

## CÔNG TÁC BẢO ĐẢM TIỀN VAY BẰNG TÀI SẢN TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM - CHI NHÁNH THÁI NGUYÊN

Nguyễn Thị Phương Hảo<sup>1</sup>, Trần Văn Dũng<sup>2</sup>,  
Hoàng Thị Hồng Nhung<sup>3</sup>

### Tóm tắt

Bài viết này phân tích thực trạng hoạt động bảo đảm cho vay bằng tài sản tại BIDV Chi nhánh Thái Nguyên. Nghiên cứu áp dụng kết hợp phương pháp nghiên cứu định tính với phương pháp định lượng để đánh giá thực trạng công tác bảo đảm tiền vay bằng tài sản, tìm ra nguyên nhân và xác định các yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động bảo đảm tiền vay bằng tài sản tại BIDV Chi nhánh Thái Nguyên. Từ đó, đề xuất một số giải pháp để BIDV Chi nhánh Thái Nguyên hoàn thiện nghiệp vụ cho vay có tài sản đảm bảo, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của ngân hàng, giúp Ngân hàng phát triển ổn định, hạn chế các khoản cho vay khó đòi.

**Từ khóa:** Bảo đảm cho vay; tài sản; BIDV; Chi nhánh Thái Nguyên

### LOAN GUARANTEE WITH PROPERTY AT BIDV - THAI NGUYEN PROVINCE BRANCH

#### Abstract

This article analyzes the realities of mortgage lending at BIDV - Thai Nguyen province branch. The article combines quantitative method with qualitative method to analyze the real situation of loan guarantee to find out the causes and determining factors affecting loan guarantee at BIDV - Thai Nguyen Branch. Ultimately, some solutions have been proposed for BIDV- Thai Nguyen branch to improve its lending business with secured assets, contributing to the efficiency improvement and stable growth of the bank and restriction of potentially bad loans.

**Keywords:** Loan guarantee, property, BIDV, Thai Nguyen province branch.

### 1. Giới thiệu

Công tác bảo đảm tiền vay bằng tài sản đóng một vai trò rất quan trọng trong hoạt động kinh doanh tại các ngân hàng thương mại trong đó có Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) Chi nhánh Thái Nguyên. Tuy nhiên, việc thực hiện vấn đề bảo đảm tiền vay bằng tài sản tại Chi nhánh vẫn còn một số khó khăn, vướng mắc như tài sản đảm bảo tiền vay tại ngân hàng ít khi được theo dõi chính xác sự thay đổi, biến động (ngoại trừ tài sản cầm cố bằng chứng khoán). Mức độ hiểu biết cụ thể về chứng khoán của cán bộ tín dụng chi nhánh còn thấp; công tác kiểm tra, giám sát tài sản đảm bảo khoản vay chưa nghiêm ngặt... Từ đây dẫn đến phát sinh nhiều khoản nợ khó đòi; giá trị tài sản đảm bảo giảm sút nhanh chóng không đủ để bù đắp khoản vay, tỷ lệ nợ quá hạn không có tài sản đảm bảo gia tăng (năm 2017 tăng 2,1% so với năm 2016). Vì vậy, nghiên cứu hoàn thiện công tác cho vay đảm bảo bằng tài sản tại BIDV Thái Nguyên cần phải được thực hiện như một biện pháp tạo đà để đẩy nhanh tiến trình lành mạnh hoá hoạt động tài chính của Ngân hàng.

### 2. Tổng quan về bảo đảm tiền vay bằng tài sản

#### 2.1. Khái niệm về bảo đảm cho vay bằng tài sản

Bảo đảm cho vay bằng tài sản là hình thức mà trong đó ngân hàng (đóng vai trò là chủ nợ)

được thừa hưởng một số quyền hạn nhất định đối với tài sản của bên bảo đảm nhằm làm căn cứ để thu hồi nợ trong trường hợp khách hàng không trả hoặc không có khả năng trả nợ. Trong trường hợp này mối quan hệ bảo đảm giữa ngân hàng và khách hàng là quan hệ thông qua tài sản bảo đảm. Thông qua mối quan hệ này ngân hàng sẽ có quyền định đoạt đối với số tài sản bảo đảm của khách hàng.

#### 2.2. Các hình thức bảo đảm cho vay bằng tài sản

**Bảo đảm cho vay bằng tài sản cầm cố của khách hàng vay:** Bảo đảm cho vay bằng cầm cố tài sản là hình thức người đi vay phải chuyển quyền kiểm soát tài sản bảo đảm sang cho ngân hàng trong thời gian cam kết (thường là thời hạn vay vốn).

**Bảo đảm cho vay bằng tài sản thế chấp của khách hàng vay:** Bảo đảm cho vay bằng tài sản thế chấp của khách hàng vay là hình thức theo đó người đi vay phải chuyển các giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu (hoặc sử dụng) các tài sản bảo đảm sang cho ngân hàng nắm giữ trong thời gian cam kết.

**Bảo đảm bằng tài sản của bên thứ ba:** Hình thức bảo đảm bằng tài sản của bên thứ ba là hình thức người thứ ba cam kết thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với ngân hàng thay cho khách hàng khi khách hàng không thực hiện được.

**Bảo đảm cho vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay:** Hiện nay việc bảo đảm bằng tài sản còn

có hình thức mới đó là bảo đảm bằng tài sản được hình thành từ vốn vay, tức là khách hàng dùng chính tài sản có được do đi vay để bảo đảm cho khoản tiền vay. Đây là biện pháp cuối cùng để ngân hàng có thể hạn chế việc khách hàng bán tài sản được hình thành từ vốn vay.

### **2.3. Nội dung bảo đảm cho vay bằng tài sản của ngân hàng thương mại**

Bảo đảm cho vay bằng tài sản của NHTM bao gồm các nội dung:

- Tiếp nhận hồ sơ tài sản bảo đảm của khách hàng; Xác định hình thức bảo đảm tài sản.
- Xác nhận các giấy tờ chứng minh cho tài sản bảo đảm
- Thẩm định tài sản bảo đảm
- Thiết lập hợp đồng bảo đảm
- Giám sát, kiểm tra, quản lý tài sản bảo đảm
- Xử lý tài sản bảo đảm, kết thúc hợp đồng bảo đảm

### **3. Dữ liệu và phương pháp nghiên cứu**

Nguồn số liệu sử dụng trong nghiên cứu gồm số liệu thứ cấp và số liệu sơ cấp. Các số liệu thứ cấp từ các báo cáo tổng kết hàng năm của BIDV Thái Nguyên trong giai đoạn 2014-2017, các sách chuyên ngành về đảm bảo tiền vay bằng tài sản của ngân hàng, các công trình nghiên cứu, bài báo khoa học và các văn bản liên quan đến đảm bảo tiền vay bằng tài sản của hệ thống Ngân hàng BIDV. Dữ liệu thứ cấp được thu thập nhằm khái quát thực trạng về hoạt động kinh doanh và thực trạng bảo đảm tiền vay bằng tài sản của BIDV Thái Nguyên.

Số liệu sơ cấp thu thập thông qua phỏng vấn trực tiếp khách hàng vay vốn đảm bảo bằng tài sản và nhân viên ngân hàng.

Đối với đối tượng khảo sát là khách hàng, nghiên cứu tiến hành chọn mẫu xác suất với quy mô mẫu (n) được xác định theo công thức Slovin  $n = N / (1 + Ne^2)$ . Trong đó Trong đó: N là tổng thể khách hàng đang vay vốn bằng tài sản tại BIDV chi nhánh Thái Nguyên, e là sai số ở mức 5%. Tính đến thời điểm ngày 31/12/2017, số lượng khách hàng đang vay vốn bằng tài sản đảm bảo (TSĐB) tại ngân hàng BIDV chi nhánh Thái Nguyên là 4313 khách hàng, do đó số mẫu tối thiểu cần phải nghiên cứu là:  $n = 4.313 / (1 + 4.313 \times 0,05^2) = 366$  mẫu. Tuy nhiên, để tăng tính đại diện của mẫu và dự phòng trường hợp người được phỏng vấn không có câu trả lời hoặc trả lời không đầy đủ, nghiên cứu tăng kích thước mẫu điều tra lên 400 mẫu.

Đối với mẫu điều tra là nhân viên ngân hàng, tác giả tiến hành điều tra phỏng vấn phi xác suất 120 nhân viên của BIDV Thái Nguyên. Nội dung

khảo sát là các vấn đề của công tác đảm bảo cho vay bằng tài sản của BIDV Thái Nguyên bao gồm: Tiếp nhận hồ sơ tài sản đảm bảo của khách hàng, xác định hình thức bảo đảm tài sản, xác nhận các giấy tờ chứng minh cho tài sản đảm bảo, thẩm định cho tài sản đảm bảo và giám sát, kiểm tra tài sản đảm bảo. Trong phiếu khảo sát, tác giả sử dụng thang đo Likert 5 mức độ với các quy ước như sau: 1. Rất yếu; 2. Yếu; 3. Trung bình; 4. Tốt; 5. Rất tốt.

Các phương pháp nghiên cứu được sử dụng là phương pháp thống kê mô tả, phương pháp so sánh và phương pháp chuyên gia.

### **4. Kết quả nghiên cứu và thảo luận**

#### **4.1 Thực trạng về công tác đảm bảo tiền vay bằng tài sản tại BIDV- chi nhánh Thái Nguyên**

##### **4.1.1 Tiếp nhận hồ sơ tài sản bảo đảm của khách hàng**

Theo thống kê của bộ phận quản lý khách hàng tại chi nhánh, giai đoạn 2015-2017, Chi nhánh đã tiếp nhận số lượng hồ sơ khá lớn về nhu cầu vay vốn có tài sản đảm bảo. Nhu cầu này xuất phát từ cả khách hàng cá nhân và khách hàng doanh nghiệp (khách hàng cá nhân chiếm phần lớn). Năm 2015, số lượng hồ sơ khách hàng được tiếp nhận tại Chi nhánh là 1.130 hồ sơ, năm 2016 là 1.246 hồ sơ tăng 10,27% so với năm 2015 và năm 2017 số lượng hồ sơ khách hàng vay vốn có tài sản đảm bảo được tiếp nhận là 1.361 hồ sơ tăng 9,23% so với năm 2016 (tăng 115 hồ sơ). Số lượng hồ sơ khách hàng tiếp nhận tại Chi nhánh tăng lên hàng năm là do nền kinh tế ngày càng phát triển, dẫn đến nhu cầu mở rộng kinh doanh của khách hàng doanh nghiệp cũng như nhu cầu tiêu dùng của khách hàng cá nhân trên địa bàn Thái Nguyên không ngừng gia tăng. Để đáp ứng những nhu cầu này, khách hàng tìm đến chi nhánh làm thủ tục vay vốn và đảm bảo khoản vay bằng tài sản. Từ đó khiến cho số lượng hồ sơ được tiếp nhận ngày càng gia tăng. Đây cũng là một trong những cơ hội để BIDV CN Thái Nguyên mở rộng thị phần cho vay có tài sản đảm bảo.

##### **4.1.2 Xác định hình thức bảo đảm tài sản**

Thế chấp là hình thức đảm bảo được sử dụng phổ biến nhất trong cả 3 năm (năm 2015, giá trị khoản vay được đảm bảo bằng thế chấp chiếm 42,3%, năm 2016 là 44,8% và năm 2017 là 46,16%). Đây cũng là hình thức đảm bảo được Chi nhánh coi là an toàn nhất trong hoạt động cung cấp tín dụng đến khách hàng và được chi nhánh chú trọng áp dụng trong các khoản cho vay đối với khách hàng.

Các khoản cho vay đảm bảo bằng hình thức cầm cố tại Chi nhánh chiếm tỷ trọng nhỏ. Đối với

hình thức đảm bảo tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay đang có xu hướng giảm dần, từ 32% năm 2015 xuống còn 16,23% năm 2017. Nguyên nhân được lý giải là do các loại tài sản này chứa đựng nhiều rủi ro. Hình thức cho vay đảm bảo bằng

tài sản của người thứ ba có xu hướng tăng nhanh cả về giá trị cho vay, số lượng hồ sơ khách hàng và tỷ trọng cơ cấu các hình thức thức đảm bảo cho vay của BIDV Thái Nguyên.

**Bảng 01:** Các hình thức cho vay BDTs tại BIDV chi nhánh Thái Nguyên

Hình thức bảo đảm tiền vay	Năm 2015		Năm 2016		Năm 2017	
	Giá trị khoản vay (tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị khoản vay (tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị khoản vay (tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)
Cầm cố	254	8,37	401	10,02	586	12,46
Thế chấp	1283	42,3	1793	44,8	2170	46,16
Đảm bảo bằng TS của người thứ ba	526	17,33	781	19,51	1183	25,15
TSĐB từ vốn vay	971	32	1028	25,67	763	16,23
<b>Tổng cộng</b>	<b>3034</b>	<b>100</b>	<b>4003</b>	<b>100</b>	<b>4702</b>	<b>100</b>

**4.1.3 Xác nhận các giấy tờ chứng minh cho tài sản đảm bảo**

Mỗi khoản vay, khách hàng sẽ sử dụng những loại tài sản khác nhau để đảm bảo cho mục đích vay vốn của mình. Với mỗi loại tài sản đảm bảo này, Chi nhánh BIDV Thái Nguyên sẽ quy định các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu của tài sản. Những loại giấy tờ này sau khi khách hàng cung cấp, cán bộ quản lý khách hàng tại Chi nhánh sẽ tiến hành kiểm tra tính hợp pháp, hợp lệ về nguồn gốc, số lượng, nội dung giấy tờ. Trong giai đoạn 2015-2017, trong quá trình kiểm tra,

Nguồn: Phòng tín dụng tại BIDV chi nhánh Thái Nguyên xác nhận các giấy tờ chứng minh tài sản đảm bảo của khách hàng, cán bộ quản lý khách hàng tại BIDV chi nhánh Thái Nguyên đã phát hiện các sai sót điển hình như: Giấy CN quyền sở hữu Nhà ở và quyền sử dụng đất ở (Sổ hồng) thường không được cung cấp đến ngân hàng đúng thời gian quy định; Bộ hồ sơ đăng kiểm và chứng nhận chất lượng phương tiện giao thông thường đã hết thời hạn sử dụng; Bảng chứng nhận chất lượng hàng hóa thường không được thí nghiệm đúng tiêu chuẩn ...

**Bảng 02:** Công tác thẩm định tài sản đảm bảo tại BIDV CN Thái Nguyên

*Đơn vị: Tỷ đồng*

Hình thức bảo đảm tiền vay	Năm 2015			Năm 2016			Năm 2017		
	Giá trị thẩm định	Giá trị cho vay	Chi phí thẩm định	Giá trị thẩm định	Giá trị cho vay	Chi phí thẩm định	Giá trị thẩm định	Giá trị cho vay	Chi phí thẩm định
Cầm cố	463	254	2,13	687	401	2,32	947	142	3,01
Thế chấp	2,365	1,283	4,01	3,458	1,793	4,24	4,125	262	4,58
Đảm bảo bằng TS của bên thứ ba	895	526	2,33	1.324	781	3,02	1,857	205	3,37
TSĐB từ vốn vay	1,698	971	1,11	1,857	1,028	1,45	1,754	60	1,28
<b>Tổng cộng</b>	<b>5,421</b>	<b>3,034</b>	<b>9,58</b>	<b>7,326</b>	<b>4,003</b>	<b>11,03</b>	<b>8,683</b>	<b>4,702</b>	<b>12,24</b>

Nguồn: Phòng tín dụng tại BIDV chi nhánh Thái Nguyên

**4.1.4 Thẩm định tài sản đảm bảo**

Hiện tại, BIDV chi nhánh Thái Nguyên chưa có bộ phận chuyên trách thực hiện nhiệm vụ thẩm định tài sản đảm bảo cho khách hàng vay vốn tại ngân hàng. Do đó, Chi nhánh thường thuê công ty thẩm định bên ngoài về thẩm định tài sản đảm bảo trong cho vay. Thông thường, với mỗi món tài sản đảm bảo, chi nhánh thường cho vay bằng 70% giá trị tài sản thẩm định được.

**4.1.5 Giám sát, kiểm tra tài sản bảo đảm**

Thông thường, theo định kỳ Chi nhánh tổ chức các đoàn thanh tra, kiểm soát các tài sản đảm bảo khoản vay của khách hàng. Hiện nay, số lượng cán bộ thực hiện kiểm tra tài sản đảm bảo tại Chi nhánh còn mỏng, công tác này cũng chưa được triển khai thường xuyên, chưa theo dõi được chặt chẽ tài sản đảm bảo của khách hàng.

Mặc dù phát hiện được một vài sai phạm và tiến hành xử lý kịp thời song chưa khắc phục được hoàn toàn rủi ro phát sinh do tình trạng nợ quá hạn, tài sản xuống cấp vẫn tồn tại.

#### **4.2 Các nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động bảo đảm tiền vay bằng tài sản tại BIDV Thái Nguyên**

##### **4.2.1 Nhóm nhân tố chủ quan**

*Năng lực của ngân hàng trong việc thẩm định tài sản đảm bảo:* Hiện tại Chi nhánh chưa có bộ phận chuyên trách đảm nhận công tác thẩm định tài sản đảm bảo cho khách hàng vay vốn. Phần lớn công tác thẩm định tài sản đều được thuê công ty dịch vụ bên ngoài. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng công tác đảm bảo cho vay bằng tài sản của Chi nhánh do chi nhánh không kiểm soát được giá trị thẩm định của tài sản cũng như giá trị còn lại của tài sản. Bên cạnh đó, do thuê ngoài thẩm định nên BIDV chi nhánh Thái Nguyên cũng không chủ động được nhân lực cũng như thời gian hạn lịch thẩm định tài sản với khách hàng.

*Thông tin:* Hiện tại các thông tin về tài sản đảm bảo trong cho vay với khách hàng được thu thập chủ yếu từ hồ sơ tài sản đảm bảo do khách hàng cung cấp, ngoài ra cũng được thu thập thông qua công tác điều tra hiện trường. Cán bộ vừa thực hiện thu thập thông tin qua hồ sơ vừa thực hiện thu thập từ điều tra hiện trường nên không có sự đối chiếu, so sánh thông tin giữa các hình thức thu thập thông tin. Đồng thời, đôi khi khối lượng công việc lớn, cán bộ thường lấy luôn thông tin trong hồ sơ TSDB của khách hàng làm thông tin chuẩn nên không đảm bảo tính chính xác của nguồn thông tin thu thập. Từ đây, phản ánh những bất cập trong công tác cho vay bằng tài sản đảm bảo của BIDV chi nhánh Thái Nguyên.

*Đạo đức của cán bộ ngân hàng:* Do cán bộ là ngân hàng là đối tượng trực tiếp kiểm định hồ sơ, đánh giá tài sản đảm bảo của khách hàng là nhân tố quyết định quy mô tín dụng cho từng khách hàng.

*Chiến lược định hướng kinh doanh trong thời kỳ:* Với mục tiêu theo đuổi chiến lược kinh doanh thận trọng, hiện tại BIDV chi nhánh Thái Nguyên khá chú trọng công tác đánh giá, thẩm định tài sản đảm bảo cho các khoản vay của khách hàng. Điều này giúp công tác đảm bảo cho vay bằng tài sản của Chi nhánh đạt chất lượng tốt, giảm thiểu được tổn thất do xác suất phát sinh rủi ro thấp. Tuy nhiên, việc tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về tài sản đảm bảo đôi khi khiến khách hàng không hài lòng do thủ tục rườm rà, thời gian giải quyết cho vay lâu, khách hàng không tiếp cận nguồn vốn kịp thời. Vì vậy, thời gian tới với chủ trương, chiến lược kinh

doanh thận trọng, Chi nhánh nên linh hoạt hơn trong việc giải quyết các thủ tục về TSDB cho khách hàng nhằm rút ngắn thời gian phê duyệt tín dụng để khách hàng bổ sung vốn kịp thời phục vụ nhu cầu kinh doanh và tiêu dùng.

##### **4.2.2 Nhóm nhân tố khách quan**

*Chính sách pháp luật:* Mặc dù hệ thống ngân hàng Việt Nam được hình thành từ khá lâu nhưng pháp luật về bảo đảm tiền vay bằng tài sản được ban hành khá muộn. Các văn bản luật sửa đổi chưa đồng bộ, chưa có sự trao quyền chủ động và sự tự chịu trách nhiệm cao cho NH, một số quy định về bảo đảm tiền vay bằng tài sản chưa phù hợp với điều kiện thực tế. Đây là nguyên nhân khiến cho công tác đảm bảo cho vay bằng tài sản của BIDV chi nhánh Thái Nguyên chưa đạt hiệu quả cao và còn nhiều tồn tại bất cập cần khắc phục trong thời gian tới.

*Môi trường kinh tế:* Nhìn chung môi trường kinh tế của tỉnh Thái Nguyên hiện nay khá thuận lợi để các doanh nghiệp phát triển sản xuất kinh doanh và với hoạt động cho vay có tài sản đảm bảo của ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Thái Nguyên cũng vậy. Năm 2016, tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) tăng 15,2% so với năm 2015, khu vực nông lâm nghiệp, thủy sản tăng 5,3%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 21,7%; khu vực dịch vụ tăng 9,6%. Tổng sản phẩm trong tỉnh bình quân đầu người đạt 52 triệu đồng/người/năm, tăng hơn 6,6 triệu đồng/người/năm so với năm 2015 và vượt kế hoạch đề ra. Như vậy, có thể thấy các chỉ số kinh tế trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2016 tăng trưởng khá tốt trong cả các ngành công nghiệp, nông lâm ngư nghiệp và dịch vụ. Bên cạnh đó, thu nhập bình quân đầu người cũng tăng, sự tăng trưởng này báo hiệu nhu cầu vốn tín dụng của nền kinh tế tăng do các doanh nghiệp muốn đầu tư mở rộng sản xuất và người dân tăng dần mức chi tiêu. Điều này đồng nghĩa, hoạt động cho vay có tài sản đảm bảo của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Thái Nguyên có điều kiện được mở rộng, phát triển.

*Khách hàng:* Hiện tại, mỗi khách hàng đến BIDV chi nhánh Thái Nguyên vay vốn đều có mong muốn vay được số tiền lớn hơn số tiền thực sự cần ở thời điểm hiện tại để bù đắp các chi phí phát sinh. Để thực hiện được mục tiêu đó, khách hàng trên địa bàn Thái Nguyên thường không ngần ngại hợp thức hóa giấy tờ, cung cấp thông tin sai sự thật về tình hình tài chính, sửa chữa và làm khống hóa đơn sao cho giá trị cung cấp lớn hơn thực tế. Điều này ảnh hưởng nghiêm trọng đến những kết luận thẩm định tài sản đảm bảo của

Chi nhánh. Từ đó làm ảnh hưởng đến việc ra quyết định tín dụng cũng như việc triển khai thực hiện các biện pháp bảo đảm. Mặt khác, cũng có những khách hàng thực hiện vay vốn tại Chi nhánh có những hành vi cố tình lừa đảo, vay vốn để thực hiện những mục đích bất hợp pháp hoặc trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, tìm mọi cách để trì

hoãn không trả nợ...điều đó ảnh hưởng lớn đến công tác bảo đảm tiền vay của chi nhánh.

#### 4.3 Phân tích kết quả khảo sát

##### 4.3.1 Kết quả khảo sát khách hàng

*Đánh giá của khách hàng về đội ngũ nhân viên:* Ý kiến phản hồi của khách hàng về nhân viên ngân hàng tương đối tốt.

**Bảng 03:** Đánh giá của khách hàng về nhân viên ngân hàng (ĐVT: %)

Tiêu chí đánh giá	1 Rất kém	2 Kém	3 Trung bình	4 Tốt	5 Rất tốt
Nhân viên ngân hàng có kiến thức chuyên môn tốt	5,85	11,45	19,85	33,59	29,26
Nhân viên ngân hàng có thái độ ứng xử nhẹ nhàng, lịch sự	5,60	13,49	19,34	36,90	24,68
Nhân viên ngân hàng có đầy đủ kiến thức về nghiệp vụ để tư vấn cho khách hàng một cách chính xác	12,21	17,05	22,39	28,24	20,10
Nhân viên thực hiện dịch vụ một cách chính xác	13,74	16,54	24,68	25,95	19,08

*Nguồn: Tính toán từ số liệu điều tra*

*Đánh giá của khách hàng về các hình thức đảm bảo tiền vay bằng tài sản:* Khách hàng đánh giá khá cao về các hình thức đảm bảo tiền vay của BIDV chi nhánh Thái Nguyên. Theo đó, hầu hết các nội dung khảo sát đều nhận được ý kiến đánh giá tốt và rất tốt. Trên 60% khách hàng khảo sát đánh giá tốt và rất tốt về kiến thức chuyên môn và thái độ ứng xử của nhân viên ngân hàng.

Khách hàng đánh giá không tốt do khách hàng phàn nàn về việc thủ tục cho vay còn rườm rà, phức tạp, phải chờ đợi thời gian giải quyết, thẩm định TSĐB quá lâu. Trên 50% khách hàng khảo sát đánh giá ở mức trung bình, kém và rất kém về thủ tục, quy trình cho vay, thời gian chờ đợi hồ sơ. Tiêu chí các quy định trong hợp đồng chặt chẽ, phù hợp với khách hàng được đánh giá cao ở mức tốt và rất tốt với tỷ lệ 63,86%.

*Đánh giá của khách hàng về quy trình cho vay có tài sản đảm bảo:* Phần lớn khách hàng đánh giá ở mức trung bình, kém hoặc rất kém.

**Bảng 04:** Đánh giá của khách hàng về quy trình, thủ tục cho vay có tài sản đảm bảo

ĐVT: %

Câu hỏi khảo sát	1 Rất kém	2 Kém	3 Trung bình	4 Tốt	5 Rất tốt
Thủ tục cho vay có TSĐB hiện nay là đơn giản	16,54	18,32	21,88	24,94	18,32
Quy trình cho vay có TSĐB đơn giản, gọn nhẹ	13,99	15,52	20,10	30,79	19,59
Khách hàng không phải chờ đợi quá lâu để giải quyết hồ sơ vay vốn có TSĐB	12,47	18,58	22,14	28,24	18,58
Các quy định trong hợp đồng là chặt chẽ, phù hợp với mong muốn của cả khách hàng và NH	5,85	10,94	19,34	31,04	32,82

*Nguồn: Tính toán từ số liệu điều tra*

##### 4.3.2 Kết quả khảo sát nhân viên ngân hàng

*Đánh giá của NVNH về công tác tiếp nhận hồ sơ:* Quy trình tiếp nhận hồ sơ tài sản đảm bảo của ngân hàng khá hợp lý, nội dung nhận được 56,41% ý kiến đánh giá tốt và rất tốt của nhân viên Chi nhánh ngân hàng.

đáp khoản vay của khách hàng. Từ đây làm ảnh hưởng đến hiệu quả cho vay đảm bảo bằng tài sản của Ngân hàng.

*Đánh giá của NVNH về công tác sử dụng các hình thức đảm bảo tiền vay bằng tài sản:* Phương pháp quản lý tài sản đảm bảo tại NH lại chưa tốt, NH chưa có phương pháp quản lý riêng đối với từng hình thức đảm bảo tài sản. Điều này khiến tài sản bị mất giá trị thị trường và không đủ để bù

*Đánh giá của NVNH về công tác xác nhận giấy tờ chứng minh TSĐB:* Các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu TSĐB mà ngân hàng yêu cầu tương đối đầy đủ (có đến 57,26% nhân viên đánh giá tốt và rất tốt). Đối với mỗi loại TSĐB, chi nhánh có những quy định riêng về từng loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu và tuân thủ nghiêm chỉnh theo hướng dẫn của Hội sở và Ngân hàng Nhà nước (58,12% nhân viên đánh giá tốt và rất tốt).

**Bảng 05:** Đánh giá của NVNH về công tác xác nhận giấy tờ chứng minh tài sản đảm bảo  
ĐVT: %

Câu hỏi khảo sát	1 Rất kém	2 Kém	3 Trung bình	4 Tốt	5 Rất tốt
Các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu TSĐB theo quy định khá đầy đủ	10,26	14,53	17,95	23,93	33,33
Công tác kiểm tra giấy tờ chứng minh TSĐB được thực hiện chặt chẽ	9,40	15,38	16,24	23,08	35,90
Đối với mỗi loại TSĐB chi nhánh có những quy định riêng về từng loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu	7,69	12,82	21,37	24,79	33,33
Quy định về giấy tờ chứng minh TSĐB tuân thủ theo hướng dẫn của hội sở	6,84	11,97	21,37	27,35	32,48

*Đánh giá của NVNH về công tác thẩm định tài sản:* Công tác thẩm định tài sản được thực hiện để xác định giá trị tài sản làm căn cứ cho vay của ngân hàng. Thông thường BIDV chi nhánh Thái Nguyên sẽ cho vay tối đa 70% giá trị tài sản đảm bảo. Công tác thẩm định tài sản của BIDV chi nhánh Thái Nguyên còn hạn chế khi chi nhánh không có đội ngũ chuyên gia làm công tác thẩm định (66,67% nhân viên không đánh giá tốt nội dung này). Điều

*Nguồn: Tính toán từ số liệu điều tra*  
này làm ảnh hưởng đến hiệu quả công tác cho vay bằng tài sản của Chi nhánh

*Đánh giá của NVNH về công tác kiểm tra, giám sát TSĐB:* Công tác kiểm tra, giám sát tài sản đảm bảo tại BIDV chi nhánh Thái Nguyên đạt hiệu quả không cao, hầu hết các nội dung khảo sát không nhận được sự đánh giá cao từ phía nhân viên Chi nhánh

**Bảng 06:** Đánh giá của nhân viên về công tác kiểm tra, giám sát tài sản đảm bảo của ngân hàng

ĐVT: %

Câu hỏi khảo sát	1 Rất kém	2 Kém	3 Trung bình	4 Tốt	5 Rất tốt
TSĐB được ngân hàng kiểm tra, giám sát chặt chẽ	12,82	23,93	26,50	19,66	17,09
Ngân hàng có cán bộ chuyên trách đảm nhận nhiệm vụ kiểm tra, giám sát TSĐB	15,38	19,66	29,06	17,95	17,95
Công tác giám sát, kiểm tra TSĐB có tác động khá tốt đến giảm thiểu RR trong cho vay của ngân hàng	9,40	16,24	17,95	24,79	31,62
Công tác giám sát, kiểm tra TSĐB được thực hiện thường xuyên	14,53	21,37	26,50	23,08	14,53

#### 4.4 Đánh giá chung hoạt động bảo đảm tiền vay bằng tài sản tại BIDV chi nhánh Thái Nguyên

##### 4.4.1 Kết quả đạt được

*Công tác tiếp nhận hồ sơ:* Các bước tiếp nhận hồ sơ vay vốn có tài sản đảm bảo của chi nhánh được thực hiện khá chuyên nghiệp, tuân thủ đúng theo quy trình đã ban hành của Ngân hàng. Số lượng hồ sơ vay vốn không ngừng gia tăng qua các năm.

*Công tác xác định các hình thức bảo đảm tài sản:* Các hình thức bảo đảm tiền vay bằng tài sản được BIDV chi nhánh Thái Nguyên thực hiện khá linh hoạt, phong phú giúp Chi nhánh đảm bảo an toàn nguồn vốn tín dụng trong cho vay với khách hàng trên địa bàn.

*Nguồn: Tính toán từ số liệu điều tra*  
*Công tác xác nhận các giấy tờ chứng minh TSĐB:* Chi nhánh có những quy định nghiêm ngặt, chặt chẽ và cụ thể đối với các giấy tờ đảm bảo tính hợp pháp, chứng minh quyền sở hữu của tài sản. Điều này tạo thuận lợi cho khách hàng chuẩn bị đầy đủ hồ sơ tài sản đảm bảo phục vụ nhu cầu vay vốn. Công tác kiểm tra giấy tờ chứng minh tài sản đảm bảo cũng được thực hiện nghiêm ngặt, đúng quy trình đảm bảo phát hiện kịp thời các sai sót về hồ sơ để phản hồi đến khách hàng bổ sung đầy đủ.

*Công tác thẩm định tài sản đảm bảo:* Nguồn thông tin phục vụ thẩm định giá trị tài sản được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau và bằng nhiều

cách thức khác nhau, đảm bảo giá trị tài sản được thẩm định một cách khách quan và đáng tin cậy.

*Công tác giám sát, kiểm tra tài sản đảm bảo:* Chi nhánh đã bố trí cán bộ thực hiện kiểm tra, giám sát tài sản đảm bảo của khách hàng vay vốn một cách định kỳ nhằm phát hiện kịp thời những gian lận và đảm bảo giá trị còn lại của tài sản bù đắp được khoản vay của khách hàng.

#### **4.4.2 Hạn chế và nguyên nhân**

##### **4.4.2.1 Hạn chế**

Bên cạnh những kết quả đã được nêu trên, công tác đảm bảo cho vay bằng tài sản của ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- chi nhánh Thái Nguyên còn tồn tại một vài hạn chế cần khắc phục như sau:

*Công tác tiếp nhận hồ sơ:* Cán bộ tiếp nhận hồ sơ còn thiếu về số lượng và yếu về chất lượng. Đồng thời, Chi nhánh không có những hướng dẫn cụ thể để cán bộ tín dụng có cơ sở thực hiện công tác tiếp nhận hồ sơ TSĐB. Từ đó không có định hướng để hoàn thành các nhiệm vụ được phân công.

*Công tác xác định các hình thức bảo đảm tài sản:* Mặc dù, các hình thức đảm bảo cho vay cho vay tại Chi nhánh được triển khai khá linh hoạt song hình thức đảm bảo cho vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay không được chú trọng phát triển. Số món vay sử dụng hình thành đảm bảo này đang giảm dần mặc dù thị trường bất động sản đang phát triển mạnh mẽ (cho vay bất động sản, mua nhà khách hàng sẽ quan tâm nhiều hơn đến hình thức dùng chính căn nhà để thế chấp khoản vay).

*Công tác xác nhận các giấy tờ chứng minh TSĐB:* Các loại giấy tờ chứng minh tài sản đảm bảo theo quy định trong hồ sơ tài sản đảm bảo của khách hàng thường phát sinh sai sót gây chậm trễ quá trình xét duyệt hồ sơ cho vay của khách hàng.

*Công tác thẩm định tài sản đảm bảo:* Hiện tại ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Thái Nguyên chưa có bộ phận chuyên trách đảm nhận công tác thẩm định tài sản. Việc thẩm định TSĐB tại Chi nhánh được thuê ngoài nên Chi nhánh không chủ động được thời gian lên lịch hẹn với khách hàng cũng như không kiểm soát được giá trị tài sản thẩm định.

*Công tác giám sát, kiểm tra tài sản đảm bảo:* Số lượng cán bộ thực hiện kiểm tra, giám sát tài sản đảm bảo tại Chi nhánh còn mỏng chưa đáp ứng được nhu cầu công việc và khối lượng công việc phát sinh. Công tác kiểm tra tài sản đảm bảo cũng chưa được triển khai thường xuyên, và theo dõi chặt chẽ nên tình trạng nợ quá hạn, tài sản xuống cấp không được kiểm soát vẫn tồn tại.

##### **4.4.2.2 Nguyên nhân hạn chế**

Những hạn chế trong công tác đảm bảo cho vay có tài sản đảm bảo tại ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Thái Nguyên có thể xuất phát từ những nguyên nhân sau:

Số lượng và chất lượng nguồn nhân lực tại Chi nhánh còn hạn chế nên Chi nhánh chưa thành lập được bộ phận chuyên trách thẩm định giá trị tài sản. Vì vậy, chi nhánh phải thực hiện thuê ngoài dịch vụ này.

Chi nhánh chưa có bộ phận thu thập các thông tin về tài sản đảm bảo, nhiệm vụ này tại Chi nhánh thường do cán bộ tín dụng thực hiện, nên không có sự đối chiếu so sánh giữa các thông tin thu thập từ các nguồn khác nhau để đảm bảo các thông tin về tài sản đảm bảo, về khách hàng vay vốn có độ chính xác cao nhất.

Đạo đức của cán bộ Chi nhánh nói chung và cán bộ tín dụng triển khai các hoạt động cho vay bằng tài sản nói riêng còn nhiều yếu kém, còn một số cán bộ chạy theo doanh số mà cố tình sai phạm, hướng dẫn khách hàng làm sai hồ sơ, giấy tờ khiến Chi nhánh không đánh giá đúng giá trị của TSĐB.

Chi nhánh chưa có bộ phận chuyên quản lý các thông tin về khách hàng vay, tài sản bảo đảm, xếp loại tín dụng khách hàng mà công việc này vẫn chủ yếu do bộ phận tín dụng đảm nhiệm. Do đó, việc thu thập và xử lý thông tin còn thiếu hệ thống và toàn diện, chất lượng thông tin chưa cao, chưa cập nhật, tồn kém thời gian và chi phí.

Hiện nay các loại tài sản bảo đảm của chi nhánh không có sự đa dạng mặc dù khá đầy đủ theo chủng loại. Các tài sản bao gồm giấy tờ có giá, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải (tài sản cầm cố); nhà cửa, đất đai (tài sản thế chấp) nhưng những tài sản như quyền tài sản phát sinh từ quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm và một số tài sản khác chưa có trong danh mục các loại tài sản bảo đảm.

Hệ thống pháp luật điều chỉnh hoạt động cho vay đảm bảo bằng tài sản của nước ta còn chưa hoàn chỉnh, gây ra những bất lợi cho chi nhánh trong công tác hoàn thiện cho vay bằng tài sản

#### **5. Khuyến nghị và kết luận**

Dựa vào kết quả nghiên cứu trên, để hoàn thiện nghiệp vụ cho vay có tài sản đảm bảo của BIDV Thái Nguyên tác giả khuyến nghị một số giải pháp như: (i) Nâng cao chất lượng cán bộ tín dụng; (ii) Hoàn thiện hệ thống thông tin về bảo đảm tiền vay; (iii) Áp dụng các hình thức bảo đảm tiền vay linh hoạt, an toàn; (iv) Thành lập bộ phận chuyên định giá tài sản bảo đảm; (v) Thường xuyên kiểm tra, thực hiện đánh giá lại tài sản.

Đối với BIDV chi nhánh Thái Nguyên, trong quá trình hoạt động, công tác đảm bảo tiền vay bằng tài sản đạt được nhiều kết quả khả quan song vẫn tồn tại nhiều hạn chế xuất phát từ các nguyên nhân chủ quan và khách quan. Kết quả phân tích đánh giá cho thấy, hoạt động cho vay đảm bảo bằng tài sản tại Chi nhánh đạt nhiều kết quả khả quan như: Các bước tiếp nhận hồ sơ vay vốn có tài sản đảm bảo được thực hiện chuyên nghiệp tuân thủ đúng theo quy trình đã ban hành; Các hình thức đảm bảo tiền vay bằng tài sản thực hiện linh hoạt, phong phú; Nguồn thông tin phục vụ thẩm định giá trị tài sản được Chi nhánh thu thập từ nhiều nguồn đảm bảo giá trị tài sản được thẩm định một cách khách quan và đáng tin cậy... Tuy nhiên, trong công tác triển khai cho vay bằng tài sản đảm bảo, chi nhánh vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế bất cập như: Cán bộ tiếp nhận hồ sơ còn thiếu về số lượng và yếu về chất

lượng; Số món vay sử dụng hình thức đảm bảo đang giảm dần; Các loại giấy tờ chứng minh tài sản đảm bảo của khách hàng thường phát sinh sai sót gây chậm trễ quá trình xét duyệt hồ sơ cho vay của khách hàng; Chi nhánh chưa có bộ phận chuyên trách đảm nhận công tác thẩm định tài sản; Công tác kiểm tra tài sản đảm bảo không được triển khai thường xuyên, và theo dõi chặt chẽ... Trên cơ sở phân tích thực trạng ở trên, nghiên cứu đề xuất các giải pháp hoàn thiện công tác đảm bảo tiền vay bằng tài sản cho BIDV - Chi nhánh Thái Nguyên. Những giải pháp cụ thể như: nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; Hoàn thiện hệ thống thông tin về đảm bảo tiền vay; Áp dụng các hình thức đảm bảo tiền vay linh hoạt, an toàn; Thành lập bộ phận thẩm định tài sản đảm bảo; Thường xuyên kiểm tra, đánh giá giá trị tài sản đảm bảo của khách hàng.

#### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

- [1]. BIDV CN Thái Nguyên. (2015, 2016, 2017). *Báo cáo tổng kết năm 2015, 2016, 2017*.
- [2]. Nguyễn Minh Hoàng. (2011). *Nguyên lý chung định giá tài sản & giá trị doanh nghiệp*, NXB Thống kê.
- [3]. Trần Thị Thu Hương. (2016). Cho vay dựa trên tài sản đảm bảo là tài sản trí tuệ - Cơ hội, thách thức cho các ngân hàng thương mại Việt Nam. *Tạp chí khoa học và đào tạo ngân hàng*, số 170, tháng 7/2016.
- [4]. Nguyễn Thị Mùi. (2005). *Giáo trình Nghiệp vụ ngân hàng thương mại*, NXB Tài Chính, 2005
- [5]. Bùi Thị Nga. (2014). Thế chấp tài sản - biện pháp đảm bảo tiền vay qua thực tiễn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng hải Việt Nam. *Luận văn thạc sĩ*. Đại học Quốc gia Hà Nội.
- [6]. Lê Thu Thủy. (2006). *Các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản của các tổ chức tín dụng*, Nxb Tư pháp.
- [7]. Đoàn Văn Trường. (2007). *Tuyển tập các phương pháp thẩm định giá trị tài sản*, NXB Khoa học & kỹ thuật, 2007.

---

#### **Thông tin tác giả:**

##### **1. Nguyễn Thị Phương Hảo**

- Đơn vị công tác: Trường ĐH Kinh tế & QTKD  
- Địa chỉ email: [haontp@tueba.edu.vn](mailto:haontp@tueba.edu.vn)

##### **2. Trần Văn Dũng**

- Đơn vị công tác: Trường ĐH Kinh tế & QTKD

##### **3. Hoàng Thị Hồng Nhung**

- Đơn vị công tác: BIDV Chi nhánh Thái Nguyên

Ngày nhận bài: 20/03/2018

Ngày nhận bản sửa: 29/03/2018

Ngày duyệt đăng: 30/03/2018