



THẨM ĐỊNH GIÁ CƠ HỘI PHÁT TRIỂN Ở VIỆT NAM

ThS. Nhữ Thị Hồng
Học viện Ngân hàng

Nền tảng pháp lý và sự phát triển của hoạt động kinh doanh thẩm định giá tại Việt Nam

Hoạt động thẩm định giá tài sản ở Việt Nam ra đời từ khi nền kinh tế Việt Nam chuyển từ cơ chế kinh tế kế hoạch hóa tập trung sang cơ chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Ngày 08/4/1965, Ủy ban Thường vụ Quốc hội nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa đã ra Nghị quyết cho phép thành lập Ủy ban Vật giá Nhà nước. Sự ra đời của nghề thẩm định giá tại Việt Nam nhanh chóng được các tổ chức quốc tế công nhận. Ngày 08/6/1997, Ban Vật giá Chính phủ Việt Nam gia nhập và trở thành thành viên chính thức của Hiệp Hội Thẩm định giá ASEAN. Ngày 01/6/1998, Việt Nam tham gia Ủy ban Tiêu chuẩn Thẩm định giá quốc tế với tư cách là hội viên thông tấn và đến tháng 11/2009 đã

Lĩnh vực thẩm định giá xuất hiện tại Việt Nam khi nền kinh tế chuyển từ cơ chế kế hoạch hóa tập trung sang cơ chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Hoạt động thẩm định giá ra đời đã đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng và đa dạng trên nhiều lĩnh vực như: Xác định giá trị tài sản mua sắm từ nguồn ngân sách nhà nước; xác định giá trị tài sản để góp vốn, thế chấp, bảo đảm vay vốn ngân hàng, mua bán, chuyển nhượng, cổ phần hóa các doanh nghiệp nhà nước... Đặc biệt, trong bối cảnh hội nhập nền kinh tế ngày càng lớn, cùng sự phát triển của cuộc CMCN 4.0 với sự xuất hiện của nhiều mô hình kinh doanh mới, lĩnh vực thẩm định giá được dự báo sẽ có thêm những cơ hội tăng tốc phát triển.

trở thành thành viên chính thức của Ủy ban Tiêu chuẩn Thẩm định giá quốc tế (IVSC).

Theo đánh giá, giai đoạn từ năm 1997 đến năm 2001, trước khi Pháp lệnh giá được ban hành, hoạt động thẩm định giá của Việt Nam thể hiện thông qua việc thể chế hóa về quản lý nhà nước đối với ngành thẩm định giá. Công tác thẩm định giá giai đoạn này chủ yếu phát sinh từ nhu cầu mua sắm tài sản từ nguồn ngân sách nhà nước. Tuy nhiên, đến những năm 2002 - 2012 là giai đoạn đánh dấu tiến trình hội nhập và phát triển của lĩnh vực thẩm định giá Việt Nam. Trong đó, năm 2002, Chính phủ ban hành Pháp lệnh Giá số 40. Từ năm 2005, hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam được xây dựng và liên tục được điều chỉnh, bổ sung, sửa đổi phù hợp với lý thuyết thẩm định giá thế giới nói chung và

đặc điểm thực tế của nền kinh tế Việt Nam nói riêng. Dấu mốc quan trọng trong giai đoạn này là sự ra đời của Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 03/8/2005 của Chính phủ về thẩm định giá. Nghị định này đã quy định cụ thể về nguyên tắc, phương pháp thẩm định giá, tài sản thẩm định giá, doanh nghiệp thẩm định giá... Trên cơ sở đó, ngày 18/4/2005, Bộ Tài chính ban hành Quyết định số 24/2005/QĐ-BTC về việc ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và Quyết định số 77/2006/QĐ-BTC về 06 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam. Đây là những quy định đầu tiên, tương đối hoàn chỉnh, định hướng ngành thẩm định giá Việt Nam hoạt động theo khuôn khổ thống nhất.

Giai đoạn từ năm 2012 đến năm 2017, nhằm khẳng định vai trò, vị trí đặc biệt quan trọng của hoạt động thẩm định giá, Quốc hội đã thông qua Luật Giá số 11/2012/QH13 ngày 20/06/2012 và ngày 07/01/2013 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 06/2014/TT-BTC về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 13 nhằm đáp ứng nhu cầu các tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân trong xã hội có nhu cầu xác định giá trị tài sản.

Sự ra đời của nghề thẩm định giá đã mang lại nhiều tiện ích cho xã hội, bảo vệ quyền lợi chính đáng, hợp pháp của công dân, góp phần quan trọng giúp khách hàng có những quyết định chính xác trong việc kinh doanh, gọi vốn đầu tư, vay vốn ngân hàng, mua bán minh bạch trên thị trường. Việc phát triển ngành thẩm định giá đã góp phần hỗ trợ Nhà nước Việt Nam quản lý giá thông qua các biện pháp gián tiếp, cụ thể như: Xây dựng môi trường pháp lý về giá nhằm tạo lập thị trường và cạnh tranh; Kiểm tra, thanh tra,

phát hiện và xử lý những vi phạm về giá cả; Phân tích, đánh giá, đề xuất các cân đối về giá và xây dựng hệ thống tín hiệu về giá cả; Thông tin về giá phục vụ quản lý nhà nước về kinh tế...

Theo đánh giá những năm gần đây, thị trường thẩm định giá tài sản ở Việt Nam đã có sự phát triển vượt bậc, hoạt động thẩm định giá nói chung đã trở thành nhu cầu thiết yếu đối với xã hội. Với hành lang pháp lý đầy đủ và ngày càng hoàn thiện hơn. Ngành thẩm định giá đã nhận được sự hỗ trợ kịp thời về chuyên môn nghiệp vụ của cơ quan quản lý nhà nước về chuyên môn. Một số doanh nghiệp thẩm định giá hiện đã xây dựng được thương hiệu, uy tín trên thị trường và duy trì được khách hàng truyền thống ổn định. Theo thống kê, tính đến ngày 01/01/2021, cả nước có 409 doanh nghiệp đã được Bộ Tài chính cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá. Trong đó có 333 doanh nghiệp đang hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá, với 1.723 thẩm định viên đang đăng ký hành nghề tại các doanh nghiệp này (Bộ Tài chính đã cấp 2.352 thẻ thẩm định viên về giá, tỷ lệ thẩm định viên đăng ký hành nghề trên 73%).

Hội Thẩm định giá Việt Nam cho biết, thời gian qua các doanh nghiệp thẩm định giá đã thẩm định hàng trăm nghìn tỷ đồng giá trị tài sản, tập trung vào tài sản mua sắm từ nguồn ngân sách nhà nước, bất động sản, máy móc thiết bị, xác định giá trị doanh nghiệp phục vụ chủ trương cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước... Doanh thu, lợi nhuận của các doanh nghiệp thẩm định giá đạt mức tăng trưởng trung bình từ 5%-10%/năm, giảm chi cho khách hàng, tiết kiệm trong mua sắm

tài sản 10-15% so với giá trị tài sản không qua thẩm định. Hầu hết các doanh nghiệp thẩm định giá đã tuân thủ pháp luật về thẩm định giá, thực hiện đúng các nghĩa vụ với ngân sách nhà nước. Nhiều doanh nghiệp đã có những đóng góp tích cực trong một số hoạt động vì cộng đồng như: Các hoạt động xã hội, hoạt động đền ơn đáp nghĩa, khắc phục hậu quả thiên tai, vì người nghèo...

Tuy nhiên mặc dù đạt được những kết quả tích cực, song thực tế hoạt động của lĩnh vực thẩm định giá tại Việt Nam hiện vẫn còn tồn tại một số hạn chế, bất cập. Theo đó, một số quy định về thẩm định giá chưa đồng nhất giữa các ngành, ở một số lĩnh vực còn có tình trạng mâu thuẫn. Bên cạnh đó, với đặc điểm là một hoạt động kinh doanh có điều kiện, kết quả thẩm định giá được sử dụng làm một trong những căn cứ để cơ quan, tổ chức, cá nhân là chủ sở hữu hoặc có quyền sử dụng tài sản theo quy định của pháp luật và các bên liên quan xem xét, quyết định hoặc phê duyệt giá đối với tài sản. Do đó, có thể thấy đây là một trong những loại hình dịch vụ tài chính phức tạp, có ảnh hưởng lớn đến nhiều hoạt động kinh tế, đòi hỏi kết quả dịch vụ có độ tin cậy và đảm bảo tính khách quan, trung thực... Song thực tế vẫn còn tồn tại tình trạng cạnh tranh không lành mạnh, thậm chí có những hành vi không đúng pháp luật về thẩm định giá diễn ra giữa các doanh nghiệp thẩm định giá chưa được kiểm soát có hiệu quả, dẫn đến chất lượng dịch vụ không đảm bảo.

Cùng với đó, hiện nguồn nhân lực chất lượng cao về thẩm định giá vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu thực tế. Việc đào tạo chuyên viên về thẩm định giá của Việt Nam

nhìn chung chưa đáp ứng được yêu cầu về nghiệp vụ để ra, quá trình đào tạo chủ yếu là lý thuyết, chưa kết hợp việc huấn luyện thực tế, hệ thống các môn cơ sở phục vụ cho việc đào tạo về thẩm định giá chưa phù hợp... Chính vì vậy, để khắc phục những hạn chế, bên cạnh việc xây dựng nền tảng pháp lý vững chắc, phát triển các doanh nghiệp thẩm định giá đủ năng lực cạnh tranh cần tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động này, để thẩm định giá trở thành một loại hoạt động dịch vụ tư vấn mang tính chuyên nghiệp, độc lập, khách quan, góp phần bảo đảm lợi ích chính đáng của các bên tham gia thị trường.

Nâng cao chất lượng hoạt động dịch vụ thẩm định giá thời gian tới

Tại Việt Nam, định hướng phát triển hoạt động dịch vụ thẩm định giá cần đảm bảo tuân thủ quy định của hệ thống pháp luật Nhà nước, tạo môi trường pháp lý ổn định và thuận lợi để đưa nghề thẩm định giá tài sản thành một nghề có tính chuyên nghiệp cao; phát triển dịch vụ thẩm định giá tài sản trở thành công cụ hữu hiệu giúp cho thị trường tài sản trở nên công khai, minh bạch. Từ đó, giúp cho việc quản lý và sử dụng hiệu quả các tài sản và các nguồn lực; giảm thiểu những rủi ro trong đầu tư; bảo đảm lợi ích hợp pháp và chính đáng của các bên tham gia thị trường thông qua việc xác định đúng giá trị của các tài sản.

Nguyên tắc của hoạt động thẩm định giá tại Việt Nam cần đảm bảo là quá trình thống nhất nhằm xác định giá trị tài sản. Đây cũng được xem là công việc khoa học, dựa trên tiêu chuẩn đạo đức nghề nghiệp, tiêu chuẩn về mặt

chuyên môn đã được quy định. Hoạt động thẩm định giá cần tuân thủ pháp luật, tiêu chuẩn thẩm định giá; các đơn vị thực hiện nhiệm vụ thẩm định giá phải chịu trách nhiệm về hoạt động thẩm định giá theo quy định của Pháp luật; đảm bảo tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ, tính trung thực, khách quan của hoạt động thẩm định giá và kết quả thẩm định giá; thẩm định giá cũng cần bảo mật thông tin theo đúng quy định.

Để nâng cao chất lượng hoạt động dịch vụ thẩm định giá tại Việt Nam thời gian tới, một số giải pháp cần triển khai, bao gồm:

Đối với các cơ quan quản lý nhà nước về thẩm định giá: Tiếp tục tăng cường vai trò quản lý nhà nước; sự quản lý đối với các doanh nghiệp thẩm định giá trên cơ sở tôn trọng quyền tự chủ kinh doanh của doanh nghiệp, tôn trọng nguyên tắc độc lập, khách quan, trung thực trong hành nghề của thẩm định viên.

Rà soát, bổ sung, sửa đổi và hoàn thiện khung khổ pháp lý về thẩm định giá phù hợp với thực tiễn Việt Nam và thông lệ quốc tế. Tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước đối với hoạt động cung cấp dịch vụ thẩm định giá.

Tăng cường quản lý, kiểm tra, giám sát, chấn chỉnh kịp thời nhằm bảo đảm hoạt động thẩm định giá tuân thủ đúng pháp luật, nâng cao chất lượng và tiện ích dịch vụ, đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu về thẩm định giá trị tài sản của khách hàng. Bên cạnh đó, chú trọng tăng cường kiểm soát hoạt động của tổ chức thẩm định giá nước ngoài tại Việt Nam.

Tiếp tục theo dõi, công bố kết quả đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của các doanh nghiệp thẩm định giá, góp phần

thúc đẩy các doanh nghiệp thẩm định giá nỗ lực cải thiện chất lượng dịch vụ.

Nâng cao năng lực cho cán bộ, công chức quản lý nhà nước về giá và thẩm định giá, đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước trong lĩnh vực giá và thẩm định giá. Thông qua tổ chức các lớp bồi dưỡng kiến thức, nghiệp vụ về thẩm định giá; cử cán bộ đi học tập, đào tạo bậc đại học, trên đại học trong và ngoài nước.

Tăng cường hợp tác, trao đổi kinh nghiệm với các tổ chức quốc tế trong việc quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.

Đối với các doanh nghiệp thẩm định giá: Cần nâng cao sức cạnh tranh qua việc xây dựng, thương hiệu vị thế trên thương trường, tạo dựng được niềm tin ở khách hàng; Không ngừng cải thiện chất lượng dịch vụ.

Hạn chế tình trạng cạnh tranh không lành mạnh, không tranh giành khách hàng dưới hình thức ngăn cản, đe dọa, lôi kéo, mua chuộc, thông đồng với khách hàng và các hành vi cạnh tranh không lành mạnh khác.

Cần thông tin chính xác về trình độ, kinh nghiệm và khả năng cung cấp dịch vụ của thẩm định viên về giá, doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá. Cạnh tranh lành mạnh về giá dịch vụ thẩm định giá thông qua các hình thức đấu thầu, đấu giá, chào giá cạnh tranh, thỏa thuận về giá...

Không ngừng nâng cao trình độ quản lý, quản trị doanh nghiệp; Chú trọng công tác đào tạo nguồn lực chất lượng cao phục vụ công tác, đặc biệt là đội ngũ quản lý cấp cao và thẩm định viên thông qua các khóa đào tạo, tập huấn trong và ngoài nước./.