

MỤC LỤC

KINH TẾ VÀ QUẢN LÝ

- 1. Nguyễn Thị Hoa và Hà Thị Tuyết Minh** - Tác động của thu ngân sách đến tăng trưởng kinh tế ở Việt Nam: Bằng chứng từ hồi quy phân vị. **Mã số: 157.ISMET.11** 3
The Effect of Government Revenue on Economic Growth in Viet Nam: Empirical Evidence From Quantile Regression Approach
- 2. Nguyễn Thu Thủy và Nguyễn Văn Chiến** - Tác động của kinh tế Trung Quốc và Mỹ lên Việt Nam trong đại dịch COVID-19 - Phân tích từ thị trường chứng khoán. **Mã số: 157.IIEM.11** 10
Impact of China and the USA's economy on Vietnam's economy during the Covid-19 pandemic - An empirical analysis from the stock markets
- 3. Ngô Thị Mỹ, Phạm Minh Đạt và Đinh Sao Linh** - Tác động từ hiệp định thương mại tự do giữa liên minh Châu Âu và Việt Nam (EVFTA) đến xuất khẩu hàng hóa của Việt Nam. **Mã số: 157.IIEM.11** 20
Impact of the EU- Vietnam Free Trade Agreement (EVFTA) on exporting Vietnamese goods
- 4. Nguyễn Văn Phương và Bùi Thị Nga** - Phân tích ý định mở rộng quy mô kinh doanh gắn với chuỗi cung ứng ngắn thực phẩm của người nông dân Việt Nam. **Mã số: 157.ITrEM.11** 29
Analysis of the intention to scale-up short food supply chains of Vietnamese farmers

QUẢN TRỊ KINH DOANH

- 5. Đỗ Vũ Phương Anh và Tạ Huy Hùng** - Xây dựng thang đo thương hiệu nhà tuyển dụng trong lĩnh vực ngân hàng giai đoạn chuyển đổi số. **Mã số: 157. 2BMkt.21** 40
Employer brand scale development and validity for banking industry in digital transformation
- 6. Nguyễn Thành Hưng** - Công bố thông tin trách nhiệm xã hội tại các doanh nghiệp niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam. **Mã số: 157. 2BAcc. 22** 51
Corporate Social Responsibility Information Disclosure at Listed Companies on the Vietnam Stock Market

- 7. Nguyễn Thị Phương Liên và Trần Đình Thắng** - Giải pháp phát triển dịch vụ thẩm định giá tại Việt Nam. *Mã số: 157. 2BAcc. 22* 64
Solutions for Developing Valuation Services in Vietnam
- 8. Nguyễn Thanh Hùng** - Các rào cản áp dụng công nghệ Blockchain tại các công ty giao nhận vận tải ở Thành phố Hồ Chí Minh. *Mã số: 157. 2BAdm. 21* 74
Barriers Affecting the Use of Blockchain by Freight Forwarders in Ho Chi Minh City
- 9. Phạm Ngọc Toàn, Phạm Ngọc Hưng và Lê Thị Thanh An** - Ảnh hưởng của công nghệ tới cầu lao động: dữ liệu từ doanh nghiệp Việt Nam. *Mã số: 157. 2HRMg. 21* 88
Impact of technology on labor demand
- 10. Phan Quốc Tấn và Bùi Thị Thanh** - Vốn tâm lý và kết quả công việc của nhân viên y tế: vai trò trung gian của chất lượng cuộc sống công việc và sự thỏa mãn công việc. *Mã số: 157. 2HRMg. 21* 97
Psychological capital and performance of medical staff: the mediating role of Quality of work life and job satisfaction

Ý KIẾN TRAO ĐỔI

- 11. Trần Thị Hồng Liên** - Lược sử phát triển khởi nghiệp đổi mới sáng tạo tại Việt Nam và vai trò của chính sách nhà nước. *Mã số: 157. 3GEMg. 32* 107
A Summary History of Innovative Startups on Vietnam and the Role of Public Policies

listed companies, British Journal of Arts and Social Sciences, ISSN: 2046-9578, Vol.17 No.1 .

19. Hussainey, K., Elsayed, M. & Razik. M.A. (2011), *Factors affecting corporate social responsibility in Egypt*, Corporate Ownership and Control, 8 (4), 432-443.

20. Jizi, M., Salama, A., Dixon, R. and Stratling (2014), *Corporate Governance and Corporate Social Responsibility Disclosure: Evidence from the US Banking Sector*, Journal of Business Ethics, 125(4), 601-615.

21. Kansala, M., Joshi, M., & Batra, G. S. (2014), *Determinants of corporate social responsibility disclosures: Evidence from India*, Advances in Accounting, 30(1), 217-229.

22. Liu, X., Anbumozhi, V. (2009), *Determinant factors of corporate environmental information disclosure: an empirical study of Chinese listed companies*, Journal of Cleaner Production, 17, 593-600.

23. Monteiro, M.S., and Aibar-Guzmán, B. (2009), *Determinants of Environmental Disclosure in the Annual Reports of Large Companies Operating in Portugal*, Corporate Social Responsibility and Environmental Management, DOI: 10.1002/csr.197.

24. Moneva, J., Llana, F. (2000), *Environmental disclosures in the annual reports of large companies in Spain*, The European Accounting Review, 9(1), 7-29.

25. Nguyễn Hữu Hòa (2017), *Nghiên cứu ảnh hưởng của các nhân tố thuộc quản trị công ty đến việc công bố thông tin về trách nhiệm xã hội của các doanh nghiệp thuộc lĩnh vực sản xuất niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ kế toán, Đại học Đà Nẵng.

26. Nguyễn Nhật Thiên Thảo (2018), *Nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng đến mức độ công bố thông tin trách nhiệm xã hội trên báo cáo thường niên của các doanh nghiệp niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh*, Luận văn thạc sĩ kinh tế, Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh.

27. Nguyễn Thị Kim Tuyền, Nguyễn Thị Mai Hương (2020), *Mối quan hệ giữa công bố trách nhiệm xã hội và đặc điểm doanh nghiệp tại các doanh nghiệp niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam*, Kỷ yếu hội thảo khoa học quốc gia Kế toán, kiểm toán và tài chính Việt Nam - Xu hướng và triển vọng.

28. Nguyễn Văn Linh, Đặng Ngọc Hùng (2019), *Ảnh hưởng hiệu quả kinh doanh tới mức độ công bố thông tin phát triển bền vững của các doanh nghiệp niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam*, Tạp chí Khoa học và công nghệ.

29. Nguyễn Vĩnh Khương (2018), *Quản trị công ty và công bố thông tin trách nhiệm xã hội tại các ngân hàng thương mại Việt Nam*, Tạp chí Kinh tế và phát triển, số 254 tháng 8/2018.

30. Reverte, C. (2009), *Determinants of Corporate Social Responsibility Disclosure Ratings by Spanish Listed Firms*, Journal of Business Ethics, 88, 351-366.

31. World Business Council for Sustainable Development (2002), *Corporate social responsibility: WBCSD's journey*, Switzerland: Authors

Summary

Disclosure of corporate social responsibility information has been regulated by the State management agency in Circular 52/2012/BTC-TT since 2012. Until now, this issue has not been paid enough attention by enterprises. Meanwhile, investors and stakeholders are always interested in CSR activities, towards the sustainable development. The article uses descriptive statistical methods to analyze the current of CSR information disclosure of listed companies in the VN100. From the results of the research, the article suggests recommendations to promote disclosing more comprehensive CSR information to meet the requirements of stakeholders in Vietnamese listed companies.

GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ TẠI VIỆT NAM

Nguyễn Thị Phương Liên

Email: ntplien@tmu.edu.vn

Trường Đại học Thương mại

Trần Đình Thắng

Email: thangtcqtkd@gmail.com

Trường Đại học Tài chính - Quản trị kinh doanh

Ngày nhận: 05/07/2021

Ngày nhận lại: 23/08/2021

Ngày duyệt đăng: 27/08/2021

Bài viết nghiên cứu thực trạng dịch vụ thẩm định giá tại Việt Nam giai đoạn 2014-2020 theo một số tiêu thức phân loại như theo đối tượng khách hàng, theo loại tài sản thẩm định giá; phân tích, đánh giá về những kết quả đạt được, hạn chế và nguyên nhân của hạn chế trong cung ứng dịch vụ thẩm định giá dựa trên các nguồn thông tin thứ cấp và sơ cấp; đề xuất một số định hướng và giải pháp (với doanh nghiệp thẩm định giá, với Chính phủ và các cơ quan quản lý nhà nước) nhằm phát triển dịch vụ thẩm định giá tại Việt Nam thời gian tới.

Từ khóa: thẩm định giá, dịch vụ thẩm định giá, doanh nghiệp thẩm định giá, thẩm định viên về giá.

JEL Classifications: G29

1. Mở đầu

Dịch vụ thẩm định giá (TĐG) là loại hình kinh doanh có điều kiện. Kết quả thẩm định giá được sử dụng làm một trong những căn cứ quan trọng 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, thẩm định giá là một trong những loại hình dịch vụ tài chính phức tạp, có ảnh hưởng đến nhiều hoạt động kinh tế, đòi hỏi kết quả dịch vụ có độ tin cậy, đảm bảo tính khách quan, trung thực. Ở các nước trên thế giới, thẩm định giá được xác định là một loại hình dịch vụ rất cần thiết đối với sự vận hành của nền kinh tế thị trường, được thừa nhận là một nghề từ thập kỷ 40 của thế kỷ XX. Tại Việt Nam, thẩm định giá bắt đầu xuất hiện từ những năm 1993-1994, khi nền kinh tế chuyển từ cơ chế kế hoạch hóa tập trung sang cơ chế thị trường. Đến nay, cùng với sự phát triển của nền kinh tế, nhu cầu về thẩm định giá tài sản trong xã hội ngày càng lớn, đặt ra yêu cầu phải đưa thẩm định giá tài sản trở thành một nghề - một loại hoạt động dịch vụ tư vấn

mang tính chuyên nghiệp, độc lập, khách quan, từ đó góp phần bảo đảm lợi ích chính đáng của các bên tham gia thị trường.

Xuất phát từ tầm quan trọng của dịch vụ thẩm định giá, nhiều nhà nghiên cứu trong và ngoài nước đã quan tâm thực hiện các nghiên cứu về lĩnh vực này. Ở Việt Nam, một số nghiên cứu về dịch vụ thẩm định giá cũng đã được công bố trên Tạp chí Tài chính như: Trần Đình Thắng (2020), “Nâng cao sức cạnh tranh của doanh nghiệp thẩm định giá”; Nguyễn Thị Đoan Trang (2021), “Hoạt động thẩm định giá đối với tài sản vô hình ở Việt Nam”; Phùng Thị Ánh Ngọc (2020), “Giải pháp hoàn thiện hệ thống pháp luật về giá”,... Tuy nhiên, “Làm thế nào để phát triển cả về số lượng và chất lượng dịch vụ thẩm định giá” là một câu hỏi không dễ có lời giải đáp với nhà quản lý, điều hành chính sách vĩ mô, nhà quản trị doanh nghiệp, nhà nghiên cứu... Thực tế cho thấy, trong hoạt động cung ứng dịch vụ thẩm định giá của các doanh nghiệp thẩm định giá tại Việt Nam đã xuất hiện không ít hiện tượng tiêu cực, điển hình như chất lượng thẩm định giá thiết bị y tế được

báo chí phản ánh khá nhiều trong thời gian gần đây, hiện tượng cạnh tranh không lành mạnh bằng cách hạ thấp giá và chất lượng dịch vụ dẫn đến tình trạng không bảo đảm lợi ích hợp pháp của các bên liên quan, gây bức xúc trong dư luận và xã hội. Một số doanh nghiệp thẩm định giá có điểm đánh giá chất lượng thấp, cá biệt còn những doanh nghiệp có điểm đánh giá chất lượng thẩm định giá dưới 50 điểm. Vì vậy, nghiên cứu đề xuất định hướng và giải pháp phát triển dịch vụ thẩm định giá tại Việt Nam là vấn đề thực tiễn đã và đang tiếp tục đặt ra.

Để đánh giá thực trạng và đề xuất các giải pháp phát triển dịch vụ thẩm định giá tại Việt Nam, tác giả bài viết chủ yếu sử dụng nguồn thông tin thứ cấp từ Cục Quản lý giá - Bộ Tài chính. Ngoài ra, để có thêm cơ sở cho việc xác định các nguyên nhân của những hạn chế, bất cập trong cung ứng DVTĐG, tác giả sử dụng kết quả tổng hợp dữ liệu sơ cấp thu thập được qua khảo sát, phỏng vấn một số chuyên viên ĐG, thẩm định viên (TĐV) về giá

hành nghề và một số cán bộ quản lý nhà nước (QLNN) về lĩnh vực ĐG.

2. Thực trạng phát triển dịch vụ thẩm định giá tại Việt Nam

Từ đầu năm 2013, doanh nghiệp thẩm định giá (DNTĐG) tại Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Luật Giá và Luật Doanh nghiệp. Cùng với sự phát triển của nền kinh tế, số lượng DNTĐG có sự tăng trưởng đáng kể, năm 2013 mới có 109 doanh nghiệp, đến ngày 1/1/2021, 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%).

Những kết quả đạt được

Kết quả hoạt động cung ứng dịch vụ thẩm định giá (DVTĐG) được phản ánh qua nhiều chỉ tiêu,

Bảng 1: Số lượng chứng thư thẩm định giá đã phát hành và doanh thu từ cung cấp DVTĐG của các DNTĐG giai đoạn 2014-2020

STT	Chỉ tiêu	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Số lượng chứng thư	75.358	73.000	110.000	98.000	132.360	156.381	NA
<i>1.1</i>	<i>Phân theo khách hàng/Nguồn vốn hình thành tài sản thẩm định giá (%)</i>							
1.1.1	Nguồn vốn ngân sách nhà nước	71,26	52,05	53,64	42,86	34,9	29,6	NA
1.1.2	Nguồn vốn khác	28,74	47,95	46,36	57,14	65,1	70,4	NA
<i>1.2</i>	<i>Phân theo tài sản thẩm định giá (%)</i>							
1.2.1	Động sản	50,62	50,03	51,12	45,99	45,1	34,5	NA
1.2.2	Bất động sản	41,89	40,22	29,08	49,98	49,53	61,9	NA
1.2.3	Doanh nghiệp	0,67	3,93	4,1	0,99	1,56	0,8	NA
1.2.4	Tài sản khác	6,82	5,82	15,7	3,04	3,81	2,8	NA
2	Doanh thu (tỉ đồng)	472,59	550	700	600	915	1.029	NA

Nguồn: Cục Quản lý giá

trong đó số lượng chứng thư TĐG và doanh thu từ hoạt động thẩm định giá là những chỉ tiêu cơ bản nhất. Số liệu bảng 1 cho thấy, trong giai đoạn nghiên cứu, số chứng thư đã phát hành và doanh thu có xu hướng tăng qua các năm (trừ năm 2016). Khách hàng thẩm định giá thuộc khu vực nhà nước (tài sản có nguồn vốn từ ngân sách nhà nước) có xu hướng giảm dần, khách hàng thẩm định giá thuộc khu vực tư nhân có chiều hướng gia tăng. Điều này chứng tỏ người dân và doanh nghiệp ngoài nhà nước đã quan tâm ngày một nhiều hơn đến DVTĐG. Do giao dịch về động sản và bất động sản có tính phổ biến trên thị trường nên tài sản thẩm định giá chủ yếu là động sản và bất động sản (chiếm khoảng từ trên 80% đến 96%), còn lại là định giá doanh nghiệp và các tài sản khác.

Dịch vụ thẩm định giá của các DNTĐG đã và đang góp phần xác định đúng giá trị thị trường của tài sản, phục vụ cho việc trao đổi, giao dịch về tài sản, hàng hóa trên thị trường, góp phần tạo ra môi trường kinh doanh ngày càng minh bạch hơn, ngăn ngừa hạn chế các hành vi tiêu cực, tham nhũng, lãng phí qua giá; đề cao trách nhiệm thực hiện pháp luật

nhanh, vượt định hướng phát triển nghề TĐG giai đoạn 2013-2020 (đến năm 2020 có 250 DNTĐG), nhưng đại đa số DNTĐG là nhỏ và vừa, thậm chí có doanh nghiệp “rất nhỏ”. Theo số liệu từ các báo cáo của Cục Quản lý giá Bộ Tài chính, số lượng DNTĐG chỉ có 03 TĐV đăng ký hành nghề (đáp ứng yêu cầu tối thiểu của điều kiện kinh doanh DVTĐG) chiếm tỉ lệ chủ yếu. Năm 2014, số lượng doanh nghiệp có 3 TĐV là 101/142 DN (chiếm 71,12%), năm 2015 là 132/183 DN (chiếm 72,13%), năm 2016 là 136/225 DN (chiếm 60,44%), năm 2017 là 152/270 DN (chiếm 56,3%), năm 2018 là 156/318 DN (chiếm 49,05%); năm 2020 có 301/333 DN có số TĐV dưới 10 người. Với quy mô như trên, DNTĐG một mặt khó đáp ứng yêu cầu năng lực thẩm định do tài sản có nhu cầu thẩm định rất đa dạng, mặt khác tính ổn định trong hoạt động không cao, vì nếu chỉ cần một TĐV không đăng ký hành nghề tại doanh nghiệp nữa thì doanh nghiệp đó chỉ còn 02 TĐV và như vậy sẽ không đủ điều kiện để hoạt động kinh doanh DVTĐG theo quy định.

Bảng 2: Số lượng TĐV về giá trung bình trên một doanh nghiệp giai đoạn 2014-2020

STT	Chỉ tiêu	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Số lượng DN	142	183	225	270	318	346	409
2	Số lượng TĐV	712	788	1070	1260	1405	1343	1723
3	Số TĐV trung bình/DN	5	4,3	4,7	4,7	4,4	3,8	4,2

Nguồn: Cục Quản lý giá

của người dân, doanh nghiệp. Một số DNTĐG đã xây dựng được uy tín, thương hiệu mạnh trên thị trường trong nhiều năm và duy trì được nguồn khách hàng truyền thống, ổn định, ví dụ Công ty CP Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam (VVFC). Đây là một trong năm DNTĐG có điểm đánh giá chất lượng hoạt động cao nhất năm 2020 (đạt từ 80-100 điểm).

Một số hạn chế, bất cập

Cùng với những kết quả đạt được nêu trên, dịch vụ thẩm định giá tại Việt Nam còn bộc lộ những hạn chế, bất cập sau:

Một là, quy mô của nhiều DNTĐG nhỏ nên hoạt động cung ứng dịch vụ không ổn định.

Những năm qua, số lượng DNTĐG tăng khá

Hai là, chất lượng dịch vụ của một số DNTĐG chưa đáp ứng được yêu cầu, nhiều doanh nghiệp chất lượng dịch vụ thấp.

Theo báo cáo tình hình hoạt động thẩm định giá năm 2019, 2020 và phương hướng hoạt động năm 2021 của các DNTĐG của Cục Quản lý giá, bên cạnh những DNTĐG tổ chức hoạt động TĐG có bài bản, một số doanh nghiệp đã, đang có xu hướng sử dụng các hình thức cạnh tranh không lành mạnh như thông đồng để thao túng thị trường, sử dụng mối quan hệ riêng với các cơ quan chức năng để tiếp cận khách hàng. Các hình thức cạnh tranh về giá cả dịch vụ và phi giá cả dịch vụ để giành giật thị trường và

khách hàng thẩm định giá, nhất là trong hoạt động TĐG tài sản phục vụ mục đích thi hành án, thế chấp vay vốn ngân hàng, mua sắm tài sản nhà nước có xu hướng tăng. Một số DNTĐG phát hành báo cáo kết quả thẩm định giá và chứng thư thẩm định giá chưa phù hợp với các Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam; thiếu hoặc phân tích sơ sài thông tin tổng quan về thị trường tài sản; biên bản khảo sát hiện trạng tài sản TĐG chưa có đầy đủ thông tin và ảnh chụp thể hiện được vị trí, hình dáng của tài sản TĐG; chưa có biện luận hoặc biện luận không đầy đủ về xác định cơ sở giá trị TĐG; lập luận lựa chọn phương pháp TĐG còn chưa chi tiết. Tình trạng chạy theo tăng trưởng doanh thu mà không có biện pháp kiểm soát về chất lượng báo cáo, chứng thư TĐG; cạnh tranh không lành mạnh về giá dịch vụ, về thời gian ban hành chứng thư TĐG... dẫn đến chất lượng kết quả TĐG không khách quan, thiếu chính xác.

Thực trạng trên đã gây ra những hệ quả xấu như: (i) Đã xuất hiện tình trạng hoạt động của “thị trường ngầm” về giá DVTĐG, hoạt động thiếu công khai, minh bạch, tạo nghi ngờ cho khách hàng về nghề, về năng lực chuyên môn, về đạo đức nghề nghiệp, về chất lượng dịch vụ trong kinh doanh của doanh nghiệp, làm giảm uy tín, thương hiệu của những doanh nghiệp làm ăn tốt, tuân thủ pháp luật trên thị trường; (ii) Gây thiệt hại đến lợi ích của bản thân các DNTĐG - không những chỉ thiệt hại về lợi ích kinh tế, thậm chí còn liên quan đến lĩnh vực hình sự, gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước, ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của các bên liên quan, gây bức xúc trong dư luận và xã hội.

Báo cáo kết quả đánh giá chất lượng TĐG được thực hiện bởi Hội đồng đánh giá chất lượng hoạt động TĐG (do Bộ Tài chính thành lập) lần đầu (năm 2017) cho thấy: có 158 DN đủ điều kiện đưa vào đánh giá chất lượng hoạt động, trong đó có 68 DN (chiếm 43,04%) đạt số điểm từ 80-100 điểm, 66 DN đạt số điểm từ 70 đến dưới 80 (chiếm 41,77%), có

08 DN đạt số điểm từ 60 đến dưới 70 điểm (chiếm 5,06%). Năm 2020, trong tổng số 193 DNTĐG được đánh giá chất lượng hoạt động, số lượng và tỉ lệ DNTĐG có chất lượng hoạt động ở mức từ 70-100 điểm thấp hơn nhiều so với năm 2017; có tới 42 DN (chiếm 21,76%) đạt từ 50 đến dưới 60 điểm; thậm chí có 10 DN (chiếm 5,18%) có điểm đánh giá chất lượng dưới 50 điểm (xem bảng 3).

Bảng 3: Kết quả đánh giá chất lượng thẩm định giá năm 2020

STT	Thang điểm	Số lượng DN	Tỷ lệ (%)
1	DN ≥ 80	05	02,59%
2	70 ≤ DN < 80	44	22,80%
3	60 ≤ DN < 70	92	47,67%
4	50 ≤ DN < 60	42	21,76%
5	DN < 50	10	5,18%
	Cộng	193	100%

Nguồn: Cục Quản lý giá

Nguyên nhân của hạn chế

Có nhiều nguyên nhân, trong đó những nguyên nhân chính dẫn đến các hạn chế, bất cập của DVTĐG tại Việt Nam, đó là:

Thứ nhất, nguồn lực kinh doanh, năng lực chuyên môn, ý thức tuân thủ pháp luật, năng lực tổ chức quản trị điều hành còn hạn chế.

Những năm qua, việc đầu tư các nguồn lực cho hoạt động TĐG của nhiều DNTĐG còn hạn chế. Do các quy định về điều kiện để được thành lập doanh nghiệp quá dễ dàng (chỉ cần có 3 thể TĐV mà không có các quy định ràng buộc khác) nên nhiều doanh nghiệp chưa quan tâm đúng mức đến việc đầu tư các nguồn lực (tài chính, hạ tầng thông tin, cơ sở vật chất kỹ thuật, nhân lực...) cho hoạt động TĐG. Trình độ nghiệp vụ, năng lực chuyên môn của TĐV tại một số doanh nghiệp chưa đáp ứng được yêu cầu. Nhìn chung, nguồn nhân lực chưa được đào tạo bài bản về kiến thức chuyên môn, đạo đức kinh doanh và cạnh tranh lành mạnh; dẫn đến những sai phạm về chuyên môn nghiệp vụ, một số

TĐV hành nghề thiếu kinh nghiệm. Ý thức kinh doanh, cạnh tranh dựa trên chất lượng dịch vụ cung cấp chưa phổ biến ở nhiều TĐV và DNTĐG. Bên cạnh đó, năng lực quản trị, điều hành của doanh nghiệp còn bất cập, nhiều doanh nghiệp chưa có chiến lược kinh doanh lâu dài để phát triển bền vững, do vậy thường chỉ chú trọng đến các biện pháp cạnh tranh “không phù hợp với các quy chuẩn” để giành giật thị trường và khách hàng dẫn đến chất lượng dịch vụ của các DNTĐG còn có sự chênh lệch nhau khá lớn.

Thứ hai, môi trường pháp lý kiểm soát hoạt động cung ứng DVTĐG chưa hoàn thiện.

Quy định về điều kiện để thành lập DNTĐG còn thấp (chỉ cần 3 TĐV), chưa phân biệt được DNTĐG với doanh nghiệp có chức năng TĐG, dẫn đến thực trạng một số doanh nghiệp có chức năng TĐG triển khai cung ứng dịch vụ TĐG ngoài phạm vi cho phép, làm gia tăng tình trạng cạnh tranh không lành mạnh. Một số hướng dẫn về xác định giá tài sản do các bộ, ngành địa phương ban hành không dựa trên nguyên tắc về TĐG, mâu thuẫn với lý thuyết chung về TĐG trên cơ sở hình thành giá trị thị trường hoặc phi thị trường (Ví dụ: Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên & Môi trường có một số quy định mâu thuẫn với các tiêu chuẩn TĐG gây khó khăn cho các đơn vị TĐG khi tiến hành nghiệp vụ). Một số quy định chưa chi tiết, cụ thể, hoặc thiếu chặt chẽ (Ví dụ: tài sản TĐG gồm có 04 loại: động sản, bất động sản, doanh nghiệp và tài sản vô hình nhưng các quy định hiện hành mới chỉ có tiêu chuẩn TĐG với 03 loại: bất động sản, doanh nghiệp và tài sản vô hình; còn thiếu tiêu chuẩn TĐG đối với tài sản là động sản; Cơ sở giá trị TĐG gồm có giá trị thị trường và giá trị phi thị trường nhưng phần Phụ lục của hầu hết các tiêu chuẩn chỉ có các ví dụ minh họa về xác định giá trị tài sản theo cơ sở giá trị thị trường). Do vậy, khi sử dụng cơ sở giá trị phi thị trường, TĐV rất khó khăn khi phải chỉ ra họ đang áp dụng loại giá trị phi thị trường nào, hoặc cùng sử dụng đúng loại giá trị phi thị trường cho một tài sản TĐG nhưng kết quả TĐG của 02 DNTĐG khác nhau thì xử lý như thế nào,....

Chế tài xử lý vi phạm đối với DNTĐG và TĐV

về giá hành nghề còn nhẹ chưa đủ sức răn đe. Theo quy định hiện hành (Điểm a Khoản 5 Điều 18 Nghị định số 109/2013/NĐ-CP), cạnh tranh không lành mạnh trong hoạt động cung cấp DVTĐG về giá, “Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với hành vi tranh giành khách hàng dưới hình thức ngăn cản, đe dọa, lôi kéo, mua chuộc và các hành vi cạnh tranh không lành mạnh khác; thông tin không chính xác về trình độ, kinh nghiệm và khả năng cung cấp dịch vụ của TĐV về giá, DNTĐG, chi nhánh DNTĐG”; Trường hợp nhận thêm thu nhập/lợi ích ngoài thỏa thuận (Điểm b Khoản 1 Điều 19 Nghị định số 109/2013/NĐ-CP) “Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với hành vi nhận bất kỳ một khoản tiền hoặc lợi ích nào khác từ tổ chức, cá nhân có nhu cầu TĐG ngoài mức giá dịch vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng”. Đồng thời, “Buộc nộp vào ngân sách nhà nước khoản tiền do thông đồng với khách hàng, khoản tiền thu lợi bất chính (nếu có)” đối với hành vi vi phạm này.

Thứ ba, hoạt động thanh tra, kiểm tra, giám sát đối với DNTĐG của các cơ quan quản lý nhà nước còn ít, chưa đáp ứng được yêu cầu thực tiễn đòi hỏi.

Trong giới hạn thời gian nghiên cứu (thiếu thông tin về hoạt động thanh tra năm 2020), Thanh tra Bộ Tài chính phối hợp với Cục Quản lý giá mới chỉ tiến hành thanh tra theo kế hoạch 02 DNTĐG (Công ty CP TĐG Vinacontrol và Công ty CP Thông tin và TĐG Miền Nam) vào các năm 2015 và 2016. Mặt khác, do những khuyết thiếu trong các quy định hiện hành, không có quy định phải “Kiểm soát cạnh tranh không lành mạnh trong hoạt động cung cấp DVTĐG”, nên mặc dù hiện tượng cạnh tranh không lành mạnh trên thực tế đang diễn ra khá phổ biến, phức tạp và không có dấu hiệu suy giảm nhưng hoạt động thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về TĐG còn có những vướng mắc, khó triển khai thực hiện.

Hoạt động kiểm tra DNTĐG chỉ được thực hiện với tỉ lệ thấp, khoảng 14-21%. Trong giai đoạn từ 2014-2020, năm 2014-2015 là năm tỉ lệ DNTĐG được kiểm tra theo kế hoạch nhiều nhất, chiếm khoảng 21% số DNTĐG đang hoạt động.

Bảng 4: Số DNTĐG được kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất giai đoạn 2014-2020

STT	Chỉ tiêu	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Số DN	142	183	225	270	318	346	333
2	Số DN được kiểm tra theo kế hoạch:	30 (21%)	39 (21%)	40 (18%)	37 (14%)	52 (16%)	65 (19%)	58 (17%)
	- Doanh nghiệp	30	39	40	34	52	65	58
	- Chi nhánh	0	0	0	3	0	0	0
3	Số DN thực hiện kiểm tra đột xuất theo yêu cầu của các cơ quan có liên quan	0	0	0	1	0	2	NA
4	Số DN bị đình chỉ kinh doanh DVTĐG		0	01	08	03	12	4
5	Số DN bị thu hồi Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh DVTĐG		02	05	10	13	16	16

Nguồn: Cục Quản lý giá

Thứ tư, thông tin thị trường còn nhiều hạn chế, thiếu tính minh bạch và khó tiếp cận. Dữ liệu thị trường không có, hoặc ít có đối với tài sản đặc thù, tài sản chuyên dụng.

Cơ sở dữ liệu và các thông tin liên quan đến tài sản ĐG không chỉ là một trong những đầu vào tiên quyết của quá trình ĐG mà còn góp phần quyết định chất lượng, hiệu quả của DVTĐG. Hệ thống cơ sở dữ liệu (CSDL) là nơi chia sẻ thông tin hữu ích giữa DNTĐG và cơ quan QLNN, góp phần giảm chi phí phát sinh trong quá trình ĐG của DN và công tác giám sát kết quả ĐG của Nhà nước. Năm 2018, Bộ Tài chính đã hoàn thành dự án “Xây dựng CSDL quốc gia về giá giai đoạn 1”. Đến nay, dự án giai đoạn 1 đã đi vào vận hành thực tế tại các bộ phận thuộc phạm vi dự án, hoàn thành các nội dung chuyển đổi dữ liệu từ phần mềm cũ sang phần mềm mới; thu thập đồng bộ và chuyển đổi dữ liệu từ Cục Quản lý Công sản, Tổng cục Thuế, Tổng cục Hải

quan sang hệ thống CSDL quốc gia về giá về Trung tâm Dữ liệu Quốc gia và Dịch vụ về giá; kết nối dữ liệu giữa các đơn vị thuộc Bộ Tài chính với 20 sở tài chính, 10 DNTĐG. Thực tế đó cho thấy, sự khuyết thiếu CSDL và hệ thống quản lý cơ sở dữ liệu ĐG những năm qua đã gây khó khăn không nhỏ cho hoạt động ĐG của doanh nghiệp, công tác giám sát kết quả ĐG của Nhà nước. Cũng do thiếu thông tin, dữ liệu nên ngay cả công tác định giá trong tổ tụng dân sự, giám định tư pháp về giá theo yêu cầu cũng gặp nhiều khó khăn, bị động; đồng thời, chất lượng DVTĐG và độ tin cậy của kết quả ĐG theo chứng thư ĐG của các DNTĐG cũng chưa được kiểm soát chặt chẽ.

3. Định hướng và giải pháp phát triển dịch vụ thẩm định giá tại Việt Nam giai đoạn 2021-2025

3.1. Định hướng phát triển

Xuất phát từ định hướng quản lý nhà nước nhằm phát triển dịch vụ thẩm định giá giai đoạn 2021-

2030 (Cục Quản lý giá - Báo cáo công tác quản lý nhà nước về TĐG và định hướng phát triển DVTĐG tại Việt Nam được trình bày tại Hội nghị thường niên giám đốc các doanh nghiệp thẩm định giá, lần thứ 5, do Bộ Tài chính tổ chức tại thành phố Ninh Bình ngày 16-17/4/2021), căn cứ vào thực trạng những hạn chế trong phát triển dịch vụ TĐG tại Việt Nam và nhu cầu sử dụng dịch vụ này trong nền kinh tế thị trường, theo chúng tôi, dịch vụ thẩm định giá tại Việt Nam giai đoạn 2021-2025 cần phát triển theo các định hướng cơ bản sau:

(i) Khuyến khích doanh nghiệp tăng cường đầu tư các nguồn lực (nhân lực, nguồn lực tài chính, hạ tầng thông tin, cơ sở vật chất kỹ thuật...) để từng bước gia tăng số lượng và tỉ trọng DNTĐG có quy mô lớn; phát triển đa dạng các dịch vụ thẩm định giá bên cạnh các dịch vụ truyền thống nhằm đáp ứng những nhu cầu mới của thị trường. Việc cung ứng DVTĐG cần đảm bảo tuân thủ nghiêm minh quy định của hệ thống pháp luật quốc gia, đáp ứng yêu cầu hội nhập kinh tế quốc tế, phù hợp với các nguyên tắc, thông lệ quốc tế và điều kiện thực tiễn của Việt Nam.

(ii) Đưa thẩm định giá tài sản thành một nghề có tính chuyên nghiệp cao và là công cụ hữu hiệu góp phần làm cho thị trường tài sản trở nên công khai, minh bạch, giúp cho việc quản lý và sử dụng hiệu quả các tài sản và nguồn lực, giảm thiểu 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 tài sản trên cơ sở tạo môi trường pháp lý ổn định và thuận lợi, tôn trọng quyền tự chủ kinh doanh của DNTĐG, tôn trọng nguyên tắc độc lập, khách quan, trung thực trong hành nghề của TĐV, tăng cường vai trò quản lý, giám sát thống nhất của Bộ Tài chính trong lĩnh vực TĐG tài sản, nâng cao vai trò của tổ chức nghề nghiệp về TĐG.

3.2. Giải pháp phát triển

Trên cơ sở phân tích nguyên nhân của những hạn chế trong cung ứng dịch vụ TĐG tại Việt Nam, đề dịch vụ thẩm định giá tài sản ở Việt Nam phát triển theo đúng định hướng, theo chúng tôi, doanh nghiệp thẩm định giá, Chính phủ và các cơ quan quản lý nhà nước cần tập trung giải quyết các vấn đề chính yếu sau:

** Đối với doanh nghiệp thẩm định giá*

Thứ nhất, tăng cường đầu tư các nguồn lực cho hoạt động thẩm định giá

Các nguồn lực tài chính, nhân lực, hạ tầng thông tin, cơ sở vật chất kỹ thuật... là những điều kiện tiên quyết và là yếu tố nội lực tác động trực tiếp đến chất lượng DVTĐG. Vì vậy, để phát triển DVTĐG, mỗi doanh nghiệp, căn cứ vào chiến lược và đặc điểm riêng của mình cần có lộ trình phát triển, nâng cấp các nguồn lực, trước hết là nhân lực TĐV về giá hành nghề. Để có thể cung ứng đa dạng các dịch vụ TĐG, doanh nghiệp cần có đội ngũ TĐV đủ mạnh, tinh thông nghề nghiệp, hiểu biết rộng, bản lĩnh, biết từ chối mọi cám dỗ về vật chất, tinh thần khi thực hiện cung ứng dịch vụ cho khách hàng.

Thứ hai, nâng cao tính chuyên nghiệp trong hoạt động thẩm định giá

Trong nền kinh tế thị trường, rủi ro đang trở thành một trong những vấn đề được quan tâm ở bất cứ hoạt động nghề nghiệp tư vấn nào. TĐG được xem là một nghề tiềm ẩn nhiều nguy cơ xảy ra rủi ro. Có nhiều nguyên nhân dẫn đến rủi ro nghề nghiệp và một trong các nguyên nhân xuất phát từ việc tổ chức và quản lý công việc TĐG. Do đó, để góp phần phòng ngừa và hạn chế rủi ro có thể xảy ra ở mức thấp nhất cho các DNTĐG, việc tổ chức và quản lý công việc TĐG phải được triển khai theo hướng bài bản, chuyên nghiệp. Tài sản TĐG thường bao gồm 04 loại: động sản, bất động sản, doanh nghiệp và các quyền tài sản. Về nguyên tắc, một TĐV về giá hành nghề có quyền TĐG tất cả các loại tài sản nói trên. Tuy nhiên, để làm được điều này đòi hỏi TĐV phải là người có hiểu biết toàn diện, song trên thực tế khó có thể tìm được người có năng lực như vậy. Bởi vì, mỗi loại tài sản TĐG cần kiến thức chuyên ngành riêng biệt. Rủi ro luôn có thể xảy ra nếu để một TĐV phải đảm nhiệm quá nhiều lĩnh vực công việc. Vì vậy, DNTĐG cần có cơ chế tuyển dụng, thu hút, đào tạo, đãi ngộ... TĐV về giá dựa trên năng lực và kinh nghiệm của họ, đồng thời cần thiết lập các bộ phận chuyên môn theo loại tài sản TĐG. Điều này vừa đáp ứng mục tiêu phát triển quy mô doanh nghiệp, nâng cao chất lượng DVTĐG, đồng thời góp phần thực hiện định hướng hình thành

các DNTĐG có quy mô lớn, hạn chế tình trạng cạnh tranh không lành mạnh giữa các DNTĐG,...

Thứ ba, nâng cao ý thức tuân thủ pháp luật của lãnh đạo, điều hành doanh nghiệp và thẩm định viên

DNTĐG và TĐV về giá hành nghề phải chịu trách nhiệm pháp lý về những đánh giá của mình. Vì vậy, nâng cao năng lực quản trị, điều hành của chủ doanh nghiệp trên cơ sở tuân thủ pháp luật là điều kiện tiên quyết đảm bảo cho sự tồn tại và phát triển của doanh nghiệp. TĐG là nghề có nguy cơ xảy ra rủi ro rất cao, nên TĐV về giá hành nghề trước hết phải chấp hành nghiêm minh các quy định của Hệ thống Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam, tuân thủ triệt để các yêu cầu đặc thù của nghề nghiệp như: tính kỹ luật, tính trung thực, tính khách quan, luôn cẩn trọng trong công việc, nhất là trong trường hợp đánh giá của TĐV này khác với đánh giá của TĐV kia, hoặc khác với mức giá thị trường thực tế. Vấn đề ở chỗ, kết quả TĐG có thể là một quan điểm cá nhân và mang tính chất chủ quan, TĐV phải cố gắng để đạt được kết quả TĐG một cách chính xác nhất, đồng thời phải biết bảo vệ quan điểm cá nhân bằng những lập luận xác đáng. TĐV phải có trách nhiệm làm sáng tỏ những giao dịch trên thị trường một cách có căn cứ và áp dụng phương pháp thẩm định phù hợp nhất trong các phương pháp có thể áp dụng để đưa ra quan điểm về giá trị của tài sản đánh giá. Thực tế cho thấy, kết quả TĐG như thế nào phụ thuộc nhiều vào ý thức tuân thủ pháp luật của DNTĐG và TĐV về giá hành nghề. Vì vậy, nâng cao ý thức tuân thủ pháp luật của DNTĐG và TĐV về giá hành nghề là việc làm cấp bách hiện nay.

** Đối với Chính phủ và các cơ quan quản lý nhà nước về thẩm định giá*

Một là, hoàn thiện các quy định pháp luật về TĐG và hệ thống tiêu chuẩn TĐG Việt Nam

Ban hành bổ sung tiêu chuẩn TĐG đối với tài sản là động sản. Rà soát, sửa đổi một số quy định để đảm bảo tính thống nhất với các tiêu chuẩn TĐG. Sửa đổi quy định về điều kiện được cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá. Tăng điều kiện về số lượng TĐV tại một doanh nghiệp từ 3 lên ít nhất 5 TĐV. Nên phân thể TĐV

thành 2 loại: Loại 1 được TĐG bất động sản và máy thiết bị; Loại 2 được TĐG bất động sản, máy thiết bị, doanh nghiệp, tài sản vô hình và các loại tài sản khác. Nghiên cứu xếp hạng thể TĐV theo 03 cấp độ: thẩm định viên, thẩm định viên chính, thẩm định viên cao cấp. Cần quy định rõ ràng về DNTĐG (để phân biệt với doanh nghiệp có chức năng TĐG), nâng cao điều kiện để được thành lập doanh nghiệp nhằm thanh lọc tình trạng thành lập và công nhận DNTĐG quá dàn trải, quy mô “siêu nhỏ” như hiện nay, bảo đảm để DNTĐG phải là các doanh nghiệp chuyên doanh về giá (TĐG, đấu giá, tư vấn giá, dịch vụ thông tin về giá,...). Trên thị trường DVTĐG hiện nay, có một số đơn vị thành lập DNTĐG với ý tưởng để TĐG tài sản phục vụ hoạt động của đơn vị mình, nhưng khi đã được Bộ Tài chính cấp phép hoạt động TĐG thì nghiêm nhiên có quyền cung cấp DVTĐG cho tất cả các khách hàng có nhu cầu TĐG trong nền kinh tế. Đây là một hành xử trái với Điều 10 của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP, thực tế này càng làm tăng thêm tình trạng cạnh tranh gay gắt hiện nay. Vì vậy, đối với những doanh nghiệp có chức năng thẩm định giá, nên chăng cần bổ sung quy định không cấp phép kinh doanh DVTĐG cho thị trường mà chỉ phục vụ TĐG tài sản trong nội bộ hệ thống theo yêu cầu của công ty mẹ, nhằm bảo đảm cho DNTĐG hoạt động độc lập, không có cơ quan quản lý, điều hành cấp trên (cơ chế chủ quản) theo quy định của Luật Giá và Luật Doanh nghiệp, bảo đảm để hoạt động TĐG được khách quan, xóa bỏ tình trạng “vừa đá bóng, vừa thổi còi”, loại hình công ty “sân sau, vườn sau”.

Bổ sung chế tài xử lý vi phạm đối với thẩm định viên về giá hành nghề. Quy định hiện hành mới chỉ quy định thể TĐV bị thu hồi trong trường hợp gian lận để được cấp thể TĐV về giá mà chưa quy định trường hợp thu hồi khi TĐV về giá có hành vi vi phạm nghiêm trọng trong quá trình hành nghề. Do vậy, cần bổ sung quy định thu hồi thể TĐV về giá trong các trường hợp: (i) Đã bị xử phạt vi phạm hành chính bằng hình thức tước có thời hạn thể TĐV về giá từ 02 lần trở lên; (ii) Người đã được cấp thể TĐV về giá bị kết án về tội liên quan đến hành nghề TĐG và bản án đã có hiệu lực pháp lý nhằm tăng

cường quản lý nhà nước đối với hoạt động hành nghề của các TĐV.

Nâng mức chế tài xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ thẩm định giá. Vi phạm pháp luật trong hoạt động cung cấp DVTĐG được nhận định có chiều hướng phức tạp với thủ đoạn ngày càng tinh vi. Do đó, cần nâng mức chế tài xử lý vi phạm cao hơn so với hiện tại thì mới đủ sức răn đe đối với những sai phạm cố ý. Nên chăng bổ sung hình thức xử phạt “Đình chỉ kinh doanh có thời hạn” đối với DNTĐG, “Tước có thời hạn Thẻ TĐV về giá” đối với TĐV về giá hành nghề quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định số 109/2013/NĐ-CP nêu ở mục trên với các trường hợp mức vi phạm nặng hơn.

Hai là, tăng cường và nâng cao chất lượng hoạt động kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm của các cơ quan quản lý nhà nước đối với dịch vụ thẩm định giá.

Từng bước nâng cao tỉ lệ DNTĐG được kiểm tra, giám sát và đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp theo kế hoạch. Nâng cao chất lượng hoạt động kiểm tra, thanh tra, giám sát DVTĐG thông qua việc ban hành các văn bản hướng dẫn quy trình và nội dung nghiệp vụ; ban hành quy định nhằm nâng cao ý thức trách nhiệm của cán bộ kiểm tra, thanh tra trong việc chuẩn bị đầy đủ các văn bản pháp luật, mục tiêu trọng tâm, phương pháp thực hiện và các thông tin cần đối chiếu, xác minh; đào sâu phân tích các báo cáo xác định giá thị trường của tài sản, chứng cứ pháp lý có liên quan đến việc biện luận về cơ sở xác định giá trị thị trường của tài sản TĐG. Đồng thời, để hoạt động kiểm tra, giám sát và đánh giá chất lượng hoạt động TĐG phát huy hiệu quả, Cục Quản lý giá cần: (i) Biên soạn và ban hành Sổ tay hướng dẫn thực hiện TĐG; Hướng dẫn DNTĐG xây dựng, ban hành và tổ chức thực hiện các quy định về kiểm soát nội bộ chất lượng hoạt động TĐG của doanh nghiệp đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật TĐG và Hệ thống tiêu chuẩn TĐG Việt Nam; (ii) Theo dõi, kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện các kiến nghị sau kiểm tra và quá trình duy trì, phát triển hoạt động của DNTĐG sau khi doanh nghiệp được thông báo kết quả đánh giá chất lượng hoạt động TĐG.

Phát hiện, chấn chỉnh và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật TĐG là trách nhiệm của cơ quan QLNN về TĐG. Việc phát hiện, chấn chỉnh và xử lý kịp thời những sai phạm sẽ góp phần thúc đẩy DNTĐG nâng cao chất lượng DVTĐG. Mặt khác, cũng góp phần làm tăng tính cạnh tranh lành mạnh trong hoạt động kinh doanh TĐG. Hoạt động thanh tra, kiểm tra, giám sát của cơ quan QLNN về TĐG chỉ có ý nghĩa khi kiểm soát được toàn bộ quá trình cung ứng DVTĐG của DNTĐG và TĐV về giá hành nghề. Nếu chức năng kiểm soát được thực hiện tốt, cơ quan QLNN về TĐG có thể nắm bắt kịp thời những sai phạm, diễn biến của sự việc; từ đó đưa ra các biện pháp xử lý kịp thời, khách quan, đúng pháp luật. Bên cạnh việc phát hiện, chấn chỉnh và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật về TĐG, Cục Quản lý giá cũng cần nghiên cứu, đề xuất các hình thức khen thưởng của Bộ Tài chính đối với DNTĐG chấp hành tốt các quy định của pháp luật về TĐG để làm động lực phấn đấu cho các doanh nghiệp. Việc tôn vinh này vừa có tác dụng nâng cao ý thức tuân thủ pháp luật, vừa có tác dụng đẩy lùi các hành vi cố ý vi phạm pháp luật của DNTĐG và TĐV về giá hành nghề.

Ba là, đẩy nhanh tiến độ xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia phục vụ hoạt động thẩm định giá

Chất lượng DVTĐG phụ thuộc vào nhiều yếu tố, trong đó con người (năng lực, trình độ và đạo đức nghề nghiệp của TĐV) và thông tin (cơ sở dữ liệu về giá) là hai yếu tố vô cùng quan trọng. TĐV dù có trình độ chuyên môn cao đến mấy cũng không thể triển khai nghiệp vụ nếu thiếu thông tin, nhưng trong trường hợp thông tin đầy đủ song trình độ của TĐV yếu thì cũng không thể đưa ra kết quả TĐG chính xác. Hai yếu tố này phải được đầu tư đồng thời nhưng nguồn lực đầu tư đòi hỏi khác nhau. Đầu tư cho con người doanh nghiệp có thể thực hiện được, còn đầu tư xây dựng cơ sở dữ liệu về giá dùng chung trong toàn ngành đòi hỏi nguồn vốn rất lớn. Theo kinh nghiệm quốc tế, đây thuộc lĩnh vực Nhà nước phải đầu tư và được coi là nguồn thông tin chính thống.

Từ thực tế cơ sở dữ liệu về giá phân tích ở phần trên, đòi hỏi các cơ quan QLNN có liên quan cần

đẩy nhanh tiến độ nghiên cứu, triển khai dự án “Xây dựng CSDL quốc gia về giá giai đoạn 2” để sớm kết nối với các bộ ngành, 63 tỉnh/thành phố, và với tất cả các DNTĐG. Đẩy mạnh việc hợp tác trong và ngoài nước trong việc phát triển các cấu phần liên quan đến CSDL quốc gia về giá. Các thông tin chính thống cần được cập nhật thường xuyên, phù hợp với thị trường giúp DNTĐG và TĐV về giá có cơ sở tham khảo làm căn cứ khi thực hiện TĐG. Việc thiết kế mô hình cơ sở dữ liệu cần tính đến các yếu tố: (i) Xây dựng phương pháp thu thập CSDL, xác định nguồn dữ liệu sẵn có, nguồn dữ liệu cần bổ sung, thu thập; (ii) Xác định đối tượng cần thu thập cơ sở dữ liệu (dữ liệu từ DNTĐG, dữ liệu về giá từ các cơ quan quản lý, các bộ ngành); (iii) Xây dựng các chỉ tiêu/nhóm chỉ tiêu cần thu thập đảm bảo việc tổng hợp, quản lý, khai thác sử dụng... được dễ dàng (ví dụ phân theo nhóm ngành: y tế, xây dựng, ngân hàng tài chính, thương mại...); (iv) Xây dựng các công cụ hỗ trợ cho khai thác, phân tích, dự báo khi cần.

Kết luận:

Phát triển dịch vụ thẩm định giá là xu hướng tất yếu tại các quốc gia phát triển kinh tế theo cơ chế thị trường, trong đó Việt Nam không phải là ngoại lệ. Để thực hiện được mục tiêu này cần áp dụng đồng bộ các giải pháp cả ở tầm vi mô và vĩ mô. Trong đó, nâng cao năng lực hoạt động, tính chuyên nghiệp và ý thức tuân thủ pháp luật của DNTĐG và TĐV về giá hành nghề; hoàn thiện hành lang pháp lý, văn bản hướng dẫn quy định chi tiết về TĐG, tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát, đẩy nhanh tiến độ xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về giá phục vụ hoạt động thẩm định giá là những giải pháp quan trọng. ♦

Tài liệu tham khảo:

1. Cục Quản lý giá (2016), *Báo cáo đánh giá kết quả hoạt động thẩm định giá giai đoạn 2013-2016 và phương hướng hoạt động năm 2017 của các doanh nghiệp thẩm định giá.*
2. Cục Quản lý giá (2018), *Báo cáo về tình hình hoạt động thẩm định giá năm 2017, 2018 và phương*

hướng hoạt động năm 2019 của các doanh nghiệp thẩm định giá.

3. Cục Quản lý giá (2019), *Báo cáo về tình hình hoạt động thẩm định giá năm 2018, 2019 và phương hướng hoạt động năm 2020 của các doanh nghiệp thẩm định giá.*

4. Cục Quản lý giá (2021), *Báo cáo về tình hình hoạt động thẩm định giá năm 2019, 2020 và phương hướng hoạt động năm 2021 của các doanh nghiệp thẩm định giá.*

5. Cục Quản lý giá (2021), *Báo cáo kết quả kiểm tra việc chấp hành quy định của pháp luật và đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá năm 2020.*

6. Chính phủ, *Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về Thẩm định giá.*

7. Chính phủ, *Nghị định số 109/2013/NĐ-CP ngày 24/9/2013, Quy định xử phạt hành chính trong lĩnh vực quản lý giá, phí, lệ phí, hóa đơn.*

8. Bộ Tài nguyên & Môi trường, *Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014, Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.*

Summary

Using primary and secondary data sources, the paper studies the current status of valuation services in Vietnam during the period from 2014 to 2020, based on various criteria such as customer segments, asset categories; as well as analyzing the achieved results, limitations and causes of limitations in the provision of valuation services. In conclusion, the paper proposes several orientations and solutions (for valuation firms, the Government and State authorities) in order to develop valuation services in Vietnam in the coming time.