

ỨNG PHÓ VỚI LÃI SUẤT CHO VAY HIỆN NAY TĂNG MẠNH TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

● **ĐẶNG THỊ HỒNG NHUNG**

Bộ môn Tài chính - Kế toán, Khoa kinh tế - Quản trị kinh doanh
Trường Đại học An Giang, An Giang, Việt Nam
Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Email: dthnhung@agu.edu.vn

TÓM TẮT:

Diễn biến lãi suất đang là vấn đề nóng của nền kinh tế, ảnh hưởng trực tiếp tới các kênh đầu tư, cũng như hoạt động sản xuất, kinh doanh. Khi lãi suất đầu vào đã được điều chỉnh tăng trên diện rộng, câu hỏi đặt ra là lãi suất cho vay sẽ biến động thế nào. Trên cơ sở nghiên cứu thực trạng lãi suất cho vay hiện nay tại các ngân hàng thương mại (NHTM), nghiên cứu chỉ ra hai nhóm giải pháp chủ yếu từ phía người đi vay và sự điều hành của ngân hàng nhà nước (NHNN).

Từ khóa: lãi suất vay tăng, chuyển đổi số, cách mạng công nghiệp lần thứ 4, ngân hàng thương mại.

1. Đặt vấn đề

Trước sự phát triển và ảnh hưởng mạnh mẽ của công nghệ tài chính (Fintech) đến ngành tài chính - ngân hàng, các ngân hàng thương mại đã từng bước chuyển đổi mô hình hoạt động theo hướng công nghệ số. Gần như 100% các ngân hàng trong nước đã xây dựng và triển khai chiến lược chuyển đổi số. Các ngân hàng thương mại Việt Nam đã và đang ứng dụng, triển khai những công nghệ mới nhất trong hoạt động kinh doanh nói chung, dịch vụ thanh toán nói riêng, đặc biệt là các dịch vụ internet, dịch vụ qua thiết bị di động, dịch vụ thẻ. Mỗi ngân hàng thương mại đã và đang từng bước cập nhật, nâng cấp hệ thống dịch vụ cấp tín dụng, để phù hợp với xu hướng phát triển nhanh chóng của cuộc cách mạng

công nghiệp lần thứ 4. Trái ngược với những tiện ích mà chuyển đổi số mang lại sự thuận tiện trong dịch vụ cho vay, các ngân hàng đang có xu hướng nâng lãi suất cho vay nói chung, lãi suất cho vay bất động sản nói riêng hiện nay lên mức 14%. Với mặt bằng lãi suất hiện nay, khoản vay 1 tỷ đồng ở mức quanh 14% tạo áp lực trả lãi tương đương khoản vay 2 tỷ đồng khi lãi suất còn 6,5% trước đây. Dù số tiền vay không đổi, nghĩa vụ tài chính thực tế đã tăng lên gần gấp 2 lần, tăng gánh nặng chi trả của phần lớn người vay mua nhà (Bảo Chương, 2026). Do đó, mục tiêu của nghiên cứu này là chỉ ra những giải pháp nhằm góp phần giúp những người đi vay ứng phó với xu hướng lãi suất tăng mạnh của các ngân hàng thương mại trong giai đoạn hiện nay.

2. Thực trạng lãi suất cho vay hiện nay tại các ngân hàng thương mại

Công nghệ số đang dần thay đổi cơ bản hình thức cung ứng các dịch vụ tài chính - ngân hàng, trong đó có dịch vụ cho vay. Sự xâm nhập của các “gã khổng lồ” về công nghệ thông tin và bưu chính viễn thông vào cung ứng dịch vụ tài chính làm thay đổi căn bản bộ mặt ngành dịch vụ tài chính, phá đi tính độc tôn của ngân hàng trong lĩnh vực này. Một nhân tố nữa góp phần tạo nên cách mạng trong ngành tài chính số, đó chính là sự tham gia sâu rộng của các công ty Fintech.

Các ngân hàng thương mại đã cung ứng các chương trình số hóa, cụ thể như: Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) ứng dụng dịch vụ ngân hàng số VCB Digibank; Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) phát động chiến dịch chuyển đổi số trên nền khách hàng “BIDV Digi Up”; Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam (Vietinbank) với kế hoạch xây dựng ứng dụng “chatbot” (robot tự động nói chuyện, tương tác với khách hàng) “đa nhiệm” hơn; Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội (MB Bank) tiếp tục đẩy mạnh các tính năng mới với các ứng dụng ngân hàng số, như: App MBBank (dành cho khách hàng cá nhân) và Biz MBBank (dành cho khách hàng doanh nghiệp); Ngân hàng Thương mại cổ phần Tiên Phong (TPBank) triển khai LiveBank giúp khách hàng đăng ký vân tay và nhận diện khuôn mặt trong vòng 1 phút và công nghệ định danh điện tử (eKYC) giúp khách hàng đăng ký, đăng nhập tài khoản trong vòng 5 giây.

Xu thế phát triển ngân hàng số là một hướng đi tất yếu của các ngân hàng trong cách mạng công nghiệp lần thứ 4 của nhân loại. Có thể phân loại ngân hàng số thành 4 cấp độ như sau: (i) Giai đoạn 1.0 là giai đoạn ngân hàng đa kênh cung cấp nhiều dịch vụ, như: internet banking, mobile banking; (ii) Giai đoạn 2.0 là giai đoạn tích hợp, chuyển mọi dịch vụ lên một ứng dụng, thuận tiện cho người dùng sử dụng; (iii) Giai đoạn 3.0 là người dùng có thể thực hiện tất cả dịch vụ tài chính từ xa, mà không cần đến ngân hàng; (iv) Giai đoạn 4.0 là tập trung vào trải nghiệm, cá nhân hóa người dùng. Như vậy, các ngân hàng thương mại Việt Nam chỉ mới dừng ở giai đoạn 2.0 và một số ít sản phẩm, dịch vụ ở giai đoạn 3.0. Theo số liệu thống kê của Ngân hàng Nhà nước, có

đến 95% ngân hàng đã xây dựng chiến lược chuyển đổi số, trong đó 30% ngân hàng lên kế hoạch chuyển đổi số riêng và tích hợp trong chiến lược phát triển công nghệ ngân hàng, 42% ngân hàng đang hoàn thiện chiến lược chuyển đổi số. Đặc biệt, một số dịch vụ ngân hàng liên quan đến cấp thẻ tín dụng thấu chi gần như đã được số hóa 100%, cho phép khách hàng thực hiện tất cả các khâu trong quy trình sử dụng dịch vụ. Nhiều ngân hàng đã ứng dụng các công nghệ giúp đơn giản hóa thủ tục như định danh điện tử (eKYC), rút ngắn thời gian giải ngân khi thẩm định cho vay. Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB) ứng dụng trí tuệ nhân tạo và dữ liệu lớn vào quy trình phát hành thẻ tín dụng dành riêng cho mua sắm trực tuyến Online Plus (Trịnh Thị Thanh Loan, 2023).

Trái ngược với những tiện ích mà chuyển đổi số mang lại sự thuận tiện trong dịch vụ cho vay thì các ngân hàng đang có xu hướng nâng lãi suất cho vay. Hơn 20 ngân hàng công bố lãi suất cho vay: Mặt bằng lãi vay tăng rõ rệt. Hầu hết các ngân hàng đều công bố lãi suất cho vay bình quân tháng 12/2025 tăng so với tháng liền kề (tháng 11/2025) và so với tháng đầu năm. Nhiều ngân hàng thương mại đã điều chỉnh lãi suất cho vay bất động sản lên mức cao hơn so với các lĩnh vực khác. Tại khối ngân hàng thương mại cổ phần, lãi suất ưu đãi trong giai đoạn đầu (12 - 24 tháng) hiện phổ biến ở mức 11 - 12%/năm. Đáng chú ý, thời gian cố định lãi suất cũng có xu hướng rút ngắn, nhiều gói vay chỉ còn 3 - 6 tháng, trước đây 12 - 24 tháng. Nhiều ngân hàng Techcombank, ACB, MB hay VIB đang áp dụng mức phổ biến 9 - 12%/năm trong giai đoạn đầu, trong khi lãi suất thả nổi có thể dao động 11 - 15%/năm. Một số ngân hàng khác như Sacombank, LPBank hay BVBank cũng đã điều chỉnh tăng bình quân 1,2 - 2 điểm phần trăm (Tuân Nguyễn, 2026).

Ngay cả nhóm ngân hàng thương mại Nhà nước cũng ghi nhận mức tăng lãi suất cho vay đáng kể. Chẳng hạn VietinBank đã nâng lãi suất cho vay mua bất động sản cố định 24 tháng lên hơn 12%/năm. BIDV áp dụng mức 9,7%/năm cho 6 tháng đầu, khoảng 12%/năm cho 12 tháng và có thể lên tới 13,5%/năm cho gói cố định 18 tháng (Quỳnh Trang, 2026).

Hiện thị trường có hiện tượng “lạ” khi lãi suất cho vay tại nhóm Big 4 cao hơn các ngân hàng thương mại cổ phần. Nhận định về động thái này, các chuyên

gia cho biết nguyên nhân chính xuất phát từ mục tiêu kiểm soát tăng trưởng tín dụng trong năm nay, cùng với đó nhóm ngân hàng thương mại Nhà nước sẽ đóng vai trò dẫn dắt cho việc điều hướng dòng vốn đi vào các dự án trọng điểm quốc gia, bổ sung vốn lưu động hỗ trợ doanh nghiệp, hộ kinh doanh... sản xuất (Tri Túc, 2026).

Đối với nhà đầu tư bất động sản, việc sử dụng đòn bẩy tài chính là chiến lược phổ biến. Nhiều người tận dụng giai đoạn 2 - 3 năm lãi suất ưu đãi để nắm giữ tài sản và bán ra trong thời gian chi phí vốn còn thấp. Tuy nhiên, nếu không thể bán được trong giai đoạn này, khi bước sang giai đoạn lãi suất thả nổi, áp lực dòng tiền sẽ gia tăng đáng kể. Không chỉ những nhà đầu tư sử dụng đòn bẩy lớn chịu áp lực, nhiều người mua nhà để ở cũng bắt đầu bị ảnh hưởng khi bước vào giai đoạn lãi suất thả nổi. Giấc mơ an cư vì thế cũng đang bị đặt lại trong một hệ quy chiếu khác. Vấn đề không còn là vay được bao nhiêu, mà là sức chịu đựng trước biến động lãi suất kéo dài hàng chục năm của khoản vay.

Chịu tác động mạnh nhất trong giai đoạn này là những người đã và đang vay từ 1 - 2 năm trước, nay đến giai đoạn thả nổi lãi suất, hết ân hạn, người mua nhà gồng mình giữ tổ ấm. Từ mức phổ biến 6 - 8%/năm như trước, hiện họ phải trả lãi suất 12 - 14%/năm, thậm chí có nơi đến 15%/năm - mức cao nhất trong hai năm qua và có khả năng còn tăng theo đà tăng của lãi suất huy động (Ánh Hồng, Lê Thanh, Bảo Ngọc, 2026).

Nhìn vào bảng trên ta thấy lãi suất vay thế chấp

tại một số ngân hàng thương mại đang dao động từ 6%/năm - 14.8%/năm ở thời điểm tháng 3/2026. Lãi suất vay thực sự đang rất cao gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến người vay.

3. Nguyên nhân và giải pháp ứng phó với lãi suất cho vay hiện nay tăng mạnh tại các ngân hàng thương mại

Mặt bằng lãi suất có sức ép tăng cao do tác động của nhiều yếu tố như: huy động vốn toàn hệ thống tổ chức tín dụng có thể bị ảnh hưởng và cạnh tranh bởi các kênh đầu tư khác dẫn đến lãi suất tiền gửi tăng từ cuối năm 2025 sau một thời gian duy trì ổn định trước đó.

Tăng trưởng tín dụng cao hơn tăng trưởng huy động vốn cho thấy cầu vốn tín dụng ở mức cao nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho nền kinh tế, đặc biệt trong bối cảnh mục tiêu tăng trưởng hai con số.

Nhiều tổ chức quốc tế lớn đánh giá tình hình thế giới tiếp tục bất định, khó dự báo, nhiều rủi ro tác động đến tăng trưởng, lạm phát và ổn định kinh tế toàn cầu.

Xu hướng lãi suất cho vay tăng mạnh trong hệ thống ngân hàng thương mại đòi hỏi người đi vay, đặc biệt là những khách hàng đã và đang vay cần có một số giải pháp cấp thiết nhằm ứng phó trong giai đoạn hiện nay. Dưới đây, tác giả đề xuất hai nhóm giải pháp đối với người đi vay và đối với vai trò quản lý của NHNN, từng nhóm giải pháp được sắp xếp theo thứ tự tăng dần mức độ ứng phó khi lãi suất vay tăng.

Bảng lãi suất cho vay tại các ngân hàng (tháng 03/2026)

Ngân hàng	Lãi suất vay thế chấp (%/năm)
Techcombank	Từ 6
VIB	7.8 - 11.4
VPBank	6.9 - 12.3
OCB	5.99 - 7.55
TPBank	6.4 - 12.03
Bản Việt	8.49 - 14.8
ACB	6.9 - 12
Sacombank	7.49 - 12

Nguồn: Techcombank

Đối với người đi vay

Một là, kiểm tra kỹ hợp đồng: Nắm rõ biên độ thả nổi và thời điểm điều chỉnh lãi suất để có kế hoạch dự phòng, các mức lãi suất có thể dao động. Ngân hàng thường điều chỉnh định kỳ 3 tháng, 6 tháng hoặc 12 tháng một lần. Nắm rõ các điều khoản này giúp người vay, đặc biệt là những người vay dài hạn có thể chủ động tính toán số tiền phải trả và chuẩn bị nguồn tiền dễ dàng hơn.

Hai là, đàm phán với ngân hàng: người vay cần chủ động liên hệ nhân viên tín dụng để xin gia hạn nợ hoặc xin áp dụng mức lãi suất ưu đãi nếu có khả năng tài chính hạn hẹp, nêu rõ những khó khăn tài chính tạm thời và thiện chí trả nợ để ngân hàng xem xét gia hạn nợ hoặc cơ cấu lại thời hạn trả nợ.

Ba là, cấu trúc lại tài chính cá nhân: Cắt giảm chi tiêu không cần thiết, ưu tiên dùng tiền nhàn rỗi để trả nợ gốc, giúp giảm lãi vay thực tế hàng tháng. Việc tái cấu trúc này giúp người vay chủ động tài chính giúp dòng tiền hàng tháng không bị bào mòn bởi lãi vay, từ đó có thêm nguồn lực để tái đầu tư hoặc gia tăng quỹ dự phòng. Mặt khác, việc tái cấu trúc tài chính cá nhân còn giúp người vay giảm áp lực tâm lý khi nhìn thấy dư nợ giảm xuống nhanh chóng tạo động lực lớn để duy trì kỷ luật tài chính. Nhà đầu tư nên giảm phụ thuộc vào đòn bẩy, chuyển sang ưu tiên kiểm soát rủi ro và duy trì dòng tiền thay vì chạy theo kỳ vọng tăng giá.

Bốn là, tắt toán nợ trước hạn (đảo nợ): Tìm kiếm các ngân hàng có gói lãi suất ưu đãi cố định thấp hơn để vay thay thế khoản nợ cũ. Cần lưu ý phí trả

nợ trước hạn (thường 1-3% trên dư nợ gốc) và phí phạt nếu có. Đây là giải pháp bất đắc dĩ khi người vay phải đối mặt với lãi suất vay tăng nhanh chóng.

Năm là, bán tài sản: Nếu áp lực nợ quá lớn, cân nhắc bán bớt tài sản (nhà, xe) nhằm chấm dứt gánh nặng lãi vay, tránh tình trạng nợ quá hạn làm giảm uy tín tín dụng và tránh rủi ro pháp lý, nếu để nợ xấu ngân hàng có thể khởi kiện hoặc phát mãi tài sản với giá thấp hơn thị trường.

Đối với Ngân hàng Nhà nước

Ngân hàng Nhà nước tiếp tục giữ nguyên các mức lãi suất điều hành nhằm tạo điều kiện cho tổ chức tín dụng tiếp cận nguồn vốn từ Ngân hàng Nhà nước với chi phí thấp để góp phần hỗ trợ nền kinh tế.

Ngân hàng Nhà nước có công văn số 2342/NHNN-CSTT ngày 30/03/2026 yêu cầu các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tập trung triển khai các giải pháp ổn định mặt bằng lãi suất thị trường, góp phần ổn định thị trường tiền tệ:

Một là, thực hiện nghiêm các quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất.

Hai là, tăng cường hoạt động kiểm soát, kiểm tra nội bộ, chấn chỉnh, xử lý nghiêm, kịp thời các hành vi vi phạm quy định về lãi suất.

Ba là, cân đối nguồn vốn, sử dụng vốn đảm bảo thanh khoản và khả năng chi trả của TCTD, không gây xáo trộn mặt bằng lãi suất thị trường.

Bốn là, tiếp tục công bố thông tin lãi suất cho vay trên trang thông tin điện tử của ngân hàng nhằm cung cấp thông tin cho khách hàng tham khảo khi tiếp cận vốn vay. ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

Ánh Hồng, Lê Thanh và Bảo Ngọc (2026). Choáng váng vì lãi suất cho vay tăng. Truy cập tại <https://tuoitre.vn/choang-vang-vi-lai-suot-cho-vay-tang-20260306082635402.html>

Bảo Bình (2025). Các ngân hàng Việt Nam đang ở “giai đoạn giữa” của quá trình chuyển đổi số. Truy cập tại <https://vneconomy.vn/techconnect/cac-ngan-hang-viet-nam-dang-o-giai-doan-giua-cua-qua-trinh-chuyen-doi-so.html>

Bảo Chương (2026). Lãi suất cho vay bất động sản tăng mạnh. Truy cập tại <https://laodong.vn/bat-dong-san/lai-suot-cho-vay-bat-dong-san-tang-manh-1659347.lido>

Công ty Cổ phần Thanh toán Quốc gia Việt Nam (2022). Hội nghị triển khai nhiệm vụ năm 2023. Truy cập tại <https://napas.com.vn/napas-to-chuc-hoi-nghe-trien-khai-nhiem-vu-2023-182230104162331174.html>

Hà Tâm (2025). Áp lực lãi suất cho vay gia tăng. Truy cập tại <https://www.tinnhanhchungkhoan.vn/ap-luc-lai-suot-cho-vay-gia-tang-post382605.html>

Lê Quốc Kiên (2026). Bấp bênh khi vay mua nhà 5 tỷ đồng nhưng 700 triệu đồng tiền lãi. Truy cập tại <https://vnexpress.net/bat-dong-san-vay-tien-mua-nha-lai-suot-vay-mua-nha-2026-bai-toan-mua-nha-5-ty-trong-2-nam-ton-700-trieu-dong-tien-lai-5051288.html>

Liên Phạm (2026). Lãi suất thả nổi hoá nỗi sợ của người vay mua nhà. Truy cập tại <https://baomoi.com/lai-suot-tha-noi-hoa-noi-so-cua-nguoi-vay-mua-nha-c54709246.epi>

Quang Anh (2026). Lãi suất đảo chiều, người vay mắc kẹt với giấc mơ an cư. Truy cập tại <https://thuongtruong.com.vn/news/lai-suot-dao-chieu-nguoi-vay-mac-ket-voi-giac-mo-an-cu-161550.html>

Quỳnh Trang (2026). Lãi suất cho vay có xu hướng tăng, bất động sản bước vào giai đoạn tái cơ cấu. Truy cập tại <https://cafef.vn/lai-suot-cho-vay-co-xu-huong-tang-bat-dong-san-buoc-vaogiai-doan-tai-co-cau-188260310124152983.chn>

Techcombank (2026). Cập nhật liên tục lãi suất vay ngân hàng mới nhất hiện nay. Truy cập tại <https://techcombank.com/thong-tin/blog/lai-suot-vay-ngan-hang>

Tuân Nguyễn (2026). Hơn 20 ngân hàng công bố lãi suất cho vay: Mặt bằng lãi vay tăng rõ rệt. Truy cập tại <https://vietnamnet.vn/lai-suot-cho-vay-binh-quan-tang-manh-so-voi-dau-nam-2025-2483956.html>

Tri Túc (2026). Vì sao lãi vay mua nhà vọt lên 15%/năm, cao bất ngờ tại nhóm Big4. Truy cập tại <https://dantri.com.vn/kinh-doanh/vi-sao-lai-vay-mua-nha-vot-len-15nam-cao-bat-ngotai-nhom-big-4-20260225123350105.html>

Trịnh Thị Thanh Loan (2023). Thách thức đối với các ngân hàng thương mại Việt Nam trong bối cảnh chuyển đổi số. Tạp chí Kế toán và kiểm toán số tháng 5/2023. Truy cập tại <https://scholar.dlu.edu.vn/thuvienso/bitstream/DLU123456789/207637/1/CVv196S52023130.pdf>

Ngày nhận bài: 09/3/2026

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 25/3/2026

Ngày chấp nhận đăng bài: 10/4/2026

RESPONSES TO THE SHARP INCREASE IN LENDING INTEREST RATES AT COMMERCIAL BANKS

● **DANG THI HONG NHUNG**

Department of Finance - Accounting,
Faculty of Economics - Business Administration,
An Giang University, An Giang, Vietnam
Vietnam National University - Ho Chi Minh City, Vietnam

ABSTRACT:

Interest rate volatility has become a central concern in contemporary economic discourse, exerting direct and far-reaching effects on investment channels as well as production and business activities. In the context of broadly rising deposit rates, a critical question emerges regarding the trajectory of lending rates. Drawing on an analysis of prevailing lending rates across commercial banks, this study delineates two principal clusters of policy responses: borrower-oriented strategies and regulatory interventions administered by the State Bank of Vietnam.

Keywords: rising lending interest rates, digital transformation, the Fourth Industrial Revolution, commercial banks.