

# ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM

LÊ THỊ THẢO \*

**Tóm tắt:** Việc định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại nói riêng và định giá tài sản nói chung là khâu quan trọng, quyết định đến giá trị khoản tín dụng được vay mà ngân hàng có thể cấp cho khách hàng, tạo cơ sở pháp lý cho khoản vay, hạn chế rủi ro tín dụng cho ngân hàng. Hiện nay, việc định giá tài sản trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại chưa thống nhất, pháp luật điều chỉnh vấn đề này rải rác trong nhiều văn bản; bên cạnh đó, các ngân hàng thương mại chưa có sự thống nhất trong việc áp dụng phương pháp định giá tài sản, kết quả định giá sai khác với giá trị thực của tài sản được giao dịch trên thị trường, nhiều tài sản bảo đảm chưa có tiêu chí để định giá... Trên cơ sở làm rõ thực trạng này, bài viết đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả hoạt động định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại.

**Từ khoá:** Cho vay, định giá tài sản, ngân hàng thương mại, tài sản bảo đảm

Nhận bài: 03/01/2020

Hoàn thành biên tập: 19/5/2020

Duyệt đăng: 03/7/2020

## SECURED PROPERTY VALUATION IN LENDING ACTIVITIES OF COMMERCIAL BANKS UNDER THE LAW OF VIETNAM

**Abstract:** Secured property valuation in lending activities of commercial banks in particular and property valuation in general is an important step which decides the value of the credit that the bank is able to lend the customer, creates legal basis for the loan and limits the credit risks for the bank. Currently, property valuation in lending activities of commercial banks has not been consistently conducted and the related legal provisions have been scattered in various documents. Besides it, commercial banks have not consistently applied the methods of property valuation; the result of valuation is different from the true market value of the valued property; the criteria for valuation of many kinds of secured property have not yet been defined; etc. On the basis of analysing the current situation as mentioned above, the paper offers solutions to improve the law in this regard and to enhance the effect of secured property valuation in lending activities of commercial banks.

**Keywords:** Lending; property valuation; commercial bank; secured property

Received: Feb 5<sup>th</sup>, 2020; Editing completed: May 19<sup>th</sup>, 2020; Accepted for publication: July 3<sup>rd</sup>, 2020

### 1. Định giá tài sản bảo đảm và vai trò của định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại

Hoạt động cấp tín dụng cho vay của

ngân hàng thương mại luôn tiềm ẩn nhiều rủi ro mà nguy cơ của nó có thể làm sụp đổ cả hệ thống ngân hàng. Vì vậy, bên cạnh việc mở rộng tín dụng, các ngân hàng cần áp dụng mọi biện pháp để phòng ngừa và hạn chế rủi ro tín dụng... Xét về phương diện

\* Tiến sĩ, Trường Đại học Luật, Đại học Huế  
E-mail: thaolt@hul.edu

pháp lí, các ngân hàng cần nghiêm chỉnh chấp hành các quy định về bảo đảm an toàn trong hoạt động của các tổ chức tín dụng (TCTD).<sup>(1)</sup> Để bảo đảm an toàn, hiệu quả trong hoạt động cho vay, tránh rủi ro, đổ vỡ đối với từng ngân hàng và hệ thống tài chính tín dụng, pháp luật cấp tín dụng ở các nước đều có quy định nhằm bảo đảm an toàn trong hoạt động này, đặc biệt là biện pháp bảo đảm tài sản trong hoạt động cho vay. Luật Các TCTD năm 2010 quy định biện pháp bảo đảm là một điều kiện để được cấp tín dụng: “*Tổ chức tín dụng phải yêu cầu khách hàng cung cấp tài liệu chứng minh phương án sử dụng vốn khả thi, khả năng tài chính của mình, mục đích sử dụng vốn hợp pháp, biện pháp bảo đảm tiền vay trước khi quyết định cấp tín dụng*” (khoản 1 Điều 94). Theo quy định của Điều 127, Điều 128 Luật Các TCTD, các điều 11, 12, 13 Thông tư số 06/2016/TT-NHNN ngày 27/5/2016 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước:<sup>(2)</sup> Tổng mức dư nợ cấp tín dụng đối với một khách hàng không vượt quá 15% vốn tự có của ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài; tổng mức dư nợ cấp tín dụng đối với một khách hàng và người liên quan không được vượt quá 25% vốn tự có của ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân

hàng nước ngoài không được cấp tín dụng không có bảo đảm, cấp tín dụng với điều kiện ưu đãi với các đối tượng sau: a) tổ chức kiểm toán, kiểm toán viên đang kiểm toán tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài; thanh tra viên đang thanh tra tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài; b) kế toán trưởng của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài; c) cổ đông lớn, cổ đông sáng lập; d) doanh nghiệp có một trong những đối tượng có quyền lợi liên quan sở hữu trên 10% vốn điều lệ của doanh nghiệp đó; đ) người thẩm định, xét duyệt cấp tín dụng; e) các công ti con, công ti liên kết của tổ chức tín dụng hoặc doanh nghiệp mà tổ chức tín dụng nắm quyền kiểm soát.

Thực tế cho thấy, hoạt động cho vay có bảo đảm bằng tài sản là hình thức phổ biến được áp dụng tại các ngân hàng thương mại nhằm bảo đảm an toàn trong việc thu hồi vốn vay. Một nguyên tắc phổ biến ở các ngân hàng, đó là với mỗi khoản vay có tài sản đảm bảo, để tránh rủi ro, ngân hàng thường chỉ cho vay tối đa 75% giá trị tài sản đảm bảo.<sup>(3)</sup> Các tài sản bảo đảm khoản vay được định giá là cơ sở để cấp vốn tín dụng cho khách hàng vay.

Định giá tài sản bảo đảm là việc tư vấn, định mức giá cụ thể cho từng loại tài sản làm căn cứ cho hoạt động cấp tín dụng cho khách hàng. Đối với các loại tài sản bảo đảm tại ngân hàng thương mại sẽ do ngân hàng thương mại tự định giá theo quy luật thị

(1). Nguyễn Đăng Dòn (chủ biên), *Tín dụng - Ngân hàng (Tiền tệ ngân hàng II)*, Nxb. Thống kê, Hà Nội, 2003, tr. 18, 19.

(2). Thông tư số 06/2016/TT-NHNN ngày 27/5/2016 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước sửa đổi Thông tư số 36/2014/TT-NHNN quy định về giới hạn, tỉ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nhà nước.

(3). Hà Linh, *Lỗi hỏng định giá tài sản đảm bảo*, Báo Đầu tư chứng khoán ngày 03/12/2016, <https://tin.nhanhchungkhoan.vn/phap-luat/lo-hong-dinh-gia-tai-san-dam-bao-171316.html>, truy cập 20/12/2019.

trường làm cơ sở cho hoạt động cấp tín dụng cho vay.<sup>(4)</sup> Tài sản đảm bảo là một trong những “điểm cộng” để ngân hàng xét duyệt mức cho vay đồng thời đó cũng là cơ sở để ngân hàng đưa ra hạn mức cho vay. Do đó, nếu việc thẩm định không được thực hiện một cách chính xác, sai quy chuẩn (định giá cao hơn giá trị thật, định giá nhằm tài sản...) thì nguy cơ gây ra thiệt hại cho ngân hàng là rất lớn.<sup>(5)</sup>

Tóm lại, định giá tài sản bảo đảm tại ngân hàng thương mại có ý nghĩa quan trọng:

*Một là* giúp ngân hàng có thể nắm rõ được giá trị của tài sản, tính thanh khoản của tài sản làm cơ sở cho việc ra quyết định cho vay, cấp vốn vào các dự án.

*Hai là* góp phần hạn chế nợ xấu và rủi ro tín dụng, đảm bảo tính pháp lí, lợi ích hợp pháp của ngân hàng đối với tài sản bảo đảm.

*Ba là* thông qua hoạt động định giá lại tài sản bảo đảm định kì, các cán bộ tín dụng tìm hiểu, đánh giá lại tính pháp lí của tài sản bảo đảm. Nếu không đánh giá đúng tính pháp lí của tài sản sẽ rất dễ xảy ra tranh chấp về tài sản bảo đảm và gây thiệt hại đến lợi ích của TCTD.

## **2. Thực trạng quy định pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay và thực tiễn thực hiện tại các ngân hàng thương mại ở Việt Nam**

### **2.1. Thực trạng quy định pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay tại các ngân hàng thương mại**

Thừa nhận nền kinh tế thị trường và

khẳng định quyền tự do kinh doanh của doanh nghiệp, pháp luật Việt Nam đã có nhiều quy định cho phép mở rộng cơ chế hoạt động kinh doanh cũng như hoạt động huy động vốn của doanh nghiệp và các ngân hàng trong việc cung cấp nguồn vốn cho nền kinh tế. Cùng với việc xây dựng hệ thống quy định nhằm bảo đảm sự an toàn, hạn chế rủi ro cho TCTD, các văn bản điều chỉnh về hoạt động định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay cũng được ban hành gồm:

1) Nhóm văn bản pháp luật chung như Bộ luật Dân sự, Luật Doanh nghiệp, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Giá, Luật Hôn nhân và gia đình, Luật Đất đai, Luật Xây dựng... cũng như các văn bản pháp luật khác có liên quan;

2) Nhóm văn bản pháp luật liên quan trực tiếp đến hoạt động cho vay và định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay bao gồm: Luật Các TCTD năm 2010 (văn bản quan trọng nhất quy định về hoạt động cho vay); Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước quy định về hoạt động cho vay của TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng kí biện pháp bảo đảm; Thông tư số 32/2018/TT-BTNMT ngày 26/12/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định thu thập thông tin, dữ liệu tài nguyên và môi trường phục vụ lưu trữ, bảo quản, công bố, cung cấp và sử dụng; Thông tư số 22/2019/TT-NHNN ngày 15/11/2019 thay thế Thông tư số 36/2014/TT-NHNN của Thống đốc Ngân

(4). Nguyễn Minh Hoàng, *Giáo trình Định giá tài sản*, Nxb. Tài chính, Hà Nội, 2011, tr. 22.

(5). Hà Linh, ttdđ.

hàng nhà nước quy định về các giới hạn, tỉ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài; Thông tư số 41/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước quy định tỉ lệ an toàn vốn đối với ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá; Thông tư số 25/2014/TT-BTC ngày 15/4/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành quy chế tính giá tài sản, hàng hoá, dịch vụ;

3) Nhóm văn bản nội bộ của từng ngân hàng như: quy chế cho vay của ngân hàng, quy trình thực hiện các hoạt động cấp tín dụng, quy định về các sản phẩm tín dụng, hoạt động giao dịch có liên quan tới tín dụng...

Từ thực trạng hệ thống văn bản điều chỉnh về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động cấp tín dụng tại các ngân hàng thương mại, có thể thấy hành lang pháp lí về vấn đề này ở Việt Nam khá đầy đủ song vẫn còn một số hạn chế như sau:

*Thứ nhất*, cơ sở pháp lí làm căn cứ định giá tài sản bảo đảm dựa trên rất nhiều văn bản, cả luật chung và luật chuyên ngành, không tạo nên sự thống nhất trong việc định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay

của các ngân hàng thương mại và tài sản góp vốn, tài sản thực có tại các doanh nghiệp, chẳng hạn:

Luật Doanh nghiệp quy định về định giá tài sản khi góp vốn thành lập doanh nghiệp, khi góp vốn đầu tư kinh doanh, thay đổi vốn điều lệ của doanh nghiệp thuộc thẩm quyền định giá của các thành viên, cổ đông sáng lập hoặc tổ chức thẩm định giá chuyên nghiệp.<sup>(6)</sup> Việc định giá tài sản này không được ghi nhận trong quy định của Luật Các TCTD hay trong Thông tư số 39/2016/TT-NHNN.

Luật Nhà ở tại khoản 3 Điều 30, các điều 144, 145, 146, 147 quy định về việc định giá tài sản trong giao dịch bảo đảm do người đầu tư quyết định trên cơ sở tham chiếu giá mua bán trên thị trường và kết quả thẩm định giá của đơn vị chức năng; Luật Kinh doanh bất động sản tại Điều 15 quy định giá bất động sản do các bên thỏa thuận, khoản 5 Điều 77 quy định trách nhiệm của Ngân hàng nhà nước; Luật Xây dựng quy định về việc xác định giá trị tài sản và tài sản bảo đảm trong các quan hệ giao dịch trong việc hướng dẫn cho vay thế chấp bất động sản. Tuy nhiên, Luật Ngân hàng nhà nước Việt Nam, Luật Các TCTD và Thông tư số 39/2016/TT-NHNN lại không có quy định và hướng dẫn về việc định giá tài sản trong hoạt động cho vay có bảo đảm này. Do vậy, mỗi ngân hàng tự xây dựng quy chế định giá riêng. Bên cạnh đó, mỗi loại tài sản bảo đảm lại có đặc tính riêng nên gây khó khăn trong việc

(6). Khoản 1 Điều 37 Luật Doanh nghiệp năm 2014.

bảo đảm tính thống nhất khi định giá tài sản của các ngân hàng, đặc biệt trong quan hệ mở rộng hoạt động cung cấp tín dụng, cho vay hợp vốn hoặc một tài sản bảo đảm nhiều khoản tín dụng, thanh lí, xử lí tài sản khi giải thể, phá sản, mua bán, sáp nhập ngân hàng...

*Thứ hai*, pháp luật chưa có quy định thống nhất về chủ thể định giá đối với tài sản bảo đảm ước tính có mức giá trị cao nên việc xác định chủ thể định giá do cho ngân hàng thương mại quyết định. Do vậy, trong trường hợp cùng một tài sản bảo đảm cho nhiều khoản vay ở nhiều ngân hàng khác nhau nhưng với kết quả định giá khác nhau nên khi xử lí tài sản sẽ không bảo đảm quyền lợi cho các ngân hàng trong việc xác định tỉ lệ cho vay để thu hồi nợ từ giá trị tài sản bảo đảm. Chẳng hạn, Ngân hàng Agribank quy định: “Các tài sản bảo đảm bắt buộc phải được định giá bởi tổ chức có chức năng thẩm định trong các trường hợp sau đây: a. Tài sản bảo đảm có giá trị dự kiến từ 50 tỉ đồng trở lên đối với khách hàng là người có liên quan đến Agribank và các đối tượng bị hạn chế cấp tín dụng theo quy định tại Điều 127 Luật các TCTD; b. Tài sản bảo đảm có giá trị dự kiến từ trên 200 tỉ đồng trở lên; c. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ theo hợp đồng cấp tín dụng từ 70 tỉ đồng trở lên...; d. Tài sản bảo đảm là quyền sở hữu trí tuệ, quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên, các kim khí, đá quý, các loại máy móc thiết bị đặc thù; đ. Tài sản bảo đảm mà Agribank không tự định giá được, hoặc bên bảo đảm không thống nhất được với kết quả định giá của

*Agribank;...”.<sup>(7)</sup>* Đối với Ngân hàng Phát triển, việc xác định tổ chức định giá tài sản bảo đảm không được ghi nhận cụ thể trong quy chế hoạt động của ngân hàng mà do Ngân hàng và bên bảo đảm thỏa thuận hoặc thuê tổ chức tư vấn, tổ chức chuyên môn hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật thực hiện, chi phí do bên bảo đảm thanh toán.<sup>(8)</sup>

*Thứ ba*, việc xác định trách nhiệm của chủ thể thẩm định giá trong giao dịch bảo đảm tiền vay còn vướng mắc. Điều 206 Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) quy định về tội vi phạm quy định trong hoạt động của các TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài như sau: “Người nào trong hoạt động của các TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài mà cố ý thực hiện một trong các hành vi sau đây gây thiệt hại về tài sản từ 100.000.000 đồng đến dưới 300.000.000 đồng, thì bị phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng hoặc phạt tù từ 06 tháng đến 03 năm... Vi

(7). Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Quy định về giao dịch bảo đảm cấp tín dụng trong hệ thống Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 35/QĐ-HĐTV-HSX ngày 15/01/2014 của Hội đồng thành viên Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (khoản 4 Điều 7), [https://www.agribank.com.vn/wcm/connect/45e1eb42-eac0-4a37-a613-853b6269815f/35-qd-hdtv-hsx.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT\\_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE-45e1eb42-eac0-4a37-a613-853b6269815f-mR7Dt0M](https://www.agribank.com.vn/wcm/connect/45e1eb42-eac0-4a37-a613-853b6269815f/35-qd-hdtv-hsx.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE-45e1eb42-eac0-4a37-a613-853b6269815f-mR7Dt0M), truy cập 20/12/2019.

(8). Ngân hàng Phát triển Việt Nam, Quy chế bảo đảm tiền vay ban hành kèm theo Quyết định số 42/QĐ-HĐQL của Hội đồng quản lí Ngân hàng Phát triển Việt Nam ngày 17/9/2007 (Điều 12), <https://vdb.gov.vn/ChitietVB.aspx?vID=2490>, truy cập 20/12/2019.

phạm các hạn chế để bảo đảm an toàn cho hoạt động tín dụng theo quy định của Luật Các TCTD hoặc cố ý nâng không giá trị tài sản bảo đảm khi thẩm định giá để cấp tín dụng” (khoản 1). Như vậy, để xử lý hình sự đối với hành vi này, đòi hỏi phải có sự thống nhất trong việc định giá tài sản bảo đảm trong quan hệ cấp tín dụng của ngân hàng thương mại. Tuy nhiên, việc định giá tài sản bảo đảm là thoả thuận giữa ngân hàng với khách hàng, nếu không có tiêu chí hay mức quy định sẵn để xác định hành vi “nâng không giá trị tài sản bảo đảm trong quan hệ cấp tín dụng” làm cơ sở ràng buộc trách nhiệm pháp lý đối với chủ thể thẩm định khi vi phạm quy định này thì không đủ yếu tố cấu thành tội vi phạm quy định trong hoạt động của các TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

*Thứ tư*, quy định về việc cung cấp thông tin dữ liệu tài sản để tham chiếu trong việc định giá tài sản bảo đảm mới chỉ được quy định đối với tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở thông qua thông tin của trung tâm thông tin tín dụng Ngân hàng nhà nước và văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở các tỉnh, thành phố trong cả nước và một số tài sản khác có giấy chứng nhận quyền sở hữu như xe ô tô, xe máy, tàu thuyền, máy bay, còn các tài sản khác chưa có hệ thống cơ sở dữ liệu để tham chiếu và định giá, đặc biệt là đối với những tài sản bảo đảm không nằm trong phạm vi địa bàn của tỉnh, thành phố như lô hàng hóa, vật tư, các tài sản là động sản khác không có giấy chứng nhận quyền sở hữu. Do vậy, rủi ro đối với ngân hàng rất

lớn khi định giá các loại tài sản này cũng như không kiểm soát được tài sản đã bảo đảm trong các khoản vay tại các ngân hàng ở các địa bàn khác hay không.

*2.2. Thực tiễn định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay tại các ngân hàng thương mại Việt Nam*

Thực tế cho thấy, hoạt động cấp tín dụng trong các ngân hàng vẫn là chủ yếu, chiếm từ 70% đến 90% tổng tài sản cố và tỉ lệ tương đương trong tổng thu nhập của hệ thống ngân hàng.<sup>(9)</sup> Các khoản cấp tín dụng của ngân hàng thương mại đa phần đều có tài sản bảo đảm. Để thực hiện được điều này, các ngân hàng phải thực hiện tốt việc kiểm tra, đánh giá khả năng hoàn trả của khách hàng trước khi cấp tín dụng, trong quá trình sử dụng vốn và chi tiến hành trên cơ sở khách hàng có đầy đủ điều kiện để cấp tín dụng theo đúng quy định và cấp tín dụng có bảo đảm bằng tài sản. Việc định giá tài sản trong hoạt động cấp tín dụng vừa bảo đảm tính khả thi của hoạt động cấp tín dụng cho khách hàng vừa bảo đảm khả năng thu hồi nợ của ngân hàng thương mại.

- Về yêu cầu đối với quy trình định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay tại các ngân hàng thương mại, tại mỗi ngân hàng xây dựng quy chế riêng, có ngân hàng quy định bộ phận thẩm định riêng và quy trình thẩm định cụ thể (như Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn);<sup>(10)</sup> có ngân

(9). Nguyễn Hoài, *Rủi ro trong hoạt động ngân hàng* <http://vneconomy.vn/tai-chinh/rui-ro-trong-hoat-dong-ngan-hang-59736.htm>, truy cập 20/12/2019.

(10). Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, t.lđd.

hàng chỉ giao cho cán bộ thẩm định, chuyên viên thẩm định, không thành lập bộ phận riêng để định giá tài sản (như Ngân hàng phát triển Việt Nam).<sup>(11)</sup> Quy trình định giá tài sản bảo đảm ở các ngân hàng thương mại thường gồm: 1) Thẩm định giá trị các tài sản gồm bất động sản (quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng,...), động sản (máy móc thiết bị, phương tiện vận tải...) phục vụ mục đích cấp tín dụng, xử lý nợ, mua sắm tài sản và các mục đích khác; 2) Kiểm tra tính hợp pháp, hợp lệ của bộ chứng từ tài sản cần thẩm định; 3) Xác định tính xác thực các thông tin về tài sản cần thẩm định theo bộ chứng từ sở hữu; 4) Khảo sát, nghiên cứu thị trường, thu thập dữ liệu thị trường tài sản được giao thẩm định, tổng hợp các thông tin và phân tích biến động thị trường; 5) Điều tra, thu thập, cập nhật thông tin về giá đất thị trường địa bàn từ các nguồn thông tin: báo chí, mạng internet, cá nhân hoặc đơn vị kinh doanh, môi giới động sản, bất động sản, định giá,...

- Về phương pháp định giá tài sản bảo đảm chưa thống nhất, chưa có phương pháp định giá cụ thể đối với từng loại tài sản. Việc định giá tài sản được thực hiện chủ yếu theo phương thức so sánh. Với mỗi tài sản bảo đảm có đặc điểm và công dụng riêng, cho nên việc lựa chọn phương pháp định giá phù hợp cho từng loại tài sản là rất quan trọng, ảnh hưởng tới giá trị của tài sản cần định giá.

Đối với tài sản định giá là bất động sản, tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11 về thẩm định giá bất động sản được ban hành

kèm theo Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06/10/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định: “*Đối với từng phương pháp thẩm định giá, thẩm định viên lựa chọn các thông tin thu thập nhằm đảm bảo tính chính xác của kết quả thẩm định giá*” (khoản 2 mục 2); “*khảo sát và lựa chọn ít nhất 03 bất động sản mà thửa đất của các bất động sản đó có những đặc điểm tương tự với thửa đất của bất động sản thẩm định giá*” và “*các bất động sản được lựa chọn đã giao dịch thành công hoặc được chào mua hoặc được chào bán trên thị trường... nhưng không quá 02 năm kể từ thời điểm định giá được quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường*” (khoản 3 mục 2). Thực tế trong trường hợp tài sản bảo đảm tiền vay của khách hàng không nằm trên cùng địa bàn tỉnh, thành phố của ngân hàng cấp phát tín dụng cho vay và cán bộ thẩm định giá không có điều kiện tiếp cận thị trường tài sản trên địa bàn tài sản bảo đảm tọa lạc, cộng thêm vào đó tài sản bảo đảm ở địa bàn không sôi động trong giao dịch mua bán chuyển nhượng thì việc xác định giá tham chiếu của ít nhất 03 bất động sản trong thời gian không quá 02 năm để so sánh là quy định mà các ngân hàng hầu như khi thẩm định cần cân nhắc đến. Các ngân hàng thương mại khi xác định tiêu chí định giá đối với bất động sản thường tính theo giá thị trường có đối chiếu với khung giá đất do ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố. Thực tế hoạt động định giá tài sản bảo đảm ở một số ngân hàng thương mại cho thấy, khi tiến hành định giá, các ngân hàng không tính theo giá

(11). Ngân hàng Phát triển Việt Nam, ttd.

thị trường mà chủ yếu căn cứ vào khung giá đất do uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Còn đối với tài sản trên đất, căn cứ định giá dựa trên giá trị còn lại của tài sản (đối với tài sản đã qua sử dụng) và theo giá trị mới xây dựng căn cứ trên bản quyết toán xây dựng của khách hàng (đối với tài sản mới hình thành) nên việc định giá thường không chính xác. Mặt khác, việc định giá tài sản trong hoạt động cho vay theo thông tin mà khách hàng cung cấp, do đó có trường hợp khách hàng gian lận để đạt được mục đích vay vốn. Bên cạnh đó, việc định giá do cán bộ tín dụng trong các ngân hàng thương mại trực tiếp đảm nhận, họ khó nắm bắt được hết thông tin thị trường cũng như thông số kỹ thuật hay tính đặc trưng của từng loại tài sản nên khó tránh khỏi sai sót trong quá trình định giá. Trong những trường hợp này, ngân hàng có thể sẽ gặp rủi ro.

Chẳng hạn, Quyết định số 3207/2011/HD-LienVietpostbank ngày 28/12/2011 của Tổng giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt hướng dẫn thẩm định giá tài sản bảo đảm là bất động sản được xây dựng trên những căn cứ: Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Luật Xây dựng năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Luật Nhà ở năm 2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm và các văn bản sửa đổi, bổ sung liên quan; Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Thông tư số 203/2009/TT-BTC

ngày 20/10/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng khấu hao tài sản cố định; Quyết định số 141/2011/QĐ-HĐQT ngày 05/4/2011 của Hội đồng quản trị của Ngân hàng cổ phần Bưu điện Liên Việt về việc ban hành Quy chế bảo đảm tiền vay; Quy định số 1774/2011/QĐ-LienVietPostBank ngày 25/8/2011 về việc bảo đảm tiền vay.<sup>(12)</sup>

Trong khi đó, nghiên cứu định giá tài sản của Ngân hàng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank) hiện hành có quy định: Thẩm định giá bất động sản để đảm bảo tiền vay của Eximbank là việc xác định hoặc xác định lại giá trị của bất động sản phù hợp với thị trường tại một địa điểm vào thời điểm kí hợp đồng bảo đảm đối với động sản dùng để bảo đảm tiền vay theo phương pháp phù hợp. Việc thẩm định giá trị của động sản là một trong những cơ sở để Eximbank xem xét duyệt mức cho vay theo phương thức có tài sản bảo đảm. Mức cho vay được tính toán có sự kết hợp với sự xem xét tính ổn định của thị trường, cũng được xem là giá tài sản để xử lý tài sản thế chấp, cản trở nợ vay ngân hàng khi khách hàng không trả được nợ vay. Thẩm định giá trị quyền sử dụng đất phải tuân thủ Nghị định số 85/CP-NĐ/2002 ngày 25/10/2002 là giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương ở thời điểm thẩm định. Việc thẩm định giá tài sản được thực hiện theo các văn bản: Nghị định số 101/2005/NĐ-CP về thẩm định giá,

---

(12). Phan Diên Vỹ, “Định giá tài sản trong hoạt động ngân hàng - Thực trạng và giải pháp”, *Tạp chí Ngân hàng*, số 6/2013, tr. 12 - 19.



Thông tư số 17/2005/TT-BTC hướng dẫn Nghị định số 101/2005/NĐ-CP, Quyết định số 29/2008/QĐ-BTC về việc ban hành 6 tiêu chí thẩm định giá (đợt 3). Bảng giá chuẩn xây dựng cho các loại kiến trúc áp dụng theo bảng giá do cơ quan chức năng tỉnh, thành phố nơi có bất động sản cần thẩm định ban hành.<sup>(13)</sup>

Đối với tài sản là máy móc, thiết bị: cơ sở pháp lý để định giá đối với nhóm tài sản này là: Tiêu chuẩn ISO 9001:2008; Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC; Thông tư số 45/2013/TT-BTC; Thông tư số 147/2016/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC; Thông tư số 28/2017/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC. Tuy nhiên, các ngân hàng thường dựa trên hoá đơn và tờ khai hải quan và một số giấy tờ liên quan khác do khách hàng cung cấp như báo cáo quyết toán và bảng kê chi tiết để làm cơ sở cho việc định giá máy, thiết bị và cán bộ cấp tín dụng sẽ quyết định mức cho vay dựa trên giá trị còn lại của tài sản bảo đảm là máy móc, thiết bị và hoá đơn có thuế giá trị gia tăng, xuất nhập khẩu mua bán hàng hoá. Tức ngân hàng dựa trên tài liệu do khách hàng cung cấp mà ít khi tiến hành xem xét hiện trạng của tài sản cũng như không căn cứ vào thông tin trên thị trường, thông số kỹ thuật hay tính đặc trưng của từng loại tài sản nên việc định giá và phương pháp định giá áp dụng đơn giản, rất dễ dẫn đến việc định giá không chính xác. Mặt khác, hệ thống thông

tin, cơ sở dữ liệu đối với các loại tài sản này cũng chưa được thiết lập và chưa có tính bắt buộc nên không có đủ thông tin để đối chiếu, xác thực giá trị. Trung tâm cung cấp thông tin tín dụng và dữ liệu quốc gia chưa có cơ sở dữ liệu thông tin về tài sản bảo đảm để các ngân hàng có cơ sở bảo đảm trong các hợp đồng tín dụng và thu hồi nợ, xử lý nợ khi có rủi ro xảy ra. Đối với tài sản là quyền sử dụng đất, mặc dù đã có dữ liệu thông tin song đối với các tài sản gắn liền với đất và những biến động của các tài sản này chưa có cơ sở dữ liệu để cập nhật thông tin và đánh giá giá trị của tài sản cũng như tài sản được bảo đảm trong các giao dịch nào. Thực tế cho thấy, việc định giá tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại một số ngân hàng dựa vào bảng giá đất ban hành hằng năm, chưa có hệ số điều chỉnh phù hợp nên chưa phản ánh đúng giá trị của quyền sử dụng đất trên thị trường. Đối với các tài sản khác thì chưa có tiêu chí để định giá như quyền sở hữu trí tuệ, mặc dù loại tài sản này hiện chưa phổ biến trong hoạt động cấp tín dụng tại các ngân hàng thương mại song trong xu hướng đầu tư kinh doanh hiện nay, đây là tài sản có giá trị lớn và phổ biến trong thị trường tương lai. Điều đó sẽ gây khó cho các ngân hàng thương mại khi chưa có tiêu chí thống nhất để định giá loại tài sản này. Theo khảo sát, trong các quy định về quy chế bảo đảm tiền vay của các ngân hàng, chưa có quy định về định giá tài sản bảo đảm tiền vay là tài sản trí tuệ cũng như chưa có danh mục tài sản trí tuệ là tài sản bảo đảm trong quan hệ cấp tín dụng của các ngân hàng thương mại.

(13). Phan Diên Vỹ, tldd, tr. 12 -19.

Theo quan điểm truyền thống và thực tiễn trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại, các biện pháp bảo đảm trong hoạt động cho vay được xem là “cứu cánh” an toàn nhằm phòng ngừa rủi ro, tạo cơ sở kinh tế, pháp lý để thu hồi khoản nợ đã cấp cho khách hàng. Khách hàng có thể bảo đảm bằng tài sản thế chấp, tài sản cầm cố, tài sản hình thành từ vốn vay, hình thức bảo lãnh của bên thứ ba. Tất cả tài sản có giá trị đều có thể được dùng để đảm bảo trong hoạt động cho vay, để việc đảm bảo thực sự có hiệu quả đòi hỏi: 1) giá trị tài sản bảo đảm phải lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm; 2) tài sản dùng làm bảo đảm phải có giá trị và có thị trường tiêu thụ; 3) có đầy đủ cơ sở pháp lý để ngân hàng có quyền xử lý tài sản dùng làm bảo đảm tiền vay.

Việc thẩm định tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay chính xác, trung thực, thoả mãn các điều kiện trên thì khả năng thu hồi nợ được nâng cao. Tuy nhiên, việc định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động cấp tín dụng chưa phải là giải pháp hữu hiệu trong việc hạn chế rủi ro tín dụng và tính khả thi trong việc thu hồi nợ. Việc định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động cấp tín dụng tại các ngân hàng thương mại thường dựa trên các tiêu chí: 1) yếu tố pháp lý, tính sở hữu tài sản bảo đảm, tính hợp pháp, tính thanh khoản hoặc phát mại của tài sản; tính phù hợp với “khẩu vị” rủi ro của ngân hàng; 2) nguyên tắc định giá tài sản bảo đảm; 3) tính phù hợp giữa mức cấp tín dụng/giá trị tài sản bảo đảm. Điều này cho thấy, các tiêu chí được cụ thể hoá và áp dụng tại các ngân

hàng thương mại khác xa với quy định trong các tiêu chuẩn quy định về định giá tài sản trong các văn bản nói trên. Điều đó gây ra vướng mắc khi xử lý tài sản thu hồi nợ đối với ngân hàng, đặc biệt là trường hợp một tài sản bảo đảm cho nhiều khoản vay tại các ngân hàng thương mại khác nhau.

Mặc khác, việc định giá tài sản được thực hiện chủ yếu theo phương thức so sánh. Với mỗi tài sản bảo đảm có đặc điểm và công dụng riêng, cho nên việc lựa chọn phương pháp định giá phù hợp cho từng loại tài sản là rất quan trọng, ảnh hưởng tới giá trị của tài sản cần định giá.

- Về chủ thể định giá tài sản bảo đảm tiền vay. Tài sản bảo đảm ngày càng đa dạng, các chuyên viên định giá nếu không có chuyên môn định giá sẽ khó khăn trong việc đánh giá được giá trị tài sản và khả năng triển vọng của tài sản để bảo đảm thu hồi nợ như: quyền tài sản, quyền đòi nợ, các tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai, thương hiệu, bản quyền sáng chế, sản phẩm truyền thống,...; khó khăn trong việc thu thập thông tin, so sánh để định giá.

Với nhiều ngân hàng thương mại, việc định giá tài sản sẽ được phân công cho một trong bốn bộ phận sau: 1) chuyên viên quan hệ khách hàng tự định giá; 2) chuyên viên thẩm định tín dụng định giá tài sản trong quá trình thẩm định; 3) chuyên viên hỗ trợ tín dụng định giá tài sản; 4) bên thứ ba độc lập phụ trách việc định giá. Hiện khá nhiều ngân hàng đang giao trách nhiệm định giá cho chuyên viên thẩm định (Ngân hàng Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Sacombank,

Ngân hàng Đông Á...). Thậm chí, ở một số ngân hàng có một vị trí chuyên định giá tài sản có tên gọi “chuyên viên thẩm định tài sản”, những người này phải nắm rất chắc về luật, quy chế, quy định nội bộ và thường là người tư vấn về pháp luật cho chuyên viên quan hệ khách hàng nhưng chưa ràng buộc các tiêu chí pháp định nên rất khó trong việc xác định trách nhiệm của cán bộ định giá tài sản bảo đảm khoản vay khi có rủi ro xảy ra, điển hình trường hợp trong bản án 79/2019/HS-PT ngày 06/3/2019 về tội vi phạm quy định cho vay trong hoạt động của TCTD.<sup>(14)</sup>

Mặt khác, trong quá trình thực hiện hoạt động cho vay và định giá tài sản bảo đảm, mỗi ngân hàng có phương pháp định giá tài sản khác nhau nên rất khó để so sánh, xác định chính xác tổng tài sản ngân hàng thực tế mà chỉ có thể căn cứ số liệu được hạch toán trên bảng cân đối kế toán của từng ngân hàng để đánh giá. Cách thức xác định giá trị tài sản bảo đảm khác nhau và tỉ lệ cho vay trên tài sản bảo đảm cũng khác nhau: có ngân hàng áp dụng tối đa 85% giá trị tài sản, có ngân hàng chỉ cho vay tối đa 70% giá trị thị trường (trừ khung giá Nhà nước quy định cho các tỉnh, thành phố, địa phương) hoặc không vượt quá 2 lần giá của từng loại đất, vị trí đất trong khung giá đất do uỷ ban nhân

dân tỉnh, thành phố quy định... Điều này đã gây ra sự không thống nhất, việc định giá cùng một tài sản nhà, đất ở mỗi ngân hàng cho ra kết quả khác nhau.<sup>(15)</sup>

### **3. Đề xuất giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả định giá tài sản bảo đảm khoản vay tại ngân hàng thương mại**

*Thứ nhất*, xây dựng hệ thống quy định pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong Luật Các TCTD với tư cách là các định nghĩa, khái niệm, hình thức, điều kiện, quy trình, định giá, xây dựng quy trình chuẩn định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng thương mại, đảm bảo sự thống nhất trong các ngân hàng thương mại khi định giá tài sản bảo đảm khoản vay, đặc biệt đối với các dự án đầu tư lớn, tài sản bảo đảm tại nhiều ngân hàng, làm cơ sở để các ngân hàng thống nhất trong việc xây dựng quy chế bảo đảm tiền vay của mình. Hiện nay, quy chế bảo đảm tiền vay tại các ngân hàng thương mại được quy định tùy thuộc vào từng ngân hàng như: Ngân hàng Phát triển Việt Nam ban hành Quyết định số 42/QĐ-HĐQL ngày 17/9/2007 về quy chế bảo đảm tiền vay quy định về việc xác định giá trị bảo đảm tài sản theo thoả thuận các bên trong quan hệ cấp tín dụng;<sup>(16)</sup> Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn ban hành Quyết định số 35/QĐ-HĐTV-HSX ngày 15/01/2014 quy định giao dịch bảo đảm cấp tín dụng trong hệ thống Ngân

(14). Toà án nhân dân tối cao, *Về tội vi phạm các quy định cho vay trong hoạt động của các tổ chức tín dụng*, <https://banan.thuvienphapluat.vn/ban-an/ban-an-792019hspt-ngay-06032019-ve-toi-vi-pham-cac-quy-dinh-cho-vay-trong-hoat-dong-cua-cac-to-75542>, truy cập 20/01/2020.

(15). Phan Diên Vỹ, ttdđ, tr. 12 - 19.

(16). Ngân hàng Phát triển Việt Nam, ttdđ.

hàng Nông nghiệp Việt Nam,<sup>(17)</sup> trong đó quy định rất rõ về việc định giá tài sản, loại tài sản định giá và chủ thể có thẩm quyền định giá đối với những tài sản có giá trị lớn hoặc tài sản có tính chất đặc thù.

*Thứ hai*, Ngân hàng nhà nước cùng với Bộ Tài chính cần thống nhất xây dựng quy định về tiêu chuẩn, phương pháp định giá tài sản đối với từng loại tài sản và các tài sản mới phát sinh như tài sản phái sinh, tài sản trí tuệ, làm cơ sở áp dụng chung cho các hoạt động về bảo đảm trong quan hệ tín dụng, bồi thường thiệt hại, xử lý nợ xấu, hợp nhất, sáp nhập, góp vốn đầu tư...

*Thứ ba*, đồng bộ hoá nội dung các luật có liên quan quy định về phương thức và cách thức định giá tài sản doanh nghiệp và ngân hàng:<sup>(18)</sup> Luật Giá, Luật Doanh nghiệp, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Sở hữu trí tuệ, Luật Chuyển giao công nghệ.

*Thứ tư*, xây dựng cơ sở tham chiếu về định giá tài sản kết nối Trung tâm thông tin tín dụng Ngân hàng nhà nước, Tổng Cục thuế và các chi cục thuế trực tiếp quản lý doanh nghiệp phục vụ cho hoạt động định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng.

*Thứ năm*, xây dựng và kiện toàn hệ

thống lưu trữ thông tin, khắc phục bất cập trong việc thu thập thông tin, nâng cao hiệu quả hoạt động của hệ thống thông tin tín dụng phục vụ cho sự phát triển của hoạt động tín dụng ở Việt Nam. Hệ thống thông tin về thị trường bất động sản và các tài sản khác, cập nhật thông tin thị trường định kì ít nhất 01 lần/năm. Thông tin là yếu tố rất quan trọng, cần thiết cho công tác định giá tài sản bảo đảm. Nguồn thông tin đáng tin cậy sẽ giúp cho các cán bộ định giá đưa ra được kết luận chính xác, từ đó xem xét đưa ra mức cho vay hợp lí, đảm bảo an toàn cho ngân hàng.

*Thứ sáu*, hoàn thiện cơ cấu tổ chức và cơ chế quản lý trong hoạt động định giá tài sản bảo đảm tại các ngân hàng thương mại. Quy định về trách nhiệm của cán bộ thẩm định, xác định và tách biệt rõ trách nhiệm của cán bộ thẩm định và người xét duyệt cho vay để bảo đảm lành mạnh trong hoạt động cho vay, hạn chế lũng đoạn và đổ bể của ngân hàng thương mại cũng như giảm gánh nặng cho Ngân hàng nhà nước trong việc cùng xử lí rủi ro và bảo đảm an toàn cho toàn bộ hệ thống ngân hàng. Các ngân hàng thương mại hiện phần lớn chưa xây dựng được bộ phận định giá riêng, cán bộ thẩm định giá trị tài sản vẫn thuộc quân số phòng tín dụng, kiêm nhiệm nghiệp vụ tín dụng khác nên hoạt động định giá thường không đem lại hiệu quả cao. Do đó, các ngân hàng thương mại cần xem xét việc hình thành riêng bộ phận định giá để nâng cao hiệu quả hoạt động. Bên cạnh đó, cán bộ định giá phải tự mình thường xuyên trau dồi kiến thức chuyên môn, nắm bắt thông tin thị trường do tài sản ngày càng đa dạng và phong phú. Ngân hàng có thể nâng

(17). Quyết định số 35/QĐ-HĐTV-HSX ngày 15/01/2014 quy định giao dịch bảo đảm cấp tín dụng trong hệ thống Ngân hàng Nông nghiệp Việt Nam, [https://www.agribank.com.vn/wcm/connect/45e1eb42-eac0-4a37-a613-853b6269815f/35-qd-hdtv-hsx.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT\\_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE-45e1eb42-eac0-4a37-a613-853b6269815f-mR7Dt0M](https://www.agribank.com.vn/wcm/connect/45e1eb42-eac0-4a37-a613-853b6269815f/35-qd-hdtv-hsx.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE-45e1eb42-eac0-4a37-a613-853b6269815f-mR7Dt0M), truy cập 20/12/2019.

(18). Phan Diên Vỹ, tldd, tr. 12 - 19.

cao kiến thức chuyên môn cho cán bộ thông qua tham gia các lớp bồi dưỡng kiến thức, tham gia các hội thảo liên quan đến lĩnh vực định giá tài sản...; tăng cường đội ngũ nhân viên được đào tạo chuyên sâu trong lĩnh vực định giá tài sản. Ngân hàng cũng cần có các cuộc trao đổi, thảo luận hằng tuần hoặc hằng tháng để rút kinh nghiệm trong công tác định giá. Để nâng cao trách nhiệm của cán bộ định giá, trong xây dựng quy chế nội bộ của các ngân hàng thương mại, đối với ngân hàng thương mại nhà nước, cán bộ thẩm định ngoài việc chịu trách nhiệm kỉ luật còn phải yêu cầu họ kí cam kết bù đắp hoặc bù đắp một phần thiệt hại cho ngân hàng. Đối với ngân hàng thương mại cổ phần thì quy định rõ trách nhiệm bồi thường của cán bộ định giá khi định giá sai tài sản bảo đảm trong các quan hệ cấp tín dụng cho vay này.

*Thứ bảy*, vận dụng linh hoạt các phương pháp định giá phù hợp và hiệu quả cho hoạt động cấp tín dụng của các ngân hàng thương mại. Hiện nay, đa số ngân hàng chỉ sử dụng phương pháp so sánh khi định giá tài sản. Tuy nhiên, để có thể xác định trị giá tài sản một cách hợp lí nhất, cán bộ ngân hàng cần lựa chọn và kết hợp linh hoạt các phương pháp định giá tài sản bởi mỗi phương pháp đều có những ưu và nhược điểm riêng. Các ngân hàng có thể căn cứ vào đặc điểm của từng tài sản và ưu điểm, hạn chế của từng phương pháp định giá để lựa chọn phương pháp định giá thích hợp. Các ngân hàng thương mại có thể kết hợp các phương pháp so sánh, thu nhập, chi phí... Trường hợp định giá tài sản chưa qua sử dụng thì chỉ cần áp dụng phương pháp so sánh với giá của tài

sản tương tự được trao đổi trên thị trường; tài sản tương đối phức tạp thì ngân hàng có thể nhờ sự giúp đỡ của một số công ti chuyên về thẩm định giá để tăng tính chính xác của kết quả thẩm định. Trường hợp định giá bất động sản là công trình xây dựng đã qua sử dụng thì nên kết hợp giữa phương pháp so sánh với phương pháp chi phí để xác định giá trị định giá. Đối với những công trình có quy mô lớn hoặc có kĩ thuật phức tạp thì nên kết hợp với các đơn vị chuyên môn như thiết kế, xây dựng, kiểm định, địa chính... để có những kết quả chuyên môn làm cơ sở cho định giá. Trong một số trường hợp, các ngân hàng cần có sự hỗ trợ của các chuyên gia thuộc các lĩnh vực khác nhau để có thể đưa ra giá trị hợp lí nhất cho các tài sản, tránh trường hợp định giá quá thấp hoặc quá cao so với giá thị trường.

*Thứ tám*, cần thành lập các doanh nghiệp, trung tâm, các cơ quan định giá mang tính chuyên nghiệp và được quản lí thống nhất, đáp ứng yêu cầu ngày càng đa dạng của tài sản bảo đảm và quan hệ bảo đảm, định giá như các tài sản phái sinh, tài sản trí tuệ.../.

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Đăng Dờn (chủ biên), *Tín dụng - Ngân hàng (Tiền tệ ngân hàng II)*, Nxb. Thống kê, Hà Nội, 2003.
2. Phan Diên Vỹ, “Định giá tài sản trong hoạt động ngân hàng - Thực trạng và giải pháp”, *Tạp chí Ngân hàng*, số 6/2013.
3. Nguyễn Minh Hoàng, *Giáo trình Định giá tài sản*, Nxb. Tài chính, Hà Nội, 2011, tr. 22.