cùng ngành nghề hoặc vùng lãnh thổ để đánh giá.

*Chỉ tiêu thời gian thu hồi vốn đầu tư.* Thời gian hoàn vốn đầu tư là khoảng thời gian cần thiết để dự án hoàn lại tổng số vốn đầu tư đã bỏ ra từ các khoản thu hồi ròng hàng năm.

Tính thời gian hoàn vốn đầu tư từ thu nhập thuần và khấu hao cho phép thấy được đầy đủ khả năng thu hồi vốn, loại trừ sự thiên lệch trong dự tính lợi nhuận cao, trích khấu hao thấp nhằm đạt chỉ tiêu thời gian hoàn vốn ngắn.

Thời gian hoàn vốn giản đơn được tính trên cơ sở dòng tiền không chiết khấu. Thời gian hoàn vốn được tính theo cách trừ lùi dần hoặc theo thu hồi ròng bình quân năm. Cụ thể:

- Cách trừ lùi dần. Theo cách tính này, sẽ lấy tổng vốn đầu tư bỏ ra lần lượt trừ đi thu hồi của các năm thứ 1, thứ 2... Cứ thực hiện phép trừ lùi dần như vậy cho đến khi kết quả đạt được bằng 0.

$$C - (P - KH)_1 - (P - KH)_2 - \dots = 0$$

Trong đó:

C: Vốn đầu tư; P: Lợi nhuận; KH: Khấu hao

- Cách tính theo thu hồi ròng bình quân năm. Theo cách tính này, trước hết tính thu hồi ròng bình quân năm, trên cơ sở thu hồi ròng của các năm. Sau đó lấy tổng vốn đầu tư bỏ ra chia cho thu hồi ròng bình quân năm.

Công thức tính như sau:

$$T = \frac{C}{(P + KH)}$$

Trong đó:

T: Thời gian hoàn vốn; C: Vốn đầu tư; (P + KH): Thu hồi ròng bình năm.

Cách tính toán chỉ tiêu thời gian hoàn vốn giản đơn như trên có ưu điểm là đơn giản, dễ tính và nhanh chóng. Tuy nhiên, chỉ tiêu thời gian hoàn vốn giản đơn có một số hạn chế:

- Tuổi thọ của dự án không được xem xét trong dự án, trong khi đó nó là một yếu tố quan trọng quyết định sự lựa chọn dự án.
- Không tính đến trào lưu của tiền tệ của mỗi phương án.
- Ngoài ra không cho phép đánh giá được giá trị thật của đồng tiền thu được trong tương lai.

Khi tài trợ cho các dự án, quỹ BVMT sẽ tính toán thời gian thu hồi vốn vay theo công thức sau:

$$T_v = \frac{\text{Khấu hao tài sản cố định hình thành bằng vốn vay} + \text{Lợi nhuận dự án dùng để trả nợ}}{\text{Tài Nguyên khác dùng trả nợ}}$$

Quỹ BVMT cũng cần quan tâm đánh giá khả năng trả nợ của dự án thông qua tỷ lệ đảm bảo trả nợ. Công thức xác định như sau:

$$\text{Tỷ lệ đảm bảo trả nợ} = \frac{\text{Các nguồn tiền dùng trả nợ hàng năm}}{\text{Số nợ phải trả hàng năm (gốc + lãi)}}$$



THƯ VIỆN  
HUBT

TÀI NGUYÊN VỤ THAM KHẢO NỘI

Tỷ lệ này càng cao càng tốt và ngược lại. Tìm tỷ lệ trả nợ hàng năm để thấy được mức độ tin cậy của dự án. Từ đó xác định được mức độ thu nợ hợp lý. Đối với dự án vay vốn ngoại tệ cần đánh giá thêm phương án cân đối ngoại tệ để trả nợ.

#### *Chỉ tiêu điểm hòa vốn.*

Điểm hòa vốn là điểm mà tại đó doanh thu bằng chi phí bỏ ra. Điểm hòa vốn tính cho 1 năm và thường tính ở năm đơn vị hoạt tài sản xuất kinh doanh ổn định.

Phân tích điểm hòa vốn là sự phân tích mối quan hệ hữu cơ giữa chi phí bất biến, chi phí khả biến và lợi nhuận sẽ đạt được.

- Chi phí cố định hay còn gọi là định phí (fixed cost): là chi phí không thay đổi theo mức sản xuất sản lượng cao hay thấp của doanh nghiệp. Chi phí này bao gồm:

+ Chi phí quản lý xí nghiệp: hành chính phí, lương bổng của cán bộ nhân viên thuộc bộ phận gián tiếp và lương công nhân để duy trì số lượng tối thiểu.

+ Khấu hao tài sản cố định và chi phí lập xí nghiệp.

+ Chi phí bảo hiểm.

+ Chi phí bảo trì máy móc thiết bị, nhà xưởng.

+ Chi phí thuê mướn bất động sản.

+ Chi phí trả lãi ngân hàng (lãi nợ vay trung và dài hạn).

+ Các loại thuế cố định hàng năm...

Cần lưu ý rằng, định phí nếu thay đổi thì ở mức độ không đáng kể. Ví dụ như lãi vay phải trả có thể giảm dần qua các năm hoạt động.

- Chi phí biến đổi hay còn gọi là biến phí (variable cost): là chi phí thay đổi tùy thuộc vào mức độ hoạt động của xí nghiệp. Nếu sản xuất nhiều thì biến phí nhiều và ngược lại. Chi phí này bao gồm:

- + Giá trị tiêu hao nguyên vật liệu chính và phụ.
- + Chi phí nhiên liệu và năng lượng khác.
- + Chi phí sử dụng máy móc thiết bị.
- + Phụ tùng thay thế, vật rẻ tiền mau hỏng.
- + Bao bì đóng gói.
- + Lãi suất vay ngắn hạn.
- + Lương công nhân trực tiếp.
- + Phí vận chuyển, bốc dỡ.
- + Phí hao hụt...

Mục đích phân tích điểm hòa vốn là để hoạch định lợi nhuận thu được trên cơ sở thiết lập mối quan hệ giữa chi phí và thu nhập.

Ngoài ra, qua phân tích xác định điểm trên đồ thị mà tại đó thu nhập bù đắp được chi phí sẽ cho thấy vùng lãi và vùng lỗ. Để đảm bảo có lãi thì doanh thu phải luôn cao hơn chi phí. Điểm hòa vốn càng thấp thì dự án càng có hiệu quả và tính rủi ro càng thấp. Các dự án đầu tư có điểm hòa vốn đạt càng thấp càng tốt. Khi dùng điểm hòa vốn để phân tích, thẩm định dự án đầu tư, người ta xác định 3 loại điểm hòa vốn: điểm hòa vốn lý thuyết, điểm hòa vốn tiền tệ và điểm hòa vốn trả nợ.

*Điểm hòa vốn lý thuyết:*

Điểm hòa vốn lý thuyết là điểm mà tại đó doanh thu ngang bằng với chi phí sản xuất (tại điểm này doanh nghiệp chưa có lãi, nhưng cũng không bị lỗ).

$$De_1 = \frac{Đ}{D - B}$$

Trong đó:

De<sub>1</sub>: Hệ số điểm hòa vốn lý thuyết

Đ: Tổng định phí

D: Tổng doanh thu



THƯ VIỆN  
HUBT

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI

B: Tổng biến phí

- Sản lượng tiêu thụ ở điểm hòa vốn:

$$Q_0 = \frac{Đ}{p - b}$$

Trong đó:

Q<sub>0</sub>: Sản lượng tiêu thụ ở điểm hòa vốn.

Đ: Tổng định phí.

p: Giá bán một đơn vị sản phẩm.

b: Biến phí của một đơn vị sản phẩm.

Chi phí sản xuất ở điểm hòa vốn được xác định bằng tổng định phí (Đ) và tổng biến phí (B = b x Q<sub>0</sub>).

- Doanh thu ở điểm hòa vốn:

$$D_0 = \frac{Đ}{1 - \frac{B}{D}}$$

Trong đó:

D<sub>0</sub>: Doanh thu ở điểm hòa vốn.

Đ: Tổng định phí.

B: Tổng biến phí.

D: Tổng doanh thu của dự án.

Doanh thu ở điểm hòa vốn còn được tính trên cơ sở sản lượng hòa vốn và giá bán theo công thức:  $D_0 = Q_0 \times p$

- Đánh giá mức độ hoạt động của dự án ở điểm hòa vốn thông qua năng lực hòa vốn. Năng lực hòa vốn được xác định trên cơ sở sản lượng hòa vốn và tổng sản lượng, hoặc doanh thu hòa vốn và tổng doanh thu. Công thức xác định cụ thể như sau:

$$\text{Năng lực hòa vốn của dự án} = \frac{\text{Sản lượng hòa vốn}}{\text{Tổng sản lượng}} \times 100$$

*Nghiệp vụ tín dụng của các quỹ bảo vệ môi trường ở Việt Nam*

$$\text{Năng lực hòa vốn của dự án} = \frac{\text{Doanh thu hòa vốn}}{\text{Tổng doanh thu}} \times 100$$

Năng lực hòa vốn của dự án nói chung không vượt quá 30% là tốt.

*Điểm hòa vốn tiền tệ (điểm hòa vốn hiện kim).*

Cách xác định điểm hòa vốn tiền tệ cũng giống như tính điểm hòa vốn lý thuyết nhưng để tính toán, người ta sử dụng đại lượng định phí trừ khấu hao tài sản cố định.

Xác định điểm hòa vốn tiền tệ cho phép dự trù khả năng của xí nghiệp có tiền để trả nợ vay.

Công thức xác định điểm hòa vốn tiền tệ như sau:

$$D_{tt} = \frac{D - KH}{D - B}$$

Trong đó:

$D_{tt}$ : Hệ số điểm hòa vốn tiền tệ.

D: Tổng định phí.

KH: Khấu hao tài sản cố định.

D: Tổng doanh thu.

B: Tổng giá bán.

Từ đó, nếu so sánh giữa điểm hòa vốn tiền tệ và điểm hòa vốn lý thuyết thì điểm hòa vốn tiền tệ thấp hơn.

*Điểm hòa vốn trả nợ.*

Điểm hòa vốn trả nợ tính tương tự như điểm hòa vốn tiền tệ nhưng định phí bằng định phí của điểm hòa vốn tiền tệ cộng với nợ gốc vay trung hạn và dài hạn phải trả trong năm và thuế thu nhập phải đóng (nợ gốc phải trả trong năm và thuế thu nhập được xem là cố định ở điểm hòa vốn).

Điểm hòa vốn trả nợ cho phép biết từ điểm này trở đi xí nghiệp có đủ tiền trả nợ vay và nộp thuế.



$$Đ_m = \frac{Đ - KH + Ng + T_{et}}{D - B}$$

Trong đó:

Đ<sub>m</sub>: Hệ số điểm hòa vốn trả nợ.

Đ: Tổng định phí.

KH: Khấu hao tài sản cố định.

Ng: Nợ gốc phải trả trong năm.

LN<sub>Đm</sub>: Lợi nhuận ở điểm hòa vốn trả nợ.

$$LN_{Đm} = \frac{Ng - KH}{100\% - t}$$

T<sub>et</sub>: Thuế thu nhập phải đóng.

T<sub>et</sub> = LN<sub>Đm</sub> x Thuế suất thu nhập quy định (t)

*Điểm hòa vốn với nhiều giá bán: dùng để dự trữ khả năng cạnh tranh về giá bán.*

Nhà đầu tư phải định ra nhiều giá bán cho một mặt hàng để tính doanh thu cho từng giá riêng biệt:

+ Định giá cao: trong điều kiện không có cạnh tranh.

+ Định giá trung bình.

+ Định giá thấp: trong điều kiện có cạnh tranh gay gắt.

Tương ứng với mỗi loại giá mức doanh thu dự trừ sẽ thay đổi và dẫn tới điểm hòa vốn sẽ thay đổi.

Đối với xí nghiệp liên doanh đầu tư có thể có nhiều phương án sản xuất những sản phẩm khác nhau. Trong trường hợp này người ta thường dự tính doanh thu và chi phí đối với từng loại sản phẩm và tính điểm hòa vốn riêng từng loại để làm cơ sở xác định nên phát triển sản phẩm nào có lợi nhất. Sản phẩm có lợi nhất là sản phẩm có hiệu số giữa doanh thu và chi phí cao nhất.

Nhược điểm của phương pháp phân tích điểm hòa vốn là điểm



hòa vốn chỉ nói lên được mối quan hệ giữa khối lượng tiêu thụ và lợi nhuận cần đạt được từ sản phẩm dự kiến tiêu thụ ở mức giá nhất định.

Tuy nhiên, sản phẩm của dự án có thể bán theo nhiều giá khác nhau vào những thời kỳ kinh doanh khác nhau dẫn tới doanh thu khác nhau và điểm hòa vốn cũng khác nhau, do đó việc phân tích hòa vốn rất phức tạp.

Ngoài ra, trong quá trình phát triển dự án khi phải tăng sản lượng thì cần đầu tư thêm vào vốn cố định để mua sắm mới thiết bị máy móc, công nghệ và vốn lưu động. Trong trường hợp đó, định phí và biến phí cũng thay đổi, dẫn tới sơ đồ biểu diễn điểm hòa vốn cũng thay đổi. Từ đây, phân tích điểm hòa vốn sẽ phức tạp và tính chính xác không cao.

### ***Phương pháp phân tích tài chính theo giá trị tương đương.***

Đặc điểm chủ yếu của phương pháp này là khi tính các chỉ tiêu có tính đến yếu tố giá trị theo thời gian của các khoản tiền phát sinh trong cả thời kì phân tích trên cơ sở lãi kép và giá trị kép. Phương pháp này còn được gọi là phương pháp có chiết khấu (hay phương pháp hiện giá).

Ưu điểm chủ yếu của phương pháp này là kết quả tính toán được chính xác. Tuy nhiên, việc tính toán khá phức tạp.

Mỗi dự án trong một khoảng thời gian nào đó thường có tiền nhận được hoặc tiền chi ra. Những món tiền nhận được và chi ra trong một khoảng thời gian được quy định nào đó tạo thành dòng tiền. Dòng tiền tệ dương thường biểu hiện tiền nhận vào và dòng tiền tệ âm biểu hiện tiền chi ra. ở một thời điểm nào đó, dòng tiền tệ thuần được biểu hiện bằng:

$$\text{Dòng tiền tệ thuần} = \text{Tiền thu vào} - \text{Tiền chi ra.}$$

Vì dòng tiền tệ thường xảy ra trong những khoảng thời gian biến đổi bên trong thời hạn phát sinh lãi suất, để đơn giản trong tính toán người ta giả thiết rằng mọi dòng tiền tệ đều phát sinh ở cuối

thời hạn sinh lãi. Điều này được gọi là quy ước vào cuối giai đoạn.

Biểu đồ dòng tiền tệ đơn giản chỉ là cách dùng sơ đồ để trình bày dòng tiền tệ theo một thang thời gian. Điểm thời gian 0 biểu diễn thời gian hiện tại, thời gian 1 biểu hiện thời gian cuối của thời đoạn 1. Mũi tên trở lên trên biểu hiện cho dòng tiền tệ dương, ngược lại trở xuống dưới biểu hiện cho dòng tiền tệ âm.

Dòng tiền của dự án được chia thành nhiều loại. Chúng ta tập trung nghiên cứu 2 loại là: Dòng tiền bất kì; Dòng tiền đều và liên tục.

Dòng tiền bất kì là dòng tiền có các khoản tiền lớn nhỏ bất kì, xuất hiện tại các thời điểm bất kì. Để tính giá trị hiện tại và giá trị tương lai của dòng tiền bất kì, ta phải tính cho từng khoản tiền một rồi cộng lại.

Phương pháp dùng hiện giá để đánh giá các phương án lựa chọn được dùng rất phổ biến, vì các chi trả hoặc thu nhận xảy ra trong tương lai đều được chuyển thành giá trị tương đương của dòng tiền ở thời điểm hiện tại. Điều này có nghĩa là mọi dòng tiền tệ trong tương lai liên quan đến các phương án lựa chọn đều được quy đổi về giá trị hiện tại, giúp nhận thấy thế lợi về mặt kinh tế của một dự án này so với một hoặc nhiều dự án khác.

### **Chỉ tiêu phân ánh hiệu quả tài chính.**

\* *Chỉ tiêu hiện giá thu nhập thuần - NPV (Net Present Value).*

- Khái niệm: Hiện giá thu nhập thuần của dự án (còn gọi là giá trị hiện tại ròng) là hiệu số giữa hiện giá lợi ích và hiện giá chi phí trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án, công thức xác định như sau:

$$NPV = \sum_{t=0}^n (B_t - C_t) \times (1 + r)^{-t}$$

Trong đó:

NPV: Hiện giá thu nhập thuần.

- $B_t$ : Lợi ích năm thứ  $t$  của dự án.  
 $C_t$ : Chi phí năm thứ  $t$  của dự án.  
 $n$ : Thời gian đầu tư vào hoạt động của dự án.  
 $t$ : Năm thứ  $t$ .

- Ý nghĩa: chỉ tiêu giá trị hiện tại ròng (NPV) cho biết quy mô hiện giá tiền lời của dự án sau khi đã hoàn đủ vốn. Nó là chỉ tiêu hiệu quả tuyệt đối tính đầy đủ đến giá trị theo thời gian của đồng tiền, tính đầy đủ mọi khoản thu và chi trong cả đời dự án.

Với mục đích chủ yếu của đầu tư là kiếm lời, nên hiện nay các nhà đầu tư thường sử dụng chỉ tiêu này trong đánh giá và lựa chọn dự án. Khi đánh giá dự án, những dự án có chỉ tiêu  $NPV > 0$  là những dự án đạt về mặt hiệu quả tài chính. Khi lựa chọn dự án thì dự án có chỉ tiêu NPV lớn hơn sẽ có lợi nhất và được lựa chọn.

Tuy nhiên, chỉ tiêu này còn có một số hạn chế như: phụ thuộc vào lãi suất chiết khấu, lãi suất chiết khấu càng nhỏ thì NPV sẽ càng lớn và ngược lại; khi tính NPV đòi hỏi phải dự báo độc lập dòng tiền của dự án đầu tư cho tất cả các năm; là chỉ tiêu tuyệt đối, nên NPV mới chỉ dừng ở mức xác định lãi lỗ của dự án mà chưa cho biết tỷ lệ lãi đó trên vốn đầu tư.

\* *Chỉ tiêu suất thu hồi nội bộ - IRR (Internal Rate of Return).*

- Khái niệm: Suất thu hồi nội bộ còn được gọi là tỉ suất nội hoàn, tỉ suất doanh lợi nội bộ... là lãi suất chiết khấu làm cho giá trị hiện tại ròng bằng 0 ( $NPV = 0$ ).

- Cách xác định: Qua khái niệm trên chúng ta thấy, thực chất của việc xác định suất thu hồi nội bộ là giải phương trình  $NPV = 0$ . Đây là phương trình bậc cao, ta có thể giải bằng các phương pháp như vẽ đồ thị, nội suy.

Phương pháp vẽ đồ thị tốn khá nhiều công sức vì đồ thị là đường cong, nên thực tế ít áp dụng.

Phương pháp nội suy có thể tóm tắt như sau:

+ Bước 1, chọn  $r$  với giá trị là  $i_1$  và  $i_2$  làm cơ sở để tính 2 giá trị tương ứng là  $NPV_1$  (với lãi suất chiết khấu  $i_1$ ) và  $NPV_2$  (với lãi suất chiết khấu  $i_2$ ), sao cho 1 trong 2 giá trị  $NPV_1$  hoặc  $NPV_2$  dương, còn giá trị kia âm.

Chú ý, khi chọn lãi suất chiết khấu  $i_1$ , tính được kết quả  $NPV > 0$ , cần tăng lãi suất để tính được  $NPV < 0$  (tức lãi suất lựa chọn  $i_1 < i_2$ ). Khi chọn lãi suất chiết khấu  $i_1$ , tính được kết quả  $NPV < 0$ , cần giảm lãi suất để tính được  $NPV > 0$  (tức lãi suất lựa chọn  $i_1 > i_2$ ).

+ Bước 2, trên cơ sở  $r_1, r_2$  đã chọn và các giá trị tương ứng tính được ( $NPV_1, NPV_2$ ) sẽ lập công thức tính suất thu hồi nội bộ như sau:

$$IRR = r_1 + \frac{NPV_1(r_2 - r_1)}{NPV_1 + |NPV_2|}$$

Trong đó:

IRR: Suất thu nội bộ.

$r_1, r_2$ : Lãi suất chiết khấu lựa chọn.

$NPV_1, NPV_2$ : Hiện giá thu nhập thuần của dự án ứng với  $r_1, r_2$

Việc xác định IRR theo phương pháp nội suy tất yếu có sự sai số. Để giảm bớt sự sai số cần phải chọn  $r_1$  và  $r_2$  thỏa mãn các điều kiện trên và chênh lệch giữa  $r_1$  và  $r_2$  không quá 5%.

- Ý nghĩa: Suất thu hồi nội bộ được mô tả như tỷ lệ tăng trưởng của dự án đầu tư, biểu thị tỷ lệ sinh lời lớn nhất mà tự bản thân dự án có thể đạt được. Có thể nói đây là chỉ tiêu quan trọng nhất trong đánh giá lựa chọn dự án, nhất là dự án có sử dụng vốn vay.

Chỉ tiêu suất thu hồi nội bộ cho biết lãi suất lớn nhất mà dự án có thể chịu đựng được. Nếu IRR nhỏ hơn lãi suất vay thì dự án không có khả năng trả nợ. Ngược lại, nếu IRR lớn hơn lãi suất vay

thì dự án có khả năng trả được nợ và có lãi. Khi sử dụng chỉ tiêu này để lựa chọn dự án thì dự án có IRR lớn hơn sẽ được lựa chọn.

*\* Chỉ tiêu thời gian hoàn vốn có chiết khấu.*

Chỉ tiêu thời gian hoàn vốn đã được đề cập ở phần trên. Trong mục này chỉ đề cập đến cách tính toán chỉ tiêu này.

Về cơ bản, trình tự tính toán giống như phần trên. Điểm khác biệt chủ yếu là sử dụng lãi suất chiết khấu để tính giá trị tương đương của vốn đầu tư và thu hồi ròng (lợi nhuận và khấu hao) theo thời điểm hiện tại, tức là chuyển vốn đầu tư và thu hồi ròng của các năm về hiện tại (thời điểm 0).

*\* Phân tích độ nhạy.*

Hiệu quả dự án phụ thuộc vào nhiều yếu tố được dự báo trong khi lập dự án. Đã là dự báo thì có thể bị sai lệch, nhất là giá cả dự kiến trong tương lai xa.

Việc phân tích độ nhạy nhằm kiểm tra mức độ nhạy cảm của kết quả dự án đối với sự biến động của từng yếu tố, xác định mức độ quan trọng của các yếu tố và chiều hướng tác động của các yếu tố đó đến kết quả dự án.

Phân tích độ nhạy cho phép tìm đến được những dự án an toàn hơn cho những kết quả đã dự tính. Những dự án được coi là an toàn là những dự án ít bị ảnh hưởng của nhân tố đầu vào, tức là những nhân tố đầu vào bất định, nhưng kết quả của dự án vẫn nằm trong khung có thể chấp nhận được.

Trên thực tế đánh giá độ nhạy là xác định lại các chỉ tiêu đánh giá dự án, điều đó đòi hỏi nhiều công sức, vì vậy thường kiểm tra lại một vài chỉ tiêu chủ yếu như NPV, IRR... trong các tình huống thích hợp, chẳng hạn do lạm phát, thay đổi giá cả...

## **2.6. Thẩm định về phương diện lợi ích kinh tế- xã hội**

Nội dung chủ yếu nghiên cứu về kinh tế- xã hội bao gồm:

- Xác định doanh lợi xã hội của dự án là tổng lợi ích vật chất

mà xã hội dự kiến thu được khi cho phép dự án đầu tư thực hiện, bao gồm:

- + Hiệu quả kinh tế của vốn đầu tư.
- + Thu lợi bằng ngoại tệ.
- + Mức độ thu hút lao động của dự án.
- + Đóng góp của dự án vào Ngân sách Nhà nước.
- Xác định các lợi ích kinh tế - xã hội khác của dự án.
- + Thúc đẩy phát triển kinh tế ngành và liên ngành.
- + Thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương.

## **2.7. Thẩm định phương diện rủi ro của dự án**

Dự án đầu tư sẽ được triển khai trong tương lai, vì vậy, việc nghiên cứu và dự báo những thách thức có thể gây khó khăn, tổn hại vật chất của dự án sẽ giúp quỹ BVMT và bản thân chủ đầu tư có các phương án ứng phó thích hợp.

Rủi ro trong quá trình triển khai dự án xuất phát từ những biến động của môi trường kinh tế- xã hội (địa phương, trong và ngoài nước) và môi trường nội tại của doanh nghiệp (chủ đầu tư).

Nguy cơ rủi ro đối với dự án có thể phát sinh ở tất cả các khâu trong quá trình chủ đầu tư thực hiện dự án, vì vậy, phân tích rủi ro của dự án được thực hiện trong các nội dung thẩm định dự án:

- Đánh giá rủi ro về phương diện thị trường các yếu tố đầu vào phục vụ dự án: Nguy cơ biến động giá, sự phụ thuộc nhà cung cấp yếu tố đầu vào, mức độ hạn chế của các nguyên- nhiên liệu thay thế...

- Phân tích rủi ro về thị trường tiêu thụ các sản phẩm của dự án: những nhân tố làm biến động giá theo chiều hướng bất lợi, sự xuất hiện các sản phẩm thay thế, mức độ phụ thuộc vào khách hàng tiêu thụ (độc quyền mua)...

- Phân tích rủi ro về giải pháp kỹ thuật: Thay đổi các tiêu

chuẩn làm cho các giải pháp không phù hợp, giải pháp kỹ thuật-công nghệ không tương thích với điều kiện tự nhiên của Việt Nam hoặc của các địa phương...

- Phân tích rủi ro về phương diện tài chính: Nguồn lực tài chính không được đảm bảo (quy mô và thời điểm), chi phí tăng cao ngoài tầm kiểm soát, dòng tiền biến động không như dự kiến ảnh hưởng đến khả năng trả nợ...

- Phân tích rủi ro về phương diện quản trị và vận hành dự án: Kinh nghiệm và khả năng ứng phó của các nhà quản trị, mức độ phụ thuộc quá cao vào một số cán bộ kỹ thuật, mô hình quản lý-điều hành không thích hợp...

Báo cáo đánh giá rủi ro cần được gắn với những giải pháp phòng ngừa thích hợp trên cơ sở dự kiến mức độ ưu tiên về từng loại rủi ro.



## PHỤ LỤC 3- XẾP HẠNG TÍN NHIỆM KHÁCH HÀNG

### 1. Giới thiệu

Hệ thống xếp hạng/ tính điểm tín dụng là một phương pháp lượng hoá mức độ rủi ro tín dụng của khách hàng thông qua quá trình đánh giá bằng thang điểm. Các chỉ tiêu và thang điểm được áp dụng khác nhau đối với các loại khách hàng khác nhau. Riêng với Quỹ BVMT, *tiêu chí xếp hạng bao gồm cả các chỉ tiêu về tác động, hiệu quả bảo vệ môi trường* [3], [11].

Nguyên tắc chấm điểm tín dụng:

- Đối với mỗi chỉ tiêu, điểm ban đầu của khách hàng là điểm ứng với mức chỉ tiêu gần nhất với mức mà thực tế khách hàng đạt được.

- Nếu mức chỉ tiêu đạt được của khách hàng nằm ở giữa 2 mức chỉ tiêu chuẩn, điểm ban đầu của khách hàng là mức điểm cao hơn.

- Điểm dùng để tổng hợp xếp hạng là tích số giữa điểm ban đầu và trọng số.

2. Tiêu chuẩn và tiêu chí xếp hạng tín dụng (*áp dụng với doanh nghiệp*)

#### 2.1. Các tiêu chuẩn

*Các chỉ tiêu liên quan đến lĩnh vực bảo vệ môi trường:*

- Tiêu chí 1: Tính cấp thiết và hiệu quả bảo vệ môi trường.
- Tiêu chí 2: Quy mô và đặc thù về bảo vệ môi trường.
- Tiêu chí 3: Tính kinh tế và khả năng trả nợ gắn với mức tài trợ và ưu đãi về lãi suất vay từ Quỹ BVMT.
- Tiêu chí 4: Tính nhân rộng (vùng, ngành, thành phần kinh tế), bền vững trong bảo vệ môi trường.
- Tiêu chí 5: Đặc tính kỹ thuật về các giải pháp bảo vệ môi



trường phù hợp với quy định của Nhà nước đối với từng lĩnh vực.

- Tiêu chí 6: Ưu thế áp dụng công nghệ tiên tiến phù hợp theo định hướng bảo vệ môi trường, ưu tiên đặc biệt là công nghệ trong nước.

- Tiêu chí 7: Phục vụ trực tiếp các chính sách của Nhà nước về bảo vệ môi trường ở phạm vi quốc gia, vùng kinh tế, ngành kinh tế trong từng thời kỳ.

**Các chỉ tiêu tài chính** chủ yếu bên cạnh bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ:

- Chỉ tiêu thanh khoản:

1. Khả năng thanh toán ngắn hạn

2. Khả năng thanh toán nhanh

3. Khả năng thanh toán tức thời

- Chỉ tiêu hoạt động:

4. Vòng quay vốn lưu động

5. Vòng quay hàng tồn kho

6. Vòng quay các khoản phải thu

7. Hiệu suất sử dụng tài sản cố định

- Chỉ tiêu cân nợ

8. Tổng nợ phải trả/ Tổng tài sản

9. Nợ dài hạn/Vốn chủ sở hữu

- Chỉ tiêu thu nhập

10. Lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần

11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu

thuần

12. Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân

13. Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân

14. EBIT/Chi phí lãi vay



THƯ VIỆN  
HUBT

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ

**Các chỉ tiêu phi tài chính** chủ yếu bao gồm:

- Trình độ Quản lý và điều hành doanh nghiệp:

1. Lý lịch tư pháp của người đứng đầu doanh nghiệp
2. Số năm hoạt động của doanh nghiệp trong ngành
3. Kinh nghiệm quản lý của người trực tiếp điều hành doanh nghiệp (lấy chức danh từ phó phòng hoặc tương đương trở lên)
4. Trình độ học vấn của người trực tiếp điều hành doanh nghiệp
5. Năng lực điều hành của người trực tiếp quản lý doanh nghiệp
6. Tính năng động và độ nhạy bén của Ban lãnh đạo doanh nghiệp với sự thay đổi của thị trường
7. Chính sách đãi ngộ người lao động
8. Mức độ ổn định về địa điểm kinh doanh của doanh nghiệp

- Quan hệ với các Quỹ BVMT:

9. Số lần cơ cấu lại nợ và chuyển nợ quá hạn trong 12 tháng vừa qua
10. Tỷ trọng nợ (nợ gốc) cơ cấu lại trên tổng dư nợ (gốc) tại thời điểm đánh giá
11. Tình hình nợ quá hạn của dư nợ hiện tại
12. Tỷ trọng nợ quá hạn thực tế / tổng dư nợ tại thời điểm đánh giá
13. Thiện chí trả nợ của khách hàng theo đánh giá của CBTD
14. Tình hình cung cấp thông tin của khách hàng theo yêu cầu
15. Thời gian quan hệ tín dụng với Quỹ BVMT



**THƯ VIỆN  
HUBT**

LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ

16. Số lượng Ngân hàng mà doanh nghiệp có quan hệ tín dụng
  17. Tình trạng nợ tại các ngân hàng khác trong 12 tháng qua
  18. Định hướng quan hệ tín dụng với khách hàng
- Đánh giá ngành và các yếu tố ảnh hưởng
19. Sự phụ thuộc vào một số ít nhà cung cấp yếu tố đầu vào
  20. Sự phụ thuộc vào một số khách hàng (thị trường đầu ra)
  21. Triển vọng phát triển của ngành
  22. Tốc độ tăng trưởng doanh thu bình quân năm của doanh nghiệp trong 3 năm
  23. Mạng lưới thu mua sản phẩm
  24. Mạng lưới phân phối và tiêu thụ sản phẩm
- Đánh giá tình hình kinh doanh
25. Tỷ trọng số tiền trả chậm trên 90 ngày so với tổng phải thu thuần trong 12 tháng gần nhất
  26. Đánh giá của CBTD về điều kiện máy móc, công cụ, thiết bị phục vụ cho hoạt động kinh doanh (tài sản cố định, cơ sở vật chất)
  27. Uy tín của doanh nghiệp trên thị trường
  28. Ảnh hưởng của biến động nhân sự nội bộ đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong 2 năm gần đây
  29. Lợi thế so sánh
  30. Phương thức tiếp cận thị trường
  31. Biên độ biến động giá sản phẩm trên thị trường so với biến động đầu vào trong 12 tháng vừa qua

32. Khả năng sản phẩm của phương án kinh doanh bị  
đào thải bởi các sản phẩm khác

## 2.2. Các kết quả xếp hạng

Căn cứ trên kết quả chấm điểm đối với từng doanh nghiệp,  
các hạng được xác định theo tổng điểm đạt được như sau:

<u>Loại</u>	<u>Tổng điểm</u>	<u>Mức độ rủi ro</u>
AAA (Tối ưu)	92,4 - 100	Tiềm lực mạnh, năng lực quản trị tốt, hoạt động hiệu quả, triển vọng phát triển, thiện trí tốt. Rủi ro ở mức thấp nhất.
AA (Rất tốt)	84,8 - 92,3	Hoạt động hiệu quả, triển vọng tốt, thiện trí tốt Rủi ro ở mức thấp.
A (Tốt)	77,2 - 84,7	Hoạt động hiệu quả, tài chính tương đối tốt, khả năng trả nợ bảo đảm, có thiện trí. Rủi ro ở mức thấp.
BBB (Khá)	69,6 - 77,1	Hoạt động hiệu quả, có triển vọng phát triển; song có một số hạn chế về tài chính, quản lý. Rủi ro ở mức trung bình.
BB (Trung bình khá)	62,0 - 69,5	Hoạt động hiệu quả nhưng thấp, tiềm lực tài chính và năng lực quản lý ở mức trung bình, triển vọng ngành ổn định. Rủi ro ở mức trung bình. Các khách hàng này có thể tồn tại tốt trong điều kiện chu kỳ kinh doanh bình thường; nhưng có thể gặp khó khăn khi các điều kiện kinh tế trở nên khó khăn và kéo dài.

<u>Loại</u>	<u>Tổng điểm</u>	<u>Mức độ rủi ro</u>
B (Trung bình)	54,4 – 61,9	<p>Hiệu quả không cao và dễ bị biến động, khả năng kiểm soát hạn chế.</p> <p>Rủi ro.</p> <p>Bất kỳ một sự suy thoái kinh tế nhỏ nào cũng có thể tác động rất lớn đến loại doanh nghiệp này. Nói chung, các khoản tín dụng đối với các khách hàng này chưa có nguy cơ mất vốn ngay, nhưng sẽ khó khăn nếu tình hình hoạt động kinh doanh không được cải thiện.</p>
CCC (Dưới Trung bình)	46,8 – 54,3	<p>Hoạt động hiệu quả thấp, năng lực tài chính không bảo đảm, trình độ quản lý kém, có thể đã có nợ quá hạn.</p> <p>Rủi ro.</p> <p>Khả năng trả nợ của khách hàng yếu kém và nếu không khắc phục được kịp thời thì ngân hàng có nguy cơ mất vốn.</p>
CC (Yếu)	39,2 – 46,7	<p>Hoạt động hiệu quả thấp, tài chính không bảo đảm, trình độ quản lý kém, khả năng trả nợ kém (có nợ quá hạn).</p> <p>Rủi ro cao.</p> <p>Khả năng trả nợ của khách hàng yếu kém và nếu không khắc phục được kịp thời thì ngân hàng sẽ mất vốn.</p>
C (Kém)	31,6 – 39,1	<p>Bị thua lỗ và ít có khả năng phục hồi, tài chính kém, khả năng trả nợ không bảo đảm (có nợ quá hạn), quản lý rất yếu kém.</p>

<b><u>Loại</u></b>	<b><u>Tổng điểm</u></b>	<b><u>Mức độ rủi ro</u></b>
		Rủi ro rất cao. Có nhiều khả năng ngân hàng sẽ không thu hồi được vốn cho vay.
D (Rất kém)	<31,6	Thua lỗ nhiều năm, tài chính không lành mạnh, có nợ quá hạn (thậm chí nợ khó đòi), bộ máy quản lý yếu kém. Đặc biệt rủi ro. Có nhiều khả năng ngân hàng sẽ không thu hồi được vốn cho vay.

### 2.3. Sử dụng kết quả xếp hạng

Kết quả xếp hạng có thể được sử dụng cho quá trình thẩm định tín dụng, xem xét cho vay, bảo lãnh hoặc giám sát sau cho vay, bảo lãnh, cụ thể như sau:

<b>Loại</b>	<b>Xem xét cho vay, bảo lãnh</b>	<b>Giám sát sau</b>
AAA	Ưu tiên đáp ứng tối đa nhu cầu tín dụng với mức ưu đãi về lãi suất, phí, thời hạn và biện pháp bảo đảm tiền vay (có thể cho vay tín chấp)	Kiểm tra định kỳ nhằm cập nhật thông tin và tăng cường mối quan hệ với khách hàng.
AA	Ưu tiên đáp ứng nhu cầu tín dụng với mức ưu đãi về lãi suất, phí, thời hạn và biện pháp bảo đảm tiền vay (có thể cho vay tín chấp)	Kiểm tra định kỳ nhằm cập nhật thông tin và tăng cường mối quan hệ với khách hàng.
A	Ưu tiên đáp ứng nhu cầu tín dụng, đặc biệt là các khoản tín dụng từ trung hạn trở xuống.	Kiểm tra khách hàng định kỳ để cập nhật thông tin.

Loại	Xem xét cho vay, bảo lãnh	Giám sát sau
	Không yêu cầu cao về biện pháp bảo đảm tiền vay (có thể cho vay tín chấp)	
BBB	Có thể mở rộng tín dụng; không hoặc hạn chế áp dụng các điều kiện ưu đãi. Đánh giá kỹ về chu kỳ kinh tế và tính hiệu quả khi cho vay dài hạn.	Kiểm tra khách hàng định kỳ để cập nhật thông tin
BB	Hạn chế mở rộng tín dụng; chỉ tập trung vào các khoản tín dụng ngắn hạn với các biện pháp bảo đảm tiền vay hiệu quả. Việc cho vay mới hay các khoản cho vay dài hạn chỉ thực hiện với các đánh giá kỹ về chu kỳ kinh tế và tính hiệu quả, khả năng trả nợ của phương án vay vốn.	Chú trọng kiểm tra việc sử dụng vốn vay, tình hình tài sản bảo đảm.
B	Hạn chế mở rộng tín dụng và tập trung thu hồi vốn cho vay. Các khoản cho vay mới chỉ được thực hiện trong các trường hợp đặc biệt với việc đánh giá kỹ càng khả năng phục hồi của khách hàng và các phương án bảo đảm tiền vay.	Tăng cường kiểm tra khách hàng để thu nợ và giám sát hoạt động.
CCC	Hạn chế tối đa mở rộng tín dụng; Các biện pháp giãn nợ, gia hạn nợ chỉ thực hiện nếu có phương án khắc phục khả thi.	Tăng cường kiểm tra khách hàng. Tìm cách bổ sung tài sản bảo đảm.

Loại	Xem xét cho vay, bảo lãnh	Giám sát sau
CC	Không mở rộng tín dụng; Tìm mọi biện pháp thu hồi nợ, kể cả việc gia hạn nợ chỉ thực hiện nếu có phương án khắc phục khả thi.	Tăng cường kiểm tra khách hàng.
C	Không mở rộng tín dụng; Tìm mọi biện pháp để thu hồi nợ, kể cả việc xử lý sớm tài sản bảo đảm.	Xem xét các phương án xử lý khác nhau.
D	Không mở rộng tín dụng; Tìm mọi biện pháp để thu hồi nợ kể cả việc xử lý sớm tài sản bảo đảm.	Xem xét các phương án xử lý khác nhau.

### 3. Nội dung quy trình

#### 3.1. Thu thập thông tin

- Hồ sơ do khách hàng cung cấp.
- Phỏng vấn trực tiếp khách hàng
- Đi thăm thực địa khách hàng

- Báo chí và các phương tiện thông tin đại chúng khác

- Báo cáo nghiên cứu thị trường của các tổ chức chuyên nghiệp.

- Trung tâm thông tin tín dụng CIC.

- Các nguồn khác...

#### 3.2. Thực hiện chấm điểm

- Xác định ngành nghề/lĩnh vực: Việc phân loại doanh nghiệp theo lĩnh vực/ ngành dựa vào hoạt động sản xuất kinh doanh chính của doanh nghiệp đó. Hoạt động sản xuất kinh doanh chính là hoạt động đem lại từ 40% doanh thu trở lên.

- Chấm điểm quy mô: Chấm điểm quy mô doanh nghiệp là



để xác định loại doanh nghiệp: lớn, trung bình, hay nhỏ. Sau đó kết hợp với lĩnh vực/ngành nghề đã xác định, tiến hành chấm điểm tài chính và các tiêu chí khác.

Quy mô được xác định trên cơ sở cho điểm độc lập 4 tiêu chí: Vốn kinh doanh, lao động, doanh thu thuần và giá trị nộp ngân sách.

Sử dụng bảng minh họa để chấm điểm.

- Chấm điểm tài chính và các chỉ tiêu phi tài chính: Trên cơ sở xác định quy mô và ngành nghề/ lĩnh vực của doanh nghiệp, cán bộ tín dụng sử dụng bảng tiêu chuẩn để chấm điểm tài chính và để chấm điểm các chỉ tiêu phi tài chính.

- Tổng hợp điểm và phân loại: Điểm tổng hợp dùng để phân loại doanh nghiệp là tổng số điểm tài chính và các yếu tố khác.



## **PHỤ LỤC 4- KỸ NĂNG PHÒNG VẤN TÍN DỤNG (DÀNH CHO CÁN BỘ TÍN DỤNG CỦA QUỸ BVMT)**

### **1. Lập kế hoạch phỏng vấn**

- Xác định mục tiêu phỏng vấn (gắn liền với yêu cầu thẩm định khách hàng trước khi cho vay hoặc yêu cầu giám sát khách hàng trước và sau khi giải ngân).

- Chuẩn bị bản liệt kê các mục cần thực hiện trong quá trình phỏng vấn thành 3 phần:

- Cần phải làm gì trước khi phỏng vấn.
- Cần phải làm gì trong khi phỏng vấn: Mở đầu, Nội dung chính, Kết thúc.
- Cần phải làm gì sau khi phỏng vấn.

- Liệt kê các thông tin cần xác minh thêm thông qua phỏng vấn: thông tin này được lấy từ Báo cáo thẩm định khách hàng lần 1, Kế hoạch giám sát trước giải ngân (thanh toán hoặc tạm ứng), Kế hoạch giám sát sau giải ngân.

- Những điều cần chuẩn bị trong kế hoạch phỏng vấn:

- Lên kế hoạch bắt đầu phỏng vấn.
  - Sử dụng cấu trúc phỏng vấn thích hợp.
  - Lập những câu hỏi chủ chốt dựa trên những thông tin có được.
  - Lập trước những câu hỏi dẫn dắt có thể được sử dụng.
  - Đặt câu hỏi ngắn gọn và rõ ràng.
  - Dành chỗ trống trong bản kế hoạch phỏng vấn để ghi chú.
  - Chú ý tạo cơ hội cho khách hàng đặt câu hỏi với bạn.
- Dự kiến thời gian, địa điểm, đối tượng phỏng vấn (cùng nội

dung gắn với mỗi đối tượng) và kịch bản phỏng vấn (câu hỏi, lắng nghe, ngôn ngữ cơ thể...). Cán bộ phỏng vấn có thể sử dụng mẫu như sau:

TT	Chủ đề phỏng vấn	Câu hỏi dành cho mỗi đối tượng			Ghi chú
		Lãnh đạo	Cán bộ...	Cán bộ...	
1	Chủ đề 1	Câu hỏi 1	Câu hỏi 1	Câu hỏi 1	
		Câu hỏi 2...	Câu hỏi 2...	Câu hỏi 2...	
2	Chủ đề ....				

Nguồn: Minh họa của tác giả.

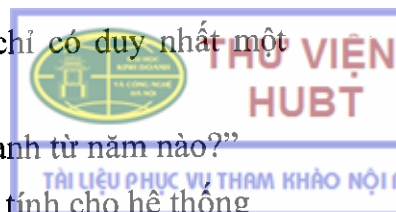
## 2. Kỹ thuật sử dụng trong quá trình phỏng vấn

### 2.1. Kỹ năng đặt câu hỏi

Câu hỏi là một phần không thể thiếu trong quá trình phỏng vấn nhưng đặt được những câu hỏi đúng mục đích là điều phải rèn luyện mới có được.

Các dạng câu hỏi có thể sử dụng:

- Câu hỏi Đóng là dạng câu hỏi mà chỉ có duy nhất một câu trả lời phù hợp. Ví dụ:
  - “Công ty ông bắt đầu kinh doanh từ năm nào?”
  - “Công ty ông có sử dụng máy tính cho hệ thống kế toán hay không?”
  - “Có bao nhiêu nhân viên nữ trong công ty ông?”
- Câu hỏi Mở là dạng câu hỏi có thể có rất nhiều câu trả lời phù hợp. Ví dụ:
  - "Theo ông trong 5 năm tới hình thức tiếp thị nào là phù hợp đối với công ty ông nhất?"
  - "Ông nghĩ thế nào về cảm giác của nhân viên



mình khi ông thông báo tăng thêm giờ làm?"

- "Trong 5 năm tới ông làm thế nào để tăng lợi nhuận ròng cho công ty?"
- Câu hỏi Thăm dò là một dạng câu hỏi Đóng thường được sử dụng khi bạn muốn có những thông tin chi tiết. Câu hỏi này được sử dụng *khi muốn tìm hiểu chi tiết sự việc hoặc khi người được phỏng vấn nói quá nhiều hoặc lảng tránh đưa ra các chi tiết chính xác*. Ví dụ:
  - "Doanh số bán hàng trong quý tư năm 2005 của công ty ông là bao nhiêu?"
  - "Công ty ông có bao nhiêu nhân viên chính thức?"
  - "Ông còn nợ bao nhiêu tiền mua xe tải?"
- Câu hỏi Đánh giá độ chính xác là dạng câu hỏi Đóng dùng để đo độ chính xác của thông tin được cung cấp. Câu hỏi này được sử dụng khi muốn: Đánh giá độ chính xác trong hành động hoặc sự việc; sau những nhận định mơ hồ như- 'tất cả', 'thông thường', 'thỉnh thoảng', 'thường xuyên'...; sau những từ ngữ so sánh không rõ ràng như - 'có tăng', 'có tiến bộ', 'nhiều hơn', 'ít hơn'...  
Ví dụ:
  - "Những sản phẩm nào ông sẽ hạn chế sản xuất?"
  - "Chính xác thì ông sẽ làm cách nào để phát triển công việc kinh doanh của mình?"
  - "Công ty ông bao lâu kiểm toán một lần?"
  - "Để công việc kinh doanh phát triển ông cần phải có thêm bao nhiêu tiền nữa?"
- Câu hỏi "Gợi ý" là dạng câu hỏi Mở. Các câu hỏi dạng này thường tạo điều kiện cho người được phỏng vấn lựa chọn những thông tin mà họ muốn trình bày. Dạng câu hỏi này được sử dụng khi: Khuyến khích đối tác trò

chuyện khi mới bắt đầu buổi phỏng vấn; tìm hiểu mục đích, thái độ hay mối quan tâm của người được phỏng vấn. Ví dụ:

- “Hãy kể cho tôi nghe về những ngày đầu mới thành lập công ty?”
  - “Ông nghĩ gì về những quy chế về sử dụng lao động mới được áp dụng ở công ty?”
  - “Ông cảm thấy thế nào khi đem thể chấp ngôi nhà của mình?”
- Câu hỏi Giả định là dạng câu hỏi Mở, yêu cầu người được phỏng vấn cung cấp thông tin về một trường hợp giả định mà nó có thể xảy ra trong tương lai. Câu hỏi này được sử dụng khi: Muốn biết liệu khách hàng đã có chuẩn bị cho các rủi ro có thể xảy ra hay chưa; Kiểm tra khả năng tư duy sáng tạo và hợp lôgic của khách hàng. Ví dụ:
- “Ông sẽ làm gì nếu nhà cung cấp chính cho công ty ông bị phá sản?”
  - “Theo ông việc giá nhiên liệu tăng 20% có ảnh hưởng thế nào đến hoạt động của công ty ông?”
- Câu hỏi Kiểm chứng là dạng câu hỏi Mở, yêu cầu khách hàng cung cấp các thông tin dự phòng. Câu hỏi này được sử dụng khi: Muốn kiểm tra xem liệu khách hàng đã có mục tiêu cụ thể hay chưa; Muốn kiểm tra những mục tiêu của khách hàng. Ví dụ:
- “Bằng chứng nào cho thấy sự tiến bộ trong năng suất lao động của nhân viên?”
  - “Tôi được lợi gì khi ủng hộ kế hoạch của ông?”
  - “Theo ông những rủi ro nào có thể xảy ra trong kế hoạch này?”

- Câu hỏi Phản ánh được sử dụng trong quá trình “Chủ động lắng nghe” nhằm phản hồi lại cho khách hàng điều mà bạn nghĩ mình đã nghe được, để đảm bảo rằng bạn đã hiểu đúng ý của khách hàng, đảm bảo rằng khách hàng hiểu những ngụ ý trong các phát ngôn của họ. Ví dụ:
  - “Nếu tôi nghe không nhầm thì ông đang hy vọng sẽ tăng doanh số bán hàng lên 50% trong 2 năm tới?”
  - “Nói cách khác, ông có thể giảm bớt 2 nhân công trong bộ phận kế toán bằng cách sử dụng các chương trình kế toán máy?”
- Câu hỏi Định hướng là dạng câu hỏi được sử dụng khi người phỏng vấn muốn hướng câu trả lời theo ý họ. Tuy nhiên, cán bộ tín dụng cần **đặc biệt hạn chế áp dụng câu hỏi này**. Ví dụ:
  - “À vậy là công ty ông đã tăng trưởng đều đặn trong năm qua?”
  - “À vâng...”
  - “Tôi đoán chắc là ông mong nó sẽ tiếp tục tăng trưởng trong năm tới?”
  - “Vâng...”
  - “Điều đấy cũng có thể được hiểu là lợi nhuận cũng tăng theo...?”
  - “Vâng”
- Câu hỏi Gộp là chuỗi những câu hỏi mà người phỏng vấn đưa ra cùng lúc. Tuy nhiên, cán bộ tín dụng cần **đặc biệt hạn chế áp dụng câu hỏi này** Ví dụ: “Vậy ông có dự định mở rộng thị trường không? Nếu vậy liệu ông có thể giữ vững chất lượng dịch vụ cho các khách hàng hiện có hay không? Thêm vào đó, ông định sẽ thuê thêm bao nhiêu nhân viên kinh doanh nữa? Và ông có tin tưởng

vào năng lực quản lý công ty mới này không?"

Im lặng có thể được sử dụng như một công cụ đặt câu hỏi một cách hiệu quả. Vấn đề đặt ra đối với cán bộ tín dụng khi phỏng vấn là sẽ im lặng trong bao lâu? Thống kê cho thấy những thông tin có thể tham khảo:

Trong 5 giây : Dành thời gian cho khách hàng suy nghĩ câu trả lời.

Từ 5 đến 20 giây : Khích lệ khách hàng chia sẻ thông tin mà họ chưa thật sự sẵn lòng cung cấp

Từ 20 giây trở lên: Gây sức ép để buộc khách hàng thừa nhận những khó khăn của họ.

## **2.2. Kỹ năng lắng nghe**

Người phỏng vấn nên dành 70% quỹ thời gian để lắng nghe và chỉ dành 30% còn lại để nói. Nhưng không may là trong hầu hết các trường hợp, người phỏng vấn dành hết 70% thời gian để nói và chỉ dành 30% thời gian có vẻ là để nghe (*Chúng ta nghĩ nhanh gấp 4 đến 6 lần so với tốc độ nói của người khác chính vì vậy chúng ta rất dễ làm cho người khác cảm thấy 'chán ngấy'*).

Để chủ động lắng nghe, cán bộ tín dụng cần:

- Tập trung 100% vào người được phỏng vấn- sử dụng mọi giác quan để 'nghe':
  - Họ đang nói đến vấn đề gì
  - Cách họ nói như thế nào
  - Ngôn ngữ cử chỉ của họ nói lên điều gì
- Giữ ánh mắt thân thiện.
- Giữ tâm lý ổn định.
- Cố gắng 'phản chiếu' hình ảnh của người được phỏng vấn:
  - Cử chỉ, động tác của cơ thể



- Tốc độ nói
- Khích lệ khách hàng:
  - Sử dụng cử chỉ khích lệ.
  - Sử dụng những câu hỏi tạo động lực khuyến khích họ cung cấp thêm thông tin.
  - Đừng cố lấp khoảng trống lúc im lặng- hãy để khách hàng làm điều đó.
- Thường xuyên diễn giải lại những điều nghe được- sử dụng ‘câu hỏi phản hồi’.
- Làm rõ những điểm mấu chốt.
- Tóm tắt thông tin:
  - Ghi chú trong quá trình phỏng vấn là rất quan trọng, giúp bạn đánh dấu những thông tin mấu chốt của vấn đề.
  - Trong bản Kế hoạch Phỏng vấn, hãy dành chỗ để ghi chú bên cạnh các câu hỏi mấu chốt.
  - Duy trì ánh mắt thân thiện.
  - Chỉ ghi chú những điểm mấu chốt- bạn không phải là ‘cảnh sát’ đang ghi lại lời làm chứng!

### **2.3. Kỹ năng sử dụng ngôn ngữ cơ thể**

Trong giao tiếp nói chung và trong phỏng vấn, người nghe nhận được thông điệp từ các nguồn theo tỷ lệ như sau:

- 7% Ngôn từ
- 38% Trọ ngữ/ ngữ điệu
- 55% Nét mặt

Vì vậy, cán bộ tín dụng cần rèn luyện và sử dụng hiệu quả ngôn ngữ cơ thể:

- Ngữ điệu và âm lượng trong giọng nói phù hợp.



- Bước đi nhanh nhẹn.
- Ngẩng cao đầu, tránh cúi đầu- biểu lộ sự rụt rè, đây cũng không phải là ấn tượng tốt.
- Ngồi thẳng, tránh "so vai rụt cổ"- thể hiện sự uể oải, mệt mỏi.
- Dáng điệu nghiêm chỉnh.
- Tự tin bắt tay khách hàng.
- Giữ ánh mắt kiên định.
- Hướng lòng bàn tay và cánh tay ra phía trước, hai chân song song trên mặt đất.

### **3. Báo cáo kết quả phỏng vấn**

Nội dung báo cáo kết quả phỏng vấn cần bao gồm các thông tin sau:

- Đánh giá chung (cần so sánh/ bám sát mục tiêu phỏng vấn trong kế hoạch).

- Chỉ rõ nội dung trả lời các yêu cầu cần xác minh trong kế hoạch.

- Những thông tin mới có được từ phỏng vấn liên quan đến khoản vay.

- Khuyến nghị, đề xuất sau phỏng vấn đối với khoản vay.

- Các tài liệu kèm theo thu được từ quá trình phỏng vấn.

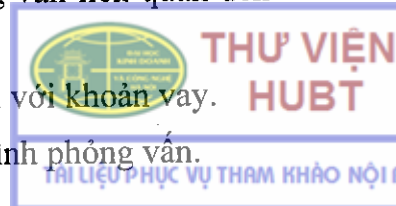
### **4. Một số lưu ý trong quá trình phỏng vấn**

#### **4.1. Trong quá trình đặt câu hỏi nên tránh:**

Nói quá nhiều.

Tập trung vào lập trường của mình nhiều hơn là của người được phỏng vấn.

Gây sức ép cho người được phỏng vấn khi đặt ra hàng loạt câu hỏi phức tạp.



Hỏi vòng vo trong khi chỉ cần trả lời- ‘có’ hoặc ‘không’!

Kết quả là buổi phỏng vấn quá nghèo nàn về thông tin, rất ít thông tin mới.

#### 4.2. Trong quá trình lắng nghe nên tránh:

Điểm mấu chốt: Liên hệ những gì chúng ta nghe với kinh nghiệm bản thân.

Độc suy nghĩ: Cho rằng bạn biết được điều khách hàng đang suy nghĩ.

Nhắm lại: Nhắm lại câu hỏi tiếp theo khi khách hàng đang trả lời cho câu hỏi.

Lắng nghe có chọn lọc: Chỉ chú ý lắng nghe những thông tin chủ chốt mà thôi.

Mơ màng: Nghĩ đến những vấn đề khác trong khi khách hàng đang nói.

Gán ghép: Đánh giá khách hàng dựa trên những ấn tượng ban đầu.

Khuyến bảo: Ngắt lời khách hàng và đưa ra ý kiến nhiều hơn là lắng nghe.

#### 5. Ví dụ minh họa hướng dẫn sử dụng câu hỏi trong phỏng vấn

##### Chủ đề phỏng vấn 1. Thông tin chung

Nội dung hỏi	Hình thức câu hỏi
- Kiểm tra lại các thông tin chung về khách hàng (tên, địa chỉ, loại hình kinh doanh, quá trình thành lập và phát triển, vốn, lao động, quy mô hoạt động....)- (nếu cần thiết).	- Sử dụng câu hỏi Đóng để xác minh.
- Điều lệ tổ chức hoạt động, quy chế tài chính...: Các vấn đề cần lưu ý hoặc có ảnh hưởng	- Sử dụng câu hỏi Mở,

<p>đến quan hệ tín dụng trong các văn bản.</p> <p>- <b>Cơ cấu tổ chức:</b> Các công ty trực thuộc, chi nhánh, nhà máy, xí nghiệp, đội, phòng ban; Chức năng từng bộ phận; Cơ chế quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh.</p>	<p>Đánh giá, Kiểm chứng...</p>
--	------------------------------------

**Chủ đề phỏng vấn 2. Thông tin pháp lý**

Nội dung hỏi	Hình thức câu hỏi
- Kiểm tra lại các thông tin pháp lý (nếu cần thiết).	- Sử dụng câu hỏi Đóng.
<p>- <b>Tư cách, năng lực pháp lý của khách hàng:</b></p> <p>+ Điều tra địa vị pháp lý và năng lực pháp luật dân sự của khách hàng.</p> <p>+ Thời hạn hoạt động còn lại của khách hàng (nếu có): kiểm tra trên Quyết định thành lập; giấy chứng nhận kinh doanh/ Giấy chứng nhận đầu tư...</p> <p>+ Đối với đơn vị hạch toán phụ thuộc: kiểm tra tư cách, năng lực pháp lý của đơn vị chính, cần kiểm tra nội dung, phạm vi, hiệu lực và mức uỷ quyền của đơn vị chính...</p> <p>- <b>Tư cách pháp lý của người đại diện trong giao dịch với ngân hàng:</b></p> <p>+ Người đại diện theo pháp luật/ Đại diện theo uỷ quyền</p> <p>+ Thẩm quyền của người đại diện theo qui định của pháp luật, điều lệ tổ chức hoạt động của khách hàng,</p>	<p>- Sử dụng câu hỏi Mở, Đánh giá, Kiểm chứng...</p>



Nội dung hỏi	Hình thức câu hỏi
văn bản uỷ quyền... + Hiệu lực của các tài liệu chứng minh thẩm quyền của người đại diện.	

**Chủ đề phỏng vấn 3. Thông tin hoạt động sản xuất, kinh doanh và bảo vệ môi trường**

**Chủ đề phỏng vấn 3.1. Thông tin về quản lý và điều hành**

Nội dung hỏi	Hình thức câu hỏi
Trình độ, kinh nghiệm, uy tín của Ban lãnh đạo trong lĩnh vực chủ chốt của khách hàng.	- Sử dụng câu hỏi Đóng.
Các mối quan hệ cá nhân, mức độ hợp tác trong Ban lãnh đạo. Cơ chế ra quyết định và quản lý tài chính. Biên động về nhân sự lãnh đạo (nếu có) và tác động này đến hoạt động, tài chính và quan hệ tín dụng của khách hàng. Người đứng đầu, người giữ vai trò quyết định đối với hoạt động, tài chính của doanh nghiệp: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ai là người đứng đầu, người giữ vai trò quyết định đối với hoạt động của doanh nghiệp.</li> <li>- Trình độ, năng lực, uy tín, kinh nghiệm của người đứng đầu, người giữ vai trò quyết định.</li> <li>- Kiến thức và mức độ quan tâm đến quản lý tài chính.</li> </ul>	- Sử dụng câu hỏi Mở, Đánh giá, Kiểm chứng...

Nội dung hỏi	Hình thức câu hỏi
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quan điểm quản lý.</li> <li>- Đạo đức trong quan hệ tín dụng (sự sẵn sàng trả nợ).</li> </ul>	

*Chủ đề phỏng vấn 3.2. Thông tin về tham gia hoạt động bảo vệ môi trường*

Nội dung hỏi	Hình thức câu hỏi
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quan điểm của doanh nghiệp/ lãnh đạo doanh nghiệp về bảo vệ môi trường nói chung và ở địa phương nói riêng.</li> <li>- Các lĩnh vực bảo vệ môi trường mà doanh nghiệp đã hoặc đang hoặc sẽ quan tâm, thực hiện.</li> <li>- Chính sách, quy định về lĩnh vực bảo vệ môi trường của Nhà nước hoặc của địa phương mà doanh nghiệp đã hoặc đang hoặc sẽ quan tâm, thực hiện.</li> <li>- Những yếu tố quyết định sự bền vững của hoạt động tham gia bảo vệ môi trường của doanh nghiệp.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sử dụng câu hỏi Mở, Đánh giá, Kiểm chứng...</li> </ul>



*Chủ đề phỏng vấn 3.3. Thông tin về hoạt động sản xuất kinh doanh*

Nội dung hỏi	Hình thức câu hỏi
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sản phẩm chủ yếu của doanh nghiệp.</li> <li>- Thị phần của sản phẩm trên thị trường.</li> <li>- Mạng lưới phân phối sản phẩm.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sử dụng câu hỏi Mở, Đánh giá, Kiểm</li> </ul>

Nội dung hỏi	Hình thức câu hỏi
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khả năng cạnh tranh.</li> <li>- Các đối thủ cạnh tranh chủ yếu trên thị trường.</li> <li>- Mức độ tín nhiệm của bạn hàng; chiến lược kinh doanh trong tương lai.</li> <li>- Chính sách mua- bán hàng, khách hàng.</li> <li>- Các khách hàng quan hệ giao dịch có ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh.</li> </ul>	<p>chứng...</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Những thay đổi về khả năng sản xuất kinh doanh và hiệu suất sử dụng thiết bị.</li> <li>- Danh sách các sản phẩm.</li> <li>- Những thay đổi của đơn đặt hàng và số lượng/phần trăm giá trị sản phẩm chưa thực hiện được.</li> <li>- Những thay đổi về tỷ lệ phế phẩm.</li> <li>- Danh sách nguyên vật liệu chính, tình hình cung cấp, sử dụng và những thay đổi về giá mua của nguyên vật liệu, tình hình nhà cung cấp các nguyên liệu chính, chất lượng nguyên vật liệu.</li> <li>- Số lượng lao động, trình độ tay nghề của lao động trực tiếp.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sử dụng câu hỏi Mở, Đánh giá, Kiểm chứng...</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Những thay đổi về đầu ra của sản phẩm.</li> <li>- Những thay đổi về thành phần của sản phẩm.</li> <li>- Các yếu tố ảnh hưởng đến sự thay đổi (như tăng, giảm cầu, số lượng hàng tồn kho, thay đổi về giá).</li> <li>- Những thay đổi về hiệu quả sản xuất:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phương pháp sản xuất hiện tại.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sử dụng câu hỏi Mở, Đánh giá, Kiểm chứng...</li> </ul>

Nội dung hỏi	Hình thức câu hỏi
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công suất hoạt động.</li> <li>- Hiệu quả công việc: Những thay đổi về chi phí sản xuất, số giờ lao động, các kết quả và các nhân tố ảnh hưởng tới sự thay đổi này.</li> <li>- Chất lượng sản phẩm;</li> <li>- Các biện pháp đang thực hiện để quản lý chất lượng sản phẩm,...</li> <li>- Các chi phí: Những thay đổi về chi phí, so sánh với đối thủ cạnh tranh</li> </ul>	

*Chủ đề phỏng vấn 3.4. Thông tin về hoạt động bán hàng*

Nội dung hỏi	Hình thức câu hỏi
<p><b>Những thay đổi về doanh thu, sản lượng tiêu thụ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sự thay đổi sản lượng tiêu thụ của các sản phẩm, trường hợp nhiều sản phẩm thì đánh giá các nhóm sản phẩm chính.</li> <li>- Doanh thu các loại sản phẩm của các năm về số lượng và giá trị.</li> <li>- Những thay đổi về doanh thu với từng khách hàng và sản phẩm.</li> <li>- Những yếu tố ảnh hưởng đến sự thay đổi này (tăng giảm nhu cầu, trình độ sản xuất, chất lượng sản phẩm, các đối thủ cạnh tranh, v.v...)</li> <li>- Những thay đổi về số lượng xuất khẩu khách hàng theo từng nước, vùng và từng sản phẩm.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sử dụng câu hỏi Mở, Đánh giá, Kiểm chứng...</li> </ul>

Nội dung hỏi	Hình thức câu hỏi
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trường hợp xuất khẩu :</li> <li>+ Tỷ lệ xuất khẩu trong tổng doanh thu.</li> <li>+ Môi trường kinh doanh, các nhân tố ảnh hưởng tới sự thay đổi về xuất khẩu.</li> <li>+ Phương pháp xuất khẩu (trực tiếp hoặc qua uỷ thác).</li> <li>+ Những thay đổi về giá xuất khẩu, so sánh với giá trong nước.</li> <li>+ Phương pháp, các điều kiện thanh toán, sự hỗ trợ từ Chính phủ, cạnh tranh quốc tế, những thay đổi các chi phí về thuế quan của các nước nhập khẩu, chính sách xuất khẩu và các dự báo tương lai.</li> </ul>	
<p><b>Phương pháp và tổ chức bán hàng</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhóm khách hàng truyền thống, khách hàng trung thành với sản phẩm.</li> <li>- Mạng lưới bán hàng.</li> <li>- Tổ chức, các hoạt động bán hàng.</li> <li>- Doanh thu trực tiếp, gián tiếp.</li> <li>- Loại hình bán hàng có doanh thu gián tiếp (thông qua các đại lý phân phối tại địa phương, đại lý bán buôn, bán lẻ, các công ty thương mại).</li> <li>- Mạng lưới, tổ chức công tác bán hàng.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sử dụng câu hỏi Mở, Đánh giá, Kiểm chứng...</li> </ul>
<p><b>Các khách hàng</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tình hình và khả năng trả nợ của các khách hàng chính trong ngành.</li> <li>- Số lượng các giao dịch về sản phẩm của doanh</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sử dụng câu hỏi Mở, Đánh giá, Kiểm</li> </ul>



Nội dung hỏi	Hình thức câu hỏi
<p>ngiệp với các khách hàng chính.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sự đánh giá của khách hàng về sản phẩm của doanh nghiệp.</li> <li>- Chính sách khuyến trương sản phẩm đối với việc tăng sản phẩm hoặc khi xuất hiện sản phẩm mới.</li> <li>- Các mối quan hệ đối tác kinh doanh : Các đối tác bao gồm các doanh nghiệp có mối quan hệ liên quan đến các sản phẩm đầu vào, sản phẩm đầu ra hoặc các mối liên hệ về vốn. Đây là điều quan trọng để đánh giá doanh nghiệp tạo lập mối quan hệ với các đối tác cũng như mục đích của các mối quan hệ này.</li> </ul>	<p>chứng...</p>
<p><b>Giá bán của sản phẩm</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Những thay đổi trong giá bán sản phẩm và phương pháp đặt giá.</li> <li>- Mối quan hệ với khách hàng.</li> <li>- Các nhân tố ảnh hưởng tới sự thay đổi này.</li> <li>- Tình hình giảm giá (bao gồm hoặc loại trừ các yếu tố như hoa hồng, chi phí vận chuyển, chiết khấu, lãi suất).</li> </ul>	<p>- Sử dụng câu hỏi Mở, Đánh giá, Kiểm chứng...</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quản lý chi phí: Biến động về tổng chi phí cũng như các yếu tố ảnh hưởng đến sản phẩm và trong toàn doanh nghiệp.</li> <li>- Phương thức thanh toán: Thanh toán ngay (%), thanh toán chậm (%); Số ngày chậm trả; Điều kiện bán hàng trả chậm (như bảo lãnh, thế chấp...).</li> </ul>	<p>- Sử dụng câu hỏi Mở, Đánh giá, Kiểm chứng...</p>

<b>Nội dung hỏi</b>	<b>Hình thức câu hỏi</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Số lượng đơn đặt hàng: Những thay đổi của đơn đặt hàng và số lượng đơn đặt hàng của từng sản phẩm và của các khách hàng chính ; Các điều kiện của đơn đặt hàng (đơn giá, thời gian từ khi đặt đến khi giao hàng).</li> <li>- Quản lý hàng tồn kho: Quy trình Nhập-xuất kho, kiểm kê để kết luận độ chính xác về những thay đổi số lượng hàng tồn kho; Lượng hàng tồn kho có đủ đáp ứng cho việc bán hàng hay tồn kho quá khả năng bán hàng. Từ đó, xác định khách hàng có chiến lược gì với hàng hóa tồn kho (giữ giá chờ thời cơ hay giảm giá đẩy mạnh tiêu thụ).</li> </ul>	

**Chủ đề phỏng vấn 4. Thông tin tài chính**

<b>Nội dung hỏi</b>	<b>Hình thức câu hỏi</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Xác minh thông tin về quá trình kiểm toán, các chỉ tiêu chính trên các báo cáo tài chính.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sử dụng câu hỏi Đóng.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổ chức hoạt động kế toán- tài chính của doanh nghiệp.</li> <li>- Thông tin về các khoản phải thu và phải trả.</li> <li>- Thông tin về tài sản và nợ của doanh nghiệp.</li> <li>- Những diễn biến tình hình về vốn, tài sản, phải thu- phải trả trong kinh doanh hoặc trong những thời gian tới.</li> <li>- Những yếu tố chính của dòng tiền, chu kỳ dòng tiền.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sử dụng câu hỏi Mở, Đánh giá, Kiểm chứng...</li> </ul>

**Chủ đề phỏng vấn 5. Thông tin dự án vay vốn**

Nội dung hỏi	Hình thức câu hỏi
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các giấy tờ liên quan đến quá trình cấp phép thực hiện dự án.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sử dụng câu hỏi Đóng.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thị trường cung cấp các yếu tố đầu vào của dự án, doanh nghiệp đã có những kinh nghiệm gì.</li> <li>- Xem xét thị trường tiêu thụ sản phẩm của dự án, doanh nghiệp đã có những kinh nghiệm gì và sử dụng lợi thế đó cho dự án như thế nào.</li> <li>- Giải pháp kỹ thuật được lựa chọn có những điểm mạnh và điểm yếu gì, phù hợp với khả năng vận hành và quản lý của doanh nghiệp như thế nào.</li> <li>- Những điều chỉnh cần thiết về tổ chức và nhân sự để thực hiện dự án và tác động của những điều chỉnh đó đến hoạt động của doanh nghiệp.</li> <li>- Tóm tắt tổng mức đầu tư, nếu có những thay đổi thì mức đầu tư sẽ tăng như thế nào.</li> <li>- Tính khả thi của các nguồn vốn đầu tư, phương án thay thế khi có nguồn vốn đầu tư thay đổi (quy mô, thời hạn...).</li> <li>- Những nhân tố thay đổi hiệu quả chính của dự án; phương án phòng ngừa của doanh nghiệp.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sử dụng câu hỏi Mở, Đánh giá, Kiểm chứng...</li> </ul>



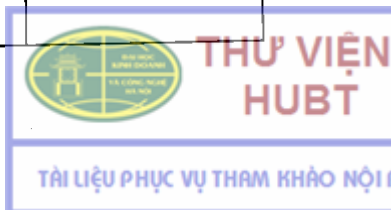
**Chủ đề phỏng vấn 6. Thông tin về bảo đảm tiền vay**

Nội dung hỏi	Hình thức câu hỏi
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vị trí, địa điểm, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sử dụng câu hỏi Đóng.</li> </ul>

Nội dung hỏi	Hình thức câu hỏi
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông tin về bên phát hành thư bảo lãnh.</li> </ul>	
<p><b>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; nhà ở</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tình trạng của thửa đất và những thay đổi đối với tài sản, công trình xây dựng...</li> <li>- Tình hình quy hoạch, các chính sách của chính quyền địa phương đối với cơ sở hạ tầng khu vực có bất động sản; những thay đổi của môi trường xung quanh khu vực ảnh hưởng tới khả năng chuyển nhượng của bất động sản...</li> <li>- Mức độ biến động giá cả của loại tài sản, các tài sản tương tự trên thị trường.</li> <li>- Tình trạng sử dụng của tài sản.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sử dụng câu hỏi Mở, Đánh giá, Kiểm chứng...</li> </ul>
<p><b>Máy móc- thiết bị và phương tiện vận tải</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mức độ sử dụng, mức độ hao mòn.</li> <li>- Các hợp đồng bảo hiểm tài sản.</li> <li>- Giá thị trường của các loại máy móc thiết bị bên cạnh với việc theo dõi giá trị sổ sách.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sử dụng câu hỏi Mở, Đánh giá, Kiểm chứng...</li> </ul>
<p><b>Quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông tin về cơ quan cấp giấy phép khai thác khoáng sản.</li> <li>- Tình hình về công suất khai thác, trữ lượng khai thác còn lại.</li> <li>- Những khó khăn trong quá trình khai thác tài nguyên thiên nhiên.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sử dụng câu hỏi Mở, Đánh giá, Kiểm chứng...</li> </ul>

**Chủ đề phỏng vấn 7. Thông tin về rủi ro**

<b>Nội dung hỏi</b>	<b>Hình thức câu hỏi</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Tác động của điều kiện tự nhiên đến hoạt động của doanh nghiệp.</li><li>- Thay đổi về quy định pháp lý hay chính sách nào của Nhà nước hoặc của địa phương có thể xảy ra gần và doanh nghiệp đang băn khoăn/ lo lắng về điều đó.</li><li>- Mức độ phụ thuộc và khả năng thay thế khách hàng chính hoặc nhà cung cấp chính của doanh nghiệp hiện tại.</li><li>- Nguy cơ có thể bị thiệt hại hoặc gặp khó khăn từ một số đối thủ cạnh tranh có thể có trên địa bàn.</li><li>- Nguy cơ có thể bị thiệt hại từ di chuyển nhân lực mà doanh nghiệp có thể gặp phải.</li><li>- Khả năng (nhân lực, thời gian, đối tác) trong việc khắc phục sự cố trong sản xuất và quản lý chất lượng.</li></ul>	<p>- Sử dụng câu hỏi Mở, Đánh giá, Kiểm chứng...</p>



# TÀI LIỆU THAM KHẢO

## TÀI LIỆU THAM KHẢO TIẾNG VIỆT

- [1]. Bộ Tài chính (2003), *Thông tư số 93/2003/TT-BTC ngày 06/10/2003 hướng dẫn chế độ quản lý tài chính đối với Quỹ Bảo vệ môi trường Việt Nam.*
- [2]. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2008), *Quyết định số 2031/QĐ-BTNMT ngày 13 tháng 10 năm 2008 quy định Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Quỹ Bảo vệ môi trường Việt Nam.*
- [3]. Học viện Ngân hàng (2014), *Giáo trình Tín dụng ngân hàng.*
- [4]. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2001), *Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 quy định Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng cùng các văn bản chỉnh sửa, bổ sung.*
- [5]. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2005), *Quyết định số 493/2005/QĐ-NHNN ngày 22/4/2005 quy định về phân loại nợ, trích lập và sử dụng dự phòng để xử lý rủi ro tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng và văn bản sửa đổi, bổ sung.*
- [6]. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2013), *Thông tư số 02/2013/TT-NHNN ngày 21/01/2013 quy định về phân loại tài sản có, mức trích, phương pháp trích lập dự phòng rủi ro và việc sử dụng dự phòng để xử lý rủi ro trong hoạt động đối với tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các văn bản sửa đổi, bổ sung.*
- [7]. Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam (2013), *Sổ tay nghiệp vụ cho vay khách hàng.*
- [8]. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, *Quy trình nghiệp vụ cho vay khách hàng.*

- [9]. Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, *Quy trình nghiệp vụ cho vay khách hàng*.
- [10]. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, *Quy trình nghiệp vụ cho vay khách hàng*.
- [11]. Phạm Quốc Khánh (2014), *Tài liệu đào tạo Phân tích và thẩm định tín dụng dành cho các quỹ tín dụng nhân dân*.
- [12]. Phạm Quốc Khánh (2013), *Sổ tay tín dụng cho Quỹ Bảo vệ môi trường Việt Nam*.
- [13]. Quốc hội khoá XIII (2014), *Luật Bảo vệ môi trường (Luật số 55/2014/QH13)*.
- [14]. Quỹ bảo vệ môi trường địa phương của một số tỉnh (Bình Dương, Vĩnh Phúc, Thanh Hoá...), *Quy chế tổ chức và hoạt động do Uỷ ban Nhân dân các tỉnh quy định*.
- [15]. Thủ tướng Chính phủ (2006), *Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 quy định chi tiết thi hành một số điều của Bộ luật Dân sự về việc xác lập, thực hiện giao dịch bảo đảm để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự và xử lý tài sản bảo đảm cùng các văn bản chỉnh sửa, bổ sung*.
- [16]. Thủ tướng Chính phủ (2010), *Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm*.
- [17]. Thủ tướng Chính phủ (2014), *Quyết định 02/2014/QĐ-TTg ngày 13/01/2014 về tổ chức và hoạt động của Quỹ Bảo vệ môi trường Việt Nam*.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO TIẾNG ANH

- [18]. Geoffrey R. Archer (2010), *Exploring Green Microfinance: An Analysis of Environmental Protection Language in Microfinance Lending Criteria*.

- [19]. IBBM (Institute of Bankers to Bankers of Malaysia- 2008), *Credit analysis*.
- [20]. IBBM (Institute of Bankers to Bankers of Malaysia- 2008), *Credit risk modeling*.
- [21]. IBBM (Institute of Bankers to Bankers of Malaysia- 2008), *Credit rating*.
- [22]. IDA- World Bank (2009), *Environment: Protecting National and Global Resources*.
- [23]. World Bank (2007), *Conditionality in development policy lending*.





# MỤC LỤC

	Trang
<b>MỞ ĐẦU</b>	1
<b>CHƯƠNG 1</b>	
<b>CHÍNH SÁCH TÍN DỤNG</b>	5
1.1. Giới thiệu về chính sách tín dụng	5
1.2. Nội dung và biện pháp thực hiện	5
1.2.1. Tuyên bố về mục tiêu và nguyên tắc áp dụng trong quản lý và điều hành hoạt động tín dụng của quỹ BVMT	5
1.2.2. Chính sách khách hàng	6
1.3. Nguyên tắc và điều kiện cấp tín dụng	8
1.3.1. Nguyên tắc	8
1.3.2. Điều kiện cho vay và bảo lãnh khách hàng	8
1.4. Hiệu quả môi trường của các dự án	9
1.4.1. Nguyên tắc chung	9
1.4.2. Các tiêu chí đánh giá hiệu quả môi trường của dự án	9
1.5. Lãi và phí suất tín dụng	10
1.6. Bảo đảm tiền vay	11
1.6.1. Mục tiêu và yêu cầu	11
1.6.2. Các hình thức đảm bảo tiền vay	12
Tóm tắt chương 1	16
<b>CHƯƠNG 2</b>	
<b>MÔ HÌNH TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG TÍN DỤNG</b>	17
2.1. Mô hình tổ chức	17
2.1.1. Hội đồng quản lý	17
2.1.2. Ban kiểm soát trực thuộc HĐQT	17
2.1.3. Giám đốc	18
2.1.4. Phòng Tín dụng	18
2.1.5. Phòng/ ban Quản lý rủi ro	19
2.2. Trách nhiệm và quyền hạn cụ thể đối với hoạt động tín dụng	19
2.2.1. Trách nhiệm và quyền hạn của HĐQT	19
2.2.2. Trách nhiệm, quyền hạn của Ban Kiểm soát thuộc HĐQT	19
2.2.3. Trách nhiệm và quyền hạn của Giám đốc	20
2.2.4. Trách nhiệm và quyền hạn của Trưởng phòng Tín dụng	20
2.2.5. Trách nhiệm và quyền hạn của Trưởng phòng Quản lý rủi ro	21
2.2.6. Trách nhiệm và quyền hạn của cán bộ tín dụng (CBTD)	21



THƯ VIỆN  
HUBT

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ

2.3. Giới thiệu quy trình nghiệp vụ cho vay áp dụng cho các quỹ BVMT ở Việt Nam	22
Tóm tắt chương 2	23

### CHƯƠNG 3

#### TIẾP CẬN VÀ THU THẬP THÔNG TIN KHÁCH HÀNG 24

3.1. Giới thiệu hoạt động tiếp cận và thu thập thông tin khách hàng	24
3.2. Nội dung tiếp cận, thu thập thông tin khách hàng	24
3.2.1. Tiếp cận khách hàng	24
3.2.2. Tiếp nhận hồ sơ khách hàng	25
3.2.3. Đánh giá sơ bộ hồ sơ vay vốn	26
3.3. Minh họa hồ sơ khách hàng	27
3.3.1. Danh mục hồ sơ	27
3.3.2. Giấy đề nghị vay vốn	28
4. Kỹ thuật phỏng vấn khách hàng	34
Tóm tắt chương 3	34

### CHƯƠNG 4

#### THẨM ĐỊNH KHÁCH HÀNG 35

4.1. Giới thiệu thẩm định khách hàng	35
4.1.1. Mục đích	35
4.1.2. Tóm tắt các nội dung và quy trình thực hiện thẩm định khách hàng	35
4.2. Nội dung thẩm định khách hàng	36
4.2.1. Thẩm định tư cách pháp lý	36
4.2.2. Thẩm định năng lực kinh doanh	37
4.2.3. Thẩm định năng lực tài chính	38
4.2.4. Thẩm định dự án	38
4.2.5. Thẩm định các biện pháp bảo đảm tiền vay	40
4.2.6. Lập báo cáo thẩm định	40
4.3. Thẩm định thực tế	51
Tóm tắt chương 4	51

### CHƯƠNG 5

#### THẨM ĐỊNH BẢO ĐẢM TIỀN VAY 53

5.1. Giới thiệu về thẩm định bảo đảm tiền vay	53
5.1.1. Mục đích	53
5.1.2. Mô tả tóm tắt nội dung quy trình	53

	<i>Trang</i>
5.2. Nội dung thẩm định bảo đảm tiền vay	54
5.2. Hợp đồng bảo đảm tiền vay	65
5.2.1. Dự thảo, ký kết hợp đồng bảo đảm tiền vay	65
5.2.2. Đăng ký giao dịch bảo đảm tiền vay	108
5.3. Quản lý tài sản bảo đảm tiền vay	110
5.4. Kiểm tra, xử lý phát sinh đối với đảm bảo tiền vay	111
Tóm tắt chương 5	113

## **CHƯƠNG 6**

### **QUYẾT ĐỊNH CHO VAY VÀ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG**

6.1. Giới thiệu về quyết định cho vay và ký kết hợp đồng tín dụng	114
6.1.1. Mục tiêu	114
6.1.2. Mô tả tóm tắt nội dung	114
6.2. Nội dung quyết định cho vay và ký kết hợp đồng tín dụng	114
6.2.1. Chuẩn bị tờ trình và hồ sơ phê duyệt khoản vay	114
6.2.2. Xem xét và phê duyệt khoản vay	115
6.2.3. Thông báo khách hàng kết quả phê duyệt khoản vay	115
6.2.4. Ký kết hợp đồng tín dụng	116
Tóm tắt chương 6	137

## **CHƯƠNG 7**

### **GIẢI NGÂN VỐN VAY**

7.1. Giới thiệu giải ngân vốn vay	138
7.1.1. Mục đích	138
7.1.2. Tóm tắt nội dung quy trình	138
7.2. Nội dung giải ngân vốn vay	139
7.2.1. Thanh toán vốn vay	139
7.2.2. Tam ứng vốn vay	144
Tóm tắt chương 7	152

## **CHƯƠNG 8**

### **GIÁM SÁT SAU GIẢI NGÂN VÀ THU HỒI NỢ**

8.1. Giới thiệu giám sát sau giải ngân và thu hồi nợ	153
8.1.1. Mục đích	153
8.1.2. Tóm tắt nội dung quy trình giám sát sau giải ngân và thu hồi nợ của quỹ BVMT	153
8.2. Nội dung giám sát sau giải ngân và thu hồi nợ	154
8.2.1. Lập kế hoạch kiểm tra, giám sát	154



8.2.2. Thực hiện kiểm tra, giám sát	157
8.2.3. Thực hiện thu nợ	158
8.2.4. Thanh lý hợp đồng (trường hợp thông thường, không có các phát sinh ngoài cam kết trong hợp đồng)	159
Tóm tắt chương 8	160

## CHƯƠNG 9

### XỬ LÝ PHÁT SINH TRONG QUÁ TRÌNH CHO VAY

9.1. Giới thiệu về xử lý phát sinh	161
9.2. Một số nội dung xử lý phát sinh trong quá trình cho vay	161
9.2.1. Trả nợ trước hạn	161
9.2.2. Điều chỉnh mức cho vay	162
9.2.3. Cơ cấu lại lịch trả nợ	163
9.2.4. Thay đổi tài sản bảo đảm	165
Tóm tắt chương 9	166

## CHƯƠNG 10

### PHÂN LOẠI NỢ VÀ TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG RỦI RO TÍN DỤNG

10.1. Giới thiệu về phân loại nợ và trích lập dự phòng rủi ro tín dụng	167
10.1.1. Mục đích	167
10.1.2. Giải thích từ ngữ	167
10.1.3. Tóm tắt nội dung quy trình	168
10.2. Nội dung phân loại nợ và trích lập dự phòng rủi ro tín dụng	168
10.2.1. Thu thập thông tin	168
10.2.2. Dự kiến phương án phân loại nợ	169
10.2.3. Phê duyệt phương án phân loại nợ	173
10.2.4. Thực hiện trích lập dự phòng rủi ro	173
Tóm tắt chương 10	173

## CHƯƠNG 11

### XỬ LÝ NỢ CÓ VẤN ĐỀ

11.1. Giới thiệu về xử lý nợ có vấn đề	174
11.1.1. Mục đích	174
11.1.2. Giải thích từ ngữ	174
11.1.3. Tóm tắt nội dung quy trình	175
11.2. Nội dung xử lý nợ có vấn đề	175
11.2.1. Phát hiện và phân loại nợ	175
11.2.2. Kiểm tra hồ sơ khoản vay	176
11.2.3. Đánh giá bảo đảm tiền vay	177

	<i>Trang</i>
11.2.4. Thảo luận với khách hàng	178
11.2.5. Xây dựng phương án xử lý	179
11.2.6. Thông qua phương án xử lý	183
11.2.7. Triển khai phương án xử lý nợ	183
11.3. Dấu hiệu nhận biết các khoản nợ có vấn đề	184
11.3.1. Dấu hiệu từ phía khách hàng	185
11.3.2. Các dấu hiệu liên quan đến công tác quản lý tín dụng của quỹ BVMT	188
11.3.3. Dấu hiệu nhận biết từ phía cơ quan chủ quản, các cơ quan khác	190
11.3.4. Các dấu hiệu khác	190
Tóm tắt chương 11	190

## **CHƯƠNG 12**

### **GIÁM SÁT, KIỂM TRA ĐỘC LẬP HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA QUỸ BVMT**

12.1. Mục đích giám sát và kiểm tra độc lập	191
12.2. Tổ chức bộ máy kiểm tra- giám sát độc lập hoạt động tín dụng	191
12.3. Nội dung kiểm tra- giám sát độc lập hoạt động tín dụng	192
12.3.1. Ban Kiểm soát	192
12.3.2. Phòng Quản lý rủi ro	192
Tóm tắt chương 12	196

## **CHƯƠNG 13**

### **HỆ THỐNG THÔNG TIN QUẢN LÝ TÍN DỤNG CỦA CÁC QUỸ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG**

13.1. Mục đích và nguyên tắc hoạt động	197
13.1.1. Mục đích xây dựng hệ thống	197
13.1.2. Các nguyên tắc xây dựng hệ thống	198
13.2. Các yếu tố cấu thành hệ thống thông tin quản lý hoạt động tín dụng	199
13.3. Thực hiện hệ thống thông tin quản lý hoạt động tín dụng	199
13.3.1. Thu thập thông tin	199
13.3.2. Phân loại và cập nhật thông tin	200
13.3.3. Xử lý thông tin theo yêu cầu quản lý	203
13.3.4. Hệ thống báo cáo tổng hợp và chi tiết về hoạt động tín dụng của quỹ BVMT	204
Tóm tắt chương 13	211



**THƯ VIỆN  
HUBT**

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ

**PHỤ LỤC 1- THẨM ĐỊNH NĂNG LỰC TÀI CHÍNH**

1. Giới thiệu chung	212
2. Phân tích chỉ số tài chính	212
2.1. Nhóm chỉ số về thanh khoản (Liquidity ratio)	213
2.2. Nhóm tỷ lệ về hoạt động (Performance - Activity ratio)	214
2.3. Nhóm tỷ lệ vay nợ (Debt - Leverage ratio)	215
2.4. Nhóm tỷ lệ về lợi nhuận (Profitability ratio)	216
2.5. Nhóm các tỷ lệ thị trường (Market-based ratio)	216
2.6. Nhóm các tỷ lệ về tăng trưởng (growth ratio)	217
2.7. Nhóm các tỷ lệ về hiệu quả sản xuất (production effective ratio)	218
2.8. Hệ thống Du-pont tổng hợp kết quả phân tích chỉ số tài chính	218
3. Phân tích dòng tiền	219
3.1. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	221
3.2. Ý nghĩa của phân tích dòng tiền	221
3.3. Một số nội dung phân tích dòng tiền	225
4. Một số nội dung phân tích khác	225
4.1. Phân tích vốn lưu động	227
4.2. Phân tích nguồn tài trợ của doanh nghiệp	227
4.3. Xem xét kế hoạch tài chính	227
4.4. Các nội dung phân tích khác	232

**PHỤ LỤC 2- THẨM ĐỊNH DỰ ÁN**

1. Mục đích thẩm định dự án	235
2. Nội dung thẩm định dự án	235
2.1. Thẩm định sự cần thiết của dự án	235
2.2. Thẩm định về phương diện thị trường dự án	236
2.3. Thẩm định phương diện kỹ thuật của dự án	237
2.4. Thẩm định phương diện tổ chức, quản trị, nhân sự	238
2.5. Thẩm định phương diện tài chính	239
2.6. Thẩm định về phương diện lợi ích kinh tế- xã hội	239
2.7. Thẩm định phương diện rủi ro của dự án	256

**PHỤ LỤC 3- XẾP HẠNG TÍN NHIỆM KHÁCH HÀNG**

1. Giới thiệu	259
2. Tiêu chuẩn và tiêu chí xếp hạng tín dụng (áp dụng với doanh nghiệp)	259
3. Nội dung quy trình	267

**PHỤ LỤC 4- KỸ NĂNG PHÒNG VẤN TÍN DỤNG**

2. Kỹ thuật sử dụng trong quá trình phỏng vấn	269
3. Báo cáo kết quả phỏng vấn	270
4. Một số lưu ý trong quá trình phỏng vấn	276
5. Ví dụ minh họa hướng dẫn sử dụng câu hỏi trong phỏng vấn	276

**NGHIỆP VỤ TÍN DỤNG  
CỦA CÁC QUỸ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG Ở VIỆT NAM**

**TS. Phạm Quốc Khánh – Chủ biên**

**NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG**

Số 175 Giảng Võ – Hà Nội

Điện thoại: 04 38515380; Fax: 0438515381

Email: [info@nxblaodong.com.vn](mailto:info@nxblaodong.com.vn)

Website: [www.nxblaodong.com.vn](http://www.nxblaodong.com.vn)

\*\*\*

Chi nhánh phía Nam

Số 85 Cách mạng Tháng Tám, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

ĐT:0838390970; Fax 0839257205

\*\*\*\*\*

**Chịu trách nhiệm xuất bản**

**VÕ THỊ KIM THANH**

Biên tập: Mai Hằng - Đức Lương

Trình bày, thiết kế bìa: Đình Khánh

**Liên kết Xuất bản**

**Công ty TNHH In Thanh Bình**

**Số 234 Cầu Diễn – Nam Từ Liêm – TP Hà Nội**



**THƯ VIỆN  
HUBT**

**TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI**

**Mã ISBN: 978-604-59-3342-8**

In 1000 Cuốn, khổ 16 x 24 cm, tại Công ty TNHH In Thanh Bình

Số 234 Cầu Diễn – Nam Từ Liêm – TP. Hà Nội.

Số xác nhận ĐKXB: 989-2015/CXBIPH/03-72/LĐ

Số quyết định: 358/QĐ-NXBLĐ, ngày 24/4/2015

In xong nộp lưu chiểu Quý III năm 2015.





**THƯ VIỆN  
HUBT**

**TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ**

***Giá: 80.000đ***