

# **NỘI DUNG KHOÁ HỌC**

## **XÁC LẬP GIAO DỊCH BẢO ĐẢM - KỸ NĂNG NHẬN BIẾT VÀ PHÒNG NGỪA RỦI RO**

### **1. Xác định thẩm quyền ký kết và thông qua giao dịch bảo đảm**

- Tài sản bảo đảm thuộc sở hữu chung của vợ chồng (chế độ tài sản chung/riêng, thế chấp tài sản tạo ra nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình, thế chấp nhà là nơi ở duy nhất của vợ chồng);
- Tài sản bảo đảm là bất động sản của hộ gia đình;
- Ủy quyền ký hợp đồng bảo đảm (hình thức văn bản ủy quyền, người ủy quyền hay được ủy quyền chết, thời hạn ủy quyền);
- Phân biệt thẩm quyền ký và thông qua hợp đồng vay và hợp đồng bảo đảm của doanh nghiệp;
- Thẩm quyền ký hợp đồng của doanh nghiệp (người đại diện theo pháp luật, đại diện theo ủy quyền, chế độ nhiều người đại diện theo pháp luật);
- Hợp đồng vay và bảo đảm phải được hội đồng thành viên, hội đồng quản trị hay đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Điều kiện để công ty dùng tài sản bảo đảm cho khoản vay của người thứ ba;
- Bảo lãnh của công ty đại chúng.

### **2. Thẩm định, công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm**

- Lưu ý đối với ngân hàng bán lẻ cho vay mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án nhà ở;
- Định giá tài sản bảo đảm là nhà ở theo lô, biệt thự trong dự án nhà ở ;
- Nhận thế chấp quyền tài sản phát sinh từ giao dịch liên quan đến đất đai không có giấy tờ chứng minh sở hữu;
- Các điều kiện về mặt hình thức của hợp đồng bảo đảm;
- Thực tế xét xử về vô hiệu do vi phạm hình thức hợp đồng;
- Lựa chọn công chứng hay chứng thực;
- Hợp đồng bảo đảm phải được công chứng, chứng thực hay đăng ký;
- Lưu ý thực tiễn khi đăng ký giao dịch bảo đảm.

### **3. Một số giao dịch bảo đảm đặc biệt**

- Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai (thế chấp quyền tài sản và thế chấp trực tiếp);
- Sử dụng nhà ở có sẵn nhưng chưa có giấy chứng nhận sở hữu để bảo đảm;
- Bảo đảm bằng địa điểm kinh doanh;
- Thế chấp hàng hóa luân chuyển (mô tả tài sản bảo đảm, thế chấp như biện pháp bổ sung, quản lý tài sản thế chấp & thứ tự ưu tiên thanh toán);
- Thế chấp quyền sử dụng đất thuê lại trong khu công nghiệp và khu chế xuất.

### **4. Kỹ năng soạn thảo một số điều khoản chính của hợp đồng bảo đảm**

- Điều khoản mô tả tài sản bảo đảm;
  - Điều khoản nghĩa vụ được bảo đảm;
  - Điều khoản xử lý tài sản bảo đảm;
  - Điều khoản cam kết và bảo đảm của bên bảo đảm;
  - Điều khoản chấm dứt hợp đồng bảo đảm;
  - Điều khoản xử lý tài sản bảo đảm là dự án nhà ở;
  - Điều khoản xử lý thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.
-