

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI  
**SỞ TÀI CHÍNH**

Số: 4829/STC-QLGCS

V/v tham gia góp ý dự thảo  
Thông tư ban hành Tiêu chuẩn  
thẩm định giá khoản nợ  
tín dụng

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quảng Ngãi, ngày 08 tháng 12 năm 2022

Kính gửi:

- Sở Tư pháp;
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – CN Quảng Ngãi;
- Chi nhánh Ngân hàng TMCP tại Quảng Ngãi: Ngoại Thương, Công thương, Kỹ Thương, Đầu tư và Phát triển Quảng Ngãi;
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương – Chi nhánh Dung Quất;
- Công ty CP: Thông tin và thẩm định giá Miền Trung, Thẩm định giá Việt Tín – CN Quảng Ngãi;
- Công ty TNHH Tư vấn thẩm định giá và Kiểm toán MKT.

Theo đề nghị của Bộ Tài chính tại Công văn số 12053/BTC-QLG ngày 17/11/2022 về việc tham gia ý kiến vào dự thảo Thông tư ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá khoản nợ tín dụng, Sở Tài chính đề nghị các cơ quan, đơn vị tham gia góp ý nội dung dự thảo Thông tư (đính kèm) và gửi về Sở Tài chính trước ngày 12/12/2022 để tổng hợp gửi Bộ Tài chính.

Sở Tài chính kính đề nghị các đơn vị phối hợp thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Tài chính:
  - + Giám đốc; các PGĐ Sở;
  - + Các phòng chuyên môn;
  - + Website Sở Tài chính;
- Lưu: VT, QLGCSvy.

**KT. GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
  
**Nguyễn Anh Nam**

**BỘ TÀI CHÍNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 12053 /BTC-QLG

V/v tham gia ý kiến vào Dự thảo  
Thông tư ban hành Tiêu chuẩn  
thẩm định giá khoản nợ tín dụng

Hà Nội, ngày 17 tháng 11 năm 2022

SỞ TÀI CHÍNH TỈNH QUẢNG NGÃI	
<b>DẪN</b>	Số: 2304/L
	Ngày: 23/11/2022
	Chuyên:
	Lưu hồ sơ số:

Kính gửi: Sở Tài chính các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Thực hiện Chương trình xây dựng văn bản pháp luật năm 2022, Bộ Tài chính đã dự thảo Thông tư ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá khoản nợ tín dụng. Toàn văn dự thảo được đăng tải tại mục Đóng góp ý kiến dự thảo văn bản, Cổng thông tin điện tử Bộ Tài chính:

[https://mof.gov.vn/webcenter/portal/btcvn/pages\\_r/cd/du-thao-van-ban](https://mof.gov.vn/webcenter/portal/btcvn/pages_r/cd/du-thao-van-ban)

Nhằm hoàn thiện và sớm ban hành Thông tư, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động thẩm định giá tại doanh nghiệp thẩm định giá và hoạt động quản lý nhà nước về thẩm định giá, Bộ Tài chính đề nghị Quý cơ quan tham gia ý kiến vào Dự thảo trên và gửi về Bộ Tài chính (Cục Quản lý giá) trước ngày 17/12/2022 để Bộ Tài chính tổng hợp, hoàn thiện Dự thảo.

Đồng thời, để thuận lợi cho việc tổng hợp, tiếp thu ý kiến, đề nghị Quý cơ quan gửi văn bản tham gia ý kiến dưới dạng bản word vào hòm thư điện tử [buihanhly@mof.gov.vn](mailto:buihanhly@mof.gov.vn).

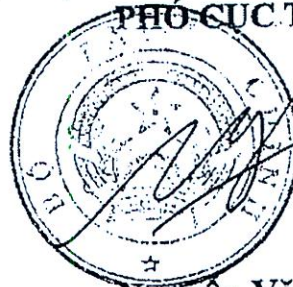
Rất mong sự phối hợp chặt chẽ của Quý cơ quan.

Địa chỉ liên hệ: Cục Quản lý giá - Bộ Tài chính, số 28 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội; điện thoại: (024) 2.2202828 số máy lẻ 4001.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Website Bộ Tài chính;
- Lưu: VT, QLG. (08)4

**TL. BỘ TRƯỞNG**  
**KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ GIÁ**  
**PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Truyền

Số: /2022/TT-BTC

Hà Nội, ngày tháng năm 2022

**THÔNG TƯ**

**Ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá khoản nợ tín dụng**

**DỰ THẢO**

*Căn cứ Luật giá số 11/2012/QH13 ngày 20 tháng 6 năm 2012;*

*Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;*

*Căn cứ Nghị định số 12/2021/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;*

*Căn cứ Nghị định số 87/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 07 năm 2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;*

*Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý giá,*

*Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá khoản nợ tín dụng.*

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Thông tư này Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá khoản nợ tín dụng.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2022.

2. Bộ Tài chính (Cục Quản lý giá) chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá ban hành kèm theo Thông tư này và các văn bản pháp luật có liên quan.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị các đơn vị phản ánh về Bộ Tài chính để hướng dẫn giải quyết và sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

*Nơi nhận:*

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Quốc hội;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Công báo;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam;
- Hội Thẩm định giá Việt Nam; các doanh nghiệp thẩm định giá;
- Website Chính phủ;
- Website Bộ Tài chính;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Lưu: VT; QLG (VT,QLTĐG).

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Tạ Anh Tuấn**

**TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM****Thẩm định giá khoản nợ tín dụng**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số ...ngày.... của Bộ Tài chính)*

**Chương 1****QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Tiêu chuẩn này quy định và hướng dẫn thực hiện thẩm định giá khoản nợ phát sinh từ nghiệp vụ cho vay trong hoạt động tín dụng và không bắt buộc áp dụng cho hoạt động xử lý nợ trong nội bộ tổ chức tín dụng.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Thẩm định viên về giá, doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện dịch vụ thẩm định giá theo quy định của Luật giá.
2. Tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động thẩm định giá Nhà nước theo quy định của Luật giá.
3. Tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá, bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá theo hợp đồng thẩm định giá (nếu có).

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. Nợ tín dụng (sau đây gọi là nợ) trong Tiêu chuẩn này được hiểu là nghĩa vụ phải trả bằng tiền hoặc tài sản của cá nhân hoặc tổ chức (gọi là khách nợ) đối với chủ nợ là tổ chức tín dụng. Nợ có thể có tài sản bảo đảm hoặc không có tài sản bảo đảm.

Nợ có tài sản bảo đảm là các khoản nợ có tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ kèm theo.

Nợ không có tài sản bảo đảm là các khoản nợ không có tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ kèm theo.

2. Khoản nợ tín dụng trong Tiêu chuẩn này được hiểu là dư nợ của hợp đồng hoặc thỏa thuận cấp tín dụng, bao gồm số tiền nợ gốc, lãi và các nghĩa vụ

tài chính khác liên quan đến khoản nợ theo hợp đồng tín dụng hoặc thỏa thuận cấp tín dụng.

## **Chương 2**

### **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

#### **Điều 4. Lựa chọn cơ sở giá trị của thẩm định giá khoản nợ tín dụng**

Cơ sở giá trị của thẩm định giá khoản nợ là giá trị thị trường hoặc các loại cơ sở giá trị khác theo quy định tại Hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.

#### **Điều 5. Các tài liệu, hồ sơ cần thu thập**

Tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của các tài liệu, hồ sơ cần thu thập trong thẩm định giá khoản nợ bao gồm:

1. Hồ sơ pháp lý của khách nợ.
2. Hồ sơ vay vốn gồm Hợp đồng tín dụng hoặc thỏa thuận cấp tín dụng, khế ước nhận nợ, phụ lục hợp đồng tín dụng (nếu có).
3. Xác nhận của tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá về số tiền nợ gốc, lãi và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến khoản nợ mà khách nợ chưa trả theo hợp đồng tín dụng hoặc thỏa thuận cấp tín dụng, khế ước nhận nợ, phụ lục hợp đồng tín dụng (nếu có) tại thời điểm thẩm định giá.
4. Kịch bản bán hoặc thanh lý khoản nợ.
4. Hồ sơ tài chính và sản xuất kinh doanh (nếu có) của khách nợ.
5. Hồ sơ bảo đảm tiền vay gồm hồ sơ pháp lý của tài sản bảo đảm, cam kết bảo lãnh, các giấy tờ, tài liệu liên quan đến quá trình nhận bảo đảm (nếu có).
6. Hồ sơ khác có liên quan (nếu có) gồm báo cáo đánh giá của bên chủ nợ liên quan đến việc xử lý khoản nợ (hồ sơ pháp lý, các yếu tố ảnh hưởng đến việc thu hồi nợ, thời gian và khả năng thu hồi nợ); báo cáo về giá trị ghi sổ khoản nợ, năng lực hoạt động kinh doanh, năng lực tài chính của bên khách nợ; báo cáo đánh giá rủi ro có thể phát sinh trong việc bán nợ, phương thức thanh toán, chuyển giao khoản nợ.
7. Các tài liệu liên quan khác.

#### **Điều 6. Căn cứ thẩm định giá**

Giá trị khoản nợ được xác định dựa trên một hoặc nhiều căn cứ sau:

1. Số dư nợ tại thời điểm thẩm định giá theo lãi suất đang áp dụng trên hợp đồng tín dụng hoặc thỏa thuận cấp tín dụng, kế ước nhận nợ, phụ lục hợp đồng tín dụng (nếu có) của tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá.

2. Giá trị tài sản bảo đảm.

3. Giá trị các khoản có thể thu hồi được từ khách nợ.

4. Lãi dự kiến phát sinh đến khi thanh toán hết giá trị khoản nợ được mua theo lãi suất dự kiến sẽ áp dụng được quy định trên hợp đồng tín dụng hoặc thỏa thuận cấp tín dụng, kế ước nhận nợ, phụ lục hợp đồng tín dụng (nếu có) hoặc lãi suất khác có thể áp dụng cho khách nợ.

5. Chi phí phát sinh trong quá trình quản lý khoản nợ, chi phí khác liên quan.

6. Chi phí xử lý tài sản bảo đảm, chi phí xử lý các nguồn có thể thu hồi khác.

#### **Điều 7. Giá trị, giá trị thu hồi của tài sản bảo đảm**

1. Thời điểm dự kiến xử lý tài sản bảo đảm xác định dựa trên xác nhận của tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá và các tài liệu, hồ sơ cần thu thập trong thẩm định giá khoản nợ quy định tại Điều 5 Tiêu chuẩn này.

2. Giá trị, giá trị thu hồi của tài sản bảo đảm trong Tiêu chuẩn này được hiểu là phần giá trị, giá trị thu hồi của tài sản bảo đảm dùng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho khoản nợ đang thực hiện thẩm định giá.

3. Giá trị tài sản bảo đảm được ước tính tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm bằng cách áp dụng phương pháp thẩm định giá phù hợp thuộc các cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập theo quy định tại Hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.

4. Giá trị thu hồi của tài sản bảo đảm được ước tính bằng giá trị tài sản bảo đảm sau khi trừ chi phí phát sinh theo quy định tại khoản 6 Điều 6 Tiêu chuẩn này (chi phí phát sinh tính đến thời điểm xử lý tài sản bảo đảm) và quy đổi về thời điểm thẩm định giá thông qua việc sử dụng tỷ suất chiết khấu phù hợp.

#### **Điều 8. Khả năng trả nợ của khách nợ**

Khả năng trả nợ của khách nợ được xác định dựa trên xác nhận của tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá về khả năng trả nợ của khách nợ, đánh giá

của các bên có liên quan và các căn cứ tài liệu, hồ sơ cần thu thập trong thẩm định giá khoản nợ quy định tại Điều 5 Tiêu chuẩn này.

### **Điều 9. Tỷ suất chiết khấu**

1. Tỷ suất chiết khấu phải phản ánh được rủi ro của các dòng tiền thu hồi được và phù hợp với thời gian thu hồi dòng tiền và lợi nhuận kỳ vọng hợp lý cho việc mua các khoản nợ.

2. Việc xác định tỷ suất chiết khấu phải nhất quán với cách ước tính dòng tiền phát sinh từ khoản nợ.

3. Rủi ro của các dòng tiền thu hồi được đánh giá dựa trên các căn cứ sau: Các điều khoản và điều kiện đi kèm khoản nợ; Rủi ro tín dụng; Tính thanh khoản và thị trường của khoản nợ tại thời điểm thẩm định giá và sau thời điểm thẩm định giá; Rủi ro thay đổi môi trường pháp lý hoặc các quy định có liên quan; nghĩa vụ tài chính liên quan đến khoản nợ; Các khoản nợ tương tự trên thị trường; Các căn cứ khác.

4. Rủi ro tín dụng trong Tiêu chuẩn này là rủi ro do khách nợ không thực hiện hoặc không có khả năng thực hiện một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng hoặc thỏa thuận với chủ nợ.

### **Điều 10. Các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá khoản nợ tín dụng**

1. Các phương pháp áp dụng trong hoạt động thẩm định giá khoản nợ thuộc: cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí và cách tiếp cận từ thu nhập theo quy định tại Hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam hoặc sử dụng kết hợp các cách tiếp cận quy định tại Điều 11, Điều 12, Điều 13, Điều 14 Tiêu chuẩn này.

2. Các phương pháp thẩm định giá khoản nợ được lựa chọn trên cơ sở giá trị của thẩm định giá khoản nợ và nhận định về khả năng thu hồi của khoản nợ tại và sau thời điểm thẩm định giá thông qua tài liệu, hồ sơ vay vốn, các cam kết, điều khoản giữa khách nợ và chủ nợ, sự đánh giá về khả năng thu hồi nợ của chủ nợ và các yếu tố khác có liên quan.

### **Điều 11. Trường hợp khách nợ có khả năng trả nợ**

1. Giá trị khoản nợ được ước tính từ các nguồn thu từ khách nợ theo phương án trả nợ sau khi trừ chi phí phát sinh theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Tiêu chuẩn này và quy đổi về thời điểm thẩm định giá thông qua việc sử dụng tỷ suất chiết khấu phù hợp.



2. Nguồn thu từ khách nợ bao gồm số tiền nợ gốc, lãi và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến khoản nợ căn cứ hợp đồng tín dụng hoặc thỏa thuận cấp tín dụng, kế ước nhận nợ, phụ lục hợp đồng tín dụng (nếu có) của tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá đến thời điểm bên mua nợ thanh toán cho bên bán nợ giá trị khoản nợ.

**Điều 12. Trường hợp khách nợ không có khả năng trả nợ và giá trị thu hồi của tài sản bảo đảm lớn hơn giá trị khoản nợ theo sổ sách**

1. Giá trị thu hồi của tài sản bảo đảm được ước tính theo quy định tại khoản 4 Điều 7 Tiêu chuẩn này.

2. Giá trị khoản nợ theo sổ sách bao gồm số tiền nợ gốc, lãi và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến khoản nợ tại thời điểm thẩm định giá được xác định dựa trên xác nhận của tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá và các tài liệu, hồ sơ cần thu thập trong thẩm định giá khoản nợ quy định tại Điều 5 Thông tư này.

3. Giá trị khoản nợ được ước tính là số tiền nợ gốc, lãi và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan sau khi trừ chi phí phát sinh theo quy định tại khoản 5 và khoản 6 Điều 6 Tiêu chuẩn này đến thời điểm tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm và quy đổi về thời điểm thẩm định giá thông qua việc sử dụng tỷ suất chiết khấu phù hợp.

**Điều 13. Trường hợp khách nợ không có khả năng trả nợ và giá trị thu hồi của tài sản bảo đảm nhỏ hơn giá trị khoản nợ theo sổ sách**

1. Giá trị thu hồi của tài sản bảo đảm được ước tính theo quy định tại khoản 4 Điều 7 Tiêu chuẩn này.

2. Giá trị khoản nợ theo sổ sách thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Thông tư này.

3. Giá trị khoản nợ được ước tính bằng giá trị thu hồi của tài sản bảo đảm, giá trị thu hồi từ các nguồn có thể thu hồi khác.

4. Giá trị thu hồi từ các nguồn có thể thu hồi khác được ước tính bằng giá trị của các nguồn có thể thu hồi khác sau khi trừ chi phí phát sinh theo quy định tại khoản 6 Điều 6 Thông tư này đến thời điểm xử lý các nguồn có thể thu hồi khác và quy đổi về thời điểm thẩm định giá thông qua việc sử dụng tỷ suất chiết khấu phù hợp.

5. Việc xác định các nguồn thu hồi khác từ khách nợ dựa trên xác nhận của tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá, đánh giá của các bên có liên quan

và các căn cứ tài liệu, hồ sơ cần thu thập trong thẩm định giá khoản nợ quy định tại Điều 5 Thông tư này.

**Điều 14. Trường hợp khách nợ không có khả năng trả nợ và không có tài sản đảm bảo**

Giá trị khoản nợ được ước tính bằng giá trị thu hồi từ các nguồn có thể thu hồi khác theo quy định tại khoản 4 Điều 13 Tiêu chuẩn này.

Đối với khách nợ là doanh nghiệp, giá trị khoản nợ được xác định dựa trên giá trị doanh nghiệp và có sự đánh giá thứ tự ưu tiên trả nợ theo các cam kết, điều khoản trả nợ giữa chủ nợ và doanh nghiệp căn cứ các quy định pháp luật về dân sự, Luật phá sản và các quy định khác có liên quan./.

**BỘ TÀI CHÍNH**