

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN HOÀI BẢO

**PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN THỂ CHẤP BẢO
ĐẢM KHOẢN VAY TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI QUA
THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số: 838 0107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2019

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

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Phạm Hữu Nghị

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

| | |
|--|----|
| PHẦN MỞ ĐẦU | 1 |
| 1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài | 1 |
| 2. Tình hình nghiên cứu đề tài | 1 |
| 3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu | 2 |
| 4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu | 3 |
| 5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu | 3 |
| 6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn | 3 |
| 7. Kết cấu của luận văn | 3 |
| Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ KHUNG PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN THỂ CHẤP TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI | 4 |
| 1.1. Bất động sản và thể chấp bất động sản | 4 |
| 1.1.1. Khái niệm bất động sản | 4 |
| 1.1.2. Khái niệm thể chấp bất động sản | 4 |
| 1.1.3. Phân loại bất động sản thể chấp | 5 |
| 1.1.4. Các hình thức thể chấp bất động sản | 5 |
| 1.2. Lý luận pháp luật về định giá bất động sản bảo đảm cho vay tại ngân hàng | 5 |
| 1.2.1. Khái niệm pháp luật về định giá bất động sản bảo đảm cho vay tại ngân hàng | 5 |
| 1.2.2. Các yêu cầu đặt ra đối với pháp luật về định giá bất động sản bảo đảm cho vay tại ngân hàng | 6 |
| 1.2.3. Cơ cấu của pháp luật về định giá bất động sản bảo đảm cho vay tại ngân hàng | 6 |
| 1.2.4. Nguyên tắc định giá bất động sản thể chấp tại ngân hàng | 7 |
| 1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật về định giá bất động sản bảo đảm cho vay tại ngân hàng | 7 |
| Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN THỂ CHẤP TẠI MỘT SỐ NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI TẠI TP. ĐÀ NẴNG | 8 |
| 2.1. Thực trạng pháp luật về định giá bất động sản thể chấp tại ngân hàng thương mại | 8 |
| 2.1.1. Chủ thể tham gia quá trình định giá bất động sản thể chấp tại ngân hàng thương mại | 8 |
| 2.1.1.1. Chủ thể là ngân hàng thương mại | 8 |
| 2.1.1.2. Chủ thể là cá nhân, tổ chức vay vốn | 8 |
| 2.1.1.3. Chủ thể là tổ chức định giá khác | 9 |
| 2.1.2. Quy định về định giá tài sản là bất động sản | 10 |

| | |
|---|-----------|
| 2.1.3. Quy định về thẩm định lại giá trị BĐS thế chấp dưới góc độ phát mại..... | 11 |
| 2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về định giá bất động sản thế chấp tại một số ngân hàng thương mại tại Đà Nẵng..... | 12 |
| 2.2.1. Phương pháp định giá..... | 12 |
| 2.2.2. Quy trình định giá bất động sản thế chấp..... | 12 |
| 2.3. Đánh giá thực trạng thực hiện pháp luật về định giá bất động sản thế chấp tại một số ngân hàng thương mại..... | 13 |
| 2.3.1. Những kết quả đạt được | 13 |
| 2.3.2. Những khó khăn, hạn chế và nguyên nhân | 13 |
| 2.3.2.1. Khó khăn, hạn chế từ phía ngân hàng và nguyên nhân..... | 13 |
| 2.3.2.2 Khó khăn, hạn chế về mặt pháp lý và nguyên nhân..... | 14 |
| 2.3.2.3. Khó khăn, hạn chế từ phía người vay và nguyên nhân | 14 |
| Chương 3. MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN THẾ CHẤP TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI..... | 16 |
| 3.1. Giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về định giá bất động sản thế chấp tại ngân hàng thương mại..... | 16 |
| 3.1.1. Hoàn thiện các quy định của pháp luật quy định căn cứ, nguyên tắc, phương pháp và quy trình định giá bất động sản thế chấp..... | 16 |
| 3.1.2. Quy định của pháp luật về các tổ chức định giá chuyên nghiệp..... | 17 |
| 3.1.3. 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 | 17 |
| 3.1.4. Hoàn thiện một số quy định khác nhằm đảm bảo thực hiện quy trình định giá một cách minh bạch, chặt chẽ | 18 |
| 3.2. Giải pháp bảo đảm thực hiện pháp luật về định giá bất động sản thế chấp tại ngân hàng thương mại..... | 18 |
| 3.2.1. Nâng cao trình độ của trong công tác định giá BĐS thế chấp | 18 |
| 3.2.2. Một số các giải pháp cụ thể từ các ngân hàng thương mại | 18 |
| KẾT LUẬN..... | 21 |
| DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO | 22 |

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Cùng với sự phát triển của nền kinh tế nói chung và trong hoạt động tín dụng của hầu hết các ngân hàng thương mại nói riêng từ trước đến nay, bất động sản vẫn là tài sản thế chấp phổ biến và chiếm tỷ trọng cao, việc sử dụng bất động sản làm tài sản thế chấp tại các ngân hàng ngày càng gia tăng, khoảng trên 50% trong cơ cấu tài sản thế chấp của các ngân hàng. Để có thể vay được vốn, các cá nhân, tổ chức kinh doanh đều cần có tài sản thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của mình. 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 thế chấp tài sản của họ mà chủ yếu là các bất động sản. Thế chấp bằng bất động sản là một vấn đề hết sức phức tạp vì nó liên quan đến đất đai - một tài sản có giá trị lớn do nhà nước thống nhất quản lý.

Trước tình hình giá cả có nhiều biến động như hiện nay việc định giá bất động sản thế chấp đang trở thành nhu cầu cấp bách, là căn cứ quan trọng để ngân hàng quyết định lượng vốn cho vay. Nhận thấy được tầm quan trọng của định giá bất động sản, hầu hết các ngân hàng hiện nay đều tiến hành định giá bất động sản trên cơ sở các quy định của pháp luật và của Ngân hàng nhà nước trước khi chấp nhận cho vay để đảm bảo tài sản vay của khách hàng có đủ điều kiện để vay vốn và giảm thiểu rủi ro cho ngân hàng.

Để tìm hiểu rõ hơn về quy định của pháp luật trong hoạt động định giá bất động sản thế chấp tại ngân hàng thương mại, tác giả chọn đề tài **“Pháp luật về định giá bất động sản thế chấp bảo đảm khoản vay tại ngân hàng thương mại, qua thực tiễn tại Đà Nẵng”** để thực hiện luận văn Thạc sĩ Luật kinh tế của mình, với mong muốn nghiên cứu những quy định của pháp luật Việt Nam để phân tích và làm sáng tỏ những vấn đề pháp lý về hoạt động định giá bất động sản tại một số ngân hàng thương mại.. Trên cơ sở đánh giá thực tiễn, tác giả đưa ra một số kiến nghị và giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật về định giá bất động sản thế chấp tại ngân hàng thương mại.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Nghiên cứu những quy định của pháp luật liên quan đến vấn đề này ở Việt Nam đã thu hút được nhiều sự quan tâm, chú ý của nhiều tác giả với những bài viết được đăng trên các tạp chí và những công trình nghiên cứu ở những khía cạnh khác nhau như: Luận án Tiến sĩ của tác giả Ngô Thị Phương Thảo: “Định giá bất động sản thế chấp trong các ngân hàng

thương mại Việt Nam”; “Nguyên lý chung định giá tài sản và giá trị doanh nghiệp” của Tiến sĩ Nguyễn Minh Hoàng; “Định giá bất động sản thế chấp tại ngân hàng: Những tồn tại và đề xuất” của Thạc sĩ Trần Thị Bích Nhân...

Các công trình nghiên cứu trên đã góp phần tạo cơ sở lý luận và thực tiễn về hoạt động định giá bất động sản tại các ngân hàng, các phương pháp định giá bất động sản... Tuy nhiên, việc nghiên cứu đề tài pháp luật về định giá bất động sản thế chấp tại ngân hàng thương mại, từ thực tiễn tại TP. Đà Nẵng là sự nghiên cứu một cách toàn diện về việc áp dụng các quy định của pháp luật trong công tác định giá bất động sản của một số ngân hàng tại Đà Nẵng, cơ sở lý luận trên phương diện pháp luật và kiến nghị, đề xuất những giải pháp có ý nghĩa quan trọng để góp phần xây dựng cơ chế giải quyết vấn đề này một cách hoàn thiện. Với luận văn này, tôi mong muốn làm rõ hơn những vấn đề cơ bản về hoạt động định giá bất động sản thế chấp, chỉ ra những bất cập của việc vận dụng, thực hiện các quy định trong thực tiễn của hoạt động định giá tại một số ngân hàng ở Đà Nẵng. Từ cơ sở pháp lý đó đánh giá các mặt thuận lợi và khó khăn còn tồn tại, để từ đó đưa ra những giải pháp nhằm hạn chế rủi ro trong hoạt động định giá của ngân hàng khi quyết định cho vay, đồng thời đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng cho người vay, tránh sự khiếu nại, khiếu kiện từ người vay.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu đề tài là làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn (qua nghiên cứu thực tiễn tại Đà Nẵng) của pháp luật về định giá bất động sản thế chấp bảo đảm khoản vay tại ngân hàng thương mại.

Để đạt được mục đích nêu trên, đề tài luận văn cần giải quyết các nhiệm vụ sau đây:

- Nghiên cứu những vấn đề lý luận về của pháp luật về định giá bất động sản thế chấp bảo đảm khoản vay tại ngân hàng thương mại;
- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về định giá bất động sản thế chấp bảo đảm khoản vay tại ngân hàng thương mại;
- Khảo sát, đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về định giá bất động sản thế chấp bảo đảm khoản vay tại ngân hàng thương mại tại thành phố Đà Nẵng;
- Đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật và bảo đảm thực hiện pháp luật về định giá bất động sản thế chấp tại ngân hàng thương mại.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

* Đối tượng nghiên cứu: Đối tượng nghiên cứu chính của luận văn là những vấn đề lý luận cơ bản, pháp luật liên quan đến định giá bất động sản thể chấp như: Các loại bất động sản thể chấp, căn cứ và nguyên tắc định giá bất động sản thể chấp...

* Phạm vi nghiên cứu: Do đây là một lĩnh vực rộng lớn và phức tạp nên luận văn sẽ tập trung chủ yếu nghiên cứu hoạt động định giá bất động sản thể chấp tại một số ngân hàng thương mại có trụ sở tại TP. Đà Nẵng.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận nghiên cứu

Đề tài được thực hiện trên cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa triết học Mác – Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh và quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng, Nhà nước ta về phát triển kinh tế xã hội, về xây dựng và hoàn thiện pháp luật trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Luận văn sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau: Phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử, phương pháp thống kê, phương pháp tổng hợp, phân tích và xem xét thực tiễn hoạt động định giá bất động sản thể chấp...

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn

Đề tài nghiên cứu của luận văn góp phần bổ sung và phát triển lý luận về vai trò của pháp luật và áp dụng pháp luật trong hoạt động định giá bất động sản thể chấp tại các ngân hàng thương mại.

Quá trình nghiên cứu luận văn sẽ rút ra được nhiều điều bổ ích có thể áp dụng cho công tác giảng dạy tại các trường, cho công việc của những người đang công tác pháp luật và công tác trong lĩnh vực ngân hàng.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài Mở đầu, Kết luận và Danh mục tài liệu tham khảo, nội dung luận văn gồm ba chương:

Chương 1. Những vấn đề lý luận về định giá bất động sản thể chấp tại ngân hàng thương mại và pháp luật về định giá bất động sản thể chấp tại ngân hàng thương mại;

Chương 2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về định giá bất động sản thể chấp tại một số ngân hàng thương mại có trụ sở tại TP. Đà Nẵng;

Chương 3. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện pháp luật về định giá bất động sản thể chấp tại ngân hàng thương mại từ thực tiễn thành phố Đà Nẵng.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ KHUNG PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN THẾ CHẤP TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

1.1. Bất động sản và thế chấp bất động sản

1.1.1. Khái niệm bất động sản

BDS là vật không thể di dời được có tính chất cố định và lâu dài. Nói cách khác, Bất động sản được xem là đất đai và những gì dính liền vĩnh viễn với mảnh đất đó. Người sở hữu Bất động sản được phép sử dụng, mua bán, cho thuê, làm quà tặng, dùng để ký quỹ, để di chúc lại cho người được thừa hưởng, hoặc để yên bất động sản của bản thân.

BDS là một thuật ngữ pháp luật (ở một số nước như Liên hiệp Anh, Canada, Úc, Mỹ và Bahama) có ý nghĩa bao gồm đất đai và những gì dính liền vĩnh viễn với mảnh đất. Những thứ được xem là dính liền vĩnh viễn như là nhà cửa, ga ra, kiến trúc ở trên hoặc dầu khí, mỏ khoáng chất ở dưới mảnh đất đó. Những thứ có thể dỡ ra khỏi mảnh đất như nhà di động, lều, nhà tạm thì không được xem là bất động sản [16].

Theo điều 107 BLDS 2015 định nghĩa Bất động sản bao gồm:

- a) Đất đai;
- b) Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai;
- c) Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng;
- d) Tài sản khác theo quy định của pháp luật. [2]

1.1.2. Khái niệm thế chấp bất động sản

Ngày nay, do sự phát triển của nền kinh tế thị trường, nhu cầu về vốn của cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp ngày càng tăng; Để đáp ứng nhu cầu về vốn này họ đã dùng chính tài sản thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của mình thế chấp tại các Ngân hàng thương mại (NHTM), tổ chức tín dụng để vay vốn. Thế chấp BDS chính là việc bên vay vốn (cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp) dùng tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của mình làm tài sản đảm bảo tiền vay để vay vốn tại các NHTM và tổ chức tín dụng, khi đến thời hạn phải trả nợ họ sẽ hoàn trả NHTM, tổ chức tín dụng tiền nợ gốc, lãi vay, tiền phạt lãi quá hạn (nếu có) và các khoản phí (nếu ghi trong hợp đồng tín dụng). ở nước ta, Luật đất đai 2013 quy định: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân”, vì vậy, thực chất của việc thế chấp BDS tại Việt Nam là thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản trên đất.

1.1.3. Phân loại bất động sản thế chấp

Thứ nhất: Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở; công trình xây dựng và các tài sản khác gắn liền với đất.

Thứ hai: Giá trị quyền sử dụng đất mà pháp luật về đất đai quy định được thế chấp.

Thứ ba: Tàu biển theo quy định của Bộ Luật Hàng Hải Việt Nam, tàu bay theo quy định của Luật Hàng Không dân dụng Việt Nam trong trường hợp được thế chấp.

Thứ tư: Tài sản hình thành trong tương lai là BĐS hình thành sau thời điểm ký kết giao dịch thế chấp và sẽ thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp như hoa lợi, lợi tức, công trình xây dựng, các BĐS khác mà bên thế chấp có quyền nhận.

Thứ năm: Các tài sản khác theo quy định của pháp luật.

1.1.4. Các hình thức thế chấp bất động sản

Dựa vào những mục đích và tính chất khác nhau của người đi vay (người thế chấp), chúng ta có thể phân thành những hình thức cơ bản sau:

- Thế chấp pháp lý và thế chấp công bằng
- Thế chấp thứ nhất và thế chấp thứ hai
- Thế chấp trực tiếp và thế chấp gián tiếp
- Thế chấp toàn bộ hoặc một phần bất động sản

1.2. Lý luận pháp luật về định giá bất động sản bảo đảm cho vay tại ngân hàng

1.2.1. Khái niệm pháp luật về định giá bất động sản bảo đảm cho vay tại ngân hàng

Khái niệm về định giá

Theo Luật giá 2006 K5, Điều 4: *Định giá* là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc tổ chức, cá nhân sản xuất, kinh doanh quy định giá cho hàng hóa, dịch vụ. Tuy rằng, luật này đã hết hiệu lực thay thế bằng luật giá 2012 nhưng vẫn còn tính chất để tham khảo.

Tại Điều 104 BLTTDS 2015 quy định về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản

Định giá bất động sản

Định giá BĐS là định giá đất và định giá các tài sản trên đất, gắn liền với đất đai (nếu có). Vì BĐS là một đơn vị thống nhất, thống nhất về quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và về mục đích nên trong trường hợp bao gồm cả việc định giá các tài sản gắn liền với đất, thì cũng không thể vì thế mà tách chúng hoàn toàn độc lập với nhau.

Hơn nữa, Định giá BĐS là một khâu quan trọng, là căn cứ để sàng lọc, phân loại khoản vay, đánh giá khả năng thanh toán nợ của khách hàng vay.

Hoạt động định giá BĐS phục vụ cho nhiều mục đích khác nhau như: Xác định giá mua, bán, chuyển nhượng, cho thuê; Vay vốn ngân hàng; Chứng minh tài sản... Do sự phát triển của nền kinh tế thị trường nên nhu cầu về vốn đối với các tổ chức kinh tế hết sức cần thiết, hoạt động định giá BĐS thế chấp ngày càng có vai trò quan trọng không những giúp cho việc xác định giá trị BĐS của các tổ chức chính xác mà còn bảo đảm sự an toàn và hạn chế rủi ro đối với các NH hiện nay. Có thể hiểu một cách chung nhất về định giá BĐS thế chấp như sau: Đó là việc ước tính giá trị BĐS thế chấp (bao gồm đất và tài sản trên đất) trong trường hợp BĐS dùng làm tài sản bảo đảm tiền vay tại các NHTM và tổ chức tín dụng.

1.2.2. Các yêu cầu đặt ra đối với pháp luật về định giá bất động sản bảo đảm cho vay tại ngân hàng

Yêu cầu pháp luật về định giá bất động sản bảo đảm cho vay tại ngân hàng đặt ra đối với việc như phân loại tài sản thế chấp. Tài sản bảo đảm tiền vay là tài sản khách hàng vay để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bao gồm: Tài sản thuộc quyền sở hữu; giá trị quyền sử dụng đất của khách hàng vay; tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng của khách hàng vay; tài sản hình thành từ vốn vay.

1.2.3. Cơ cấu của pháp luật về định giá bất động sản bảo đảm cho vay tại ngân hàng

Luật đất đai 2013 đã có những quy định nhằm hoàn thiện các quy định của Luật đất đai năm 2003 trong vấn đề giá đất như: bổ sung, hoàn thiện các nguyên tắc định giá đất; bổ sung quy định về khung giá đất và bảng giá đất cho phù hợp với thực tế; bổ sung quy định về xác định giá đất cụ thể; bổ sung quy định về tư vấn giá đất. Có thể thấy, qua mỗi văn bản Luật đất đai, vấn đề giá đất lại ngày càng được coi trọng và dần hoàn thiện hơn. Đây là minh chứng rõ nét cho tầm quan trọng và vị trí của những quy định này trong quản lý về đất đai và bảo đảm cho việc sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả đất đai trên thực tế. Việc sử dụng giá đất để điều tiết các quan hệ kinh tế về đất đai đối với mỗi loại quan hệ khác nhau sẽ khác nhau. Vì lẽ đó, giá đất cũng được hình thành từ nhiều nguồn khác nhau như: Giá đất được tính theo khung giá đất được UBND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành; Giá đất do các bên thỏa thuận với nhau về giá đất với những người có liên quan khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; Giá đất do đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; Giá đất do các tổ chức tư vấn, thẩm định giá cung cấp qua chứng thư định giá.

1.2.4. Nguyên tắc định giá bất động sản thế chấp tại ngân hàng

- Nguyên tắc cung cầu
- Nguyên tắc phù hợp
- Nguyên tắc thay thế
- Nguyên tắc đánh giá đúng lợi ích mang lại từ bất động sản.
- Nguyên tắc đóng góp
- Nguyên tắc dự báo

1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật về định giá bất động sản bảo đảm cho vay tại ngân hàng

- Yếu tố chính trị
- Yếu tố kinh tế:
- Yếu tố xã hội:
- Yếu tố hội nhập quốc tế

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN THỂ CHẤP TẠI MỘT SỐ NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI TẠI TP. ĐÀ NẴNG

2.1. Thực trạng pháp luật về định giá bất động sản thể chấp tại ngân hàng thương mại

2.1.1. Chủ thể tham gia quá trình định giá bất động sản thể chấp tại ngân hàng thương mại

2.1.1.1. Chủ thể là ngân hàng thương mại

Hiện nay, hoạt động cho vay thế chấp 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 cho vay thế chấp. Ví dụ như, về điều kiện vay vốn, các NHTM đều yêu cầu khách hàng phải có một phần vốn tự có (khoảng 20% đến 30 % tổng vốn đầu tư) tham gia vào dự án, riêng Ngân hàng công thương yêu cầu khách hàng vay phải có 50% vốn tự có tham gia vào dự án, phương án đầu tư. Các NHTM sẽ dựa vào giá trị tài sản đảm bảo, nhu cầu vay vốn, khả năng trả nợ của khách hàng và khả năng bố trí nguồn vốn, các NHTM thường cho vay không vượt quá 70 đến 75% tổng nhu cầu vốn đầu tư của phương án, dự án vay vốn. Đối với trường hợp thế chấp bằng BĐS để vay vốn thì các NHTM sẽ cho vay không quá 70 đến 75% giá trị BĐS thế chấp, còn tùy thuộc vào chính sách của từng Ngân hàng và vào vị trí cũng như khả năng thanh khoản của BĐS đó là cao hay thấp, tiềm lực tài chính của người vay vốn.

2.1.1.2. Chủ thể là cá nhân, tổ chức vay vốn

Thứ nhất: BĐS phải thuộc quyền sử dụng (đất) và quyền sở hữu (tài sản trên đất) của khách hàng vay, phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên đất. Đối với quyền sử dụng đất thì phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được thế chấp theo quy định của pháp luật về đất đai. Đối với BĐS mà Nhà nước giao cho doanh nghiệp Nhà nước quản lý, sử dụng, thì doanh nghiệp được thế chấp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp Nhà nước và pháp luật có liên quan khác.

Thứ hai: BĐS được phép giao dịch, tức là BĐS đó được pháp luật cho phép hoặc không cấm mua, bán, tặng cho, chuyển đổi, chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh và các dịch vụ khác.

Thứ ba: BĐS không có tranh chấp về quyền và nghĩa vụ hợp pháp trong quan hệ pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm, khách hàng vay phải cam kết bằng văn bản với tổ chức tín dụng về việc thế chấp không có tranh chấp tại thời điểm đăng ký hợp đồng tín dụng.

Thứ tư: BĐS mà pháp luật quy định phải bảo hiểm thì khách hàng vay phải mua bảo hiểm BĐS trong thời gian bảo đảm tiền vay.

- Về quyền của chủ thể là cá nhân, tổ chức vay vốn:

- Về nghĩa vụ của chủ thể là cá nhân, tổ chức vay vốn:

2.1.1.3. 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 về BĐS (chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp BĐS). 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 như: Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Ngân hàng về Nhà ở của Chính phủ Thái Lan.

Tổ chức định giá BĐS tư nhân hoạt động dưới hình thức công ty trách nhiệm hữu hạn theo giấy phép hành nghề do Hội đồng định giá Trung ương cấp. Các công ty tập hợp trong một tổ chức nghề nghiệp là Hội đồng định giá Trung ương, có đại diện trong ủy ban định giá Trung ương, có điều lệ và quy chế hoạt động riêng, các công ty định giá tư nhân có thể có chi nhánh ở các địa phương (Công ty trách nhiệm hữu hạn Sirida có 17 văn phòng đại diện tại các địa phương).

Hiện nay, cả nước có khoảng hơn 200 doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá và có một số công ty thẩm định giá nước ngoài. Tuy nhiên, hầu hết các công ty này gặp rất nhiều khó khăn khi thẩm định giá đất đai, bất động sản. Việc thuê các công ty tư vấn chuyên nghiệp trong việc xác định giá đất hiện nay là rất cần thiết để giải quyết tình trạng nhân lực thừa số lượng nhưng thiếu chuyên nghiệp trong các cơ quan quản lý nhà nước đang giữ vai trò định giá đất. Nhưng vấn đề đặt ra là làm thế nào để việc thuê các công ty tư vấn chuyên nghiệp thực sự là “tư vấn độc lập”, thực sự có hiệu quả cao cho công tác định giá đất, bất động sản. Làm thế nào để loại trừ việc các cấp có thẩm quyền lựa chọn một số công ty tư vấn giá đất như là những công ty con, là sân sau, là quan hệ... của các cơ quan nhà nước có quyền quyết định giá đất? Để giải quyết vấn đề này, cần phải

xã hội hóa việc định giá đất. Cần xây dựng khung pháp lý đầy đủ cho sự ra đời và phát triển mạnh mẽ của các tổ chức tư vấn giá đất. Việc định giá đất phải phù hợp với các chuẩn mực quốc tế. Các tổ chức tư vấn giá đất độc lập nên tổ chức theo loại hình doanh nghiệp kinh doanh có điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

2.1.2. Quy định về định giá tài sản là bất động sản

Các ngân hàng quốc doanh và các ngân hàng thương mại cổ phần (TMCP) ở Đà Nẵng nói riêng và trong nước nói chung đều xác định một phương pháp định giá chung: quan niệm về giá thị trường trên cơ sở giá giao dịch thực tế đã được trừ đi phần rủi ro mà theo các cán bộ định giá cảm nhận (thường bằng 93-98% giá giao dịch thực tế, giá trị này phụ thuộc vào các yếu tố thuận lợi cho BĐS định giá như: mặt tiền, chiều rộng của ngõ...)

Việc xác định chính xác giá trị BĐS thế chấp có vai trò rất quan trọng làm cơ sở xác định mức cho vay của khách hàng, đồng thời giảm thiểu rủi ro cho các Ngân hàng và tổ chức tín dụng. Việc xác định giá trị BĐS thế chấp được tiến hành như sau:

- BĐS thế chấp phải được xác định giá trị tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm;

- Giá trị quyền sử dụng đất thế chấp được xác định như sau:

Thứ nhất: Giá trị quyền sử dụng đất xác định theo giá đất do Ủy ban nhân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành tại thời điểm thế chấp nhân với hệ số K của từng quận, huyện, tỉnh; hoặc tính theo giá trị thị trường của đất đai (tùy thuộc vào quyết định ban hành của từng NH, tổ chức tín dụng), đối với đất được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, đất ở, đất chuyên dùng, đất mà tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất.

Thứ hai: Giá trị quyền sử dụng đất thế chấp = Tiền đền bù thiệt hại khi Nhà nước cho thuê đất (nếu có) + Tiền thuê đất trả cho Nhà nước - Tiền thuê đất đã trả cho thời gian sử dụng, đối với đất mà Nhà nước cho hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế thuê đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê; hoặc đất được Nhà nước cho hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế thuê đã trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời gian thuê đất đã trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm.

Thứ ba: Giá trị quyền sử dụng đất thế chấp = Số tiền thuế đất đã trả cho Nhà nước - Tiền thuê đất đã trả cho thời gian sử dụng, đối với đất

được Nhà nước cho tổ chức kinh tế, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê.

Thứ tư: Không tính giá trị quyền sử dụng đất đối với đất được Nhà nước giao cho tổ chức kinh tế mà không thu tiền sử dụng đất, hoặc đất được Nhà nước cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thuê theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm. Khi người thuê đất được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định pháp luật, thì giá trị quyền sử dụng đất thế chấp được tính theo giá trị thuê đất trước khi được miễn, giảm.

2.1.3. Quy định về thẩm định lại giá trị BĐS thế chấp dưới góc độ phát mại

Việc định giá BĐS trong hoạt động tín dụng suốt thời gian dài chưa thực sự được các NHTM quan tâm đúng mức. Định giá BĐS thế chấp là căn cứ quan trọng để ước lượng khoản nợ xấu có khả năng thu hồi được khi phát mại. Nợ xấu là các khoản nợ thuộc nhóm 3, 4 và 5 được quy định tại Điều 6, Điều 7 theo 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.

Căn cứ theo Điều 6: “*nợ xấu là những khoản nợ quá hạn từ 91 ngày trở lên, nợ đã cơ cấu lại và khách hàng chưa trả đủ lãi và gốc*”.

Còn căn cứ theo Điều 7: “*nợ xấu bao gồm các khoản nợ dưới tiêu chuẩn và được đánh giá là không có khả năng thu hồi, có khả năng mất vốn*”. Khi khoản vay của khách hàng được xếp vào nợ nhóm 3, 4, 5 thì việc xem xét thẩm định lại giá trị BĐS thế chấp là rất cần thiết. Việc này nhằm mục đích xác định khả năng hoàn trả nợ, xác định giá trị thực tế của BĐS thế chấp, trong trường hợp phát mại để thu hồi nợ.

Mặc dù các phương pháp định giá BĐS được thực hiện theo những tiêu chuẩn chặt chẽ do Bộ Tài chính ban hành, tuy nhiên mới chỉ dừng lại việc lựa chọn kết quả thẩm định tương đối hợp lý tại thời điểm định giá khi xét duyệt khoản vay. Thực tế, khi phát mại để thu hồi nợ, giá trị thực tế của BĐS đã khác rất nhiều. Giá trị thẩm định ban đầu chưa phản ánh một cách chân thực và hợp lý giá trị có thể thu hồi được của BĐS, nói cách khác dòng tiền mà ngân hàng có thể thu được sau khi khấu trừ hết các khoản chi phí liên quan đến việc giải quyết nợ, phát mại và tổn thất do nợ xấu gây ra. Đánh giá dòng tiền có thể thu lại mới là mục đích tối thượng của ngân hàng, hay có thể hiểu đó là giá trị thực tế của BĐS dưới góc độ phát mại mà ngân hàng tìm kiếm.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về định giá bất động sản thế chấp tại một số ngân hàng thương mại tại Đà Nẵng

2.2.1. Phương pháp định giá

- Giá trị định giá là giá trị thị trường của BĐS.
- Căn cứ định giá BĐS là diện tích BĐS và đơn giá BĐS:
 - + Diện tích BĐS bao gồm diện tích đất và diện tích tài sản trên đất.

Nếu diện tích đất và diện tích tài sản trên đất ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản lớn hơn diện tích thực tế thì diện tích đất và diện tích tài sản trên đất được tính giá trị là diện tích đất thực tế, còn ngược lại nếu diện tích đất và diện tích tài sản trên đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản nhỏ hơn diện tích thực tế thì diện tích được tính là diện tích ghi trong giấy chứng nhận.

Giá trị BĐS = Giá trị quyền sử dụng đất

+ Giá trị tài sản gắn liền với đất

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất * Đơn giá đất định giá

Đơn giá đất định giá = Đơn giá đất thị trường * (70% - 80%)(hệ số an toàn)

Giá trị tài sản gắn liền với đất = Diện tích tài sản gắn liền với đất * Đơn giá tài sản gắn liền với đất

- Về tỷ lệ cho vay: Ngân hàng cho vay không quá 70% giá trị BĐS định giá.

Hầu hết các NHTM đều sử dụng giá trị thị trường làm căn cứ để định giá BĐS thế chấp, việc định giá được tiến hành dựa trên việc tìm hiểu, phân tích, đánh giá các BĐS có điều kiện tương đồng BĐS thẩm định được giao dịch trong thời gian gần nhất so với thời gian thẩm định, sau đó trên cơ sở điều chỉnh các hệ số, nhân viên thẩm định sẽ đưa ra được mức giá thị trường phù hợp nhất với BĐS thẩm định. Việc định giá như trên làm cho giá trị BĐS thế chấp được xác định một cách chính xác và phù hợp với thị trường. Tuy nhiên, thị trường BĐS phát triển bất ổn định, vì vậy các NHTM khi định giá BĐS thế chấp họ đều có những biện pháp phòng chống rủi ro riêng.

- Phương pháp so sánh trực tiếp.
- Phương pháp chi phí.
- Phương pháp đầu tư hay phương pháp vốn hoá.
- Phương pháp thặng dư hay phương pháp giá trị còn lại.

2.2.2. Quy trình định giá bất động sản thế chấp

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

2.3. Đánh giá thực trạng thực hiện pháp luật về định giá bất động sản thế chấp tại một số ngân hàng thương mại

2.3.1. Những kết quả đạt được

Thông qua việc tìm hiểu hoạt động định giá BĐS thế chấp tại NHTM cổ phần Ngân hàng NHTM ở Đà Nẵng, có thể thấy việc định giá BĐS thế chấp về cơ bản đã được thực hiện đúng theo quy trình, tuân thủ các quy định của Pháp luật và của NH, được thực hiện chi tiết trong từng khâu nhỏ, việc thực hiện phân công hồ sơ đã được thực hiện công khai minh bạch, nhân viên định giá đã tuân thủ các nguyên tắc thẩm định và thực hiện một cách chuyên nghiệp. Đơn giá định giá là đơn giá thị trường đã phản ánh đúng giá trị của BĐS thế chấp. Các NH đều trang bị đầy đủ phương tiện kỹ thuật hỗ trợ việc định giá: máy tính cá nhân, điện thoại, máy ảnh, bản đồ quy hoạch... có một hệ thống phần mềm riêng phục vụ cho việc định giá, nhân viên định giá chỉ cần nhập các thông tin cần thiết về BĐS, nhờ có phần mềm này mà công việc định giá thuận lợi hơn rất nhiều, số lượng hồ sơ được giải quyết nhanh chóng, có thể từ 5-6 hồ sơ/1 người/1 ngày. Điều này vừa tạo thuận lợi cho khách hàng vay vốn vừa tăng khả năng cạnh tranh cho hoạt động của NH.

2.3.2. Những khó khăn, hạn chế và nguyên nhân

2.3.2.1. Khó khăn, hạn chế từ phía ngân hàng và nguyên nhân

- Hầu hết các NHTM đều chưa có phòng thẩm định độc lập do đó việc định giá còn qua loa chưa sâu sắc. Riêng đối với những khoản thế chấp quá lớn, NHTM phải mời chuyên gia định giá dẫn đến tốn kém chi phí. Đối với NH tuy có bộ phận thẩm định tài sản độc lập nhưng một số cán bộ trẻ kinh nghiệm còn thiếu đôi khi gây trở ngại trong công việc. Đặc biệt quyền hạn xét duyệt đối với khoản tín dụng cũng gây khó khăn cho khách hàng vì những khoản tín dụng lớn phải qua Hội sơ duyệt nên gây chậm trễ.

- Các văn bản quy định của NH còn mang nặng tính chủ quan, như đối với NH việc quy định hệ số an toàn cao dẫn đến định giá BĐS có giá trị nhỏ hơn thực tế khá nhiều gây khó khăn cho khách hàng khi có nhu cầu vốn lớn.

- Hầu hết các NHTM chưa có một quy trình định giá chuẩn đảm bảo tính thống nhất giữa các NH làm cho việc định giá BĐS thế chấp giữa các NH thiếu đồng bộ, các quy định về định giá giữa các NH cũng khác nhau

dẫn đến tình trạng cùng một tài sản nhưng ở các NH khác nhau thì định giá khác nhau.

2.3.2.2 *Khó khăn, hạn chế về mặt pháp lý và nguyên nhân*

Theo quy định của các văn bản hiện hành thì khi khách hàng thế chấp tài sản phải có giấy chứng nhận chứng minh quyền sở hữu và sử dụng của mình đối với tài sản đó, cụ thể là đối với tài sản bảo đảm là BĐS thì phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở. Tuy nhiên, tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay còn chậm chạp và tồn tại nhiều bất cập, Theo số liệu của Tạp chí BĐS tính đến hết tháng 6/2006, chỉ có khoảng 31/64 tỉnh, thành cấp được trên 80% giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó ở nông thôn là 67,4% còn ở đô thị là 51,2%. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm chạp sẽ hạn chế khả năng đưa BĐS tham gia vào các giao dịch trên thị trường, các hoạt động mua bán BĐS diễn ra ít, làm ảnh hưởng đến quá trình thu thập thông tin về BĐS so sánh đối với nhân viên thẩm định, hoạt động định giá BĐS thế chấp diễn ra chậm, mất nhiều thời gian, có khi còn dẫn đến tình trạng các thông tin thu thập được sẽ không chính xác, làm ảnh hưởng đến kết quả của hoạt động định giá BĐS thế chấp.

- Việc sử dụng khung giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố trực thuộc Trung Ương ban hành từng năm làm căn cứ cũng như so sánh với giá trị BĐS được định giá theo giá thị trường tại các NHTM hiện nay, trong một số trường hợp sẽ phản ánh không đúng giá trị thị trường của BĐS thế chấp. Nguyên nhân do giá đất do nhà nước quy định là rất thấp so với thị trường thực tế, điều này làm cho việc định giá BĐS của NH gặp nhiều khó khăn

- Thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu cho người mua BĐS còn phức tạp do vậy khách hàng muốn vay vốn cũng không thể đảm bảo tính pháp lý cho tài sản để mang đi thế chấp.

2.3.2.3. *Khó khăn, hạn chế từ phía người vay và nguyên nhân*

- Khách hàng luôn muốn định giá cao để vay nhiều vốn của Ngân hàng, còn Ngân hàng lại muốn định giá thấp để đảm bảo an toàn khi có rủi ro xảy ra. Dung hoà được hai mối quan hệ này không phải là dễ trong khi hệ thống giá cả của Nhà nước đề ra chưa sát với thực tế, không bao quát hết các tài sản cơ bản khiến cả hai bên đều khó chấp nhận. Hơn thế nữa khi nhận thế chấp tài sản rồi hoặc đang định giá mà thị trường biến động mạnh cán bộ tín dụng rất lúng túng không biết căn cứ vào đâu được.

- Việc cung cấp các tư liệu mà khách hàng gửi đến nhiều khi không đảm bảo chính xác có khoảng cách xa so với thực tế. Có những trường hợp khách hàng sử dụng tài sản thế chấp đó để vay vốn tổ chức tín dụng khác

mà Ngân hàng không thể biết được. Chính vì thế cán bộ tín dụng luôn luôn phải theo dõi tình hình hoạt động kinh doanh của Doanh nghiệp, luôn phải cảnh giác với những biến động trên thị trường để làm tốt điều đó NH phải có hệ thống thông tin kịp thời. Hơn nữa bản thân khách hàng thế chấp BĐS cũng chưa am hiểu thị trường BĐS, chưa nắm rõ về đặc điểm cũng như giá trị của BĐS mà mình thế chấp, do vậy họ sẽ cung cấp thông tin sai hoặc không chính xác cho nhân viên định giá, dẫn tới kết quả định giá đưa ra sẽ không phản ánh đúng giá trị thực của BĐS thế chấp.

Trong bối cảnh hiện nay để phát triển kinh tế tăng cường hội nhập, việc tạo ra một hệ thống NH phát triển vững mạnh là điều kiện sống còn. Để làm tốt chức năng của NH thì cần thiết phải đẩy mạnh công tác định giá tài sản thế chấp trong NH.

Chương 3

MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN THỂ CHẤP TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

3.1. Giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về định giá bất động sản thể chấp tại ngân hàng thương mại

3.1.1. Hoàn thiện các quy định của pháp luật quy định căn cứ, nguyên tắc, phương pháp và quy trình định giá bất động sản thể chấp

Như đã biết, định giá BĐS ở nước ở nước ta còn rất mới mẻ, cả lý luận và thực tiễn, mặt khác lại chưa có văn bản pháp luật nào hướng dẫn định giá, điều này gây rất nhiều khó khăn cho những cơ quan luôn đụng chạm đến những vấn đề này. Trong định giá BĐS thể chấp, các văn bản pháp luật hiện hành chỉ hướng dẫn: đối với các trường hợp đơn giản thì các bên tự thỏa thuận giá trị thể chấp, còn đối với các thị trường phức tạp thì thuê tổ chức có thẩm quyền định giá (thường thuê cơ quan kiểm toán, sở địa chính nhà đất), nhưng cả đối với những tổ chức thuê trên cũng chưa có một phương pháp định giá thống nhất và được quy định bằng văn bản nhà nước Thể chấp bất động là một bộ phận trong hoạt động của thị trường bất động sản, khi thị trường BĐS hình thành và phát triển thì việc có một phương pháp định giá nói riêng là rất cần thiết và cấp bách. Đề nghị chính phủ cùng các cán bộ liên quan nghiên cứu và ban hành một văn bản pháp luật đáp ứng yêu cầu trên.

Do thị trường BĐS tại Việt nam phát triển bất ổn định, nền kinh tế có nhiều biến chuyển khủng hoảng kinh tế đang diễn ra trên khắp thế giới ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động của HTNH. Đây là thời điểm các NH phải có những hỗ trợ về mặt vốn đối với các Doanh nghiệp. Do vậy để đảm bảo hoạt động của các doanh nghiệp và hạn chế rủi ro cho NH nhằm duy trì một hệ thống NH phát triển vững mạnh trong thời gian tới các NHTM ở nước ta cần có những định hướng cụ thể, đối với hoạt động ĐGBĐS thể chấp thì các NHTM cần phải đa dạng hoá các loại hình thể chấp, tức phân biệt rõ từng loại BĐS thể chấp và quy định rõ các điều kiện cụ thể đối với từng BĐS thể chấp. Cần phải xác định rõ mục đích thể chấp của khách hàng và quy mô giá trị BĐS thể chấp.

Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Ngân hàng Nhà nước ban hành những quy định hướng dẫn chung về định giá BĐS thể chấp để các NHTM thực hiện. Các NHTM cần phải nâng cao chất lượng định giá BĐS thể chấp, thành lập các bộ phận định giá độc lập, ứng dụng phần mềm định giá để hoạt động diễn ra nhanh và hiệu quả nhằm nâng cao chất lượng cạnh

tranh. Có sự phối hợp chặt chẽ giữa các bộ phận trong Ngân hàng với nhau, từ đó thúc đẩy hoạt động chung của Ngân hàng.

3.1.2. Quy định của pháp luật về các tổ chức định giá chuyên nghiệp

Thị trường BĐS ở nước ta còn rất non trẻ, đang trong giai đoạn hình thành và phát triển vì thế việc thành lập các tổ chức định giá chuyên nghiệp sẽ tạo ra một đội ngũ các chuyên gia tư vấn chuyên nghiệp có năng lực chuyên môn thực sự và một đội ngũ chuyên viên định giá chuyên nghiệp từ đó làm cho thị trường BĐS đi vào hoạt động ổn định.

Hiện nay, trong lĩnh vực thẩm định giá cả nước có 47 tổ chức (trung tâm) của tỉnh, khoảng 15-18 doanh nghiệp và nhiều đơn vị thẩm định giá thuộc các công ty chuyên về địa ốc, vì thế để đảm bảo quyền lợi chung, cùng nhau xây dựng, phát triển nghề thẩm định giá trong đó có hoạt động định giá BĐS thì cần phải thành lập hội thẩm định giá, từ đó bảo vệ quyền lợi của tất cả các doanh nghiệp, các thể nhân, các pháp nhân khi thực hiện dịch vụ thẩm định giá, tạo mối quan hệ nghề nghiệp với tất cả các hội nghề nghiệp trên thế giới, qua đó nhận được sự giúp đỡ, tài trợ, hỗ trợ, trao đổi kinh nghiệm của thế giới, làm cho hoạt động định giá BĐS ở nước ta tiếp cận được các tiêu chuẩn thẩm định giá của quốc tế, qua đó thúc đẩy sự phát triển của hoạt động định giá BĐS.

3.1.3. 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

Không chỉ trong lĩnh vực BĐS, mà trong nhiều lĩnh vực dân sự hiện nay, thì nguyên tắc được BLDS đề cao nhất chính là nguyên tắc tự do thỏa thuận hay chúng ta thường nói với nhau là việc dân sự cốt ở đôi bên. Do vậy, việc định giá BĐS sao cho phù hợp đối với chủ thể đi vay vốn và ngân hàng hay cả tổ chức định giá nào đó? Cuối cùng với mục đích họ được hưởng các quyền và nghĩa vụ nào đó trong cuộc giao dịch đó và tài sản bảo đảm là BĐS được đem thế chấp nhằm thực hiện một công việc nhất định.

Như vậy, trong pháp luật dân sự, việc sự thỏa thuận của các bên luôn luôn được pháp luật đề cao tại **Điều 3, K2 BLDS** nêu rõ **các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự**: *Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng.* Tiếp nối theo đó, việc pháp luật đất đai quy định nguyên tắc bảo đảm và tôn trọng sự thỏa thuận hợp pháp của các bên là hoàn toàn đương nhiên và cần thiết. Nền tảng đầu tiên của bất kỳ

nguyên tắc nào trong hoạt động đời sống xã hội đó là đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước. Đến lượt mình, các nguyên tắc của pháp luật dân sự và đất đai cũng dựa trên cơ sở “vì con người, bảo vệ quyền và lợi ích của các bên”.

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

- Thứ nhất: Về quy hoạch (QH) sử dụng đất.
- Thứ hai: Về QH phát triển kinh tế-xã hội, QH ngành, QH đô thị, QH giao thông...
- Thứ ba, từ trung ương đến mỗi địa phương cần có chiến lược quy hoạch đất đai cụ thể, rõ ràng và ổn định tương đối trong dài hạn.
- Thứ tư, kịp thời có các văn bản hướng dẫn cụ thể và thống nhất về tài sản bảo đảm tiền vay và xử lý tài sản bảo đảm tiền vay nhất là bất động sản trong lĩnh vực ngân hàng

3.2. Giải pháp bảo đảm thực hiện pháp luật về định giá bất động sản thế chấp tại ngân hàng thương mại

3.2.1. Nâng cao trình độ của trong công tác định giá BĐS thế chấp

Một lợi thế của ngân hàng đó là: Đội ngũ cán bộ nói chung và đội ngũ cán bộ định giá nói riêng khá trẻ, năng động, có khả năng và có kinh nghiệm thực sự trong công việc. Tuy nhiên trước sự biến động phức tạp của thị trường BĐS, cùng những thay đổi trong quy định, chính sách của Nhà nước thì Ngân hàng cần:

- Bồi dưỡng, nâng cao nghiệp vụ, khả năng nắm bắt và hiểu biết pháp luật, cơ chế chính sách, văn bản, chế độ liên quan cho đội ngũ cán bộ làm công tác định giá, để họ có khả năng tiếp cận nhanh nhất, hiệu quả nhất.
- Thực hiện các lớp tập huấn, các cuộc hội thảo về kinh nghiệm định giá BĐS thế chấp giữa các ngân hàng thương mại trong hệ thống NHNN Việt Nam và các ngân hàng nước ngoài để học hỏi, tiếp thu có chọn lọc những kinh nghiệm và ứng dụng vào thực tế.
- Sắp xếp lại đội ngũ cán bộ làm công tác định giá theo từng lĩnh vực cụ thể (nhà phố, nhà xưởng, đất trang trại...) để họ có khả năng nắm bắt được tình hình thị trường, hiểu sâu hơn về lĩnh vực mà mình quản lý nhằm giúp cho việc định giá đạt hiệu quả.

3.2.2. Một số các giải pháp cụ thể từ các ngân hàng thương mại

Định giá ngân hàng là định giá tài sản và quyền tài sản của ngân hàng. Khi thực hiện định giá tài sản trong hoạt động M&A ngân hàng, cần phải xác định chính xác tài sản hữu hình, tài sản vô hình của ngân hàng.

Một là, các ngân hàng thương mại cần hệ thống hóa các loại tài sản hữu hình, tài sản vô hình của ngân hàng đồng thời lựa chọn phương pháp

định giá tài sản phù hợp với đặc điểm tài sản của ngân hàng mình nhằm đánh giá đúng trị giá tài sản hoặc giá trị chung của ngân hàng.

Kinh nghiệm cho thấy, việc định giá tài sản ngân hàng trong hoạt động M&A thông thường là sử dụng hai phương pháp tài sản và dòng tiền vốn chủ sở hữu. Đặc biệt, trong hoạt động ngân hàng, tài sản vô hình chiếm tỷ trọng lớn trong tổng trị giá ngân hàng nên khi định giá tài sản phải đặc biệt đánh giá đầy đủ, có cách nhìn tổng quát về khối lượng tài sản này.

Hai là, công khai minh bạch báo cáo tài chính trước khi tiến hành định giá ngân hàng.

Giá trị ngân hàng, tiến độ và chất lượng công tác định giá phụ thuộc rất nhiều vào sự trung thực, đầy đủ, chính xác của thông tin số liệu, hợp lý của báo cáo tài chính ngân hàng được định giá. Nhà nước cần có những quy định bắt buộc kế toán báo cáo tài chính của ngân hàng phải xây dựng theo một số tiêu chuẩn quốc tế cơ bản được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho tham gia TTCK.

Ba là, kinh nghiệm và qua phân tích thực trạng công tác định giá xét thấy, các ngân hàng khi tham gia hoạt động M&A nên lựa chọn phương pháp định giá tài sản và phương pháp dòng tiền vốn chủ sở hữu để định giá tài sản ngân hàng sẽ chính xác hơn.

Hai phương pháp định giá tài sản và dòng tiền vốn chủ sở hữu có nhiều ưu điểm như trình bày ở phần trước, khi định giá, nên chú trọng khâu định giá tài sản vô hình. Mặt khác, việc áp dụng các phương pháp này phù hợp với thực trạng hoạt động của hệ thống ngân hàng thương mại Việt Nam trong giai đoạn hiện nay. Tuy nhiên, các phương pháp khác cũng nên thận trọng và xem xét thêm trong quá trình thực hiện định giá tài sản ngân hàng để có kết quả định giá và xác định giá trị tài sản ngân hàng chính xác hơn.

Bốn là, các ngân hàng tự thực hiện lành mạnh hóa tài chính và xử lý nợ xấu trước khi định giá ngân hàng.

Ngân hàng cần xác định rõ các nguyên nhân khách quan, chủ quan để có biện pháp xử lý nợ xấu theo quy định, nhanh chóng có giải pháp thực hiện lành mạnh hóa tài chính, khi có được kết quả, chúng ta dễ dàng xác định chính xác giá trị chào bán và thực hiện giao dịch M&A ngân hàng thuận lợi.

Năm là, bên mua và bên bán phải tuân thủ pháp luật về giao dịch M&A.

Các bên khi tiến hành giao dịch M&A phải thực hiện sự minh bạch về tài chính, số liệu kế toán, các mục tiêu đề cập trong quá trình chào bán;

phía bên mua là các nhà đầu tư cũng cần minh bạch tình hình tài chính, nhu cầu mua theo đúng quy định pháp luật; cam kết không có yếu tố đầu cơ trục lợi làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của ngân hàng chào bán cổ phiếu, cổ phần.

Sáu là, các bên ngân hàng chú trọng khâu định giá các khoản nợ vay và tài sản thế chấp trước khi quyết định giao dịch M&A.

KẾT LUẬN

Cùng với sự phát triển của nền kinh tế, hệ thống ngân hàng ngày càng phát triển lớn mạnh, tuy nhiên hoạt động cho vay của ngân hàng luôn tiềm ẩn nhiều rủi ro. Để hạn chế rủi ro đó các ngân hàng thường yêu cầu khách hàng khi vay vốn phải có TSDB mà chủ yếu là BĐS. Hoạt động định giá BĐS là một nhiệm vụ rất quan trọng hiện nay. Trong thời gian công tác tại Đà Nẵng, tôi nhận thấy ngân hàng đã nhận thức được tầm quan trọng và ngày càng quan tâm đầu tư cho công tác định giá BĐS trong cho vay tại ngân hàng. Tuy nhiên, với kinh nghiệm làm việc và qua phân tích, đánh giá thực trạng định giá BĐS thế chấp sản tại một số các ngân hàng thương mại tại Đà Nẵng cho thấy công tác này vẫn còn nhiều hạn chế và khó khăn nhất định. Để hoàn thiện công tác thẩm định giá BĐS trong cho vay trong thời gian tới cần triển khai đồng bộ các giải pháp nêu trên và có sự hỗ trợ từ phía Nhà nước. Có như vậy sẽ góp phần nâng cao chất lượng tín dụng, tạo tiền đề quan trọng để ngân hàng có thể phát triển an toàn, nhanh, mạnh và bền vững trong môi trường hội nhập hiện nay.

Trong quá trình thực hiện luận văn, do còn một số hạn chế về nhận thức, kinh nghiệm thực tế cũng như thời gian vừa phải học tập vừa tham gia công tác nên bài luận văn chắc chắn không thể tránh khỏi những thiếu sót. Tuy nhiên tôi hy vọng luận văn sẽ đóng góp một phần nào đó vào việc tìm ra giải pháp tháo gỡ khó khăn trước mắt và hoàn thiện công tác định giá BĐS trong cho vay tại sản tại một số các ngân hàng thương mại tại Đà Nẵng. Tác giả mong muốn nhận được sự chỉ dẫn, góp ý của các thầy giáo, cô giáo, của các chuyên gia và của tất cả những ai quan tâm đến lĩnh vực này./.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Hiến pháp 2013 - Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội
2. Luật dân sự 2015 - Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội
3. Luật Đất đai 1993 - Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội
4. Luật đất đai 2003 - Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội
5. Luật đất đai 2013 - Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội
6. Luật kinh doanh bất động sản 2006
7. Luật kinh doanh bất động sản 2014
8. Luật giá 2012
9. Từ điển Oxford.
10. Tác phẩm “Nguồn gốc của gia đình, của chế độ tư hữu, của Nhà nước” của Ăngghen
11. Tạp chí địa chính
12. Tạp chí thị trường bất động sản
13. Theo số liệu của Ngân hàng Nhà nước (NHNN) Chi nhánh Đà Nẵng dựa trên báo cáo hoạt động của các TCTD thì đến hết tháng 5/2016
14. Tổng hợp từ BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2016
15. Trường Đại học Kinh tế quốc dân: “Chuyên đề thị trường bất động sản”
16. Trường Đại học kinh tế quốc dân: “Giáo trình quản lý Nhà nước về đất đai và nhà ở”
17. Luận án Tiến sĩ của tác giả Ngô Thị Phương Thảo: “Định giá bất động sản thế chấp trong các ngân hàng thương mại Việt Nam”
18. “Nguyên lý chung định giá tài sản và giá trị doanh nghiệp” của Tiến sĩ Nguyễn Minh Hoàng
19. “Định giá bất động sản thế chấp tại ngân hàng: Những tồn tại và đề xuất” của Thạc sĩ Trần Thị Bích Nhân...
20. 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;
21. 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;
22. 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;

-
23. Quyết định 362/TTCP ngày 13/3/1996 của Thủ tướng chính phủ về việc điều chỉnh hệ số trong khung giá đất;
 24. Nghị Định 17/CP/1997 ngày 21/3/1998 chính phủ ban hành bổ sung khoản 2 điều 4 nghị định 87/CP;
 25. 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;
 26. Thông tư số 114/2004/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện
 27. Nghị định số 188/2004/NĐ-CP;
 28. 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;
 29. 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;
 30. Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về khung giá các loại đất;
 31. Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 thay thế cho Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999;
 32. Thông tư liên tịch số 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCDC ngày 23/4/2001 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Tư pháp, Bộ Công an, Bộ Tài chính, Tổng cục địa chính.