

BÀN VỀ CẤM CỐ, THẾ CHẤP TÀI SẢN TRONG ĐẢM BẢO TIỀN VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

TRẦN THÀNH QUẢNG*

Cho vay có vị trí quan trọng trong hoạt động của Ngân hàng thương mại (NHTM) vì nó vừa mang lại thu nhập chủ yếu cho NH vừa tiềm ẩn rất nhiều rủi ro. Các NH đều mong muốn quản lý các khoản vay của mình sao cho có thể thu được nhiều lợi nhuận nhất với rủi ro thấp nhất. Để đạt được mục tiêu này, các NH phải thực hiện đồng bộ các biện pháp xuyên suốt quá trình cho vay từ Marketing lựa chọn khách hàng, thẩm định hiệu quả kinh tế của dự án/khoản vay, thẩm định tình hình tài chính và khả năng trả nợ của khách hàng, thẩm định các biện pháp bảo đảm tiền vay... Các công việc này tuy có nội dung khác nhau nhưng cùng góp phần bảo đảm việc thu hồi nợ vay.

Một trong những biện pháp đó là việc cầm cố, thế chấp tài sản khi vay vốn. Trong nghiệp vụ cho vay của các NH hiện đại, việc thu hồi nợ từ thanh lý tài sản cầm cố, thế chấp được coi là nguồn trả nợ thứ hai của dự án khoản vay (nguồn trả nợ thứ nhất là từ nguồn thu của bên vay từ dự án/khoản vay) và việc xem xét, đánh giá, thẩm định nguồn thu này cũng được tiến hành thận trọng như đối với nguồn thu thứ nhất.

Với ý nghĩa bài viết này trao đổi một số vấn đề xung quanh việc cầm cố, thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay của các NHTM Việt Nam hiện nay..

1. CƠ SỞ PHÁP LÝ:

Hiện nay đối với các NHTM Việt Nam, việc cầm cố, thế chấp tài sản để bảo đảm tiền vay được thực hiện theo Nghị định 178/1999/NĐ - CP ngày 29/12/1999 về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng và nghị định số 85/2002/NĐ-CP ngày 25/10/2002 sửa đổi, bổ sung Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng, thông tư 07/2003/TT-NHNN ngày 19/5/2003 của NH Nhà nước về việc hướng dẫn một số quy định về bảo đảm tiền vay. Nghị định 08/2000/NĐ-CP ngày 10/3/2000 của Chính phủ quy định về đăng ký cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản, Nghị định 165/1999/NĐ-CP ngày 19/11/1999 của

Chính phủ quy định về ký kết, thực hiện hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự và việc xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

Theo quy định trong các văn bản pháp quy trên thì việc cầm cố, thế chấp tài sản để bảo đảm tiền vay có các nội dung chính là:

- ◆ Bên cho vay được quyền lựa chọn những tài sản đủ điều kiện để làm bảo đảm tiền vay khi cho khách hàng vay vốn.

- ◆ Việc xác định giá trị tài sản bảo đảm thực hiện ở thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm, việc xác định giá trị tài sản này chỉ dùng để làm cơ sở xác định mức cho vay của tổ chức tín dụng, không áp dụng khi xử lý tài sản để thu hồi nợ.

- ◆ Việc thế chấp, cầm cố phải lập thành hợp đồng, thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm đối với những tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu và những trường hợp khác do thỏa thuận của các bên.

- ◆ Tổ chức tín dụng quyết định mức cho vay trong giới hạn giá trị tài sản bảo đảm tiền vay và phạm vi bảo đảm nghĩa vụ đã thỏa thuận.

- ◆ Tổ chức tín dụng có quyền thanh lý tài sản bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật để thu hồi nợ nếu bên vay không thực hiện được việc trả nợ như đã cam kết

2. CÁC VẤN ĐỀ BẮT CẤP:

Nhìn chung các quy định trên đã bao hàm hết các nội dung liên quan đến việc thế chấp, cầm cố tài sản để bảo đảm tiền vay. Tuy nhiên thực tế thực hiện đang tồn tại một số vấn đề sau:

Một là, vấn đề sở hữu và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu:

Đối với các doanh nghiệp ngoài quốc doanh vấn đề này tương đối đơn giản vì các tài sản dùng thế chấp tài sản đều có giấy tờ hợp pháp để chứng minh quyền sở hữu và những trường hợp giấy tờ pháp lý không đầy đủ thì NH có thể từ chối cho vay mà không ngại nhiều đến phản ứng của khách

hàng. Tuy nhiên đối với các doanh nghiệp nhà nước thì vấn đề lại rất khác. Do lịch sử để lại, các tài sản của doanh nghiệp được nhà nước giao quản lý và sử dụng thường không có các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu cần thiết, nhất là nhà cửa, bất động sản, quyền sử dụng đất. Do đó nhiều doanh nghiệp hiện đang quản lý và sử dụng một khối lượng tài sản rất lớn nhưng giá trị tài sản đủ điều kiện (về mặt pháp lý) để thế chấp cho NH là rất ít. Một số NH vận dụng bằng cách yêu cầu doanh nghiệp liệt kê tài sản, lấy xác nhận của cơ quan tài chính để có cơ sở triển khai các bước tiếp của thủ tục giao dịch bảo đảm. Làm như vậy tuy hoàn thiện được thủ tục giao dịch bảo đảm nhưng không đảm bảo căn cứ pháp lý cho việc kiểm soát và xử lý tài sản để thu hồi nợ khi bên vay không trả được nợ. Việc này kéo dài sẽ làm mất ý nghĩa bảo vệ của công cụ tài sản bảo đảm vì giá trị tài sản bảo đảm có thể lớn nhưng khi có rủi ro xảy ra thì các tổ chức tín dụng lại không thể xử lý để thu hồi nợ vay được.

Hai là, thiếu quy định các mức chấp nhận và định giá lại giá trị bảo đảm đối với từng loại tài sản

Việc định giá tài sản thế chấp và việc bán các tài sản thế chấp đó thu được bao nhiêu tiền (sau khi trừ chi phí bán) là hai vấn đề khác nhau. Nhiều loại tài sản các NH nhận làm thế chấp có ý nghĩa về mặt hình thức là chính chứ không có ý nghĩa nhiều về khả năng thanh lý để thu hồi nợ, ví dụ như việc nhân bảo đảm là một dây chuyền sản xuất nhưng lại không gắn liền với đất. Mặt khác giá trị tài sản cầm cố, thế chấp luôn thay đổi theo thời gian, các loại chứng chỉ tiền gửi có thể tăng giá theo thời gian do có thêm phần lãi tiền gửi, nhưng đa số các loại tài sản khác đều giảm giá trị theo thời gian (máy móc, thiết bị, nhà xưởng giảm giá trị do hao mòn, quyền sử dụng đất giảm giá trị do thời gian thuê đã trả tiền ít đi...) Việc không định giá lại giá trị tài sản thế chấp sau một khoảng thời gian

*Ngân hàng ĐT&PTVN

nhất định mà sử dụng mức giá trị đã xác định khi ký hợp đồng thế chấp để xác định giá trị tài sản bảo đảm là không thực tế và sẽ ảnh hưởng xấu đến tình hình an toàn vốn vay của NH khi giá trị tài sản thế chấp giảm thấp.

Việc quy định mức chấp nhận giá trị thế chấp đối với từng loại tài sản và định kỳ đánh giá lại tài sản cầm cố, thế chấp là thông lệ thường áp dụng ở một số nước. Ví dụ ở Thái Lan, tài sản cầm cố, thế chấp là tiền gửi ở các NHTM, bảo lãnh của Chính phủ được chấp nhận 100% giá trị, chứng khoán có thể bán được chấp nhận 95% giá trị, các tài sản thế chấp khác được thẩm định lần cuối trong vòng 12 tháng được chấp nhận 90%, các tài sản thế chấp khác được thẩm định lần cuối trên 12 tháng được chấp nhận 50%. Quy định như trên sẽ tạo thuận lợi cho các NH khi thực hiện thế chấp, cầm cố tài sản và đưa tài sản bảo đảm về gần với ý nghĩa thực của nó là nguồn thu nợ thứ hai.

Ba là, thiếu danh mục các loại tài sản mà tổ chức tín dụng có thể nhận thế chấp, cầm cố:

Tài sản của doanh nghiệp có thể nhiều nhưng chấp nhận những tài sản nào làm tài sản cầm cố, thế chấp là quyền của các NHTM. Tuy nhiên nếu có một danh mục các tài sản có thể nhận thế chấp, cầm cố với các tiêu chuẩn rõ ràng, cụ thể (nếu của NH Nhà nước ban hành càng tốt) thì sẽ rất thuận lợi cho các NH khi thực hiện, giảm sức ép đối với NH khi nhận tài sản cầm cố, thế chấp và bảo đảm tài sản cầm cố, thế chấp làm được nhiệm vụ của mình là nguồn trả nợ thứ hai, là vòng bảo vệ thứ hai đối với an toàn tín dụng. Nhất là trong điều kiện thực tế của Việt Nam hiện nay khi mà hoạt động NH tuy đã theo cơ chế thị trường nhưng sức ép (đối với các NHTM quốc doanh) vay vốn của các doanh nghiệp nhà nước còn rất lớn trong khi các giấy tờ về tài sản của các doanh nghiệp này còn nhiều bất cập như đã trình bày ở phần trên.

Bốn là, vấn đề chế độ trách nhiệm và sự phối hợp của các cơ quan quản lý nhà nước:

Thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm quy định khá chặt chẽ, tuy nhiên việc phân công thực hiện các nội dung công việc lại phân tán ở nhiều cơ quan, các cơ quan được giao nhiệm vụ không công bố rõ ràng các công việc thuộc thẩm quyền xử lý của mình, các hồ sơ, tài liệu khách hàng cần xuất trình để xử lý công việc, mối quan hệ giữa các cơ quan quản lý nhà nước và chế độ trách nhiệm không được quy định rõ dẫn đến hiện tượng đùn đẩy, gây khó khăn cho khách hàng, NH trong việc hoàn thiện thủ tục cầm cố,

thế chấp tài sản.

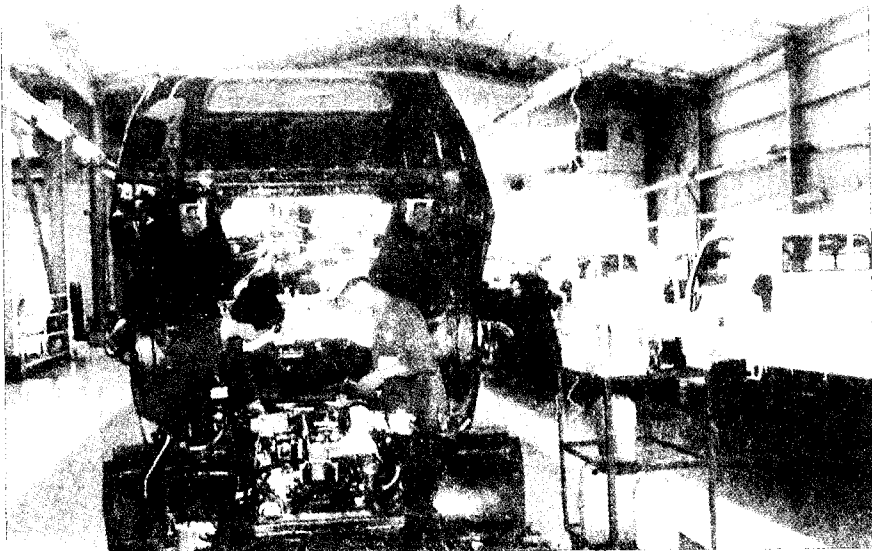
Trong khi đó, nếu bên vay không trả được nợ thì NH rất khó có thể bán được tài sản thế chấp cầm cố để thu hồi nợ vì các thủ tục để bán khá phức tạp, nhiều việc không thuộc thẩm quyền NH mà thuộc thẩm quyền của các cơ quan quản lý nhà nước, trong khi chức năng nhiệm vụ và chế độ trách nhiệm chưa được quy định rõ ràng, rất khó cho các NHTM khi triển khai thực hiện. Điều này thể hiện khá rõ trong việc xử lý tài sản để thu hồi nợ vay của các NHTM trong vụ án Tamexco, Epco-Minh Phụng.

3. MỘT SỐ ĐỀ XUẤT:

Để khắc phục các vấn đề nêu trên, việc cầm cố, thế chấp tài sản bảo đảm

được tài sản cầm cố, thế chấp thu hồi những khoản nợ khó đòi.

Thứ ba: Bổ sung quy định về định kỳ các NHTM phải đánh giá lại giá trị tài sản thế chấp đi cùng với việc quy định cụ thể nghĩa vụ trích dự phòng rủi ro theo nguyên tắc khoản vay có bảo đảm thì mức trích dự phòng rủi ro phải thấp nhiều so với khoản vay không có bảo đảm bằng tài sản, (vì các khoản vay này nếu không trả nợ được thì có thể thu nợ từ thanh lý tài sản cầm cố, thế chấp). Với tình hình hiện nay, quy định như vậy có thể còn bất cập vì chất lượng tài sản bảo đảm, đặc biệt là khả năng chuyển đổi một số tài sản cầm cố, thế chấp ra tiền mặt để thu nợ còn nhiều vấn đề phải xem xét nhưng về



Tài sản của doanh nghiệp có thể nhiều nhưng chấp nhận những tài sản nào làm tài sản cầm cố, thế chấp là quyền của các NHTM.

tiên vay của các NHTM cần được chỉnh sửa bổ sung các nội dung sau:

Thứ nhất: Hoàn thiện các quy định pháp lý có liên quan đảm bảo khi NHTM, khách hàng đã làm đúng các quy định về thế chấp, cầm cố tài sản thì NH có toàn quyền trong việc thanh lý tài sản cầm cố, thế chấp để thu hồi nợ nếu bên vay không trả được nợ hay vi phạm hợp đồng tín dụng. Đồng thời quy định rõ và công khai chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan, tránh việc đã quy định các bước công việc phải làm nhưng khi triển khai thì các cơ quan có liên quan chưa được thành lập, chưa được giao nhiệm vụ...

Thứ hai: Cần ban hành các quy định về thanh lý tài sản cầm cố, thế chấp phù hợp với thực trạng gây trở ngại cho quyền sở hữu của giai đoạn trước đây. Đồng thời nghiên cứu để sớm đưa thị trường bán đấu giá tài sản cầm cố, thế chấp vào hoạt động để giúp các NH nhanh chóng xử lý

lâu dài sẽ đưa tài sản cầm cố, thế chấp về đúng với ý nghĩa của nó là nguồn thu nợ thứ hai của khoản vay.

Thứ tư: Cần có quy định cụ thể các tiêu chuẩn tối thiểu đối với tài sản cầm cố, thế chấp trong đó ngoài việc bảo đảm quyền sở hữu hợp pháp của chủ tài sản còn phải tính đến khả năng phát mai tài sản trên thị trường. Tránh việc nhận cầm cố, thế chấp những tài sản mà tính lỏng thanh khoản quá thấp. Các NHTM xây dựng danh mục các tài sản nhận cầm cố, thế chấp, các yêu cầu thẩm định, đánh giá khả năng thanh khoản, tỷ lệ chấp nhận đối với từng loại tài sản với những tiêu chuẩn cụ thể, rõ ràng. Đồng thời ban hành các quy định về kiểm tra, kiểm soát, chế độ trách nhiệm để bảo đảm thực hiện nghiêm túc các quy định về cầm cố, thế chấp tài sản bảo đảm tiên vay và xử lý nghiêm túc các trường hợp cố tình thực hiện sai quy định dẫn tới phần ảnh sai lệch kết quả kinh doanh của NH, tạo ra các tiềm ẩn rủi ro trong hoạt động