



# THỰC TIỄN THỰC HIỆN QUY TRÌNH THỦ TỤC ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY CỦA NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

Nguyễn Thị Lý, Trần Thị Thanh Hương  
Trường Đại học Đồng Nai

## Tóm tắt

Pháp luật quy định thủ tục định giá tài sản bảo đảm được thực hiện nhằm đánh giá chính xác giá trị tài sản bảo đảm để ngân hàng thương mại đảm bảo năng lực tài chính khách hàng, xác định mức vốn cho vay. Pháp luật về thủ tục định giá tài sản bảo đảm tiền vay là căn cứ để các ngân hàng thương mại thực hiện hoạt động định giá tài sản bảo đảm làm căn cứ cho vay và giảm thiểu rủi ro trong hoạt động của các ngân hàng thương mại. Bài viết phân tích và đánh giá các quy trình, thủ tục định giá tài sản bảo đảm của ngân hàng thương mại và thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật này trên thực tế. Trên cơ sở đó, nhận diện các điểm hạn chế của quy trình, thủ tục, tác giả sẽ đề xuất các kiến nghị để hoàn thiện quy định pháp luật về quy trình định giá tài sản bảo đảm tiền vay của ngân hàng thương mại.

**Từ khóa:** : Quy định, pháp luật, tài sản bảo đảm, ngân hàng thương mại

## 1. Đặt vấn đề

Định giá tài sản bảo đảm có ý nghĩa quan trọng để xác định hạn mức tín dụng và kiểm soát rủi ro ngân hàng thương mại (NHTM). Hoạt động này mặc dù đã xuất hiện khá lâu tại Việt Nam nhưng lại chưa được thực hiện hiệu quả bởi sự phức tạp trong công tác tiến hành và sự tác động mạnh mẽ của các yếu tố: pháp luật, điều kiện thị trường và yếu tố đạo đức con người. Thực tế, các quy định pháp luật hiện hành điều chỉnh về định giá tài sản bảo đảm (TSBĐ) tiền vay của NHTM phát sinh nhiều điểm hạn chế, bất cập về chủ thể, đối tượng, quy trình, phương pháp, thủ tục định giá tài sản bảo đảm đã gây ra rất nhiều khó khăn cho các chủ thể liên quan trong việc áp dụng pháp luật.

Nhà nước đã ban hành các văn bản pháp luật điều chỉnh về định giá TSBĐ của NHTM nhằm bảo đảm an toàn, hạn chế rủi ro cho các tổ chức tín dụng (TCTD). Luật Ngân hàng nhà nước Việt Nam năm 2010, Luật các TCTD năm 2024 hiện nay đã xây dựng một hành lang pháp lý bảo đảm tỉ lệ an toàn vốn, cấp tín dụng có bảo đảm, hạn chế cấp tín dụng. Theo quy định hiện nay, TCTD phải yêu cầu khách hàng cung cấp tài liệu, dữ liệu chứng minh khả năng tài chính của khách hàng, phương án sử dụng vốn khả thi, mục đích sử dụng vốn hợp pháp trước khi quyết định cấp tín dụng. Đồng thời, tại khoản 1 Điều 135 Luật các TCTD năm

2024 cũng quy định rõ TCTD không được cấp tín dụng không có bảo đảm, cấp tín dụng với điều kiện ưu đãi cho tổ chức, cá nhân nhất định. Tuy nhiên, quy định pháp luật về quy trình thủ tục định giá tài sản bảo đảm tiền vay của ngân hàng thương mại thực hiện chưa thống nhất, chưa xây dựng cơ chế giám sát, mỗi NHTM đưa ra 1 quy trình áp dụng riêng.

Dưới áp lực để phát triển hoạt động kinh doanh, nhiều NHTM đã nâng khống giá trị khi định giá TSBĐ và gây ra nhiều hệ lụy nghiêm trọng với sự xuất hiện hàng loạt đại án ngân hàng (Lê Thị Thảo, 2020). Các khoản vay sử dụng TSBĐ được định giá sai thì khả năng rất lớn sẽ trở thành nợ xấu, gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của các cổ đông, nhà đầu tư, sự phát triển các ngân hàng nói riêng và nền kinh tế nói chung (Nguyễn Kim Đức, 2012).

Mặc dù định giá TSBĐ là hoạt động được thực hiện hàng ngày đối với các NHTM nhưng hành lang pháp lý điều chỉnh hiện nay vẫn phát sinh bất cập, không đảm bảo tính thống nhất khi áp dụng trên thực tế gây ảnh hưởng đến các chủ thể liên quan, nhất là hoạt động kinh doanh của các NHTM. Vì vậy, đặt ra vấn đề cấp thiết là phải hoàn thiện khung pháp lý, quy định pháp luật về quy trình thủ tục định giá tài sản bảo đảm tiền vay của ngân hàng thương mại. Việc hoàn thiện pháp luật về định giá TSBĐ của NHTM có ý nghĩa quan trọng nhằm bảo đảm hoạt động định giá TSBĐ có kết quả khách quan, chính xác, tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật và bảo đảm quyền lợi các bên liên quan. Từ những lý do nêu trên, tác giả lựa chọn đề tài: “quy định pháp luật về quy trình thủ tục định giá tài sản bảo đảm tiền vay của ngân hàng thương mại” để tiến hành nghiên cứu.

## **2. Quy định pháp luật về trình tự, thủ tục định giá tài sản bảo đảm tiền vay của ngân hàng thương mại và thực tiễn thực hiện**

### **2.1. Quy định pháp luật về trình tự, thủ tục định giá tài sản bảo đảm tiền vay của ngân hàng thương mại**

Hiện nay, định giá TSBĐ của NHTM được thực hiện chi tiết theo thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 05 năm 2025 ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá của Bộ tài chính với các bước như sau:

Bước 1 - Xác định tổng quát về TSBĐ được định giá và xác định giá trị thị trường hoặc phi thị trường làm cơ sở định giá: TĐV cần phải xác định nội dung

về đặc điểm cơ bản về pháp lý, kinh tế - kỹ thuật của TSBĐ; đối tượng sử dụng kết quả định giá; mục đích định giá và thời điểm định giá; xác định cơ sở giá trị của định giá; xác định giả thiết đối với TSBĐ theo quy định. Thẩm định viên được trao đổi với bên yêu cầu định giá về các công việc liên quan đến cuộc định giá nhưng phải bảo đảm không vi phạm các hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực giá, thẩm định giá.

Bước 2 - Lập kế hoạch định giá TSBĐ: Nội dung kế hoạch định giá TSBĐ bao gồm việc xác định mục tiêu, yêu cầu, phạm vi và nội dung công việc; xác định phương thức, cách thức tiến hành định giá; xác định dữ liệu cần thiết cho cuộc định giá, các tài liệu cần thu thập về thị trường, tài sản (TS) định giá, TS so sánh; xác định và phát triển các nguồn tài liệu; xây dựng tiến độ thực hiện, trình tự thu thập và phân tích dữ liệu; xác định việc tổ chức thực hiện, phân bổ nguồn lực và xác định nội dung công việc cần thuê chuyên gia tư vấn (Nếu có). Thẩm định viên chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

Bước 3 - Khảo sát thực tế, thu thập thông tin về TSBĐ cần định giá: Thẩm định viên (TĐV) khảo sát hiện trạng TS, thu thập và kiểm chứng các thông tin do khách hàng cung cấp, từ kết quả khảo sát thực tế, từ các giao dịch mua bán TS trên thị trường từ cơ quan quản lý nhà nước.

Bước 4 - Phân tích thông tin về TSBĐ cần định giá: Thông tin của TSBĐ TĐV cần phân tích bao gồm thông tin về đặc điểm của TS (pháp lý, kỹ thuật); thị trường của TS; việc sử dụng TS tốt nhất và có hiệu quả nhất; sự thích hợp về mặt vật chất, kỹ thuật đối với việc sử dụng TS; khả thi về tài chính. Căn cứ đặc điểm tài sản thẩm định giá và thông tin thu thập được, tiến hành lựa chọn và áp dụng phương pháp định giá (PPĐG) phù hợp theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam.

Bước 5: Xác định giá trị TSBĐ được định giá: TĐV phân tích và lựa chọn các PPDG phù hợp để tiến hành định giá và đưa ra kết quả cụ thể. TĐV phải áp dụng từ 02 PPDG trở lên đối với một TS định giá để đối chiếu kết quả và kết luận chính xác về kết quả định giá. TĐV được sử dụng 01 trong trường hợp: (i) Áp dụng phương pháp so sánh khi có nhiều số liệu từ các giao dịch (tối thiểu 03 giao dịch) của các TS so sánh trên thị trường gần thời điểm định giá; (ii) Không có đủ thông tin để áp dụng 02 PPDG trở lên và đưa ra căn cứ thực tế chứng minh cho việc không thể khắc phục được những hạn chế về thông tin này.

Bước 6 - Lập báo cáo kết quả định giá TSBĐ, chứng thư ĐỊNH GIÁ TSBĐ và gửi cho khách hàng,

các bên liên quan: Báo cáo kết quả định giá và chứng thư định giá được lập theo quy định tiêu chuẩn thẩm định viên định giá ngân hàng Việt Nam.

## **2.2. Thực tiễn thực hiện quy định pháp luật về trình tự, thủ tục định giá tài sản bảo đảm tiền vay của ngân hàng thương mại**

Theo công bố của ngân hàng Nhà nước (SBV), hiện cả nước có 30 ngân hàng thương mại cổ phần. Hầu hết các NHTM đều ban hành quy trình định giá TSBĐ riêng để áp dụng trong hệ thống. Việc định giá TSBĐ tiền vay tại NHTM cũng ngày càng được chú trọng, tuân thủ nghiêm ngặt quy trình định giá nhằm đảm bảo an toàn cho các NHTM.

Ngân Hàng VIB Bank - Chi nhánh Đồng Nai có quy trình định giá đối với một khoản vay cá nhân thế chấp bằng BĐS hiện nay có các yêu cầu khá khắt khe, tuân thủ trình tự định giá TSBĐ, đặc biệt là đối với khâu khảo sát thực tế. Nội dung khảo sát: thu thập toàn bộ hồ sơ BĐS, giấy tờ pháp lý về BĐS, thông tin quy hoạch, chụp hình mặt bằng BĐS, lối vào BĐS, hình dáng, khảo sát vị trí BĐS. Sau khi khảo sát thực tế, cán bộ ĐỊNH GIÁ phải tập hợp tất cả các thông tin, phân tích, tính toán, định lượng giá trị TS ĐỊNH GIÁ. Quy trình thẩm định TS tại VIB Bank theo Quyết định 4642/2017/QĐ-TGĐ ngày 19/09/2020, kết quả thẩm định gồm: 01 Tờ trình thẩm định TS, 01 Biên bản khảo sát hiện trạng TS, 03 Biên bản định giá.

Ngân hàng TMCP Viet Nam Thịnh Vượng (VP Bank) quá trình định giá TSBĐ tiền vay của Ngân hàng được quy định tại Điều 5 quyết định 1725/2012/QĐ-VP ngày 08/05/2012 gồm 4 bước: bước 1: Xác định tính phù hợp của TSBĐ do khách hàng cung cấp; bước 2: Thẩm định, kiểm tra pháp lý và đưa ra yêu cầu bổ sung (nếu có); Bước 3: Xác định hạn mức cho vay của khách hàng so với giá trị TSBĐ; bước 4: Tiếp nhận và quản lý TS. Ngoài ra, đối với việc định giá tài sản bảo đảm là bất động sản, VB bank yêu cầu cán bộ thẩm định phải kiểm tra đối chiếu vị trí thực tế và xác nhận bản chính giấy tờ về tài sản. Hồ sơ lưu của cán bộ thẩm định phải thể hiện ít nhất các nội dung sau: xác định lại vị trí, địa chỉ của BĐS; tên đường phố, hẻm dẫn tới BĐS; Khoảng cách của BĐS đến đường phố gần nhất; Có hình ảnh chụp BĐS và sử dụng ảnh lưu hồ sơ, ảnh chụp phải thể hiện ít nhất 3 nội dung: mặt đường hoặc ngõ, hẻm ... nơi có BĐS; toàn cảnh BĐS và nội thất (Điều 7 quyết định 1725/2012/ QĐ-VP ngày 08/05/2012 của VP Bank).

Trên thực tế, nhân viên thẩm định giá không tuân thủ quy trình khi thẩm định giá, đã gây thiệt hại cho chính ngân hàng khi có tranh chấp. Theo bản án số

05/2023/KDTM-PT ngày 24/03/2023 (Thư viện pháp luật, 2023) về tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp TS, nguyên đơn là ngân hàng TC khởi kiện ông Trần Châu yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ do vi phạm thời hạn thanh toán. Ngày 07/01/2020 Ngân hàng TC và ông Trần Châu có ký hợp đồng vay 3 tỷ đồng với TSBĐ là 2 QSDĐ đứng tên hộ ông Trần Châu theo Hợp đồng thế chấp trước đó đã ký ngày 17/01/2018 (có ký lại biên bản định giá lại TSBĐ). Khi quá hạn, ngân hàng khởi kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ, trường hợp không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý TSBĐ là quyền sử dụng đất nêu trên. Đối với yêu cầu xử lý TS thế chấp, ông Trần Châu cho rằng đề nghị của nguyên đơn chưa đúng, ông đề nghị tòa án bác bỏ yêu cầu của ngân hàng TC về xử lý TS thế chấp vì hợp đồng thế chấp năm 2020 vô hiệu, không đúng với thực tế. Theo đó, tháng 1 năm 2019 ông Trần Châu và bà Hòa ngụ tại địa phương có thỏa thuận đổi đất và thực tế, hai bên đã xây dựng nhà trên đất nhưng không làm giấy tờ, không đăng ký biến động. Tháng 11 năm 2019 bà Hòa chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho vợ chồng ông Huỳnh Cường và bà Nguyễn Lý.

Khi vụ việc đưa ra phúc thẩm, Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp trên bị vô hiệu một phần bởi 2 lý do: (i) Ông Trần Châu và bà Hòa đổi đất không lập biên bản, không đăng ký biến động nhưng đã thực hiện trên thực tế và đã xây dựng công trình, vấn đề này được các bên thừa nhận và phù hợp với hồ sơ vụ án cũng như hiện trạng thực tế về quyền sử dụng đất do bên thứ ba đang quản lý sử dụng; (ii) Lỗi hoàn toàn thuộc về phía Ngân hàng khi bỏ qua các giai đoạn quan trọng trong định giá TSBĐ cho vay. Trước khi ký hợp đồng thế chấp, Ngân hàng bắt buộc phải tiến hành định giá TSBĐ theo quy trình nghiệp vụ riêng của ngân hàng chứ không phải chỉ làm biên bản định giá hình thức để hoàn thiện hồ sơ và tiến hành giải ngân. Do đó, vấn đề sai phạm của cán bộ cấp tín dụng đã gây ra thiệt hại cho Ngân hàng trong trường hợp trên.

Qua nghiên cứu pháp luật kết hợp với thực tiễn áp dụng pháp luật về trình tự, thủ tục định giá TSBĐ tiền vay của NHTM trên thực tế, tác giả nhận thấy một số điểm hạn chế như sau:

Một là, việc áp dụng các quy định pháp luật hiện nay về trình tự, thủ tục định giá TSBĐ tiền vay tại NHTM hiện nay chưa thống nhất. Việc cho phép tự do quy định và tự do thực hiện của các NHTM khiến việc thực thi pháp luật về trình tự, thủ tục định giá TSBĐ tiền vay tại NHTM không đồng nhất, một số

NHTM chỉ quy định chung chung, không đảm bảo được các yêu cầu chi tiết của pháp luật.

Hai là, pháp luật hiện nay chưa quy định cụ thể khung pháp lý về trình tự, thủ tục định giá TSBĐ tiền vay tại NHTM. Hoạt động định giá TSBĐ tiền vay của NHTM là một hoạt động đặc thù, vừa điều chỉnh bởi pháp luật chung, vừa điều chỉnh bởi pháp luật chuyên ngành, do đó, cần có các quy định riêng biệt để ghi nhận trình tự, thủ tục để đảm bảo hoạt động này được thực hiện đúng, hiệu quả.

Ba là, pháp luật chưa quy định cơ chế cụ thể giám sát việc thực hiện trình tự, thủ tục định giá TSBĐ của cán bộ NHTM thực hiện định giá. Hoạt động giám sát thường được các NHTM không coi trọng, thậm chí một số NHTM còn bỏ qua hoạt động này. Sự lỏng lẻo trong công tác giám sát đã gây ra hậu quả xảy ra nhiều vi phạm dẫn đến cán bộ định giá phải chịu trách nhiệm hình sự hoặc hợp đồng thể chấp bị tuyên bố vô hiệu ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ thể liên quan.

### 3. Hoàn thiện quy định về trình tự, thủ tục định giá tài sản bảo đảm tiền vay của ngân hàng thương mại

Một là, Xây dựng quy trình chuẩn trong định giá TSBĐ của NHTM. Quy định trách nhiệm giám sát tuân thủ. Việc không có quy trình chuẩn và không tuân thủ quy trình định giá TSBĐ đã gây ra những hậu quả nghiêm trọng cho các TCTD, nhiều TCTD không thể thu hồi vốn, một số cá nhân bị khởi tố hình sự. Do đó, việc thiết lập quy trình, thủ tục định giá TSBĐ là yêu cầu cơ bản khi tiến hành hoạt động này nhằm đảm bảo kết quả chính xác.

Xây dựng quy trình chuẩn về định giá TSBĐ của NHTM để áp dụng một cách thống nhất gồm 7 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 TS
- Bước 7: Hoàn thành báo cáo định giá và báo cáo cho lãnh đạo NHTM

Trên cơ sở quy trình chung này, từng PPĐG và từng loại TSBĐ khác nhau, pháp luật có thể quy định điều chỉnh phù hợp nhằm đảm bảo việc định giá TSBĐ của NHTM được thực hiện đúng quy trình, an

toàn, mang lại hiệu quả và tránh các rủi ro không cần thiết cho các NHTM.

Hai là, cần ban hành văn bản quy định cụ thể về trình tự, thủ tục định giá TSBĐ tiền vay tại NHTM. Hiện nay, định giá TSBĐ của NHTM được thực hiện theo thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 05 năm 2025, tuy nhiên mỗi NHTM áp dụng theo một cách riêng, các NHTM ban hành riêng các quy chế định giá TSBĐ tiền vay tại NHTM. Theo tác giả, để đảm bảo việc thực thi các quy định về trình tự, thủ tục định giá TSBĐ tiền vay của NHTM hiệu quả, pháp luật cần ban hành văn bản quy định cụ thể về quy trình định giá TSBĐ tiền vay của NHTM. Đồng thời, việc bổ sung tạo ra cơ chế xử lý các hành vi vi phạm trình tự, thủ tục định giá TSBĐ tiền vay tại NHTM trên thực tế gây hậu quả thiệt hại cho các NHTM.

Ba là, NHTM cần phải quy định nghĩa vụ giám sát này tại quy định, quy chế riêng như: nghĩa vụ theo dõi quy trình các bước định giá TSBĐ bằng hệ thống điện tử nội bộ ngân hàng, thành lập bộ phận giám sát, nghĩa vụ báo cáo của TĐV... để đảm bảo chủ động thực hiện công tác giám sát, xử lý kịp thời các trường hợp vi phạm, hạn chế các thiệt hại xảy ra cho các NHTM.

### 4. Kết luận

Định giá TSBĐ tiền vay của NHTM là hoạt động phức tạp chịu sự chi phối bởi nhiều yếu tố như chính sách pháp luật, thị trường, và cả yếu tố đạo đức con người. Việc thực hiện đúng quy định pháp luật về quy trình thủ tục định giá tài sản bảo đảm tiền vay của ngân hàng thương mại có ý nghĩa quan trọng, làm cơ sở cho việc ra quyết định cho vay, góp phần quản lý rủi ro trong các hoạt động của ngân hàng, hạn chế việc phát sinh nợ xấu.

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO:

- Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017;
- Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024
- Luật Giá năm 2023 (có hiệu lực từ ngày 01/07/2024);
- Luật Ngân hàng Nhà nước 2010
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính Phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 10/2023/NĐ-CP của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 109/2013/NĐ-CP của Chính Phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý giá, phí, lệ phí, hóa đơn.