

# **Hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng tại Việt Nam**

***TS. Phạm Văn Bình, ThS. Nguyễn Sơn Vĩnh, ThS. Bùi Khánh Ly<sup>1</sup>***

*Việc thẩm định giá các khoản nợ tín dụng ngân hàng đang được các tổ chức tín dụng (TCTD), doanh nghiệp có chức năng mua, bán nợ thuê các doanh nghiệp thẩm định giá áp dụng hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam để thực hiện. Các phương pháp được áp dụng chung cho thẩm định giá các loại tài sản, nên khi áp dụng để thẩm định giá đối với loại tài sản đặc thù như khoản nợ tín dụng ngân hàng còn gặp khó khăn. Do vậy, việc nghiên cứu, hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng là cần thiết. Bài viết sẽ khái quát lý luận chung, thực trạng về quy trình và phương pháp thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng, từ đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện quy trình và phương pháp của loại hình tài sản này.*

**Từ khóa:** *khoản nợ, thẩm định giá khoản nợ, tín dụng ngân hàng, nợ ngân hàng*

*Credit institutions and businesses with the function of buying and selling loans are hiring appraisal companies to apply the Vietnamese appraisal standard system in credit appraisal. The methods are generally applied to the appraisal of all types of assets; therefore, when applied to the appraisal of specific assets such as bank loans, there are still difficulties. Therefore, it is necessary to research and improve the process and method of credit appraisal. This article summarizes the general theory and current situation of the process and method of credit appraisal, thereby proposing solutions to improve the process and method for this type of asset.*

**Keywords:** *loans, credit appraisal, bank credit, bank loans*

## **1. Lý luận chung về thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng**

### **1.1. Một số khái niệm**

Theo cách hiểu thông thường, nợ được hình thành khi một người cho vay đồng ý cho người vay vay một lượng tài sản nhất định và thường đi kèm với nguyên tắc hoàn trả, sự đảm bảo khả năng thanh toán với một mức lãi suất nhất định tính theo thời điểm. Theo một cách hiểu khác, nợ chính là nghĩa vụ phải trả bằng tiền hoặc tài sản của cá nhân hoặc tổ chức (gọi là khách nợ) đối với cá nhân hoặc tổ chức khác (chủ nợ) và nợ có thể có tài sản bảo đảm hoặc không có tài sản bảo đảm.

---

<sup>1</sup> Cục Quản lý giá, Bộ Tài chính.

Nợ tín dụng ngân hàng là khoản tiền mà khách hàng đang nợ ngân hàng và các TCTD khác trong quá trình sử dụng thẻ tín dụng, vay vốn tín chấp, vay vốn thế chấp cũng như vay các khoản vay khác từ ngân hàng. Như vậy, nợ tín dụng ngân hàng được hiểu là nghĩa vụ phải trả bằng tiền hoặc tài sản khác của cá nhân hoặc tổ chức (gọi là khách nợ) đối với chủ nợ là TCTD. Từ cách hiểu này, khoản nợ tín dụng ngân hàng chính là số tiền nợ gốc, lãi và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến khoản nợ mà khách nợ chưa trả theo hợp đồng tín dụng hoặc thỏa thuận cấp tín dụng hoặc các văn bản thỏa thuận khác theo quy định của pháp luật.

Khoản nợ tín dụng ngân hàng có các đặc điểm như: Là một loại tài sản theo quy định hiện hành của pháp luật; là nghĩa vụ phải trả giữa bên vay và bên cho vay; việc thẩm định giá khoản nợ do các cơ quan, tổ chức, cá nhân có chức năng thẩm định giá thực hiện; giá trị khoản nợ được biểu hiện bằng hình thái tiền tệ; việc xác định giá trị đó phải được đặt trong một địa điểm, thời điểm nhất định gắn với những điều kiện thị trường nhất định (kinh tế - xã hội, quan hệ cung - cầu...), các dữ liệu sử dụng cho quá trình thẩm định giá đều trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến thị trường; được mua bán, chuyển nhượng khi đáp ứng đủ các yêu cầu của quy định pháp luật về mua, bán nợ.

Khác với công tác thẩm định tín dụng trong hệ thống ngân hàng, thẩm định giá nhằm ước tính giá trị tài sản thẩm định giá phục vụ cho mục đích thẩm định giá nhất định. Thẩm định giá vốn được hiểu là hoạt động ước tính giá trị của tài sản hoặc giá trị của doanh nghiệp và thông thường được thực hiện bởi các thẩm định viên về giá chuyên nghiệp. Dịch vụ thẩm định giá do các thẩm định viên về giá thực hiện có vai trò quan trọng trong xã hội, phạm vi áp dụng khá rộng, hỗ trợ cho nhiều hoạt động kinh tế như mua sắm tài sản, cho vay thế chấp bằng tài sản bảo đảm, góp vốn, mua bán, sáp nhập và chia tách doanh nghiệp, xây dựng báo cáo tài chính theo cơ sở giá trị hợp lý... Tương tự vậy, thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng có vai trò quan trọng giúp các TCTD quản trị rủi ro của hệ thống tín dụng nội bộ, hạn chế phát sinh nợ xấu; hỗ trợ các hoạt động mua bán, chuyển nhượng các khoản nợ trong xã hội...

### ***1.2. Phương pháp thẩm định***

Để thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng, cần phải tuân thủ theo một quy trình chặt chẽ, gồm các nội dung công việc sau: Xác định tổng quát về tài sản cần thẩm định giá khoản nợ tín dụng; lập kế hoạch thẩm định giá; thu thập thông tin các khoản nợ tín dụng; phân tích thông tin các khoản nợ tín dụng; xác định giá trị thẩm định giá các khoản nợ tín dụng; lập báo cáo thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá. Nhằm xác định giá trị các khoản nợ tín dụng ngân hàng, có thể thực hiện thông qua các phương pháp sau:

(1) Phương pháp so sánh: Là phương pháp xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để

ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá. Phương pháp này thường được áp dụng để thẩm định giá các tài sản có giao dịch phổ biến trên thị trường;

(2) Phương pháp chi phí: Được thực hiện theo 2 phương pháp, gồm phương pháp chi phí tái tạo và phương pháp chi phí thay thế. Phương pháp chi phí tái tạo dựa trên chi phí tạo ra tài sản giống nguyên mẫu với tài sản thẩm định giá, tài sản này bao gồm cả những điểm đã lỗi thời, lạc hậu của tài sản thẩm định giá. Phương pháp chi phí thay thế dựa trên chi phí để tạo ra tài sản thay thế, tương tự với tài sản thẩm định giá về chức năng, công dụng, nhưng được thiết kế, chế tạo hoặc xây dựng với công nghệ, nguyên vật liệu và kỹ thuật mới hơn;

(3) Phương pháp thu nhập gồm có 02 phương pháp cụ thể là phương pháp vốn hóa trực tiếp và phương pháp dòng tiền chiết khấu. Phương pháp vốn hóa trực tiếp được áp dụng trong trường hợp thu nhập từ tài sản là tương đối ổn định (không đổi hoặc thay đổi theo một tỷ lệ nhất định) trong suốt thời gian sử dụng hữu ích còn lại (được tính bằng tuổi đời kinh tế còn lại) của tài sản hoặc vĩnh viễn. Phương pháp dòng tiền chiết khấu được áp dụng trong trường hợp thu nhập từ tài sản biến đổi qua các giai đoạn khác nhau.

Việc xác định lại giá trị khoản nợ trong quá trình đánh giá các khoản nợ là một nội dung không thể thiếu. Trong quá trình này, các ngân hàng có thể thuê các tổ chức định giá độc lập, hay các doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện thẩm định giá khoản nợ như một kênh tư vấn cho quá trình quản lý rủi ro tín dụng. Tại Việt Nam cũng như trên thế giới, việc xác định giá trị khoản nợ chủ yếu dựa vào thẩm định giá tài sản bảo đảm, sau đó kết hợp với các phân tích về tính thanh khoản, rủi ro tín dụng trong nội bộ ngân hàng để đưa ra giá trị cuối cùng. Một số mô hình được dùng nhiều trong việc xác định giá trị khoản nợ tín dụng ngân hàng như:

(1) Mô hình SPV (Special Purpose Vehicle/Special Purpose Entity, SPE) tại Ý: SPV được tổ chức dưới nhiều hình thức khác nhau, tùy thuộc vào mục đích của doanh nghiệp thành lập; mô hình tổ chức SPV điển hình nhất là một công ty trách nhiệm hữu hạn theo luật trong nước hoặc nước ngoài, có chủ là các tổ chức từ thiện. Tại Ý, sau khi mua lại các khoản nợ, thì các SPV sẽ phân loại các khoản nợ và thực hiện chứng khoán hóa chúng sau đó bán lại cho các nhà đầu tư. Các nhà đầu tư mua nợ thường quan tâm đến 3 vấn đề chính: (i) Chất lượng của khoản nợ được chứng khoán hóa (như chất lượng tài sản đảm bảo, vị trí địa lý của khoản nợ, số lượng khách nợ đang trong thời kỳ làm thủ tục phá sản...); (ii) Sự đồng thuận của một tổ chức cung cấp dịch vụ tài chính đặc biệt (tổ chức này phải độc lập với ngân hàng bán nợ). Đây là một tổ chức tài chính trung gian có đăng ký hoạt động với Ngân hàng Trung ương Ý; (iii) Năng lực quản trị doanh nghiệp và quyền lợi của người cho vay. Thông thường các nhà đầu tư sẽ ký cam kết về thành lập công ty liên danh (quỹ đầu tư) để đầu tư mua các chứng khoán nợ và quyền của các nhà đầu tư phụ thuộc vào số tiền họ bỏ ra.

(2) Mô hình Danaharta của Malaysia: Thế giới luôn tồn tại hai mô hình xử lý nợ xấu bao gồm: Mua đứt nợ xấu và xử lý nhanh; mua lại nợ xấu và để chúng tự hồi phục. Mô hình mà Danaharta lựa chọn là sự kết hợp của cả hai cách xử lý nợ xấu trên và được chứng minh là mô hình rất phù hợp với điều kiện kinh tế của quốc gia này. Cơ chế xác định giá trị các khoản nợ: (i) Nợ có đảm bảo: Giá mua được xác định dựa vào giá trị hợp lý (FV) của tài sản thế chấp. Danaharta chỉ chấp nhận các tài sản tài chính là cổ phiếu và bất động sản. Khi FV cao hơn hoặc bằng với dư nợ gốc cộng nợ lãi, Danaharta mua theo giá của nợ gốc cộng nợ lãi. Còn FV thấp hơn giá trị của tổng nợ gốc và lãi nhưng cao hơn hoặc bằng giá trị nợ gốc, giá mua là FV. Nếu FV thấp hơn giá trị nợ gốc, giá mua sẽ là giá trị nợ gốc nhưng Danaharta chỉ trả trước một khoản bằng với FV; (ii) Nợ không có đảm bảo: Giá mua được xác định bằng 10% giá trị dư nợ gốc; (iii) Các khoản siêu nợ: Hầu như không có khoản nợ nào được Danaharta mua lại.

## **2. Quy trình và phương pháp thẩm định giá các khoản nợ tín dụng ngân hàng**

### ***2.1. Thực trạng quy trình và phương pháp thẩm định giá các khoản nợ tín dụng ngân hàng***

Hiện chưa có quy định riêng về quy trình thẩm định giá đối với tài sản là khoản nợ tín dụng, nên khi đề cập đến việc thẩm định giá các khoản nợ, thẩm định viên áp dụng quy trình thẩm định giá tài sản nói chung được quy định tại Tiêu chuẩn Thẩm định giá số 05, ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính. Theo đó, quy trình thẩm định giá gồm 6 bước và được hướng dẫn tương đối chi tiết nội dung của từng bước, thể hiện nhiều điểm tương đồng với quy định của quốc tế. Cụ thể: (1) Xác định tổng quát về tài sản cần thẩm định giá khoản nợ tín dụng; (2) Lập kế hoạch thẩm định giá; (3) Khảo sát thực tế, thu thập thông tin các khoản nợ tín dụng; (4) Phân tích thông tin các khoản nợ tín dụng; (5) Xác định giá trị thẩm định giá các khoản nợ tín dụng; (6) Lập báo cáo kết quả thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá và gửi cho khách hàng, các bên liên quan.

Tuy nhiên, do là quy định áp dụng chung cho thẩm định giá tất cả các loại tài sản, nên trong quá trình áp dụng chưa đạt được độ chi tiết và phân biệt khi áp dụng để thẩm định giá một vài loại tài sản đặc thù như khoản nợ tín dụng. Kết quả khảo sát gần 200 doanh nghiệp thẩm định giá về điều này cho thấy, chỉ có 8% thẩm định viên trả lời là gặp khó khăn và rất khó khăn trong việc xác định tổng quát về tài sản cần thẩm định giá; với bước lập kế hoạch, tỷ lệ này là 6,9% và 11,4% đối với việc lập báo cáo và chứng thư thẩm định giá. Thẩm định giá gặp khó khăn nhất ở bước khảo sát hiện trường, thu thập thông tin khi có tới 56,6 % thẩm định viên khi được hỏi đã trả lời là khó khăn và rất khó khăn; tiếp đến là việc phân tích thông tin (30,3%) và bước lựa chọn phương pháp, xác định giá trị (14,9%).

**Hình 1. Đánh giá mức độ khó khăn khi thực hiện quy trình thẩm định giá**



*Nguồn: Khảo sát và tổng hợp từ báo cáo của Cục Quản lý giá*

Tương tự, phương pháp thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng được quy định tại Tiêu chuẩn Thẩm định giá số 08, 09 và 10, ban hành kèm theo Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính. Căn cứ theo các tiêu chuẩn này, phương pháp thẩm định giá được phát triển từ cách tiếp cận từ thị trường, chi phí, thu nhập và được hướng dẫn tương đối chi tiết nội dung của từng bước, thể hiện nhiều điểm tương đồng với quy định của quốc tế và được áp dụng chủ yếu cho thẩm định giá các tài sản đảm bảo của khoản nợ, cụ thể:

(i) Phương pháp so sánh trong thẩm định giá chủ yếu được hướng dẫn tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, ban hành kèm theo Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính. Ngoài ra, Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12 - Thẩm định giá doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017, sau đó được thay thế tại Thông tư số 28/2021/TT-BTC ngày 27/4/2021 của Bộ Tài chính cũng quy định hai phương pháp thẩm định giá doanh nghiệp thuộc cách tiếp cận từ thị trường gồm phương pháp tỷ số bình quân và phương pháp giá giao dịch.

(ii) Phương pháp chi phí được quy định cụ thể tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 09. Tương tự như phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường, phương pháp chi phí là một trong những cách tiếp cận cơ bản nhất trong thẩm định giá tài sản, được áp dụng cho các loại tài sản khác nhau trên thị trường, trong đó có khoản nợ. Phương pháp chi phí trong thẩm định giá tài sản dựa trên cơ sở chi phí tạo ra một tài sản có chức

năng, công dụng giống hoặc tương tự với tài sản thẩm định giá với những hao mòn của nó.

(iii) Phương pháp thu nhập được quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 10. Phương pháp thu nhập là cách thức xác định giá trị của tài sản thông qua việc quy đổi dòng tiền trong tương lai có được từ tài sản về giá trị hiện tại. Cách tiếp cận thu nhập được áp dụng đối với các tài sản tạo ra thu nhập cho người sở hữu, có thể dự báo được thu nhập từ tài sản trong tương lai và tính được tỷ suất vốn hóa hoặc tỷ suất chiết khấu phù hợp.

Cách tiếp cận cũng như các phương pháp trên được áp dụng chung cho tất cả các loại tài sản thẩm định giá, do đó trong quá trình áp dụng cho thấy chưa đạt được độ chi tiết và phân biệt cho từng loại tài sản.

Thời gian qua, thị trường mua bán nợ tín dụng ngân hàng tại Việt Nam tuy còn sơ khai nhưng đã bắt đầu có sự cạnh tranh do ngoài Công ty trách nhiệm hữu hạn Mua bán nợ Việt Nam (DATC) đã có thêm sự tham gia của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC), các công ty quản lý tài sản (AMC) của các ngân hàng thương mại và một số công ty mua bán nợ tư nhân mới thành lập. Các AMC hoạt động chưa thực sự hiệu quả do chỉ hoạt động trong phạm vi các tài sản và khoản nợ của ngân hàng thương mại mẹ, thay vì tham gia vào thị trường mua bán nợ với các AMC khác; được thành lập chỉ để xử lý vụ việc nhất định và giải thể sau khi vụ việc được xử lý xong. Hơn nữa, ngoại trừ Eximbank AMC và MB AMC có vốn điều lệ hơn 500 tỷ đồng, các AMC còn lại đều có vốn điều lệ thấp với giá trị từ 500 tỷ đồng trở xuống nên khó có thể tham gia vào thị trường mua bán nợ. Phương thức xử lý nợ xấu của các AMC và VAMC thời gian qua chủ yếu thông qua xử lý tài sản đảm bảo nợ, mà cụ thể là tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu sẽ thỏa thuận với tổ chức tín dụng mua khoản nợ xấu với giá mua ít nhất bằng giá trị định giá (giá khởi điểm) của tổ chức định giá độc lập; xử lý, bán, thu hồi nợ theo quy định của pháp luật và phân chia phần giá trị còn lại của số tiền thu hồi được từ khoản nợ xấu này sau khi trừ giá mua và các chi phí xử lý.

Đối với các tổ chức định giá độc lập (thực chất là các doanh nghiệp thẩm định giá), mặc dù chưa có quy định cụ thể về thẩm định giá khoản nợ ở Việt Nam, nhưng trường hợp được thuê để thực hiện thẩm định giá khoản nợ và tài sản bảo đảm trong các khoản nợ tín dụng ngân hàng, các doanh nghiệp thẩm định giá đều thực hiện thẩm định giá căn cứ theo quy định tại Hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam, cụ thể là các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá như đã nêu ở trên.

## **2.2. Kết quả đạt được**

Xuất phát từ hệ thống tiêu chí đánh giá, qua nghiên cứu quy trình và phương pháp thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng theo hệ thống tiêu chuẩn và thực tiễn tại các doanh nghiệp thẩm định giá cũng như kết

qua khảo sát ý kiến các thẩm định viên cho thấy, nội dung cơ bản của quy trình và phương pháp thẩm định giá đã được ban hành tương đối rõ ràng, cụ thể, đồng thời được sửa đổi theo hướng phù hợp và tiếp cận hơn với Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế, giúp thẩm định viên đưa ra kết quả trong thời ngắn, chi phí thẩm định giá thấp, kết quả có độ tin cậy cao.

Bên cạnh đó, quy trình thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng tại Việt Nam được xây dựng, ban hành, sửa đổi, bổ sung các nội dung tăng cường sự logic, chặt chẽ và tăng tính minh bạch, kết quả thẩm định giá. Đồng thời, cơ bản phù hợp với đối tượng thẩm định giá và điều kiện thực tiễn thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng tại Việt Nam về thu thập thông tin, phân tích và xử lý thông tin, như hướng dẫn về nguồn gốc thông tin, với hệ thống các quy định của Nhà nước về đất đai, xây dựng... các doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá xây dựng và vận dụng theo quy trình chung của Tiêu chuẩn thẩm định giá số 5 với các bước cơ bản nhất.

Về phương pháp thẩm định, Bộ Tài chính đã ban hành các thông tư quy định về các cách tiếp cận và các phương pháp thẩm định giá. Mỗi phương pháp cũng được hướng dẫn cơ bản về trình tự tiến hành, công thức tính toán, điều kiện áp dụng để tạo sự thống nhất cho thẩm định viên khi tiến hành thẩm định giá. Nội dung cơ bản của phương pháp thẩm định giá cũng đã được sửa đổi theo hướng tiếp cận hơn với Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế và có cơ sở khoa học rõ ràng. Các tiêu chuẩn quy định về phương pháp thẩm định giá đã khái quát và trình bày tương đối đầy đủ kỹ thuật, nghiệp vụ thực hiện.

### ***2.3. Những tồn tại, hạn chế***

#### ***Về quy trình thẩm định***

Quy trình thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng, khâu kiểm soát chất lượng chưa được đề cập tới như một bước của quy trình mà mới chỉ được quy định một cách rải rác, rời rạc trong một số nội dung công việc, trong khi đây là những bước có vai trò quan trọng trong quy trình thẩm định giá tài sản nói chung và thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng nói riêng.

Trong quá trình thực hiện, thẩm định viên đôi khi bỏ qua một số bước hoặc một số bước được thực hiện sơ sài, chưa chi tiết. Cùng với đó, một số doanh nghiệp thẩm định giá còn chưa cập nhật đầy đủ các văn bản pháp lý, viện dẫn và áp dụng các văn bản đã hết hiệu lực hoặc không phù hợp.

Quy trình thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng hiện nay được quy định và hướng dẫn chung với quy trình thẩm định giá tài sản nên mức độ chi tiết và cụ thể hoá còn hạn chế.

#### ***Về phương pháp thẩm định***

Các công thức sử dụng tại các phương pháp thẩm định giá mặc dù phản ánh đúng bản chất kinh tế của phương pháp, song tại các tiêu chuẩn

thẩm định giá, cũng như thực tiễn thực hiện lại chưa yêu cầu cụ thể việc thẩm định viên phải lập luận và giải trình độ tin cậy của thông tin dự báo và cách đánh giá độ tin cậy đó của thẩm định viên.

Các thông tin về các tài sản so sánh đôi khi còn chưa mang tính chất đại diện cho các giao dịch trong khu vực. Một số trường hợp thẩm định viên lấy ngay 3 tài sản so sánh mà mình thu thập được mà không khảo sát mức giá của các giao dịch khác để đối chiếu so sánh, cũng không giải trình một cách cụ thể vì sao các tài sản so sánh này được lựa chọn mà lại không lựa chọn tài sản khác làm tài sản so sánh.

Lựa chọn và sử dụng thông tin về tài sản so sánh trong một số trường hợp còn khác biệt về một số yếu tố chủ yếu. Nếu các tài sản so sánh có sự khác biệt quá lớn sẽ không đảm bảo được tính chất tương đồng giữa các tài sản so sánh so với tài sản mục tiêu.

Một số thẩm định viên sử dụng ngay các thông tin về mức giá chào mua, chào bán mà không tìm hiểu kỹ thông tin, thiếu phân tích thông tin nên mức độ tin cậy của thông tin còn thấp, thực tế cho thấy mức giá chào mua và bán đôi khi không phản ánh giá trị thị trường của tài sản.

Một số doanh nghiệp thẩm định giá còn thực hiện chưa theo các bước trình tự của phương pháp.

Các tỷ lệ điều chỉnh còn thiếu phân tích, lập luận căn cứ rõ ràng.

Các thẩm định viên chủ yếu sử dụng phương pháp phân tích theo cặp khi đánh giá mức độ điều chỉnh trong phương pháp so sánh, chưa quan tâm sử dụng các phương pháp phân tích khác.

Đối với thẩm định giá đất, các thẩm định viên thường lựa chọn mức giá đại diện theo cách lấy mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn (cách này được quy định trong nghị định về phương pháp định giá đất) mà không phân tích chi tiết về việc lựa chọn theo các tiêu chí được hướng dẫn trong tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.

Khi ước tính chi phí thay thế mới của công trình xây dựng mục tiêu trong phương pháp chi phí, phương pháp chiết trừ và khi ước tính chi phí xây dựng công trình trong phương pháp thặng dư, thẩm định viên thường sử dụng đơn giá xây dựng của Ủy ban nhân dân thành phố hoặc suất đầu tư của Bộ Xây dựng để tính toán mà chưa phân tích, điều chỉnh cho phù hợp với đặc điểm, kết cấu của công trình mục tiêu cụ thể.

Tỷ lệ giảm giá của công trình xây dựng trong phương pháp chi phí được tính dựa vào các kết cấu chính, theo công thức bình quân gia quyền mới chỉ đánh giá được tỷ lệ giảm giá do yếu tố tự nhiên chứ chưa đánh giá được tỷ lệ giảm giá do lỗi thời chức năng (có thể do lạc hậu về kiến trúc, thiết kế, công năng sử dụng, do tác động từ yếu tố bên ngoài, các báo cáo thẩm định giá hầu như không đánh giá về nội dung này).



Thẩm định viên tính toán tỷ lệ chiết khấu đôi khi chưa có cơ sở khoa học rõ ràng. Việc vận dụng phương pháp thu nhập trong thẩm định giá ở Việt Nam hiện nay đối với các thẩm định viên nhìn chung còn rất nhiều khó khăn. Khả năng dự báo thu nhập và chi phí tương lai cũng như xác định tỷ suất vốn hóa, tỷ suất chiết khấu cũng là thách thức lớn đối với các thẩm định viên trong điều kiện hiện nay ở Việt Nam.

### **3. Giải pháp hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng tại Việt Nam**

#### ***3.1. Hoàn thiện quy trình thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng tại Việt Nam***

Việc xác định các đặc điểm cơ bản về pháp lý, kinh tế - kỹ thuật của tài sản cần thẩm định giá có ảnh hưởng đến giá trị của tài sản thẩm định giá tại thời điểm thẩm định giá. Xuất phát từ đặc điểm của khoản nợ tín dụng là “quyền đòi nợ”, nên việc xác định các đặc điểm cơ bản về pháp lý, kinh tế - kỹ thuật của tài sản cần thẩm định giá cũng có những đặc thù cần thiết phải có hướng dẫn chi tiết hơn so với những tài sản thông thường khác.

Bên cạnh đó, cần hoàn thiện về việc xác định đối tượng sử dụng kết quả thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và thời điểm thẩm định giá. Đối tượng sử dụng kết quả thẩm định giá là khách hàng thẩm định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá (nếu có) theo hợp đồng thẩm định giá đã ký kết. Mục đích và thời điểm thẩm định giá phải được ghi rõ trong hợp đồng thẩm định giá, báo cáo kết quả thẩm định giá và chứng thư thẩm định giá. Thẩm định viên cần trao đổi cụ thể với khách hàng để xác định mục đích thẩm định giá và thời điểm thẩm định giá phù hợp với mục đích sử dụng của chứng thư thẩm định giá.

Đối với các tài sản cần thẩm định giá nói chung, nguồn thông tin thu thập, phục vụ cho quá trình thẩm định giá bao gồm: Thông tin do khách hàng cung cấp; thông tin từ kết quả khảo sát thực tế; thông tin từ các giao dịch mua bán tài sản trên thị trường; thông tin trên các phương tiện truyền thông; thông tin trên các văn bản thể hiện tính pháp lý về quyền của chủ sở hữu, các đặc tính kinh tế - kỹ thuật của tài sản, quy hoạch phát triển kinh tế, xã hội của vùng, miền có liên quan đến tài sản. Thẩm định viên có trách nhiệm kiểm chứng thông tin để bảo đảm độ tin cậy, chính xác trước khi đưa vào phân tích thông tin, áp dụng các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá. Đối với những tài liệu do khách hàng cung cấp, nếu phát hiện nội dung tài liệu, hồ sơ không hoàn chỉnh, không đầy đủ hoặc có nghi vấn thẩm định viên phải kịp thời yêu cầu khách hàng bổ sung đầy đủ hoặc xác minh, làm rõ. Thẩm định viên phải trực tiếp tham gia vào quá trình khảo sát, ký biên bản khảo sát hiện trạng tài sản và thu thập số liệu về thông số của tài sản thẩm định giá và các tài sản so sánh (nếu sử dụng các tài sản so sánh). Chụp ảnh các tài sản theo dạng toàn cảnh và chi tiết. Đối với từng loại tài sản cụ thể, thẩm định viên cần xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị của

tài sản thẩm định giá và tiến hành thu thập các thông tin phù hợp với các yếu tố đó, phù hợp với cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá lựa chọn.

Hoàn thiện về phân tích thông tin, cần đánh giá cụ thể việc sử dụng tài sản trên các khía cạnh sau:

(i) Về tính hợp pháp của tài sản trong việc sử dụng, những hạn chế theo quy định của hợp đồng hoặc quy định của pháp luật. Ví dụ như: Hợp đồng thuê dài hạn có thể ảnh hưởng đến việc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất của một tài sản, do trong suốt thời gian còn lại của hợp đồng thuê việc sử dụng tài sản có thể bị giới hạn bởi hợp đồng cho thuê; các quy định của Chính phủ về phát triển, xây dựng, bảo trì, bảo dưỡng, đăng kiểm, môi trường, tác động của xã hội đối với việc sử dụng tài sản cũng ảnh hưởng lớn tới việc xác định mục đích sử dụng của tài sản. Đối với bất động sản các yếu tố về tính pháp lý chi phối việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất có thể là các quy định về xây dựng, phân vùng quy hoạch, luật hoặc quy chuẩn xây dựng có thể hạn chế việc xây dựng lô đất, ô đất được phát triển để đạt được mục đích sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất bằng cách áp đặt các hạn chế gây tăng chi phí xây dựng;

(ii) Sự thích hợp về mặt vật chất, kỹ thuật đối với việc sử dụng tài sản: Việc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất tài sản phụ thuộc vào việc xem xét các yếu tố vật chất, kỹ thuật như kích thước, thiết kế, các điều kiện ảnh hưởng của tự nhiên và các yếu tố vật chất, kỹ thuật khác. Một số tài sản có thể đạt được sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất của nó khi kết hợp với một số tài sản nhất định khác. Trong trường hợp này, các thẩm định viên phải xác định tính khả thi và khả năng kết hợp với một số tài sản nhất định đó để đưa ra quyết định về việc sử dụng tốt nhất, hiệu quả nhất.

(iii) Khả thi về tài chính: Sau khi đáp ứng được hai tiêu chí đầu tiên, thẩm định viên cần phân tích thêm để xác định khả năng tạo ra thu nhập, hoặc lợi tức bằng hoặc lớn hơn số tiền cần thiết để đáp ứng các chi phí hoạt động, chi phí sử dụng, đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ tài chính và thu hồi vốn. Mọi kế hoạch sử dụng tạo ra lợi nhuận dương được coi là khả thi về mặt tài chính. Để xác định tính khả thi về tài chính, thẩm định viên phải ước tính tổng thu nhập trong tương lai kỳ vọng có thể có được từ mỗi mục đích sử dụng tiềm năng. Các khoản bỏ trống, thất thu, chi phí hoạt động và các chi phí cần thiết khác để áp dụng mục đích sử dụng tiềm năng được trừ vào thu nhập để có được thu nhập hoạt động thuần. Nếu lợi nhuận tạo ra từ việc sử dụng đủ để đáp ứng các tỷ lệ lợi nhuận trên vốn đầu tư và mang lại lợi nhuận kỳ vọng thì việc sử dụng là khả thi về mặt tài chính. Tuy nhiên trong số các mục đích sử dụng khả thi về mặt tài chính thì mục đích sử dụng tạo ra lợi nhuận cao nhất phù hợp với tỷ lệ lợi nhuận của ngành thì đó là mục đích sử dụng cao nhất và tốt nhất.

Hoàn thiện kỹ thuật xác định giá trị tài sản thẩm định giá: Đối với các tài sản thông thường, căn cứ các cách tiếp cận thẩm định giá quy định tại các Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành, thẩm

định viên phân tích và lựa chọn các phương pháp thẩm định giá phù hợp với mục đích thẩm định giá, cơ sở giá trị của tài sản, mức độ sẵn có của các dữ liệu, thông tin để áp dụng các phương pháp thẩm định giá và phù hợp với các quy định của pháp luật liên quan (nếu có).

### ***3.2. Hoàn thiện phương pháp thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng tại Việt Nam***

*Đề xuất phương pháp thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng, cụ thể:*

Xác định một số chỉ tiêu: Lựa chọn cơ sở giá trị của thẩm định giá khoản nợ tín dụng; các tài liệu, hồ sơ sử dụng trong hoạt động thẩm định giá khoản nợ tín dụng; căn cứ thẩm định giá; giá trị, giá trị thu hồi của tài sản bảo đảm; khả năng trả nợ của khách nợ; tỷ suất chiết khấu.

Xác định các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá khoản nợ tín dụng: Các cách tiếp cận áp dụng trong hoạt động thẩm định giá khoản nợ bao gồm: Cách tiếp cận từ thị trường, từ chi phí và từ thu nhập theo quy định tại Hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam hoặc sử dụng kết hợp các cách tiếp cận.

Thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng trong trường hợp khách nợ có khả năng trả nợ: Giá trị khoản nợ được ước tính từ các nguồn thu từ khách nợ theo phương án trả nợ sau khi trừ chi phí phát sinh theo quy định và quy đổi giá trị về thời điểm thẩm định giá thông qua việc sử dụng tỷ suất chiết khấu phù hợp. Nguồn thu từ khách nợ bao gồm số tiền nợ gốc, lãi và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến khoản nợ căn cứ hợp đồng tín dụng hoặc thỏa thuận cấp tín dụng hoặc các văn bản thỏa thuận khác theo quy định của pháp luật đến thời điểm bên mua nợ thanh toán cho bên bán nợ giá trị khoản nợ.

Thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng trường hợp khách nợ không có khả năng trả nợ và giá trị thu hồi của tài sản bảo đảm lớn hơn giá trị khoản nợ theo sổ sách: Giá trị thu hồi của tài sản bảo đảm được ước tính theo quy định. Giá trị khoản nợ theo sổ sách bao gồm số tiền nợ gốc, lãi và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến khoản nợ tại thời điểm thẩm định giá được xác định dựa trên xác nhận của tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá và các tài liệu, hồ sơ cần thu thập trong thẩm định giá khoản nợ. Giá trị khoản nợ được ước tính là số tiền nợ gốc, lãi và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan sau khi trừ chi phí phát sinh theo quy định đến thời điểm xử lý tài sản bảo đảm và quy đổi giá trị về thời điểm thẩm định giá thông qua việc sử dụng tỷ suất chiết khấu phù hợp.

Thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng trường hợp khách nợ không có khả năng trả nợ và giá trị thu hồi của tài sản bảo đảm nhỏ hơn giá trị khoản nợ theo sổ sách: Giá trị thu hồi của tài sản bảo đảm được ước tính theo quy định và giá trị khoản nợ theo sổ sách thực hiện theo quy định. Giá trị khoản nợ được ước tính bằng giá trị thu hồi của tài sản bảo đảm, giá trị

thu hồi từ các nguồn có thể thu hồi khác. Giá trị thu hồi từ các nguồn có thể thu hồi khác được ước tính bằng giá trị của các nguồn có thể thu hồi khác sau khi trừ chi phí phát sinh theo quy định đến thời điểm xử lý các nguồn có thể thu hồi khác và quy đổi giá trị về thời điểm thẩm định giá thông qua việc sử dụng tỷ suất chiết khấu phù hợp. Việc xác định các nguồn thu hồi khác từ khách nợ dựa trên xác nhận của tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá, đánh giá của các bên có liên quan và các căn cứ tài liệu, hồ sơ cần thu thập trong thẩm định giá khoản nợ.

Thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng trường hợp khách nợ không có khả năng trả nợ và không có tài sản đảm bảo: Giá trị khoản nợ được ước tính bằng giá trị thu hồi từ các nguồn có thể thu hồi khác theo quy định. Đối với khách nợ là doanh nghiệp, giá trị khoản nợ được xác định dựa trên giá trị doanh nghiệp và có sự đánh giá thứ tự ưu tiên trả nợ theo các cam kết, điều khoản trả nợ giữa chủ nợ và doanh nghiệp căn cứ các quy định pháp luật về dân sự, Luật Phá sản và các quy định khác có liên quan.

*Hoàn thiện kỹ thuật thực hiện các phương pháp thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng*

Thông thường, phương pháp chiết khấu dòng tiền (thuộc cách tiếp cận từ thu nhập) thường được sử dụng khi thẩm định giá khoản nợ theo góc độ tài sản tài chính. Trong khi đó, giá trị tài sản bảo đảm có thể được thẩm định giá theo cả 3 cách tiếp cận từ thu nhập, chi phí và thị trường.

Để đảm bảo thực hiện các giải pháp hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá khoản nợ tín dụng ngân hàng, cần đồng thời triển khai các yêu cầu, nhiệm vụ và điều kiện sau: Hoàn thiện hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam, sớm ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá khoản nợ tín dụng; thống nhất quy trình và phương pháp thẩm định giá khoản nợ đối với thủ tục xử lý nợ trong hoạt động tín dụng ngân hàng; đẩy mạnh công khai thông tin về tài chính của khách nợ và về việc xử lý các khoản nợ trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại; phát triển thị trường mua bán khoản nợ ở Việt Nam; hình thành đội ngũ tổ chức tư vấn xác định giá trị khoản nợ chuyên nghiệp (doanh nghiệp thẩm định giá), nâng cao năng lực chuyên môn nghiệp vụ của các thẩm định viên trong thẩm định giá khoản nợ.

## **Tài liệu tham khảo**

### *Tiếng Việt*

1. Bộ Tài chính (2017), *Hoàn thiện khuôn khổ pháp lý về thẩm định giá*, Đề tài nghiên cứu khoa học và công nghệ cấp Bộ, Bộ Tài chính.

2. Cục Quản lý giá, *các báo cáo về hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá, Báo cáo về công tác kiểm tra việc chấp hành pháp luật về thẩm định giá, Báo cáo về công tác Hợp tác quốc tế, từ năm 2013 - 2022.*

3. Học viện Tài chính (2017), *Giáo trình định giá tài sản*, Nhà xuất bản Tài chính, Hà Nội.

4. Lê Bá Trục (2018), *Những nhân tố ảnh hưởng đến rủi ro tín dụng trong hệ thống ngân hàng thương mại Việt Nam*, Luận án Tiến sỹ.

5. Nguyễn Thu Hà (2019), *Nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh tại ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội*, Luận án Tiến sỹ.

6. Nguyễn Mạnh Hùng và cộng sự (2017), *Hoàn thiện mô hình và cơ chế xử lý nợ xấu cho VAMC*, Đề tài nghiên cứu khoa học và công nghệ cấp ngành.

7. Nguyễn Thu Hương (2016), *Phát triển thị trường mua bán nợ xấu tại Việt Nam*, Luận án Tiến sỹ.

8. Nguyễn Quốc Hùng (2017), *Kết quả hoạt động xử lý nợ xấu của VAMC, những khó khăn, vướng mắc và đề xuất kiến nghị để nâng cao hiệu quả xử lý nợ xấu của VAMC*, Tạp chí Thanh tra Tài chính.

9. Trương Thị Đức Giang (2020), *Quản lý nợ xấu trong hoạt động tín dụng của ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam*, Luận án Tiến sỹ.

*Tiếng Anh*

10. Caroline Cerruti (2018), *Public Asset Management Companies: International Experience*, Policy brief, World Bank.

11. Emanuel Bagna (2020), *Valuation of Non-Performing Loans Under discussion*, International Journal of Business and Management, Vol 15, No 12.

12. Karlis Bauze và Reiner Martin (2021), *Loan and Collateral Valuation*, ADB Virtual Training Course on NPL Resolution.

13. Mallory Dreyer (2021), *Malaysia: Pengurusan Danaharta Nasional Berhad*, Journal of Financial Crises.

14. Ruth Lane Neyens (2019), *Introduction to Valuing NPLs for Purchase & Sale*, World Bank

15. William Thomas (2013), *Loan Valuation Using Present Value Analysis*, U.S. Department of Treasury.

**Bài đăng trên Tạp chí Kinh tế Tài chính Việt Nam số 2 tháng 4/2024**