

**ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



**HỒ THỊ LỆ THU**

**PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN ĐẢM BẢO  
TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA NGÂN HÀNG**

**Chuyên ngành: Luật Kinh tế**

**Mã số: 8 38 01 07**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

**QUẢNG TRỊ, năm 2020**

Công trình được hoàn thành tại:  
**Trường Đại học Luật, Đại học Huế**

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Lê Thị Thảo**

Phản biện 1: .....

Phản biện 2: .....

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn  
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng ..... năm.....

## MỤC LỤC

<b>LỜI MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	4
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của đề tài .....	5
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu của đề tài .....	5
6. Những kết quả nghiên cứu của luận văn.....	6
7. Kết cấu của luận văn .....	6
<b>Chương 1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ HOẠT ĐỘNG NGÂN HÀNG VÀ ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN ĐẢM BẢO TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA NGÂN HÀNG .....</b>	<b>7</b>
1.1. Khái quát về hoạt động kinh doanh của ngân hàng .....	7
1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của hoạt động kinh doanh của ngân hàng.....	7
1.1.2. Các hoạt động kinh doanh ngân hàng .....	7
1.2. Khái quát về tài sản bảo đảm và định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng.....	7
1.2.1. Khái niệm tài sản bảo đảm và các loại tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng.....	7
1.2.1.1. Khái niệm tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng	7
1.2.1.2. Các loại tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng.....	8
1.2.2. Khái niệm và đặc điểm của định giá tài sản trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng .....	8
1.2.2.1. Khái niệm định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng .....	8
1.2.2.2. Đặc điểm của định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng .....	9
1.2.3. Yêu cầu đặt ra đối với việc định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng .....	9
1.3. Khái quát về pháp luật định giá tài sản trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng.....	10
1.3.1. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng.....	10

1.3.2. Nội dung của pháp luật về định giá tài sản trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng.....	10
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1 .....	11
<b>Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN ĐẢM BẢO TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA NGÂN HÀNG Ở VIỆT NAM .....</b>	<b>12</b>
2.1. Thực trạng quy định của pháp luật về định giá tài sản đảm bảo trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng ở Việt Nam .....	12
2.1.1. Về chủ thể định giá trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng .....	12
2.1.2. Về phương pháp định giá .....	12
2.1.3. Về quy trình, thủ tục định giá.....	13
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về định giá tài sản đảm bảo trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng ở Việt Nam .....	14
2.2.1. Tình hình áp dụng pháp luật về định giá tài sản đảm bảo trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng trong thời gian qua .....	14
2.2.2. Những tồn tại trong định giá tài sản thế chấp tại các ngân hàng thương mại .....	16
2.2.3. Đánh giá về thực trạng áp dụng pháp luật về định giá tài sản đảm bảo trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng .....	16
2.2.3.1. Những kết quả đạt được .....	16
2.2.3.2. Những khó khăn và hạn chế .....	17
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2.....	17
<b>Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN ĐẢM BẢO TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA NGÂN HÀNG Ở VIỆT NAM.....</b>	<b>17</b>
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng ở Việt Nam.....	17
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng ở Việt Nam .....	18
3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng ở Việt Nam.....	18

3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng ở Việt Nam .....	19
<b>KẾT LUẬN CHƯƠNG 3.....</b>	<b>20</b>
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>21</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....</b>	<b>22</b>



## LỜI MỞ ĐẦU

### **1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài**

Trong giai đoạn nền kinh tế hội nhập, xu thế toàn cầu hoá diễn ra ngày càng nhanh thì hoạt động tín dụng của các Ngân hàng thương mại hiện nay có vai trò rất quan trọng. Ngân hàng đóng vai trò trung gian đưa vốn đến các nhà đầu tư, góp phần to lớn tới sự phát triển của nền kinh tế.

Trong năm 2018 - 2019, nền kinh tế thế giới gặp nhiều khó khăn, Việt nam cũng chịu ảnh hưởng. Kinh tế bị ảnh hưởng bởi lạm phát, giảm phát, các doanh nghiệp rơi vào tình trạng thiếu vốn cho các hoạt động sản xuất kinh doanh...thì các hoạt động cho vay vốn của ngân hàng đóng vai trò quan trọng. Tuy nhiên, hoạt động cho vay của ngân hàng luôn tiềm ẩn những rủi ro. Để hạn chế những rủi ro này các ngân hàng thường yêu cầu người vay phải bảo đảm tài sản của họ mà chủ yếu là các bất động sản. Theo đánh giá có khoảng 60% giá trị nợ xấu ngân hàng thương mại là tài sản thế chấp bằng bất động sản, chiếm khoảng 180 ngàn tỷ đồng, nhưng việc xử lý tài sản thế chấp nói riêng và tài sản bảo đảm nói chung cũng đang gặp nhiều khó khăn, bởi mỗi ngân hàng có phương pháp định giá khác nhau và cho kết quả định giá khác nhau trong quá trình xử lý tài sản. Thực tiễn khi định giá tài sản bảo đảm ở các ngân hàng chưa có một tiêu chí thống nhất, chưa có hệ thống các quy định làm cơ sở để định giá đối với các loại tài sản, cũng như trách nhiệm pháp lý đối với các chủ thể định giá tài sản bảo đảm. Mặc dù, Luật giá, Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Ngân hàng nhà nước, Luật các tổ chức tín dụng, Luật Nhà ở quy định về định giá tài sản trong các giao dịch bảo đảm tuy nhiên hoạt động kinh doanh ngân hàng với đặc trưng riêng lại không có quy chế pháp lý cụ thể, thống nhất để điều chỉnh về vấn đề này. Chưa có một sự thống nhất chung của các hệ thống trong hoạt động kinh doanh có đảm bảo bằng tài sản của ngân hàng. Vì vậy đã có hiện tượng giá do ngân hàng này qui định không được áp dụng đối với các ngân hàng khác tạo nên sự nghi ngại cho khách hàng và có thể dẫn đến những cạnh tranh thiếu lành mạnh giữa các NHTM. Thực hiện mục tiêu này nhằm đảm bảo cho tính bình đẳng và lựa chọn của khách hàng đi vay với các ngân hàng, đồng thời giảm tính rủi ro cho ngân hàng và cả khách hàng. Do vậy, thực tế nhiều tài sản không thống nhất trong việc định giá ở các ngân hàng thương mại dẫn đến khó khăn khi xử lý thu hồi nợ,

khi mua bán, sáp nhập. Ngoài ra, nhiều ngân hàng hiện cũng còn rất lúng túng khi triển khai công tác này bởi lẽ hiện tại chưa có một qui trình chuẩn nào để áp dụng. Bởi vậy mục tiêu đặt ra sẽ hoàn thiện pháp luật về định giá tài sản đảm bảo trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng theo hướng xây dựng một qui trình định giá chuẩn áp dụng cho từng loại hình hệ thống ngân hàng. Đó là một qui trình đảm bảo tính chặt chẽ trong khâu tổ chức, bố trí nguồn nhân lực, phân định rõ ràng trách nhiệm và quyền hạn của từng bộ phận làm công tác định giá và các bộ phận khác có liên quan. Tuy nhiên qui trình đó cũng cần rõ ràng, đơn giản, giảm các khâu thủ tục rườm rà và các chi phí không cần thiết. Vì vậy, cần thiết có quy định khung pháp lý thống nhất trong hoạt động định giá tài sản bảo đảm của ngân hàng thương mại trong hoạt động kinh doanh, quy định thống nhất việc lựa chọn phương pháp định giá phù hợp để có kết quả khách quan, chính xác bảo đảm lợi ích giữa các bên tham gia trong các giao dịch với ngân hàng như: xử lý cán trừ nợ bằng tài sản thế chấp, công ty khai thác tài sản mua lại, định giá để phát mãi tài sản, hoặc định giá tài sản để thực hiện việc mua bán, sáp nhập, hợp nhất (M&A) ngân hàng. Nhận thức được tầm quan trọng của việc định giá tài sản bảo đảm, các ngân hàng đều có những quy định, quy trình định giá riêng của mình. Tuy nhiên, do đây là một vấn đề hết sức mới mẻ cả về lý luận và thực tiễn nên hoạt động định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh ngân hàng tại các ngân hàng còn gặp nhiều khó khăn làm cho hoạt động định giá tài sản bảo đảm chưa đáp ứng được nhu cầu vay vốn của khách hàng cũng như hoạt động kinh doanh của các ngân hàng thương mại. Với lý do đó nên tác giả chọn đề tài: **“Pháp luật về định giá tài sản đảm bảo trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng”** làm đề tài luận văn Thạc sỹ của mình.

## **2. Tình hình nghiên cứu đề tài**

Cho đến nay có thể thấy nhiều công trình nghiên cứu liên quan đến định giá tài sản dưới góc độ kinh tế và luật học, có thể kể đến một số công trình nghiên cứu tiêu biểu sau:

“*Thẩm định giá tài sản & doanh nghiệp*” của TS. Nguyễn Minh Điện, NXB Thống kê, Hà Nội năm 2010. Công trình đã phân tích đánh giá dưới góc độ thẩm định tài sản doanh nghiệp và so sánh với định giá tài sản trong doanh nghiệp; “*Giáo trình Định giá tài sản*” của TS. Nguyễn Minh Hoàng NXB Tài chính, Hà Nội năm 2011 đã đề cập đến khái niệm định giá, các phương pháp định giá tài sản



nói chung; “*Tín dụng và thẩm định tín dụng*” của TS. Nguyễn Minh Hoàng NXB Thống kê, Hà Nội năm 2009 đã phân tích về mối quan hệ tương quan trong hoạt động tín dụng và các vấn đề thẩm định tín dụng; bài báo “*Khắc phục những bất cập của pháp luật Việt Nam về định giá tài sản sở hữu trí tuệ*” của tác giả Hoàng Lan Hương đã phân tích những vấn đề pháp lý trong việc định giá đối với tài sản sở hữu trí tuệ; “*Phương pháp xác định giá trị cho Ngân hàng thương mại Việt Nam*” của Trần Việt Anh (2005), “*Tài liệu hội thảo hoàn thiện các phương pháp định giá doanh nghiệp trong cổ phần hóa và chuyển đổi DNNN Việt Nam*”; Chuyên đề “*Định giá doanh nghiệp*” của Phạm Văn Bình (2007), “*Tài liệu cập nhật kiến thức Kiểm toán viên*” Học viện Tài chính, Hà Nội. Các công trình nghiên cứu đã tiếp cận và giải quyết các vấn đề định giá tài sản dưới góc độ kinh tế như khái niệm định giá tài sản, phương pháp định giá tài sản nói chung và trong các doanh nghiệp nói riêng làm cơ sở đề tài kế thừa và tiếp tục nghiên cứu sâu hơn.

Các công trình nghiên cứu dưới góc độ luật học có thể kể đến đó là: Vụ “*doanh nhân khởi nghiệp vướng lao lý*”: “*Nhiều tài sản đảm bảo được định giá thấp trên báo diễn đàn doanh nghiệp*” ngày 20/7/2018 của tác giả Huỳnh Khởi; Vụ “*vi phạm quy định cho vay*” ở Agribank Cần Thơ: “*Vì sao định giá tài sản... rẻ như bèo?*” trên báo Lao động số ra ngày 15/8/2018 của tác giả Đông Anh; Luận văn Thạc sỹ về “*Định giá tài sản trí tuệ theo pháp luật Việt Nam*” của tác giả Dương thị Thanh Nga, Khoa Luật Đại học quốc gia Hà nội, 2014; “*Thực trạng pháp luật hiện hành của Việt nam về tài sản trí tuệ và định giá tài sản trí tuệ*” của tác giả Nguyễn Hữu Cẩn, Viện Khoa học sở hữu trí tuệ; “*Khắc phục những bất cập của pháp luật Việt Nam về định giá tài sản trí tuệ*” của tác giả Hoàng Lan Hương, Trường Đại học Khoa học xã hội Nhân văn. “*Định giá tài sản trong hoạt động ngân hàng thực trạng và giải pháp*” của luật sư – Th.S. Phan Diên Vỹ; “*Đánh giá hoạt động định giá BĐS thế chấp tại một số NHTM Việt Nam*” của Thạc sỹ – Nguyễn Thị Thanh Hào; “*Định giá bất động sản thế chấp tại ngân hàng: Những tồn tại và đề xuất*” của Thạc sỹ Trần Thị Bích Nhân...

Các công trình đã phân tích đánh giá một số khía cạnh pháp lý về định giá tài sản nói chung và một số tài sản nói riêng (tài sản sở hữu trí tuệ) trong doanh nghiệp theo pháp luật Việt nam là cơ sở đề tài kế thừa và tiếp tục nghiên cứu.

Tuy nhiên, qua nghiên cứu và khảo sát các công trình nghiên cứu cho đến thời điểm hiện nay nhóm nghiên cứu chưa thấy có các công trình nghiên cứu

chuyên sâu về pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh ngân hàng. Trên cơ sở kế thừa những ưu điểm của các tác giả đi trước, thông qua việc nghiên cứu đề tài, tác giả luận văn muốn đi sâu phân tích, đánh giá, đề xuất các định hướng cải cách nhằm từng bước xây dựng pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh tại các ngân hàng thương mại. Trên cơ sở kế thừa các công trình nghiên cứu nói trên về các cơ sở lý luận về định giá tài sản, thực trạng pháp luật về định giá tài sản ở Việt Nam, đề tài đi sâu nghiên cứu về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng thương mại một cách có hệ thống và chuyên sâu về những vấn đề pháp lý từ đó đề xuất những giải pháp hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện pháp luật có hiệu quả về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh tại các ngân hàng thương mại.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

#### **3.1. Mục đích nghiên cứu**

Mục đích của việc nghiên cứu đề tài là làm sáng rõ những vấn đề lý luận và thực tiễn của pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh tại các ngân hàng thương mại cũng như đi sâu phân tích và chỉ rõ những thành tựu đã đạt được, những khó khăn trong việc về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh tại các ngân hàng thương mại để từ đó đề xuất những giải pháp về mặt pháp lý nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật điều chỉnh lĩnh vực này ở Việt Nam.

#### **3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Đề tài có nhiệm vụ nghiên cứu sau đây:

*Thứ nhất*, nêu và phân tích một số vấn đề lý luận về về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh tại các ngân hàng thương mại.

*Thứ hai*, phân tích sự cần thiết phải điều chỉnh pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh tại các ngân hàng thương mại. Từ đó, đánh giá tình hình áp dụng các quy định pháp luật trong lĩnh vực này, những thành tựu, những hạn chế, tồn tại trong việc áp dụng các quy định của pháp luật trên thực tế thời gian qua ở Việt Nam.

*Thứ ba*, đề xuất một số giải pháp để hoàn thiện pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh tại các ngân hàng thương mại.

## **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của đề tài**

### **4.1. Đối tượng nghiên cứu của đề tài**

Nghiên cứu quan điểm đường lối về chính sách của Ngân hàng nhà nước và các ngân hàng thương mại về hoạt động định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh tại các ngân hàng thương mại, các quy định của pháp luật về định giá tài sản được quy định tại Luật giá, Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Luật Các tổ chức tín dụng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất Động sản, Luật Đất đai, Bộ Luật Dân sự và các văn bản liên quan về định giá tài sản trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng thương mại

Nghiên cứu thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của các ngân hàng thương mại qua các báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh của các ngân hàng, những hạn chế, bất cập trong quá trình áp dụng các quy định của pháp luật về định giá tài sản trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng thương mại.

### **4.2. Phạm vi nghiên cứu của đề tài**

Với đề tài pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh tại các ngân hàng Tác giả đi sâu vào nghiên cứu phân tích quy định pháp luật của Luật các tổ chức tín dụng và các văn bản hướng dẫn thi hành liên quan đến trực tiếp đến định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng. Nghiên cứu trong phạm vi cả nước từ năm 2015 đến 2019.

## **5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu của đề tài**

### **5.1. Phương pháp luận**

Để giải quyết các yêu cầu mà đề tài đặt ra, trong quá trình nghiên cứu luận văn đã sử dụng các phương pháp luận nghiên cứu chủ yếu là phương pháp nghiên cứu khoa học biện chứng và duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lênin, đồng thời vận dụng tư tưởng Hồ Chí Minh, chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước về vấn đề định giá tài sản và định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh ngân hàng.

### **5.2. Phương pháp nghiên cứu**

Để hoàn thiện luận văn, các phương pháp nghiên cứu tổng hợp dưới đây cũng được sử dụng như: phương pháp kết hợp lý luận với thực tiễn, hệ thống hóa, phương pháp thống kê, phương pháp phân tích và tổng hợp, luận giải và phương pháp so sánh luật học.

Luận văn đã sử dụng các phương pháp cụ thể:

Phương pháp phân tích, tổng hợp chủ yếu được sử dụng trong chương 1 nhằm làm rõ và khái quát các vấn đề lý luận về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng.

Phương pháp luật học so sánh và phương pháp phân tích được sử dụng tại chương 2, chương 3 để làm rõ thực trạng pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng cùng với những đánh giá khó khăn, vướng mắc, bất cập trong áp dụng pháp luật thuộc lĩnh vực này và đề xuất định hướng giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh ngân hàng.

## **6. Những kết quả nghiên cứu của luận văn**

Về phương diện lý luận: Luận văn góp phần củng cố và đưa ra một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động của ngân hàng.

Về phương diện thực tiễn: Luận văn cũng là tài liệu tham khảo cho cơ quan chức năng, ngân hàng nhà nước, các ngân hàng thương mại khi xem xét các quy định về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động của ngân hàng. Những kết quả nghiên cứu của luận văn có giá trị tham khảo cho các cơ quan hữu quan, ngân hàng nhà nước, các tổ chức tín dụng, các doanh nghiệp trong quá trình hoàn thiện và thực hiện pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng. Luận văn cũng có thể được sử dụng như một tài liệu tham khảo trong công tác giảng dạy, nghiên cứu pháp luật, cũng như cho bất cứ ai có quan tâm đến định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng.

## **7. Kết cấu của luận văn**

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo luận văn được kết cấu 3 chương:

*Chương 1. Cơ sở lý luận về hoạt động ngân hàng và định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng.*

*Chương 2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng ở Việt Nam.*

*Chương 3. Định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng ở Việt Nam.*

# Chương 1

## CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ HOẠT ĐỘNG NGÂN HÀNG VÀ ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN ĐẢM BẢO TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA NGÂN HÀNG

### **1.1. Khái quát về hoạt động kinh doanh của ngân hàng**

#### ***1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của hoạt động kinh doanh của ngân hàng***

Hoạt động kinh doanh của ngân hàng là hoạt động kinh doanh cung ứng thường xuyên một hoặc một số nghiệp vụ như nhận tiền gửi, cấp tín dụng, cung ứng dịch vụ thanh toán qua tài khoản<sup>1</sup>.

Hoạt động kinh doanh của ngân hàng mang một số đặc trưng sau:

Thứ nhất, hoạt động kinh doanh của ngân hàng lấy tiền tệ làm đối tượng kinh doanh trực tiếp.

Thứ hai, hoạt động kinh doanh của ngân hàng chỉ do các tổ chức tín dụng thực hiện.

Thứ ba, chủ thể quản lý nhà nước là ngân hàng nhà nước.

Thứ tư, hoạt động kinh doanh của ngân hàng được điều chỉnh bằng Luật Ngân hàng.

Thứ năm, hoạt động kinh doanh của ngân hàng là một hoạt động kinh doanh đặc thù, tính đặc thù thể hiện ở chỗ rủi ro cao, khó quản lý, khó giám sát...

#### ***1.1.2. Các hoạt động kinh doanh ngân hàng***

Thứ nhất, hoạt động huy động vốn

*Thứ hai, hoạt động sử dụng vốn.*

*Thứ ba, Ngân hàng thực hiện các dịch vụ trung gian.*

### **1.2. Khái quát về tài sản bảo đảm và định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng**

#### ***1.2.1. Khái niệm tài sản bảo đảm và các loại tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng***

##### ***1.2.1.1. Khái niệm tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng***

Thông thường tài sản đảm bảo để vay vốn ngân hàng là giấy tờ nhà đất, giấy tờ có giá trị do ngân hàng phát hành, phương tiện giao thông, sổ tiết kiệm, bất

---

<sup>1</sup> Điều 4 Luật Ngân hàng nhà nước Việt nam năm 2010.

động sản. Tài sản đảm bảo phải thuộc quyền sở hữu của người đứng ra vay, ký hợp đồng vay với ngân hàng.

*1.2.1.2. Các loại tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng*

- Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, bao gồm các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng và các tài sản gắn liền với đất khác.

- Giá trị quyền sử dụng đất mà pháp luật có quy định.

- Tàu biển theo quy định của Bộ Luật Hàng Hải Việt Nam, máy bay theo quy định của Luật Hàng không dân dụng Việt Nam trong trường hợp cần phải thế chấp.

- Tài sản hình thành trong tương lai.

Ngoài ra còn có một số tài sản giá trị trung bình khác như: Ô tô, xe máy, sổ tiết kiệm, sổ lương...

*Điều kiện để trở thành tài sản đảm bảo:* Trong Khoản 8 Điều 7 Luật doanh nghiệp 2014. Theo điều khoản này, để trở thành tài sản đảm bảo, tài sản phải đáp ứng ba điều kiện, đó là: (i) Phải là tài sản thuộc quyền sở hữu của bên đảm bảo (trừ các trường hợp ngoại lệ); (ii) Là tài sản không cầm giao dịch; (iii) Là tài sản xác định được.

Theo quy định của ngân hàng nhà nước, để trở thành tài sản đảm bảo cần đáp ứng các điều kiện sau:

- Thuộc quyền sở hữu hoặc quản lý, sử dụng của khách hàng.

- Tài sản không thuộc nhóm cầm trao đổi, cầm cố thế chấp...

- Không thuộc diện tranh chấp.

- Tài sản phải mua bảo hiểm nếu pháp luật có quy định yêu cầu mua bảo hiểm.

***1.2.2. Khái niệm và đặc điểm của định giá tài sản trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng***

*1.2.2.1. Khái niệm định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng*

Định giá tài sản trong hoạt động ngân hàng là việc ước tính giá cả của tài sản. Kết quả của hoạt động định giá là đưa ra mức giá của tài sản. Tuy nhiên, mức giá (do các tổ chức định giá đưa ra) này không phải là giá cả thị trường (giá cả thực sự giao dịch trên thị trường của tài sản). Mức giá do các tổ chức định giá xác định có thể bằng với giá thị trường, có thể cao hơn hoặc thấp hơn. Mức độ chính

xác của mức giá ước tính phụ thuộc vào trình độ của người định giá, uy tín của các tổ chức (doanh nghiệp) cung cấp dịch vụ định giá tài sản và các điều kiện kinh tế xã hội khác làm cơ sở quyết định tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng.

#### *1.2.2.2. Đặc điểm của định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng*

Về bản chất định giá tài sản trong hoạt động ngân hàng là việc quy định giá tài sản của chủ sở hữu, người sản xuất kinh doanh, cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước theo một trình tự và thủ tục nhất định. Định giá tài sản trong hoạt động ngân hàng được thực hiện bởi ngân hàng hoặc tổ chức định giá chuyên nghiệp.

Về tính pháp lý: Định giá tài sản trong hoạt động ngân hàng do ngân hàng quyết định.

Về phạm vi: Phạm vi định giá tài sản trong hoạt động ngân hàng được thể hiện ở danh mục tài sản do ngân hàng quy định chấp nhận.

Về trình tự thủ tục: Đối với định giá t trong hoạt động ngân hàng: Trình tự định giá tài sản, hàng hóa dịch vụ phải tuân thủ một cách chặt chẽ theo quy định của pháp luật được quy định trong quy chế của từng ngân hàng.

#### *1.2.3. Yêu cầu đặt ra đối với việc định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng*

Mục tiêu của việc yêu cầu có tài sản bảo đảm là tăng cường tính trách nhiệm của người đi vay với với khoản nợ, việc phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi không phải là điều mong muốn của bất kỳ tổ chức cho vay, là việc làm bất đắc dĩ trong các trường hợp chủ đầu tư chây ì, không hợp tác, dự án, phương án không thể phục hồi, sản xuất.

Do vậy, nhận thức rõ từng loại rủi ro, đề ra những biện pháp ngăn chặn phòng chống hữu hiệu để hạn chế thấp nhất rủi ro luôn là vấn đề cấp bách thường xuyên liên tục tồn tại song song với hoạt động của ngân hàng, một trong những biện pháp trong hoạt động ngân hàng để bảo đảm khả năng thu hồi vốn đó là định giá tài sản trong hoạt động ngân hàng.

### **1.3. Khái quát về pháp luật định giá tài sản trong hoạt động kinh doanh kinh doanh của ngân hàng**

#### ***1.3.1. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của kinh doanh ngân hàng***

Pháp luật về định giá tài sản trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng là tập hợp các quy phạm pháp luật quy định về chủ thể, tiêu chuẩn, phương thức, cơ chế kiểm tra, giám sát cũng như các mối quan hệ phát sinh trong việc định giá tài sản trong hoạt động ngân hàng.

Đặc điểm của pháp luật về định giá tài sản trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng:

*Thứ nhất*, pháp luật về định giá tài sản trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng của các ngân hàng thương mại bao gồm quy định các tiêu chuẩn, nguyên tắc, phương thức định giá chung thống nhất.

*Thứ hai*, pháp luật về định giá tài sản trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng phải bảo đảm khả năng phòng ngừa rủi ro của các ngân hàng trong quá trình hoạt động kinh doanh và thu hồi vốn.

*Thứ ba*, pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng quy định về quy trình, cơ chế kiểm soát của cơ quan quản lý mà trực tiếp là ngân hàng nhà nước.

*Thứ tư*, pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng bảo đảm quyền tự do ý chí của các bên tham gia.

*Thứ năm*, pháp luật về định giá tài sản bảo đảm xác định việc định giá tài sản bảo đảm phải bảo đảm khách quan, phù hợp với giá thị trường.

#### ***1.3.2. Nội dung của pháp luật về định giá tài sản trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng***

Pháp luật về định giá tài sản trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng là cơ sở pháp lý để ngân hàng thương mại xác định hạn mức trong việc quyết định các hoạt động cấp tín dụng như cho vay, bảo lãnh, chiết khấu...

- Nhóm quy phạm quy định về nguyên tắc định giá tài sản bảo đảm. Khi xử lý tài sản thì cần phải định giá tài sản một cách khách quan đảm bảo quyền và lợi ích của các chủ thể liên quan đến giá trị tài sản được định giá.

- Nhóm quy phạm quy định về tài sản định giá: bao gồm các quy phạm pháp luật quy định các loại tài sản, nhóm các loại tài sản bảo đảm.



- Nhóm quy phạm pháp luật quy định về tiêu chuẩn định giá tài sản bao gồm quy định các tiêu chuẩn kỹ thuật về định giá đối với từng nhóm tài sản bảo đảm.
- Nhóm quy phạm pháp luật quy định về phương pháp định giá tài sản: đối với mỗi loại tài sản bảo đảm có đặc trưng riêng, điều đó đòi hỏi pháp luật các quốc gia quy định phương thức để định giá các loại tài sản và bảo đảm sự thống nhất trong định giá tài sản.
- Nhóm quy phạm pháp luật quy định về chủ thể định giá tài sản.
- Nhóm quy phạm pháp luật quy định về kiểm soát, giám sát việc định giá tài sản.
- Nhóm quy phạm pháp luật quy định về đăng kí giao dịch bảo đảm đối với tài sản định giá.

### **KẾT LUẬN CHƯƠNG 1**

Trong Chương 1 luận văn đã tập trung hệ thống hóa, phân tích và tổng hợp một số vấn đề lý luận về hoạt động ngân hàng và định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng như: Khái niệm, đặc điểm của hoạt động ngân hàng, khái niệm, đặc điểm, phân loại tài sản bảo đảm định giá tại ngân hàng cũng như nội dung pháp luật về định giá tài sản trong hoạt động ngân hàng như nguyên tắc định giá, phương pháp định giá, chủ thể định giá, kiểm tra, giám sát... các yêu cầu đối với pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng làm cơ sở để phân tích đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn pháp luật về định giá tài sản trong hoạt động ngân hàng ở Việt Nam.

## Chương 2

# THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN ĐẢM BẢO TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA NGÂN HÀNG Ở VIỆT NAM

## 2.1. Thực trạng quy định của pháp luật về định giá tài sản đảm bảo trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng ở Việt Nam

### 2.1.1. Về chủ thể định giá trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng

- Chủ thể là các ngân hàng thương mại:

Hiện nay, hoạt động ngân hàng có bảo đảm bằng tài sản tại các NHTM được thực hiện theo quy định tại một số văn bản về quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, Luật Đất đai 2013, các quy định của Bộ luật Dân sự 2015, thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng. Trên cơ sở các văn bản trên, các NHTM đã ban hành quy định nội bộ hướng dẫn thi hành cụ thể hoạt động ngân hàng có bảo đảm bằng tài sản.

- Chủ thể là tổ chức định giá khác

Hoạt động dưới các hình thức công ty trách nhiệm hữu hạn, chịu sự quản lý của các cơ quan định giá Nhà nước, phục vụ nhu cầu đa dạng của khu vực sở hữu tư nhân. Ngoài Văn phòng Định giá Bất động sản của Chính phủ, các công ty tư nhân và các công ty Nhà nước (ví dụ, Tổng công ty Quản lý Bất động sản), hoạt động định giá còn được thực hiện ở một số tổ chức khác nhau .

Tại điều 115, 116 Luật Đất Đai và nghị định 44/2014 hướng dẫn chi tiết về luật đất đai đã quy định rõ về chủ thể là tổ chức hành nghề định giá đất.

Đối với các loại tài sản khác như động sản, quyền đòi nợ, các giấy tờ có giá, quyền sở hữu trí tuệ việc định giá tài sản bảo đảm ngoài ngân hàng thương mại, có thể các tổ chức định giá chuyên nghiệp dưới hình thức công ty định gia tài sản thực hiện việc định giá đối với tài sản theo phương thức hoạt động dịch vụ.

### 2.1.2. Về phương pháp định giá

*Thứ nhất*, bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có thể thỏa thuận giá tài sản bảo đảm hoặc định giá thông qua tổ chức định giá tài sản khi xử lý tài sản bảo đảm (theo quy định tại Điều 306 Bộ luật dân sự 2015). Nếu không thỏa thuận sẽ xác định thông qua tổ chức định giá tài sản.

*Thứ hai*, việc định giá tài sản bảo đảm phải bảo đảm khách quan, phù hợp với giá thị trường (theo quy định Khoản 2 Điều 306 Bộ luật Dân sự 2015). Kể cả các bên thỏa thuận hoặc tổ chức định giá tài sản phải thực hiện việc định giá thì việc định giá phải đảm bảo khách quan, phù hợp với giá thị trường.

*Thứ ba*, tổ chức định giá phải bồi thường thiệt hại nếu có hành vi trái pháp luật mà gây thiệt hại cho bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm trong quá trình định giá tài sản bảo đảm<sup>2</sup>.

Căn cứ vào từng TS mà các NHTM đưa ra phương pháp định giá thích hợp, giúp cho việc xác định giá trị của TS chính xác hơn. Do để đảm bảo kịp tiến độ hồ sơ vay vốn của khách hàng đồng thời phù hợp với các TS nên hầu hết các NHTM chủ yếu sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp chi phí để định giá các TS.

*Một là*, phương pháp so sánh trực tiếp được sử dụng chủ yếu để định giá tài sản thế chấp tại các NHTM.

*Thứ hai*: Phương pháp chi phí được sử dụng để tính giá trị tài sản.

*Thứ ba*, phương pháp đầu tư (hay còn gọi là phương pháp thu nhập).

### **2.1.3. Về quy trình, thủ tục định giá**

Quy trình định giá TS bao gồm 6 bước sau:

*Bước 1*: Xác định vấn đề.

*Bước 2*: Lên kế hoạch.

*Bước 3*: Thu thập tài liệu.

*Bước 4*: Phân tích tài liệu và ước tính giá trị.

*Bước 5*: Chuẩn bị báo cáo định giá.

*Bước 6*: Báo cáo định giá

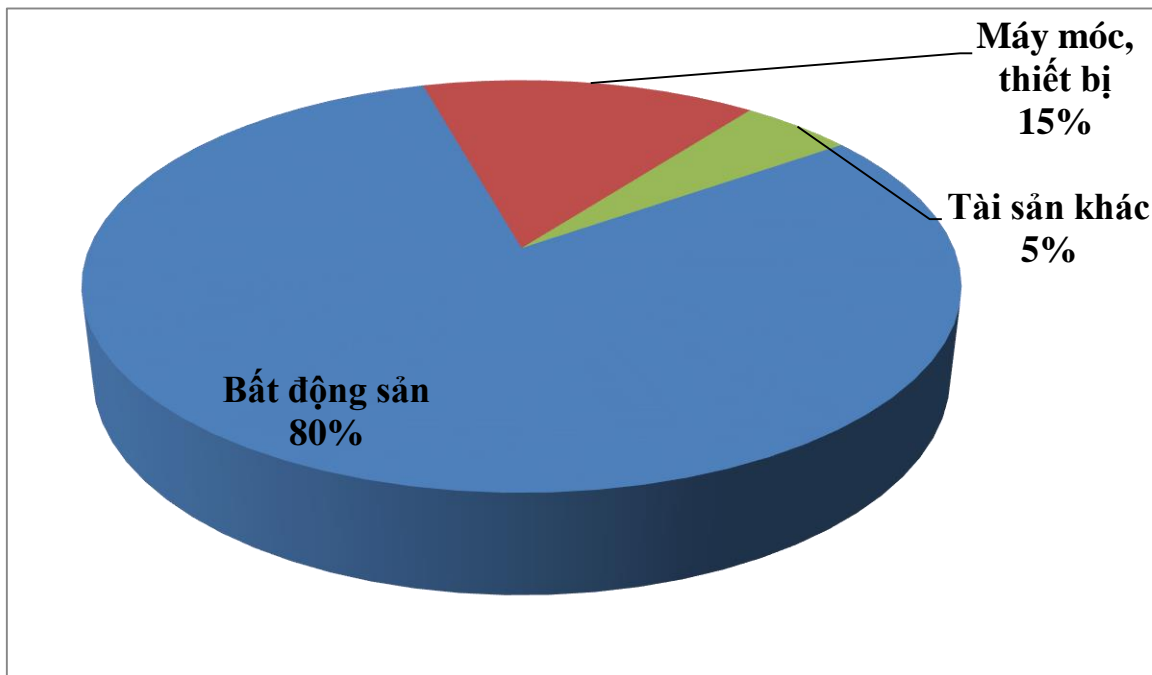
---

<sup>2</sup> Điều 305. Bộ luật Dân sự 2015.

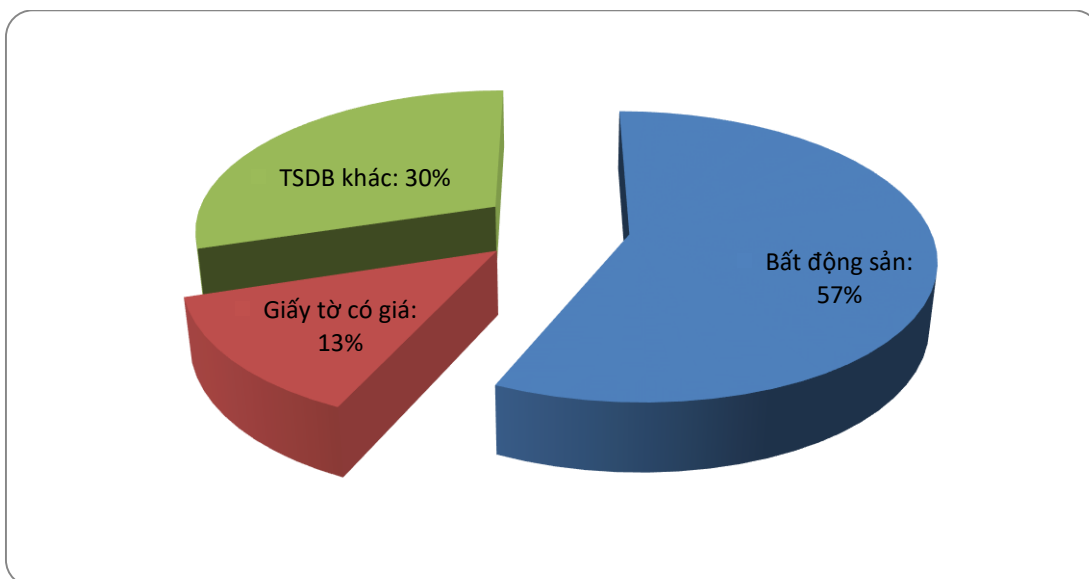
## 2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về định giá tài sản đảm bảo trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng ở Việt Nam

### 2.2.1. Tình hình áp dụng pháp luật về định giá tài sản đảm bảo trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng trong thời gian qua

Các tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng chiếm khoảng 70% là máy móc thiết bị:



Nguồn: Phòng tín dụng Chi nhánh ngân hàng Vietcombank Đông Hà tính đến năm 2018.



Nguồn: Tổng hợp từ Báo cáo tài chính của Ocean Bank năm 2018.

Việc định giá tài sản là vô cùng quan trọng. Bởi, với người đi vay, tài sản đảm bảo là một trong những “điểm cộng” để ngân hàng xét duyệt mức cho vay, còn về phía ngân hàng, đó là cơ sở để 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 nhầm tài sản...), thì nguy cơ gây ra thiệt hại cho ngân hàng là rất lớn.

*Ví dụ thứ nhất, định giá sai rủi ro mất vốn:* Theo đơn khởi kiện của một ngân hàng thương mại, bên vay là Công ty cổ phần Xây dựng Tân Hoàng An (Công ty Tân Hoàng An) dùng 2 tài sản là bất động sản để thế chấp cho khoản vay 10 tỷ đồng. Một tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của bên thứ ba đứng tên ông Lê Thành Long và bà Hoàng Thị Ngân. Qua vụ việc trên, có thể thấy rằng, hậu quả của việc định sai giá trị tài sản đảm bảo là ngân hàng không thu hồi được vốn. Một điểm đáng chú ý nữa trong vụ việc này là ngân hàng không đưa ra yêu cầu xử lý cán bộ thẩm định gây ra lỗi. Một số luật sư cho rằng, việc xử lý lỗi của cán bộ ngân hàng theo hướng hình sự hay dân sự còn tùy vào từng trường hợp cụ thể. Thực tế quá trình xét xử tại tòa án cho thấy, nếu cán bộ ngân hàng có lỗi vô ý để xảy ra sai sót trong khâu định giá tài sản bảo đảm, thì có thể bị kỷ luật, yêu cầu bồi thường thiệt hại theo nội quy ngân hàng, nặng hơn có thể bị truy cứu trách nhiệm hình sự về tội “Thiếu trách nhiệm, gây thiệt hại nghiêm trọng đến tài sản Nhà nước”, hoặc “Vô ý gây thiệt hại nghiêm trọng đến tài sản Nhà nước”. Còn nếu cán bộ ngân hàng cố ý định giá không chính xác giá trị tài sản bảo đảm nhằm thông đồng với bên vay chiếm đoạt tài sản của ngân hàng, thì có thể bị xem xét truy cứu trách nhiệm hình sự về tội “Lừa đảo, chiếm đoạt tài sản”

*Ví dụ thứ hai, Định giá tài sản thế chấp rẻ như bèo:*

Theo kết luận của cơ quan điều tra, Công ty TNHH MTV nông thủy sản Tây Nam (Cty Tây Nam) vay Agribank - chi nhánh Cần Thơ số tiền 289 tỉ đồng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại 4 địa chỉ nhà đất, thuộc TP.Cần Thơ và TP.Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

*Ví dụ thứ ba, việc định giá của ngân hàng trong hoạt động kinh doanh có là cơ sở thống nhất để xem xét khi xử lý tố tụng không?*

### **2.2.2. Những tồn tại trong định giá tài sản thế chấp tại các ngân hàng thương mại**

*Thứ nhất*, thị trường TS không ổn định, có lúc rất sôi động, có lúc lại khá trầm lắng, hoạt động mua bán ngầm đặc biệt đối với bất động sản còn thường xuyên diễn ra, gây khó khăn trong quá trình thu thập thông tin, so sánh để định giá. Hơn nữa, trong một khoảng thời gian ngắn, cán bộ định giá khó có thể thu thập đầy đủ và chính xác thông tin.

*Thứ hai*, việc thu thập thông tin còn quá chú trọng đến tính pháp lý của tài sản mà không đặt vấn đề giá trị thực của TS trên thị trường.

*Thứ ba*, phương pháp định giá chưa được sử dụng linh hoạt, tập trung chủ yếu sử dụng phương pháp so sánh, các phương pháp khác ít được chú trọng.

*Thứ tư*, định giá là một lĩnh vực rất khó, đòi hỏi các thẩm định viên phải có kỹ năng cơ bản và hiểu biết sâu rộng về các ngành khác mà có liên quan đến giá trị của TS.

### **2.2.3. Đánh giá về thực trạng áp dụng pháp luật về định giá tài sản đảm bảo trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng**

#### **2.2.3.1. Những kết quả đạt được**

Để đạt được kết quả trên hoạt động định giá TS bảo đảm trong hoạt động ngân hàng ở nước ta có những thuận lợi sau:

- Hoạt động bảo đảm TS đã được quy định cụ thể, rõ ràng trong các văn bản pháp luật như: Luật dân sự 2015, Luật đất đai 2013, Luật các tổ chức tín dụng 2017.

Ngoài ra, còn một số yếu tố khác tác động tích cực tới hoạt động định giá TS bảo đảm, đó là:

- Sự phát triển của thị trường TS.  
- Sự phối hợp nhuần nhuyễn giữa chuyên viên tín dụng và nhân viên định giá.

- Trang bị phương tiện kỹ thuật từ phía NH cũng giúp cho quá trình định giá gặp nhiều thuận lợi và nhanh chóng, bên cạnh đó trong khi thẩm định nhân viên cũng gặp được sự giúp đỡ nhiệt tình từ phía khách hàng, khách hàng tạo điều kiện để nhân viên thẩm định TS cung cấp thêm thông tin liên quan làm cho quá trình định giá diễn ra nhanh chóng.

### 2.2.3.2. Những khó khăn và hạn chế

Thứ nhất, khó khăn từ phía ngân hàng:

Thứ hai, khó khăn về mặt pháp lý.

Thứ ba, Khó khăn từ phía khách hàng.

## **KẾT LUẬN CHƯƠNG 2**

Thực trạng pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng và thực tiễn áp dụng cho thấy các giao dịch ngân hàng có giao dịch bảo đảm tăng lên và đáp ứng yêu cầu trong hoạt động kinh doanh và hạn chế rủi ro trong hoạt động ngân hàng. Tuy nhiên, việc thực hiện vẫn còn nhiều khó khăn, vướng mắc trong thực thi pháp luật về định giá tài sản mà nguyên nhân là do pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng chưa hoàn thiện vẫn còn quy định thiếu thống nhất, không phù hợp thực tiễn, thiếu cụ thể, rõ ràng; công tác tổ chức thực hiện pháp luật còn nhiều yếu kém; trình độ, năng lực, phẩm chất đạo đức của đội ngũ cán bộ công chức các cơ quan quản lý, cơ quan tư pháp, cơ quan hỗ trợ còn nhiều hạn chế, bất cập nhất định; hơn nữa cải cách tổ chức, hoạt động của các cơ quan hành chính cơ quan tư pháp, cơ quan hỗ trợ chưa đáp ứng yêu cầu, chậm hiện đại hóa theo yêu cầu xây dựng nhà nước pháp quyền của dân để bảo đảm thực hiện pháp luật thông tin về tài sản bảo đảm và định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng cần phải quan tâm đến việc hoàn thiện pháp luật, tổ chức thực hiện pháp luật và kiện toàn hiện đại hóa các quy định pháp luật.

## **Chương 3**

### **ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN ĐẢM BẢO TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA NGÂN HÀNG Ở VIỆT NAM**

#### **3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng ở Việt Nam**

- Định hướng phát triển của các NHTM Việt Nam
- Định hướng phát triển hoạt động kinh doanh có đảm bảo bằng tài sản của các Ngân hàng thương mại Việt Nam. Với các hướng cụ thể:

**Thứ nhất,** Định hướng hoàn thiện chính sách pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng.

**Thứ hai,** Định hướng mở rộng và đa dạng hóa danh mục tài sản bảo đảm cầm cố, thế chấp với những vướng mắc trong quy định của luật chuyên ngành và quy định của luật các tổ chức tín dụng như luật Nhà ở, Luật đất đai, Bộ luật dân sự.

**Thứ ba,** Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát tài sản đảm bảo, tổ chức những khoá học chuyên môn, phối hợp chặt chẽ với các cơ quan hữu quan.

**Thứ tư,** Hoàn thiện quy trình bảo đảm tiền vay và cố gắng thực hiện một cách hiệu quả nhất, giảm thiểu rủi ro có thể xảy ra.

**Thứ năm,** Hoàn thiện các quy định của pháp luật đảm bảo sự thỏa thuận giữa các bên tham gia vào quá trình định giá tài sản.

**Thứ sáu,** Hoàn thiện một số quy định khác nhằm đảm bảo thực hiện quy trình định giá một cách minh bạch, chặt chẽ.

### **3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng ở Việt Nam**

#### **3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng ở Việt Nam**

*Thứ nhất,* Hoàn thiện tổ chức định giá tài sản đảm bảo trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng.

*Thứ hai,* hoàn thiện quy trình chuẩn về định giá tài sản đảm bảo tại ngân hàng thương mại.

Cần quy định thống nhất một qui trình định giá cần tuân thủ theo các bước sau:

Bước 1. Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ định giá.

Bước 2. Xác định vấn đề cần định giá.

Bước 3. Lên kế hoạch định giá.

Bước 4. Khảo sát hiện trường, thu thập và phân tích số liệu.

Bước 5. Phân tích các tài liệu thu thập được và ước tính các giá trị.

Bước 6. Áp dụng các phương pháp để định giá tài sản.

Bước 7. Hoàn thành báo cáo định giá và báo cáo cho lãnh đạo Ngân hàng

*Thứ ba,* Hoàn thiện hệ thống thông tin về tài sản định giá.



*Thứ tư, Ban hành văn bản pháp luật quy định phương pháp trình tự thủ tục định giá tài sản đảm bảo trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng.*

Ngoài ra, trong công tác phát mại TSBĐ, Chi nhánh cần quy định rõ cách thức áp dụng đối với từng đối tượng khách hàng và TSBĐ.

*Thứ năm, Quy định chế tài cụ thể đối với hành vi vi phạm về định giá tài sản trong xử lý hành chính và hướng dẫn bổ sung chi tiết trong xử lý hình sự.*

### ***3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng ở Việt Nam***

*Thứ nhất, nâng cao chất lượng công tác định giá tài sản bảo đảm, đó là:*

- Nâng cao chất lượng cán bộ tín dụng thực hiện định giá tài sản
- Xác định chính xác phương pháp và nội dung định giá phù hợp
- Nâng cao chất lượng cán bộ tín dụng thực hiện định giá tài sản
- Xác định chính xác phương pháp và nội dung định giá phù hợp

*Thứ hai, Tăng cường công tác quản lý tài sản bảo đảm, đó là:*

- Quy định bắt buộc khách hàng phải cam kết sử dụng, bảo quản và bảo dưỡng nhằm duy trì công suất cũng như giá trị tài sản, tránh trường hợp khách hàng bán mất TSBĐ hoặc thay thế phụ tùng, thiết bị làm giảm giá trị TSBĐ.

- Giám sát chặt chẽ công tác bảo quản, sử dụng TSBĐ tiền vay của khách hàng. Để bảo đảm an toàn Chi nhánh cần phải có các cuộc kiểm tra định kỳ để tiến hành đánh giá lại tài sản thế chấp đồng thời kiểm tra xem tài sản có bị thay đổi, hỏng hóc không để tiến hành các biện pháp xử lý kịp thời.

- Chi nhánh cần thành lập một bộ phận chuyên trách việc xử lý các khoản nợ tồn đọng thông qua xử lý TSBĐ. Bộ phận này có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan chức năng để có thể đẩy nhanh tốc độ và hiệu quả xử lý TSBĐ thu hồi nợ.

*Thứ ba, Đa dạng hoá danh mục tài sản bảo đảm.*

Chi nhánh cần đa dạng hoá danh mục TSBĐ như: bảo đảm bằng hàng hoá trong kho, cầm cố các khoản phải thu... Đây là những loại tài sản cầm cố có rất nhiều ưu điểm. Khi đó NH sẽ thu hút được đông đảo khách hàng tham gia vay vốn hơn.

*Thứ tư, Hoàn thiện hệ thống thông tin về tài sản bảo đảm và khách hàng.*

*Thứ năm, hoàn thiện cơ cấu tổ chức và cơ chế quản lý.*

*Thứ sáu, Tăng cường công tác đào tạo cán bộ tín dụng, cán bộ định giá tài sản bảo đảm Chi nhánh cần mở rộng các lớp tập huấn nghiệp vụ và chuyên sâu về*

tín dụng, về pháp luật, về định giá tài sản, tăng cường hiểu biết về các lĩnh vực liên quan đến TSBD.

*Thứ bảy*, vận dụng linh hoạt các phương pháp định giá.

*Thứ tám*, hạn chế rủi ro, sai lầm trong công tác định giá. Đối với bất kỳ ngành nghề hay lĩnh vực kinh doanh nào đều có những rủi ro nhất định tiềm ẩn. Vấn đề ở đây là thực hiện những hoạt động nào để nhằm hạn chế được rủi ro và sai sót đó.

### **KẾT LUẬN CHƯƠNG 3**

Từ những phân tích thực trạng pháp luật và thực tế áp dụng pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng, học viên đưa ra bốn nhóm định hướng đó là: (i) Định hướng hoàn thiện chính sách pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động ngân hàng; (ii) Định hướng mở rộng và đa dạng hóa danh mục tài sản bảo đảm; (iii) Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát tài sản đảm bảo; (iv) Hoàn thiện quy trình bảo đảm tiền vay và cố gắng thực hiện một cách hiệu quả nhất, giảm thiểu rủi ro có thể xảy ra và đề xuất 2 nhóm giải pháp đó là: nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật và nhóm giải pháp tổ chức thực hiện pháp luật nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về định giá tài sản bảo đảm tại các ngân hàng thương mại ở Việt nam.

## KẾT LUẬN

Trong những năm vừa qua, hệ thống NHTM không ngừng lớn mạnh và phát triển, ngày càng khẳng định vị trí trụ cột của nền kinh tế nước nhà. Tuy nhiên bên cạnh những thành công gặt hái được là đầy rẫy những trở ngại khó khăn cần khắc phục. Và một trong những khó khăn đó đã được đề cập trong đề tài là những vướng mắc còn tồn tại trong việc thực hiện nghiệp vụ bảo đảm tiền vay bằng tài sản, đặc biệt là khâu định giá tài sản bảo đảm cho hoạt động ngân hàng. Do đó việc hoàn thiện pháp luật định giá tài sản bảo đảm là mục tiêu để các ngân hàng hướng tới. NHNN cần ban hành và thống nhất trong việc định giá tài sản bảo đảm và có cơ chế kiểm tra, giám sát hoạt động định giá tài sản bảo đảm nói riêng để bảo đảm hiệu quả trong hoạt động kinh doanh của ngân hàng, vì nếu không làm tốt dẫn tới rủi ro cho Chi nhánh, thậm chí có thể ảnh hưởng dây truyền tới toàn hệ thống ngân hàng, từ đó sẽ ảnh hưởng xấu tới nền kinh tế. Với những kiến thức được học, cũng như những kinh nghiệm có được trong thời gian công tác, tôi hy vọng với những phân tích, nhận định, giải pháp, kiến nghị... được đề cập trong bài viết này có thể ứng dụng trong thực tiễn và góp phần nhỏ trong việc hoàn thiện hệ thống pháp luật nói chung và hoàn thiện pháp luật về định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động kinh doanh ngân hàng nói riêng.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Minh Hoàng ( 2013), “*Nguyên lý chung định giá tài sản và giá trị doanh nghiệp*”, Luận án Tiến sĩ Nguyễn Minh Hoàng, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
2. Kiểm toán nhà nước (2016), *Tổng hợp từ BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2016*.
3. Nguyễn Minh (2008), “*Định giá bất động sản thế chấp tại một số Tp lớn ở Việt Nam*”, Tạp chí địa chính, Đà Nẵng.
4. Ngân hàng Nhà nước (NHNN) theo số liệu của Chi nhánh Đà Nẵng dựa trên báo cáo hoạt động của các TCTD thì đến hết tháng 5/2017.
5. Nghị Định 17/CP/1997 ngày 21/3/1998 chính phủ ban hành bổ sung khoản 2 điều 4 nghị định 87/CP.
6. Nghị định số 123/2007/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/CP.
7. Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 thay thế cho Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999.
8. Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ ban hành về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
9. Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về khung giá các loại đất;
10. Trần Thị Bích Nhân (2009), “*Định giá bất động sản thế chấp tại ngân hàng: Những tồn tại và đề xuất*”, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
11. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (1992), *Hiến pháp 1992*, Hà Nội.
12. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam( 1993), Luật Đất đai 1993 - Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội.
13. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam( 2003), Luật đất đai 2003 - Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội.
14. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam( 2013), Luật đất đai 2013 - Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội.
15. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam( 2013), Luật giá 2012, Hà Nội.

16. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam( 2013), Luật kinh doanh bất động sản 2006, Hà Nội.
17. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam( 2013), Luật kinh doanh bất động sản 2014, Hà Nội.
18. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam( 2017), Bộ luật dân sự 2015 - Nhà xuất bản sự thật, Hà Nội
19. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Luật Hiến pháp 2013 - Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội.
20. Quyết định 362/TTCP ngày 13/3/1996 của Thủ tướng chính phủ về việc điều chỉnh hệ số trong khung giá đất
21. Quyết định số 493/2005/QĐ-NHNN ngày 22/4/2005 của Thống đốc NHNN ban hành Quy định về phân loại nợ, trích lập và sử dụng dự phòng để xử lý rủi ro tín dụng trong hoạt động ngân hàng của TCTD
22. Quyết định 18/2007/QĐ-NHNN sửa đổi Quy định về phân loại nợ, trích lập và sử dụng dự phòng để xử lý rủi ro tín dụng trong hoạt động Ngân hàng của Tổ chức tín dụng theo Quyết định 493/2005/QĐ-NHNN do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước ban hành.
23. Ngô Thị Phương Thảo (2012), *“Định giá bất động sản thế chấp trong các ngân hàng thương mại Việt Nam”*, Luận án Tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
24. Nguyễn Thịnh (2008), *“Định giá bất động sản thế chấp tại ở Việt Nam”*, Tạp chí thị trường bất động sản, Hà Nội.
25. Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08/01/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính đã hướng dẫn xây dựng, thẩm định và ban hành bảng giá đất, điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
26. Thông tư liên tịch số 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC Bộ Tài chính, Tổng cục địa chính.
27. Thông tư số 114/2004/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện
28. Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

29. Trường Đại học Kinh tế quốc dân, (2009), “*Chuyên đề thị trường bất động sản*”, Thư viện trường Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội.
30. Trường Đại học Kinh tế quốc dân, (2009), “*Giáo trình quản lý Nhà nước về đất đai và nhà ở*”, Thư viện trường Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội.
31. Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), “*Từ điển giải thích thuật ngữ Luật học*”, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội, Tr 243.
32. Vũ Minh Tuấn (2006), “*Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ở*”, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
33. Nguyễn Khắc (2001), “*Một số suy nghĩ xung quanh các quy định về hợp đồng thế chấp sử dụng đất trong Bộ luật Dân sự các văn bản pháp luật hiện hành*”, Tạp chí Luật học, tr.13-14.
34. Nguyễn Quang Tuyền (2007), “*Những tiêu chí cơ bản của thị trường bất động sản minh bạch*”, *Tạp chí Luật học*, (3), tr.33-34.
35. Phạm Văn Tuyết (2010), “*Hoàn thiện pháp luật về giao dịch bảo đảm*”, Đề tài khoa học cấp trường, Trường Đại học Luật, Hà Nội.
36. Viện Ngôn ngữ (2007), *Từ điển Tiếng Việt*, Nxb Từ điển bách khoa, Hà Nội.
37. Vũ Thị Hồng Yến (2013), “*Tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành*”, Luận án Tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.