

ĐỀ XUẤT MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM PHÒNG NGỪA RỦI RO TRONG CHO VAY CÓ ĐẢM BẢO BẰNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH THÁI NGUYÊN

Nguyễn Thị Bích Ngọc*

Trường Cao đẳng Kinh tế Kỹ thuật – ĐH Thái Nguyên

TÓM TẮT

Cho vay là hoạt động mang lại doanh thu lớn nhất trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng thương mại, chiếm tỷ trọng trung bình từ 60-80% trong tổng cơ cấu doanh thu của ngân hàng. Trong đó, cho vay có tài sản bảo đảm là bất động sản chiếm khoảng 50-70% trong tổng giá trị cho vay. Tuy nhiên trong thực tế tồn tại nhiều rủi ro trong hoạt động cho vay có tài sản bảo đảm là bất động sản dẫn đến những tổn thất rất lớn cho ngân hàng, điển hình là nợ xấu trong thời gian qua cùng với tình trạng đóng băng của thị trường bất động sản. Làm thế nào để phòng ngừa rủi ro trong cho vay có đảm bảo bằng bất động sản? Bài viết dưới đây đề cập các giải pháp phòng ngừa rủi ro trong cho vay có đảm bảo bằng bất động sản tại Ngân hàng Thương mại cổ phần công thương Việt nam (Vietinbank) chi nhánh Thái Nguyên.

Từ khóa: Bất động sản, cho vay, đảm bảo, Vietinbank Thái Nguyên.

CÁC VẤN ĐỀ CHUNG

Khái niệm về bất động sản

Theo quy định của Luật dân sự sửa đổi số 33/2005/QH11, Quốc hội khóa XI, kỳ họp thứ 7 thì bất động sản (BDS) là các tài sản bao gồm: đất đai, nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó; các tài sản khác gắn liền với đất đai và các tài sản khác do pháp luật quy định. Như vậy, theo quy định trên cho thấy BDS hàm chứa hai đặc điểm sau:

- BDS là tài sản không di động được, trong đó BDS điển hình nhất là đất đai, nhà ở. Mặt khác do đặc điểm không di động được đó, nên vị trí BDS ở thành phố hay ở nông thôn, ở khu vực trung tâm hay ở khu vực xa trung tâm,... đóng một vai trò rất quan trọng trong việc định giá BDS. Cùng một mảnh đất diện tích như nhau, nhưng ở hai nơi khác nhau thì giá BDS cũng khác nhau. Đây là tính hàng hóa của BDS.

- Công trình xây dựng, tài sản khác nếu như không gắn liền với đất đai, nhà ở thì không thể xem là BDS, nhưng khi gắn với đất đai, nhà ở thì được xem là BDS.

Điều kiện để bất động sản trở thành tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay

Để BDS trở thành TSBĐ trong hoạt động cho vay của NHTM thì phải thỏa mãn điều kiện:

Thứ nhất, BDS phải có chủ sở hữu cụ thể, điều đó thể hiện ở việc BDS phải được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cấp quyền sở hữu trên hợp đồng mua bán, hợp đồng giao đất, hợp đồng thuê đất theo quy định. Khách hàng chỉ có thể đưa ra những tài sản của mình hoặc bên thứ ba bảo lãnh làm vật thế chấp cho các khoản vay. Việc xác định rõ quyền sở hữu tài sản là điều kiện rất quan trọng trong quá trình thẩm định hồ sơ khách hàng vay;

Thứ hai, đất không có tranh chấp về quyền sở hữu tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm, việc xác định rõ quyền sở hữu tài sản thuộc về ai gắn liền với việc đảm bảo tài sản không có bất cứ tranh chấp nào về quyền sở hữu, sử dụng. Nếu tài sản có tranh chấp sẽ gây khó khăn cho ngân hàng khi xử lý TSBĐ khi khách hàng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình, đồng thời tăng rủi ro cho khoản vay và cho ngân hàng trong việc thu hồi nợ;

* Tel. 0982870913; Email: myname.ngoc@gmail.com

Thứ ba, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

Thứ tư, BĐS không thuộc vùng cấm sử dụng, không nằm trong vùng quy hoạch phải di dời hoặc thay đổi mục đích sử dụng theo kế hoạch của Nhà nước và không gây ô nhiễm môi trường;

Thứ năm, BĐS còn trong thời hạn sử dụng đất, được bên nhận thế chấp và bên thế chấp cùng đồng ý giao dịch: việc thế chấp tài sản phải được cả hai bên cùng đồng ý và lập thành văn bản, có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính. Trong một số các trường hợp pháp luật có quy định: văn bản thế chấp phải được công chứng, chứng thực hoặc đăng ký thì việc thế chấp tài sản phải tuân thủ các hình thức đó.

Rủi ro trong cho vay có đảm bảo bằng BĐS

Rủi ro cho vay là những biến cố không mong đợi xảy ra dẫn đến những tổn thất về tài sản hữu hình và vô hình cho ngân hàng, làm giảm sút lợi nhuận thực tế so với dự kiến hoặc phải bỏ ra thêm một khoản chi phí để có thể hoàn thành được một nghiệp vụ tài chính nhất định.

Rủi ro trong cho vay có đảm bảo bằng BĐS là những tổn thất của ngân hàng liên quan đến những khoản cho vay có TSĐB là các loại BĐS, bắt nguồn từ rủi ro trong hoạt động cho vay của NHTM. Khi ngân hàng cho vay không thu hồi được nợ bằng các nguồn khác và phải phát mại TSĐB là BĐS để thu hồi nợ. Trong trường hợp này ngân hàng có thể gặp rủi ro dưới các dạng khác nhau, dẫn đến việc ngân hàng không thu hồi được hoặc không thu hồi đủ nợ cho vay bằng phát mại TSĐB là BĐS.

Đây là loại rủi ro có ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của ngân hàng do giá trị BĐS thường chiếm tỷ trọng lớn trong danh mục các TSĐB khoản vay của các NHTM.

Khái niệm nợ xấu, nợ quá hạn

Nợ xấu hay nợ khó đòi là các khoản nợ dưới chuẩn, có thể quá hạn và bị nghi ngờ về khả năng trả nợ lẫn khả năng thu hồi vốn của chủ

nợ, điều này thường xảy ra khi các con nợ đã tuyên bố phá sản hoặc đã tẩu tán tài sản. Nợ xấu gồm các khoản nợ quá hạn trả lãi và/hoặc gốc trên thường quá ba tháng căn cứ vào khả năng trả nợ của khách hàng để hạch toán các khoản vay vào các nhóm thích hợp.

Theo Tiến sỹ Lê Xuân Nghĩa – Vụ trưởng Vụ chiến lược phát triển ngân hàng (Ngân hàng Nhà nước), định nghĩa nợ xấu của Việt Nam tại Quyết định 493/2005/QĐ-Ngân hàng Nhà nước ngày 22/4/2005 của Ngân hàng Nhà nước như sau:

“Nợ xấu là những khoản nợ được phân loại vào nhóm 3 (dưới chuẩn), nhóm 4 (nghi ngờ) và nhóm 5 (có khả năng mất vốn).”

Như vậy nợ xấu được xác định theo 2 yếu tố: Đã quá hạn trên 90 ngày; Khả năng trả nợ đáng lo ngại.

Vietinbank chi nhánh Thái Nguyên

Vietinbank được thành lập từ năm 1988 sau khi tách ra từ NHNN Việt Nam. Là NHTM lớn, giữ vai trò quan trọng, trụ cột của ngành ngân hàng Việt Nam. Có hệ thống mạng lưới trải rộng toàn quốc với 150 Sở Giao dịch, chi nhánh và trên 900 PGD/Quỹ tiết kiệm.

Vietinbank chi nhánh Thái Nguyên được thành lập cùng với Ngân hàng Công thương Việt Nam từ ngày 26/03/1988 và chính thức hoạt động từ ngày 01/07/1988, Chi nhánh Ngân hàng công thương Bắc Thái (nay là Ngân hàng TMPC Công Thương Thái Nguyên) đến nay đã trải qua 23 năm xây dựng và phát triển. Những ngày đầu thành lập, quy mô hoạt động của Chi nhánh khá nhỏ bé, với nguồn huy động là 13 tỷ đồng và dư nợ cho vay là 8 tỷ đồng với 3 Chi nhánh cấp 3 trực thuộc. Đến tháng 5/2006, Ngân hàng Công thương Việt Nam Chi nhánh Thái Nguyên tách và nâng cấp Chi nhánh Lưu Xá và Sông Công lên thành 2 chi nhánh cấp 1 và hiện nay Thái Nguyên có 3 chi nhánh cấp 1 trực thuộc Trung ương đó là: đơn vị thành phố Thái Nguyên, Lưu Xá và thành phố Sông Công.

Thực trạng về phòng ngừa rủi ro trong cho vay có đảm bảo bằng BĐS tại Vietinbank Thái Nguyên

Loại hình và giá trị tài sản đảm bảo

Bảng 1: Tình hình cho vay có bảo đảm bằng BĐS trong giai đoạn 2012-2014

Đơn vị: tỷ đồng

Loại hình tài sản thế chấp	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
BDS	4.911,53	60	5.579,01	63	6.158,57	65,13
Giấy tờ có giá	212,83	2,59	212,53	2,39	244,03	2,58
Máy móc thiết bị	2.742,27	33,51	2.727,51	30,82	2.685,36	28,40
TSBĐ khác	319,25	3,90	336,51	3,79	367,96	3,89
TỔNG	8.185,88	100	8.855,56	100	9.455,92	100

(Nguồn: Báo cáo tổng kết hoạt động tín dụng của Vietinbank – Chi nhánh Thái Nguyên giai đoạn 2012-2014)

Bảng 2: Tình hình nợ quá hạn có đảm bảo bằng BĐS

Đơn vị: tỷ đồng

Nợ quá hạn	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Dư nợ nhóm 2	29,25	79,89	0	0	0,48	3,71
Dư nợ nhóm 3	5,04	13,76	3,18	15,42	2,43	18,80
Dư nợ nhóm 4	1,24	3,38	14,42	69,96	0	0
Dư nợ nhóm 5	1,08	2,97		14,62	10,01	77,49
Cộng	36,61	100	20,61	100	12,92	100
Tổng nợ quá hạn	57,4	30,93	30,93	25,3	25,3	100
Tỷ lệ NQH có đảm bảo bằng BĐS/Tổng NQH (%)	63,78		66,63		51,06	
Tỷ lệ NQH có đảm bảo bằng BĐS/Tổng dư nợ (%)	0,98		0,51		0,3	

(Nguồn: BC tổng kết hoạt động tín dụng của Vietinbank - Chi nhánh Thái Nguyên giai đoạn 2012-2014)

BDS là tài sản bảo đảm chiếm tỷ lệ lớn nhất trong cơ cấu tài sản thế chấp của khách hàng.

Tính đến thời điểm 31/12/2014, giá trị của BĐS thế chấp là 6.158,57 tỷ đồng, tăng 10,38% so với năm 2013, chiếm 65,13% trong tổng cơ cấu tài sản thế chấp. TSBĐ là máy móc thiết bị có trị giá 2.685,36 tỷ đồng chiếm 28,4%, cổ phiếu, trái phiếu và các giấy tờ có giá khác là 367,96 tỷ đồng chiếm 3,89%. Các TSBĐ khác trị giá 244,03 tỷ đồng chiếm 2,58%.

Qua số liệu trên ta thấy tỷ trọng cho vay có đảm bảo bằng BĐS chiếm tỷ trọng lớn nhất (trên 60%) do đó tình trạng nợ quá hạn có đảm bảo bằng BĐS cũng rất cao thể hiện qua bảng 2.

Do TSBĐ là BĐS chiếm trên 60% nên nợ quá hạn có đảm bảo bằng BĐS cũng chiếm phần lớn nợ quá hạn. Năm 2012 nợ quá hạn có đảm bảo bằng BĐS chiếm tới 63,78% nợ quá hạn. Năm 2013 do khả năng trả nợ của khách hàng tụt giảm nên tỷ lệ này tăng lên 66,63%.

Bảng 3: Nợ xấu cho vay có đảm bảo bằng bất động sản

Đơn vị: tỷ đồng

Nợ xấu	2012	2013	2014	Chênh lệch 2013/2012		Chênh lệch 2014/2013	
				Số tiền	Tỷ lệ (%)	Số tiền	Tỷ lệ (%)
				Dư nợ nhóm 3	5,04	3,18	2,43
Dư nợ nhóm 4	1,24	14,42	0	13,18	1.062,9	-14,42	-100
Dư nợ nhóm 5	1,08	3,01	10,01	1,93	178,7	7	232,56
Cộng	7,36	20,61	12,44	13,25	180,02	-8,17	-39,64
Tổng nợ xấu	12,4	30,93	24,49	18,53	149,43	-6,44	-20,82
Tỷ lệ nợ xấu có đảm bảo bằng BĐS/Tổng nợ xấu (%)	59,35	66,63	50,79				
Tỷ lệ nợ xấu có đảm bảo bằng BĐS/Tổng dư nợ (%)	0,19	0,51	0,28				

(Nguồn: Báo cáo tổng kết hoạt động tín dụng của Vietinbank – Chi nhánh Thái Nguyên giai đoạn 2012-2014)

Năm 2014 do ngân hàng đã làm tốt hơn công tác tín dụng nên tỷ lệ nợ quá hạn có đảm bảo bằng BĐS giảm 15,57% so với năm 2013 xuống còn 51,06%. Tỷ lệ NQH có đảm bảo bằng BĐS/ Tổng dư nợ liên tục giảm qua các năm. Cụ thể, năm 2012 tỷ lệ này là 0,98% ở mức khá cao do khả năng trả nợ của khách hàng trong giai đoạn này suy giảm nhiều. Sang năm 2013 nhờ áp dụng các biện pháp kiểm soát tín dụng chặt chẽ nên tỷ lệ này giảm còn 0,51%. Nhờ công tác quản lý rủi ro ngày càng được coi trọng nên năm 2014 tỷ lệ giảm còn 0,3%. Tuy nhiên nếu xét trên tổng nợ quá hạn thì đây vẫn là một tỷ lệ còn cao nên ngân hàng cần phải có các biện pháp để giảm hơn nữa.

Nợ xấu cho vay có đảm bảo bằng bất động sản

Tổng nợ xấu liên tục thay đổi qua các năm. Cụ thể, năm 2012 tổng nợ xấu là 12,4 tỷ đồng. Năm 2013 là 30,93 tỷ đồng tăng 18,53 tỷ tương ứng với mức tăng 149,43%. Tuy nhiên do chính sách kiểm soát rủi ro tín dụng của ngân hàng nên năm 2014 nợ xấu giảm còn 24,49 tỷ đồng tương ứng với mức giảm 20,82% so với năm 2013.

GIẢI PHÁP PHÒNG NGỪA RỦI RO TRONG CHO VAY CÓ ĐẢM BẢO BẰNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH THÁI NGUYÊN

Nghiên cứu, phân tích thị trường, phân loại BĐS trên địa bàn tỉnh

Ngân hàng cần thành lập bộ phận phân tích kinh tế, nghiên cứu thị trường trên địa bàn tỉnh. Bộ phận này dựa trên những nguồn thông tin thu thập được sẽ đưa ra phân tích, nhận định, dự báo về kinh tế, ngành, vùng... làm cơ sở định hướng để ngân hàng thực hiện giải pháp mở rộng tín dụng an toàn, hiệu quả, bền vững.

Trong bộ phận này, cần thiết phải có cán bộ là chuyên gia trong lĩnh vực BĐS và luật, để nghiên cứu phân tích biến động của thị trường, cập nhật và nắm rõ các văn bản pháp luật liên quan đến TSBĐ là BĐS.

Xây dựng hệ thống nhận diện rủi ro trong cho vay có đảm bảo bằng BĐS

Vietinbank phải ứng dụng công nghệ ngân hàng hiện đại trong quản lý thông tin khách hàng, xây dựng và hoàn thiện hệ thống kiểm tra, kiểm soát nội bộ; Xây dựng và hoàn thiện hệ thống thông tin phòng ngừa rủi ro trong hoạt động tín dụng.

Một phần khá lớn rủi ro trong hoạt động tín dụng xuất phát từ việc thiếu thông tin hoặc tiếp nhận thông tin không chính xác từ khách hàng, xử lý thông tin thị trường còn sơ sài mà ra.

Nâng cao trình độ thẩm định bất động sản của cán bộ nhân viên

Trình độ thẩm định các BĐS đóng vai trò quyết định đối với việc định giá BĐS đảm bảo. Vì vậy việc nâng cao trình độ thẩm định BĐS cho đội ngũ cán bộ nhân viên là hết sức cần thiết. Do vậy chi nhánh cần tổ chức các đợt đào tạo, hội thảo, tập huấn cho cán bộ.

Hoàn thiện và tuân thủ quy trình cho vay, các quy định đăng ký và xử lý tài sản bảo đảm là BĐS

Trong quy trình cho vay hiện nay cán bộ tín dụng ngân hàng phải luôn chú trọng đến những giai đoạn sau:

(1) Giai đoạn kiểm tra hồ sơ và thông tin khách hàng: cán bộ tín dụng phải có kiến thức chuyên môn vững về quy trình, những quy định của pháp luật liên quan đến cho vay có TSBĐ là BĐS, đặc biệt là những thủ tục về hồ sơ pháp lý BĐS để tư vấn cho khách hàng, đồng thời bước đầu kiểm soát rủi ro đối với trường hợp hồ sơ của khách hàng chưa đủ tính pháp lý cần bổ sung hoặc từ chối cho vay.

(2) Giai đoạn thẩm định phương án vay vốn và khả năng trả nợ, thẩm định giá trị tài sản bảo đảm khoản vay: Giai đoạn này phải có sự phối hợp chặt chẽ giữa đơn vị kinh doanh và bộ phận quản lý rủi ro để thẩm định BĐS đúng giá trị thị trường, bảo đảm giá trị cho khoản vay, có sự phê duyệt của Giám đốc chi nhánh. Trường hợp khoản vay lớn thì phải có sự phê duyệt của người có thẩm quyền thuộc hội sở Vietinbank tùy theo hạn mức vay của khách hàng.

(3) Giai đoạn quyết định cho vay: Bộ phận quản lý tín dụng tiến hành những thủ tục giải ngân cho khách hàng, kiểm tra lại bộ hồ sơ vay làm tờ trình giải ngân có sự phê duyệt của Giám đốc chi nhánh, kiểm soát sự phù hợp của hồ sơ và thao tác nhập liệu vào phần mềm của ngân hàng.

Kiểm soát sau giải ngân

Giai đoạn này mang ý nghĩa quan trọng trong việc phòng ngừa rủi ro và giảm thiểu rủi ro trước khi nó xảy ra gây hậu quả nặng nề với phần vốn vay. Tuy nhiên, hiện nay vẫn còn bị thực hiện một cách đối phó cho đủ thủ tục quy định nên hiệu quả kiểm tra không cao. Nhất thiết phải có những giải pháp thích hợp để giai đoạn này được thực hiện chặt chẽ.

- Hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ trong cho vay

Chi nhánh Vietinbank Thái Nguyên cần xây dựng được hệ thống kiểm soát nội bộ vững mạnh, qua một số hoạt động như: Tăng cường những cán bộ có trình độ có năng lực, có phẩm chất đạo đức tốt, có kinh nghiệm về nghiệp vụ tín dụng để bổ sung cho phòng kiểm soát nội bộ; Thường xuyên đào tạo, nâng cao trình độ nghiệp vụ, luật pháp cho cán bộ phòng kiểm soát nội bộ; Cần quy định trách nhiệm đối với cán bộ kiểm soát để xảy ra sai sót trong kiểm tra, giám sát...

Xử lý trường hợp có vấn đề

Xử lý kịp thời, hiệu quả các món nợ quá hạn, nợ xấu là một trong những giải pháp phòng ngừa và giảm thiểu rủi ro cho ngân hàng thương mại trước khi các món nợ bị thất thoát lớn. Tuy nhiên, hiện nay, việc quản lý và xử lý, thu hồi nợ đều do cán bộ tín dụng đảm nhận nên hiệu quả không cao do không có sự tập trung xử lý dứt điểm. Để hiệu quả cao hơn, nên tách một bộ phận chuyên biệt quản lý nợ nhóm 2 đến nhóm 5. Cụ thể:

Đối với nợ nhóm 2: Những món nợ này bắt đầu xuất hiện rủi ro chậm thanh toán nên cần phải có sự quan tâm giám sát kỹ càng. Sau khi tìm hiểu nguyên nhân, nếu việc phát sinh nợ quá hạn vì nguyên nhân khách quan và hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động sử dụng vốn vay vẫn tiến triển tốt thì chỉ cần theo dõi, đốc thúc khách hàng trả nợ khi đủ điều kiện. Riêng trong trường hợp phát hiện

có dấu hiệu quản lý yếu kém, không hiệu quả thì phải kiên quyết chấm dứt quan hệ tín dụng, thu hồi ngay các khoản nợ quá hạn để giảm thiểu rủi ro.

Đối với nợ xấu (từ nhóm 3 đến nhóm 5) phải đặt trong tình trạng kiểm soát hết sức chặt chẽ. Ngoài việc đốc thúc khách hàng trả nợ phải kiểm soát, chuẩn bị đầy đủ hồ sơ để trong trường hợp cần thiết sẽ phải khởi kiện, thu hồi vốn vay bằng các hình thức khác như xử lý TSBD, thanh toán bảo hiểm...

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật kinh doanh bất động sản 2014, Nxb Lao động
2. Luật Ngân hàng & Các tổ chức tín dụng, Nxb Lao động
3. Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/07/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm.
4. Quyết định số 1718/2014/QĐ-HĐQT-NHCT ngày 25/12/2014 về việc ban hành quy định việc đảm bảo cấp tín dụng.
5. Tín dụng và thẩm định tín dụng ngân hàng. TS Nguyễn Minh Kiều xuất bản 2009
6. Website: www.sbv.gov.vn.
7. Website: www.vietinbank.vn

SUMMARY

MEASURES FOR PREVENTION OF RISKS IN LOAN SECURED BY REAL ESTATE IN STOCK COMMERCIAL BANK FOR INDUSTRY AND TRADE BRANCH VIETNAM THAI NGUYEN

Nguyễn Thị Bích Ngọc*

College of Economics and Technology – TNU

Lending activity was bringing the biggest turnover in the business of commercial banks, accounting for an average of 60-80% of the total revenue structure of banks. In particular, the loan security property is real estate accounts for about 50-70% of the total loan value. But in fact exist many risks in lending assets are real estate secured leading to huge losses for banks, typically the bad debts in recent years along with the freezing the real estate market. How to prevent risks in loans secured by real estate? The following article mentions measures to prevent risks in loans secured by real estate Commercial Bank of Vietnam Joint Stock Commercial (Vietinbank) bank Thai Nguyen.

Keywords: *Real estate, lending, placard, Vietinbank Thai Nguyen.*

Ngày nhận bài: 02/12/2015; Ngày phản biện: 12/01/2016; Ngày duyệt đăng: 31/3/2016

Phản biên khoa học: ThS. Trần Văn Phú – Đại học Thái Nguyên

* Tel 0982870913; Email: myname ngoc@gmail.com