

RỦI RO TRONG QUẢN LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM LÀ BẤT ĐỘNG SẢN Ở NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN KỸ THƯƠNG VIỆT NAM (TECHCOMBANK)

Nguyễn Tuấn Duy*, Nguyễn Thế Phán**

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) là một trong các ngân hàng hoạt động tín dụng có nghiệp vụ cho vay thế chấp bằng các tài sản bảo đảm. Trên thực tế, hoạt động cho vay có tài sản bảo đảm là bất động sản chiếm tỷ trọng lớn và ẩn chứa tất cả các rủi ro có thể xảy ra của quản lý tài sản bảo đảm. Ngân hàng đã triển khai các biện pháp phòng ngừa, nhờ vậy hạn chế được nhiều rủi ro của quản lý tài sản bảo đảm, phòng tránh thất thoát. Tuy nhiên, do những nguyên nhân chủ quan và khách quan, rủi ro trong quản lý tài sản bảo đảm vẫn còn tiềm ẩn nhiều nguy cơ, cần tiếp tục hạn chế và khắc phục. Các giải pháp cần tập trung vào hệ thống chính sách, tổ chức bộ máy; chú trọng các tổ chức chuyên, các đơn vị giám sát; bổ sung nguồn lực; thay đổi các phương pháp và chế độ định giá, định giá lại tài sản bảo đảm là bất động sản;...

Từ khóa: Bất động sản; Rủi ro; Tài sản đảm bảo.

1. Đặt vấn đề

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam là ngân hàng có chức năng đa năng, đa cấp, trong đó tín dụng là một trong các hoạt động được ngân hàng chú trọng nhất. Để đảm bảo các nguyên tắc tín dụng, Ngân hàng đã thực hiện nghiệp vụ cho vay có tài sản bảo đảm. Tuy cho vay thông qua các tài sản thế chấp nhằm giảm thiểu rủi ro trong các hoạt động tín dụng, nhưng nếu không có phương pháp định giá tài sản đảm bảo phù hợp, đặc biệt là không có những biện pháp quản lý tài sản bảo đảm khoa học thì rủi ro trong các hoạt động cho vay vẫn phát sinh.

Trên thực tế, việc định giá tài sản không tính đến sự giảm giá trị của tài sản đảm bảo; việc quản lý giấy tờ sở hữu của tài sản bảo đảm nói chung, tài sản bảo đảm là bất động sản nói riêng, trong khi chủ tài sản vẫn có quyền sử dụng tài sản. Đặc biệt, khi mua bán tài sản bảo đảm là BĐS qua giấy tờ viết tay, việc lưu giữ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp (sổ đỏ) là những hoạt động ẩn chứa nhiều tiềm ẩn rủi ro cho các hoạt động của ngân hàng. Bài viết này đi sâu xem xét các rủi ro trong quản lý tài sản bảo đảm là bất động sản ở Techcombank, một hoạt động tín dụng ngân hàng, nhưng mang tính đặc thù của hoạt động quản lý bất động sản thế chấp.

2. Thực trạng rủi ro và quản lý rủi ro trong quản lý tài sản bảo đảm là bất động sản ở Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam

Ngân hàng thương mại là tổ chức kinh tế, hoạt động trên lĩnh vực tiền tệ, trong đó tín dụng ngân hàng là một trong các hoạt động chủ yếu. Tín dụng ngân hàng là khái niệm chỉ mối quan hệ kinh tế giữa bên cho vay (ngân hàng và các định chế tài chính khác) với bên đi vay (các cá nhân, tổ chức sản xuất kinh doanh...). Bên cho vay chuyên giao cho bên vay một lượng giá trị, thường dưới hình thái tiền tệ, trong một khoảng thời gian nhất định, theo những điều kiện mà hai bên thỏa thuận về thời gian, phương thức thanh toán lãi, gốc, tài sản đảm bảo... và xử lý các khoản cho vay có vấn đề phát sinh. Cơ sở để thỏa thuận là các quy định pháp luật hiện hành, lòng tin của bên cho vay đối với bên đi vay (tín chấp); nhưng chủ yếu là tài sản bảo đảm của bên đi vay đối với bên cho vay (thế chấp).

Thế chấp tài sản trong tín dụng ngân hàng là hành động của bên đi vay dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên cho vay mà không chuyên giao tài sản cho bên nhận thế chấp. Thường các bất động sản như nhà ở các công trình gắn liền trên đất các công trình xây dựng, các cơ sở sản xuất kinh doanh (nhà máy, khách sạn, nhà hàng...) là các bất động sản được sử

dụng để thế chấp. Những nguyên nhân rủi ro trong quản lý tài sản bảo đảm là bất động sản rất đa dạng và xuất phát từ tất cả các bên tham gia tín dụng. Vì vậy, quản lý rủi ro các tài sản bảo đảm là bất động sản đã trở nên cấp thiết với tất cả các tổ chức ngân hàng thương mại, trong đó có Techcombank.

2.1. Thực trạng hoạt động tín dụng có tài sản bảo đảm

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam là một trong những ngân hàng thương mại cổ phần lớn ở Việt Nam, được thành lập năm 1993. Qua 20 năm phát triển, Techcombank đã đạt nhiều thành công và trở thành một ngân hàng 11, Techcombank được xếp hạng trong “top 500 doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam” từ tổ chức VNR 500 và nhận giải thưởng “Sản phẩm tín dụng của năm” từ Thời Báo Kinh Tế Việt Nam. Những năm qua, Ngân hàng đã đa dạng hóa các hình thức cho vay, đầu tư và các dịch vụ ngân hàng tiện ích, trong đó hoạt động cho vay tài trợ dự án, cho vay mua nhà, cho vay tiêu dùng thế chấp bất động sản, cho vay bổ sung vốn kinh doanh,... Với mục tiêu là phát triển tín dụng an toàn và bền vững, Techcombank luôn chú trọng ưu tiên tín dụng có tài sản bảo đảm. Tính đến cuối 8/2013 trong 48.236 tài sản bảo đảm, tài sản là bất động sản chiếm 58,99% về số lượng, 42,42% về tổng giá trị định giá và 37,25% tổng giá trị cho vay, cao nhất trong các loại tài sản bảo đảm trên toàn hệ thống của Ngân hàng.

Trong số các tài sản bảo đảm là bất động sản, nhà ở gắn với đất ở là tài sản bảo đảm chiếm tỷ trọng lớn, chiếm 49,42% về số lượng, 51,18% tổng giá trị định giá, 50,81% tổng giá trị cho vay; đất ở chiếm vị trí thứ 2, căn hộ chung cư tập thể chiếm vị trí thứ 3, nhà xưởng, kho bãi, công nghiệp ở vị trí thứ 4 và khách sạn, nhà hàng, khu nghỉ dưỡng ở vị trí thứ 5

nhưng chênh lệch rất nhiều so với nhóm trước.

2.2. Thực trạng rủi ro của tài sản bảo đảm là bất động sản ở Techcombank

Từ số liệu cho thấy, rủi ro liên quan đến tài sản bảo đảm là bất động sản ở Techcombank rất đa dạng, nhưng tập trung vào các mảng sau:

Thứ nhất, rủi ro về tính pháp lý của bất động sản: Đây là nhóm rủi ro với tỷ lệ lớn về số lượng và mức độ. Các rủi ro loại này gồm, rủi ro do tính chân thực của hồ sơ pháp lý của tài sản bảo đảm, trong đó phát hiện được các trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tình trạng “sổ đỏ giả, phôi thật”. Khách hàng làm sổ đỏ giả, thành lập nhiều pháp nhân, ký kết hợp đồng mua bán thể hiện có giao dịch kinh tế và đem thế chấp, lừa đảo để chiếm đoạt tiền ngân hàng. Có trường hợp, hồ sơ pháp lý bất động sản có những thông tin thiếu, sai lệch, không hợp lý như: Sổ đỏ thiếu trích lục, số liệu không khớp với thực tế, thiếu thông tin thời hạn sử dụng đất, bất động sản đã bán hoặc chuyển nhượng một phần; thiếu thông tin quy hoạch. Có trường hợp các bất động sản thuộc dự án chậm tiến độ, thậm chí các dự án ma, dự án chết; chủ dự án tuổi cao, rủi ro về quyền thừa kế bất động sản.

Thứ hai, rủi ro về giá trị bất động sản thế chấp: Đây là nhóm rủi ro chủ yếu xuất phát từ phía ngân hàng. Đó là các rủi ro do cán bộ định giá xác định sai vị trí tọa lạc của bất động sản do chủ ý của người vay và tặc trách của cán bộ định giá. Rủi ro do bất động sản thế chấp ở vùng có biến động giá mạnh như vùng Thạch Thất, Hoài Đức, Ứng Hòa, Đan Phượng,... nơi Techcombank có nhiều khách hàng tín dụng. Thời điểm Techcombank chấp nhận các bất động sản là lúc thị trường sôi động, giá trị giao dịch cao. Tuy nhiên, hiện nay giao dịch bất động sản ở trạng thái đóng băng, giá trị bất động sản giảm còn

Bảng 1: Phân loại tài sản bảo đảm là bất động sản của Techcombank

Các loại bất động sản	Tổng tài sản (Bì tài sản)	Tổng giá trị định giá (Tỷ đ)	Tổng giá trị cho vay (Tỷ đ)	Tỷ lệ cho vay (%)
1. Nhà ở gắn đất ở	14.003	45.749,89	24.613,44	53,80
2. Đất ở	11.196	26.556,40	13.623,43	51,30
3. Căn hộ chung cư, tập thể	2.713	7.345,40	4.825,93	67,50
4. Nhà xưởng, kho bãi...	297	6.903,50	3.928,09	56,90
5. Khách sạn, nhà hàng...	10	352,50	175,19	49,70
6. Đất nông nghiệp	8	11,90	8,07	67,80
7. Các bất động sản khác	107	2.462,10	1.265,52	51,40

Nguồn: Techcombank (2013)

một nửa, thanh khoản hạn chế. Đây cũng là rủi ro có tính phổ biến của các ngân hàng thương mại do biến động của thị trường bất động sản.

Thứ ba, rủi ro do hiện trạng bất động sản sai khác so với thông tin trên hồ sơ pháp lý: Đây là những rủi ro do thông tin trên hồ sơ pháp lý chưa phản ánh hết hiện trạng của bất động sản. Tình trạng này xảy ra theo 2 chiều hướng: Hướng thông tin có lợi cho ngân hàng như không có diện tích coi nói, tăng số lượng mặt thoáng hay chuyển từ vị trí bất lợi sang vị trí có lợi hay hướng thông tin bất lợi cho ngân hàng theo chiều hướng ngược lại. Trong rà soát kiểm tra hiện trạng bất động sản ở Techcombank, cả 2 chiều hướng đều xuất hiện. Trên thực tế, còn xảy ra sự khai thác về kích thước, thông số kỹ thuật, về địa chỉ bất động sản. Đặc biệt, còn có các rủi ro do sai khác về việc sử dụng bất động sản Techcombank đã phát hiện như: Bất động sản là đất đai đã bị lấn chiếm một phần diện tích; bất động sản đang bỏ hoang dù công trình xây dựng rất cầu kỳ, bất động sản thiết kế quá đặc thù ảnh hưởng đến tính thanh khoản; bất động sản sử dụng sai mục đích được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bất động sản không có lối vào, không có ranh giới rõ ràng.

2.3. Thực trạng quản lý rủi ro các tài sản bảo đảm là bất động sản

Quản lý tài sản lý rủi ro các tài sản bảo đảm là bất động sản đã trở thành một trong các nội dung quan trọng của quản trị kinh doanh của Techcombank. Trên thực tế, Trung tâm Quản lý tài sản bảo đảm của Techcombank đã được thành lập và đi vào hoạt động. Các hoạt động tập trung vào các nội dung chủ yếu sau:

Thứ nhất, quản lý rủi ro về thông tin của bất động sản thế chấp: Trung tâm Quản lý tài sản bảo đảm đã quy định về việc khách hàng chỉ quan hệ với 1 đơn vị kinh doanh duy nhất của Techcombank, hạn chế các trường hợp đồng bảo đảm theo diện ủy quyền. Đưa ra các quy trình và nội dung kiểm tra tính phù hợp, đầy đủ và nhất quán của các tài liệu chứng minh quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp bất động sản của khách hàng. Quy định về tiếp nhận các bất động sản làm tài sản bảo đảm, trong đó có phân biệt rõ cho từng loại bất động sản: là quyền sử dụng đất hay là tài sản gắn liền với đất ở hoặc các bất động sản hình thành trong tương lai. Đặc biệt, Ngân hàng đã liên kết với Công ty Nguyên Thực (có chức năng kiểm định hồ sơ) kiểm tra và xác nhận tính chân thực của hồ sơ bất động sản để nâng cao tính chuyên nghiệp và tính chuẩn xác của hồ sơ.

Thứ hai, quản lý việc công chứng, đăng ký giao

dịch bảo đảm để hạn chế rủi ro: Để hạn chế rủi ro ở các khâu công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm bất động sản, Ngân hàng đã thực hiện việc rà soát lại độ chuẩn xác, tính đầy đủ của hồ sơ trước khi giải ngân; yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm; đối với bất động sản hình thành trong tương lai, sau khi tài sản hình thành chuyên viên khách hàng trực tiếp phối hợp với bên bảo đảm tiếp nhận hồ sơ gốc, tiến hành công chứng, chứng thực, đăng ký sửa đổi, bổ sung nội dung giao dịch,... Ngân hàng đã nhập kho đầy đủ 48.236 bì tài sản, trong đó có 28.455 bì chứa tài sản bảo đảm là bất động sản, với tổng trị giá 89.382 tỷ đồng.

Thứ ba, quản lý rủi ro về giá trị bất động sản thế chấp: Ngân hàng đã ban hành quyết định về phân cấp định giá, phương thức định giá và kiểm soát giá trị định giá do đơn vị ngoài Trung tâm quản lý tài sản bảo đảm thực hiện. Việc định giá phân luồng theo hồ sơ định giá, định giá theo hệ số K và theo khung giá Techcombank ban hành theo từng thời kỳ. Trong quá trình định giá, Ngân hàng tiến hành rà soát, điều chỉnh hệ số K cho phù hợp với sự biến đổi của thị trường và có xử lý đối với các trường hợp đặc thù. Đã kiểm soát 31.135 chứng thư, phát hiện 1.626 trường hợp định giá cao; tiến hành định giá lại 14.596 bất động sản, giúp giảm thiểu lượng vốn giải ngân chưa phù hợp khoảng 341 tỷ đồng.

Thứ tư, quản lý rủi ro về hiện trạng bất động sản thế chấp: Techcombank đã tổ chức các đoàn kiểm soát phối hợp cùng đơn vị vay vốn và công ty định giá kiểm tra hiện trạng xác xuất khoảng 20 - 30% hồ sơ định giá hàng tháng. Các nội dung kiểm tra tập trung vào sự phù hợp của thông tin pháp lý, điều kiện trở thành tài sản bảo đảm, quy hoạch sử dụng đất nơi bất động sản tọa lạc, hiện trạng thực tế vật lý của bất động sản, chủ sở hữu và sử dụng bất động sản và khả năng chuyển nhượng của bất động sản. Trong 3 năm, Ngân hàng đã rà soát hiện trạng 6.957 bất động sản thế chấp, phát hiện và khắc phục các tồn tại của 1.328 tài sản có rủi ro, giảm thiểu tổn thất khối tài sản khoảng 4.171 tỷ đồng, đã giải ngân 2.920 tỷ đồng.

Thứ năm, quản lý rủi ro về việc xuất mượn hồ sơ pháp lý của bất động sản thế chấp: Việc xuất mượn hồ sơ pháp lý bất động sản thế chấp được Techcombank chấp nhận. Để hạn chế rủi ro, Ngân hàng đã ban hành quy định thời hạn xuất mượn, quy định các trường hợp được xuất mượn, các thủ tục và quy trình xuất mượn hồ sơ. Ngân hàng đã hoàn tất bổ sung hồ sơ pháp lý còn thiếu của 116 bất động sản, giảm khả năng thất thoát vốn 526 tỷ đồng.

Đánh giá chung, Techcombank đã nhận thức rõ

các nguy cơ rủi ro trong quản lý các tài sản bảo đảm và chủ động tổ chức quản lý rủi ro đối với các tài sản bảo đảm. Vì vậy, trong kinh doanh Techcombank đã ngăn chặn và khắc phục được rủi ro từ nhiều trường hợp bất động sản bảo đảm yếu về pháp lý, định giá cao, hiện trạng sai khác với hồ sơ pháp lý. Tuy nhiên, thị trường bất động sản hiện vẫn đang ở trạng thái khó khăn. Đặc biệt, hệ thống văn bản pháp lý trong quản lý và định giá bất động sản thể chấp còn chông chéo, chưa minh bạch; việc thu thập thông tin khách hàng còn khó khăn, việc phối hợp các bên trong kiểm tra hiện trạng bất động sản còn nhiều bất cập, việc xuất mượn hồ sơ pháp lý; nhất là việc quản lý hồ sơ chủ yếu do đơn vị kinh doanh tự quản lý. Vì vậy, các rủi ro trong quản lý tài sản bảo đảm của ngân hàng nói chung, Techcombank nói riêng vẫn còn ẩn chứa các rủi ro cần có những giải pháp khắc phục hữu hiệu.

2. Phương hướng và một số giải pháp chủ yếu hạn chế rủi ro trong quản lý tài sản bảo đảm là bất động sản tại Techcombank

2.1. Phương hướng

Để quản lý được rủi ro Ngân hàng cần phải hiểu rõ các nguyên nhân dẫn đến các rủi ro, nhất là các điều kiện phát sinh rủi ro. Đặc biệt, Ngân hàng cần có tổ chức và các công cụ để hạn chế các rủi ro; thực thi các biện pháp quản lý rủi ro phù hợp với điều kiện của Ngân hàng và đặc tính của khách hàng. Từ những phân tích trên, phương hướng hạn chế rủi ro được xác định như sau:

- Chủ động trong hạn chế rủi ro. Hạn chế rủi ro ngay từ nguyên nhân của các rủi ro, hay hạn chế rủi ro ngay từ đầu, từ hồ sơ pháp lý đến quản lý hồ sơ và quản lý tài sản bảo đảm;

- Hạn chế tất cả các dạng rủi ro, từ rủi ro về thông tin pháp lý đến từ định giá và hiện trạng của bất động sản, từ quản lý danh mục bất động sản đến quản lý xuất mượn các hồ sơ về bất động sản. Vì tất cả các loại rủi ro đều có nguy cơ gây nên các thiệt hại về tài chính, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Ngân hàng;

- Sử dụng tổng hợp các phương pháp để hạn chế rủi ro đến mức thấp nhất, nâng cao hiệu quả kinh doanh của Ngân hàng;

- Sử dụng tổng hợp các nguồn lực từ bộ máy đến con người, từ các phương tiện hiện có đến từng bước trang bị các điều kiện hiện đại để thực hiện quản lý các rủi ro trong quản lý các tài sản bảo đảm của Ngân hàng.

2.2. Các giải pháp hạn chế rủi ro trong quản lý tài sản bảo đảm là bất động sản ở Techcombank

Thứ nhất, đổi mới và nâng cao chất lượng văn bản chính sách về nhận tài sản bảo đảm là bất động sản: Việc đổi mới và nâng cao chất lượng cần được tiến hành thường xuyên và chặt chẽ, trong đó cần có những quy định cụ thể, hạn chế tối đa cho vay đầu cơ vốn. Việc nhận tài sản hình thành trong tương lai cần có sự đánh giá về năng lực và danh tiếng của chủ đầu tư; cần xác định rõ tính pháp lý, khả năng tài sản có thể xác lập đầy đủ quyền sở hữu. Có các quy định hạn chế các bất động sản hình thành trong tương lai không do chính Ngân hàng tài trợ; bất động sản có tính thanh khoản yếu, diện tích nhỏ, quy hoạch không rõ ràng,...

Thứ hai, xây dựng bộ phận hỗ trợ kiểm tra hồ sơ tại tất cả các đơn vị kinh doanh: Đây là đơn vị sẽ hỗ trợ và kiểm soát ở từng đơn vị tín dụng. Hoạt động trực tiếp tại Ngân hàng của đơn vị này sẽ giúp cho việc xác thực hồ sơ, công chứng hợp đồng, đăng ký giao dịch bảo đảm nghiêm túc, các rủi ro phát sinh từ các thủ tục pháp lý sẽ được giảm bớt.

Thứ ba, thay đổi thời hạn định giá lại tài sản bảo đảm là bất động sản, xây dựng và cập nhật bảng khung giá đất ở: Trong điều kiện bất động sản trầm lắng, nên thay thời hạn 1 lần/năm thành 2 lần/năm trong định giá định kỳ bất động sản là tài sản bảo đảm. Đối với trường hợp bất thường, cần tiến hành lại tất cả các bất động sản là tài sản bảo đảm tại nơi có bất thường. Khi định giá lại, nếu giá bất động sản giảm sút cần yêu cầu khách hàng bổ sung bất động sản bảo đảm hoặc trả nợ đối với phần giá trị sụt giảm, lập quỹ dự phòng rủi ro. Đối với giá đất ở, Trung tâm quản lý bất động sản cập nhật liên tục, điều chỉnh khung giá đất theo biến động của thị trường. Cần xây dựng hệ số điều chỉnh phù hợp với từng vùng, miền thay cho áp dụng chung một tỷ lệ đơn giá đất. Xây dựng phần mềm phục vụ định giá đất và quản lý các thông tin liên quan để quản lý và tra cứu các thông tin đồng bộ, thuận tiện và chính xác.

Thứ tư, phổ biến và cảnh báo rủi ro đến tất cả các bộ phận của Ngân hàng để chủ động phòng tránh. Liên tục cải tiến và tạo điều kiện tốt hơn cho công tác rà soát hiện trạng tài sản bảo đảm là bất động sản. Để làm tốt việc rà soát cần bổ sung nhân lực, cải tiến phương pháp, bổ sung các nguồn lực tài chính,... Có như vậy, mới nâng cao chất lượng của các hoạt động rà soát hiện trạng, một công việc vừa phức tạp, vừa tiềm ẩn nhiều rủi ro trong quản lý tài sản bảo đảm là bất động sản.

Thứ năm, đào tạo cán bộ, nâng cao kiến thức chuyên môn về quản lý tài sản bảo đảm nói chung, là bất động sản nói riêng. Các kiến thức đào tạo cần

đi sâu vào chuyên môn của các hoạt động quản lý tài sản, từ kỹ năng nhận biết, phân biệt hồ sơ thật, giả; từ đọc sơ đồ bản đồ đến nhận dạng chúng trên hiện trường, từ hiểu biết các văn bản pháp luật đến vận dụng trong các hoạt động nghiệp vụ quản lý; từ trình độ chuyên sâu đến nâng cao ý thức pháp luật, đạo đức nghề nghiệp. Có như vậy, mới tránh được rủi ro từ trong nội bộ Ngân hàng qua các hoạt động quản lý tài sản bảo đảm.

Thứ sáu, tăng cường kiểm tra, giám sát các hoạt động quản trị ngân hàng nói chung, quản lý tài sản bảo đảm là bất động sản nói riêng. Đề nâng cao hiệu lực công tác kiểm tra cần đơn vị chuyên trách quản lý nội dung và kết quả kiểm tra và giám sát việc xử lý các kết quả kiểm tra trong quản lý các tài sản bảo

đảm.

Thứ bảy, kiến nghị với các cơ quan quản lý Nhà nước tạo điều kiện hỗ trợ các ngân hàng thương mại trong việc công khai các thông tin trên bản đồ địa chính để các ngân hàng dễ dàng tiếp cận. Đổi mới và hoàn thiện các chính sách cho vay, chính sách đối với thị trường bất động sản phù hợp với trạng thái thị trường đóng băng. Bộ Tư pháp hướng dẫn rõ ràng hơn xử lý các vấn đề phát sinh trong thế chấp các tài sản hình thành trong tương lai; thành lập cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm thống nhất trên phạm vi toàn quốc; rà soát những chồng chéo trong triển khai các Luật đất đai, Luật Nhà ở và các văn bản pháp luật khác. □

Tài liệu tham khảo

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (2013). Báo cáo về tài sản bảo đảm.

Bộ Tư Pháp (2007), Công văn số 2057/BTP-HCTP ngày 09/5/2007 về Công chứng hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai.

Chính phủ (2006), Nghị định số 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (2013). Công văn số 232/ĐKGDBĐ-NV ngày 04/10/2007 về việc giải quyết yêu cầu đăng ký thế chấp với nhà chung cư chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Ngân hàng Nhà nước (1996), Quyết định 217/QĐ-NH1 ngày 17/8/1996 về ban hành Quy chế thế chấp, cầm cố tài sản và bảo lãnh vay vốn ngân hàng.

Risks in controlling collaterals as real estate at Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank (Techcombank)

Abstract:

Techcombank is a large scale commercial bank, providing loans credit business secured by mortgage as collaterals. In fact, credit activities secured by collateral as real estate account large ratio and contain potential risk in controlling collaterals. In order to mitigate the risks, Techcombank has taken prevention methods. However, due to objective and subjective reasons, there exists much potential risks in controlling collaterals. This paper recommends solutions to mitigating the risks based on the following dimensions: policy system, organization, compliance units, human resource, change of valuation method, etc.

Thông tin tác giả:

***Nguyễn Tuấn Duy**, Thạc sỹ

- Đơn vị công tác: Công ty TNHH Thẩm định giá và Đại lý thuế Việt Nam (VTA)

- Lĩnh vực nghiên cứu: Bất động sản

Email: duykttl@gmail.com

***Nguyễn Thế Phán**, Phó giáo sư, tiến sĩ

- Nơi công tác: Trường đại học Kinh tế quốc dân