

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NGOẠI THƯƠNG**

LUẬN VĂN THẠC SĨ

**CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TIỀN VAY TẠI BIDV BA ĐÌNH
- THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP**

Chuyên Ngành: Luật Kinh tế

ĐINH VÂN ANH

Hà Nội – 2021

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NGOẠI THƯƠNG**

LUẬN VĂN THẠC SĨ

**Các biện pháp bảo đảm tiền vay tại BIDV Ba Đình - Thực trạng và
giải pháp**

Ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

Học viên cao học: Đinh Vân Anh

Người hướng dẫn khoa học:

Hà Nội – 2021

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đề tài “*Các biện pháp bảo đảm tiền vay tại BIDV Ba Đình. Thực trạng và giải pháp*” là đề tài nghiên cứu độc lập của riêng tôi, được đưa ra dựa trên cơ sở tìm hiểu, phân tích và đánh giá các số liệu về pháp luật hợp đồng mua bán hàng hóa tại Việt Nam. Các số liệu là trung thực và chưa được công bố tại các công trình nghiên cứu có nội dung tương đồng nào khác.

Hà Nội, ngày tháng năm 2021

Tác giả

Đình Vân Anh

LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian nghiên cứu và thực hiện luận văn này, tôi đã nhận được sự giúp đỡ nhiệt tình từ các cơ quan, tổ chức và cá nhân. Nhân đây, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc lòng biết ơn chân thành đến các tập thể, cá nhân đã tạo điều kiện và giúp đỡ tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài.

Trước hết tôi xin trân trọng cảm ơn Ban giám hiệu trường Đại học Ngoại thương, Khoa Sau đại học của trường cùng tập thể các thầy cô giáo, những người đã trang bị kiến thức cho tôi trong suốt quá trình học tập và nghiên cứu tại trường.

Với lòng biết ơn chân thành và sâu sắc nhất, tôi xin trân trọng cảm ơn PGS.TS., người đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và hoàn thiện đề tài.

Do thời gian nghiên cứu và kiến thức còn hạn chế, luận văn được hoàn thiện không thể tránh khỏi những sơ suất thiếu sót, tác giả rất mong nhận được những ý kiến của các thầy cô giáo cùng các bạn.

Xin chân thành cảm ơn!

Hà Nội, ngày tháng năm 2021

TÁC GIẢ LUẬN VĂN

Đinh Văn Anh

MỤC LỤC

	Trang
LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC BẢNG, BIỂU ĐỒ	vii
DANH MỤC SƠ ĐỒ, HÌNH VẼ	vii
TÓM TẮT LUẬN VĂN	viii
MỞ ĐẦU	1
<i>1. Tính cấp thiết của đề tài</i>	<i>1</i>
<i>2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu</i>	<i>6</i>
<i>3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu</i>	<i>7</i>
<i>4. Phương pháp nghiên cứu</i>	<i>8</i>
<i>5. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn</i>	<i>8</i>
<i>6. Kết cấu của đề tài</i>	<i>8</i>
CHƯƠNG 1: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA NGÂN HÀNG VÀ CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TIỀN VAY	10
<i>1.1. LÝ LUẬN CHUNG VỀ HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA NGÂN HÀNG</i>	<i>10</i>
1.1.1. Khái niệm về hoạt động cho vay của Ngân hàng	10
1.1.2. Đặc điểm về hoạt động cho vay của Ngân hàng	13
1.1.3. Trình tự và thủ tục cho vay của ngân hàng	14
1.1.4. Các nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động cho vay tại các Ngân hàng	16
<i>1.2. QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TIỀN VAY</i>	<i>21</i>
1.2.1. Tổng quan về các biện pháp bảo đảm tiền vay	21

1.2.2. Các biện pháp bảo đảm tiền vay	25
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1	29
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ HOẠT ĐỘNG CHO VAY VÀ CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TIỀN VAY TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM – CHI NHÁNH BA ĐÌNH	30
<i>2.1. Giới thiệu về Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình</i>	<i>30</i>
<i>2.2. Thực trạng hoạt động cho vay tại Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình</i>	<i>34</i>
<i>2.3. Thực trạng áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình</i>	<i>41</i>
<i>2.4. Đánh giá thực trạng áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay và xử lý tài sản bảo đảm tại Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình</i>	<i>43</i>
2.4.1. Những kết quả đã đạt được trong việc áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay	43
2.4.2. Những hạn chế, tồn tại trong việc áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay và xử lý tài sản bảo đảm	49
2.4.3. Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế trong việc áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay và xử lý tài sản bảo đảm	53
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2	59
CHƯƠNG 3: GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TIỀN VAY TẠI BIDV BA ĐÌNH	61
<i>3.1. Định hướng phát triển của Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam nói chung và Chi nhánh Ba Đình nói riêng trong thời gian tới</i>	<i>61</i>
3.1.1. Của Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam	61
3.1.2. Của Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	65
<i>3.2 một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về các biện pháp bảo đảm tiền vay</i>	<i>67</i>
<i>3.3. Một số giải pháp về thực hiện các biện pháp bảo đảm tiền vay tại BIDV Ba đình</i>	<i>76</i>

3.3.1. Đăng ký quyền sở hữu tài sản	76
3.3.2. Giải pháp về hoàn thiện cơ cấu tổ chức, hoạt động của ngân hàng TMCP BIDV-chi nhánh quận Ba Đình	77
3.3.3. Giải pháp tăng cường quản lý về biện pháp bảo đảm tiền vay	79
3.3.4. Giải pháp hạ tầng công nghệ	83
KẾT LUẬN CHƯƠNG 3	86
KẾT LUẬN	88
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	90

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Tiếng Việt
BLDS	Bộ luật dân sự
BĐTV	Bảo đảm tiền vay
KSV	Kiểm sát viên
NHNN	Ngân hàng nhà nước
NHTM	Ngân hàng thương mại
TCTD	Tổ chức tín dụng
TAND	Tòa án nhân dân
VKSND	Viện kiểm sát nhân dân

DANH MỤC BẢNG, BIỂU ĐỒ

	Trang
Bảng 2.1: Kết quả kinh doanh giai đoạn 2016-2020 BIDV - chi nhánh quận Ba Đình	34
Biểu đồ 2.2: Biểu đồ kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016 – 2020	34
Bảng 2.2: Kết quả dư nợ giai đoạn năm 2016 – 2020 của BIDV - chi nhánh quận Ba Đình	37
Biểu đồ 2.3: Biểu đồ tăng trưởng dư nợ năm 2016 – 2020	37
Bảng 2.3: Thực trạng dư nợ cho vay KHCN của BIDV - chi nhánh Quận Ba Đình	39
Biểu đồ 2.4: Biểu đồ tăng trưởng dư nợ khách hàng cá nhân năm 2016 – 2020	39
Bảng 2.4: Thực trạng số lượng thực hiện các biện pháp bảo đảm tiền vay tại ngân hàng BIDV- chi nhánh quận Ba Đình	41
Biểu đồ 2.5: thực trạng số lượng các biện pháp bảo đảm tiền vay áp dụng tại ngân hàng BIDV – chi nhánh quận Ba Đình	42

DANH MỤC SƠ ĐỒ, HÌNH VẼ

	Trang
Sơ đồ 2.1: Mô hình tổ chức của BIDV – CN Ba Đình	33

TÓM TẮT LUẬN VĂN

Trong hoạt động của các TCTD nói chung và NHTM nói riêng thì để duy trì hoạt động của ngân hàng mình thì hoạt động tín dụng được xem là một trong những hoạt động cơ bản có ý nghĩa đặc biệt đối với sự tồn tại và phát triển. Hoạt động cho vay đã được xem là nghiệp vụ chủ yếu và tiềm ẩn nhiều rủi ro nhất trong các hoạt động kinh doanh của một ngân hàng thương mại. Trong nhiều năm qua, những rủi ro và tổn thất của các ngân hàng thương mại ở Việt Nam có nguồn gốc sâu xa từ một nguyên nhân là sự thiếu minh bạch trong hệ thống pháp lý, tính không hoàn thiện của các thể chế kinh tế thị trường, sự yếu kém trong việc đánh giá thu nhập, kiểm soát rủi ro, chứng minh quyền sở hữu tài sản... Điều này dẫn tới hệ quả là khi cho vay, các ngân hàng không có được niềm tin vững chắc vào các báo cáo tài chính, phương án kinh doanh - trả nợ hay các nguồn tài chính trả nợ của khách hàng để đưa ra một quyết định cho vay an toàn và hiệu quả. Đối với môi trường kinh doanh của nền kinh tế thị trường thì các rủi ro trong hoạt động tín dụng diễn ra nhiều hơn, do đó, hoạt động cho vay của các NHTM cần thiết phải có những điều chỉnh quan trọng nhằm đảm bảo cho hoạt động cho vay đạt kết quả cao. Vẫn biết rằng việc loại trừ tuyệt đối các rủi ro trong cho vay là điều không thể, song các ngân hàng luôn hướng tới mục tiêu hạn chế đến mức thấp nhất các rủi ro này thông qua việc áp dụng những biện pháp nghiệp vụ và kỹ thuật phòng chống rủi ro tín dụng. Một trong những kỹ thuật phòng chống rủi ro khá hiệu quả cho các ngân hàng chính là việc áp dụng biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản.

Nhằm tránh rủi ro xảy ra trong hoạt động cho vay, ngoài việc phải thẩm định thật kỹ các phương án vay vốn thì những vấn đề tài có liên quan đến tài sản bảo đảm luôn được các NHTM đặc biệt quan tâm. Mặc dù tài sản bảo đảm không phải là mục đích của ngân hàng khi ra quyết định cho vay nhưng nó có thể hạn chế được phần nào rủi ro, nâng cao hiệu quả kinh doanh cho

ngân hàng cũng như giúp cho người vay có ý thức trả nợ hơn đối với khoản tín dụng. Là một trong những ngân hàng lớn trong hệ thống các Ngân hàng thương mại tại Việt Nam, BIDV nói chung và BIDV chi nhánh quận Ba Đình nói riêng có trọng trách thúc đẩy nền kinh tế, đóng góp vào quá trình xây dựng và phát triển của đất nước trong những năm qua. Cũng giống như tình trạng của các NHTM khác thì BIDV quận Ba Đình phải đối mặt với những khó khăn trong quá trình bảo đảm tiền vay của các khách hàng.

Vì vậy, chọn đề tài “*Các biện pháp bảo đảm tiền vay tại BIDV Ba Đình – thực trạng và giải pháp*” làm luận văn tốt nghiệp là một việc làm cần thiết và cấp bách góp phần phát hiện những hạn chế của pháp luật về bảo đảm tiền vay cũng như những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực thi tại NHTMCP BIDV. Từ đó, đề xuất, kiến nghị một số giải pháp nhằm hoàn thiện hơn hệ thống pháp luật về các hình thức bảo đảm tín dụng nói riêng và hệ thống pháp luật kinh tế nói chung, nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật ở nước ta trong giai đoạn hiện nay. Việc nghiên cứu cơ sở lý luận và các vấn đề đặt ra từ thực tiễn pháp luật bảo đảm tiền vay không chỉ có ý nghĩa về mặt lý luận mà còn có giá trị thực tiễn sâu sắc.

Cơ cấu của luận văn ngoài lời nói đầu, kết luận, và phụ lục thì phần nội dung gồm 03 chương, cụ thể:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận về hoạt động cho vay và các biện pháp bảo đảm tiền vay

Chương 2: Thực trạng thực thi pháp luật về hoạt động cho vay và các biện pháp bảo đảm tiền vay tại ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Ba đình

Chương 3: Giải pháp hoàn thiện thực thi pháp luật về các biện pháp bảo đảm tiền vay tại ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh quận Ba Đình

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong hoạt động của các TCTD nói chung và NHTM nói riêng thì để duy trì hoạt động của ngân hàng mình thì hoạt động tín dụng được xem là một trong những hoạt động cơ bản có ý nghĩa đặc biệt đối với sự tồn tại và phát triển. Đối tượng kinh doanh của NHTM là tiền tệ nên mức độ rủi ro của hoạt động kinh doanh là rất lớn, nhất là trong những năm trở lại đây hoạt động của NHTM nói chung đã bộc lộ nhiều tồn tại, yếu kém do chất lượng tín dụng thấp, nợ quá hạn cao...Ngoài ra, những biến động của nền kinh tế trong khu vực và trên thế giới thì hoạt động của các NHTM nói chung luôn tiềm ẩn những nguy cơ trong hoạt động cho vay mang lại. Điều đó đã làm cho các NHTM phải đối mặt với những khó khăn, thách thức trong hoạt động tín dụng nói chung và các biện pháp bảo đảm tiền vay là một trong những điều đó.

Hoạt động cho vay đã được xem là nghiệp vụ chủ yếu và tiềm ẩn nhiều rủi ro nhất trong các hoạt động kinh doanh của một ngân hàng thương mại. Trong nhiều năm qua, những rủi ro và tổn thất của các ngân hàng thương mại ở Việt Nam có nguồn gốc sâu xa từ một nguyên nhân là sự thiếu minh bạch trong hệ thống pháp lý, tính không hoàn thiện của các thể chế kinh tế thị trường, sự yếu kém trong việc đánh giá thu nhập, kiểm soát rủi ro, chứng minh quyền sở hữu tài sản... Điều này dẫn tới hệ quả là khi cho vay, các ngân hàng không có được niềm tin vững chắc vào các báo cáo tài chính, phương án kinh doanh - trả nợ hay các nguồn tài chính trả nợ của khách hàng để đưa ra một quyết định cho vay an toàn và hiệu quả. Đối với môi trường kinh doanh của nền kinh tế thị trường thì các rủi ro trong hoạt động tín dụng diễn ra nhiều hơn, do đó, hoạt động cho vay của các NHTM cần thiết phải có những điều chỉnh quan trọng nhằm đảm bảo cho hoạt động cho vay đạt kết quả cao. Vẫn biết rằng việc loại trừ tuyệt đối các rủi ro trong cho vay là điều không thể,

song các ngân hàng luôn hướng tới mục tiêu hạn chế đến mức thấp nhất các rủi ro này thông qua việc áp dụng những biện pháp nghiệp vụ và kỹ thuật phòng chống rủi ro tín dụng. Một trong những kỹ thuật phòng chống rủi ro khá hiệu quả cho các ngân hàng chính là việc áp dụng biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản.

Trong nhiều năm gần đây, pháp luật về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng tuy đã được sửa đổi, bổ sung nhiều lần song vẫn còn thể hiện sự bất cập so với thực tiễn và lý luận. Sự thiếu rõ ràng, minh bạch trong quá trình giải thích và áp dụng pháp luật khiến cho các quy định này trở nên kém hiệu quả trong việc bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch, đặc biệt là việc bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người chủ nợ trong quan hệ cho vay. Chính những bất cập và yếu kém này trong cơ chế điều chỉnh pháp luật hiện nay đối với quan hệ cho vay có bảo đảm bằng tài sản là lý do chính giải thích sự cần thiết phải nghiên cứu lĩnh vực pháp luật này trong bối cảnh Việt Nam đang từng bước hội nhập với nền kinh tế toàn cầu. Nhằm mục tiêu định hướng cho chiến lược phát triển hệ thống ngân hàng trong bối cảnh hội nhập. Hiện nay,

Nhằm tránh rủi ro xảy ra trong hoạt động cho vay, ngoài việc phải thẩm định thật kỹ các phương án vay vốn thì những vấn đề tài có liên quan đến tài sản bảo đảm luôn được các NHTM đặc biệt quan tâm. Mặc dù tài sản bảo đảm không phải là mục đích của ngân hàng khi ra quyết định cho vay nhưng nó có thể hạn chế được phần nào rủi ro, nâng cao hiệu quả kinh doanh cho ngân hàng cũng như giúp cho người vay có ý thức trả nợ hơn đối với khoản tín dụng công tác tái cơ cấu hệ thống các TCTD đã cơ bản đạt được các mục tiêu, định hướng và nhiệm vụ mà Đề án “Cơ cấu lại hệ thống các TCTD giai đoạn 2011-2015” đặt ra. Trong đó, kết quả quan trọng nhất là sự ổn định, an toàn hệ thống các TCTD được giữ vững và từng bước cải thiện, không để xảy

ra đở vỡ TCTD ngoài tầm kiểm soát, quyền lợi của người gửi tiền được đảm bảo. Trên cơ sở phê duyệt và chỉ đạo của Bộ Chính trị, Chính phủ đối với Đề án “Cơ cấu lại hệ thống các TCTD gắn với xử lý nợ xấu giai đoạn 2016-2020” (giai đoạn 2), NHNN đã và đang khẩn trương xây dựng Kế hoạch thực hiện Đề án với mục tiêu, lộ trình và phân công nhiệm vụ cụ thể. ngân hàng cung cấp.

Là một trong những ngân hàng lớn trong hệ thống các Ngân hàng thương mại tại Việt Nam, BIDV nói chung và BIDV chi nhánh quận Ba Đình nói riêng có trọng trách thúc đẩy nền kinh tế, đóng góp vào quá trình xây dựng và phát triển của đất nước trong những năm qua. Cũng giống như tình trạng của các NHTM khác thì BIDV quận Ba Đình phải đối mặt với những khó khăn trong quá trình bảo đảm tiền vay của các khách hàng.

Với quy định về giao dịch đối với tài sản bảo đảm tại Nghị định số 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm, Nghị định 83/2010/NĐ-CP về đăng ký giao dịch bảo đảm, Nghị định số 05/2012/NĐ-CP ngày 02/02/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về đăng ký giao dịch bảo đảm, trợ giúp pháp lý, luật sư, tư vấn pháp luật; Nghị định 11/2012/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP đã thay đổi cơ bản quá trình bảo đảm tiền vay. Trong đó việc Nhà nước ưu tiên tôn trọng sự thỏa thuận của các chủ thể tham gia hợp đồng bảo đảm tiền vay đã tạo một môi trường mở cho việc bảo đảm tiền vay của các NHTM. Tuy nhiên không thể phủ nhận rằng ngoài những thay đổi mang tính tích cực, vẫn còn những hạn chế và khó khăn trong việc bảo đảm tiền vay tại các TCTD nói chung và tại BIDV nói riêng trong giai đoạn hiện nay.

Bảo đảm tiền vay và áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay là đề tài đã được một số nhà khoa học nghiên cứu.

Dưới góc độ luật học, chưa có công trình nghiên cứu khoa học nào đề cập đến pháp luật về quyền đòi nợ và bảo đảm tiền vay bằng quyền đòi nợ. Có một số bài trao đổi, nghiên cứu liên quan đến giao dịch bảo đảm bằng quyền đòi nợ được đăng tải trên một số trang web và tạp chí chuyên ngành tài chính ngân hàng như:

- Bài viết: "Giao dịch có đối tượng là quyền đòi nợ" của ThS. Bùi Đức Giang đăng tải trên Web Thông tin pháp luật dân sự ngày 12/11/2013;

- Bài viết: "Quyền ưu tiên thanh toán của Bên nhận thế chấp quyền đòi nợ" của ThS. Bùi Đức Giang đăng tải trên Tạp chí Ngân hàng, số 17, tháng 09/2012;

- Bài viết: "Pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm là quyền đòi nợ" của ThS. Bùi Đức Giang đăng tải trên Tạp chí Ngân hàng, số 5 (301), năm 2013;

- Bài viết: "Một số hạn chế của chế định thế chấp quyền đòi nợ theo quy định hiện hành" của ThS. Bùi Đức Giang đăng tải trên Tạp chí Ngân hàng, số 21, tháng 11/2011.

- Nguyễn Minh Hoàng. (2011). Nguyên lý chung định giá tài sản & giá trị doanh nghiệp, NXB Thống kê

- 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.

- Nguyễn Thị Mùi. (2005). Giáo trình Nghiệp vụ ngân hàng thương mại, NXB Tài Chính, 2005.

- 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.

- Lê Thu Thủy. (2006). Các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản của các tổ chức tín dụng, Nxb Tư pháp.

- Đoàn Văn Trường. (2007). Tuyển tập các phương pháp thẩm định giá trị tài sản, NXB Khoa học & kỹ thuật, 2007.

- Luận văn thạc sỹ “Hoàn thiện hoạt động bảo đảm tiền vay bằng tài sản tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Hải Châu” của tác giả Trần Công Sinh (năm 2014)

- Luận văn thạc sỹ “Hoàn thiện hoạt động bảo đảm tiền vay bằng tài sản tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Ngũ Hành Sơn của tác giả Nguyễn Thị Minh Nguyệt (năm 2018)

Ngoài ra, một số khía cạnh pháp lý liên quan đến nghiệp vụ cho vay trên cơ sở có bảo đảm bằng thế chấp quyền đòi nợ cũng được nhiều bài báo viết, báo điện tử đăng tải.

Các công trình nghiên cứu trên của các tác giả đã tiếp cận vấn đề pháp luật bảo đảm tiền vay ở nhiều góc độ khác nhau và là những tài liệu quý báu. Tuy nhiên, đề tài mà tác giả lựa chọn chỉ tập trung nghiên cứu các quy định về Bảo đảm tiền vay và bảo đảm tiền vay tại ngân hàng BIDV chi nhánh quận Ba Đình và thực trạng áp dụng trong thực tế. Luận văn được nghiên cứu một cách có hệ thống và toàn diện cơ sở kinh tế và pháp lý để xác định bản chất của hiện tượng Bảo đảm tiền vay, đánh giá khả năng áp dụng của pháp luật trong thực tiễn và đưa ra những đề xuất nhằm hoàn thiện pháp luật và cơ chế thực thi.

Vì vậy, chọn đề tài “***Các biện pháp bảo đảm tiền vay tại BIDV Ba Đình – thực trạng và giải pháp***” làm luận văn tốt nghiệp là một việc làm cần thiết và cấp bách góp phần phát hiện những hạn chế của pháp luật về bảo đảm tiền vay cũng như những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực thi tại

NHTMCP BIDV. Từ đó, đề xuất, kiến nghị một số giải pháp nhằm hoàn thiện hơn hệ thống pháp luật về các hình thức bảo đảm tín dụng nói riêng và hệ thống pháp luật kinh tế nói chung, nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật ở nước ta trong giai đoạn hiện nay. Việc nghiên cứu cơ sở lý luận và các vấn đề đặt ra từ thực tiễn pháp luật bảo đảm tiền vay không chỉ có ý nghĩa về mặt lý luận mà còn có giá trị thực tiễn sâu sắc.

2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

Mục đích chính của luận văn là nghiên cứu một cách có hệ thống các vấn đề lý luận để làm rõ bản chất pháp lý và kinh tế của bảo đảm nghiên cứu các quy định của pháp luật bảo đảm tiền vay tại các NHTM tại Việt Nam nhằm đưa ra những đánh giá có cơ sở khoa học và thực tiễn về thực trạng pháp luật, luận văn phân tích những yếu tố ảnh hưởng đến việc thực thi pháp luật nhằm lý giải về tình trạng pháp luật đã không được áp dụng trong thời gian có hiệu lực vừa qua và dự báo những khó khăn cần giải quyết khi tổ chức thực thi pháp luật. Thông qua luận văn, tác giả mong muốn góp phần hoàn thiện một bước lý luận, các quy định của pháp luật và đưa ra một số giải pháp nhằm nâng cao năng lực áp dụng pháp luật bảo đảm tiền vay tại các NHTM tại Việt Nam. Theo đó, đề tài có các nhiệm vụ sau:

1. Nghiên cứu các cơ sở kinh tế - pháp lý về Bảo đảm tiền vay, phân tích bản chất của hoạt động bảo đảm tiền vay và tác động nhiều mặt của nó đến sự phát triển hoạt động cho vay tại các NHTM, đồng thời nghiên cứu về nhu cầu điều chỉnh của pháp luật bảo đảm tiền vay ở Việt Nam trong giai đoạn hiện nay.

2. Trên cơ sở nghiên cứu hiện trạng pháp luật bảo đảm tiền vay bao gồm các quy định về căn cứ xác định, các quy định về bảo đảm tiền vay theo quy định của BLDS và các văn bản hướng dẫn thi hành; luận văn sẽ nêu lên

những nội dung chưa được pháp luật giải quyết hoặc giải quyết chưa triệt để cũng như các nội dung chưa phù hợp với pháp luật Việt Nam về bảo đảm tiền vay và thực tiễn tại BIDV chi nhánh quận Ba Đình để đưa ra các giải pháp khắc phục.

3. Nghiên cứu bộ máy thực thi pháp luật bảo đảm tiền vay tại Việt Nam. Trên cơ sở phân tích và đối chiếu với định hướng hoàn thiện bộ máy nhà nước hiện nay, luận văn có những phân tích về đặc trưng và những bất cập của hệ thống cơ quan bảo đảm tiền vay hiện nay để đưa ra những kiến nghị hoàn thiện pháp luật bảo đảm tiền vay và cơ chế thực thi tại BIDV quận Ba Đình và các kiến nghị nhằm nâng cao năng lực áp dụng pháp luật trong lĩnh vực này.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận văn là cơ sở kinh tế - pháp lý về bảo đảm tiền vay, thực trạng thực thi tại BIDV chi nhánh quận Ba Đình và những vấn đề đặt ra từ thực tiễn có ảnh hưởng đến khả năng áp dụng pháp luật bảo đảm tiền vay nhằm hoàn thiện về mặt lý luận và các quy định của pháp luật bảo đảm tiền vay tại các NHTM nói chung và BIDV quận Ba Đình nói riêng. Luận văn giới hạn nghiên cứu việc ứng dụng các nguyên lý kinh tế vào khoa học pháp lý để xác định bản chất pháp lý của hoạt động bảo đảm tiền vay, theo đó đặt ra giới hạn điều chỉnh của pháp luật, nghiên cứu thực trạng các vụ kiện bảo đảm tiền vay tại ngân hàng BIDV chi nhánh quận Ba Đình, thành phố Hà Nội .

Về cơ chế thực thi pháp luật bảo đảm tiền vay tại BIDV chi nhánh quận Ba Đình, do giới hạn về dung lượng của luận văn nên tác giả chỉ tập trung phân tích hệ thống và mối quan hệ về thẩm quyền giữa các cơ quan xử lý vụ việc bảo đảm tiền vay theo pháp luật hiện hành và các vụ kiện mà BIDV chi

nhánh quận Ba Đình đã từng tham gia. Trên cơ sở đó, tác giả đưa ra những đánh giá về tính hợp lý, hiệu quả và đề xuất phương hướng hoàn thiện bộ máy thực thi pháp luật.

4. Phương pháp nghiên cứu

Luận văn được trình bày trên cơ sở lý luận của chủ nghĩa Mác - Lênin về Nhà nước và Pháp luật, quan điểm của Đảng và Nhà nước về phát triển kinh tế và hội nhập kinh tế quốc tế. Nội dung của luận văn được nêu và phân tích dựa trên cơ sở các văn bản pháp luật của Nhà nước, các văn bản hướng dẫn áp dụng pháp luật và các tài liệu pháp lý.

Luận văn sử dụng phương pháp nghiên cứu chủ yếu là phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử. Ngoài ra còn sử dụng các phương pháp như: tổng hợp, phân tích, so sánh, đối chiếu lịch sử, phương pháp nghiên cứu vụ việc được thực thi trên thực tế.

5. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn

Luận văn nghiên cứu một cách có hệ thống, toàn diện về pháp luật bảo đảm tiền vay theo pháp luật Việt Nam và thực tiễn áp dụng trong thực tế ta đã từng tham gia. Các kiến nghị, kết luận nêu ra trong luận văn là những luận cứ khoa học của tác giả. Đây sẽ là công trình khoa học được nghiên cứu một cách nghiêm túc, có hệ thống và đề cập đến nhiều vấn đề về pháp luật bảo đảm tiền vay tại các NHTM theo pháp luật Việt Nam mà từ trước đến nay chưa được giải quyết hoặc giải quyết chưa triệt để. Đó là vấn đề về quá trình nhận thức về Bảo đảm tiền vay trong khoa học pháp lý của Việt Nam, cơ sở kinh tế - pháp lý cho việc xác định bản chất của hiện tượng Bảo đảm tiền vay hàng hóa nhập khẩu, những thành tựu và tồn tại trong pháp luật bảo đảm tiền vay tại các NHTM theo pháp luật Việt Nam ...

Những nghiên cứu, kết luận, đề xuất của luận văn còn có ý nghĩa trong

việc hoàn thiện pháp luật bảo đảm tiền vay tại Việt Nam và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật trong lĩnh vực này.

6. Kết cấu của đề tài

Cơ cấu của luận văn ngoài lời nói đầu, kết luận, và phụ lục thì phần nội dung gồm 03 chương, cụ thể:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận về hoạt động cho vay và các biện pháp bảo đảm tiền vay

Chương 2: Thực trạng thực thi pháp luật về hoạt động cho vay và các biện pháp bảo đảm tiền vay tại ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Ba đình

Chương 3: Giải pháp hoàn thiện thực thi pháp luật về các biện pháp bảo đảm tiền vay tại ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh quận Ba Đình.

CHƯƠNG 1: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA NGÂN HÀNG VÀ CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TIỀN VAY

1.1. LÝ LUẬN CHUNG VỀ HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA NGÂN HÀNG

1.1.1. Khái niệm về hoạt động cho vay của Ngân hàng

Trong quá trình phát triển đất nước hiện nay thì hoạt động của các tổ chức tín dụng nói chung và các ngân hàng thương mại nói riêng về cơ bản cần thiết có những thay đổi nhằm đáp ứng với yêu cầu của tình hình mới. Hiện nay, trong hoạt động của các ngân hàng thì hoạt động tín dụng là một hoạt động cơ bản. Tuy nhiên, chưa có một khái niệm pháp lý nào mang tính chất đồng bộ quy định về vấn đề này mà dưới góc độ nghiên cứu của các nhà nghiên cứu sẽ đưa ra một khái niệm riêng về vấn đề này.

Theo từ điển Investopia thì *“Tín dụng ngân hàng (bank credit) là tổng số tiền tín dụng dành cho người hoặc doanh nghiệp từ một tổ chức ngân hàng. Đó là tổng số tiền mà các tổ chức tài chính cung cấp cho cá nhân hoặc doanh nghiệp. Tín dụng ngân hàng của một doanh nghiệp hoặc cá nhân phụ thuộc vào khả năng hoàn trả của người vay và tổng số tiền có trong tổ chức ngân hàng.”*¹

Tuy nhiên, theo tác giả Chester (1931) lại tiếp cận dưới một góc độ khác thì ông lại cho rằng *“Tín dụng ngân hàng là tín dụng được các ngân hàng mở rộng cho khách hàng vay. Các ngân hàng có các khoản ứng trước dành cho khách hàng mượn của họ để người đi vay sử dụng”*²

Theo định nghĩa của Phan Thu Cúc (2008) thì *“Tín dụng ngân hàng là quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng vốn từ ngân hàng cho khách hàng trong một thời hạn nhất định với một khoản chi phí nhất định.”*

¹<http://www.investopedia.com/terms/b/bank-credit.asp>

² Chester Arthur Phillips (1931), Bank credit a study of the principles and factors underlying advances made by banks to borrowers, The Macmillan Company

Tín dụng đóng góp lớn đến sự lưu thông các nguồn vốn trong xã hội, điều chuyển vốn từ nơi thừa đến nơi thiếu, từ nơi hiệu quả thấp đến nơi hiệu quả cao để đáp ứng nhu cầu vốn cho kinh doanh hoặc tiêu dùng của cá nhân và hộ gia đình. Tín dụng đã phát triển từ lâu trên thế giới, nhưng là một khái niệm khá mới ở thị trường Việt Nam. Tuy nhiên tín dụng đã nhanh chóng thu hút được nhiều khách hàng và có tiềm năng rất lớn để phát triển³. Hiện nay xu hướng tiêu dùng trước, trả sau để đáp ứng nhu cầu chi tiêu cho cuộc sống tăng nhanh, nhất là ở các thành phố lớn. Chính vì thế, các sản phẩm áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay của ngân hàng được khách hàng rất quan tâm. Đây là cơ sở để các ngân hàng tự tin đẩy mạnh mảng kinh doanh tín dụng này. Hiện nay, đa phần người ta thường hiểu một cách đơn giản rằng: *cho vay có nghĩa là chủ thể cho vay cấp cho chủ thể vay một khoản tiền và trong một thời hạn nào đó trên nguyên tắc bên vay phải hoàn trả gốc và lãi trong một thời gian nhất định*. Tuy nhiên, xét trong quan hệ kinh tế thương mại như hiện nay thì cách hiểu như trên có phần không chính xác.

Xét dưới góc độ ngôn ngữ, xét về định nghĩa thì "cho vay" được hiểu là: *nhận tiền hoặc cái gì của người khác để sử dụng với điều kiện sẽ trả lại bằng cái cùng loại có số lượng hoặc giá trị tương đương*⁴. Xuất phát từ ngữ nghĩa cơ bản của từ cho vay như trên thì chúng ta có thể hiểu đó là một cách thức mà bên cho vay và bên được vay đã lựa chọn thống nhất với nhau để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ thông qua hoạt động cho vay trong tín dụng ngân hàng thương mại.

Dưới góc độ pháp lý, Nhà kinh tế pháp Louis Baundin, đã định nghĩa tín dụng như là “*Một sự trao đổi tài hoá hiện tại lấy một tài hoá tương lai*”. Ở đây, chúng ta thấy yếu tố thời gian đã xen lẫn vào cũng vì có sự xen lẫn đó, cho nên có sự bất trắc, rủi ro xảy ra và cần có sự tín nhiệm, sử dụng sự tín

³<http://saigondautu.com.vn/tai-chinh/loi-nhuan-cao-tu-tin-dung-ca-nhan-15760.html>

⁴ http://tratuu.soha.vn/dict/vn_vn/Vay

nhiệm của nhau nên mới có danh từ tín dụng.

Ở nước ta hiện nay, Theo khoản 14 Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 thì “*Cấp tín dụng là việc thỏa thuận để tổ chức, cá nhân sử dụng một khoản tiền hoặc cam kết sử dụng một khoản tiền hoặc cam kết cho phép sử dụng một khoản tiền theo nguyên tắc có hoàn trả bằng nghiệp vụ cho vay, chiết khấu, cho thuê tài chính, bao thanh toán, bảo lãnh ngân hàng và các nghiệp vụ cấp tín dụng khác*”⁵. Định nghĩa trên được các ngân hàng và tổ chức tín dụng khác áp dụng để làm tiền đề căn bản cho các hoạt động cho vay của mình. Cho vay là hoạt động đem lại nguồn thu chủ yếu của ngân hàng thương mại. Hoạt động cho vay của NHTM phải an toàn, hiệu quả thì NHTM mới tồn tại và phát triển. Muốn vậy các khâu của hoạt động cho vay phải tuân thủ các nguyên tắc nhất định và thực hiện trôi chảy để NHTM thu hồi được vốn và lãi khi kết thúc thời hạn cho vay. Vì vậy, với những quy định trên ngành ngân hàng đã thể hiện rõ việc cho vay trong NHTM nói riêng và hệ thống ngân hàng ở nước ta. Đây là một khái niệm mang tính chất bao quát trên tất cả mọi phương diện của hoạt động cho vay nói chung. Điều đó đã khẳng định một bước tiến trong hành lang pháp lý điều chỉnh về hoạt động cho vay khác của NHTM trong mối quan hệ Dân sự hướng mở rộng. Với quy định như trên thì các quy định về cho vay trong NHTM đã điều chỉnh một cách tương đối hợp lý các vấn đề liên quan đến việc áp dụng những quy định về cho vay nói chung và cho vay tiêu dùng nói riêng của quan hệ thương mại trong và ngoài nước, phù hợp với thực tiễn áp dụng tại Việt Nam. Tạo ra nền tảng pháp lý cơ sở cho các hoạt động nhằm hạn chế và kiểm soát các giao dịch về cho vay ở nước ta trong tiến trình hội nhập kinh tế - quốc tế.

Trong các quan hệ kinh tế, nhất là các quan hệ kinh doanh thương mại ngày càng phát triển, đa dạng nên các quan hệ tín dụng cũng có nhiều loại tùy

⁵Khoản 14 Điều 4 Luật Tổ chức tín dụng 2010, sửa đổi bổ sung

thuộc vào thời hạn tín dụng; đối tượng tài sản tín dụng; người đi vay và cho vay; mục đích và phương thức tín dụng ..Như vậy thực chất của quan hệ tín dụng là quan hệ vay mượn dựa trên nguyên tắc hoàn trả kèm theo lợi tức, nó để thoả mãn nhu cầu của cả 2 bên, do đó nó là một quan hệ bình đẳng, cả 2 bên cùng có lợi và mang tính thoả thuận lớn. Quan hệ tín dụng đã phát triển qua nhiều hình thức từ thấp đến cao, từ đơn giản đến phức tạp. Cùng với sự phát triển của nền kinh tế thị trường, qua từng thời kỳ, từng giai đoạn phát triển mà dần hình thành nên các hình thức tín dụng mới có trình độ cao hơn, đã có các hình thức tín dụng sau: tín dụng nặng lãi, tín dụng thương mại, tín dụng ngân hàng, tín dụng nhà nước và tín dụng tiêu dùng. Tuy nhiên trong sự phát triển của mình, các hình thức quan hệ tín dụng trước không hề mất đi mà vẫn còn tồn tại và phát huy tác dụng khi có sự ra đời một hình thức tín dụng mới. Ngày nay, tất cả các hình thức tín dụng trên đều còn tồn tại và bổ sung lẫn nhau, và nó có vai trò quan trọng trong sự phát triển kinh tế

1.1.2. Đặc điểm về hoạt động cho vay của Ngân hàng

Căn cứ vào Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng tại Điều 4 quy định nguyên tắc cho vay bao gồm các quy nguyên tắc sau:

1. Hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng được thực hiện theo thỏa thuận giữa tổ chức tín dụng và khách hàng, phù hợp với quy định tại Thông tư này và các quy định của pháp luật có liên quan bao gồm cả pháp luật về bảo vệ môi trường.

2. Khách hàng vay vốn tổ chức tín dụng phải đảm bảo sử dụng vốn vay đúng mục đích, hoàn trả nợ gốc và lãi tiền vay đúng thời hạn đã thỏa thuận với tổ chức tín dụng. Một là, nguyên tắc quản lý mục đích tiền vay. Người vay

phải xây dựng dự án, phương án xin vay vốn và phải có trách nhiệm thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký với ngân hàng. Mục đích của việc đề ra nguyên tắc này là đảm bảo tính hoàn trả của đồng vốn đồng thời quản lý vốn đầu tư theo đúng định hướng và cơ cấu đầu tư. Nguyên tắc này quản lý mục đích tiền vay của ngân hàng là điều vô cùng cần thiết bởi nếu quản lý có hiệu quả việc sử dụng tiền vay sẽ quản lý được nguồn vốn cho vay và thu hồi vốn vay sao cho có hiệu quả.

Hai là, nguyên tắc phải hoàn trả : Theo quy định thì vốn vay phải được hoàn trả cả gốc và lãi cho ngân hàng sau thời gian vay vốn. Thời gian vay vốn là khoảng thời gian kể từ khi người vay lĩnh tiền vay lần đầu tiên đến khi trả hết nợ gốc và tiền lãi. Nguyên tắc hoàn trả thể hiện ở hai khía cạnh: khía cạnh thứ nhất là số lượng hoàn trả lại số tiền đã vay. Số lượng hoàn trả sẽ bằng tổng số tiền gốc của khoản vay và số lãi phát sinh trong quá trình vay vốn. Khía cạnh thứ hai là thời gian hoàn trả. Thời gian hoàn trả phải thực hiện theo thoả thuận giữ hai bên được ghi trong hợp đồng vay tiền.

Ba là, hoạt động cho vay phải dựa trên phương án, dự án có hiệu quả. Thông qua hoạt động thẩm định về hoạt động vay tài sản của ngân hàng thương mại để từ đó người vay có thể tiếp cận đến nguồn vốn của các ngân hàng thương mại. Trên cơ sở tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hoạt động cho vay để từ đó tạo tiền đề cơ bản cho việc cho vay. Việc lập dự án, phương án sử dụng có hiệu quả là điều vô cùng cần thiết bởi tính chất quan trọng của hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại nói chung. Việc tiếp cận yêu cầu cho vay của khách hàng là yêu cầu quan trọng để từ đó ngân hàng sẽ áp dụng có hay không việc cho vay đối với khách hàng.

1.1.3. Trình tự và thủ tục cho vay của ngân hàng

Thông qua quy định của Luật các tổ chức tín dụng 2010 và các văn bản

hướng dẫn thi hành, đặc biệt là Thông tư số 39 năm 2016 thì các NHTM nói chung và NHTM nói riêng xem xét và quyết định cho vay khi khách hàng thông qua các bước, cụ thể như sau:

Bước 1: Tìm hiểu sơ bộ về khách hàng. Quá trình tìm hiểu khách hàng yêu cầu để hiểu rõ khách hàng đó có đủ năng lực pháp luật dân sự theo quy định của BLDS đáp ứng với đối tượng cho vay trong các trường hợp hay không và có đáp ứng tại Điều 7 Thông tư 39⁶ năm 2016 về hoạt động cho vay hay không. Đồng thời, xem xét khách hàng đó có năng lực sử dụng vốn, uy tín, khả năng tạo ra nguồn lợi nhuận và nguồn quỹ, các tài sản thuộc quyền sở hữu và điều kiện kinh tế có liên quan đến khách hàng. Các phương pháp sử dụng có thể là *phỏng vấn trực tiếp, tìm kiếm thông tin qua các trung gian, thông qua báo cáo (nếu có)...* Tựu chung lại thì tất các phải tập trung vào các nội dung đó là *đánh giá tài sản của khách hàng, phân tích các luồng tiền, các điều kiện kinh tế...*

Bước 2: Hướng dẫn khách hàng lập hồ sơ vay vốn

Khi đã tìm hiểu kỹ các nội dung quy định tại Luật các tổ chức tín dụng, các văn bản hướng dẫn thi hành và Thông tư 39 năm 2016 thì tùy từng ngân hàng thương mại sẽ hướng dẫn khách hàng lập hồ sơ vay vốn. Theo quy định của pháp luật thì hồ sơ vay vốn được quy định tại các văn bản nói trên và tại Điều 9 Thông tư 39 năm 2016⁷ và đây là đánh giá là một *quy định mở* đối với các ngân hàng thương mại nói chung khi không quy định rõ hồ sơ bao gồm những giấy tờ gì.

Bước 3: Phân tích tín dụng: Điều này hướng đến các mục tiêu đó là tìm kiếm những tình huống có thể xảy ra dẫn đến rủi ro cho ngân hàng, dự đoán

⁶Điều 7. Điều kiện vay vốn- Thông tư 39 năm 2016 về hoạt động cho vay của các TCTD, NHNN

⁷Điều 9. Hồ sơ đề nghị vay vốn – Thông tư số 39 năm 2016

Khi có nhu cầu vay vốn, khách hàng phải gửi cho tổ chức tín dụng các tài liệu chứng minh đủ điều kiện vay vốn theo quy định tại Điều 7 Thông tư này và các tài liệu khác do tổ chức tín dụng hướng dẫn.

khả năng khắc phục những rủi ro đó, dự kiến những biện pháp giảm thiểu rủi ro và hạn chế tổn thất cho ngân hàng. Đồng thời, phân tích tính chân thật của những thông tin đã thu thập được từ phía khách hàng trong bước 1, từ đó nhận xét thái độ, thiện chí của khách hàng làm cơ sở cho việc ra quyết định cho vay.

Bước 4: Giải quyết tín dụng: Trong khâu này, ngân hàng sẽ ra quyết định đồng ý hoặc từ chối cho vay đối với một hồ sơ vay vốn của khách hàng. Trong quá trình đó thì NHTM nói riêng và NH nói chung khi ra quyết định, thường mắc 2 sai lầm cơ bản: Đồng ý cho vay với một khách hàng không tốt; Từ chối cho vay với một khách hàng tốt. Cả 2 sai lầm đều ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh tín dụng, thậm chí sai lầm thứ 2 còn ảnh hưởng đến uy tín của ngân hàng.

Bước 5: Giải ngân: Nguyên tắc giải ngân: phải gắn liền sự vận động tiền tệ với sự vận động hàng hóa hoặc dịch vụ có liên quan, nhằm kiểm tra mục đích sử dụng vốn vay của khách hàng và đảm bảo khả năng thu nợ. Nhân viên tín dụng thường xuyên kiểm tra việc sử dụng vốn vay thực tế của khách hàng, hiện trạng tài sản đảm bảo, tình hình tài chính của khách hàng,... để đảm bảo khả năng thu nợ.

Bước 6: Thanh lý hợp đồng tín dụng: Theo quy định tại Điều 21 Thông tư 39 năm 2016⁸ thì quan hệ về cho vay kết thúc khi thanh lý hợp đồng, NHTM thu hồi cả gốc và lãi. Ngoài những khoản tín dụng được đảm bảo trả đầy đủ, đúng hạn thì còn có những khoản quá hạn và NH phải tìm ra nguyên nhân và đưa ra những quy định quan trọng trong việc cho vay nói chung và vay tiêu dùng nói riêng. Trong trường hợp khách hàng có dấu hiệu trốn tránh, lừa đảo hoặc không có khả năng trả nợ thì tùy từng trường hợp cụ thể thì NHTM đưa ra các biện pháp như thanh lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ trả nợ,

⁸Điều 21. Chấm dứt cho vay, xử lý nợ, miễn, giảm lãi tiền vay, phí

tước đoạt các khoản tiền gửi...

1.1.4. Các nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động cho vay tại các Ngân hàng

Thứ nhất về các nhân tố chủ quan

* *Nguồn lực tài chính của ngân hàng*: Hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại được xây dựng trên rất nhiều yếu tố thì trong đó thì năng lực tài chính, nguồn lực tài chính của ngân hàng ảnh hưởng lớn trong thực tế. Đặc biệt là chú trọng thể hiện năng lực tài chính là một trong những yếu tố được các nhà lãnh đạo ngân hàng xem xét khi đưa ra quyết định đường lối phát triển của ngân hàng mình. Khi ngân hàng có sức mạnh tài chính thì có thể đầu tư vào các danh mục mà mình quan tâm, vì vậy HĐCV cũng có cơ hội được chú trọng phát triển. Một NHTM chỉ có thể phát triển được hoạt động cho vay khi quy mô nguồn vốn đủ đáp ứng được yêu cầu cho vay và ngược lại. Mặt khác, quy mô vốn của ngân hàng lớn, ngân hàng sẽ có đủ điều kiện mở rộng cấp tín dụng cho khách hàng cá nhân. Hơn thế nữa, để nâng cao năng lực cạnh tranh trong cho vay khách hàng cá nhân, ngân hàng cần có nguồn tài chính vững mạnh để đầu tư cho cơ sở vật chất, công nghệ, phát triển nguồn nhân lực. Do đó, nhân tố này là nhân tố ảnh hưởng trực tiếp tới phát triển cho vay khách hàng cá nhân.

* *Định hướng phát triển hoạt động cho vay của NHTM*. Trong một thời kỳ nhất định tất cả các hoạt động của ngân hàng đều nhằm đạt được một mục tiêu, chiến lược kinh doanh nào đó đã được đặt ra. Do đó để phát triển HĐCV thì phải căn cứ vào mục tiêu hoạt động chung của ngân hàng đặt ra tại thời điểm đó. Định hướng phát triển HĐCV tức là ngân hàng đặt ra các chỉ tiêu như tổng dư nợ HĐCV bao nhiêu tỷ đồng, tốc độ phát triển bao nhiêu phần trăm. Đối với nhân tố ảnh hưởng này, chúng ta có thể xem xét thông qua các tiêu chí định tính. Đó là sự phù hợp của định hướng phát triển HĐCV với xu

hướng phát triển chung của ngành ngân hàng, phù hợp với tình hình kinh tế, xã hội của quốc gia và địa bàn, phù hợp với điểm mạnh và điểm yếu của từng ngân hàng. Để phát triển HĐCV, việc tiên quyết là nhà quản trị Ngân hàng phải xây dựng định hướng, chiến lược HĐCV một cách phù hợp với đặc điểm của từng Ngân hàng và sự biến động của nền kinh tế. Đồng thời, định hướng này cần được truyền đạt một cách rộng rãi, có hiệu quả tới các bộ phận có liên quan. Một chính sách áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay “ưu tiên” phát triển HĐCV sẽ là bàn đạp lớn thúc đẩy mọi việc làm, con người tập trung phát triển HĐCV và ngược lại. Do vậy, nhân tố này tác động lớn tới sự phát triển HĐCV.

*** Năng lực điều hành của ban lãnh đạo**

Yếu tố này có vai trò khá quan trọng. Nếu cán bộ điều hành lãnh đạo không sắc sảo, nhạy bén, không nắm bắt, điều chỉnh hoạt động Ngân hàng theo kịp các tín hiệu thông tin, không sử dụng nhân viên đúng sở trường... dẫn đến lãng phí các nguồn lực mà Ngân hàng mình có, từ đó hạ thấp HĐCV của Ngân hàng. Ngược lại, nếu như năng lực điều hành của ban lãnh đạo tốt thì ngân hàng sẽ dự đoán chính xác những thay đổi trong môi trường kinh doanh tương lai từ đó hoạch định chính xác các chiến lược, xác định các chính sách, kế hoạch kinh doanh phù hợp. Từ đó có thể phát triển HĐCV.

*** Trình độ nguồn nhân lực ngân hàng thương mại:** Con người luôn là nhân tố đóng vai trò quan trọng trong mọi mối quan hệ, đặc biệt là trong lĩnh vực ngân hàng. Việc tổ chức sử dụng các cán bộ Ngân hàng ra sao để bộ máy đó hoạt động một cách hiệu quả là một yêu cầu cần thiết. Nếu sắp xếp đúng người, đúng việc, các cán bộ có khả năng kết hợp với nhau một cách ăn ý sẽ giúp Ngân hàng có thể đẩy nhanh thời gian trong các thủ tục HĐCV. Đồng thời, nếu cán bộ Ngân hàng làm việc với năng lực và thái độ tích cực nhất, với đạo đức chuẩn mực sẽ góp phần quan trọng trong hạn chế được rủi

ro trong các khoản HDCV. Sự liêm chính, minh bạch của cán bộ Ngân hàng cũng là một điểm cộng lớn khi khách hàng tìm kiếm Ngân hàng để xin vay. Như vậy, nếu trình độ nguồn nhân lực của ngân hàng cao trong khi được sắp xếp làm việc phù hợp sẽ tạo điều kiện nâng cao chất lượng HDCV và phát triển hoạt động này.

* **Uy tín và thương hiệu của ngân hàng:** Danh tiếng và uy tín là những nguồn lực và tài sản vô hình song lại có giá trị lớn lao trong việc tạo nên sức mạnh cạnh tranh của ngân hàng. Cơ sở để khách hàng quyết định giao dịch với ngân hàng hoàn dựa trên uy tín và danh tiếng của ngân hàng. Uy tín của ngân hàng được tạo bởi mức độ thoả mãn của khách hàng trong các lần giao dịch trước, từ những người đã sử dụng truyền cho người chưa sử dụng, từ hoạt động tiếp thị và quảng cáo.... Để tạo được uy tín và danh tiếng, các NHTM phải có một quá trình lâu dài xây dựng và bồi đắp công phu. Danh tiếng và uy tín dễ dàng bị mất đi trong khoảng thời gian ngắn do tính chất lan truyền. Chính vì vậy, uy tín và danh tiếng của ngân hàng đóng vào trò gần như quyết định trong việc thu hút khách hàng.

* **Hoạt động marketing:** Đây là hoạt động rất quan trọng nhằm thu hút khách hàng sử dụng dịch vụ của ngân hàng. Nếu như ngân hàng tổ chức tốt hoạt động marketing thì thương hiệu, uy tín của NHTM cũng sẽ gia tăng. Trên cơ sở này, ngân hàng có thể gia tăng số lượng khách hàng, gia tăng thị phần của mình.

Thứ hai, các nhân tố khách quan

* **Tình hình phát triển kinh tế - xã hội:** Có tác động quan trọng trong hoạt động cho vay trong thực tế. Đây là chỉ tiêu tương đối phản ánh sự gia tăng của tổng sản phẩm quốc nội (GDP) hoặc tổng sản lượng quốc gia (GNP) hoặc quy mô sản lượng quốc gia tính bình quân trên đầu người (PCI) trong

một thời gian nhất định. Tốc độ tăng trưởng kinh tế được tính bằng cách lấy chênh lệch giữa quy mô kinh tế kỳ hiện tại so với quy mô kinh tế kỳ trước chia cho quy mô kinh tế kỳ trước. Môi trường kinh tế xã hội ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động HĐCV. Sự tác động của môi trường kinh tế đến sự phát triển HĐCV theo xu hướng cùng chiều. Trong trường hợp nền kinh tế có tăng trưởng cao và ổn định, trong khi diễn biến của lạm phát ở mức vừa phải, chính sách kinh tế ổn định, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển kinh tế thì nhu cầu vay vốn của khách hàng cá nhân cũng sẽ tăng. Thu nhập của người dân ổn định, gia tăng tạo điều kiện đảm bảo tiếp cận vốn tín dụng và đảm bảo chất lượng tín dụng. Trên cơ sở này, ngân hàng có khả năng phát triển, mở rộng HĐCV.

*** Ảnh hưởng tới phát triển HĐCV:**

+ Tập quán tiêu dùng và kinh doanh: Nhân tố này ảnh hưởng đáng kể đến phát triển HĐCV. Cụ thể : Một NHTM có thể phát triển được hoạt động cho vay của mình nếu ở vùng dân cư đó nhu cầu chi tiêu nhiều vào việc tham gia sản xuất kinh doanh, đầu tư hay chi tiêu mua sắm các tài sản có giá trị. Hơn nữa, ở Việt Nam thói quen tiêu dùng bằng tiền mặt vẫn là chủ yếu. Do đó sẽ khó khăn phát triển các hình thức thanh toán không dùng tiền mặt. Do vậy, NHTM muốn xây dựng chiến lược phát triển khách hàng cá nhân nhất thiết phải nghiên cứu tiêu dùng ở địa phương đó, đồng thời đưa ra các giải pháp một cách phù hợp.

+ Trình độ dân trí: Là nhân tố ảnh hưởng chủ yếu đến quyết định sử dụng các dịch vụ, sản phẩm của ngân hàng. Ở những địa bàn có trình độ dân trí cao, người ta sẽ chú ý đến các dịch vụ của ngân hàng và từ đó Ngân hàng có cơ hội phát triển HĐCV ở những địa bàn đó.

+ Yếu tố xã hội: Quy mô dân số, mật độ dân cư, tháp dân số, kết cấu

dân số, trật tự an toàn xã hội...ảnh hưởng trực tiếp đến mối quan hệ cho vay với khách hàng. Thông thường ở những địa bàn có quy mô dân số lớn, kết cấu dân số trẻ, trong độ tuổi lao động thì cơ hội phát triển HĐCV tốt hơn và ngược lại.

*** Năng lực tài chính và khả năng sử dụng vốn vay khách hàng**

Các chỉ tiêu và tiêu chí đánh giá nhân tố khách hàng bao gồm: Năng lực tài chính của khách hàng: Năng lực tài chính của khách hàng thể hiện ở tổng tài sản thuộc sở hữu của khách hàng. Đạo đức khách hàng: Thể hiện ở lịch sử tín dụng của khách hàng. Đạo đức của khách hàng sẽ quyết định đến ý thức trả nợ của khách hàng. Trình độ quản lý và sử dụng vốn vay của khách hàng: Trình độ quản lý và sử dụng vốn vay của khách hàng trực tiếp quyết định đến nguồn trả nợ của khách hàng từ đó ảnh hưởng đến khả năng thu hồi nợ của Ngân hàng. Năng lực tài chính và khả năng sử dụng vốn vay khách hàng tốt thì khả năng hoàn trả nợ vay của khách hàng cũng tăng. Điều này đảm bảo được chất lượng tín dụng cho khách hàng cá nhân, góp phần phát triển HĐCV của ngân hàng.

*** Đối thủ cạnh tranh**

Các chỉ tiêu đánh giá đối thủ cạnh tranh bao gồm: Số lượng ngân hàng trên cả nước: Thông thường, một địa bàn có số lượng và mật độ số lượng ngân hàng thương mại đông sẽ làm cho việc phát triển HĐCV gặp nhiều khó khăn và ngược lại. Lãi suất, danh mục sản phẩm và thủ tục cho vay của đối thủ cạnh tranh: Khách hàng bao giờ cũng có tâm lý so sánh và lựa chọn ngân hàng có lãi suất cho vay thấp hơn, danh mục sản phẩm phong phú hơn và thủ tục, điều kiện vay linh hoạt.

1.2. QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TIỀN VAY

1.2.1. Tổng quan về các biện pháp bảo đảm tiền vay

1.2.1.1. Quy định chung về các biện pháp bảo đảm

Ngay từ thời xưa thì các những quan hệ kinh tế dân sự đã phát triển rất đa dạng. Việc xác lập những giao dịch kinh tế trước hết là sự tự nguyện giữa các bên nhằm thực hiện những giao kèo giữa các bên có liên quan. Những giao bảo đảm ra đời đã thúc đẩy giao lưu dân sự, kinh tế, thương mại ngày càng phát triển lành mạnh, có trật tự, góp phần rất lớn trong việc hạn chế các tranh chấp phát sinh, bảo vệ người gửi tiền trong quan hệ với ngân hàng, bảo vệ sự an toàn, tạo nên sự ổn định của hệ thống ngân hàng thương mại trong thời gian trở lại đây. Trong các giao dịch đó thì thế chấp cũng được xem là một giao dịch bảo đảm được pháp luật quy định cụ thể và rõ ràng.

Bộ luật Dân sự (BLDS) 2015 quy định 9 biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự tại Điều 292 bao gồm:

- Cầm cố tài sản
- Thế chấp tài sản
- Đặt cọc
- Ký cược
- Ký quỹ
- Bảo lưu quyền sở hữu
- Tín chấp
- Cầm giữ tài sản.

So với BLDS 2005, BLDS 2015 bổ sung thêm 2 biện pháp bảo đảm mới: bảo lưu quyền sở hữu và cầm giữ tài sản.

Các biện pháp bảo đảm có thể được sử dụng để bảo đảm cho một nghĩa

vụ hiện tại hoặc một nghĩa vụ hình thành trong tương lai (khoản 2 Điều 293 BLDS 2015). Nghĩa vụ hiện tại là nghĩa vụ đã được hình thành cụ thể tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm. Ví dụ, A vay B một khoản tiền và thực hiện biện pháp bảo đảm là cầm cố xe máy của A cho B. Nghĩa vụ hình thành trong tương lai là nghĩa vụ chưa được hình thành tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm. Ví dụ, X có tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất thế chấp cho ngân hàng K vay 2 khoản vay mỗi khoản vay 1 tỷ, khoản vay thứ nhất có thời hạn 3 năm, khoản vay thứ 2 có thời hạn 02 năm, thời hạn giữa 2 khoản vay cách nhau 01 năm.

Hiện nay, hoạt động thế chấp tài sản thường được áp dụng để bảo đảm nghĩa vụ hợp đồng, nhưng cũng có thể được dùng để bảo đảm nghĩa vụ ngoài hợp đồng, nếu có thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định. Trong mối quan hệ cho vay của ngân hàng thì thế chấp tài sản của người vay chỉ có thể được áp dụng đối với nghĩa vụ hợp đồng, nghĩa vụ trả nợ của khách hàng vay theo hợp đồng tín dụng ký giữa họ với ngân hàng. Vì vậy, có thể nói thế chấp tài sản là hợp đồng phụ được đặt ra bên cạnh hợp đồng chính, để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chính.

1.2.1.2. Quá trình hoàn thiện các biện pháp bảo đảm tiền vay

BPBDTV được xem là một trong những vấn đề quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế, xã hội của mỗi một quốc gia. Các biện pháp bảo đảm tiền vay đã có tác động không nhỏ trong việc hoàn thiện hơn nữa hệ thống pháp lý cơ bản cho pháp luật thương mại ở nước ta trong tiến trình hội nhập và phát triển. Để đáp ứng nhu cầu phát triển của nền kinh tế đất nước cũng như điều chỉnh hiệu quả các quan hệ xã hội phát sinh trong quan hệ thương mại nói chung, pháp luật ngày càng được sửa đổi, bổ sung một cách hoàn thiện hơn, trong đó có nội dung về biện pháp bảo đảm tiền vay. Với bản chất là một tổ chức đặc thù có chức năng kinh doanh tiền tệ, ngân hàng thương mại

thực hiện hoạt động kinh doanh của mình thông qua các quan hệ tín dụng, từ các quan hệ này, mối quan hệ giữa ngân hàng với các tổ chức, cá nhân được thiết lập và phát triển, gắn ngân hàng gắn với các hoạt động sản xuất kinh doanh trong xã hội. Tuy nhiên, nếu không có những thiết chế cơ bản để bảo đảm các khoản tiền đi vay và cho vay hiệu quả, ngân hàng sẽ tự đặt mình trước những rủi ro khó lường đối với một loại hàng hóa vốn dĩ đã chứa đựng rất nhiều rủi ro, đó là “tiền tệ”. Pháp luật về giao dịch bảo đảm có ý nghĩa quan trọng trong việc tạo ra một hành lang pháp lý an toàn cho hoạt động tín dụng nói chung và sự phát triển của nền kinh tế nói riêng; góp phần không nhỏ vào sự ổn định của các quan hệ dân sự, kinh tế, hạn chế các tranh chấp phát sinh từ việc không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ. Ở Việt Nam trong những năm qua, pháp luật về giao dịch bảo đảm đã từng bước được hoàn thiện, đáp ứng tốt yêu cầu thực tiễn của đời sống kinh tế - xã hội cũng như những đòi hỏi của quá trình hội nhập kinh tế - quốc tế. Trước BLDS 2015 thì các văn bản pháp luật quy định về vấn đề này đã được ghi nhận, cụ thể:

(i) Pháp lệnh Hợp đồng kinh tế của Hội đồng Nhà nước số 24-LCT/HĐNN8 ngày 25 tháng 9 năm 1989 chỉ quy định 03 biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng kinh tế, gồm: thế chấp tài sản, cầm cố, bảo lãnh tài sản;

(ii) Pháp lệnh của Hội đồng Nhà nước số 52-LCT/HĐNN8 ngày 07 tháng 5 năm 1991 về hợp đồng dân sự quy định thêm biện pháp đặt cọc thành 04 biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng dân sự, gồm: thế chấp tài sản, cầm cố tài sản, bảo lãnh, đặt cọc;

(iii) Bộ luật dân sự (BLDS) năm 1995 quy định 07 biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, gồm: cầm cố tài sản, thế chấp tài sản, đặt cọc, ký cược, ký quỹ, bảo lãnh và phạt vi phạm. So với Pháp lệnh hợp đồng dân sự

năm 1991, BLDS 1995 quy định thêm 03 biện pháp là ký cược, ký quỹ và phạt vi phạm;

(iv) BLDS năm 2005 quy định 07 biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, gồm: cầm cố tài sản, thế chấp tài sản, đặt cọc, ký cược, ký quỹ, bảo lãnh và tín chấp. So với BLDS 1995, BLDS 2005 bỏ biện pháp phạt vi phạm; thêm biện pháp tín chấp; các biện pháp cầm cố, thế chấp, không chỉ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của chính bên cầm cố, thế chấp, mà còn có thể bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba; biện pháp bảo lãnh không còn dùng tài sản (đổi vật), mà chỉ còn là cam kết (đổi nhân);

(v) BLDS năm 2015 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2017) quy định 09 biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, gồm: Cầm cố tài sản, thế chấp tài sản, đặt cọc, ký cược, ký quỹ, bảo lưu quyền sở hữu, bảo lãnh, tín chấp và cầm giữ tài sản (thêm thêm 02 biện pháp là bảo lưu quyền sở hữu và cầm giữ tài sản). Các quy định về giao dịch bảo đảm được quy định tại Phần thứ ba, Chương XV, Mục 3 (từ Điều 292 đến Điều 350) của BLDS năm 2015. Sau đây là một số điểm mới về giao dịch bảo đảm được quy định tại BLDS năm 2015.

Như vậy, có thể thấy pháp luật quy định khá thống nhất và xuyên suốt về vấn đề các biện pháp bảo đảm tiền vay đáp ứng tình hình mới. Điều này tạo điều kiện để bảo vệ tốt nhất quyền và lợi ích của các cá nhân, tổ chức trong sử dụng các quy định về BPBĐTV trong tình hình hiện nay; thể hiện rõ nét sự quan tâm thường xuyên và ý nghĩa của Đảng và Nhà nước ta đối với vấn đề sử dụng các quy định của pháp luật về thương mại trong tình hình hiện nay.

1.2.2. Các biện pháp bảo đảm tiền vay

1.2.2.1. Cầm cố tài sản

Điều 309 Bộ luật Dân sự 2015 quy định Cầm cố tài sản: “ Cầm cố tài

sản là việc một bên (sau đây gọi là bên cầm cố) giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận cầm cố) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.”. Cầm cố tài sản là một biện pháp bảo đảm đối vật, cho nên người nhận cầm cố (bên có quyền) phải giữ tài sản của người cầm cố (bên có nghĩa vụ) để bảo đảm cho nghĩa vụ đã xác lập giữa các bên. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ thì người nhận cầm cố sẽ xử lý tài sản cầm cố. Đối với cầm cố thì tài sản cầm cố phải thuộc quyền sở hữu của bên cầm cố. Quy định này nhằm bảo đảm cho bên nhận cầm cố xử lý tài sản cầm cố an toàn về mặt pháp lý tránh được những rủi ro khi tranh chấp với người thứ ba về quyền sở hữu tài sản. Đối với những tài sản cầm cố là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì người nhận cầm cố phải xác minh tài sản đó thuộc quyền sở hữu của người cầm cố. Trường hợp người nhận cầm cố không biết rõ về nguồn gốc tài sản thì có thể phải chịu rủi ro (Ví dụ, tài sản trộm cắp thì phải trả lại cho chủ sở hữu).

1.2.2.2. Thế chấp tài sản

Khác với BLDS 2005 “chỉ khi có thỏa thuận tài sản gắn liền với đất mới được xem là tài sản thế chấp” (Điều 716 BLDS 2005), BLDS 2015 quy định “Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”. Trường hợp tài sản thế chấp được bảo hiểm thì bên nhận thế chấp phải thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp. Tổ chức bảo hiểm chi trả tiền bảo hiểm trực tiếp cho bên nhận thế chấp khi xảy ra sự kiện bảo hiểm.

Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất (Điều 325). Quyền sử dụng đất, nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất là những loại tài sản được lựa chọn phổ biến để thế chấp bảo đảm thực

hiện nghĩa vụ. Tạo điều kiện thuận lợi, linh hoạt nhất cho các chủ thể tham gia vào quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, BLDS 2015 lần đầu ghi nhận việc tách hai loại tài sản và áp dụng chế độ pháp lý độc lập khi trở thành đối tượng của biện pháp thế chấp, cụ thể: (i) Khi thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất bao gồm cả xử lý tài sản gắn liền với đất hướng đến bảo đảm triệt để nhất quyền lợi cho bên nhận thế chấp, hạn chế các vướng mắc xảy ra trong thời gian vừa qua khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất mà có tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, BLDS 2015 vẫn ghi nhận ngoại lệ của việc xử lý tài sản trên là các bên có thỏa thuận khác.

(ii) Khi thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Như vậy, trong quan hệ thế chấp và xử lý tài sản thế chấp có 03 chủ thể khác nhau: Chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hoạt động xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất. Khi xử lý tài sản thế chấp, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền và nghĩa vụ của mình. Quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất (bên thế chấp) sẽ được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng (bên mua được tài sản thế chấp).

Trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất (Điều 326). Tương tự như thế chấp quyền sử dụng đất mà không

thế chấp tài sản gắn liền với đất, trong trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đồng thời là người sử dụng đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người nhận chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

1.2.2.3. Bảo lãnh

Như trên đã nêu, BLDS 1995 quy định bảo lãnh phải bằng tài sản, đến BLDS 2005 quy định biện pháp bảo lãnh không dùng tài sản (đôi vật), mà chỉ còn là cam kết (đối nhân). BLDS 2015 hiện nay quy định bảo lãnh cả bằng tài sản (khoản 3 Điều 336) và không bằng tài sản (khoản 1 Điều 335). Theo đó, ngoài cam kết với bên có quyền sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ, các bên có thể thỏa thuận sử dụng biện pháp bảo đảm bằng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Phạm vi bảo lãnh (Điều 336): Ngoài các khoản nghĩa vụ bảo lãnh quy định tại BLDS 2005, BLDS 2015 bổ sung thêm “lãi trên số tiền chậm trả”: Nghĩa vụ bảo lãnh bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại, lãi trên số tiền chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác và bổ sung quy định trường hợp nghĩa vụ được bảo lãnh là nghĩa vụ phát sinh trong tương lai thì phạm vi bảo lãnh không bao gồm nghĩa vụ phát sinh sau khi người bảo lãnh chết hoặc pháp nhân bảo lãnh chấm dứt tồn tại.

1.2.2.4. Tín chấp

Tín chấp là việc bảo lãnh bằng uy tín của tổ chức chính trị - xã hội cho cá nhân hoặc hộ gia đình nghèo không có tài sản để thế chấp được vay một số

tiền nhỏ tại ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng khác nhằm mục đích sản xuất, kinh doanh hoặc làm dịch vụ. Việc cho vay có bảo lãnh bằng tín chấp phải lập thành văn bản có ghi rõ số tiền vay, thời hạn vay, lãi suất, quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của người vay tổ chức tín dụng cho vay và tổ chức bảo lãnh. Vay tín chấp là hình thức cho vay vốn không cần tài sản đảm bảo. Các tổ chức tín dụng xét duyệt khoản vay dựa vào uy tín và mức thu nhập của người vay. Các yếu tố được các tổ chức tín dụng thẩm định khi cho vay tín chấp gồm: (i) Uy tín của khách hàng: địa vị, chức vụ khách hàng trong công ty, địa vị xã hội; (ii) Lịch sử tín dụng: khách hàng đã từng vay nợ ở đâu chưa, hiện tại có đang vay ở đâu hay không, có bao giờ trả nợ trễ hạn không; (iii) Thu nhập: nguồn thu nhập chính của khách hàng từ đâu, bao nhiêu một tháng; (iv) Uy tín của đơn vị, tổ chức, công ty nơi khách hàng đang làm việc. Dựa vào những yếu tố trên ngân hàng, các tổ chức tín dụng sẽ đưa ra quyết định có cho khách hàng vay hay không, số tiền và thời gian vay vốn cụ thể. Mục đích sử dụng của vốn vay tín chấp chủ yếu là cho mục đích tiêu dùng như: mua sắm vật dụng gia đình, trang trí lại nhà cửa, làm đám cưới, đi du lịch, chữa bệnh... Ví dụ ngân hàng ACB có sản phẩm vay tín chấp theo lương. Nếu như bạn có thu nhập từ lương và có nhu cầu vay số tiền là 80 triệu đồng. Trong trường hợp này bạn sẽ không cần phải thế chấp nhà hay xe mà chỉ cần nộp các chứng từ như chứng minh thư, sổ hộ khẩu, hợp đồng lao động, bảng lương/sao kê lương để ngân hàng xét duyệt khoản vay của bạn.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Có thể nói, các quy định của hoạt động cho vay của các NHTM là cơ sở pháp lý quan trọng trong việc thiết lập hoạt động cho vay nói chung trong nền kinh tế Việt Nam. Việc xác định đặc điểm có liên quan đến hoạt động cho vay tiêu dùng sẽ hỗ trợ rất lớn trong việc thiết lập các quy phạm pháp luật chặt

chẽ nhằm hoàn thiện hơn nữa hệ thống pháp luật về cho vay nói chung và cho vay tiêu dùng nói riêng tại Việt Nam. Đây việc làm cần thiết cho nước ta khi các chủ thể cần thiết một nguồn vốn để phục vụ cho nhu cầu trong đời sống kinh tế. Đồng thời, còn bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các chủ thể trong quan hệ pháp luật này. Ngày nay, trong cơ chế kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế, những quy định về cho vay tiêu dùng đã phần nào phát huy vai trò góp phần cho sự phát triển cho kinh tế - xã hội trong việc phục vụ nhu cầu của các đối tượng và góp phần hình thành nên thị trường tài chính ở Việt Nam. Trong tương lai, pháp luật về cho vay tiêu dùng với những quy định rõ ràng hơn sẽ tạo thuận lợi cho các bên, tạo ra sự chủ động trong việc xây dựng và áp dụng một cách hoàn chỉnh vào từng quốc gia trong khu vực và trên thế giới. Trên nền tảng cơ sở là BLDS năm 2015 đã có những quy định đổi mới về vấn đề này và các quy định có liên quan về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng. Việc xác định bản chất, đặc điểm của hoạt động cho vay tại các NHTM nhằm khẳng định về tư cách chủ thể trong mối quan hệ được pháp luật điều chỉnh. Ngoài ra, trên cơ sở khái quát chung là tiền đề quan trọng để đưa đến những nội dung mang tính cốt yếu về căn cứ pháp lý được ghi nhận tại chương 2.

CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ HOẠT ĐỘNG CHO VAY VÀ CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TIỀN VAY TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM – CHI NHÁNH BA ĐÌNH

2.1. Giới thiệu về Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình

Thành lập ngày 26/4/1957, BIDV tự hào là định chế tài chính lâu đời nhất trong lĩnh vực tài chính ngân hàng tại Việt Nam, có uy tín và giá trị hàng đầu Việt Nam; Top 2.000 doanh nghiệp lớn nhất thế giới trong 5 năm liên tiếp (2015-2019) (Tạp chí Forbes bình chọn); Xếp hạng 307/500 thương hiệu ngân hàng giá trị nhất toàn cầu và Doanh nghiệp có chỉ số sức mạnh thương hiệu đứng đầu Việt Nam (Brand Finance bình chọn). BIDV là sự lựa chọn, tin nhiệm của các tổ chức kinh tế, các doanh nghiệp và cá nhân trong việc tiếp cận và sử dụng các dịch vụ tài chính ngân hàng.

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình tiền thân là Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình được thành lập theo Quyết định số 815/QĐ-HĐQT ngày 23/9/2008 của Hội đồng quản trị Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam chính thức đi vào hoạt động từ ngày 3/10/2008 tại trụ sở Số 18 Phố Núi Trúc, Phường Giảng Võ, Quận Ba Đình, TP Hà Nội.

Ngày 03/10/2008, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) khai trương chi nhánh Ba Đình tại 18 Núi Trúc, Ba Đình, Hà Nội. Chi nhánh BIDV Ba Đình tách ra từ chi nhánh BIDV Quang Trung và được BIDV Quang Trung bàn giao 350 tỷ đồng vốn huy động và hơn 450 tỷ đồng dư nợ cho vay.

Nhận thức đúng đắn vai trò và trách nhiệm của mình, trong những năm qua BIDV – Ba Đình đã vượt qua khó khăn thử thách để vươn lên đứng vững

và đổi mới, phát triển không ngừng – niềm tin và uy tín dần được khẳng định, số lượng khách hàng ngày càng được mở rộng, vốn huy động luôn đáp ứng được những nhu cầu hợp lý của các thành phần kinh tế trong sản xuất kinh doanh, nhiều dự án công trình do BIDV Ba Đình đầu tư và cho vay vốn đã đem lại những hiệu quả thiết thực góp phần vào sự tăng trưởng và phát triển của thành phố.

Cơ cấu tổ chức:

Tại thời điểm thành lập 3/10/2008:

- Mô hình tổ chức: 9 đơn vị, gồm 6 phòng, 2 tổ nghiệp vụ và 1 phòng giao dịch. Tổng số cán bộ nhân viên có mặt đến thời điểm thành lập BIDV Ba Đình là 56 cán bộ. Tuổi đời bình quân của cán bộ là 29 tuổi. Trong đó: Cơ cấu theo giới tính: 35 cán bộ nữ (chiếm 63%), 21 cán bộ nam (chiếm 37%).

Chất lượng lao động: Thạc sĩ: 02 người, chiếm 4%, Đại học: 48 người, chiếm 86%; Cao đẳng trở xuống 6 người, chiếm 10%. Trình độ ngoại ngữ: 51 cán bộ có trình độ Tiếng Anh bằng C (chiếm 89%), 03 cán bộ có trình độ Anh B (chiếm 5%). Trình độ chính trị: 01 cán bộ có trình độ Cao cấp lý luận chính trị, trình độ sơ cấp 49 cán bộ.

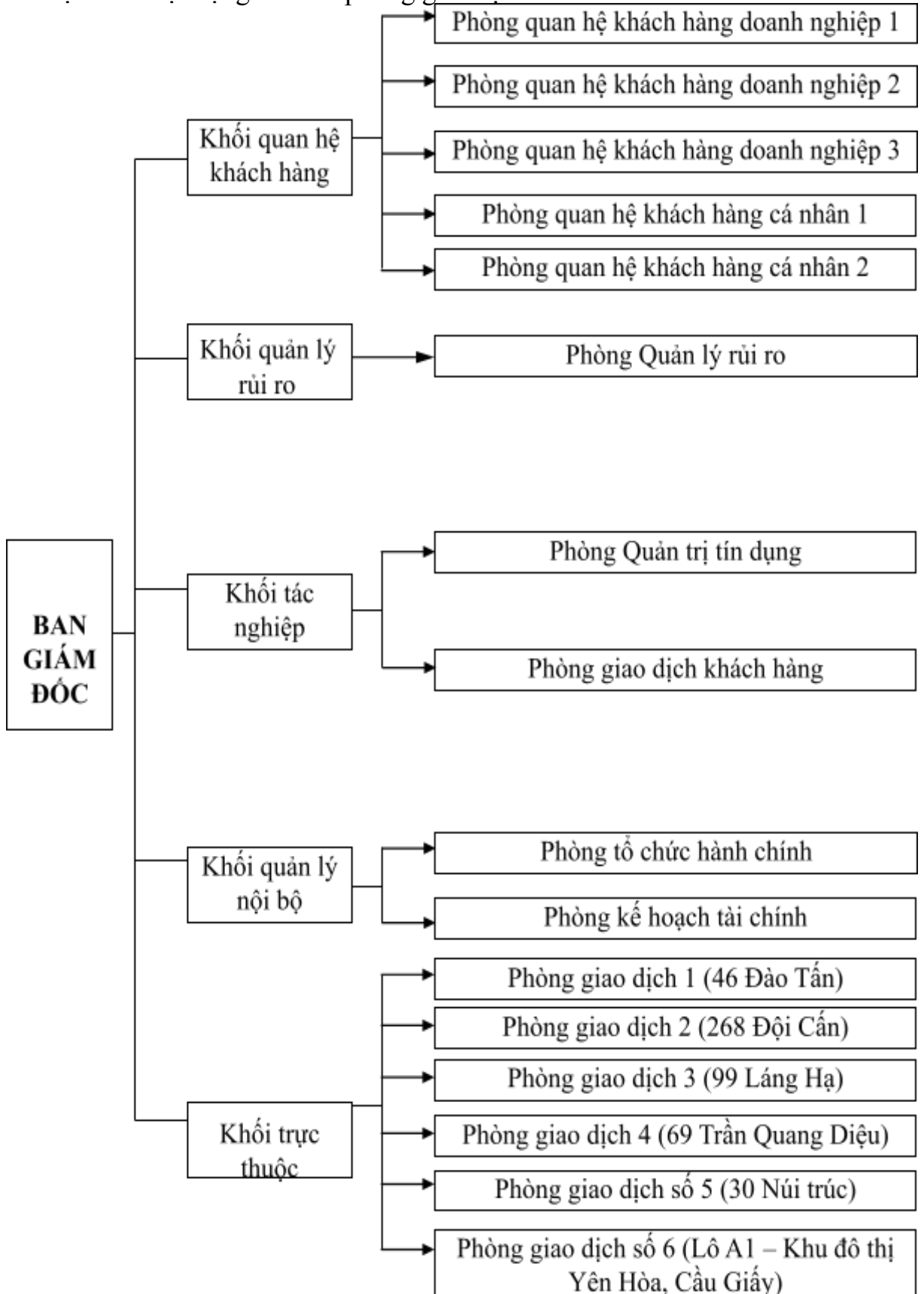
Mô hình tổ chức của Chi nhánh đã được vận hành đầy đủ theo TA2, đã tách bạch khối bán lẻ và doanh nghiệp. Chi nhánh hiện có tổng số 14 Phòng trong đó khối Quan hệ khách hàng có 2 phòng (QHKH doanh nghiệp và QHKH cá nhân), khối tác nghiệp có 4 phòng (Giao Dịch Khách Hàng, Quản Trị Tín Dụng, Kho quỹ, ATM), khối Quản lý rủi ro có 1 phòng (Quản Lý Rủi Ro), khối Quản lý nội bộ có 3 phòng (Tổ Chức Hành Chính, Kế Hoạch Tổng Hợp, Tài Chính Kế Toán) và khối mạng lưới có 4 phòng giao dịch và một quỹ tiết kiệm. Đến 31/12/2020: Mô hình tổ chức: 15 đơn vị, gồm 9 phòng nghiệp vụ và 6 phòng giao dịch. Tổng số cán bộ nhân viên có mặt đến thời điểm

31/12/2020 là 142 người. Lao động bình quân năm 2020 là 134 người. Tuổi đời bình quân của cán bộ là 33.6 tuổi. Trong đó: Cơ cấu theo giới tính: 90 cán bộ nữ (chiếm 60%), 52 cán bộ nam (chiếm 40%). Chất lượng lao động: Thạc sĩ: 44 người, chiếm 31%, Đại học: 95 người, chiếm 67%; Cao đẳng trở xuống 3 người, chiếm 2%. Trình độ ngoại ngữ: 99 cán bộ có trình độ Tiếng Anh bằng C (chiếm 70%), 40 cán bộ có chứng chỉ quốc tế (chiếm 28%). Trình độ chính trị: 04 cán bộ có trình độ Cao cấp lý luận chính trị, trình độ sơ cấp 135 cán bộ.

Về tổ chức đoàn thể: Đảng bộ cơ sở Chi nhánh Ba Đình gồm có 52 đảng viên được chia thành 03 Chi bộ trực thuộc luôn sát sao trong công tác chỉ đạo định hướng hoạt động kinh doanh, gắn kết việc thực hiện chức trách, nhiệm vụ chuyên môn với đường lối chính sách của Đảng. 100% cán bộ nhân viên tham gia đầy đủ hoạt động công đoàn, công tác đoàn thanh niên luôn mạnh dạn xung kích trong các Phong trào do BIDV, Ngân hàng nhà nước phát động.

Về cơ sở vật chất: Là một đơn vị trực thuộc hệ thống Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam trú đóng trên địa bàn Thủ đô tuy nhiên trụ sở Chi nhánh lại trú đóng trên một tuyến phố nhỏ (Phố Núi Trúc) thường xuyên xảy ra ngập úng nên Chi nhánh gặp nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh. Xác định trụ sở còn nhiều khó khăn nên tập thể Chi nhánh luôn đồng sức đồng lòng đoàn kết nỗ lực khắc phục mọi khó khăn để hoàn thành xuất sắc kế hoạch kinh doanh được Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam giao cho. Sau khi kết thúc hợp đồng thuê trụ sở tại 18 Núi Trúc kể từ ngày 01/01/2015 Chi nhánh đã được Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chấp thuận và Ngân hàng Nhà nước Hà Nội đồng ý cho phép chuyển về trụ sở mới tại toà nhà 57 Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, TP Hà Nội đây là tuyến phố lớn giao thông thuận tiện. Kể từ khi chính thức được thành lập đến nay, Chi nhánh nhiều năm liền liên tục đạt danh hiệu

Chi nhánh dẫn đầu trong việc thực hiện các chỉ tiêu của toàn hệ thống Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt nam. Đồng thời không ngừng mở rộng quy mô lẫn địa bàn hoạt động với các phòng giao dịch.



Sơ đồ 2.1: Mô hình tổ chức của BIDV – CN Ba Đình

(Nguồn: Phòng Tổ chức hành chính, Bidv Chi nhánh Ba Đình, năm 2020)

2.2. Thực trạng hoạt động cho vay cho vay tại Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình

Trên cơ sở các mục tiêu, định hướng phát triển kinh tế -Xã hội của thành phố, mục tiêu nhiệm vụ kinh doanh và sự chỉ đạo điều hành của NHCT, với mục tiêu nỗ lực hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ đón chào mừng đại hội Đảng các cấp tiến tới đại hội lần thứ XII của Đảng, Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - chi nhánh quận Ba Đình đã nỗ lực vượt qua khó khăn, thách thức và đạt được những kết quả kinh doanh qua giai đoạn năm 2012-2016 như sau:

* Về tốc độ tăng trưởng thu nhập của ngân hàng

Bảng 2.1: Kết quả kinh doanh giai đoạn 2016-2020 BIDV - chi nhánh quận Ba Đình

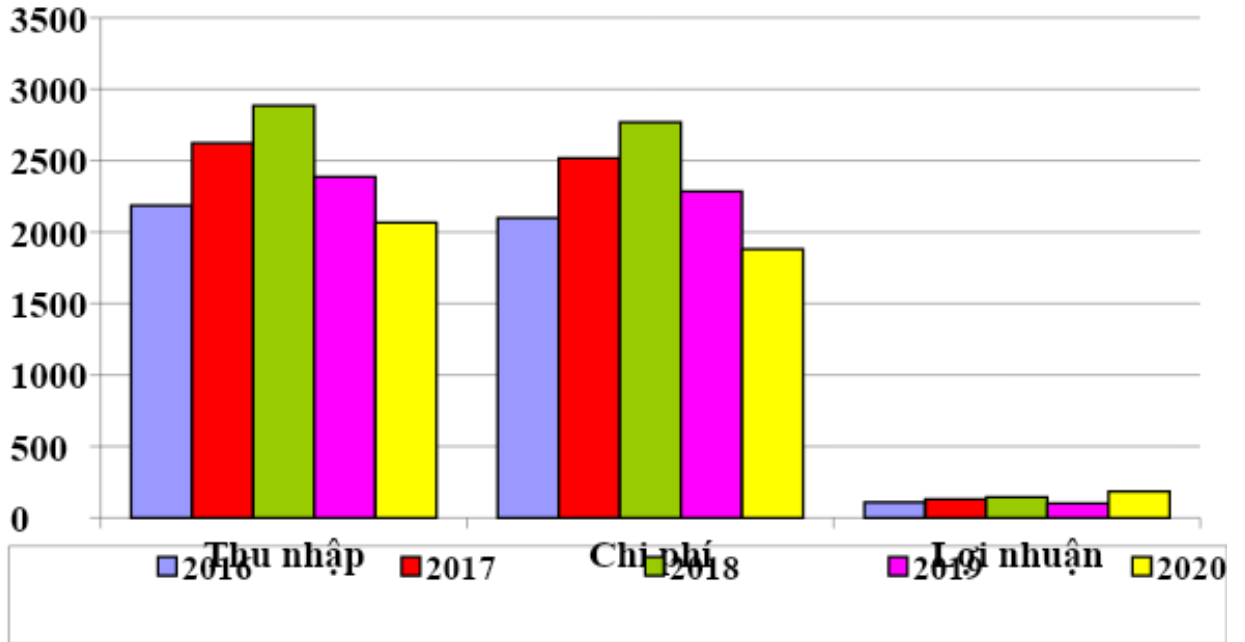
Đơn vị: tỷ đồng

Năm	2016	2017	2018	2019	2020
Tổng tài sản	10.784	12.941	14.235	14.586	15.975
Các khoản thu nhập	2.186	2.623	2.885	2.388	2.065
Các khoản chi phí	2.098	2.518	2.770	2.286	1.880
Lợi nhuận trước thuế	110	132	145	102	185

(Nguồn: Báo cáo tổng kết hoạt động kinh doanh năm 2016-2020 của BIDV - chi nhánh

quận Ba Đình)

Biểu đồ 2.2: Biểu đồ kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016 – 2020



Nhận xét: Qua biểu đồ trên ta thấy các khoản thu nhập từ năm 2016 – 2018 của BIDV - chi nhánh quận Ba Đình có xu hướng tăng, tuy nhiên trong giai đoạn từ năm 2019- 2020 của BIDV - chi nhánh quận Ba Đình lại đang có xu hướng giảm. Trong giai đoạn từ 2019-2020, tuy tổng thu nhập giảm nhưng đồng thời tổng chi phí của BIDV - chi nhánh quận Ba Đình cũng đang giảm. Do vậy, lợi nhuận của Chi nhánh vẫn đang đạt khá tốt và năm 2020 có xu hướng tăng mạnh, thể hiện BIDV - chi nhánh quận Ba Đình hoạt động có hiệu quả.

Tổng thu nhập năm 2016 là 2186 tỷ đồng, đến năm 2017 đã tăng lên mức 2623 tỷ đồng, tương đương tăng 20% thu nhập năm 2016. Tổng thu nhập năm 2018 tiếp tục tăng lên mức là 2885 tỷ đồng. Tuy nhiên, đến năm 2019, tổng thu nhập năm 2019 giảm xuống còn 2.338 tỷ đồng, tương đương giảm 17,23% so với năm 2018. Năm 2020, tổng thu nhập tiếp tục giảm 13,5% so với năm 2019.

Chi phí BIDV - chi nhánh quận Ba Đình bỏ ra cho hoạt động kinh doanh trong năm 2016 là 2098 tỷ đồng, tăng lên 2517 tỷ đồng năm 2017 và tiếp tục tăng lên năm 2018 là 2770 tỷ đồng. Năm 2019, chi phí giảm xuống 17%, tương đương tốc độ giảm của thu nhập. Năm 2020, tổng chi phí của Chi nhánh tiếp tục giảm xuống 17%, cao hơn tốc độ giảm của thu nhập, do vậy lợi nhuận của chi nhánh năm 2020 tăng cao so với năm 2019.

Tuy nhiên, về tổng quan lợi nhuận của Chi nhánh BIDV - chi nhánh quận Ba Đình có xu hướng tăng. Cụ thể, năm 2016, lợi nhuận của Chi nhánh chỉ đạt 110 tỷ đồng, nhưng đã tăng 20% năm 2017 lên mức 132 tỷ đồng và tiếp tục tăng lên mức 145 tỷ đồng. Lợi nhuận năm 2019 đạt 102 tỷ đồng, giảm 29% so với năm 2020. Tuy nhiên, đến năm 2020, lợi nhuận của Chi nhánh đã tăng 81% so với năm 2021, đạt mức 185 tỷ đồng.

Lợi nhuận của chi nhánh thu chủ yếu từ hoạt động tín dụng, và tăng qua các năm bao gồm các khoản xử lý rủi ro. Tuy nhiên vẫn chưa đạt chỉ tiêu kế hoạch của NHCT giao, và cũng chưa cân đối về lợi nhuận. Nguyên nhân chủ yếu là do việc triển khai các sản phẩm dịch vụ chưa đạt yêu cầu đề ra, các phòng chưa thực sự chú trọng đến các đẩy mạnh khai thác các hoạt động dịch vụ khác; một số phòng vì lý do cạnh tranh, giữ khách hàng đã miễn giảm thu phí dịch vụ cho khách hàng.

Có thể thấy, trong giai đoạn 2016-2018, BIDV - chi nhánh quận Ba Đình chủ yếu phát triển mở rộng hoạt động kinh doanh theo quy mô: tăng trưởng dư nợ, thu nhập và chi phí. Trong giai đoạn 2019 – 2020, BIDV - chi nhánh quận Ba Đình đã có sự thay đổi về chính sách phát triển hoạt động kinh doanh. Có thể thấy chính sách hoạt động của Chi nhánh BIDV - chi nhánh quận Ba Đình trong giai đoạn 2019 – 2020 là không phải phát triển tăng về quy mô mà phát triển tăng về chất lượng. Năm 2019, Chi nhánh đã hạn chế số lượng các khoản vay kém chất lượng và có nguy cơ nợ xấu. Do vậy, quy mô

thu nhập và chi phí của Chi nhánh giảm so với năm 2018. Tuy nhiên, đến năm 2020, chính sách của chi nhánh đã phát huy hiệu quả. Với số lượng khách hàng tốt đã chốt lọc được, do chi phí giảm xuống nên quy mô thu nhập giảm nhưng lợi nhuận của Chi nhánh lại tăng. Hoạt động của Chi nhánh đang có hiệu quả tốt và trên đà phát triển. Điều này hoàn toàn phù hợp với quá trình vận động của xã hội. Trên thực tế thì trong 02 năm từ 2019-2020 thì giá trị lợi nhuận của BIDV nói chung và BIDV- chi nhánh quận Ba Đình nói riêng phải đối mặt với tình hình khó khăn do tình hình dịch COVID 19 gây nên. Trong thời gian tới chi nhánh sẽ đẩy mạnh nguồn thu bằng cách tăng cường thu phí dịch vụ qua các kênh phí chuyển tiền, phí rút tiền, phí thẩm định tài sản, phí hồ sơ, phí chi tiền theo hợp đồng...

Trong những năm qua, tình hình kinh tế xã hội còn khó khăn, tăng trưởng chậm, giá cả các mặt hàng chủ lực của Quận Ba Đình giảm, tình hình tài chính của các doanh nghiệp còn khó khăn. Tuy nhiên, với định hướng tín dụng đúng đắn cùng nhiều giải pháp quyết liệt của ban lãnh đạo Chi nhánh, sự nỗ lực vượt bậc của đội ngũ cán bộ, tận dụng triệt để các gói giải pháp của NHCT bao gồm: Các chương trình tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp, các chương trình ưu đãi cho vay với lãi suất thấp đối với lĩnh vực nông nghiệp nông thôn, xuất nhập khẩu và cho vay vốn lưu động đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ... hoạt động tín dụng của chi nhánh đã có mức tăng trưởng cao trong hệ thống NHCT và so với bình quân các ngân hàng trên địa bàn tỉnh Quận Ba Đình.

Bảng 2.2: Kết quả dư nợ giai đoạn năm 2016 – 2020 của BIDV - chi nhánh quận Ba Đình

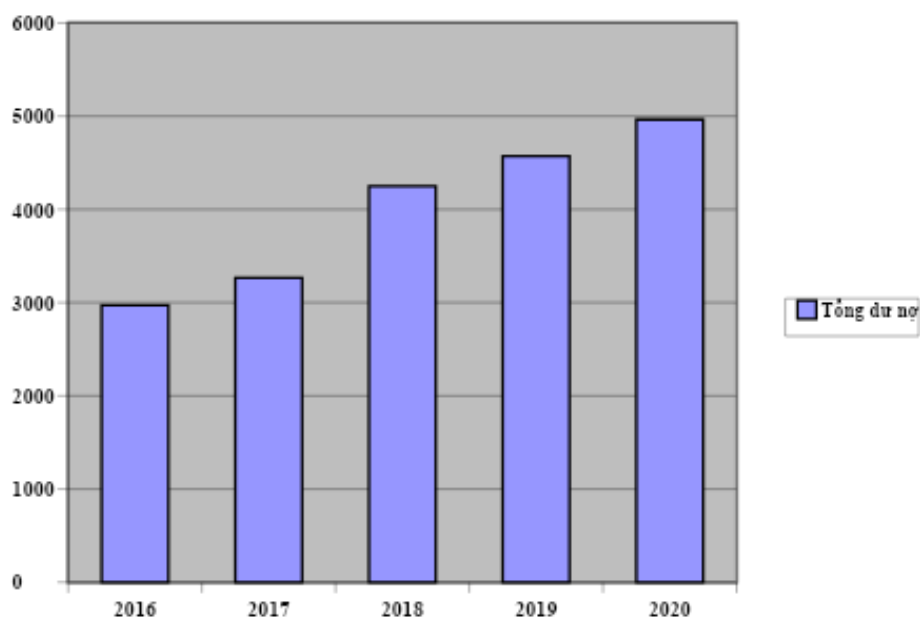
Đơn vị tính: tỷ đồng

Năm	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Tổng dư nợ	2970	3267	4247.4	4571.6	4964.6
---------------	------	------	--------	--------	--------

(Nguồn: Báo cáo tổng kết hoạt động kinh doanh năm 2016 – 2020 của BIDV - chi nhánh quận Ba Đình)

Biểu đồ 2.3: Biểu đồ tăng trưởng dư nợ năm 2016 – 2020



Nhận xét: Theo như bảng 2.2 ta dễ dàng nhận thấy, dư nợ tăng trưởng đều qua các năm. Năm 2016, dư nợ của BIDV - chi nhánh quận Ba Đình là 2970 tỷ đồng. Năm 2017, dư nợ của Chi nhánh đã có sự tăng trưởng vượt bậc về số lượng, tăng lên mức 3267 tỷ đồng, tương đương 30% tổng dư nợ năm 2016. Sang đến giai đoạn 2019 – 2020, do chính sách hoạt động kinh doanh của Chi nhánh có sự thay đổi nên tuy tổng dư nợ vẫn liên tục tăng qua các năm nhưng mức độ tăng trưởng ở mức khá thấp. Năm 2019 dư nợ của BIDV - chi nhánh quận Ba Đình tăng chỉ tăng 324 tỷ đồng, tỷ lệ tăng 7,63% so với năm 2018. Trong năm 2020 thì dư nợ tăng cao hơn, tăng 393 tỷ đồng so với

năm 2019, tỷ lệ tăng 8,60%.

Tổng dư nợ của BIDV - chi nhánh quận Ba Đình duy trì ở mức trên 4000 tỷ từ năm 2018 đã tăng lên mức gần 5000 tỷ năm 2020. Tốc độ tăng trưởng này tuy không phải là mức tăng trưởng ấn tượng so với các chi nhánh khác trong hệ thống BIDV nhưng chất lượng dư nợ của BIDV - chi nhánh quận Ba Đình đã được tăng rõ rệt. Doanh số cho vay đạt 4964 tỷ đồng, đây là con số ấn tượng đối với BIDV - chi nhánh quận Ba Đình. BIDV đã xếp chi nhánh Quận Ba Đình vào một trong năm chi nhánh hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao trong năm 2016.

Quá trình đổi mới ở nước ta được đánh dấu là sự thành công của Đại hội Đảng VI năm 1986, nền Việt Nam đã ra từng bước vượt ra khỏi khủng hoảng kinh tế, đạt được tốc độ tăng trưởng nhanh, tăng cường cơ sở vật chất và tạo tiền đề cho giai đoạn phát triển mới công nghiệp hóa – hiện đại hóa đất nước, sớm đưa nước ta ra khỏi tình trạng kém phát triển, phấn đấu đến năm 2020 cơ bản trở thành một nước công nghiệp theo hướng hiện đại. Hoạt động áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay tại các NHTM ở nước ta hiện nay góp phần để hoạt động tài chính được trở nên sôi nổi hơn. Đối với ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển - chi nhánh Ba Đình thì hoạt động này đã đạt được nhiều kết quả quan trọng, điều đó được thể hiện bằng bảng số liệu sau:

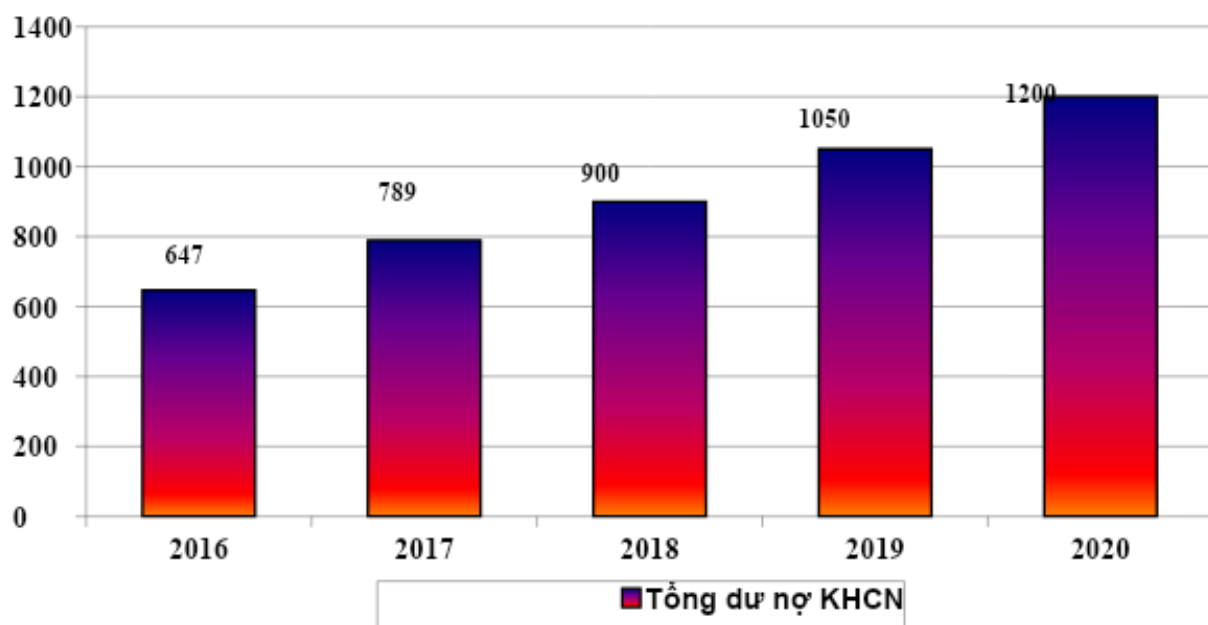
Bảng 2.3: Thực trạng dư nợ cho vay KHCN của BIDV - chi nhánh Quận Ba Đình

Đơn vị: tỷ
đồng

Năm	2016	2017	2018	2019	2020
Tổng dư nợ	647	789	900	1050	1200

(Nguồn: Báo cáo thường niên qua các năm của BIDV - chi nhánh quận Ba Đình)

Biểu đồ 2.4: Biểu đồ tăng trưởng dư nợ khách hàng cá nhân năm 2016 – 2020



Nhận xét: Thông qua bảng số liệu 2.3 và biểu đồ 2.4 cho thấy dư nợ tín dụng đối với khách hàng cá nhân tại BIDV chi nhánh Quận Ba Đình tăng trưởng khá ấn tượng trong những năm qua. Cụ thể: Năm 2016, dư nợ khách hàng cá nhân chỉ đạt 647 tỷ đồng. Đến năm 2017, tổng dư nợ đã tăng 22% so với năm 2016, đạt mức 789 tỷ đồng. Năm 2018, dư nợ tiếp tục tăng lên 14% so với năm 2017, đạt mức 900 tỷ đồng. Đến năm 2019, dư nợ của Vietinabank CN Quận Ba Đình đạt 1050 tỷ đồng, tăng 16,67% (tương ứng với 150 tỷ đồng) so năm 2018. Năm 2019 dư nợ đạt 1200 tỷ đồng, tăng 28,57% so cuối năm 2015 (tương ứng 300 tỷ đồng).

Trong năm 2019, nền kinh tế thế giới tiếp tục phải gánh chịu những hậu quả từ đại dịch COVID 19 nên dư nợ tín dụng dẫn đến khả năng trả nợ của các chủ thể thấp. Đồng thời, Việt Nam cũng nhận được tác động của tình hình diễn biến của

thế giới, làm cho kinh tế tăng trưởng ở mức thấp, xuất khẩu gặp khó khăn, hoạt động Sản xuất – Kinh doanh và tiêu dùng trong nước bị thu hẹp đáng kể...

Do vậy, dư nợ năm 2018 chỉ đạt 900 tỷ đồng. Đạt được kết quả này là do có sự nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên trong ngân hàng, nhất là khối dịch vụ tài chính cán bộ nhân viên với việc thực hiện đúng cam kết nâng cao chất lượng phục vụ KH, không ngừng rà soát các chính sách và quy trình liên quan đến danh mục sản phẩm và dịch vụ tài chính cán bộ nhân viên huy động, cho vay, thế tín dụng và các dịch vụ ngân hàng trực tuyến.

Ngân hàng hiện là thành viên của: Hiệp hội ngân hàng Việt Nam; Hiệp hội ngân hàng châu Á; Tổ chức thanh toán toàn cầu Swift; Tổ chức thẻ quốc tế Visa; Tổ chức thẻ quốc tế Master Card...

2.3. Thực trạng áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình

Duy trì trọng tâm với tầm nhìn rõ ràng và hay bền là động lực giúp tăng trưởng bền vững. Các dịch vụ ngân hàng gửi tiền của BIDV- chi nhánh quận Ba Đình, thuộc Khối dịch vụ Tài Chính Cá Nhân, tiếp tục tạo đà phát triển và được đón nhận rộng rãi trên khắp cả nước, mang lại cơ hội mở rộng quan hệ hợp tác với các khách hàng doanh nghiệp vừa và nhỏ. BIDV- chi nhánh quận Ba Đình sẽ tiếp tục đẩy mạnh tăng trưởng thị phần, đồng thời nâng cao năng lực để đạt được các mục tiêu thống lĩnh thị trường.

Bảng 2.4: Thực trạng số lượng thực hiện các biện pháp bảo đảm tiền vay tại ngân hàng BIDV- chi nhánh quận Ba Đình

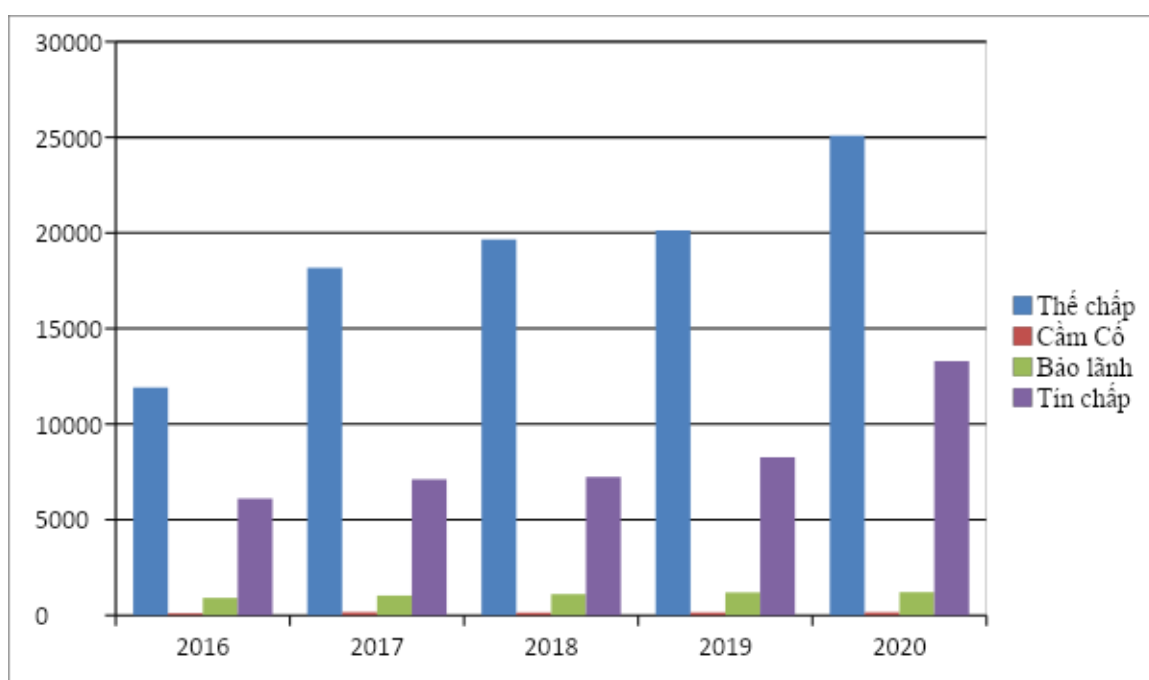
Năm	2016	2017	2018	2019	2020
Thế chấp	11923	18173	19653	20123	25091
Cầm cố	102	167	143	151	159

Bảo lãnh	912	1034	1109	1196	1212
Tín chấp	6098	7123	7236	8276	8301

(Nguồn: Báo cáo thường niên qua các năm của BIDV-chi nhánh quận Ba Đình)

Điều này được thể hiện qua biểu đồ sau

Biểu đồ 2.5: thực trạng số lượng các biện pháp bảo đảm tiền vay áp dụng tại ngân hàng BIDV – chi nhánh quận Ba Đình



Số lượng khách hàng được ngân hàng áp dụng biện pháp thế chấp trong những năm qua ngày càng gia tăng. Theo xu hướng phát triển hiện nay, số lượng khách hàng được áp dụng biện pháp thế chấp tại BIDV-chi nhánh quận Ba Đình còn tiếp tục tăng lên sẽ sớm đạt mốc 500.000 khách hàng. Trong các năm qua, Ngân hàng cũng phấn đấu đơn giản hóa thủ tục vay vốn, đẩy nhanh tốc độ xử lý hồ sơ của khách hàng nhằm tiếp cận khách hàng nhiều hơn. Khách hàng liên hệ với Chính hành/Phòng giao dịch Ngân hàng gần nhất để được hướng dẫn thủ tục và nộp hồ sơ vay vốn. Sau khi nhận đủ hồ sơ vay vốn, trong vòng 03 ngày làm việc (đối với hồ sơ vay ngắn hạn) và 10 ngày làm

liệt (đối với hồ sơ vay trung hạn), Ngân hàng sẽ làm việc trực tiếp với khách hàng về các nội dung liên quan như phương án sử dụng vốn vay, tình hình tài chính và tài sản thế chấp. Sau đó, Ngân hàng sẽ thông báo kết quả xét duyệt cho vay. Nhìn chung, trong dịch vụ TDCN, BIDV- chi nhánh quận Ba Đình đang dần vươn xachiếm lĩnh thị phần trên thị trường.

Đề có được sự tăng trưởng ngoaimục BIDV- chi nhánh quận Ba Đình vẫn duy trì theo đuổi chiến lược tài trợ những khách hàng cá nhân có nhu cầu đa dạng về vốn vay phục vụ đời sống, tiêu dùng và phát triển các kế hoạch đầu tư, kinh doanh hiệu quả. Các sản phẩm tín dụng luôn được cải tiến và thiết kế phù hợp với nhu cầu và thị hiếu của khách hàng. BIDV- chi nhánh quận Ba Đình không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ, thúc đẩy cho vay tại đơn vị trong những năm qua.

2.4. Đánh giá thực trạng áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay và xử lý tài sản bảo đảm tại Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình

2.4.1. Những kết quả đã đạt được trong việc áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay

Trong những năm qua các TCTD trên địa bàn Hà Nội nói chung và ngân hàng BIDV- chi nhánh quận Ba Đình nói riêng đã đạt được nhiều kết quả trong hoạt động bảo đảm tiền vay. Tổng dư nợ cho vay tăng trưởng qua các năm trong đó cơ cấu các khoản cho vay cũng có nhiều thay đổi, tỷ trọng các khoản cho vay có bảo đảm bằng tài sản tăng dần cùng với xu hướng giảm dần các khoản cho vay không có bảo đảm bằng tài sản, mức độ an toàn của các khoản cho vay khá cao. Các TCTD đã thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật về an toàn trong hoạt động, từng TCTD đã xây dựng quy trình tín dụng đưa ra, chính sách, nguyên tắc, quy định những thủ tục, trình tự cho vay nhằm đảm bảo sự thống nhất trong hoạt động tín dụng, đồng thời xác định trách nhiệm các cấp cán bộ liên quan đến hoạt động tín dụng. Trong quy

trình cấp tín dụng của các TCTD có sự liên kết chặt chẽ từ khâu nghiên cứu thị trường thông qua mối liên hệ với khách hàng, điều tra và đánh giá tín dụng, soạn thảo, phê duyệt hồ sơ, giải ngân, thu nợ cho tới quay vòng, gia hạn hay chấm dứt khoản cho vay.

Trong hoạt động tín dụng các TCTD đã có những thay đổi tích cực trong chiến lược khách hàng từ thu hút DNNN sang chiến lược phát triển quan hệ giao dịch với các DN ngoài quốc doanh, DN vừa và nhỏ. Sự thay đổi về chiến lược khách hàng như vậy phù hợp với xu thế phát triển của khu vực kinh tế này và tiến trình đẩy mạnh cổ phần hoá DNNN. Do vậy, tỷ trọng các khoản cho vay có bảo đảm bằng tài sản ngày càng tăng. Từng TCTD đã chủ động lựa chọn các hình thức bảo đảm phù hợp đối với từng khách hàng, việc lựa chọn dựa trên cơ sở khả năng tài chính, uy tín và hiệu quả dự án đầu tư, phương án sử dụng vốn của khách hàng. Thực hiện tương đối nghiêm túc các quy định về an toàn trong hoạt động.

Trong những năm qua, trên địa bàn quận Ba Đình thì việc xử lý tài sản bảo đảm đã đảm bảo đã đạt được nhiều kết quả quan trọng. Có thể kể đến vụ việc sau:

Ngày 23 tháng 5 năm 2014 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Z và bà Nguyễn Thị Minh H có ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2014/5236797/HĐTD với tổng số tiền là 4.200.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ thửa đất số 13a, tờ bản đồ số 11, Tổ 1, cụm 1, phường P, quận T, thành phố Hà Nội. Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày Bên vay rút khoản vốn đầu tiên. Lãi suất vay: Áp dụng lãi suất ưu đãi trong 06 tháng đầu tiên từ ngày rút vốn: lãi suất cho vay là 8%/năm. Sau thời gian ưu đãi: Lãi suất cho vay được thả nổi và được điều chỉnh 06 tháng/lần vào ngày đầu tiên của Quý I/Quý III hàng năm theo thông báo của Z Trảng An. Kế hoạch trả nợ

gốc/lãi: Gốc trả 3 tháng/lần trong 80 kỳ vào ngày 25 của tháng cuối kỳ, mỗi kỳ trả 52.500.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng Z đã giải ngân toàn bộ khoản vay cho bà Hải. Đến ngày 25/3/2015 bà Hải đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Z. Đến thời điểm hiện nay bà Hải đã trả cho Z tổng số tiền là 802.660.921 đồng bao gồm nợ gốc 262.500.000 đồng, nợ lãi trong hạn và lãi phạt đã trả là 540.160.921 đồng. - Ngày 23/5/2014 giữa Z và bà Nguyễn Thị Minh H có ký kết Đơn đăng ký phát hành và sử dụng thẻ tín dụng với tổng hạn mức cấp tín dụng là 150.000.000 đồng. Mục đích vay: Phục vụ tiêu dùng cá nhân; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày phát hành; Tài sản đảm bảo: Tín chấp; Lãi suất vay: Theo quy định của Z từng thời kỳ đối với hình thức cấp thẻ tín dụng; Kế hoạch trả nợ gốc/lãi: Trích nợ tự động trên tài khoản thanh toán của bà Nguyễn Thị Minh H theo số tiền tối thiểu thanh toán hàng kỳ. Sau nhiều lần đôn đốc trả nợ, bà Hải vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Z. Vì vậy Z đã chuyển toàn bộ số nợ trên của bà Hải sang nợ quá hạn. 3 Tính đến ngày 28 tháng 8 năm 2020, bà Nguyễn Thị Minh H còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc 4.066.189.443 đồng; nợ lãi: 2.666.208.327 đồng. Tổng cộng: 6.732.397.770 đồng. Cụ thể: - Hợp đồng tín dụng: Nợ gốc là 3.937.500.000 đồng, nợ lãi là 2.176.267.187 đồng (bao gồm cả lãi trong hạn và lãi quá hạn); - Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng (Đăng ký phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 23/5/2014): Nợ gốc là 128.689.443 đồng, nợ lãi là 489.941.140 đồng (bao gồm cả lãi trong hạn và lãi quá hạn). Tài sản đảm bảo cho khoản vay: Căn cứ Hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 23/5/2014, bà Nguyễn Thị Minh H thế chấp cho Z: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thửa đất số 13a, tờ bản đồ số 11, tổ 1, cụm 1, phường P, quận T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103152807, hồ sơ gốc số 1584/QĐ-UB do UBND quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/2002 đứng tên bà Hoàng Thị Nghĩa, bà Nghĩa đăng ký

tặng cho ông Nguyễn Tiến N ngày 09/7/2010 và ông Nguyễn Tiến N đăng ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Minh H theo Hợp đồng số 3420.2013/HĐCN do Văn phòng công chứng Đông Đô lập ngày 28/11/2013. Nay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đề nghị Tòa án giải quyết: 1. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Minh H phải trả cho Z toàn bộ số tiền nợ gốc là 4.066.189.443 đồng; nợ lãi: 2.666.208.327 đồng. Tổng cộng: 6.732.397.770 đồng. Cụ thể: - Hợp đồng tín dụng: Nợ gốc là 3.937.500.000 đồng, nợ lãi là 2.176.267.187 đồng (bao gồm cả lãi trong hạn và lãi quá hạn); - Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng (Đăng ký phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 23/5/2014): Nợ gốc là 128.689.443 đồng, nợ lãi là 489.941.140 đồng (bao gồm cả lãi trong hạn và lãi quá hạn). 2. Kể từ ngày tiếp theo ngày 28/8/2020, bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất nợ quá hạn theo mức lãi suất cho vay trong hạn các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nhân với 150% trên số nợ gốc cho đến khi trả hết nợ gốc. 3. Trường hợp bà Nguyễn Thị Minh H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên phát mại tài sản thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Minh H, cụ thể: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thửa đất số 13a, tờ bản đồ số 11, tổ 1, cụm 4 1, phường P, quận T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103152807, hồ sơ gốc số 1584/QĐ-UB do UBND quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/2002. Tại phiên tòa ngày hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên quan điểm khởi kiện và đồng ý sử dụng biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26 tháng 6 năm 2020 làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Kết quả xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Z. Buộc bà Nguyễn Thị Minh H phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Z tổng số tiền theo Hợp đồng tín dụng số 01/2014/5236797/HĐTD

ngày 23/5/2014 và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng (Đăng ký phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 23/5/2014) với tổng số tiền như sau: nợ gốc là 4.066.189.443 (Bốn tỷ, không trăm sáu mươi sáu triệu, một trăm tám mươi chín nghìn, bốn trăm bốn mươi ba) đồng; nợ lãi: 2.666.208.327 (Hai tỷ, sáu trăm sáu mươi sáu triệu, hai trăm linh tám nghìn, ba trăm hai mươi bảy) đồng. Tổng cộng: 6.732.397.770 (Sáu tỷ, bảy trăm ba mươi hai triệu, ba trăm chín mươi bảy nghìn, bảy trăm bảy mươi) đồng.

Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng: Nợ gốc là 3.937.500.000 (Ba tỷ, chín trăm ba mươi bảy triệu, năm trăm nghìn) đồng, nợ lãi là 2.176.267.187 (Hai tỷ, một trăm bảy mươi sáu triệu, hai trăm sáu mươi bảy nghìn, một trăm tám mươi bảy) đồng (bao gồm cả lãi trong hạn và lãi quá hạn);

- Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng (Đăng ký phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 23/5/2014): Nợ gốc là 128.689.443 (Một trăm hai mươi tám triệu, sáu trăm tám mươi chín nghìn, bốn trăm bốn mươi ba) đồng, nợ lãi là 489.941.140 (Bốn trăm tám mươi chín triệu, chín trăm bốn mươi một nghìn, một trăm bốn mươi) đồng (bao gồm cả lãi trong hạn và lãi quá hạn).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật bà Nguyễn Thị Minh H không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền gốc và tiền lãi nói trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Z thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Z có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Tài sản thế chấp của bà Nguyễn Thị Minh H là Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thửa đất số 13a, tờ bản đồ số 11, tổ 1, cụm 1, phường P, quận T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103152807, hồ sơ gốc số 1584/QĐ-UB do UBND quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/2002 đứng

tên bà Hoàng Thị Nghĩa, bà Nghĩa đăng ký tặng cho ông Nguyễn Tiến N ngày 09/7/2010 và ông Nam đăng ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Minh H theo Hợp đồng số 3420.2013/HĐCN do Văn phòng công chứng Đông Đô lập ngày 28/11/2013 đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ được quy định tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/5236797/HĐBĐ ngày 23 tháng 5 năm 2014 số công chứng: 14 1114/HĐTC quyền số 05 ký giữa bà Nguyễn Thị Minh H với Z tại Văn phòng công chứng Đào và đồng nghiệp; Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ nợ trong các hợp đồng tín dụng, nếu có dư nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Z phải trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục phải trả cho ngân hàng số tiền còn thiếu.

Đồng thời, thông qua việc áp dụng các quy định về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay nói chung và thực hiện các biện pháp bảo đảm tiền vay nói riêng có vai trò quan trọng trong pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm thực hiện hợp đồng đặc biệt là hợp đồng tín dụng ngân hàng. Bởi vì, mục tiêu của thế chấp tài sản bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng ngân hàng sẽ không đạt được nếu không có một cơ chế hữu hiệu trong thực hiện các biện pháp bảo đảm tiền vay. Việc thực hiện các biện pháp bảo đảm tiền vay nhằm mục tiêu tạo ra nguồn trả nợ khác cho TCTD cho vay khi nguồn trả nợ chính của bên vay không có hoặc không còn đủ để trả nợ. Như vậy, không phải trong mọi trường hợp thế chấp tài sản bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng ngân hàng thì tài sản thế chấp đều phải xử lý để thu hồi nợ. Theo quy định tại Điều 299 BLDS năm 2015, quyền xử lý tài sản bảo đảm của ngân hàng khi nghĩa vụ bảo đảm bị vi phạm, theo thỏa thuận hoặc theo luật có quy định.

Các bên có thể thỏa thuận về các phương thức xử lý tài sản bảo đảm khác, ngoài ba phương thức đã được liệt kê, ví dụ đưa tài sản bảo đảm vào khai thác và số tiền thu được từ việc khai thác sẽ được sử dụng vào việc thanh

toán nghĩa vụ được bảo đảm. Trong trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm thì tài sản sẽ được bán đấu giá. Một điểm mới của BLDS năm 2015 đó là cho phép bên nhận bảo đảm tự bán tài sản để xử lý tài sản bảo đảm. Đây là một ngoại lệ của Điều 195 BLDS năm 2015 khi cho phép bên nhận bảo đảm là người không phải chủ sở hữu của tài sản bảo đảm được tự bán tài sản bảo đảm: Người không phải là chủ sở hữu tài sản chỉ có quyền định đoạt tài sản theo ủy quyền của chủ sở hữu hoặc theo quy định của luật. Vì thế, ngân hàng được tự mình bán tài sản cầm cố hay thế chấp, chỉ cần các bên có thỏa thuận về phương thức xử lý bảo đảm này, mà không cần có ủy quyền của bên bảo đảm cho ngân hàng. Quy định này được kỳ vọng sẽ tạo điều kiện thuận lợi hơn cho ngân hàng trong việc xử lý bảo đảm. Bên cạnh đó, bên nhận bảo đảm có thể nhận chính tài sản để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm. Tuy nhiên, phương thức này chỉ có thể được áp dụng khi nghĩa vụ được bảo đảm chính là nghĩa vụ của bên bảo đảm. Nói cách khác, phương thức này không áp dụng cho trường hợp một bên thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho nghĩa vụ của người khác.

Thông qua biểu đồ trên đã cho thấy tình hình hoạt động cho vay khách hàng đã được tăng qua từng thời kỳ, điều này là hoàn toàn phù hợp với sự phát triển đối nền kinh tế - xã hội ở nước ta. Với các quy định của Pháp luật Việt Nam thì việc tăng cường hoạt động cho vay là điều cần thiết nhằm đáp ứng với nhu cầu trong thực tế. Đồng thời, đây cũng là sự thể hiện cân bằng trong hoạt động huy động vốn ở nước ta trong giai đoạn hiện nay. Tuy nhiên, trên thực tế thì hoạt động cho vay của NHTM nói chung gặp rất nhiều khó khăn trong quá trình áp dụng. Có thể khẳng định rằng mặc dù pháp luật quy định về hoạt động cho vay như vậy trên thực tế đã mở ra nhiều cơ hội cho doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân tuy nhiên thực tiễn áp dụng còn nhiều bất cập. Khả năng tiếp cận những quy định về vấn đề này ở nước ta còn nhiều hạn chế

gây ảnh hưởng đến việc áp dụng của pháp luật hoạt động cho vay tại Việt Nam trong những năm trở lại đây.

2.4.2. Những hạn chế, tồn tại trong việc áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay và xử lý tài sản bảo đảm

Bên cạnh những kết quả đạt được thì vẫn còn những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện biện pháp bảo đảm tiền vay và xử lý tài sản bảo đảm, cụ thể:

Thứ nhất, danh mục các loại tài sản bảo đảm chưa đa dạng, hiện tại chủ yếu tập trung vào các loại giấy tờ có giá, sổ tiết kiệm, nhà ở, quyền sử dụng đất, phương tiện vận tải. Việc thế chấp bằng các loại máy móc thiết bị chỉ được các TCTD áp dụng đối với những DN có quan hệ vay vốn truyền thống. Thực trạng này gây nhiều khó khăn cho các đơn vị sản xuất có giá trị máy móc thiết bị chiếm tỷ trọng lớn trong tổng giá trị tài sản khi xin vay vốn, nhất là các DN ngoài quốc doanh. Các DN này chủ yếu vay vốn là từ việc cầm cố giấy tờ có giá hoặc thế chấp quyền sử dụng đất, thậm chí thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của chủ sở hữu DN trong khi DN có tài sản là máy móc thiết bị có thể thế chấp nhưng ít được chấp thuận do khó khăn trong việc xác định giấy tờ sở hữu.

Thứ hai, việc xác định giá trị tài sản bảo đảm khoản vay còn nặng tính chủ quan, trên thực tế việc xác định giá trị TSDB của khách hàng đều do tổ thẩm định tín dụng của các TCTD thực hiện mà không có sự tham gia của các cơ quan chuyên môn. Việc phân tích đánh giá hiệu quả của dự án đầu tư, của phương án SXKD chủ yếu vẫn nặng về phân tích tài chính mà thiếu đi việc phân tích các khía cạnh thị trường, khả năng quản lý, khả năng tổ chức sản xuất. Các thông tin để làm căn cứ thẩm định khách hàng, về dự án đầu tư, phương án sử dụng vốn vay, về tài sản bảo đảm còn hạn chế, thiếu cơ sở

khẳng định tính trung thực khách quan của các thông tin đã gây khó khăn cho TCTD trong việc phân tích tình hình tài chính, tài sản bảo đảm cũng như tính khả thi của phương án sử dụng vốn vay. Bên cạnh các thông tin do chính khách hàng cung cấp và nguồn thông tin từ Trung tâm thông tin tín dụng Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, hầu như không có các thông tin khai thác từ các hiệp hội mà khách hàng tham gia, từ phía bạn hàng của khách hàng, từ các tổ chức nghiên cứu thị trường, ngoài ra ngân hàng vẫn chưa có được sự liên thông với các cơ quan thuế, hải quan để kiểm chứng thông tin do khách hàng cung cấp... Với số lượng khách hàng lớn, ngành nghề kinh doanh đa dạng, địa bàn hoạt động rộng không chỉ trên địa bàn Thành phố Hà Nội vì vậy việc thu thập thông tin về khách hàng của các TCTD rất khó khăn, đặc biệt đối với những khách hàng là các DN ngoài quốc doanh, khách hàng cá nhân, hộ gia đình.

Thứ ba, quá trình thu giữ tài sản bảo đảm trong tín dụng còn khó khăn, phức tạp. Bên vay luôn tìm mọi cách để có thể gây trở ngại cho hoạt động này. Trong trường hợp không thể tự thu giữ được tài sản, NHTM chỉ có thể gửi đơn đến Tòa án yêu cầu để cơ quan thi hành án sẽ cưỡng chế thu giữ tài sản trên cơ sở phán quyết của Tòa án. Các thủ tục tư pháp hiện nay thường phức tạp và mất thời gian, bao gồm việc thụ lý đơn, ra quyết định và cuối cùng là thi hành án. Trên thực tế, việc giải quyết của Tòa án ở hai cấp xét xử sơ thẩm và phúc thẩm có thể kéo dài đến 1 năm. Hợp đồng bảo đảm bắt buộc phải có những nội dung nào là vấn đề chưa được pháp luật quy định rõ. Chẳng hạn giá trị của tài sản bảo đảm là một trong những nội dung trọng yếu của của hợp đồng bảo đảm, nhưng theo hướng, dẫn của Bộ Tư pháp thì lại không nhất thiết phải ghi trong hợp đồng bảo đảm, trừ thế chấp nhà ở là phải ghi rõ, do phải thực hiện quy định tại Điều kiện thế chấp nhà ở, Luật Nhà ở năm 2014. Từ đó Công văn của Bộ Tư pháp khẳng định "Công chứng viên

yêu cầu trong hợp đồng bảo đảm phải có điều khoản về giá trị của tài sản bảo đảm là không đúng với quy định của pháp luật.”Nếu như vậy, thì chẳng hoá ra, hợp đồng mua bán tài sản, nếu không ghi giá cả và giá trị thì cũng không trái với quy định của pháp luật?.

Thứ tư, việc thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của người khác (thế chấp tài sản của người thứ ba) đang bị cuốn vào cuộc chiến rủi ro pháp lý rất đáng lo ngại, bị coi là trái luật và luôn có nguy cơ bị tuyên vô hiệu vì Toà án và nhiều cơ quan cho rằng phải gọi đúng là hợp đồng bảo lãnh. Trong khi đó, vì theo đúng tinh thần của Bộ luật Dân sự năm 2015, các cơ quan công chứng và đăng ký thế chấp chỉ chấp nhận hợp đồng thế chấp, chứ không chấp nhận hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản nói chung và bằng bất động sản nói riêng. Đối các tổ chức tín dụng là các NHTM, do các quy định về cho vay tiêu dùng còn thiếu, nên hầu hết các NHTM đều có những biện pháp nhằm làm lợi cho quyền lợi cho mình. Có thể là dùng lãi suất 0% để thu hút song qua đó thì thực tế không phải như vậy...Lãi suất cho vay tiêu dùng cao, nên cần có cơ chế hạn chế, điều chỉnh lãi suất từ cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp này là ngân hàng nhà nước cần nêu cao vai trò của mình trong việc điều chỉnh lãi suất một cách có hiệu quả.

Thứ năm, hoạt động xử lý tài sản trong giao dịch vay tiêu dùng vẫn còn nhiều bất cập. Ví như trong hoạt động định giá được thực hiện như một khâu độc lập với tất cả quá trình định giá khi ký kết hợp đồng hoặc trong quá trình thực hiện hợp đồng (nếu có). Tuy nhiên, trong quá trình định giá có thể xảy ra tình trạng “thổi giá” để giá trị của tài sản cao hơn giá trị thật. Tuy nhiên, nếu quá trình xử lý tài sản sau khi kết thúc hợp đồng thì lại ảnh hưởng lớn. Các kênh cung cấp, hỗ trợ thông tin cho khách hàng trong các giao dịch vay tiêu dùng còn yếu kém. Thông tin đối với khách hàng luôn luôn giữ vai trò quan trọng trong hoạt động của cho vay. Việc hỗ trợ cung cấp thông tin, tư vấn

nhằm đưa ra những thông tin có lợi cho khách hàng để khách hàng tiến hành những thủ tục cần thiết trong hoạt động cho vay là điều vô cùng cần thiết.

Thứ sáu, việc thực hiện pháp luật về cho vay tài sản nói chung tại các NHTM còn bộc lộ nhiều hạn chế. Với nền tảng là BLDS, Luật các tổ chức tín dụng, các văn bản hướng dẫn đã đánh dấu cho việc hình thành khung pháp lý cơ bản về cho vay tiêu dùng tại các NHTM nói chung và tại ngân hàng TMCP Liên Việt nói riêng. Tuy nhiên, việc hình thành một khung pháp lý thống nhất, cơ bản về cho vay tiêu dùng chưa được thống nhất vì còn nằm rải rác ở các văn bản luật khác nhau, chưa mang tính chất đồng bộ, rõ ràng. Nhìn chung, thực trạng áp dụng pháp luật về cho vay tiêu dùng tại Việt Nam tuy rằng đã đạt nhiều kết quả đáng khen ngợi song vẫn còn nhiều khó khăn trong quá trình áp dụng. Khó khăn trong thủ tục bắt buộc với thế chấp BĐS đồng thời phải công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm gây phức tạp, tốn kém không cần thiết. Nếu như pháp luật thực sự muốn bảo vệ người ngay thật, không dung túng cho các hành vi gian lận, lừa đảo, thì chỉ cần quy định bên nào thực sự đã công chứng hợp đồng thế chấp trước là có quyền ưu tiên. Nhưng pháp luật đã gây nhiều loạn, vô tình tiếp tay cho những kẻ giao dịch lật lọng, bội ước, thậm chí phạm tội bằng quy định bắt buộc phải công chứng, nhưng lại vô giá trị pháp lý. Giao dịch công chứng sau dù có bất hợp pháp, phủ nhận, cướp đoạt giao dịch công chứng hợp pháp, tự nguyện trước đó, nhưng nếu như nhanh tay đăng ký được thế chấp trước, thì lại trở thành hợp pháp và lại được quyền ưu tiên hơn. Đúng ra, điều này chỉ được chấp nhận duy nhất trong một trường hợp, đó là khi người nhận thế chấp trước cho phép tiếp tục được thế chấp cho người khác (sẵn sàng chia sẻ hay hy sinh vì lợi ích của người nhận thế chấp sau). Trên thực tế, việc các BĐS có sự chồng lấn là không hề ít. Tuy nhiên, việc bị phát hiện khi mà diễn ra kiện cáo trong thực tế. Song, quá trình thẩm định, giải quyết rất khó khăn. Công chứng và đăng ký thế chấp chỉ thực

sự có ý nghĩa pháp lý, nếu như có giao dịch khác trùng lặp, dẫn đến xung đột quyền lợi và nghĩa vụ. Tuy nhiên trên thực tế xét xử, dù tài sản thế chấp chỉ liên quan đến một chủ nợ và một con nợ, không hề xuất hiện người thứ ba, nhưng nếu hợp đồng thế chấp không công chứng thì sẽ bị vô hiệu và không đăng ký thế chấp thì cũng bị vô hiệu. Bắt buộc phải làm, cùng nhau thoả thuận loại trừ mọi giao dịch khác, nhưng lại bị quy định về quyền ưu tiên đăng ký thế chấp vô hiệu hoá. Không thể chấp nhận 2-3 thứ thủ tục pháp lý bắt buộc, nhưng rồi lại xung đột nhau, nhất là trường hợp bên này công chứng đúng nhưng đăng ký thế chấp sai và bên kia thì đăng ký đúng, nhưng lại công chứng sai.

2.4.3. Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế trong việc áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay và xử lý tài sản bảo đảm

Việc định giá tài sản bảo đảm mang nặng tính chủ quan, thiếu các chuyên gia do vậy tài sản bảo đảm hiện nay được các TCTD chấp nhận thường là tài sản không quá khó để đánh giá. Theo quy định hiện hành giá trị tài sản bảo đảm được đánh giá sao cho gần sát với thị trường nhưng trên thực tế các tài sản chỉ được định giá thấp hơn giá thị trường từ 20 đến 30% (ngoại trừ các tài sản cầm cố là giấy tờ có giá). Với thực tiễn cho vay của các TCTD hiện nay thì khoản vay tối đa bằng 70% giá trị TSDB vì vậy với cách đánh giá trên giá trị khoản vay chỉ bằng 50% giá trị tài sản bảo đảm.

Hệ thống cung cấp thông tin cần thiết phục vụ cho công tác thẩm định khách hàng để cho vay của các TCTD còn nghèo nàn, do vậy cán bộ tín dụng của các TCTD thường lựa chọn biện pháp an toàn là yêu cầu khách hàng phải áp dụng bảo đảm bằng tài sản.

Do nhận thức sai và do quy định về bảo lãnh tại "Bảo lãnh", Bộ luật Dân sự năm 2015 không rõ, gần như không khác gì quy định của Bộ luật Dân

sự năm 2005: "Bảo lãnh là việc người thứ ba (sau đây gọi là bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (sau đây gọi là bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (sau đây gọi là bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Các bên cũng có thể thoả thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ khi bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình." Trong khi đó Luật Đất đai hiện hành năm 2013. Cuốn sách "Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự 2015" của Viện Khoa học Pháp lý, Bộ Tư pháp, do PGS.TS Hoàng Thế Liên chủ biên, tại trang 157 cũng giải thích rằng: "Điều khác nhau cơ bản giữa chế định bảo lãnh và các chế định bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nêu trên là ở chỗ bảo lãnh là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, trong đó người thứ ba dùng tài sản thuộc quyền sở hữu để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của người khác chứ không phải là bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của chính chủ sở hữu tài sản như các chế định bảo đảm khác."

Khoản 1, Điều 47 "Xử lý tài sản của bên bảo lãnh", Nghị định số 163/2006/NĐ-CP quy định: "Trong trường hợp các bên có thoả thuận về việc cầm cố, thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thì tài sản cầm cố, thế chấp được xử lý theo quy định tại Chương IV của Nghị định này." đã dẫn đến cách hiểu, bảo lãnh gồm 2 trường hợp đưa trước và chưa đưa tài sản vào cầm cố, thế chấp.

Bảo đảm tiền vay trong cho vay của TCTD có liên quan trực tiếp và được điều chỉnh bởi nhiều văn bản pháp luật khác nhau, do nhiều cơ quan ban hành trong các khoảng thời gian khác nhau bởi vậy khó tránh khỏi tình trạng không đồng bộ, chồng chéo hoặc có cách hiểu, nhận thức và hành động khác nhau.

Tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận

quyền sở hữu nhà ở diễn ra rất chậm. Hơn nữa với biến động của giá bất động sản làm cho giá đất theo khung giá của nhà nước chênh lệch quá lớn so với giá thị trường tự do đã gây nhiều khó khăn cho NH trong việc định giá cũng như thống nhất giá trị của tài sản bảo đảm với khách hàng vay. Theo quy định hiện hành, việc thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất bắt buộc đồng thời phải công chứng và đăng ký thế chấp, ngoài ra phải bàn giao bản chính giấy chứng nhận bất động sản. Các yêu cầu về tài sản đảm bảo phải chứng minh được quyền sở hữu nhưng việc đăng ký quyền sở hữu đối với nhiều loại tài sản lại chưa được triển khai, hiện nay yêu cầu này mới chỉ có thể áp dụng đối với các phương tiện vận tải (thực tế đăng ký đối với phương tiện chỉ là đăng lưu hành chứ không phải là đăng ký quyền sở hữu), còn máy móc thiết bị thì khó chứng minh khi người sở hữu lại là cổ đông sở hữu .

Việc phát triển áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay và tổ chức chưa đồng bộ từ Hội sở chính đến Chi nhánh và phòng giao dịch. Cụ thể là công tác xây dựng sản phẩm tại Hội sở chính vẫn thực hiện theo phương pháp truyền thống, chưa đón được xu hướng nhu cầu của thị trường và chưa có các công cụ hỗ trợ bán hàng cho chi nhánh. Trong công tác triển khai tại chi nhánh vẫn còn tâm lý “ngại” bán lẻ do thủ tục thực hiện còn rườm rà, tốn thời gian, chi phí và tốn nhiều nhân lực. Về phía chi nhánh thì chưa chủ động trong việc tìm kiếm cơ hội hợp tác, liên kết với các đối tác tại địa bàn như chủ đầu tư các dự án bất động sản, các sàn giao dịch bất động sản, các showroom ô tô... để bán các sản phẩm áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay và tổ chức đã ban hành. Các phòng giao dịch còn thụ động trong việc tiếp nhận và chấp hành các chỉ đạo của Hội sở chính và chi nhánh điều chỉnh chính sách tín dụng cho phù hợp với xu thế của thị trường trong từng điều kiện, hoàn cảnh cụ thể. Chiến lược phát triển áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay và tổ chức của các NHTM có nhiều điểm tương đồng về sản phẩm, chính sách,

quản trị điều hành... Điều này phản ánh mặt bằng phát triển chung của các NHTM tại Việt Nam. Song cũng là điểm khó trong xây dựng chiến lược riêng của mỗi ngân hàng khi muốn tạo dựng cái riêng của mình trước công chúng. Đặc biệt là đối với BIDV, khi mà hình ảnh ngân hàng bán buôn đã đi sâu vào tiềm thức của khách hàng, việc phát triển bán lẻ muốn có chỗ đứng trên thị trường phải tạo được nét khác biệt tích cực so với các đối thủ cạnh tranh. Các sản phẩm cho vay truyền thống tại Việt Nam chủ yếu là sản phẩm đơn lẻ đáp ứng cho từng nhu cầu riêng. Thị trường tài chính ngân hàng của Việt Nam phát triển sau khá xa so với các nền kinh tế phát triển trên thế giới. Trên cơ sở kế thừa và phát huy, thách thức đặt ra cho BIDV là nghiên cứu cho ra đời những sản phẩm áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay và tổ chức theo hướng kết hợp thành gói dịch vụ tài chính cá nhân phù hợp với thói quen, tập quán của người Việt Nam. Đây là một hướng đi mới giúp BIDV có thể đón đầu nhu cầu thị trường tại Việt Nam.

Việc đào tạo cán bộ công nhân viên trong công tác quản lý, quan hệ khách hàng tuy đã triển khai nhưng thực sự chưa có tính hệ thống, thiếu bài bản, chưa bắt kịp nhu cầu phát triển. Điển hình như lãnh đạo phòng giao dịch chưa nhận thức được tầm quan trọng cũng như sự cần thiết triển khai áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay và tổ chức tại phòng giao dịch. Lãnh đạo phòng giao dịch chỉ có chuyên môn kế toán mà không có chuyên môn và thiếu kinh nghiệm trong công tác tín dụng nên không mạnh dạn xét duyệt hồ sơ tín dụng.

Lực lượng nhân sự làm việc tại bộ phận tín dụng cá nhân còn mỏng. BIDV chưa hoạch định được số lượng nhân sự cần thiết cho phát triển áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay và tổ chức trong ngắn hạn và lâu dài. Từ đó dẫn đến việc tuyển dụng và đào tạo nhân sự lẻ tẻ gây tốn kém chi phí, đồng thời cũng không kịp thời đáp ứng nhu cầu phát triển, mở rộng công tác

bán hàng. Áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay và tổ chức triển khai tại các phòng giao dịch bị hạn chế sản phẩm cho vay có tài sản thế chấp hình thành trong tương lai. Các sản phẩm cho vay bị hạn chế tại phòng giao dịch bao gồm Cho vay mua nhà dự án và Cho vay mua ô tô. Do đó không thỏa mãn được nhu cầu khách hàng khi tìm đến vay vốn tại phòng giao dịch, đồng thời cũng hạn chế cơ hội cho CBTD phòng giao dịch khi tiếp thị tìm kiếm khách hàng.

Để xử lý các nhu cầu vay mua nhà dự án và vay mua ô tô, phòng giao dịch sẽ tiếp nhận và chuyển hồ sơ vay lên cho chi nhánh. Điều này gây tốn kém thời gian cũng như công sức của khách hàng, từ đó dẫn đến tâm lý e ngại khi tiếp cận BIDV cho những lần sau, ngoài ra còn thể hiện sự thiếu chuyên nghiệp trong công tác bán hàng.

Trách nhiệm từ phía các cơ quan nhà nước: Hệ thống pháp lý về cho tín dụng nói chung và áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay và tổ chức nói riêng ở nước ta chưa mang tính chất dự báo cao, các quy định về tín dụng thay đổi liên tục nhằm phù hợp với sự thay đổi nhanh chóng của tình hình kinh tế - xã hội trong nước. Kỹ năng xây dựng pháp lý cùng với một thiết chế nhằm kiểm tra, giám sát chặt chẽ từ phía các cơ quan nhà nước chưa được đảm bảo. Điều đó đã vô tình khiến cho các doanh nghiệp, cá nhân, tổ chức tín dụng trong và ngoài nước có liên quan áp dụng những quy định gây tranh cãi trong hoạt động cho tín dụng chung và áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay và tổ chức nói riêng nói riêng.

Ngoài ra, trách nhiệm của các cơ quan có thẩm quyền chưa đảm bảo trong việc giải quyết: TCTD phải chuyển hồ sơ của tài sản thế chấp, bảo lãnh sang Trung tâm bán đấu giá chuyên trách thuộc Sở tư pháp để xử lý quyền sử dụng đất, nhưng tiến độ xử lý chậm, mất nhiều thời gian, nhiều trường hợp tồn đọng không xử lý được. Trong khi đó, không ít trường hợp TCTD có thể

phối hợp với người có tài sản đảm bảo để xử lý hoặc tự xử lý được, nhưng khi tiến hành chuyển quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất cho người mua, thì các cơ quan chức năng từ chối việc thực hiện công chứng, đăng bộ với lý do quyền sử dụng đất trong trường hợp này phải thông qua Trung tâm bán đấu giá chuyên trách theo quy định.

Việc xác định tính hợp pháp của tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai còn gặp khó khăn. Vương mắc trong việc công chứng hợp đồng bảo đảm đối với tài sản hình thành trong tương lai là một giao dịch được sử dụng nhiều trong hoạt động cho vay của các ngân hàng. Hoạt động này rất phù hợp với cá nhân và hộ gia đình cần vay vốn trên cơ sở những TSBĐ còn nhiều hạn chế. Tuy nhiên, kể từ khi Luật công chứng và các văn bản hướng dẫn thi hành được ngân hàng gặp khó khăn trong việc công chứng các hợp đồng bảo đảm đối với tài sản hình thành trong tương lai. Theo quan điểm của công chứng viên thì đối tượng của hợp đồng, giao dịch phải là “có thật”, nghĩa vụ được bảo đảm là “có thật” và “phải được xác định cụ thể”. Như vậy, không thể công chứng các hợp đồng, giao dịch bảo đảm với tài sản hình thành trong tương lai vì đối tượng của các hợp đồng này có đặc điểm là chưa hình thành trong thời điểm hiện tại; và không thể xác nhận cho hợp đồng, giao dịch bảo đảm với quy định sẽ bảo đảm cho tất cả các nghiệp vụ phát sinh từ các hợp đồng tín dụng, giao dịch tiền vay được hình thành sau thời điểm xác lập giao dịch đó.

Bên cạnh đó, luật có những quy định cụ thể về thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, nhưng chưa qui định cụ thể về việc bán, xử lý tài sản hình thành trong tương lai. Chi phí theo thủ tục hiện hành thế chấp tài sản hình thành trong tương lai phải thực hiện công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm làm mất nhiều thời gian, tiền bạc cho nhà nước, ngân hàng và khách hàng. Những nguyên nhân trên dẫn đến nguy cơ rủi ro cao khi bên nhận

TSBD hình thành trong tương lai chưa có được sự bảo đảm an toàn về mặt pháp lý khi nhận tài sản này.

Công tác thi hành án chậm. Trong thực tế có nhiều bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành và đã có đơn yêu cầu thi hành án của ngân hàng. Nhưng cơ quan thi hành án vẫn chưa thi hành án với nhiều lý do như bản án chưa rõ ràng. Những trường hợp đó, ngân hàng phải chờ cơ quan thi hành án làm việc lại với Tòa án. Thời gian chờ đợi này có thể kéo dài hàng tháng hoặc đến nửa năm ngân hàng mới nhận được văn bản trả lời của cơ quan thi hành án.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Chương 2 đã nêu lên bức tranh toàn cảnh về hoạt động tín dụng nói chung và thực trạng phát triển tín dụng cá nhân tại BIDV - chi nhánh quận Ba Đình nói riêng. Thông qua việc phân tích thực trạng hoạt động tín dụng cá nhân tại BIDV - chi nhánh quận Ba Đình - chi nhánh Đông Sài Gòn, chương 2 đã ghi nhận những kết quả mà BIDV - chi nhánh quận Ba Đình đã đạt được sau một vài năm đề ra chiến lược cho hoạt động bán buôn song hành với phát triển bán lẻ. Đồng thời, cũng nêu lên những hạn chế cần khắc phục.

Hạn chế cơ bản của hoạt động tín dụng cá nhân tại BIDV - chi nhánh quận Ba Đình là chưa tạo được sản phẩm dịch vụ mang tính đột phá, tổ chức bộ máy bán lẻ chưa chuyên nghiệp, khâu quảng bá, tiếp thị còn yếu... Ngoài những nguyên nhân khách quan thì nguyên nhân chủ quan là do BIDV - chi nhánh quận Ba Đình chưa chú trọng đúng mức đến vấn đề hoàn thiện và phát triển tín dụng cá nhân một cách toàn diện, hạn chế dotrình độ quản lý,

mạng lưới kênh phân phối hoạt động hiệu quả cao, thiếu tín đồ đồng bộ trong triển khai bán lẻ từ Hội sở chính đến chính hánh và phòng giao dịch.

Những nguyên nhân này là cơ sở chọn hướng, chiến lược và giải pháp cụ thể ở chương 3 để phát triển mảng tín dụng cá nhân, góp phần thực hiện chiến lược phát triển bán lẻ song hành với bán buôn nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh của BIDV- chi nhánh quận Ba Đình trong giai đoạn hội.

CHƯƠNG 3: GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TIỀN VAY TẠI BIDV BA ĐÌNH

3.1. Định hướng phát triển của Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam nói chung và Chi nhánh Ba Đình nói riêng trong thời gian tới

3.1.1. Của Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam

Là 01 trong 10 ngân hàng thương mại được NHNN Việt Nam lựa chọn thực hiện thí điểm Basel II, BIDV luôn thể hiện rõ quyết tâm triển khai áp dụng các chuẩn mực Basel. Ngày 29/11/2019, Thống đốc NHNN Việt Nam đã chấp thuận cho BIDV triển khai áp dụng Basel II kể từ ngày 01/12/2019, trước thời hạn hiệu lực của Thông tư 41/2016/TT-NHNN. Được NHNN công nhận hoàn thành sớm Basel II, BIDV tiếp tục khẳng định là một trong những ngân hàng hàng đầu Việt Nam về quy mô tổng tài sản, vốn điều lệ, và quản trị rủi ro theo thông lệ. Đây sẽ là tiền đề để BIDV tiếp tục hội nhập, phát triển, đáp ứng tiêu chuẩn ngân hàng hiện đại mang tầm cỡ quốc tế. Giữ vững vị thế là ngân hàng ứng dụng công nghệ thông tin (CNTT) hàng đầu trong hệ thống, năm 2019 BIDV đã hoàn thành việc xây dựng chiến lược số hóa, chính thức thành lập và đưa vào hoạt động của Trung tâm Ngân hàng số (TTNHS), Trung tâm sáng tạo của BIDV, là nơi sản sinh các sản phẩm tiên tiến, hiện đại hướng tới khách hàng và thử nghiệm các mô hình kinh doanh mới trên nền tảng công nghệ số.

BIDV luôn đổi mới và ứng dụng công nghệ phục vụ đặc lực cho công tác quản trị và phát triển dịch vụ ngân hàng tiên tiến; phát triển các hệ thống công nghệ thông tin như: ATM, POS, Contact Center; củng cố và phát triển cơ sở hạ tầng các hệ thống: giám sát tài nguyên mạng; mạng định hướng dịch vụ (SOA); kiểm soát truy nhập máy trạm; Tăng cường công tác xử lý thông tin phục vụ qua đa dạng hoá sản phẩm dịch vụ và kênh phân phối ngân hàng, phục vụ hoạt động ngân hàng bán lẻ hiện đại. Các nghiệp vụ ngân hàng ứng

dụng CNTT hiện đại đã nâng cao hình ảnh, uy tín, tính cạnh tranh của BIDV. BIDV nhanh chóng trở thành lựa chọn hợp tác trong lĩnh vực thanh toán của nhiều khách hàng lớn, các ngân hàng đối tác trong và ngoài nước.

Nhiều dự án trọng điểm khác đang được áp dụng: Khẩn trương triển khai các dự án tư vấn và xúc tiến các dự án triển khai hệ thống quản lý quan hệ khách hàng và hệ thống Trung tâm liên lạc khách hàng để tăng cường việc quản lý, phục vụ khách hàng một cách chuyên nghiệp. BIDV cũng đang tiếp tục triển khai dự án tư vấn xây dựng hệ thống công thông tin nội bộ phục vụ việc chia sẻ, phổ biến tri thức công nghệ, chuyên môn, nghiệp vụ cho cán bộ, đồng thời xúc tiến việc xây dựng và củng cố các hệ thống CNTT phục vụ quản lý rủi ro như các chương trình phòng chống rửa tiền, quản lý rủi ro tác nghiệp, thông tin tín dụng. Lĩnh vực an ninh bảo mật được hết sức chú trọng với các dự án xây dựng PKI, xác thực 2 yếu tố, tăng cường an ninh mạng... theo thông lệ khu vực và chuẩn mực quốc tế.

BIDV còn quan tâm đến việc hiện đại hoá CNTT cho các công ty thành viên với các dự án hệ thống quản lý nghiệp vụ cho thuê tài chính, dự án hệ thống CNTT phục vụ hoạt động của Công ty chứng khoán BIDV (BSC), Công ty bảo hiểm BIDV (BIC)... Ngoài ra, BIDV cũng chú trọng mở rộng đầu tư, hỗ trợ CNTT cho các ngân hàng có phần vốn góp của BIDV như: LVB, VRB, BIDC... Đồng thời, tích cực tham gia hợp tác, kết nối Thu Ngân sách Nhà nước giữa BIDV và kho bạc Nhà nước, Tổng cục thuế, Tổng cục Hải quan... Hiện đại hoá hệ thống công nghệ thông tin, đưa ra những sản phẩm hiện đại như: chuyển tiền 1 giây, chuyển tiền kiều hối, là đại lý thanh toán cho VISA, Western Union... kết nối thanh toán với các dịch vụ thu hộ tiền điện, tiền nước, điện thoại, nạp tiền vào tài khoản, nộp tiền bảo hiểm, trả tiền vé máy bay tự động... cho khách hàng không những tăng doanh thu về dịch vụ, BIDV còn quảng bá tới khách hàng về một ngân hàng hiện đại với

những dịch vụ tiện ích

Phát triển và mở rộng mạng lưới kênh phân phối hiện đại, BIDV tăng số lượng ATM lên con số gần 1.000 máy và 1.000 điểm POS, đứng thứ 4 trong hệ thống ngân hàng thương mại về hệ thống kênh phân phối hiện đại, là một trong hai ngân hàng thương mại có mạng lưới kênh phân phối phủ khắp trên địa bàn 63 tỉnh, thành phố. Riêng trong năm 2010, BIDV sẽ tiếp tục triển khai lắp đặt thêm 300 máy. Năm 2009, BIDV đã mở rộng kết nối thanh toán qua Banknet với 04 ngân hàng, nâng tổng số Ngân hàng kết nối thanh toán lên 16 ngân hàng. Bên cạnh đó, BIDV cũng đã không ngừng phát triển các sản phẩm mới ứng dụng trên ATM như: Thanh toán tiền hoá đơn điện thoại, hoá đơn điện, hoá đơn nước...

Triển khai kênh giao dịch ngân hàng trực tuyến, BIDV huy động các nguồn lực công nghệ, khẩn trương triển khai Dự án SMS Banking, Home Banking, PhoneBanking, Internet Banking và Mobile Banking. Hệ thống Internet Banking và Mobile Banking sẽ là kênh phân phối hiện đại, hiệu quả vì được đảm bảo an toàn nhờ áp dụng các biện pháp mã hoá bảo vệ dữ liệu giao dịch và tăng cường bảo mật bằng xác thực 2 yếu tố. Kênh giao dịch trực tuyến mới này sẽ cung cấp cho khách hàng các tiện ích và dịch vụ tiện lợi như: Vắn tin các loại tài khoản, thực hiện các giao dịch chuyển khoản, chuyển tiền, thanh toán khoản vay, thanh toán thẻ tín dụng, thanh toán hoá đơn... Đăng ký trực tuyến sử dụng các dịch vụ đa dạng (thanh toán séc, mở thư tín dụng, tăng hạn mức tín dụng, giải ngân tiền vay...) tra cứu và tham khảo trực tuyến các thông tin như: Tỷ giá, lãi suất, sản phẩm, dịch vụ... khách hàng có thể sử dụng tất cả các dịch vụ trên một cách nhanh chóng, an toàn, tiết kiệm, thông qua mạng Internet và thiết bị truy cập như máy tính hoặc máy điện thoại di động. Với mục tiêu đưa BIDV trở thành ngân hàng hàng đầu về dịch vụ ngân hàng bán lẻ, trong giai đoạn 2009 – 2015 và tầm nhìn 2020, BIDV

xác định phát triển ứng dụng CNTT vẫn là một trọng tâm cần được tăng cường. BIDV sẽ chuyển dịch cơ cấu đầu tư về CNTT, trong đó tập trung đầu tư nhiều hơn cho các hệ thống ứng dụng để phát triển, đa dạng hoá sản phẩm dịch vụ và kênh phân phối ngân hàng bán lẻ hiện đại, phục vụ hoạt động ngân hàng bán lẻ. Đồng thời, BIDV vẫn tiếp tục đầu tư để củng cố hạ tầng cơ sở vật chất kỹ thuật, hướng tới các cấu phần chủ yếu như: Phát triển sản phẩm, dịch vụ, đa dạng hoá các kênh phân phối, hỗ trợ hoạt động kinh doanh, tăng cường quản trị điều hành và hoạt động của BIDV, chú trọng quản lý rủi ro, tăng cường an ninh, bảo mật

10 định hướng lớn của BIDV và tầm nhìn đến năm 2020:

1. Tiếp tục là nhà cung cấp dịch vụ tài chính hàng đầu tại Việt Nam , chú trọng cung cấp dịch vụ chất lượng cao cho thị trường mục tiêu đã lựa chọn. Sản phẩm dịch vụ mới được đa dạng hóa và nâng cao chất lượng, tăng thêm nhiều tiện ích mới để phục vụ nhu cầu ngày càng cao của khách hàng.

2. Phát triển mạng lưới kênh phân phối sản phẩm, đa dạng hóa lĩnh vực đầu tư, từng bước gia tăng ảnh hưởng và giá trị của BIDV trên thị trường tài chính, tập trung định hình và hoàn thiện mạng lưới kinh doanh, đẩy mạnh đầu tư các dự án có ưu thế trong cạnh tranh sau khi Việt Nam gia nhập WTO ở các lĩnh vực: Năng lượng, hạ tầng kỹ thuật, cảng biển, bất động sản...

3. Thực hiện tốt nhất công tác chuẩn bị và sẵn sàng cho quá trình cổ phần hóa, trong đó thực hiện tốt các công việc định giá xác định giá trị doanh nghiệp, hoàn thiện và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; lựa chọn và chào bán cổ phần cho các nhà đầu tư chiến lược tiềm năng, phát hành cổ phần lần đầu ra công chúng và niêm yết trong nước.

4. Đẩy mạnh tái cơ cấu Ngân hàng, tăng trưởng trên cơ sở bền vững: Đạt được cơ cấu tài sản nợ - tài sản có hợp lý dựa trên việc xác định mức tăng

trường ổn định; đa dạng hóa danh mục đầu tư, nâng cao chất lượng tài sản; tăng cường khả năng sinh lời; nâng cao năng lực tài chính, khả năng trích lập Dự phòng rủi ro (DPRR) và tự bù đắp rủi ro.

5. Tiếp tục mở rộng và đẩy mạnh các lĩnh vực hoạt động kinh doanh có lợi thế cạnh tranh và có hiệu quả; nâng cao năng lực tài chính và năng lực cạnh tranh; Áp dụng các chuẩn mực quốc tế trong quản trị điều hành.

6. Xây dựng hệ thống quản trị rủi ro tiên tiến đảm bảo cho phát triển bền vững. Chuẩn hóa các quy trình, thủ tục quản lý và tác nghiệp, hoàn thiện hệ thống thông tin báo cáo quản lý nội bộ phục vụ công tác quản trị điều hành.

7. Xây dựng chiến lược phát triển Công nghệ thông tin; dự án hiện đại hóa ngân hàng giai đoạn 2008 – 2012 và tầm nhìn đến 2020; xây dựng hệ thống thông tin quản lý MIS hiện đại, đáp ứng nhu cầu thông tin, báo cáo chỉ đạo điều hành của Ban Lãnh đạo tại Hội sở chính và các Chi nhánh ở những phân hệ nghiệp vụ chủ chốt.

8. Xây dựng và phát triển mạng kinh doanh dịch vụ ngân hàng bán lẻ mạnh mẽ và đạt hiệu quả. Thực hiện củng cố và phát triển hệ thống công nghệ thông tin, phát triển sản phẩm dịch vụ... đồng thời cơ cấu mô hình tổ chức, quản lý theo khách hàng, theo dòng sản phẩm.

9. Phát triển chính sách thu hút, trọng dụng và đãi ngộ nhân tài, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, xây dựng đội ngũ cán bộ vừa có năng lực chuyên môn vừa có đạo đức nghề nghiệp và đảm bảo các lợi ích của người lao động; đảm bảo an sinh xã hội; quảng bá thương hiệu, văn hóa BIDV.

10. Thực hiện tốt trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp, hoàn thành việc thực hiện đề án hỗ trợ giảm nghèo tại các huyện nghèo nhất và các chương trình Vì cộng đồng.

3.1.2. Cửa Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình

Giữ vững chất lượng và kết quả hoạt động, đẩy mạnh phát triển về quy mô nhằm gia tăng thị phần trên thị trường. Nâng cấp và phát triển bộ sản phẩm toàn diện nhằm mang tới cho khách hàng những sản phẩm tối ưu và tân tiến nhất. Ngoài ra, ngân hàng BIDV-chi nhánh quận Ba Đình cần tận dụng tối đa thế mạnh công nghệ nhằm đa dạng hóa sản phẩm và phát triển các sản phẩm trên nền tảng công nghệ cao. Đa dạng hóa sản phẩm tạo tiện ích tốt hơn cho khách hàng, nâng cao sự thỏa mãn của khách hàng đối với sản phẩm, dịch vụ. Góp phần thực hiện trách nhiệm xã hội ngày càng tốt hơn.

Trong nền kinh tế mở, nhu cầu về dịch vụ ngân hàng ngày càng tăng, nhất là dịch vụ ngân hàng bán lẻ (NHBL). Việt Nam với dân số khoảng 100 triệu người và mức thu nhập ngày càng tăng, là thị trường đầy tiềm năng cho dịch vụ NHBL. Các ngân hàng trong nước đã quan tâm và tập trung khai thác thị trường bán lẻ, đẩy mạnh hiện đại hóa công nghệ, phát triển dịch vụ mới, đa tiện ích được xã hội chấp nhận như máy giao dịch tự động ATM, Internet Banking, home banking, PC Banking,...Thực tế này đã đánh dấu bước phát triển mới của thị trường dịch vụ NHBL tại Việt Nam, làm cơ sở cho việc phát triển mới của dịch vụ thanh toán không dùng tiền mặt.

BIDV có lợi nhuận đứng thứ 03 trong số các ngân hàng TMCP và cũng đang tìm kiếm cơ hội mở rộng hoạt động ngân hàng bán lẻ, trong khi vẫn tập trung vào khối các doanh nghiệp và tổ chức lớn theo truyền thống. Trong khi đó, các ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam, ngay cả Citibank vốn trước đây chỉ tập trung vào phục vụ các doanh nghiệp lớn, cũng đều không giấu tham vọng muốn giành thị phần trên thị trường bán lẻ và họ đang nhắm đến đối tượng khách hàng cao cấp. Xu hướng các ngân hàng Việt Nam đang có kế hoạch phục vụ nhiều sản phẩm cho đối tượng khách hàng thu nhập trung bình và thấp, đặc biệt là công chức, viên chức trong hệ thống hành chính. Trong đó

chú ý dịch vụ tài khoản cá nhân và vay tín chấp; dịch vụ mở thẻ miễn phí tiện dụng, xây dựng hệ thống giao dịch 24h... Thời gian tới, cuộc cạnh tranh dịch vụ bán lẻ sẽ đi vào chiều sâu chất lượng dịch vụ, bởi ngân hàng nước ngoài sẽ nhắm tới các khách hàng thu nhập thấp hơn.

Định hướng nâng cao năng lực cạnh tranh trong dịch vụ BPBĐTV của BIDV chi nhánh Đông Sài Gòn đến năm 2020 là tiếp tục tạo dựng vị thế cạnh tranh của BIDV dựa trên 3 yếu tố: phát triển mạng lưới, cải tiến và phát triển các gói sản phẩm, tiếp tục xây dựng hình ảnh ngân hàng uy tín – tin cậy, cũng như triển khai các hoạt động xúc tiến thương mại; đặc biệt tập trung vào các thị trường trọng điểm và các phân khúc trọng yếu (thị trường miền Nam, phân khúc khách hàng có thu nhập cao...), tiến tới đưa BIDV trở thành Ngân hàng bán lẻ được lựa chọn đầu tiên của phân khúc khách hàng đô thị.

3.2 một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về các biện pháp bảo đảm tiền vay

Thứ nhất, về đăng ký giao dịch bảo đảm: Trong giai đoạn hiện nay đã đến lúc cần thiết phải ban hành luật về đăng ký giao dịch bảo đảm, đăng ký giao dịch bảo đảm là một lĩnh vực quan trọng trong các giao dịch kinh tế, dân sự cần được điều chỉnh bằng hình thức văn bản pháp luật cao hơn, tại hầu hết các nước đăng ký giao dịch bảo đảm được điều chỉnh bằng hình thức văn bản luật. Luật đăng ký giao dịch bảo đảm được ban hành sẽ tạo cơ sở pháp lý cho việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, đồng thời tạo cơ sở pháp lý cho tổ chức và hoạt động của hệ thống cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm, phục vụ tốt hơn các nhu cầu của khách hàng, cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đến giao dịch bảo đảm. Về nâng cao chất lượng thông tin: Hiện nay thông tin về khách hàng lưu trữ tại các TCTD còn hạn chế, sự chia sẻ thông tin giữa các ngân hàng hầu như không có do sự cạnh tranh trong hoạt động. Đối với các TCTD kênh khai thác thông tin về khách hàng chủ yếu là từ trung tâm thông tin tín dụng NHNN (CIC), việc tìm thông tin từ các cơ quan như

thuế, hải quan, kiểm toán, công an, địa chính nhà đất... còn rất nhiều khó khăn, chưa có cơ chế phối hợp rõ ràng. Cần xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu giao dịch bảo đảm thống nhất trên toàn quốc nhằm thực hiện tốt việc cung cấp thông tin và giao dịch bảo đảm, Bộ Tư pháp, Ngân hàng Nhà nước, Tổng cục thống kê, Tổng cục địa chính, cơ quan đăng ký GDBĐ phối hợp xây dựng kho dữ liệu tập trung, đồng thời, hoàn thiện các quy định pháp luật điều chỉnh trong hoạt động quản lý, cung cấp, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin.

Thứ hai, Bộ luật Dân sự Việt Nam cần thể hiện rõ nét các quan điểm pháp lý về biện pháp bảo đảm đối nhân trong các quy định về bảo lãnh. (Ví dụ: Đối với biện pháp bảo lãnh thì thứ tự ưu tiên thanh toán (tính đối kháng với người thứ ba) không đặt ra hoặc bắt buộc phải có quy định về giá trị tối đa của nghĩa vụ bảo lãnh với nghĩa vụ được bảo lãnh). Quy định hiện hành của Bộ luật Dân sự Việt Nam dễ dẫn đến những nhầm lẫn trong cách tiếp cận, giải quyết hợp đồng bảo lãnh, do vậy trong quá trình giải quyết tranh chấp, Tòa án vẫn có quan điểm là việc một người dùng tài sản của mình để bảo đảm nghĩa vụ của người khác phải là xác lập quan hệ bảo lãnh.

Thứ ba, rà soát, bãi bỏ các quy định chưa thực sự hợp lý trong chế định BDTV của Bộ luật Dân sự Việt Nam. Ví dụ như: Không thể quy định tùy nghi là "các bên cũng có thể thỏa thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ khi bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình" (Điều 361 Bộ luật Dân sự), vì về nguyên tắc, bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ trong trường hợp bên được bảo lãnh đã dùng toàn bộ tài sản của mình để thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận bảo lãnh; quy định về việc "bên bảo lãnh phải đưa tài sản thuộc sở hữu của mình để thanh toán cho bên nhận bảo lãnh" (Điều 369 Bộ luật Dân sự) cũng chưa thực sự đúng với bản chất của biện pháp bảo lãnh, vì dẫn đến cách hiểu bên bảo lãnh dùng tài sản cụ thể để bảo đảm cho nghĩa vụ của người khác.

Thứ tư, nỗ lực một số quy định về BDTV mà Bộ luật Dân sự hiện còn thiếu như: Các quy định nhằm bảo vệ người bảo lãnh; quy định về việc bên có quyền phải có nghĩa vụ thông tin cho bên bảo lãnh về giá trị của nghĩa vụ được bảo lãnh, khả năng tài chính của bên được bảo lãnh; quy định về việc bên bảo lãnh có thể viện dẫn tất cả những vi phạm về hình thức, nội dung mà bên được bảo lãnh có thể viện dẫn để không phải thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận bảo lãnh; hậu quả pháp lý đối với cam kết bảo lãnh trong trường hợp bên bảo lãnh chết; điều kiện đối với bên bảo lãnh, trong đó đặc biệt là khả năng thanh toán nợ. Bộ luật Dân sự cần quy định cụ thể, rõ ràng các vấn đề có liên quan đến biện pháp BDTV như: Các trường hợp làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt đối với biện pháp BDTV; giới hạn của biện pháp BDTV so với giá trị của nghĩa vụ được BDTV; hậu quả pháp lý trong trường hợp bên BDTV không có tài sản để bù trừ nghĩa vụ được BDTV.

Thứ năm, điều chỉnh và biện pháp bảo đảm. Nếu như trước đây, Nghị định số 178 chỉ quy định về bảo đảm tiền vay trong việc cấp tín dụng dưới hình thức cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng theo quy định của Luật Các tổ chức tín dụng, thì nay, Nghị định số 163 đã quy định chi tiết thi hành một số điều của Bộ luật Dân sự về việc xác lập, thực hiện giao dịch bảo đảm để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự và xử lý tài sản bảo đảm. Thêm nữa, thay vì chỉ có biện pháp cầm cố, thế chấp bằng tài sản của khách hàng vay, bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba và bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay như quy định của Nghị định số 178, thì các biện pháp bảo đảm được quy định trong Nghị định số 163 đã được nâng lên ngang bằng với các biện pháp bảo đảm được quy định trong Bộ luật Dân sự, bao gồm: cầm cố, thế chấp, đặt cọc, ký cược, ký quỹ, bảo lãnh và tín chấp. Cho nên, nếu so sánh với quy định của Nghị định số 178, thì phạm vi điều chỉnh và các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự được quy định trong Nghị định số

163 là rộng hơn và nhiều hơn. Do đó, việc Nghị định số 163 quy định bổ sung 3 biện pháp bảo đảm (đặt cọc, ký cược, ký quỹ) không chỉ làm phong phú và đa dạng các biện pháp bảo đảm tiền vay mà còn tạo cơ sở pháp lý cho các tổ chức tín dụng, khách hàng có nhiều sự lựa chọn hơn trong quá trình áp dụng những quy định liên quan của pháp luật để thực hiện biện pháp bảo đảm tiền vay. Tùy từng trường hợp cụ thể mà tổ chức tín dụng và khách hàng có thể thỏa thuận áp dụng một hoặc một số biện pháp bảo đảm nêu trên cho phù hợp. Vì vậy, các tổ chức tín dụng có nhiều cơ hội hơn để cho vay có bảo đảm bằng tài sản và khách hàng cũng thuận lợi hơn trong quá trình vay vốn ngân hàng trên cơ sở có bảo đảm bằng tài sản.

Thứ sáu, về điều kiện của tài sản bảo đảm. Nghị định số 178 quy định tài sản mà khách hàng vay, bên bảo lãnh được dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh vay vốn tại các tổ chức tín dụng phải có đủ các điều kiện: thuộc quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng, quản lý của khách hàng vay, bên bảo lãnh; được phép giao dịch; không có tranh chấp và phải mua bảo hiểm trong thời hạn bảo đảm tiền vay đối với tài sản mà pháp luật quy định phải mua bảo hiểm. Thực tế, điều kiện về tài sản không có tranh chấp tại thời điểm bảo đảm rất khó xác định vì không có văn bản nào hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục xác nhận tài sản không có tranh chấp. Cho nên, tổ chức tín dụng và khách hàng không biết làm những thủ tục gì và đề nghị cơ quan nào xác nhận về điều kiện nói trên. Ngay cả khi tổ chức tín dụng cử cán bộ đi kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm và đề nghị ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có tài sản bảo đảm xác nhận tài sản không có tranh chấp, thì hầu như không có cơ quan nào xác nhận với lý do chưa có văn bản hướng dẫn của cơ quan cấp trên. Mặt khác, điều kiện về bảo hiểm không áp dụng đối với tất cả các loại tài sản bảo đảm mà chỉ áp dụng đối với những tài sản phải mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật. Song Luật Kinh doanh bảo hiểm và các văn bản hướng dẫn không

quy định rõ những tài sản bắt buộc phải mua bảo hiểm mà chỉ có văn bản pháp luật chuyên ngành mới quy định điều kiện bảo hiểm đối với từng loại tài sản cụ thể. Chính vì điều kiện bảo hiểm đối với tài sản được quy định phân tán, riêng lẻ trong các văn bản pháp luật khác nhau, nên các tổ chức tín dụng và khách hàng rất khó áp dụng pháp luật vào quá trình xác định điều kiện của tài sản bảo đảm.

Xuất phát từ những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện Nghị định số 178 và căn cứ quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, Nghị định số 163 đã không quy định việc mua bảo hiểm đối với tài sản bảo đảm và tài sản không có tranh chấp là điều kiện bắt buộc của tài sản bảo đảm. Mặc dù có loại bỏ một số quy định bất cập của Nghị định số 178 liên quan đến điều kiện của tài sản bảo đảm, nhưng Nghị định số 163 không loại bỏ toàn bộ các điều kiện trên mà vẫn giữ lại những điều kiện (điều kiện thứ nhất và thứ hai) phù hợp với thực tế và quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005. Theo đó, tài sản được dùng để cầm cố, thế chấp để bảo đảm tiền vay phải là tài sản thuộc quyền sở hữu của bên có nghĩa vụ hoặc bên thứ ba và được phép giao dịch. Do vậy, các tổ chức tín dụng không còn phải mất thời gian đi tìm hiểu thực trạng tài sản có tranh chấp hay không và tra cứu văn bản pháp luật về điều kiện bảo hiểm đối với tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, trong những trường hợp cụ thể, các bên vẫn có thể thỏa thuận áp dụng một hoặc cả hai điều kiện trên trong giao dịch bảo đảm, miễn sao điều kiện đó có tính khả thi, thực hiện được trên thực tế và bảo đảm an toàn vốn vay cho ngân hàng, không làm ảnh hưởng đến cơ hội kinh doanh của khách hàng.

Thứ bảy, về phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự. Trước đây, khi cho vay có bảo đảm bằng tài sản, giá trị tài sản bảo đảm tiền vay phải luôn lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm. Cho nên, nhiều trường hợp, mặc dù đã tìm kiếm được các dự án sản xuất, kinh doanh có hiệu quả, khả thi nhưng vì

khách hàng chưa đủ điều kiện để vay bằng tín chấp (do mới được thành lập hoặc mới xác lập quan hệ tín dụng...) và giá trị tài sản bảo đảm chỉ bằng 2/3 hoặc thấp hơn số tiền dự kiến vay, nên tổ chức tín dụng không thể cho vay vốn đối với khách hàng đó. Thêm nữa, trong trường hợp thực hiện biện pháp bảo đảm bổ sung bằng tài sản mà việc thế chấp, cầm cố tài sản phải được công chứng theo quy định của pháp luật, cơ quan công chứng cũng không công chứng hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản đó vì giá trị tài sản bảo đảm thấp hơn tổng dư nợ tại thời điểm thực hiện biện pháp bảo đảm bổ sung. Do đó, quy định về phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tại Điều 9 Nghị định số 178 hầu như không thể áp dụng được cho những trường hợp thực hiện biện pháp bảo đảm bổ sung. Tuy nhiên, do những năm trước đây, việc công chứng chưa được xã hội hoá như quy định của Luật Công chứng hiện nay (chỉ có các phòng công chứng Nhà nước chứ chưa có các phòng công chứng tư), nên dù biết việc từ chối yêu cầu công chứng nói trên của phòng công chứng là bất hợp lý, nhưng các tổ chức tín dụng và khách hàng không có sự lựa chọn khác để công chứng được hợp đồng bảo đảm trong trường hợp thực hiện biện pháp bảo đảm bổ sung. Vì vậy, nghĩa vụ trả nợ của khách hàng vay đối với tổ chức tín dụng không được bảo đảm, dù chỉ là một phần, nhằm tạo cơ sở pháp lý cho tổ chức tín dụng thu hồi nợ khi có rủi ro xảy ra đối với khách hàng vay.

Chính vì vậy, Nghị định số 163 đã không quy định về phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự mà chỉ quy định phạm vi bảo đảm trong trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ. Trong trường hợp này, các bên có thể thỏa thuận tài sản bảo đảm có giá trị nhỏ hơn, bằng hoặc lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Đối với trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ hoặc nhiều tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ, thì áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 319 Bộ luật Dân sự

năm 2005: “Nghĩa vụ dân sự có thể được bảo đảm một phần hoặc toàn bộ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận và pháp luật không quy định phạm vi bảo đảm thì nghĩa vụ coi như được bảo đảm toàn bộ, kể cả nghĩa vụ trả lãi và bồi thường thiệt hại”. Nhờ có quy định trên đây mà tổ chức tín dụng đã chủ động hơn trong việc cấp tín dụng cho khách hàng có bảo đảm bằng tài sản và khách hàng cũng có nhiều cơ hội hơn trong việc vay vốn ngân hàng để phát triển sản xuất kinh doanh khi giá trị tài sản bảo đảm thấp hơn vốn vay hoặc vay vốn không có bảo đảm bằng tài sản mà phải thực hiện biện pháp bảo đảm bổ sung.

Thứ tám, về hiệu lực của giao dịch bảo đảm. Về nguyên tắc, hợp đồng bảo đảm được giao kết hợp pháp có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Nghị định số 163 quy định các trường hợp bắt buộc phải đăng ký giao dịch bảo đảm gồm có: thế chấp quyền sử dụng đất; thế chấp quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng; thế chấp tàu bay, tàu biển; thế chấp một tài sản để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ và các trường hợp khác nếu pháp luật có quy định. Trên thực tế, có rất nhiều trường hợp việc thế chấp, cầm cố tài sản bảo đảm không phải đăng ký theo quy định của Nghị định số 163, nên tổ chức tín dụng và bên bảo đảm không có nghĩa vụ phải đăng ký hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản đó với cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp, cầm cố hoặc trước khi ký hợp đồng thế chấp, cầm cố, bên bảo đảm đã có hành vi gian dối bằng cách dùng chính tài sản thế chấp, cầm cố để tiếp tục bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tại tổ chức tín dụng khác hoặc bán, chuyển nhượng cho bên thứ ba. Nếu căn cứ khoản 1 Điều 11 của Nghị định số 163, thì giao dịch bảo đảm chỉ có hiệu lực pháp lý đối với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký. Cho nên, những hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản chưa đăng ký nói trên sẽ không có

giá trị pháp lý đối với bên thứ ba và quyền, lợi ích của tổ chức tín dụng nhận bảo đảm sẽ không được pháp luật bảo vệ. Thêm nữa, khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2005 cũng quy định “Trong trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự mà có giao dịch bảo đảm có đăng ký, có giao dịch bảo đảm không đăng ký thì giao dịch bảo đảm có đăng ký được ưu tiên thanh toán”. Do đó, dù là tổ chức tín dụng nhận tài sản bảo đảm trước và hợp đồng bảo đảm được ký kết phù hợp với quy định của pháp luật nhưng không đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm có thẩm quyền, thì khi xử lý tài sản đó để trả nợ cho nhiều khoản vay tại các tổ chức tín dụng khác nhau, tổ chức tín dụng nhận bảo đảm có hợp đồng bảo đảm đó sẽ không được ưu tiên thanh toán trước so với tổ chức tín dụng có hợp đồng bảo đảm đã được đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm. Nếu có nhiều hợp đồng bảo đảm được đăng ký, thì thứ tự thanh toán được xác định theo thời điểm đăng ký tại cơ quan đăng ký có thẩm quyền. Chính vì những lẽ trên, để bảo vệ quyền và lợi ích của mình, khi cho vay có bảo đảm bằng tài sản, cho dù hợp đồng bảo đảm đó có bắt buộc hay không bắt buộc phải đăng ký theo quy định của pháp luật, thì các tổ chức tín dụng nên thỏa thuận với khách hàng đăng ký việc thế chấp, cầm cố tài sản tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm có thẩm quyền.

Thứ chín, về xử lý tài sản bảo đảm: Trong những năm trước đây, Nghị định số 178 đã trao cho ngân hàng những quyền nhất định để chủ động xử lý tài sản thu hồi nợ mà không cần có sự đồng ý của bên bảo đảm. Chẳng hạn như ngân hàng có quyền trực tiếp bán tài sản bảo đảm cho người mua hoặc ủy quyền việc bán đấu giá tài sản cho Trung tâm bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản hoặc tự quyết định giá bán tài sản nếu không thỏa thuận được với bên bảo đảm... Sở dĩ Nghị định số 178 có những quy định thiên về hướng bảo vệ quyền, lợi ích của ngân hàng là vì vào thời điểm đó, hệ

thống pháp luật về bảo đảm chưa đầy đủ và đồng bộ (các văn bản pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm chưa được ban hành hoặc các cơ quan liên quan chưa chuẩn bị xong các điều kiện để thực hiện pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm...), vốn cho vay của ngân hàng trên thị trường chủ yếu là vốn của các ngân hàng thương mại nhà nước (chiếm hơn 70% thị phần), các biện pháp quản lý nhà nước khác (như kiểm toán, thuế, thanh tra, kiểm tra...) chưa thực sự kiểm soát được hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong nền kinh tế mới chuyển đổi sang cơ chế thị trường và một loạt các vụ án kinh tế bị khởi tố, đưa ra xét xử liên quan đến hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại như vụ án Tamexco, vụ án Công ty Hưng Thịnh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, vụ án EPCO-Minh Phụng... Do vậy, Nghị định số 178 đã có những quy định trên để ổn định thị trường tiền tệ (trong đó có tín dụng ngân hàng), bảo vệ vốn và tài sản của Nhà nước tại các ngân hàng thương mại nhà nước.

Hiện nay, trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế, khi mà nhiều văn bản pháp luật quan trọng đã được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với thông lệ quốc tế và cam kết của Việt Nam với các tổ chức quốc tế, như: Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Thương mại năm 2005, Luật Doanh nghiệp 2005, Luật Đầu tư 2005..., thì những quy định mang tính “ưu ái” dành cho ngân hàng trong Nghị định số 178 không còn phù hợp nữa. Vì vậy, Nghị định số 163 đã có những quy định đề cao nguyên tắc thỏa thuận, bình đẳng và quyền tự chủ của các bên tham gia giao dịch bảo đảm.

Khác với Nghị định số 178, Nghị định số 163 không có những quy định chi tiết và cụ thể khi xử lý tài sản bảo đảm mà chỉ quy định nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm. Việc xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện một cách khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch (khoản 3 Điều 58). Trong trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản đó được thực

hiện theo thỏa thuận của các bên; nếu các bên không có thỏa thuận thì tài sản được bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Đối với trường hợp tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản đó cũng được thực hiện theo thỏa thuận của bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm; nếu các bên không có thỏa thuận hoặc không thỏa thuận được, thì tài sản được bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đối với một số tài sản bảo đảm cụ thể như động sản, quyền đòi nợ, giấy tờ có giá, vận đơn, thẻ tiết kiệm, bên nhận bảo đảm có thể chủ động xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ như: quyền được bán tài sản theo giá thị trường mà không phải qua thủ tục đấu giá nếu xác định được giá cụ thể, rõ ràng trên thị trường; yêu cầu bên thứ ba giao các khoản tiền hoặc tài sản khác cho mình; xử lý ngay đối với tài sản bảo đảm có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị, quyền đòi nợ, giấy tờ có giá, thẻ tiết kiệm, vận đơn...

Nghị định số 163 tuy không can thiệp sâu vào quan hệ bảo đảm tiền vay giữa ngân hàng với bên bảo đảm, tôn trọng nguyên tắc thỏa thuận, bình đẳng của các bên và cũng đã trao cho các bên nhiều quyền hơn khi tham gia giao dịch bảo đảm, nhưng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong quá trình cho vay có tài sản bảo đảm, các ngân hàng cần chủ động xây dựng và ban hành văn bản hướng dẫn về bảo đảm tiền vay để áp dụng trong nội bộ ngân hàng mình (có kèm theo bộ hợp đồng bảo đảm mẫu) trên cơ sở cụ thể hóa những quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, Nghị định số 163 và thông tư hướng dẫn Nghị định số 163. Văn bản hướng dẫn nội bộ của ngân hàng phải phù hợp với đặc điểm, điều kiện thực tế của mỗi ngân hàng và cần được tổ chức tập huấn sâu, rộng đến các cán bộ liên quan của ngân hàng.

3.3. Một số giải pháp về thực hiện các biện pháp bảo đảm tiền vay tại BIDV Ba Đình

3.3.1. Đăng ký quyền sở hữu tài sản

Xây dựng hoàn chỉnh quy định pháp luật về đăng ký quyền sở hữu tài sản theo phương châm tài sản có chủ sở hữu hợp pháp. Để giải quyết một cách có hiệu quả quyền sở hữu tài sản cần hệ thống hoá, ban hành thống nhất dưới hình thức văn bản luật về đăng ký sở hữu tài sản, quy định rõ nội dung, trình tự, thủ tục đăng ký quyền sở hữu tài sản của công dân, tổ chức kinh tế, quyền quản lý, sử dụng tài sản nhà nước. Quyền sở hữu, quản lý, sử dụng tài sản phải được đăng ký khi mua sắm mới, khi có sự thay đổi về quy mô tài sản, chuyển nhượng, chuyển đổi mục đích sử dụng tài sản, thay đổi tên gọi DN, chia tách, sáp nhập hoặc thành lập mới.

Bất động sản, tài sản gắn liền với bất động sản chiếm tỷ trọng lớn trong hoạt động cho vay có TSBĐ của các TCTD, nhu cầu vay vốn của dân cư và các tổ chức trên cơ sở thế chấp tài sản là nhà, đất tại Hà Nội còn rất lớn nhưng tỷ lệ được cấp tín dụng còn rất hạn chế do tài sản chưa đảm bảo tính hợp pháp. Vấn đề này là một trong những hạn chế ảnh hưởng đến nhu cầu vay vốn kinh doanh của các chủ thể kinh tế. Do đó, TP Hà Nội cần đẩy nhanh tốc độ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất để tạo điều kiện thuận lợi cho các giao dịch dân sự kinh tế, đồng thời tăng khả năng cung cấp hàng hoá cho thị trường bất động sản, giúp các TCTD xác định rõ tính hợp pháp của TSBĐ tiền vay nhằm giúp thực hiện thành công và an toàn cho các giao dịch cho vay dựa trên TSBĐ là giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà.

Phát triển thị trường bất động sản đồng bộ, công khai, minh bạch: Những năm gần đây, thị trường bất động sản ở nước ta đặc biệt là thị trường nhà đất đã có bước phát triển đáng kể. Bên cạnh mặt tích cực, hoạt động và quản lý thị trường bất động sản còn nhiều hạn chế, thị trường bất động sản phát triển còn tự phát, giao dịch ngầm chiếm tỷ lệ lớn. Cung cầu về bất động sản bị mất cân đối, thông tin về bất động sản không đầy đủ, thiếu minh bạch,

thủ tục trong giao dịch bất động sản còn phức tạp, phải qua nhiều khâu trung gian, tốn nhiều thời gian, chi phí giao dịch cao. Luật kinh doanh bất động sản vẫn chưa thực sự đi vào cuộc sống. Để tháo gỡ những khó khăn hiện tại và phát triển thị trường bất động sản, cần tiếp tục hoàn chỉnh hệ thống pháp luật về bất động sản bảo đảm đồng bộ, thống nhất, xây dựng hoàn chỉnh khung pháp lý để dễ dàng chuyển bất động sản thành vốn đầu tư; công khai hoá hoạt động kinh doanh bất động sản, tạo hành lang pháp lý để cho các tổ chức trung gian hỗ trợ thị trường.

3.3.2. Giải pháp về hoàn thiện cơ cấu tổ chức, hoạt động của ngân hàng TMCP BIDV-chi nhánh quận Ba Đình

Việc hoàn thiện cơ cấu tổ chức, hoạt động của BIDV-chi nhánh quận Ba Đình cũng như hoàn chỉnh các về quy định về hoạt động tín dụng nói chung và tín dụng tiêu dùng nói riêng được đặt trong điều kiện là phải hài hòa với những quy định của Bộ luật Dân sự, Luật các tổ chức tín dụng, các văn bản hướng dẫn thi hành, hệ thống pháp luật kinh tế nói chung. Hiện nay, tại Việt Nam thì BLDS là nền tảng pháp lý cơ bản điều chỉnh các mối quan hệ phát sinh trong quan hệ dân sự nói chung. Quy định về cho vay nói chung, cho vay tiêu dùng nói riêng được quy định rải rác ở các văn bản khác nhau. Điều này dẫn đến một thực trạng là: có quá nhiều các văn bản pháp luật khác nhau cùng một điều chỉnh một quan hệ thể chấp nhưng thiếu thống nhất nên đã khiến cho các chủ thể áp dụng rất lúng túng và mất thời gian để nghiên cứu, vận dụng cho đúng.

Ngân hàng cần thực hiện công tác tuyển dụng coi trọng năng lực thực sự, kết hợp cả với tiêu chuẩn về ngoại hình vì nhân viên chính là bộ mặt của ngân hàng. Thông qua việc thi tuyển, tuyển chọn kỹ càng nghiệp vụ về ngân hàng, đồng thời, thông qua công tác đào tạo nghiệp vụ tại ngân hàng để lựa chọn kỹ càng các nhân tài phục vụ cho hoạt động của ngân hàng được tốt hơn.

Mục tiêu là tuyển được những nhân viên có chất lượng, cống hiến hết sức mình cho sự phát triển của BIDV-chi nhánh quận Ba Đình : Thông báo tuyển chọn nhân viên công khai trên các phương tiện thông tin truyền thông: báo mạng, báo giấy, các trang web việc làm, dán thông tin tại các chi nhánh..., xây dựng quy trình tuyển dụng khách quan nhằm tuyển dụng được những nhân viên thực sự có trình độ. Bên cạnh đó, thông qua thời gian làm việc thì có công tác thi và kiểm tra năng lực của các cán bộ làm việc trong ngân hàng trong quá trình làm việc. Việc tuyển dụng cần thiết đi đôi với các chính sách ưu đãi đối với nhân viên để nhân viên có thể có điều kiện tận tâm cống hiến cho hoạt động của ngân hàng một cách có hiệu quả.

Khuyến khích cán bộ, nhân viên trong Ngân hàng tự học để nâng cao chuyên môn nghiệp vụ, phát hiện những người có năng lực giỏi cử đi đào tạo ở các nước phát triển để học hỏi những phương thức làm việc hiện đại, cách tổ chức, quản lý... nhằm đưa BIDV-chi nhánh quận Ba Đình phát triển ngang tầm với các Ngân hàng hiện đại. Ngân hàng cần đưa ra những chính sách về việc tăng lương, thăng chức cho những người có bằng cấp, chứng chỉ cao hơn.

Ngoài ra, Ngân hàng cũng nên hướng vào đào tạo các kỹ năng mềm (các kỹ năng giao tiếp đặc biệt là kỹ năng nghe, kỹ năng khai thác thông tin từ khách hàng, sử dụng các câu hỏi đóng, mở thích hợp...) Vì khách hàng chính là đối tượng mà Ngân hàng phục vụ nên việc hiểu được thái độ, nắm bắt và khơi gợi nhu cầu của khách hàng trong quá trình giao tiếp là rất cần thiết. Ngân hàng cần tổ chức các khóa đào tạo thường xuyên, định kỳ và các khóa đào tạo đột xuất theo nhu cầu của nhân viên đề xuất đối với Ban Lãnh đạo.

Hơn nữa, Ngân hàng cần có chế độ đãi ngộ hợp lý và phù hợp trong thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao. Đây là động lực thúc đẩy cán bộ, nhân viên đóng góp cho BIDV-chi nhánh quận Ba Đình , Ban lãnh đạo phải quan tâm thưởng phạt công bằng, chính xác, có những hỗ trợ kịp thời. Chế độ

lương thưởng và cơ hội thăng tiến tốt luôn là động lực thu hút nhân tài về làm việc. Chính sách đề bạt vào các vị trí lãnh đạo phải dựa trên năng lực thực sự của từng cán bộ nhân viên nhằm tạo sự bình đẳng và khuyến khích tối đa khả năng làm việc của mỗi người. Bên cạnh đó, Chi nhánh cần phải duy trì môi trường làm việc lành mạnh, có cơ hội thăng tiến, tạo điều kiện cho sự phát triển của mỗi cá nhân cũng là góp phần đem tới sự thành công của toàn ngân hàng.

3.3.3. Giải pháp tăng cường quản lý về biện pháp bảo đảm tiền vay

Xây dựng và phát huy hiệu quả bộ phận chăm sóc khách hàng các nhân có giao dịch thường xuyên và lịch sử quan hệ tín dụng tốt bằng cách thường xuyên trao đổi thông tin, tặng quà khách hàng vào các dịp lễ, tết, sinh nhật để gọi mở thêm nhu cầu sử dụng các sản phẩm dịch vụ tài chính cá nhân.

Đặt các hòm thư, phiếu góp ý kiến tại các điểm giao dịch để khách hàng có thể đề xuất yêu cầu của mình với ngân hàng. Về phía ngân hàng, nên thu thập và ghi nhận các phiếu góp ý hàng ngày, gửi ý kiến phản hồi của khách hàng tới các phòng ban, bộ phận liên quan. Khi cần thu thập ý kiến về một vấn đề, sản phẩm cụ thể ngân hàng nên in sẵn mẫu góp ý với các câu hỏi lựa chọn để khách hàng định hướng, tiết kiệm thời gian. Bên cạnh đó nên có 1 câu hỏi mở cuối cùng để thu thập đủ ý kiến khác của khách hàng.

Nền kinh tế Việt Nam phát triển chậm hơn rất nhiều so với các nước, mặc dù có những đặc thù riêng nhưng nhìn chung hướng phát triển khá tương đồng. Nhu cầu về các sản phẩm tài chính của con người thường thay đổi và phát triển theo sự cải tiến về điều kiện sống, môi trường sống và điều kiện về thu nhập. Do vậy, các NHTM Việt Nam với trình độ phát triển muộn hơn nhưng lại có nhiều điều kiện tiếp thu và học hỏi kinh nghiệm thực tiễn từ các quốc gia đi trước.

Trong lĩnh vực ngân hàng bán lẻ, các NHTM Việt Nam nói chung và Ngân hàng thương mại cổ phần BIDV - chi nhánh quận Ba Đình nói riêng hoàn toàn có thể chủ động lựa chọn các sản phẩm dịch vụ mà các nước đã thực hiện thành công để xây dựng thành danh mục sản phẩm dịch vụ cho riêng mình. Việc tham khảo các sản phẩm dịch vụ của các nước phát triển không thể sao chép một cách máy móc mà phải có sự điều chỉnh cho phù hợp với nhu cầu thực tế của khách hàng và điều kiện thực hiện của chính ngân hàng.

Ngân hàng thương mại cổ phần BIDV - chi nhánh quận Ba Đình nên liên kết hợp tác với công ty nghiên cứu thị trường có uy tín thực hiện công tác khảo sát thị trường, phân tích số liệu báo cáo quá khứ, phân tích xu hướng thị trường... để có thể đánh giá chính xác nhu cầu và xu hướng sử dụng sản phẩm dịch vụ tín dụng của khách hàng ở hiện tại và trong tương lai. Đối với các sản phẩm đã được triển khai, dựa vào kết quả phân tích nhu cầu khách hàng để biết được những vướng mắc mà sản phẩm hiện tại chưa thể đáp ứng được cho khách hàng, từ đó hoàn thiện các điểm yếu này như:

a) Cải tiến sản phẩm cho vay mua nhà / đất (không thuộc dự án bất động sản) theo hướng nhận thế chấp bằng chính nhà / đất mua khi chưa hoàn thiện thủ tục pháp lý. Bằng cách liên kết với Văn phòng công chứng và Phòng Tài nguyên Môi trường để thực hiện trọn gói dịch vụ sang tên đăng bộ và thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay, đồng thời cũng giúp giảm bớt rủi ro cho ngân hàng trong việc nhận tài sản thế chấp khi chưa hoàn tất thủ tục pháp lý.

b) Gia tăng thời hạn cho vay thay vì 10 năm đối với vay mua nhà đất thông thường và 15 năm đối với vay mua nhà dự án như hiện nay. Thời hạn cho vay có thể tăng lên đến 20 thậm chí 25 năm vì mua nhà đất là một trong những mục tiêu lớn của cuộc đời mỗi người. Do đó họ cần thời gian dài để giảm bớt số tiền trả nợ vay mỗi kỳ nhằm đảm bảo khả năng chi tiêu cho cuộc

sống thường nhật.

c) Sản phẩm cho vay kinh doanh tài lộc cần giảm bớt các điều kiện theo hướng linh hoạt hơn cho phù hợp với đặc tính khách hàng kinh doanh nhỏ lẻ như: không yêu cầu hóa đơn tài chính, không yêu cầu giao dịch qua ngân hàng...

d) Sản phẩm cho vay tín chấp mở rộng cho các đối tượng khách hàng có vị trí công tác và mức thu nhập cao nhưng không có trả lương qua Ngân hàng thương mại cổ phần BIDV - chi nhánh quận Ba Đình. Sản phẩm cho vay mua xe ô tô cần mở rộng đối tượng và mục đích mua cụ thể là: xe du lịch gia đình, xe du lịch kinh doanh, xe vận tải...

* Về bảo lãnh cá nhân

Thứ nhất, cần đẩy mạnh triển khai sản phẩm hiện có: Tích cực quảng bá sản phẩm bảo lãnh cá nhân trong giao dịch nhà đất bằng quảng cáo hoặc tiếp thị tại những nơi có liên quan như sàn giao dịch bất động sản, các văn phòng công chứng... Bản thân CBTD cần chủ động giới thiệu bán chéo sản phẩm bảo lãnh trong giao dịch nhà đất trong quá trình tư vấn hồ sơ vay cho khách hàng, đặc biệt là đối với các nhu cầu vay vốn mua nhà đất.

Thứ hai, nghiên cứu, xây dựng và phát triển sản phẩm mới: Song song với đẩy mạnh triển khai sản phẩm bảo lãnh trong giao dịch nhà đất, Ngân hàng thương mại cổ phần BIDV - chi nhánh quận Ba Đình cần nghiên cứu, xây dựng và phát triển sản phẩm bảo lãnh trong lĩnh vực sản xuất, kinh doanh, thương mại... đáp ứng nhu cầu của cá nhân, hộ gia đình khi muốn thực hiện các giao dịch như:

1. Bảo lãnh vay vốn.
2. Bảo lãnh thanh toán.

3. Bảo lãnh dự thầu.
4. Bảo lãnh thực hiện hợp đồng. Bảo lãnh đối ứng.
5. Về phát hành – thanh toán thẻ tín dụng

Sản phẩm thẻ tín dụng mặc dù là một thế mạnh của Ngân hàng thương mại cổ phần BIDV - chi nhánh quận Ba Đình từ trước đến nay, tuy nhiên để giữ vững thị phần và nâng cao hơn nữa hiệu quả từ hoạt động thẻ, Ngân hàng thương mại cổ phần BIDV - chi nhánh quận Ba Đình nên thực hiện:

3.2.6. Giải pháp nâng cao chất lượng tín dụng

Chi nhánh BIDV-chi nhánh quận Ba Đình Đông Sài Gòn cần nghiêm túc thực hiện quy định về thẩm định tín dụng khách hàng cá nhân, đồng thời thực hiện một số biện pháp nâng cao chất lượng tín dụng cá nhân như sau:

Một là, cần đổi mới quy trình tín dụng sao cho vừa an toàn cho Ngân hàng vừa đảm bảo đơn giản các thủ tục cho vay, thuận lợi cho cán bộ tín dụng khi xét duyệt cho vay và giải ngân nhanh chóng để giúp khách hàng cá nhân chủ động được nguồn vốn phục vụ kịp thời nhu cầu sử dụng vốn của mình

Hai là, cần chấp hành tốt các chính sách cho vay, luật, các quy chế về hoạt động Ngân hàng; đồng thời đảm bảo thông tin chính xác, kịp thời đến Ban Giám Đốc về tình hình cho vay.

Ba là, ngân hàng cần có chính sách lãi suất cho vay sao cho có thể cạnh tranh được với các Ngân hàng khác nhưng vẫn tạo ra được lợi nhuận cho mình.

Bốn là, thường xuyên mở các cuộc điều tra, thăm dò ý kiến khách hàng về các sản phẩm dịch vụ cũng như chất lượng phục vụ của cán bộ ngân hàng; cung cấp số điện thoại liên lạc để khách hàng có thể góp ý, phản ánh khi họ không vừa lòng.

Năm là, phải thực hiện tiêu chuẩn hoá cán bộ tín dụng và kiên quyết loại bỏ, chuyển chuyên sang bộ phận khác những cán bộ yếu về tư cách đạo đức, thiếu trung thực, những cán bộ tín dụng thiếu kiến thức chuyên môn nghiệp vụ.

Sáu là, tăng cường đội ngũ nhân sự thông qua chính sách tuyển dụng, đào tạo và tái đào tạo cùng chính sách đãi ngộ thích hợp, có tính cạnh tranh.

3.3.4. Giải pháp hạ tầng công nghệ

Trong môi trường cạnh tranh hiện đại, công nghệ là yếu tố quan trọng ảnh hưởng tới sự thành công của các ngân hàng. Song song với việc tăng vốn chủ sở hữu VCSH thì BIDV-chi nhánh quận Ba Đình cần tiếp tục nâng cấp hệ thống công nghệ của mình, tiếp thu, áp dụng những công nghệ hiện đại để tạo ra nhiều sản phẩm dịch vụ có hàm lượng công nghệ cao và có khả năng hợp tác, liên kết với các ngân hàng bạn cả trong khu vực và toàn thế giới. Làm được điều này thì chính là BIDV-chi nhánh quận Ba Đình đã tạo ra cho mình một lợi thế cạnh tranh trong quá trình cạnh tranh.

Ngày nay các kênh truyền thống (trực tiếp đến ngân hàng, phòng (điểm) giao dịch...) đã chững lại mà phát triển mạnh mẽ các kênh công nghệ. Vì thế, Ngân hàng cần đầu tư cho máy móc trang thiết bị phải hiện đại nhưng cũng phải thích ứng với nguồn vốn và trình độ của nhân lực sử dụng. Kênh công nghệ như qua mạng nội bộ (LAN), qua mạng Internet, telecom, hay qua máy thanh toán tại các điểm bán hàng ở các siêu thị, trung tâm mua bán lớn, ATM.

Xây dựng hệ thống thu thập cơ sở dữ liệu khách hàng, đồng thời kết hợp đầu tư ứng dụng công nghệ thông tin vào hoạt động quản lý và kiểm soát rủi ro tín dụng, hỗ trợ hoạt động xét duyệt tín dụng.

Hoàn thiện hệ thống thông tin nội bộ và hệ thống kỹ thuật toàn hàng

bằng cách tham khảo mô hình các ngân hàng trong nước và nước ngoài, một số ngân hàng có hệ thống thông tin tổng hợp về các mặt kinh tế xã hội thường xuyên cập nhật là một nguồn thông tin thiết yếu cung cấp cho nhân viên. Thông tin giữa các phòng ban liên quan cũng cần được đảm bảo bảo mật và thông suốt để tạo điều kiện trao đổi thông tin giữa bộ phận kinh doanh, bộ phận hỗ trợ kinh doanh và bộ phận chính sách sản phẩm. Phải có hệ thống thông tin về nhân viên các phòng ban để đảm bảo sự liên lạc kết nối chủ động. Tránh trường hợp trong cùng một ngân hàng mà nhân viên không thể liên lạc được với nhau, gây cản trở công việc. Thông tin nên ngắn gọn, bao gồm tên nhân viên, đơn vị công tác, số điện thoại bàn – số máy lẻ, số điện thoại di động, email...

Xây dựng cơ chế trao đổi thông tin hiệu quả, đảm bảo sự liên lạc thường xuyên, liên tục và cập nhật kịp thời các thông tin trọng yếu giữa các bộ phận chức năng trong hoạt động cấp tín dụng. Mô hình quản lý rủi ro tín dụng hiện đại theo nguyên tắc Basell chỉ có thể thành công khi giải quyết được vấn đề cơ chế trao đổi thông tin, đảm bảo sự phân tách các bộ phận chức năng để thực hiện chuyên môn hóa và nâng cao tính khách quan nhưng không làm mất đi khả năng nắm bắt và kiểm soát thông tin của bộ phận quản lý rủi ro tín dụng. Muốn vậy, những thông tin trọng yếu trong quá trình cho vay cần phải được bộ phận quan hệ khách hàng cập nhật định kỳ và/hoặc đột xuất và chuyển tiếp những thông tin này cho bộ phận quản lý rủi ro tín dụng phân tích, đánh giá những rủi ro tiềm ẩn. Như vậy, sự vận hành của mô hình mới có thể thông suốt và giảm thiểu những e ngại của bộ phận quản lý rủi ro tín dụng trong các nhận định cấp tín dụng.

Xây dựng phần mềm quản lý, kiểm soát tín dụng: Hiện nay, các ngân hàng trên thế giới đều đã áp dụng công nghệ thông tin để hỗ trợ hoạt động cho vay thông qua các phần mềm quản lý và kiểm soát rủi ro tín dụng. Đối với các

NHTM tại Việt Nam, biện pháp định lượng để kiểm soát và quản lý rủi ro tín dụng là thông qua các bảng tính điểm tín dụng bằng phương pháp thủ công. Ngân hàng cần bắt tay đầu tư vào công nghệ thông tin để có thể tiếp cận được các mô hình quản lý và kiểm soát rủi ro tín dụng hiện đại thông qua các phần mềm, qua đó góp phần hỗ trợ nâng cao chất lượng tín dụng tại ngân hàng nói chung và hoạt động cho vay khách hàng cá nhân nói riêng.

Xây dựng hệ thống thu thập dữ liệu riêng của ngân hàng: Ngân hàng cần xây dựng hệ thống thông tin và phân tích thông tin toàn diện, cung ứng nguồn thông tin chính xác, đáng tin cậy cho các bộ phận chuyên môn có liên quan. Các phân tích về ngành, lĩnh vực trong nền kinh tế đang được các ngân hàng bắt đầu thực hiện để xây dựng kho dữ liệu phân tích tín dụng nhưng chưa được đầy đủ và thiếu tính kết nối, hỗ trợ giữa các ngân hàng trong chia sẻ thông tin. Sự hợp tác một cách toàn diện giữa các ngân hàng trong xây dựng và chia sẻ cơ sở dữ liệu thông tin về doanh nghiệp, về ngành là con đường ngắn nhất để hoàn thiện hệ thống thông tin và giảm chi phí khai thác thông tin một cách hợp lý nhất.

Bên cạnh đó, để phục vụ cho định hướng đầu tư vào quản lý rủi ro tín dụng bằng công nghệ thông tin, ngân hàng cũng cần phải xây dựng hệ thống thu thập dữ liệu khách hàng ngay từ bây giờ để có thể có được một cơ sở dữ liệu thực tế cần thiết hỗ trợ cho việc phân tích các mô hình quản lý rủi ro khi có điều kiện; đồng thời hỗ trợ cho việc nhận định xu hướng rủi ro, phân tích định tính các đối tượng khách hàng vay vốn tại ngân hàng trong điều kiện hiện nay. Cơ sở dữ liệu cho khách hàng cá nhân là các thông tin về tuổi, nghề nghiệp, giới tính, thu nhập, tình hình thanh toán nợ vay...

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Để hoạt động thực hiện các biện pháp về bảo đảm tiền vay tại ngân hàng BIDV - chi nhánh quận Ba Đình đạt kết quả tốt, nghiêm chỉnh tuân thủ

pháp luật, trên cơ sở lý luận và thực tiễn, tác giả đã xây dựng một số giải pháp. Giải pháp cơ bản nhất là hoàn thiện pháp luật về thực hiện các biện pháp về bảo đảm tiền vay, phát huy năng lực của các chủ thể của ngân hàng BIDV-chi nhánh quận Ba Đình trong quá trình hoạt động. Một số giải pháp quan trọng khác như tăng cường công tác kiểm tra, giám sát của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đầu tư về con người và phương tiện kỹ thuật, phục vụ cho hoạt động tín dụng đạt hiệu quả cao, nâng cao chất lượng cải cách hành chính về thủ tục có liên quan đến tài sản bảo đảm, nâng cao công tác xử lý tài sản bảo đảm của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phổ biến các quy định về thực hiện các biện pháp về bảo đảm tiền vay cho các chủ thể trong quan hệ trên. Hi vọng những giải pháp trên sẽ góp phần khắc phục những hạn chế trong công tác tín dụng ngân hàng nói chung và thực hiện các biện pháp về bảo đảm tiền vay nói riêng không chỉ riêng đối với ngân hàng thương mại cổ phần BIDV-chi nhánh quận Ba Đình mà đối với các tổ chức tín dụng nói chung trong hoạt động này ở nước ta trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước hiện nay.

KẾT LUẬN

Xu hướng phát triển Ngân hàng bán lẻ đang là xu hướng mới của các NHTM trong giai đoạn khó khăn hiện nay. Khi mà tình hình kinh tế không thuận lợi, khiến cho hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp đang rất khó khăn thì các NHTM có xu hướng chuyển hướng sang nhóm khách hàng cá nhân và cá nhân có tiềm năng. Điều này đã khiến cho tình hình cạnh tranh trong nhóm sản phẩm cho vay của các NHTM ngày càng gia tăng.

Luận văn đi vào nghiên cứu thực trạng thực hiện các biện pháp về bảo đảm tiền vay ở BIDV cùng những vấn đề đặt ra trong phát triển tín dụng cá nhân ở BIDV như: sản phẩm thực hiện các biện pháp về bảo đảm tiền vay; những kết quả đạt được trong triển khai thực hiện các biện pháp về bảo đảm tiền vay giai đoạn 2016 – 2020. Đồng thời, cũng nêu lên những hạn chế cần khắc phục ... và những nguyên nhân của những hạn chế đối với việc thực hiện các biện pháp về bảo đảm tiền vay tại BIDV như: chưa chú trọng đúng mức đến vấn đề hoàn thiện và thực hiện các biện pháp về bảo đảm tiền vay một cách toàn diện, hạn chế do trình độ quản lý, mạng lưới kênh phân phối hoạt động hiệu quả chưa cao, thiếu tính đồng bộ trong triển khai bán lẻ từ Hội sở chính đến chi nhánh và phòng giao dịch. Trên cơ sở những nguyên nhân hạn chế và những định hướng phát triển của BIDV, luận văn đưa ra các nhóm giải pháp để thực hiện các biện pháp về bảo đảm tiền vay đối với bản thân BIDV như: phát triển kênh phân phối; phát triển sản phẩm thực hiện các biện pháp về bảo đảm tiền vay; cải tiến quy trình, chính sách thực hiện các biện pháp về bảo đảm tiền vay; giải pháp hỗ trợ và giải pháp phát triển nguồn nhân lực.

Những giải pháp nêu trên cần phải được triển khai một cách đồng bộ và vững chắc nhằm thực hiện được chiến lược phát triển ngân hàng bán lẻ song hành với bán buôn, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh và giữ vững vị thế

của BIDV trong thời kỳ cạnh tranh và hội nhập. Tôi rất mong được sự đóng góp quý báu của các nhà khoa học, quý thầy cô, các anh chị và các bạn để những khiếm khuyết và hạn chế của luận văn được bổ sung hoàn chỉnh hơn.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tài liệu tiếng Việt

1. Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ IX của Đảng Cộng sản Việt Nam. II. Văn bản pháp luật Việt Nam
2. Bộ luật Dân sự Việt Nam năm 1995, 2005, 2015
3. Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010(sửa đổi, bổ sung năm 2017).
4. Luật Đất đai 2013.
5. Luật Phá sản năm 2014.
6. Luật Nhà ở năm 2014.
7. Nguyễn Mạnh Bách (1995), Pháp luật về hợp đồng, NXB Chính trị quốc gia.
8. Bộ Tư pháp - Viện nghiên cứu khoa học pháp lý (1995), Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự Nhật Bản, NXB Chính trị quốc gia.
9. Bộ Tư pháp - Viện nghiên cứu khoa học pháp lý (1998), Thông tin khoa học pháp lý - Chuyên đề về: giao dịch có bảo đảm và đăng ký tài sản trong pháp luật Việt Nam, in tại Công ty in Tài chính.
10. Bộ tư pháp - Viện khoa học pháp lý (2006), Từ điển luật học, NXB Từ điển bách khoa và NXB Tư pháp.
11. Đại học Luật Hà Nội (2004), Giáo trình Luật ngân hàng Việt Nam, NXB Công an nhân dân.
12. Đại học Luật Hà Nội (2003), Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam, NXB Công an nhân dân.
13. Đại học Luật Hà Nội (2003), Giáo trình Luật La Mã, NXB Công an nhân dân.
14. Đại học Luật Hà Nội (2002), Giáo trình Lý luận nhà nước và pháp luật, NXB Công an nhân dân.

- 15.Đại học Quốc gia Hà Nội - Khoa Luật (2006), Các biện pháp bảo đảm tiền vay bằng tài sản của các tổ chức tín dụng, NXB Tư pháp.
- 16.Nguyễn Ngọc Điện (2001), Bình luận khoa học về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong luật dân sự Việt Nam, NXB Trẻ.
- 17.Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2016), Luật Ngân hàng thương mại và các tổ chức tín dụng một số nước, Tài liệu hội thảo.
- 18.Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2014), Kỷ yếu các công trình nghiên cứu khoa học ngành ngân hàng (Quyển 3), NXB Thống kê.
- 19.Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2015), Kỷ yếu các công trình nghiên cứu khoa học ngành ngân hàng (Quyển 4), NXB Thống kê.
- 20.TS. Đinh Trung Tụng (chủ biên) (2005), Bình luận những nội dung mới của Bộ luật Dân sự năm 2005, NXB Tư pháp.
- 21.TS. Nguyễn Văn Tuyền (2015), Giao dịch thương mại của ngân hàng thương mại trong điều kiện kinh tế thị trường ở Việt Nam, NXB Tư pháp.
- 22.Viện Ngôn ngữ học (2013), Từ điển tiếng Việt, NXB Đà Nẵng.
- 23.Viện nghiên cứu khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp (2018), Thông tin khoa học pháp lý số 9/2018 - Chuyên đề về Giao dịch có bảo đảm và đăng ký tài sản trong pháp luật Việt Nam.
- 24.Vụ Công tác lập pháp (2015), Những nội dung mới của Bộ luật Dân sự năm 2015, NXB Tư pháp.
- 25.Trương Thanh Đức (2010), “Một số vấn đề pháp lý cần xem xét trong các quy định về giao dịch bảo đảm”, Tạp chí Ngân hàng (03).
- 26.Lê Kiên (2016), “Đến tháng 6/2007 hoàn thành việc cấp giấy đỏ”, Báo Pháp luật Thành phố Hồ Chí Minh (151).
- 27.Nguyễn Văn Phương (2014), “Lúng túng về thế chấp một tài sản để bảo đảm cho nhiều khoản vay”, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật (4).

28. Lê Thị Thu Thủy (2014), “Thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn ngân hàng: những vướng mắc cần khắc phục”, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp (6).
29. Vũ Văn Trình (2015), “Đăng ký giao dịch bảo đảm: Văn bản hướng dẫn vẫn khó thực hiện”, Thời báo Ngân hàng (63).
30. Đức Trí (2016), “Chia đất thừa kế theo hộ khẩu, có đúng”, Báo Pháp luật Việt Nam (242).
31. TS. Nguyễn Quang Tuyền (2014), “Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và những vấn đề có liên quan trong quan hệ với các tổ chức tín dụng”, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật