

THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI VIỆT NAM HIỆN NAY

Ngày nhận: 24/02/2014
 Ngày nhận lại: 29/7/2014
 Ngày duyệt đăng: 10/8/2014
 Mã số: 8-14-NCTĐ-41

Nguyễn Kim Đức ()*
*Nguyễn Thị Lan Anh (**)*
*Nguyễn Tú Anh (***)*

Tóm tắt: Với vai trò ngày một tăng cao của hoạt động thẩm định giá (TĐG) trong lĩnh vực ngân hàng, bài viết tiến hành đánh giá bức tranh toàn cảnh về thực trạng hoạt động TĐG tài sản bảo đảm (TSBD) tại các ngân hàng thương mại (NHTM) Việt Nam hiện nay. Tác giả sử dụng phương pháp khảo sát thực tế thông qua thảo luận, lấy ý kiến trực tiếp chuyên gia và bảng câu hỏi. Kết quả nghiên cứu dựa trên dữ liệu thu thập từ 16 NHTM cho thấy có 4 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến chất lượng hoạt động TĐG tại các NHTM hiện nay là công tác hỗ trợ, cơ cấu tổ chức, quản trị rủi ro và công tác chuyên môn. Từ kết quả này kết hợp với sơ đồ mạng nhân quả, tác giả đề xuất các giải pháp nâng cao chất lượng dịch vụ TĐG TSBD tại các NHTM Việt Nam.

Từ khóa: Thẩm định giá, tài sản bảo đảm, ngân hàng thương mại cổ phần.

Đặt vấn đề

Trong năm 2013, toàn hệ thống NHTM xử lý được khoảng 30% tổng lượng nợ xấu, tương đương 100.000 tỷ đồng, phần lớn số còn lại sẽ được xử lý trong năm 2014 và 2015. Có thể nói, nợ xấu đã để lại hậu quả vô cùng nghiêm trọng khi được các chuyên gia ví như một “hố đen” hút toàn bộ năng lượng của nền kinh tế. Nợ xấu không chỉ làm tắc nghẽn kênh tín dụng ngân hàng và giảm hiệu quả của chính sách tiền tệ, mà còn làm tắc nghẽn kênh lan tỏa của chính sách tài khóa.

Có nhiều nguyên nhân dẫn đến tình trạng nợ xấu, trong đó không thể đến nguyên nhân liên quan đến hoạt động TĐG TSBD khi mà giá trị TSBD của một số khoản vay được xác định cao hơn giá trị thực. Từ đó ngày một khẳng định vai trò của hoạt động TĐG TSBD trong việc quản trị rủi ro nói chung và hạn chế nợ xấu nói riêng tại các NHTM hiện nay. Hoạt động TĐG TSBD có bốn vai trò quan trọng (Nguyễn Kim Đức, 2012), cụ thể:

- *Phát huy tích cực vai trò của TSBD trong hoạt động cho vay:* TSBD không là điều kiện

tiên quyết để NHTM cấp tín dụng nhưng là cơ sở hữu hiệu để chọn ra những khách hàng tốt, đồng thời là một nguồn thu nợ khi phải xử lý tài sản. Tuy nhiên, vai trò này của TSBD chỉ có thể phát huy một cách tích cực khi việc TĐG TSBD được thực hiện nghiêm túc.

- *Nâng cao thiện chí trả nợ của khách hàng:* tác động của hoạt động TĐG TSBD đến thiện chí trả nợ chỉ xảy ra khi giá trị của TSBD phải lớn hơn tổng giá trị dư nợ hiện tại ở mức độ an toàn. Nếu giá trị TSBD được xác định cao hơn so với giá trị thực sẽ dẫn đến một số trường hợp khách hàng được duyệt vay với mức vay cao hơn giá trị của TSBD, đồng nghĩa với việc khách hàng sẵn sàng để mất TSBD mà không thanh toán khoản nợ đã vay.

- *Cơ sở phê duyệt hạn mức vay:* một khi giá trị TSBD được xác định một cách phù hợp sẽ là cơ sở quan trọng giúp NHTM phê duyệt hạn mức cho vay một cách hợp lý, vừa thỏa mãn nhu cầu khách hàng, vừa đảm bảo an toàn tín dụng cho hệ thống.

- *Nâng cao hiệu quả quản trị rủi ro và quản lý các khoản nợ:* giá trị TSBD không bất biến