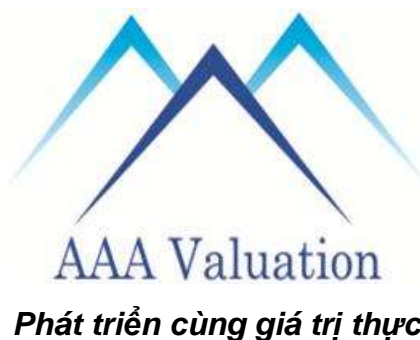


BÁO CÁO NGÀNH NGÂN HÀNG VÀ TÀI SẢN ĐẢM BẢO

Tuần 2 tháng 10 – 2013

TỔNG QUAN

- NHNN siết chặt việc phân loại nợ của các tổ chức tín dụng
- VAMC phát hành trái phiếu đặc biệt lần đầu tiên cho 03 ngân hàng SCB, SHB và PGBank
- Dự thảo luật kinh doanh bất động sản sửa đổi của Bộ xây dựng siết chủ đầu tư
- Mới thực hiện giải ngân 203 tỷ đồng của gói tín dụng 30 nghìn tỷ
- Ngân hàng gặp khó khăn trong việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ
- Phương án xử lý tài sản thế chấp.



Phòng nghiên cứu

Khối thẩm định và dịch vụ khách hàng

Công ty TNHH Thẩm Định giá AAA

Trụ sở: 2A Đoàn Kết, Khâm Thiên, Đống Đa, Hà Nội

VPGD: P401, Tòa nhà CT1, KĐT Trung Văn, Từ Liêm, Hà Nội

Tel: +84 4 66627.087

Email: service@thamdinggiaaaa.com

DIỄN BIẾN CHÍNH SÁCH

NHNN siết chặt việc phân loại nợ

Ngày 17/9, Thống đốc NHNN đã ban hành Chỉ thị số 04/CT-NHNN về việc phân loại nợ đối với nợ được cơ cấu lại thời hạn trả nợ, xử lý nợ xấu. Theo đó, Thống đốc NHNN yêu cầu các TCTD thực hiện các nội dung dưới đây:

(i) TCTD cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ phải được thực hiện trên cơ sở đánh giá điều kiện sản xuất, kinh doanh, cung ứng dịch vụ, khả năng trả nợ thực tế của khách hàng; không thực hiện cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ đối với khách hàng sử dụng vốn sai mục đích hoặc vi phạm các quy định trong hợp đồng tín dụng và các quy định pháp luật có liên quan;

(ii) Việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ chỉ được thực hiện khi khách hàng không có khả năng trả nợ đúng kỳ hạn nợ gốc và/hoặc lãi vốn vay trong phạm vi thời hạn cho vay hoặc không có khả năng trả hết nợ gốc và/hoặc lãi vốn vay đúng thời hạn cho vay đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, có phương án sản xuất, kinh doanh mới khả thi và được TCTD đánh giá có khả năng trả nợ tốt hơn theo kỳ hạn trả nợ được điều chỉnh, thời hạn cho vay được gia hạn;

VAMC phát hành lô trái phiếu đặc biệt lần đầu tiên

Ngày 14/10/2013 Ngân hàng Nhà nước vừa phát đi các thông báo về phát hành trái phiếu đặc biệt của Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC). Theo đó, VAMC phát hành 74,65 tỷ đồng trái phiếu đặc biệt cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB) với kỳ hạn 5 năm, lãi suất 0%.

VAMC cũng phát hành 170,08 tỷ đồng trái phiếu đặc biệt cho Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, lãi suất 0%, kỳ hạn 5 năm. Cùng với đó, VAMC phát hành 547,93 tỷ đồng trái phiếu đặc biệt cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn (SCB), lãi suất 0%, kỳ hạn 5 năm.

Như vậy, tổng cộng số trái phiếu đặc biệt do VAMC phát hành cho 3 ngân hàng nói trên là khoảng 718 tỷ đồng. Trái phiếu đặc biệt phát hành lần này cho SCB, SHB và PGBank cùng ngày 14/10/2013, ngày hiệu lực là 16/10/2013

và ngày đến hạn là 16/10/2018. Trước đó, từ đầu tháng 10 tới nay, VAMC đã tiến hành mua nợ xấu của một loạt các ngân hàng bao gồm Agribank, PGBank, SCB, SHB và SouthernBank

Dự thảo luật kinh doanh bất động sản sửa đổi của Bộ xây dựng siết chủ đầu tư

Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi vừa được Bộ Xây dựng đưa ra lấy ý kiến. Theo đó, chủ đầu tư dự án BĐS khi ký hợp đồng bán nhà hình thành trong tương lai phải có bảo lãnh của tổ chức tài chính hoặc ngân hàng về việc sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho chủ đầu tư, nếu chủ đầu tư không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ của mình trong hợp đồng với người mua nhà.

Quy định này nhằm tăng trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc đảm bảo tiến độ dự án BĐS, hợp đồng đã ký với khách hàng. Đồng thời, khắc phục tình trạng chủ đầu tư đã huy động vốn từ khoản trả trước của khách hàng nhưng sử dụng không đúng mục đích, đầu tư dàn trải vào nhiều dự án khác. Sau đó, không triển khai dự án hoặc triển khai cầm chừng, không bàn giao nhà theo đúng tiến độ và hợp đồng cho khách hàng đang diễn ra phổ biến. Cùng với đó, dự thảo còn có quy định mới: Chủ đầu tư dự án BĐS phải ký quỹ cam kết đầu tư thực hiện dự án. “Điều này nhằm ràng buộc và nâng cao trách nhiệm của các chủ đầu tư trong triển khai dự án”.

Mặc dù còn nhiều ý kiến về nội dung quan trọng trên của dự thảo luật kinh doanh bất động sản, tuy nhiên với những quy định chặt chẽ hơn sẽ củng cố những căn cứ pháp lý của những tài sản hình thành trong tương lai khi dự thảo đi vào hiệu lực. Quy định này sẽ gây thêm khó khăn cho chủ đầu tư trong điều kiện thị trường hiện nay, tuy nhiên với việc thanh lọc chủ đầu tư và củng cố chất lượng của những tài sản hình thành trong tương lai là nhà ở sẽ giúp cho các tổ chức tín dụng và định chế tài chính giảm thiểu được bớt rủi ro trong công tác nhận tài sản đảm bảo là hợp đồng mua nhà ở hình thành trong tương lai.

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG

Mới thực hiện giải ngân 203 tỷ đồng của gói tín dụng 30 nghìn tỷ

Vụ tín dụng Ngân hàng Nhà nước cho biết, đến ngày 30/9/2013, các ngân hàng thương mại đã cam kết cho vay 619 khách hàng cá nhân với số tiền là 203 tỷ đồng, trong đó đã có 590 khách hàng được giải ngân với số tiền là 142,5 tỷ đồng. Vietcombank là ngân hàng có số lượng khách hàng vay vốn nhiều nhất, với 230 khách hàng và dư nợ 59,3 tỷ đồng. Thứ 2 là VietinBank cam kết cho vay 52,99 tỷ đồng, trong đó giải ngân cho 159 khách hàng với dư nợ 39,84 tỷ đồng; BIDV giải ngân cho 131 khách hàng với dư nợ 30,4 tỷ đồng; Agribank đã giải ngân cho 67 khách hàng với dư nợ 12,6 tỷ đồng và MHB cam kết cho vay 7,8 tỷ đồng cho 32 khách hàng, trong đó giải ngân 315 triệu đồng.

Đối với khách hàng doanh nghiệp, NHNN đã xác nhận đăng ký của BIDV Agribank được ký hợp đồng tín dụng với 4 khách hàng với số tiền 748 tỷ đồng. Cụ thể xác nhận của BIDV được ký hợp đồng tín dụng với 2 khách hàng (1 khách hàng ở Huế và 1 khách hàng ở TP Hồ Chí Minh) trong khuôn khổ gói tín dụng này với số tiền là 658 tỷ đồng và BIDV đã giải ngân cho 1 khách hàng (trên địa bàn Huế) với số tiền là 34,3 tỷ đồng.

Xác nhận đăng ký của Agribank được ký hợp đồng tín dụng với 2 khách hàng (trên địa bàn Cần Thơ và Bắc Ninh) với số tiền 90 tỷ đồng và Agribank đã giải ngân cho khách hàng trên địa bàn Cần Thơ số tiền là 20,5 tỷ đồng

Ngân hàng gặp khó khăn trong việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ

Kết thúc quý III, các ngân hàng thương mại vẫn đang ưu tiên hàng đầu trong hoạt động kinh doanh là việc thu hồi nợ trong điều kiện thị trường tiếp tục khó khăn, tuy nhiên hầu hết các Ngân hàng gặp khó khăn trong việc xử lý tài sản đảm bảo do những nguyên nhân:

i) Một tài sản được thế chấp tại nhiều ngân hàng, do không nắm chắc thông tin về tài sản thế chấp của doanh nghiệp khi thực hiện thẩm định hồ sơ và thực hiện giao dịch tài sản đảm bảo mà lỗi do nhiều nhân tố không phải thuộc

ngân hàng mà do chúng ta chưa tổ chức được một hệ thống trung tâm dữ liệu quốc gia về đăng ký giao dịch đảm bảo để cung cấp thông tin cho các Ngân hàng Thương mại.

ii) Ngoài ra, hiện nay cơ chế đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chỉ chấp nhận đăng ký thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là nhà ở, mua của tổ chức, cá nhân không có chức năng kinh doanh bất động sản, còn tài sản hình thành trong tương lai mua của tổ chức kinh tế kinh doanh bất động sản thực hiện theo hướng dẫn của NHNN. Nhưng đến thời điểm này chưa có văn bản hướng dẫn thực hiện việc này.

iii) Bên cạnh đó, một số bất cập như đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản của doanh nghiệp nhà nước đã cổ phần hóa chuyển sang doanh nghiệp cổ phần đang gặp nhiều khó khăn, mỗi cơ sở thực hiện mỗi cách.

Phương án xử lý tài sản thế chấp

Phương án tối ưu thường là tổ chức tín dụng đàm phán, thuyết phục và yêu cầu khách hàng tự xử lý tài sản, chủ động bán tài sản để tiết kiệm thời gian và giảm thiệt hại, nhưng phương án này gần như không áp dụng được trong điều kiện khó khăn của thị trường như hiện nay.

Khi khách hàng không thực hiện được hay không chịu thực hiện, tổ chức tín dụng phải tiến hành xử lý tài sản. Để xử lý tài sản đảm bảo tiền vay của khách hàng thì phải tuân thủ rất nhiều thủ tục pháp lý khác nhau, vừa chồng chéo, vừa không đồng bộ. Việc chậm trễ xử lý tài sản bảo đảm tiền vay cũng đồng nghĩa với chất lượng tài sản ngày càng giảm, nợ xấu của tổ chức tín dụng không giảm mà có nguy cơ tăng lên.

Hiện nay một số nội dung về nguyên tắc xử lý tài sản đảm bảo tiền vay, thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản, thủ tục xử lý tài sản đảm bảo là quyền đòi nợ... đang gặp vướng bởi các quy định pháp lý khác nhau, chưa nói đến những sai sót trong hoạt động giao dịch của bên cho vay. Có thể nói để có một quy trình chuẩn trong công tác xử lý tài sản đảm bảo trong điều kiện hiện tại của thị trường Việt Nam là rất khó, mà còn phụ thuộc rất nhiều vào điều kiện cụ thể của từng trường hợp.

Khuyến Cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Công ty TNHH Thẩm Định giá AAA (AAA Valuation). Các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo không mang tính chất tư vấn hoặc khuyến nghị những giao dịch liên quan. Bộ phận nghiên cứu của AAA Valuation thực hiện nghiên cứu và đưa ra báo cáo là quân điểm độc lập nhằm phục vụ quý khách hàng và thị trường, AAA Valuation không chịu bất cứ trách nhiệm nào trước những kết quả ngoài ý muốn.

Tất cả những thông tin nêu trong báo cáo phân tích đều đã được thu thập, đánh giá với mức cẩn trọng tối đa có thể. Tuy nhiên, do các nguyên nhân chủ quan và khách quan từ các nguồn thông tin công bố, AAA Valuation không đảm bảo về tính xác thực của các thông tin được đề cập trong báo cáo phân tích cũng như không có nghĩa vụ phải cập nhật những thông tin trong báo cáo sau thời điểm báo cáo này được phát hành. Báo cáo này thuộc bản quyền của AAA Valuation. Mọi hành động sao chép một phần hoặc toàn bộ nội dung báo cáo và/hoặc xuất bản mà không có sự cho phép bằng văn bản của VCBS đều bị nghiêm cấm.



Phát triển cùng giá trị thực