

VẤN ĐỀ - SỰ KIỆN

Vấn đề xử lý nợ xấu tại các ngân hàng thương mại Việt Nam

NGUYỄN THÀNH NAM

Học viện Ngân hàng

Nợ xấu của hệ thống ngân hàng đang có chiều hướng gia tăng, đặc biệt từ 2008 đến nay. Tìm hiểu nguyên nhân về nợ xấu, bên cạnh những yếu tố khách quan do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế tài chính toàn cầu diễn ra cuối năm 2008 khiến môi trường kinh doanh không thuận lợi, còn phải kể đến những bất cập trong các quy định về phân loại nợ và trích lập dự phòng rủi ro (DPRR) của các cơ quan quản lý và sự hạn chế trong năng lực quản trị rủi ro tín dụng của các ngân hàng thương mại (NHTM). Trong phạm vi bài viết, tác giả sẽ phân tích thực trạng nợ xấu tại các NHTM Việt Nam và đề xuất các biện pháp xử lý.

1. Quan niệm về nợ xấu

Nợ xấu là các khoản nợ dưới chuẩn, bị nghi ngờ về khả năng trả nợ lẫn khả năng thu hồi vốn của chủ nợ, thường xảy ra khi người vay nợ tuyên bố phá sản hoặc đã bán dần tài sản. Về bản chất, nợ xấu là khái niệm dùng để chỉ các khoản nợ của khách hàng đang đối diện với rủi ro cao trong việc thu hồi lại cả gốc và lãi do khách hàng gặp khó khăn, làm ăn thua lỗ hoặc phá sản.

Theo định nghĩa nợ xấu của Phòng Thống kê - Liên Hợp quốc: *“Về cơ bản một khoản nợ được coi là nợ xấu khi quá hạn trả lãi và/hoặc gốc trên 90 ngày; hoặc các khoản lãi chưa trả từ 90 ngày trở lên đã được nhập gốc, tái cấp vốn hoặc chậm trả theo thoả thuận; hoặc các khoản phải thanh toán đã quá hạn dưới 90 ngày nhưng*

có lý do chắc chắn để nghi ngờ về khả năng khoản vay sẽ được thanh toán đầy đủ”.

Hệ thống quy định của Việt Nam xác định nợ xấu dựa trên Quyết định 493/2005/QĐ-NHNN ngày 22/4/2005), sau đó được sửa đổi bởi Quyết định 18/2007/QĐ-NHNN. Theo đó, *“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)”*. Và mới đây, Thông tư 02/2013/TT-NHNN ngày 21/01/2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) đã ra đời, thay thế cho Quyết định 493/2005/QĐ-NHNN ngày 22/4/2005, có hiệu lực từ ngày 01/6/2013, được đánh giá là sẽ giúp cho NHNN thực hiện xác định cũng như giám sát nợ xấu hệ thống ngân hàng tốt hơn (tuy nhiên, hiệu lực của Thông tư 02/2013/TT-NHNN

đã được hoãn 01 năm). So với Quyết định 493, trong Thông tư 02 có ba điểm thay đổi lớn: *Một là*, phạm vi xác định, phân loại nợ, trích lập dự phòng rủi ro được mở rộng thêm các tài sản như các khoản cấp tín dụng dưới hình thức phát hành thẻ tín dụng, tiền mua và ủy thác mua trái phiếu doanh nghiệp, ủy thác cấp tín dụng, tiền gửi (trừ tiền gửi thanh toán) tại các TCTD; *Hai là*, thay đổi về mặt phương pháp, các TCTD thực hiện xác định, phân loại nợ phải sử dụng đồng thời, thống nhất cả phương pháp định lượng và định tính; *Ba là*, các TCTD ngoài việc tự phân loại nợ còn phải sử dụng kết quả phân loại của Trung tâm Thông tin Tín dụng NHNN (CIC) cung cấp để điều chỉnh theo hướng nếu mức độ rủi ro do TCTD phân loại thấp hơn của CIC thì phải sử dụng kết quả của CIC. Với

Bảng 1. Phân loại nợ theo Thông tư 02/2013/TT-NHNN ngày 21/01/2013 của NHNN

Nhóm nợ	Phương pháp định lượng	Phương pháp định tính
1- Nợ đủ tiêu chuẩn (Current)	Nợ trong hạn, hoặc quá hạn dưới 10 ngày.	Có khả năng thu hồi đầy đủ cả nợ gốc và lãi đúng hạn
2- Nợ cần chú ý (Special mentioned)	Quá hạn từ 10- 90 ngày; Nợ điều chỉnh hạn trả nợ lần đầu.	Có khả năng thu hồi đầy đủ cả nợ gốc và lãi, nhưng có dấu hiệu suy giảm khả năng trả nợ.
3- Nợ dưới tiêu chuẩn (Sub-standard)	Quá hạn từ 91- 180 ngày; Nợ gia hạn nợ lần đầu; Miễn hoặc giảm lãi.	Không có khả năng thu hồi nợ gốc và lãi khi đến hạn. Có khả năng tổn thất.
4- Nợ nghi ngờ (Doubtful)	Quá hạn từ 181- 360 ngày; Nợ cơ cấu lại thời hạn trả nợ lần đầu, nhưng lại tiếp tục quá hạn dưới 90 ngày; Nợ cơ cấu lại thời hạn trả nợ lần thứ hai...	Có khả năng tổn thất cao.
5- Nợ có khả năng mất vốn (Bad)	Nợ quá hạn trên 360 ngày; Nợ cơ cấu lại thời hạn trả nợ lần đầu, nhưng lại tiếp tục quá hạn từ 90 ngày trở lên; Nợ cơ cấu lại thời hạn trả nợ lần thứ hai nhưng lại quá hạn; Nợ cơ cấu lại thời hạn trả nợ lần thứ ba trở lên...	Không còn khả năng thu hồi, mất vốn.

Thông tư mới này, NHNN đã thể hiện quyết tâm trong việc công khai, minh bạch, nâng cao chất lượng cung cấp thông tin để có được sự thống nhất trong số liệu báo cáo nợ xấu và phản ánh chính xác thực trạng này tại Việt Nam.

2. Thực trạng nợ xấu tại các NHTM Việt Nam

Xem xét thực trạng nợ xấu hiện nay tại Việt Nam có thể nhận thấy nợ xấu được tích lũy lại từ những năm trước, bằng chứng là dư nợ tín dụng không tăng trong 5 tháng đầu năm 2012, nhưng nợ xấu vẫn tăng tới 45,5%. Trong khi đó, giai đoạn 2008- 2011 tốc độ tăng trưởng nợ xấu bình quân vào khoảng 51%, và tốc độ tăng trưởng dư nợ tín dụng bình quân là 26,56%. Nhìn lại bối cảnh kinh tế từ năm 2008 để tìm nguyên nhân nợ xấu, do ảnh hưởng từ cuộc khủng hoảng kinh tế tài chính toàn cầu, cùng với lạm phát cao đã khiến doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn: Hàng tồn kho tăng cao, chi phí vốn doanh nghiệp tăng (do Chính phủ sử dụng chính sách vĩ mô thắt chặt, lãi suất tăng nhằm kiềm chế lạm phát), môi trường kinh doanh biến động, thị trường tiêu thụ bị thu hẹp... Điều này làm cho doanh nghiệp gặp khó khăn trong hoạt động kinh doanh, không có khả năng trả nợ ngân hàng, nhiều doanh nghiệp đã bị phá sản, giải thể (theo báo cáo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong 6 tháng đầu

năm 2011 có khoảng 23.358 doanh nghiệp bị phá sản).

Quy mô nợ xấu chính xác của Việt Nam cho đến nay vẫn được coi là một “ẩn số” bởi có nhiều con số khác nhau về tỷ lệ nợ xấu của toàn hệ thống ngân hàng: Báo cáo của các TCTD tính đến 31/5/2012, nợ xấu chiếm 4,47% tổng dư nợ tín dụng, tương đương 117.000 tỷ đồng; Thống đốc NHNN Việt Nam cho rằng, tỷ lệ nợ xấu trên tổng dư nợ tại các NHTM khoảng 10%; theo cơ quan Thanh tra Giám sát Ngân hàng, nợ xấu của toàn hệ thống đến ngày 31/3/2012 là hơn 202.000 tỷ đồng, chiếm 8,6% dư nợ tín dụng. Trong khi đó Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia đưa ra tỷ lệ nợ xấu là 11,8%, tức là khoảng 270.000 tỷ đồng.

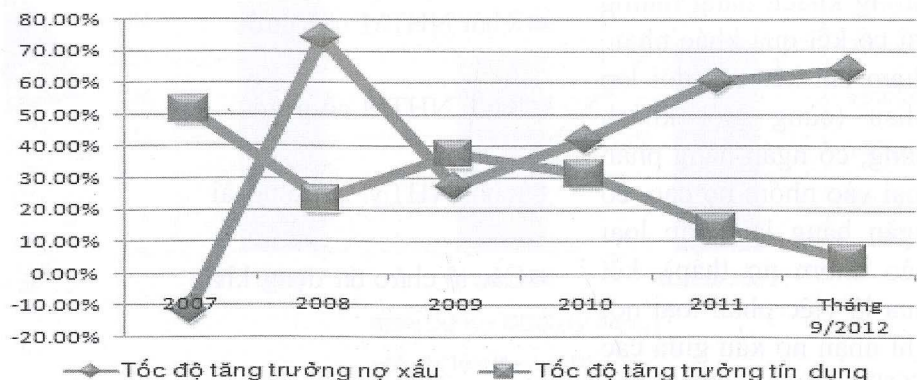
Như vậy, về mặt số liệu thống kê nợ xấu của các NHTM mà các cơ quan đưa ra là không thống nhất. Trong một cuộc trao đổi với báo chí gần đây, NHNN nhắc lại hai con số báo cáo nợ xấu điển hình, đó là 4,47% theo báo cáo của các TCTD (117.000 tỷ đồng),

và con số 8,6% trong báo cáo của cơ quan Thanh tra Giám sát của NHNN (202.000 tỷ đồng). Nguyên nhân dẫn đến sự không nhất quán về số liệu kể trên là do:

Thứ nhất, cách thức phân loại nợ khác nhau. Hiện nay quy định hiện hành của Việt Nam về phân loại nợ về cơ bản là phù hợp với nguyên tắc phân loại nợ của nhiều nước trong khu vực và trên thế giới. Tuy nhiên, các tổ chức quốc tế thực hiện tính toán nợ xấu của toàn bộ hệ thống NHTM dựa vào hệ thống tiêu chí phân loại nợ riêng có, hoặc trên kết quả đánh giá của một số ngân hàng được chọn mẫu, hoặc ngoại suy có tính đến xếp loại tín nhiệm quốc gia. Vì vậy mà tỷ lệ nợ xấu mà họ đưa ra khác biệt so với con số của cơ quan Thanh tra Giám sát NHNN hay của các TCTD báo cáo (ví dụ, tổ chức xếp hạng tín nhiệm Fitch Ratings cho rằng nợ xấu của các TCTD Việt Nam là khoảng 13% dư nợ tín dụng).

Trên thực tế không có chuẩn mực quốc tế về phân loại nợ và trích lập DPRR nên các cơ

Biểu đồ 1. Tốc độ tăng trưởng nợ xấu và tốc độ tăng trưởng tín dụng qua các năm



Nguồn: NHNN, UBGS Tài chính Quốc gia

quan quản lý, giám sát ngân hàng thường tự ban hành quy định khung về phân loại nợ và trích lập DPRR phù hợp với đặc điểm cụ thể của quốc gia. Điều này dẫn đến tồn tại những con số báo cáo về nợ xấu khác nhau giữa cơ quan giám sát ngân hàng, các TCTD và các tổ chức quốc tế.

Thứ hai, thiếu thông tin về phân loại nợ của khách hàng nên dẫn đến sự khác nhau về nhóm nợ của một khách hàng có quan hệ tại nhiều TCTD. Điều này, cũng là nguyên nhân của báo cáo về nợ xấu của cơ quan Thanh tra Giám sát NHNN cao hơn số báo cáo của các TCTD. Cụ thể, một TCTD chỉ có được thông tin và ghi nhận khoản vay của một khách hàng tại TCTD mình. Nếu khách hàng này có quan hệ tín dụng với các TCTD khác thì TCTD này sẽ không nắm được thông tin. Trong khi đó, thông qua hệ thống thanh tra giám sát, khách hàng này sẽ được đưa vào mức rủi ro cao nhất.

Thứ ba, năng lực quản trị rủi ro tín dụng tại mỗi ngân hàng có sự khác biệt, gây khó khăn cho việc so sánh đánh giá cùng một đối tượng khách hàng nhưng lại có kết quả khác nhau, thậm chí kết quả đối lập nhau (cùng một khách hàng, có ngân hàng phân loại vào nhóm nợ cao, có ngân hàng lại phân loại vào nhóm nợ thấp), kết quả là việc phân loại nợ, ghi nhận nợ xấu giữa các TCTD sẽ thiếu chính xác.

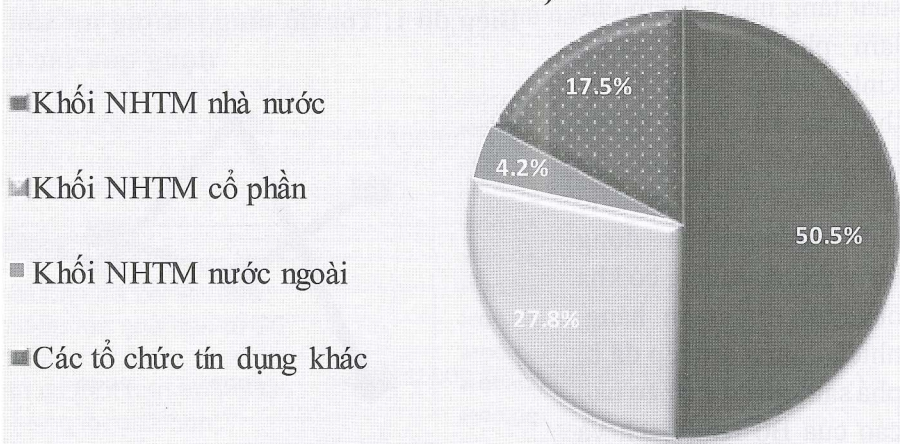
Ngoài ra, hệ thống xếp hạng tín dụng nội bộ tại các NHTM Việt Nam hiện nay phần lớn được xây dựng theo phương pháp chuyên gia, tức là việc lựa chọn, quyết định các yếu tố cơ bản (bộ chỉ tiêu, trọng số) trong hệ thống xếp hạng dựa trên ý kiến chủ quan của chuyên gia, chứ chưa có sự kết hợp với phương pháp khách quan khoa học như phương pháp thống kê số liệu lịch sử và ứng dụng mô hình kinh tế lượng. Vì vậy, dựa vào kết quả xếp hạng tín dụng nội bộ để hình thành thước đo lường hóa rủi ro, hỗ trợ tính toán tổn thất dự tính và yêu cầu vốn tối thiểu bù đắp rủi ro là bị hạn chế. Năng lực quản trị rủi ro tại NHTM khác nhau và hệ thống xếp hạng tín dụng nội bộ hạn chế cũng là những nguyên nhân dẫn đến báo cáo của các TCTD về nợ xấu thiếu tin cậy.

Thứ tư, một số TCTD không thực hiện đúng quy định về phân loại nợ, cố tình ghi nhận nợ xấu thấp hơn thực trạng để giảm chi phí trích lập DPRR.

Những nguyên nhân trên khiến cho nợ xấu do các TCTD báo cáo thường thấp hơn kết quả báo cáo của cơ quan Thanh tra Giám sát NHNN. Thời gian qua, theo kết quả thanh tra tại chỗ của cơ quan này tại một số các NHTM cổ phần yếu kém thuộc diện phải cơ cấu lại cho thấy nợ xấu thực tế của các TCTD cao hơn nhiều so với số hiện báo cáo của TCTD.

Tuy có nhiều số liệu nợ xấu báo cáo của các đơn vị, nhưng con số nợ xấu 8,6% mà cơ quan Thanh tra Giám sát của NHNN đưa ra được cho là đáng tin cậy hơn cả, bởi được đánh giá độc lập từ ngoài, có sự giải thích rõ ràng, tính toán nợ xấu dựa trên những quy định pháp luật cụ thể về phương pháp phân loại nợ và chỉ ra những bất cập trong việc phân loại nợ tại các TCTD. Cụ thể, cơ quan này cho rằng các khoản nợ được phân loại, trích lập dự phòng rủi ro của các TCTD chỉ bao gồm các khoản cấp tín dụng, trong khi nhiều khoản mục tài sản có nguy cơ rủi ro tín dụng

Biểu đồ 2. Tỷ trọng nợ xấu theo phân nhóm truyền thống (số liệu đến 31/3/2012)



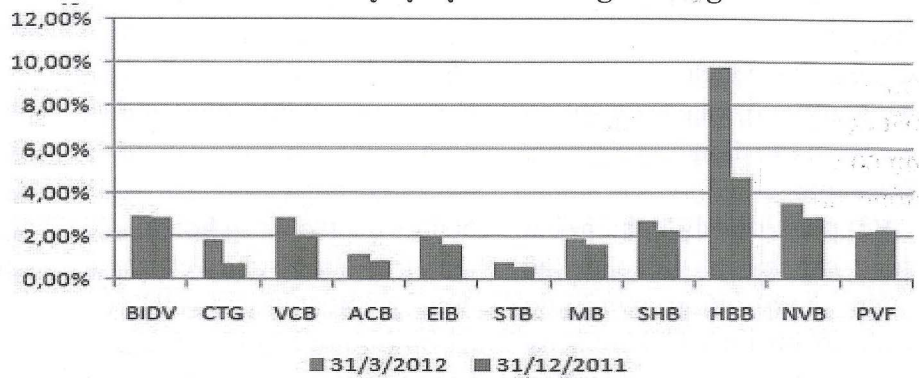
Nguồn: Báo cáo chuyên đề của ngân hàng thương mại

như đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp lại chưa được phân loại. Một số TCTD hạch toán các khoản có tính chất cấp tín dụng vào các tài khoản khác, ví dụ tài khoản phải thu, mua trái phiếu doanh nghiệp, dẫn đến việc phân loại nợ chưa chính xác. Theo đánh giá, có khoảng 85.000 tỷ đồng không được các TCTD đưa vào nợ xấu, đồng nghĩa với việc chừng ấy nợ xấu chưa được trích lập DPRR.

Vấn đề tiếp theo là trong con số nợ xấu 8,6% tổng dư nợ đó, nhóm ngân hàng nào chiếm tỷ trọng nợ xấu cao nhất? Một báo cáo chuyên đề từ bộ phận nghiên cứu của một NHTM về tỷ trọng nợ xấu phân theo hình thức sở hữu cho thấy, tính đến 31/3/2012 khối NHTM Nhà nước chiếm tỷ trọng 50,5% nợ xấu của toàn hệ thống; nhóm thứ hai là khối NHTM cổ phần chiếm 27,8%; còn lại là các nhóm ngân hàng nhỏ.

Còn tại một nghiên cứu khác, thống kê nợ xấu của nhóm 10 TCTD niêm yết trên sàn chứng khoán cho thấy, tính đến 31/3/2012, tỷ lệ nợ xấu của 10 TCTD này khoảng 2,34%, tương đương 28.600 tỷ đồng (tăng 7.200 tỷ đồng so với cuối năm 2011), trong khi đó tỷ lệ nợ xấu của toàn hệ thống vào thời điểm này khoảng 3,96%. Con số này cho thấy một lượng nợ xấu rất lớn nằm ở các nhóm ngân hàng khác. Tổng dư nợ của 10 TCTD này chiếm tới 47% tổng dư nợ toàn hệ thống

Biểu đồ 3. Tỷ lệ nợ xấu các ngân hàng



Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất quý I/2012

(hết quý I/2012). Do vậy, nợ xấu có thể nằm ở phần lớn các TCTD nhỏ.

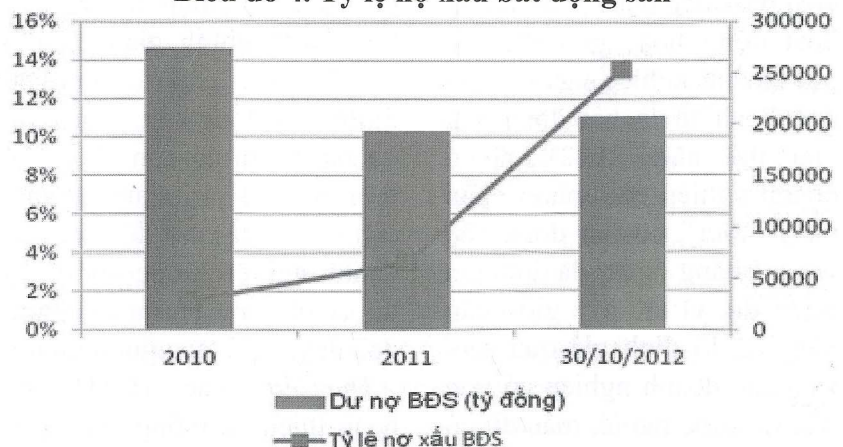
Như vậy, về cơ cấu nợ xấu theo nhóm các TCTD thì nhóm các NHTM Nhà nước chiếm tỷ trọng cao nhất, tới 50,5% tổng nợ xấu của toàn hệ thống. Tuy nhiên, tỷ lệ nợ xấu trên tổng dư nợ cao không thuộc về nhóm các ngân hàng này mà là nhóm các TCTD nhỏ.

Một điểm đáng chú ý nữa trong thực trạng nợ xấu của Việt Nam, đó là tăng trưởng tín dụng và nợ xấu thuộc về lĩnh vực bất động sản chiếm tỷ lệ cao. Theo thống kê của Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia, dư nợ cho vay bất động sản

năm 2011 là 348.000 tỷ đồng, số liệu này cao hơn 1,8 lần con số trước đó mà các TCTD báo cáo, đặc biệt dư nợ cho vay tăng mạnh trong các năm 2009 (36%) và năm 2010 (24%). Nợ xấu trong lĩnh vực này cũng tăng lên mạnh, đặc biệt từ năm 2011 đến cuối năm 2012 (gần đây Bộ Xây dựng trích dẫn thống kê của NHNN về con số nợ xấu bất động sản năm 2011 khoảng gần 4% tổng dư nợ bất động sản, thì đến ngày 30/10/2012 tăng lên 13,5%, tương đương 28.000 tỷ đồng).

Tổng dư nợ tín dụng bất động sản tính đến ngày 30/12/2012 khoảng 207.595 tỷ đồng. Con số này có thể còn lớn hơn

Biểu đồ 4. Tỷ lệ nợ xấu bất động sản



Nguồn: NHNN, UBGS Tài chính Quốc gia

nhiều bởi vì NHNN không kể đến các khoản vay tiêu dùng (thực chất được dùng để đầu tư bất động sản), và các khoản dư nợ có tài sản đảm bảo bằng bất động sản.

Về phía doanh nghiệp bất động sản bị rơi vào tình thế “*tiến thoái lưỡng nan*”, do kinh doanh thua lỗ không trả được nợ ngân hàng, muốn thoát khỏi thị trường bất động sản nhưng hàng tồn kho lớn, không bán được (hậu quả của “*bong bóng*” bất động sản để lại). Tồn kho bất động sản khiến vốn nền kinh tế bị “*chôn*” nhiều trong lĩnh vực này. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, tồn kho về nhà ở khoảng 42.000 căn nhà (gồm 26.444 căn hộ và 15.786 căn nhà thấp tầng); Văn phòng cho thuê tồn kho 92.800 m² sàn; Trung tâm thương mại tồn kho 98.407 m² sàn; Đất nền nhà ở tồn kho 7.922.485 m² (792,2 ha). Ước tính giá trị tổng lượng vốn bị “*chôn*” trong lĩnh vực bất động sản là khoảng 111.963 tỷ đồng. Trong bối cảnh kinh doanh thua lỗ, giá trị tài sản “*bốc hơi nhanh*”, có nhiều doanh nghiệp buộc phải ngừng hoạt động hoặc giải thể (có 680 doanh nghiệp ngành kinh doanh chính là bất động sản giải thể năm 2012), nhiều doanh nghiệp còn muốn ngân hàng “*siết*” nợ bất động sản với giá bằng giá trị đã định giá trước đó, vì lúc bấy giờ ngân hàng đã lỗ định giá quá cao. Còn các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, mặc dù có tiền nhưng hoạt động đầu tư

cũng rơi vào khó khăn vì ảnh hưởng suy thoái kinh tế. Vấn đề đặt ra là phải tìm cách giải quyết tài chính cho ngành kinh doanh bất động sản để có thể “*phá băng*” nợ xấu ngân hàng, và quan trọng hơn là kéo nguồn vốn nhiều hơn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, vốn đã bị thu hút lớn vào lĩnh vực bất động sản trong những năm qua.

Nợ xấu của hệ thống ngân hàng Việt Nam đang ở mức cao, tác động tiêu cực đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và doanh nghiệp bất động sản nói riêng, đến tính an toàn, hiệu quả hoạt động của các ngân hàng, và tăng trưởng kinh tế trong nước. Nếu nợ xấu chưa được xử lý thì việc tái cơ cấu hệ thống ngân hàng Việt Nam sẽ không đạt hiệu quả.

3. Một số giải pháp xử lý nợ xấu

Thứ nhất, các TCTD phải tích cực xử lý nợ xấu từ nguồn trích lập DPRR, thực hiện thanh lý, xử lý các tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Bên cạnh đó, các TCTD cần có các giải pháp giúp doanh nghiệp tháo gỡ khó khăn về tài chính, giảm chi phí vốn, có điều kiện cải thiện, ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh để trả nợ dần như giãn thời gian trả nợ, giảm lãi suất của các khoản nợ đối với các doanh nghiệp thuộc nhóm nợ tốt, có phương án sản xuất kinh doanh khả thi tạo nguồn trả nợ.

Thứ hai, các TCTD cần hoàn thiện hệ thống xếp hạng tín dụng nội bộ theo thông lệ

quốc tế (chuẩn Basel II), thực hiện xếp hạng tín dụng dựa trên sự kết hợp của phương pháp chuyên gia và phương pháp thống kê số liệu lịch sử của từng đối tượng khách hàng để lượng hóa rủi ro, xác suất xảy ra vỡ nợ PD (Probability of Default), tổn thất xảy ra do vỡ nợ LGD (Loss Given Default) và rủi ro vỡ nợ EAD (Exposure at Default) cho các đối tượng khách hàng. Đầu tư công nghệ hệ thống thông tin đảm bảo chất lượng thông tin thông suốt, chính xác và nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự, phân tách rõ trách nhiệm giữa các bộ phận liên quan trong việc quản lý rủi ro và đánh giá khách hàng, tránh trường hợp quyết định cho vay không chính xác do đánh giá xếp hạng khách hàng sai.

Thứ ba, xử lý nợ xấu theo mô hình phân quyền (bán nợ cho công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của ngân hàng- công ty con của ngân hàng). Ý tưởng của mô hình này xuất phát từ quan điểm cho rằng ngân hàng phải tự mình giải quyết các khoản nợ xấu, bởi lẽ hơn ai hết ngân hàng có đầy đủ dữ liệu về các khoản nợ và nắm vững thông tin về tình trạng tài chính của khách hàng vay nợ. Các công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của ngân hàng sẽ mua lại các khoản nợ xấu, sau đó xử lý tài sản và tối đa hóa tỷ lệ thu hồi vốn thông qua việc tái cơ cấu chủ động (tìm thị trường để bán các tài sản nhằm thu hồi vốn cho ngân hàng). Tuy nhiên, để xử

lý nợ xấu thành công thì công ty quản lý nợ và khai thác tài sản cần phải có đầy đủ nguồn lực và kỹ năng xử lý nợ xấu; có cơ chế mua bán nợ rõ ràng, minh bạch; NHNN cần hình thành một hành lang pháp lý, các nguyên tắc kế toán, các quy định về công bố thông tin và thực hiện giám sát chặt chẽ đối với công ty này nhằm tránh tình trạng nợ xấu trên bảng cân đối của ngân hàng có thể giảm nhưng chất lượng nợ không thay đổi.

Thứ tư, xử lý nợ xấu theo mô hình công ty quản lý tài sản (AMC). Công ty Quản lý Tài sản Việt Nam (VAMC) và đề án xử lý nợ xấu của hệ thống NHTM đã được Chính phủ thông qua. Theo đó, VAMC được thành lập và đi vào hoạt động kể từ ngày 9/7/2013, vốn điều lệ 500 tỷ VND.

VAMC có nhiệm vụ rà soát tất cả các món nợ, lọc ra các món nợ cần xử lý, sau đó làm việc với từng ngân hàng, các tổ chức bán nợ để thống nhất phương án xử lý và tiến hành ký hợp đồng mua bán nợ. Dự kiến, VAMC sẽ mua nợ xấu của các TCTD theo giá trị ghi sổ số dư nợ gốc, sau khi khấu trừ số tiền dự phòng đã trích lập chưa sử dụng của khoản nợ, bằng nguồn tiền phát hành trái phiếu đặc biệt của VAMC. Hoặc mua nợ xấu của TCTD theo giá trị thị trường nhưng không phải dùng nguồn từ phát hành trái phiếu của VAMC. Sau khi mua nợ thành công, VAMC sẽ có toàn quyền và nghĩa vụ liên quan đến khoản nợ, có thể

thực hiện thu hồi nợ, đòi nợ và xử lý, bán nợ, bán tài sản đảm bảo, hỗ trợ khách hàng, cơ cấu lại khoản nợ, chuyển nợ thành vốn góp...

Việc thành lập VAMC là hết sức cần thiết bởi lẽ 3 lý do: (1) VAMC sẽ mua lại các khoản nợ xấu, bao gồm cả tài sản thế chấp của các khoản nợ xấu đó, giúp giảm được các thủ tục hành chính liên quan đến mua bán tài sản cho ngân hàng và doanh nghiệp (nếu họ tìm cách bán tài sản thế chấp trên thị trường); (2) Làm tăng khả năng thanh khoản cho hệ thống ngân hàng, xử lý được nợ xấu. Hệ thống ngân hàng được làm "trong sạch" sẽ thúc đẩy việc mở rộng tín dụng, cho vay mới trên toàn hệ thống; (3) Ngoài ra, VAMC mua lại các tài sản đảm bảo, chủ yếu là bất động sản sẽ khiến thị trường bất động sản dần phục hồi, tăng khả năng cho VAMC bán các tài sản này để thu hồi vốn. Tuy nhiên, muốn cơ quan này hoạt động có hiệu quả thì cần có đủ quyền, đủ nhân sự giỏi tham gia điều hành VAMC. Bên cạnh đó, cần có một cơ chế quản lý tài sản đảm bảo để duy trì giá trị tài sản. Trước tiên, VAMC nên tập trung xử lý các khoản nợ có tài sản đảm bảo thanh khoản cao, dễ dàng bán trên thị trường. Còn các loại tài sản đảm bảo khác có thanh khoản kém hơn được quản lý để duy trì giá trị và sẽ được bán đi khi thị trường bất động sản hồi phục.

Thứ năm, NHNN phải thực hiện rà soát, hoàn thiện các

quy định về phân loại nợ, trích lập và sử dụng DPRR, sửa đổi bổ sung các quy định về cấp tín dụng và an toàn hoạt động ngân hàng phù hợp hơn với thông lệ quốc tế và điều kiện thực tiễn của Việt Nam. Đồng thời, NHNN cũng cần tăng cường hiệu quả, hiệu lực công tác thanh tra, giám sát ngân hàng để bảo đảm các TCTD tuân thủ đúng các quy định về hoạt động ngân hàng, đặc biệt là quy định về cấp tín dụng, phân loại nợ, trích lập DPRR và quy định về an toàn hoạt động tín dụng.

Thứ sáu, giải quyết hàng tồn kho bằng cách thực hiện hạ giá bán sản phẩm để quay vòng vốn. Nhà nước có chính sách miễn, giảm thuế, giãn thời gian nộp thuế để tháo gỡ khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Liên quan đến hàng tồn kho bất động sản, giải pháp tốt nhất để giải phóng loại hàng hóa này là phục hồi và phát triển thị trường bất động sản. Bởi lẽ thị trường bất động sản "đóng băng" không chỉ gây khó khăn cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản mà còn làm ngưng trệ hoạt động của các doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng, doanh nghiệp xây lắp, doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh hàng trang trí nội thất... Tồn kho hàng hóa của các doanh nghiệp này theo đó cũng tăng lên. Để giúp "phá băng" thị trường bất động sản, cần lưu ý:

- Hạn chế nguồn cung bất động sản: Bộ Xây dựng cần

dùng các dự án chưa giải phóng mặt bằng hoặc đang giải phóng mặt bằng nhưng dự án chưa thực sự cần thiết, cấp bách trong kế hoạch phát triển của địa phương; cho phép chính quyền địa phương điều chỉnh mục đích sử dụng đất có thời hạn, đem cho thuê, khai thác kinh doanh, không để đất trống và chỉ tiếp tục thực hiện triển khai dự án khi được cấp có thẩm quyền cho phép. Cho phép chuyển đổi các dự án nhà ở tồn kho không bán được sang các công trình dịch vụ đang có nhu cầu và phù hợp với quy hoạch như bệnh viện, trường học, khách sạn, dịch vụ thương mại.

- Kích cầu bất động sản: Chính phủ nên có chính sách ưu đãi vay vốn cho các đối tượng thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang để có cơ hội mua nhà ở xã hội, hay mua nhà ở thương mại với lãi suất thấp, kỳ hạn trả nợ phù hợp với khả năng trả nợ của khách hàng. Điều này, không những làm gói kích cầu của Chính phủ vào thị trường bất động sản mà Chính phủ còn thực hiện chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, trong đó đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội phục vụ 8 nhóm đối tượng.

- Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát việc lập, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm, phù hợp với quy hoạch kế hoạch xây dựng đô thị của các địa phương, cũng như việc sử dụng đất theo kế hoạch được duyệt, xử lý nghiêm khắc

các trường hợp vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai. **↑**

Tài liệu tham khảo

1. Nguyễn Hữu Nghĩa (2012), *Thực trạng nợ xấu của các tổ chức tín dụng Việt Nam hiện nay*.
2. Nguyễn Thị Mùi (2012), *Thực trạng nợ xấu tại các ngân hàng Việt Nam và giải pháp tháo gỡ*, *Tạp chí Tài chính số 11*.
3. <http://www.thanhtravietnam.vn/vi-VN/News/thongtintonghop/kinhte/2013/01/28432.aspx>
4. <http://www.thaisonreal.com/show.php?keyword=ton-kho-bat-dong-san-cuc-lon.html>
5. <http://kinhdoanh.phanvien.com/ngan-hang-lon-no-xau-nhieua3.html>

6. <http://www.misa.com.vn/tabid/91/newsid/6243/No-xau-ngan-hang-se-lam-tang-kha-nang-mat-von.aspx>

7. <http://dantri.com.vn/kinhdoanh/no-xau-da-chiem-17-gdp-cannuoc-716620.htm>

8. <http://diddn.com.vn/2012062002505854cat54/mua-no-xau-ngan-hang-ai-loi.htm>

9. <http://vtc.vn/tapchi/383-357142/tap-chi-no-xau-va-cong-nghe-lam-sach-no-xau.htm>

10. <http://cafef.vn/thi-truong-dau-tu/bds-chiem-mot-luong-lon-nguon-von-va-no-xau-ngan-hang-201304081755372407ca43.chn>

Bồi bàn kiểm chứng

Đêm đã về khuya, người khách nợ bước vào một quầy bar sang trọng. Ông ta e ngại nhìn quanh vì sợ chốn xa hoa này không thích hợp với túi tiền của mình nhưng cuối cùng vẫn mạnh dạn tiến tới quầy gọi một ly bia.

- Đây là loại bia hảo hạng nhất ở đây. Giá của nó là 1 xu, thưa ngài! - Anh chàng đứng sau quầy bar nói.

- Một xu! - Người khách kêu lên vì thấy nó quá rẻ.

- Vâng, đúng thế ạ! - Người phục vụ nhã nhặn.

Ông khách vững dạ hơn, ngó qua thực đơn rồi gọi:

- Dọn cho tôi một xuất bít tết lớn, kèm khoai tây chiên, đậu và một quả trứng.

- Có ngay, thưa ông! - Người phục vụ sốt sắng.

- Thế bao nhiêu tiền? - Ông khách lại hỏi.

- 4 xu! - Người phục vụ đáp.

- Giá này là do ông chủ định ra ư?

- Không! tất cả là do tôi thôi. Ông đừng ngạc nhiên, có vị khách tôi còn miễn phí cho ấy chứ!

- Thật ngạc nhiên. Kinh doanh thế này mà vẫn có lãi ư? Bí quyết là gì vậy? Chủ của quán bar này đi đâu rồi? - Ông khách thắc mắc.

- Ông ấy ở lâu trên với vợ tôi và họ đang vui vẻ - Người phục vụ trả lời.

- Thế thì anh còn đứng đây làm gì? - Khách hàng tò mò.

- Vợ tôi mê ông ta. Vì vậy tôi luôn đứng bán dưới này với cái giá rẻ mạt như cho trong một thời gian nữa, đến khi ông chủ khinh kiệt để xem cô ta cặp với ông chủ có phải vì tiền không?



Định giá bất động sản trong hoạt động tín dụng tại các ngân hàng thương mại Việt Nam

TS. PHẠM TIẾN ĐẠT

Học viện Ngân hàng

Theo báo cáo của các TCTD, trong khoảng 80% tổng số nợ xấu có tài sản đảm bảo (TSBĐ), có tới 87% được đảm bảo bằng bất động sản (BDS). Số liệu trên cho thấy cho vay có thể chấp bằng BDS thời gian vừa qua chiếm một tỷ trọng tương đối lớn trong tổng dư nợ cho vay của các ngân hàng thương mại (NHTM). Đây là một xu hướng hợp lý khi BDS được coi là tài sản có giá trị và đảm bảo khả năng tránh rủi ro, bảo toàn vốn cho các NHTM. Tuy nhiên vấn đề định giá bất động sản (ĐGBDS) thời gian vừa qua đang là vấn đề nổi lên trong bức tranh tín dụng của các NHTM. Hầu hết hiện nay các NHTM đều có những qui định riêng về cách xác định giá trị bất động sản (GTBDS) và qui trình ĐGBDS thế chấp để làm căn cứ cho vay. Nhiều ngân hàng đã thành lập bộ phận định giá độc lập, các công ty AMC nhằm tạo ra tính khách quan, đảm bảo quyền lợi cho khách hàng. Tuy nhiên trong giai đoạn hiện nay, khi nợ xấu gia tăng, các doanh nghiệp phá sản thì mới nhận thấy giá trị BDS được xác định tồn tại quá nhiều vấn đề. Đây cũng là một trong những nguyên nhân làm đậm thêm bức tranh nợ xấu của các NHTM thời gian qua. Bài viết dưới đây sẽ đi vào xem xét thực trạng ĐGBDS của NHTM và đề xuất một số giải pháp đối với vấn đề trên.

1. Căn cứ pháp lí cho hoạt động ĐGBDS

Giai đoạn trước tháng 12/2004, chỉ có một số ít các văn bản liên quan đến