



HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH GIÁ Ở VIỆT NAM: THỰC TRẠNG VÀ KHUYẾN NGHỊ

VŨ NHỮ THĂNG

Khuôn khổ pháp lý, các văn bản quy định về hoạt động thẩm định giá ở Việt Nam đã được xây dựng tương đối hoàn thiện. Tuy nhiên, do hoạt động kinh tế - tài chính đang phát triển nhanh, kéo theo sự phát triển nóng của lĩnh vực thẩm định giá, trong khi chính sách và pháp luật không theo kịp, dẫn đến phát sinh một số bất cập trong hoạt động thẩm định giá. Để giải quyết các nút thắt về thẩm định giá cần sớm hoàn thiện khuôn khổ pháp lý theo hướng: Hoàn thiện cơ chế đánh giá tín nhiệm thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá; rà soát bổ sung các quy định về xử lý hành vi vi phạm của thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá...

Từ khóa: thẩm định giá, thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá, Luật Giá.

APPRAISING ACTIVITIES IN VIETNAM: SITUATION AND RECOMMENDATIONS

Vu Nhu Thang

The legal framework and regulatory documents on appraising activities in Vietnam have been relatively complete. However, due to the quick development of economic and financial activities, the development of the appraising sector becomes overheated making policies and laws unparalleled and leading to some inadequacies in appraising activities. To solve the bottlenecks in appraising, it is necessary to improve the legal framework in the direction of improving the credit assessment mechanism for appraisers and firms; reviewing and supplementing regulations on handling violations of appraisers and appraising firms, etc.

Keywords: Appraising, appraiser, appraising firm, Law on prices

Ngày nhận bài: 14/4/2023

Ngày hoàn thiện biên tập: 21/4/2023

Ngày duyệt đăng: 28/4/2023

Đặt vấn đề

Thẩm định giá (TĐG) là hoạt động tất yếu trong nền kinh tế thị trường và phát triển ngày càng đa dạng, phức tạp, liên quan đến nhiều loại hình tài sản, loại hình thẩm định (như: TĐG bất động sản, TĐG doanh nghiệp, TĐG động sản, TĐG dự án đầu tư, TĐG tài nguyên, TĐG tài sản vô hình...); pháp lý tài sản; quản lý nhà nước (QLNN) về hoạt động TĐG; tính đa dạng và phức tạp của chủ thể, nội dung và đối tượng của TĐG...

Ở Việt Nam, lĩnh vực TĐG phát triển khá nhanh

và phức tạp, thể hiện ở số lượng doanh nghiệp TĐG và thẩm định viên (TĐV) phát triển và mở rộng nhanh chóng. Kể từ khi Luật Giá có hiệu lực và Đề án 623 về “Nâng cao năng lực hoạt động TĐG của Việt Nam giai đoạn 2013-2020” (Quyết định 623/QĐ-BTC ngày 28/3/2014 của Bộ Tài Chính) được ban hành, ngành TĐG đã phát triển “bùng nổ” về số lượng doanh nghiệp TĐG được cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh, số TĐV được cấp thẻ và số lượng TĐV về giá hành nghề. Do hoạt động kinh tế - tài chính phát triển nhanh cũng kéo theo sự phát triển “nóng” của lĩnh vực TĐG.

Thực trạng hoạt động thẩm định giá ở Việt Nam

Về khuôn khổ pháp lý, Pháp lệnh Giá số 40/2002/PL-UBTVQH ngày 26/4/2002 là văn bản pháp lý đầu tiên về giá và TĐG được ban hành nhằm phát triển kinh tế thị trường, bình ổn giá, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân sản xuất, kinh doanh, của người tiêu dùng và lợi ích của Nhà nước. Đến năm 2012, Pháp lệnh giá được thay bởi Luật Giá số 11/2012/QH13 ngày 20/6/2012, có hiệu lực từ năm 2013 đánh dấu bước phát triển mới của hoạt động TĐG phù hợp hơn với định hướng phát triển nền kinh tế thị trường có điều tiết của Nhà nước. Trên cơ sở đó, hệ thống văn bản hướng dẫn thi hành Luật đã được ban hành đầy đủ và đồng bộ. Tính đến nay đã có 02 nghị định, 12 thông tư về việc quản lý cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ TĐG; thi, quản lý, cấp và thu hồi thẻ TĐV về giá... Hệ thống tiêu chuẩn TĐG được ban hành gồm 13 tiêu chuẩn quy định và hướng dẫn đầy đủ về nghiệp vụ đối với dịch vụ TĐG với đa dạng tài sản như bất



động sản, động sản, doanh nghiệp, tài sản vô hình... Đặc biệt, ngành TĐG cũng được quan tâm phát triển thông qua việc ban hành và thực hiện Đề án 623.

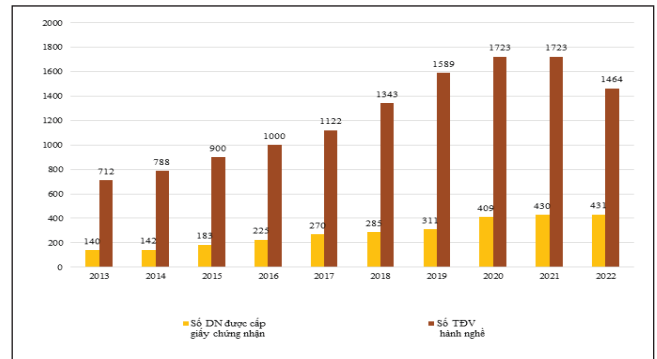
Tuy nhiên, bên cạnh sự phát triển, nhiều vụ án nghiêm trọng có liên quan đến TĐG, xuất phát từ việc doanh nghiệp TĐG và TĐV vi phạm đạo đức nghề nghiệp, thông đồng, cố tình thu thập thông tin sai lệch, đưa thông tin đầu vào không chính xác, từ đó dẫn tới kết quả TĐG kém tin cậy. Do đó, việc hoàn thiện thể chế có ý nghĩa quan trọng trong giai đoạn hiện nay, giúp lĩnh vực TĐG phát huy vai trò và đóng góp quan trọng cho hoạt động kinh tế-xã hội của đất nước.

Số lượng doanh nghiệp TĐG tăng mạnh, trung bình tăng 15,6% giai đoạn 2013-2022, có những năm đạt tỷ lệ trên 20%/năm như giai đoạn 2015-2017 và năm 2020 với 298 doanh nghiệp, tương đương mức tăng 31,5% so với năm trước đó. Tính đến tháng 6/2022, cả nước có tổng cộng 431 doanh nghiệp TĐG được cấp giấy chứng nhận, cao gấp hơn 3 lần so với thời điểm năm 2013. Số lượng thẻ TĐV được cấp cũng tăng nhanh chóng. Đến nay, Bộ Tài chính đã cấp 2.352 thẻ thẩm định viên về giá, gấp 2 lần so với năm 2013. Về số lượng thẩm định viên đủ điều kiện hành nghề, năm 2022 có 1.464 thẩm định viên đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá. Như vậy, sau khoảng 13 năm, số lượng doanh nghiệp TĐG được cấp giấy đủ điều kiện kinh doanh thẩm định giá; Số thẻ TĐV đã tăng gấp nhiều lần.

Tuy nhiên, nhiều vụ án kinh tế, tham nhũng xảy ra có liên quan tới các hành vi phạm pháp luật của các doanh nghiệp TĐG và các TĐV. Thực tế số lượng doanh nghiệp phát triển nhanh dẫn đến tình trạng cạnh tranh không lành mạnh thông qua hạ thấp giá dịch vụ, cắt bớt quy trình TĐG, dẫn đến giảm chất lượng dịch vụ, đồng thời là nguyên nhân của nhiều vụ việc TĐG gây bức xúc trong dư luận và xã hội.

Trước tình hình đó, cơ quan QLNN đã thực hiện nhiều cuộc thanh tra, kiểm tra nhằm xử lý vi phạm. Bộ Tài chính với vai trò là cơ quan QLNN về giá, TĐG đã thực hiện kiểm tra việc thực hiện, chấp hành các quy định pháp luật về giá trước sự gia tăng nhanh chóng về số lượng TĐV và các doanh nghiệp TĐG đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ. Số lượng doanh nghiệp bị thu hồi giấy chứng nhận đủ điều kiện hoạt động và số doanh nghiệp bị đình chỉ kinh doanh dịch vụ tăng dần qua các năm. Đặc biệt, Nghị định số 12/2021/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về TĐG được ban hành. Căn cứ các quy định mới, chỉ trong tháng 4/2022, Bộ

HÌNH 1: SỐ LƯỢNG THẨM ĐỊNH VIÊN VÀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ HOẠT ĐỘNG, GIAI ĐOẠN 2013-2021



Nguồn: Bộ Tài chính

Tài chính đã rà soát, đình chỉ kinh doanh dịch vụ TĐG của gần 30 doanh nghiệp và thu hồi giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ TĐG của 5 doanh nghiệp, sau khi Nghị định số 12/2011/NĐ-CP chính thức có hiệu lực. Do Nghị định số 12/2021/NĐ-CP đã thắt chặt hơn với các quy định về điều kiện cấp, thu hồi Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh TĐG, hành nghề TĐG khiến số lượng TĐV và doanh nghiệp TĐG không đủ điều kiện hoạt động, buộc phải loại khỏi danh sách hành nghề và thu hồi giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh dịch vụ TĐG doanh tăng mạnh.

Hoạt động TĐG còn các tồn tại, hạn chế xuất phát từ cả nguyên nhân khách quan và chủ quan. Cụ thể:

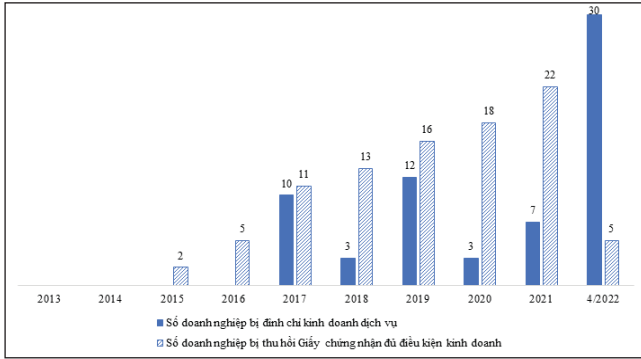
Nguyên nhân chủ quan:

Một là, số lượng doanh nghiệp TĐG tăng nhanh và cạnh tranh không lành mạnh (như hạ mức phí thẩm định nhằm lôi kéo khách hàng). Để bù đắp chi phí hoạt động và tăng doanh thu, quy trình TĐG nhiều khi bị rút ngắn để tiết kiệm thời gian và chi phí hoạt động. Bên cạnh đó, tình trạng vi phạm về đạo đức hành nghề của TĐV gia tăng. Một bộ phận TĐV vi phạm đạo đức nghề nghiệp, có hành vi thông đồng, cấu kết với chủ tài sản hoặc các bên liên quan làm sai lệch kết quả TĐG nhằm nhận được các lợi ích về vật chất hoặc các lợi ích khác.

Hai là, công tác thẩm định tài sản tại các ngân hàng còn nhiều hạn chế. TĐG có ý nghĩa quan trọng với ngành Ngân hàng, tuy nhiên còn tồn tại bất cập, như: (i) Một số ngân hàng có quy mô nhỏ, không có đơn vị chuyên môn TĐG, hoặc chỉ duy trì lực lượng TĐG khiêm tốn, trong khi công việc TĐG thường xuyên quá tải, khó đảm bảo chất lượng; thiếu điều kiện hỗ trợ chuyên môn, như: nguồn dữ liệu so sánh và không được cập nhật kiến thức, nghiệp vụ cũng như thiếu được chia sẻ kinh nghiệm thực tế; (ii) Vì lợi ích cá nhân, TĐV có thể cố tình làm sai lệch kết quả TĐG tài sản thế chấp; (iii) Do nghiệp vụ hạn



HÌNH 2: SỐ LƯỢNG DOANH NGHIỆP BỊ ĐÌNH CHỈ VÀ THU HỒI GIẤY CHỨNG NHẬN ĐỦ ĐIỀU KIỆN KINH DOANH THẨM ĐỊNH GIÁ



Nguồn: Bộ Tài chính

chế, TĐV chủ quan đưa ra các ý kiến về giá trị của tài sản thế chấp, đầu tư, dẫn đến kết quả có độ tin cậy không cao; (iv) Không tuân thủ chính sách quản lý rủi ro, cạnh tranh giành khách hàng, dẫn đến vi phạm nguyên tắc TĐG.

Ba là, công tác thanh tra, giám sát, QLNN về TĐG. Ngoài Cục quản lý giá, Bộ Tài chính là đơn vị thực hiện chức năng QLNN về giá và TĐG, các đơn vị QLNN khác, các địa phương chưa thực sự quan tâm đến công tác giám sát hoạt động của lĩnh vực TĐG liên quan đến ngành, lĩnh vực và địa phương của mình. Tuy nhiên, nguyên nhân chủ yếu của các vụ việc vi phạm gần đây là do sự vi phạm về đạo đức hành nghề của TĐV. TĐV và doanh nghiệp TĐG đã thông đồng, cấu kết với chủ tài sản, khách hàng TĐG và các bên liên quan làm sai lệch, thao túng kết quả TĐG nhằm trục lợi bất chính.

Nguyên nhân khách quan:

Thứ nhất, Luật Giá năm 2013 đã giúp hoạt động TĐG đáp ứng một khối lượng công việc rất lớn về tư vấn giá trị tài sản của nền kinh tế trong điều kiện số lượng TĐV còn mỏng so với giá trị tài sản thẩm định, tuy nhiên, do tình hình hoạt động quá tải, đã ảnh hưởng đến chất lượng TĐG. Chẳng hạn, TĐG trong lĩnh vực ngân hàng, nợ tín dụng tính đến cuối năm 2022 của toàn nền kinh tế đạt gần 12 triệu tỷ đồng, trong đó, dư nợ tín dụng bất động sản đạt khoảng 2,58 triệu tỷ đồng, tăng hơn 24% so với cuối năm 2021 là một trong những lĩnh vực tăng trưởng cao nhất, chiếm tỷ trọng lớn hơn 21% tổng dư nợ đối với nền kinh tế, cao nhất trong 05 năm qua. Thông thường theo quy định của nhiều ngân hàng, số tiền khách hàng được vay chỉ bằng khoảng 50 - 70% giá trị của tài sản thế chấp. Giá trị tài sản thế chấp đã được thực hiện TĐG tiệm cận với mức gần 12 triệu tỷ đồng (tương đương với hơn 508 tỷ USD). Với số lượng khá lớn TĐV được phép hành nghề, áp lực thực hiện công việc là rất lớn và dễ xảy ra sai sót.

Thứ hai, TĐG là một ngành tư vấn đặc thù, đa

dạng lĩnh vực và yêu cầu kiến thức chuyên môn sâu và cần có kinh nghiệm, tuy nhiên, trong thực tế, kiến thức và kinh nghiệm của nhiều TĐV còn hạn chế, chưa đáp ứng được yêu cầu công việc. Ngoài ra, mục đích TĐG cũng sẽ ảnh hưởng lớn tới chất lượng dịch vụ, nghĩa là một doanh nghiệp được thẩm định để thoái vốn khác sẽ khác với doanh nghiệp hướng tới mục tiêu cổ phần hóa, tương tự doanh nghiệp mua bán sáp nhập khác với hướng tới góp vốn liên doanh, liên kết hay để thi hành án... Tuy nhiên, thực trạng doanh nghiệp không đủ năng lực về chuyên ngành nhưng vẫn nhận thực hiện hợp đồng dịch vụ, các TĐV chưa có đủ kiến thức cần thiết nhưng vẫn thực hiện khiến thực trạng TĐG tiềm ẩn nhiều hệ lụy khó lường.

Thứ ba, nguồn thông tin đầu vào phục vụ nghiệp vụ TĐG có chất lượng không cao, khó thu thập, thiếu tính hệ thống, không được cập nhật thường xuyên. Thông tin trên thị trường là đầu vào quan trọng của quy trình TĐG, có ảnh hưởng trọng yếu tới kết quả TĐG nhưng có chất lượng chưa cao, thiếu tính hệ thống, thiếu chính xác, khó thu thập... Trên thị trường cũng chưa có đơn vị đứng ra cung cấp thông tin đủ tin cậy; các nguồn thông tin thu thập từ các cơ quan nhà nước thường thiếu, không chính xác và không được cập nhật thường xuyên và có quy định về loại thông tin được công khai.

Thứ tư, chính sách thay đổi, điều chỉnh quy hoạch, thắt chặt tín dụng, hạn chế cho vay các lĩnh vực phi sản xuất... làm cho giá trị tài sản thế chấp sụt giảm khiến các kết quả TĐG đưa ra trước đó không còn chính xác và tin cậy. Ngoài ra, đãi ngộ và thu nhập dành cho TĐV còn thấp so với yêu cầu công việc, dẫn đến chưa thu hút được nhân lực chất lượng.

Một số đề xuất, khuyến nghị

Để giải quyết được các vấn đề tồn tại và nguyên nhân của hoạt động TĐG trong thời gian tới, việc sửa đổi Luật Giá cần chú trọng một số nội dung sau:

Một là, mở rộng thiết chế, sửa đổi bổ sung cơ chế đánh giá tín nhiệm đối với TĐV, doanh nghiệp TĐG và công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng về các tiêu chí đánh giá, phương pháp và kết quả đánh giá hàng năm. Cần thiết bổ sung các quy định về công bố danh sách các tiêu chí đánh giá, phương pháp đánh giá kèm kết quả cập nhật hàng năm trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài chính, hoặc quy định bổ sung thiết chế, cơ chế đánh giá tín nhiệm đối với TĐV và công ty TĐG thực hiện bởi bên thứ ba kèm yêu cầu công khai



BẢNG 1: QUY ĐỊNH HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ Ở TRUNG QUỐC VÀ HÀN QUỐC

Nội dung	Trung Quốc	Hàn Quốc
Doanh nghiệp TĐG và điều kiện kinh doanh dịch vụ TĐG	<ul style="list-style-type: none"> - Cơ quan thẩm định theo hình thức liên danh có từ hai TĐV trở lên; hơn hai phần ba số thành viên hợp danh là TĐV có trên ba năm kinh nghiệm làm việc và không bị đình chỉ hành nghề trong ba năm gần nhất. - Một tổ chức thẩm định dưới hình thức công ty có ít nhất tám TĐV và hai hoặc nhiều cổ đông, trong đó hơn hai phần ba số cổ đông là TĐV có hơn ba năm kinh nghiệm làm việc và không bị đình chỉ hành nghề trong ba năm gần nhất. - Trường hợp có hai thành viên hợp danh hoặc cổ đông của cơ quan thẩm định thì cả thành viên hợp danh hoặc cổ đông đều là TĐV có kinh nghiệm hành nghề trên ba năm và không bị đình chỉ hành nghề trong vòng ba năm gần nhất. 	<ul style="list-style-type: none"> - TĐV chỉ được thành lập một văn phòng để hành nghề và báo cáo về Bộ đất đai, cơ sở hạ tầng và giao thông. Văn phòng này sẽ chỉ gồm những TĐV được phép hành nghề và trong trường hợp có biến động về lao động phải báo cáo lại Bộ. - Văn phòng đăng ký đủ điều kiện kinh doanh sẽ được phép có cụm từ “văn phòng thẩm định” hay “công ty thẩm định” trong tên gọi của mình. - Về phí dịch vụ, Bộ đất đai, cơ sở hạ tầng và giao thông sẽ quyết định mức thu phí dịch vụ sau khi xem xét cụ thể.
Về đăng ký doanh nghiệp	Đăng ký với Sở Công nghiệp và thương mại	Đăng ký với Bộ đất đai, cơ sở hạ tầng và giao thông
Người đại diện pháp luật của doanh nghiệp TĐG	<ul style="list-style-type: none"> - Trường hợp doanh nghiệp có hai thành viên hợp danh hoặc là cổ đông của cơ quan thẩm định thì cả thành viên hợp danh hoặc cổ đông đều là TĐV có kinh nghiệm hành nghề trên ba năm và không bị đình chỉ hành nghề trong vòng ba năm gần đây. - Không quy định cụ thể với các loại hình doanh nghiệp khác 	<ul style="list-style-type: none"> - Cho phép người không phải là TĐV có thể trở thành người đại diện văn phòng thẩm định hoặc người đại diện pháp luật của doanh nghiệp thẩm định với điều kiện không thuộc vào danh mục những đối tượng bị cấm tham gia hoạt động TĐG quy định tại điều 12 đạo luật này
Cơ quan và cơ chế giải quyết tranh chấp giữa khách hàng và doanh nghiệp TĐG	Khiếu nại lên cơ quan quản lý hoặc hiệp hội ngành để các cơ quan này thực hiện điều tra và trả lời khách hàng trong trường hợp có tranh chấp	Bộ đất đai, cơ sở hạ tầng và giao thông

Nguồn: Tác giả tổng hợp

thông tin đánh giá trên các phương tiện thông tin đại chúng.

Kinh nghiệm Trung Quốc, Hàn Quốc quy định (Bảng 1): Hiệp hội nghề nghiệp là cơ quan đánh giá tín nhiệm của các TĐV hay các công ty TĐG, cung cấp các thông tin cho khách hàng và các bên liên quan về tín nhiệm trong hoạt động cung cấp dịch vụ nhằm tránh rủi ro khi sử dụng dịch vụ TĐG. Nhiều quốc gia trên thế giới quy định, các công ty cung cấp các dịch vụ tài chính có vai trò quan trọng như dịch vụ kiểm toán, kế toán công chứng, luật... có thể được xếp hạng, đánh giá bởi các tổ chức xếp hạng tín nhiệm có uy tín của nước ngoài, các tiêu chí đánh giá và phương pháp đánh giá về các công ty tư vấn này đều được công khai. Nhờ đó, rủi ro lựa chọn doanh nghiệp thiếu năng lực thực hiện dịch vụ tư vấn như trong mua sắm quản lý tài sản công sẽ được giảm thiểu đáng kể nếu yêu cầu lựa chọn các doanh nghiệp đạt mức xếp hạng tối thiểu nhất định.

Hai là, quy định nghĩa vụ của doanh nghiệp TĐG về thiết lập và cải tiến hệ thống giám sát chất lượng, đảm bảo tính khách quan, trung thực và hợp lý của báo cáo định giá. Đối với các hoạt động TĐG Nhà nước phải thiết lập và cải tiến hệ thống quản lý nội

bộ, giám sát sự tuân thủ luật pháp của các thành viên Hội đồng định giá, quy định các tiêu chí đánh giá và chịu trách nhiệm về hành vi của mình để có cơ chế phòng ngừa các rủi ro về đạo đức của TĐV và thành viên Hội đồng thẩm định.

Ba là, nghiên cứu bổ sung thêm quy định hình phạt đối với các hành vi vi phạm của TĐV, doanh nghiệp TĐG, và các chuyên viên TĐG của nhà nước. Hiện nay, chế tài xử lý đối với những hành vi sai phạm trong TĐG được quy định tại Nghị định số 109/2013/NĐ-CP quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý giá, phí, lệ phí, hóa đơn bị đánh giá là còn nhẹ, thiếu tính răn đe. Cần quy định thêm các hình thức xử phạt bổ sung bên cạnh hình phạt chính như tịch thu các khoản thu nhập do phạm tội mà có, hoặc phạt tiền bằng nhiều lần mức thu nhập do phạm tội mà có và đình chỉ hành nghề với TĐV, đình chỉ có thời hạn hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp TĐG. Đặc biệt, là với các hành vi ký, phát hành báo cáo cố ý làm sai lệch kết quả hoặc báo cáo có sai sót nghiêm trọng; sử dụng hoặc chỉ định những TĐV không đủ điều kiện tham gia cung cấp dịch vụ TĐG... Doanh nghiệp TĐG cũng sẽ bị xử lý nếu có TĐV hành nghề bị xử phạt.



BẢNG 2: QUY ĐỊNH VỀ HÀNH NGHỀ THẨM ĐỊNH GIÁ Ở TRUNG QUỐC VÀ HÀN QUỐC

Nội dung	Trung Quốc	Hàn Quốc
Tiêu chuẩn và điều kiện trở thành TĐV hành nghề	<ul style="list-style-type: none"> - Bao gồm TĐV và những chuyên gia khác có kiến thức chuyên môn và kinh nghiệm thực tế. - Đã vượt qua Bài kiểm tra năng lực TĐV. Nhà nước xác định ngạch chuyên viên TĐV theo nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội. - Không thuộc những trường hợp sau: Những người đã bị trừng phạt hình sự do cố ý phạm tội hoặc tội cấu thả trong hoạt động đánh giá, tài chính, kế toán, kiểm toán và chưa đủ năm năm kể từ ngày chấp hành xong án phạt không được tham gia hoạt động kinh doanh định giá. 	<ul style="list-style-type: none"> - Những người vượt qua kỳ thi sát hạch theo quy định và không thuộc các trường hợp: Người chưa thành niên, người đang được giám hộ hoặc được giám hộ hạn chế, người đã tuyên bố phá sản và chưa thể khắc phục xong tình trạng phá sản, người chưa qua ba năm kể từ thời điểm chấp hành án treo hoặc người chưa hết 1 năm kể từ ngày tạm hoãn chấp hành hình phạt tù hoặc khi các hình phạt nặng hơn được tuyên chấm dứt thi hành; những người bị thu hồi thẻ TĐV quá 3 năm theo điều 13 và năm năm theo điều 39 (1) 11 và 12 - Những TĐV đủ điều kiện hành nghề sẽ được sử dụng cụm từ "TĐV", những người không phải TĐV sẽ không được dùng cụm từ TĐV hay tên gọi tương tự khác trong tên gọi chức danh của mình.
Đơn vị tổ chức thi sát hạch, công bố danh sách TĐV đủ điều kiện hành nghề	Hiệp hội nghề nghiệp	Bộ đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông Hàn Quốc
Đơn vị cấp nhật kiến thức, đào tạo chứng chỉ	Hiệp hội nghề nghiệp	

Nguồn: Tác giả tổng hợp

Bốn là, bổ sung các thiết chế, thể chế cung cấp thông tin về thị trường và nghĩa vụ bù đắp nhằm tránh rủi ro đưa ra ý kiến sai lệch về kết quả của các doanh nghiệp TĐG trong quá trình thực hiện hợp đồng khi nhận thấy không đảm bảo được chất lượng cung cấp dịch vụ, bao gồm cả việc kết hợp sử dụng các chuyên gia chuyên ngành để làm việc. Trong thực tế, bên cạnh rủi ro TĐV vi phạm đạo đức hành nghề, kết quả TĐG còn bị ảnh hưởng bởi sự chính xác của thông tin đầu vào. Ở Việt Nam, thiếu thông tin, hoặc nhiều thông tin đầu vào khó thu thập, thông tin không đầy đủ, không chính xác và thiếu tính hệ thống, như trường hợp TĐG máy thiết bị chuyên dụng sẽ tạo rủi ro lớn cho TĐV khi đưa ra ý kiến về giá trị tài sản. Cho dù có áp dụng phương pháp TĐG đúng thì cũng khó đưa ra kết quả chính xác.

Nhiều nước có thị trường tài chính phát triển, quy mô dữ liệu lớn, mức độ cập nhật dữ liệu rất cao và có những chuyên gia giỏi để phân tích dữ liệu nên chất lượng dữ liệu rất tốt, đủ để có thể đưa ra những dự đoán cho tương lai như: Morning Stars, Thompson Reuters, Fitch Ratings, Moody's... các đơn vị này đầu tư rất lớn cho việc thu thập dữ liệu và bán những dữ liệu đó cho các công ty có nhu cầu. Việt Nam hiện vẫn chưa có những doanh nghiệp cung cấp dữ liệu với quy mô lớn đáng tin cậy như vậy; thông tin chủ yếu từ các cơ quan nhà nước, song số lượng còn thiếu, chất lượng dữ liệu thấp, không được thường xuyên cập nhật.

Năm là, quy định rõ về đăng ký hành nghề TĐG, như quy định người có thẻ TĐV về giá chỉ được đăng ký hành nghề tại một đơn vị trong một khoảng thời gian nhất định... tránh mâu thuẫn do việc “đăng ký hành nghề đồng thời tại hai doanh nghiệp TĐG trở lên. Tại Trung Quốc, Hàn Quốc, các quy định cũng tương đồng với quy định này khi yêu cầu TĐV chỉ được hành nghề tại một công ty, đơn vị kinh doanh duy nhất trong một khoảng thời gian.

Tài liệu tham khảo:

1. *Ánh Tuyết (2022), Nhức nhối vấn nạn TĐG tiếp tay sai phạm.* <https://vneconomy.vn/nhuc-nhoi-van-nan-tham-dinh-gia-tiep-tay-sai-pham.htm>;
2. *Nam Kiên, Thái Dương (2022), Tạp chí Tòa án Nhân dân điện tử.* <https://tapchitoaan.vn/sai-pham-trong-tham-dinh-gia-tai-san-kien-nghi-bo-sung-che-tai-hinh-su6306.html>;
3. *Xuân Mai (2021), Hà Nội: Bắt giam chủ tịch Công ty Cổ phần Y duoc Vimedimex.* <https://cand.com.vn/Phap-luat/ha-noi-bat-giam-chu-tich-cong-ty-co-phan-y-duoc-vimedimex-i634285/>;
4. *Đỗ Mến (2017), Hình sự hóa hành vi nâng khống tài sản đảm bảo, nên hay không?* <https://vst.mof.gov.vn>;
5. *Ngân hàng nhà nước vẫn cấp tín dụng cho lĩnh vực bất động sản.* <https://dangcongsan.vn/kinh-te/ngan-hang-nha-nuoc-van-cap-tin-dung-cho-linh-vuc-bat-dong-san-631241.html>;
6. *Gỡ nút thắt trong hoạt động TĐG,* <https://vneconomy.vn/go-nut-that-trong-hoat-dong-tham-dinh-gia.htm>.

Thông tin tác giả:

TS. Vũ Nữ Thăng
 Phó Chủ tịch phụ trách Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia