

Hoạt động thẩm định giá trong việc quản lý nợ xấu tại hệ thống ngân hàng thương mại Việt Nam hiện nay

NGUYỄN KIM ĐỨC

Từ năm 2008 đến nay, nợ xấu của các tổ chức tín dụng (TCTD) không ngừng tăng nhanh. Tính đến tháng 06/2012, nợ xấu toàn hệ thống là 117.723 tỷ đồng, chiếm khoảng 4,47% tổng dư nợ (Theo báo cáo của các TCTD). Thực tế nợ xấu ngày càng có xu hướng tăng nhanh đã dẫn đến rất nhiều vấn đề cần quan tâm, trong đó có việc xác định có bao nhiêu phần trăm nợ xấu có tài sản bảo đảm (TSBD) cho khoản vay và giá trị của TSBD bằng bao nhiêu phần trăm các khoản nợ là một dấu hỏi lớn. Thực tế cho thấy, có một khoản thời gian dài, các TCTD chưa quan tâm đến hoạt động thẩm định giá (TĐG) TSBD một cách đúng mức. Nếu một TSBD được định giá quá cao, thậm chí cao hơn giá trị thực thì khả năng khoản vay này trở thành nợ xấu sẽ khó tránh khỏi. Xuất phát từ thực tiễn đó, bài viết tiến hành nghiên cứu một số nguyên nhân về TĐG có ảnh hưởng trực tiếp đến nợ xấu và từ đó đưa ra các giải pháp (liên quan đến hoạt động TĐG) trong việc quản lý nợ xấu ở các TCTD tại VN hiện nay.

Từ khóa: Nợ xấu, quản lý nợ xấu, thẩm định giá, tài sản bảo đảm, thẩm định giá tài sản bảo đảm, ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng.

1. Đặt vấn đề

Rủi ro tín dụng trong hoạt động ngân hàng của TCTD là khả năng xảy ra tổn thất trong hoạt động ngân hàng của TCTD do khách hàng không thực hiện hoặc không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình theo cam kết. Khi đó, các khoản vay này đều có khả năng trở thành nợ xấu và các TCTD phải trích lập dự phòng rủi ro để dự phòng cho những tổn thất có thể xảy ra. Các khoản dự phòng này được tính theo dư nợ gốc và hạch toán vào chi phí hoạt động của các TCTD. Từ đó làm giảm lợi nhuận, dòng tiền không được đưa vào lưu thông trên thị trường, gây nhiều hệ lụy cho hệ thống ngân hàng nói riêng và nền kinh tế nói

chung. Các nghiên cứu trước đây đã đề cập khá nhiều vấn đề liên quan đến nợ xấu như nguyên nhân, giải pháp,... nhưng vẫn còn khá ít nghiên cứu nói về vấn đề TSBD trong việc quản lý nợ xấu. Thực tế cho thấy đối với khách hàng không thực hiện nghĩa vụ theo cam kết thì TSBD là công cụ nhằm nâng cao thiện chí trả nợ, đối với khách hàng không có khả năng thực hiện nghĩa vụ thì TSBD là nguồn trả nợ phụ để giúp ngân hàng giảm thiểu rủi ro mất vốn. Tuy nhiên, việc TĐG TSBD cho mục đích phê duyệt khoản vay, quản lý khoản vay đã giải ngân, cơ cấu nợ, xử lý nợ vẫn chưa được quan tâm đúng mức. Bài nghiên cứu này được tác giả tiếp cận nợ xấu dưới góc độ TĐG

TSBD trong việc quản lý nợ xấu tại hệ thống ngân hàng thương mại tại VN hiện nay.

2. Nợ xấu và phân loại nợ

Nợ xấu (NPL) là các khoản nợ thuộc nhóm 3, 4 và 5 được quy định tại điều 6 hoặc điều 7 theo “Quyết định số 493/2005/QĐ-NHNN ngày 22/04/2005 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước ban hành 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 tỷ lệ nợ xấu trên tổng dư nợ là tỷ lệ để đánh giá chất lượng tín dụng của các TCTD. Nếu căn cứ theo điều 6, nợ xấu là những khoản nợ quá hạn từ 91 ngày trở lên; nợ đã cơ cấu lại và khách hàng chưa trả đủ lãi và gốc. Còn căn cứ

theo điều 7, nợ xấu bao gồm các khoản nợ dưới tiêu chuẩn và được đánh giá là không có khả năng thu hồi, có khả năng mất vốn.

Việc nợ xấu tại một TCTD là bao nhiêu, cao hay thấp, phụ thuộc vào nhiều nguyên nhân, trong đó có nguyên nhân liên quan đến việc phân loại nợ. Trên thế giới, chưa có một chuẩn chung về cách thức phân loại nợ, vì vậy, bằng vài thủ thuật, các TCTD có thể thay đổi các tiêu chí, hoặc tiến hành cơ cấu nợ, đảo nợ để chuyển một khoản nợ đang được xếp từ nhóm 3 trở thành nợ nhóm 2, đồng nghĩa với việc khoản nợ này không còn là nợ xấu.

Tại VN hiện nay có hai tiêu chí cơ bản để phân loại nợ, tiêu chí định lượng (điều 6) và tiêu chí định tính (điều 7). Nhìn vào

bảng 01, có thể thấy tiêu chí định lượng dựa vào tình trạng của khoản nợ, tức là lịch sử thanh toán gốc và lãi của khách hàng nên phương pháp này được dùng để phân loại khi các khoản vay đã được giải ngân, còn tiêu chí định tính là tiêu chí được sử dụng ngay từ khi phê duyệt hồ sơ, bao gồm một hệ thống 14 chỉ tiêu tài chính, 40 chỉ tiêu phi tài chính, mỗi chỉ tiêu lại có trọng số khác nhau ứng với từng lĩnh vực và ngành nghề kinh doanh và khi đó, tiêu chí định tính phát huy hiệu quả nhiều hơn, giúp cho TCTD có đầy đủ cơ sở để đánh giá tiềm lực và khả năng thanh toán nợ của khách hàng một cách chính xác và đầy đủ hơn.

Tuy nhiên, tại VN: (1) Chưa có một quy chuẩn chung về tiêu

chí định tính, còn gọi là bộ xếp hạng tín dụng nội bộ của các TCTD; (2) Ngân hàng Nhà nước vẫn còn quy định khá chung chung, không có các hướng dẫn rõ ràng về việc áp dụng phương pháp định tính; (3) Việc xây dựng một hệ thống đánh giá, xếp hạng tín nhiệm nội bộ đối với khách hàng không dễ thực hiện và đòi hỏi phải tốn nhiều thời gian, công sức; và (4) Việc phân loại nợ theo cả hai phương pháp có thể đẩy lượng nợ xấu hiện nay lên mức cao hơn, dẫn đến các TCTD phải trích lập dự phòng nhiều hơn. Vì vậy, vẫn còn ít TCTD thực hiện phân loại nợ theo tiêu chí định tính, hoặc sử dụng cả 2 phương pháp mặc dù đây là tiêu chí khá toàn diện.

Do chủ yếu thực hiện việc

Bảng 1: Phân loại nợ theo Quyết định số 493/2005/QĐ-NHNN

Phân loại	Tiêu chí		Dự phòng cụ thể	Dự phòng chung
	Định lượng	Định tính		
Nhóm 1 Nợ đủ tiêu chuẩn	Các khoản nợ trong hạn mà các tổ chức tín dụng đánh giá là có đủ khả năng thu hồi đầy đủ cả gốc và lãi đúng thời hạn. Các khoản nợ có thể phát sinh như các khoản bảo lãnh, cam kết cho vay, chấp nhận thanh toán.	Các khoản nợ được đánh giá là có khả năng thu hồi đầy đủ gốc và lãi đúng hạn.	0%	0,75%
Nhóm 2 Nợ cần chú ý	Các khoản nợ quá hạn dưới 90 ngày và nợ cơ cấu lại trong hạn theo thời hạn đã cơ cấu lại.	Các khoản nợ được tổ chức tín dụng đánh giá là có khả năng thu hồi đầy đủ cả nợ gốc và lãi nhưng có dấu hiệu khách hàng suy giảm khả năng trả nợ.	5%	0,75%
Nhóm 3 Nợ dưới tiêu chuẩn	Các khoản nợ quá hạn từ 90 ngày đến 180 ngày và nợ cơ cấu lại thời hạn trả nợ quá hạn dưới 90 ngày.	Các khoản nợ được tổ chức tín dụng đánh giá là không có khả năng thu hồi nợ gốc và lãi khi đến hạn. Các khoản nợ này được tổ chức tín dụng đánh giá là có khả năng tổn thất một phần nợ gốc và lãi.	20%	0,75%
Nhóm 4 Nợ nghi ngờ	Các khoản nợ quá hạn từ 181 ngày đến 360 ngày và nợ cơ cấu lại thời hạn trả nợ quá hạn từ 90 ngày đến 180 ngày.	Các khoản nợ được tổ chức tín dụng đánh giá là khả năng tổn thất cao.	50%	0,75%
Nhóm 5 Nợ có khả năng mất vốn	Nợ quá hạn trên 360 ngày, nợ cơ cấu lại thời hạn trả nợ quá hạn trên 180 ngày và nợ khoanh chờ Chính phủ xử lý.	Các khoản nợ được tổ chức tín dụng đánh giá là không còn khả năng thu hồi, mất vốn.	100%	0%

Nguồn: Tác giả tổng hợp từ Quyết định số 493/2005/QĐ-NHNN

phân loại theo phương pháp định lượng dẫn đến một số TCTD không chủ động được về chất lượng danh mục tín dụng của mình. Một trường hợp điển hình áp dụng thành công phân loại nợ theo phương pháp định tính là Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN – BIDV, ngân hàng này bắt đầu áp dụng phương pháp định tính theo điều 7 từ năm 2005, khi đó, nợ xấu của BIDV tăng lên rất nhanh, ở mức 31%, nhưng vì ưu thế của phương pháp này giúp ngân hàng chủ động được nhiều hơn nên tỷ lệ nợ nhóm NPL của ngân hàng này giảm xuống còn 9,6% năm 2006, 3,9% năm 2007 và cuối quý II/2008 là 2,77% (Ông Hoàng Huy Hà, Phó Tổng giám đốc BIDV cung cấp).

3. Một số vấn đề liên quan đến nợ xấu

Theo số liệu tổng hợp từ các TCTD, nợ xấu của hệ thống hơn 117.700 tỷ (khoảng 4,47% dự

nợ), trong đó, khối ngân hàng thương mại nhà nước chiếm 3,96% tổng dư nợ với 54.600 tỷ đồng, dư nợ của khối ngân hàng cổ phần là 41.000 tỷ đồng, tương đương 4,54% dư nợ.

Theo cơ quan giám sát của Ngân hàng Nhà nước, quy mô nợ xấu gần 202.000 tỷ đồng. Trong đó, nợ nhóm 5 - nhóm có nguy cơ mất vốn chiếm 40% tổng nợ xấu.

Hiện có 16% nợ xấu không có TSBĐ, 84% số nợ xấu có TSBĐ, có giá trị bằng 135% so với nợ xấu. Với bất động sản, tỷ lệ giá trị TSBĐ trên nợ xấu lên tới 180%. Nợ xấu rơi vào các lĩnh vực về sản xuất và công nghiệp xây dựng. Đây là lĩnh vực thời gian qua chịu sự tác động lớn do đóng băng kéo dài của thị trường bất động sản.

“Theo báo cáo của bản thân các TCTD, nợ xấu của họ đều không quá 2,5% và đều có lãi.

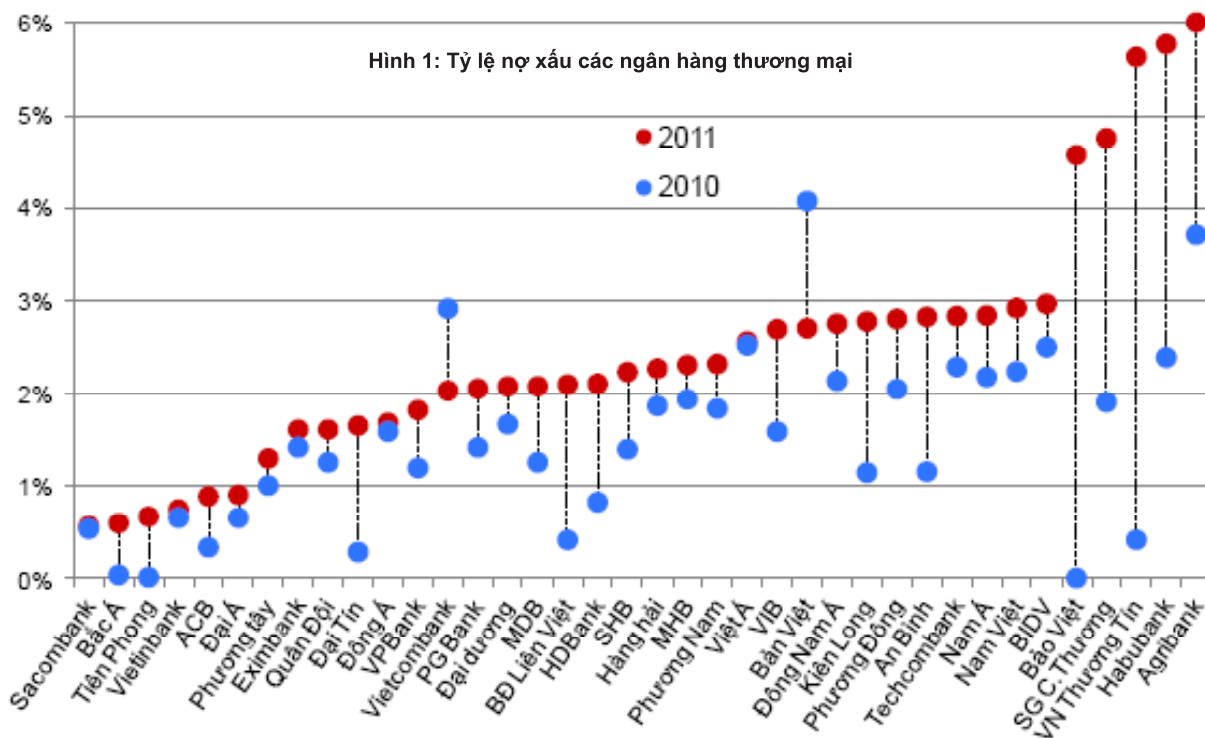
Nhưng khi Ngân hàng Nhà nước thanh tra thì có TCTD nợ xấu lên 30% và thậm chí tới 60%. Có những ngân hàng mất hết cả vốn tự có và vốn điều lệ”. (Thống đốc NHNN Nguyễn Văn Bình).

Trong suốt thời gian qua, có nhiều con số nói về nợ xấu của các TCTD nhưng lại không thống nhất và có sự chênh lệch khá lớn. Có nhiều nguyên nhân dẫn đến sai lệch này:

(1) Các số liệu này xuất phát từ các nguồn khác nhau: Một dựa vào các báo cáo của các TCTD để tập hợp lại, một nguồn do cơ quan thanh tra của Ngân hàng Nhà nước tìm hiểu.

(2) Thời điểm thống kê cũng khác nhau: con số 4,47% đến 31/5/2012 được tập hợp từ báo cáo của các TCTD qua hệ thống thống kê. Còn qua hệ thống giám sát từ xa của NHNN, cụ thể là tới 31/3/2012, tỷ lệ nợ xấu là 8,6%.

(3) Tiêu chí để xếp một khoản



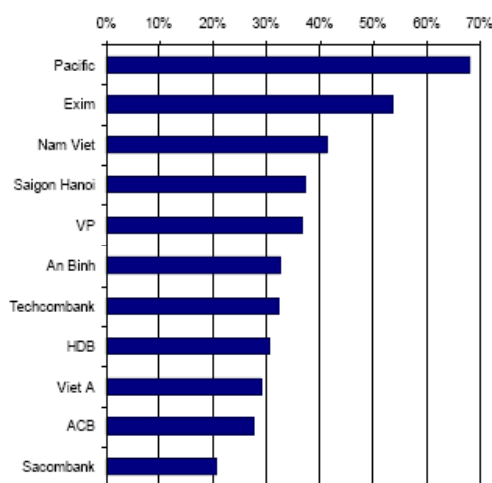
Nguồn: Nguyễn Xuân Thành (2012)

Hình 2: Nợ xấu toàn hệ thống

Tỷ lệ nợ xấu bình quân của khu vực ngân hàng

T12/2010	2,16%
T5/2011	2,37%
T7/2011	3,04%
T9/2011	3,31%
T3/2012	3,60%
T4/2012	4,14%
T5/2012	4,47%

Tỷ trọng dư nợ cho vay bất động sản, tháng 12/2008



Nguồn: Ngân hàng Nhà nước và Nguyễn Xuân Thành (2012)

vào nhóm nợ xấu ở các TCTD cũng có những điểm khác nhau.

4. Nguyên nhân xảy ra nợ xấu

Một khi khách hàng không thực hiện hoặc không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình theo cam kết thì rủi ro tín dụng bắt đầu xuất hiện và là nguồn gốc phát sinh nợ xấu. Việc tìm hiểu nguyên nhân khiến nợ xấu tăng nhanh trong thời gian qua phải bắt đầu từ hai nguyên nhân chính:

Thứ nhất, khách hàng không còn khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình theo cam kết. Có nhiều yếu tố phát sinh nguyên nhân này mà chủ yếu là các yếu tố khách quan như:

(1) Tác động của khủng hoảng tài chính thế giới và suy giảm kinh tế toàn cầu đã ảnh hưởng trực tiếp lên hoạt động kinh doanh của khách hàng;

(2) Công nợ của doanh nghiệp đi vay không thể thu hồi được;

(3) Hàng tồn kho của doanh

nh nghiệp đi vay quá lớn, đặc biệt là các doanh nghiệp trong lĩnh vực sản xuất và có liên quan đến BĐS như sắt, thép, xi măng, BĐS...; và

(4) Thay đổi cơ chế, thay đổi chính sách tăng trưởng của Nhà nước.

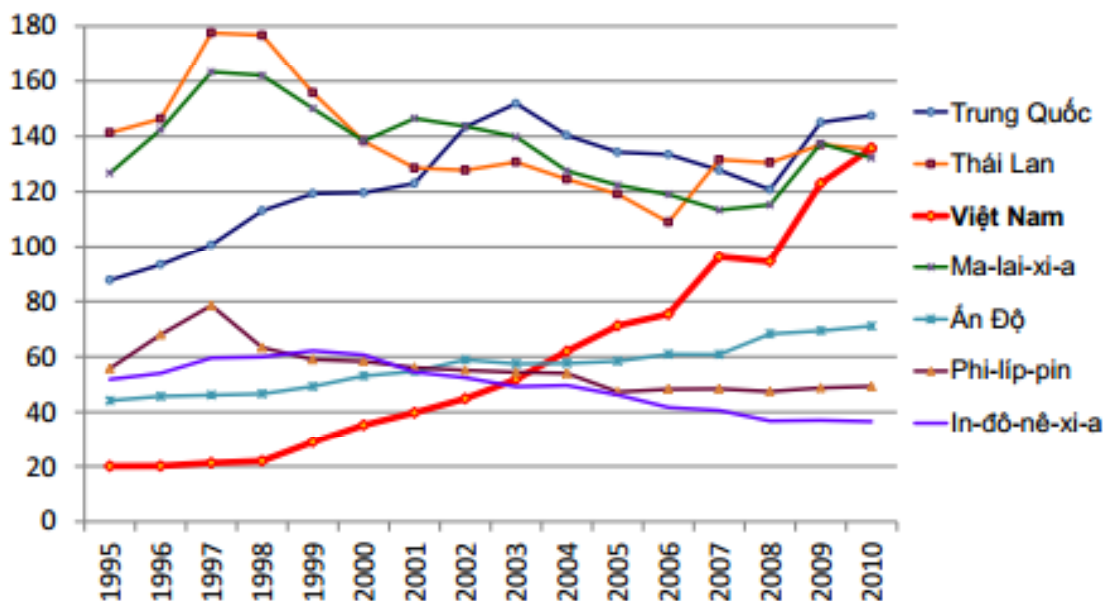
Thứ hai, khách hàng không thực hiện nghĩa vụ của mình theo cam kết. Đa phần các yếu tố làm phát sinh nguyên nhân này đều xuất phát từ các TCTD và các yếu tố khách quan, như:

(1) Thông tin bất cân xứng giữa Ngân hàng và khách hàng. Một mặt, để có được khoản vay, khách hàng đã cố tình đưa những thông tin tốt về tình hình hoạt động kinh doanh của mình, còn những thông tin bất lợi thường được khách hàng che giấu hoặc cung cấp không đầy đủ, mặt khác, việc kiểm tra thông tin khách hàng vẫn chưa được cán bộ tín dụng thực hiện một cách nghiêm túc.

(2) Quá trình duyệt hồ sơ vay vẫn còn mang nặng tình hình thức và áp lực với chỉ tiêu đầu ra. Một khi khách hàng là doanh nghiệp sản xuất, là những người có mối quan hệ với ngân hàng hoặc khi các đơn vị kinh doanh (Chi nhánh, phòng giao dịch) của ngân hàng bị áp lực về chỉ tiêu cho vay/giải ngân thì việc phê duyệt hồ sơ cũng khá dễ dãi. Bên cạnh đó, khâu đánh giá năng lực trả nợ của khách hàng, tính pháp lý của TSBĐ,... vẫn còn mang nặng tính hình thức.

(3) Công tác thẩm định giá TSBĐ chưa được các ngân hàng quan tâm đúng mức. Nhu cầu vay vốn ngày càng tăng và việc phê duyệt hồ sơ vòng loại khá lỏng lẻo đã dẫn đến số lượng hồ sơ cần thẩm định giá ngày càng nhiều (có những trường hợp tính pháp lý của tài sản không thỏa mãn bộ tiêu chí cấp tín dụng hoặc khả năng trả nợ của khách hàng còn khiêm tốn nhưng ĐVKD vẫn

Hình 3: Tín dụng ngân hàng/GDP (%)



Nguồn: Nguyễn Xuân Thành (2012)

trình lên Ban định giá/AMC để tiến hành TĐG), trung bình 2 hồ sơ/người/ngày. Vừa phải đi khảo sát thực tế, vừa thực hiện nghiệp vụ điều chỉnh, vừa ra kết quả đã dẫn đến cán bộ TĐG không còn đủ thời gian để kiểm tra đầy đủ các thông tin về TSBĐ như thông tin quy hoạch, môi trường xung quanh,... Dẫn đến con số định giá có phần sai lệch. Bên cạnh đó, việc dự báo xu hướng giá của TSBĐ trong 3 tháng, 6 tháng tiếp theo cũng không được tuân thủ chặt chẽ. Theo tác giả, không giống với các mục đích khác, riêng đối với mục đích cho vay, việc định giá TSBĐ rất quan trọng nhưng việc dự báo giá của TSBĐ còn quan trọng hơn rất nhiều. Chẳng hạn như từ đầu năm đến cuối năm 2007, không ít BĐS có giá trị tăng từ 2 đến 4 lần. Nếu khách hàng đi vay tại thời điểm cuối năm 2007, giá trị định giá sẽ rất cao, nhưng đến giữa năm 2008 thì tài sản đã giảm đi rất nhiều, thậm chí không còn

đảm bảo được dư nợ cho vay.

(4) Bất cập trong việc định giá lại TSBĐ theo định kỳ khi khoản vay đã được giải ngân. Tùy thuộc vào TSBĐ là động sản, bất động sản, hàng hóa mà định kỳ 3 tháng, 6 tháng hoặc 1 năm, ĐVKD phải tiến hành định giá lại TSBĐ của các khoản vay nhằm xem xét giá trị của TSBĐ có còn bảo đảm được dư nợ hay không. Tuy nhiên, công tác định giá lại không được các ĐVKD thực hiện nghiêm túc, không đi khảo sát lại, đánh giá lại mà đa phần lấy lại giá trị đã được thẩm định trước đây làm kết quả tái thẩm định, dẫn đến việc quản trị rủi ro không được bảo đảm nếu giá trị TSBĐ có sự giảm sút về giá trị một cách đáng kể.

(5) Bất cập trong việc phân hạn mức cho vay đối với ĐVKD. Hiện nay, các ngân hàng đa phần đều phân hạn mức phê duyệt đối với các cấp ĐVKD của mình. Có ngân hàng thì trên 1 tỷ, có ngân hàng trên 2 tỷ, 3 tỷ mới phải trình

lên hội sở, các trường hợp còn lại ĐVKD có thể tự định giá và tự phê duyệt cho vay. Hoạt động này có ưu điểm giảm thiểu áp lực hồ sơ ở tuyến trên nhưng lại xảy ra khá nhiều tiêu cực ở tuyến dưới khi các ĐVKD vừa đá bóng, vừa thổi còi. Thực tế cho thấy nhóm khách hàng NPL thuộc sự phê duyệt của ĐVKD chiếm một tỷ trọng không nhỏ và khi trình những hồ sơ này lên tuyến trên để cơ cấu nợ thì công tác định giá lại đều cho thấy giá trị TSBĐ đều xấp xỉ thậm chí ít hơn cả dư nợ cho vay. Nếu việc giám sát các ĐVKD không chặt chẽ thì việc phân cấp, phân quyền phê duyệt hạn mức vay sẽ không phát huy tác dụng.

(6) Năng lực thanh tra, giám sát, năng lực điều hành và quản trị rủi ro chưa tốt.

5. Hoạt động thẩm định giá trong việc quản lý nợ xấu

Tài sản bảo đảm tiền vay là tài sản của khách hàng vay, tài sản hình thành từ vốn vay và tài

sản của bên bảo lãnh dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với tổ chức tín dụng. Vai trò của TSBĐ đã thể hiện rất rõ trong tên gọi của mình nhưng vai trò này chỉ phát huy tác dụng một cách đầy đủ khi và chỉ khi được gắn với hoạt động thẩm định giá và việc định giá TSBĐ phải được thực hiện một cách nghiêm túc nhằm phản ánh giá trị thực của tài sản. Cụ thể:

(1) TSBĐ và giá trị TSBĐ không phải là điều kiện tiên quyết để TCTD phê duyệt cấp tín dụng nhưng là cơ sở hữu hiệu để TCTD sàng lọc để chọn ra những khách hàng tốt.

(2) Khi quyết định cấp tín dụng cho một khách hàng, điều quan tâm của TCTD không nằm ở việc thanh lý TSBĐ mà nằm ở việc khả năng trả nợ của khách hàng. Tuy nhiên TSBĐ là một nguồn trả nợ phụ khi khách hàng không còn khả năng trả nợ, giúp cho TCTD tránh được rủi ro mất vốn.

(3) TSBĐ giúp nâng cao thiện chí trả nợ của khách hàng vì nếu không trả được nợ thì các TCTD sẽ tiến hành xử lý TSBĐ nhằm thu hồi vốn. Nhưng tác động của TSBĐ đến thiện chí trả nợ chỉ xảy ra khi TSBĐ được TĐG một cách nghiêm túc và giá trị của TSBĐ phải lớn hơn tổng giá trị dư nợ hiện tại ở một mức độ an toàn. Trên thực tế, có khá nhiều trường hợp công tác TĐG lơ là, không kiểm tra chặt chẽ pháp lý, quy hoạch, hiện trạng của TSBĐ, có trường hợp hy hữu là TSBĐ là những thửa đất trống nằm trong hẻm nhưng khách hàng lại chỉ thửa đất nằm ở mặt tiền đã dẫn đến việc giá trị TSBĐ được xác định cao hơn rất nhiều so với giá

trị thực, dẫn đến khách hàng được duyệt vay với mức vay cao hơn giá trị của TSBĐ, đồng nghĩa với việc khách hàng sẵn sàng để mất TSBĐ và không trả khoản nợ đã vay.

(4) Vai trò trong việc phê duyệt tín dụng: TSBĐ cho một khoản vay nếu được định giá một cách nghiêm túc, giá trị định giá khá sát và phù hợp với giá trị thị trường cũng như trong các thông báo định giá có đưa quan điểm của thẩm định viên về xu hướng giá trong 3 hoặc 6 tháng tiếp theo sẽ là cơ sở hữu hiệu giúp TCTD có thể phê duyệt hạn mức cho vay một cách hợp lý, vừa thỏa mãn nhu cầu của khách hàng, vừa đảm bảo an toàn tín dụng cho hệ thống.

(5) Vai trò trong việc quản trị rủi ro và quản lý các khoản nợ: Như đã trình bày, ĐVKD phải tiến hành định giá lại theo định kỳ các TSBĐ của các khoản vay (mỗi TCTD sẽ có kỳ định giá lại khác nhau) nhằm xem xét giá trị của TSBĐ có còn bảo đảm được dư nợ hay không, trong trường hợp giá trị TSBĐ có sự sụt giảm giá trị đáng kể hoặc có giá trị thấp hơn dư nợ thì TCTD mới có thể can thiệp kịp thời và yêu cầu khách hàng bổ sung thêm TSBĐ nhằm hạn chế rủi ro tín dụng. Đây là vai trò rất quan trọng của hoạt động thẩm định giá nhằm hạn chế tối thiểu các khoản vay đã giải ngân có nguy cơ trở thành nợ nhóm N.

6. Xử lý TSBĐ

Hoạt động cho vay của các TCTD chỉ thực sự hiệu quả khi hết thời hạn cho vay thì TCTD nhận được một phần lãi suất do chênh lệch giữa lãi suất huy động và cho vay và đồng thời phải thu





lại được phân vốn gốc. Chính vì vậy, khi quyết định cấp một khoản vay, điều mà các TCTD quan tâm là khả năng trả nợ của khách hàng chứ không phải xử lý TSBĐ, TSBĐ chỉ là một điều kiện nhằm bảo đảm cho khoản vay không bị rủi ro. Việc xử lý TSBĐ luôn là giải pháp tình thế cuối cùng mà các TCTD buộc phải thực hiện nhằm không bị mất phần vốn đã cho vay. Có nhiều quan điểm cho rằng nợ xấu hiện nay chưa phải vấn đề cấp bách vì đa phần các khoản vay này tuy đã được liệt vào nợ xấu nhưng vẫn được bảo đảm bởi một tài sản nhất định, quan điểm này sẽ đúng trong trường hợp việc xử lý TSBĐ diễn ra thuận lợi, nhanh chóng và được một hành lang pháp lý quy định cụ thể. Tuy nhiên, quá trình xử lý TSBĐ hiện nay gặp không ít khó khăn, khiến cho chúng ta không thể không quan tâm, cụ thể:

Thứ nhất, sự giảm giá trị của TSBĐ so với thời điểm vay vốn: Nếu không có tiêu cực, giá trị TSBĐ được TCTD ước tính thấp hơn so với giá trị thực, thông thường dao động từ 70% đến

80%. Sau đó, khách hàng được vay khoảng 70% so với giá trị TSBĐ được định giá. Như vậy, khoản vay được duyệt thường chỉ bằng 50% đến 60% so với giá trị thực của TSBĐ. Đây là một tỷ lệ khá an toàn, tuy nhiên đến thời điểm này, rất nhiều TSBĐ đã bị giảm giá rất nhiều so với thời điểm vay vốn (mặc dù định kỳ 06 tháng hoặc 01 năm các TCTD đều thực hiện công tác định giá lại nhưng bị vướng nhiều nguyên nhân được đề cập ở trên nên giá trị định giá lại không thay đổi so với giá trị được định giá ban đầu). TSBĐ có giá trị giảm mạnh thường là những tài sản đặc thù, ví dụ như tàu biển có giá trị giảm trên dưới 50%, các cổ phiếu có nhiều mã giảm tới 60 - 70% so với thời điểm cầm cố, giá trị bất động sản giảm mạnh kể từ đỉnh điểm 2007 đến nay, các tài sản đặc thù giá trị lớn khó xác định giá giao dịch... Điều này khiến các TCTD rất khó xử lý TSBĐ, nếu xử lý thì chỉ thu hồi được một phần nợ.

Thứ hai, bên cạnh bất động sản, TSBĐ là tài sản chuyên dùng cũng chiếm một tỷ trọng không

nhỏ. Các tài sản này thường là máy móc thiết bị chuyên dùng có giá trị cao, các máy móc thiết bị là một bộ phận không tách rời trong một dây chuyền sản xuất,... dẫn đến việc thực hiện xử lý nợ xấu thông qua xử lý TSBĐ thường kéo dài, tốn kém về tài chính.

Thứ ba, một tài sản được thế chấp cho nhiều TCTD khác nhau. Trường hợp này thường xảy ra trên thực tế với các TSBĐ là hàng hóa lưu kho như sắt thép, xi măng,... dẫn đến khi một khoản vay trở thành nợ xấu, khi cần xử lý TSBĐ thì lại vấp phải sự tranh chấp giữa các TCTD trong cùng một TSBĐ.

Thứ tư, vướng khung pháp lý cho TSBĐ là BĐS thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình. Theo quy định tại khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thông nhất và ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự. Trong khi đó, khoản 2 Điều 109 Bộ Luật dân sự năm 2005 quy định việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý. Do Luật quy định không rõ nên mỗi tổ chức công chứng thực hiện chứng nhận giao dịch TSBĐ của hộ gia đình thường hiểu và giải quyết rất khác nhau. Mặc dù đã được công chứng nhưng khi tiến hành xử lý TSBĐ thì TCTD gặp không ít khó khăn.

Thứ năm, khó khăn trong việc bán đấu giá TSBĐ. Một trong các

phương thức xử lý TSBĐ là tiến hành bán đấu giá tài sản, đây là phương thức khá phổ biến ở các quốc gia phát triển nhưng thực tế ở VN, hoạt động thẩm định giá, đấu giá tài sản liên quan đến lĩnh vực này còn gặp nhiều hạn chế nên việc đấu giá để xử lý TSBĐ còn gặp nhiều khó khăn, thiếu tính chuyên nghiệp, thiếu công khai, minh bạch, thậm chí phát sinh nhiều tranh chấp và xảy ra tiêu cực.

7. Giải pháp về thẩm định giá

(1) Ưu tiên sử dụng cách tiếp cận thị trường, cách tiếp cận chi phí để định giá TSBĐ, hạn chế sử dụng cách tiếp cận thu nhập. Vì TSBĐ là tài sản đặc thù đối với TCTD, giúp cho TCTD có thể thu hồi phần vốn gốc khi khách hàng không thanh toán được khoản vay. Trong khi đó, cách tiếp cận thu nhập lệ thuộc rất nhiều vào tỷ lệ chiết khấu, sự tăng giảm tỷ lệ này một vài điểm phần trăm có thể khiến giá trị TSBĐ tăng giảm đáng kể, mặt khác, cách tiếp cận thu nhập là xác định giá trị TSBĐ bằng dòng tiền thu được hàng năm, nhưng nếu 5 năm sau TCTD mới thu hồi TSBĐ thì dòng tiền 5 năm đầu đã được khách hàng khai thác, TCTD khi tiếp nhận chỉ khai thác được trong khoảng thời gian còn lại của dòng tiền, dẫn đến giá trị TSBĐ không còn giữ nguyên như ban đầu.

(2) Cần xem Ban định giá/Phòng định giá tuy trực thuộc ngân hàng nhưng phải là một bộ phận hoàn toàn độc lập, thậm chí có thể tách thành những công ty độc lập như AMC.

(3) Ngoài Ban định giá/Phòng định giá/AMC thì các TCTD cũng phải phối hợp với các

công ty thẩm định giá độc lập để ĐVKD trực thuộc có thể đa dạng trong việc sử dụng dịch vụ. Tránh được tình trạng độc quyền trong hoạt động TĐG TSBĐ.

(4) Công tác tái thẩm định các khoản vay đã được giải ngân phải được tiến hành chặt chẽ, tránh mang nặng tính hình thức. Muốn được như vậy thì công tác thanh tra, giám sát phải được TCTD triển khai một cách nghiêm túc.

(5) Xây dựng hệ thống DATABASE hoàn thiện cho từng tuyến đường, đây là cơ sở giá tối đa để các ĐVKD tiến hành thẩm định giá TSBĐ đối với các khoản vay thuộc phạm vi phê duyệt của ĐVKD.

(6) Trong thông báo/báo cáo/chứng thư TĐG nhất thiết phải có ý kiến của thẩm định viên về xu hướng giá từ 3 đến 6 tháng tới. Ý kiến này không có giá trị pháp lý nhưng là cơ sở quan trọng để ĐVKD phê duyệt một tỷ lệ cho vay trên TSBĐ một cách hợp lý.

8. Kết luận

Với vai trò tích cực trong toàn bộ quy trình tín dụng, từ việc định giá cho mục đích phê duyệt, cấp mới khoản vay, đến việc tái thẩm định TSBĐ cho các khoản vay đã giải ngân cho mục đích xác định giá trị TSBĐ/đư nợ và cuối cùng là cho mục đích xử lý nợ, hoạt động TĐG trong thời gian tới được đánh giá là một công cụ hữu hiệu trong việc xử lý các khoản nợ xấu hiện hữu và hạn chế phát sinh thêm các khoản nợ xấu mới ●

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Chính phủ nước Cộng hòa XHCN VN (2012), *Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm*.

Chính phủ nước Cộng hòa XHCN VN (2012), *Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm*.

Đinh Thị Thanh Vân (2012), “Nợ xấu, phân loại nợ và trích lập dự phòng rủi ro tín dụng theo quy định VN và thông lệ quốc tế”, *Tạp chí Công nghệ ngân hàng – Đại học Ngân hàng TP.HCM*. Số 79, tháng 10/2012, trang 07 – 15.

Hay Sinh & Trần Bích Vân (2012), *Nguyên lý thẩm định giá*, NXB Lao động – Xã hội, TP.HCM.

Hồ Thiên Thanh và Nguyễn Chí Đức (2012), “Vấn đề tài sản bảo đảm tại các ngân hàng thương mại VN hiện nay”, *Tạp chí Phát triển và hội nhập*, Đại học Kinh tế Tài chính TP.HCM, số 06 (16), tháng 09-10/2012, trang 46-49.

Lê Tất Thành (2012), *Cẩm nang xếp hạng tín dụng doanh nghiệp và xếp hạng tín dụng VN*, NXB Tổng hợp TP.HCM.

Ngân hàng Nhà nước (2005), *Quyết định số 493/2005/QĐ-NHNN ngày 22/04/2005 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước ban hành 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*.

Ngân hàng Nhà nước (2007), *Quyết định 18/2007/QĐ-NHNN của Ngân hàng Nhà nước về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ban hành theo Quyết định số 493/2005/QĐ-NHNN ngày 22/4/2005 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước*.

Nguyễn Kim Đức (2012), “Giá trị phù hợp của bất động sản”, *Tạp chí Địa ốc VN*, số 20 – T4/2012, NXB Thanh niên, trang 30.

Nguyễn Xuân Thành, (2012), *Tái cấu trúc khu vực ngân hàng thương mại VN*.