

**CHÍNH PHỦ****CHÍNH PHỦ**

Số: 101/2005/NĐ-CP

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

Hà Nội, ngày 03 tháng 8 năm 2005

**NGHỊ ĐỊNH**  
**Về thẩm định giá****CHÍNH PHỦ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;*

*Căn cứ Pháp lệnh Giá ngày 26 tháng 4 năm 2002;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,*

**NGHỊ ĐỊNH:***Chương I***NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị định này quy định về doanh nghiệp thẩm định giá; thẩm định viên về giá; quản lý nhà nước về thẩm định giá; xử lý tranh chấp về thẩm định giá.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Nghị định này áp dụng đối với doanh

nh nghiệp thẩm định giá; cơ quan, tổ chức, cá nhân có tài sản thẩm định giá và thẩm định viên về giá.

**Điều 3.** Nguyên tắc hoạt động thẩm định giá

1. Tuân thủ pháp luật, tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.

2. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động nghề nghiệp và kết quả thẩm định giá.

3. Bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ và tính trung thực, khách quan của hoạt động thẩm định giá.

4. Bảo mật các thông tin của đơn vị được thẩm định giá, trừ trường hợp đơn vị được thẩm định giá đồng ý hoặc pháp luật có quy định khác.

**Điều 4.** Phương pháp thẩm định giá

Bộ Tài chính quy định, hướng dẫn cụ thể việc lựa chọn và áp dụng các phương pháp thẩm định giá.

**Điều 5. Tài sản thẩm định giá**

1. Tài sản của Nhà nước phải thẩm định giá được quy định tại Điều 15 Nghị định số 170/2003/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh Giá.

2. Tài sản mà các tổ chức, cá nhân có nhu cầu thẩm định giá.

3. Tài sản thẩm định giá quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này bao gồm cả quyền sở hữu trí tuệ theo quy định của Bộ luật Dân sự và pháp luật về sở hữu trí tuệ.

**Điều 6. Kết quả thẩm định giá**

Kết quả thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá được sử dụng:

1. Là một trong những căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt chi từ ngân sách nhà nước, tính thuế, xác định giá trị tài sản đảm bảo vay vốn ngân hàng, mua bảo hiểm, cho thuê, chuyển nhượng, bán, góp vốn, cổ phần hóa, giải thể doanh nghiệp và sử dụng vào các mục đích khác đã được ghi trong hợp đồng thẩm định giá.

2. Để tư vấn cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Là cơ sở cho tổ chức, cá nhân có nhu cầu thẩm định giá sử dụng kết quả thẩm định giá theo mục đích đã được ghi trong hợp đồng thẩm định giá.

**Điều 7. Giá dịch vụ thẩm định giá**

1. Giá dịch vụ thẩm định giá được xác định theo sự thỏa thuận giữa doanh nghiệp thẩm định giá với khách hàng.

2. Giá dịch vụ thẩm định giá đối với tài sản nhà nước có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước do ngân sách nhà nước trang trải áp dụng hình thức đấu thầu cung cấp dịch vụ. Việc chọn doanh nghiệp thẩm định giá qua đấu thầu cung cấp dịch vụ thẩm định giá theo quy định của Bộ Tài chính.

**Chương II****DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ****Điều 8. Doanh nghiệp thẩm định giá**

1. Doanh nghiệp thẩm định giá, doanh nghiệp có chức năng hoạt động thẩm định giá (sau đây gọi chung là doanh nghiệp thẩm định giá) được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp nhà nước, Luật Doanh nghiệp và Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

2. Việc thành lập, tổ chức, quản lý hoạt động của doanh nghiệp thẩm định giá phải tuân theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

3. Khi thay đổi tên gọi, thay đổi trụ sở, danh sách thẩm định viên thì chậm nhất là 10 ngày sau khi thực hiện việc thay

đổi, doanh nghiệp thẩm định giá phải thông báo bằng văn bản cho Bộ Tài chính.

**Điều 9.** Điều kiện thành lập doanh nghiệp thẩm định giá

Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện sau đây được thành lập doanh nghiệp thẩm định giá:

1. Có đủ các điều kiện về thành lập các loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật tương ứng với loại hình doanh nghiệp.

2. Có từ 3 thẩm định viên về giá trở lên. Đối với công ty hợp danh thì tất cả thành viên hợp danh phải là thẩm định viên về giá. Đối với các doanh nghiệp khác thì người đại diện hợp pháp của doanh nghiệp phải là thẩm định viên về giá. Đối với doanh nghiệp tư nhân thì chủ doanh nghiệp phải là thẩm định viên về giá.

**Điều 10.** Quyền của doanh nghiệp thẩm định giá

Doanh nghiệp thẩm định giá có quyền:

1. Yêu cầu cơ quan, tổ chức, cá nhân đã ký hợp đồng thẩm định giá, cơ quan, tổ chức nắm giữ tài liệu có liên quan đến tài sản thẩm định giá cung cấp hồ sơ của tài sản cần thẩm định giá, tài liệu, số liệu có liên quan đến tài sản thẩm định giá (trừ tài liệu mật theo quy định của pháp luật).

2. Từ chối thực hiện dịch vụ thẩm định

giá đối với tài sản của tổ chức, cá nhân có nhu cầu thẩm định giá khi thấy tài sản đó không đủ điều kiện pháp lý.

3. Thu tiền dịch vụ thẩm định giá theo quy định tại Điều 7 Nghị định này.

4. Tham gia các tổ chức nghề nghiệp về thẩm định giá.

5. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 11.** Trách nhiệm của doanh nghiệp thẩm định giá

1. Tuân thủ các tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam. Trường hợp Việt Nam chưa quy định tiêu chuẩn thẩm định giá có thể vận dụng các tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế hoặc khu vực nếu được Bộ Tài chính thừa nhận.

2. Chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước khách hàng về kết quả thẩm định giá của mình. Trường hợp kết quả thẩm định giá không đúng, gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức, cá nhân thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

3. Phải mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp cho hoạt động thẩm định giá hoặc trích lập quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp. Chi phí mua bảo hiểm hoặc trích lập quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp được tính vào chi phí kinh doanh theo quy định của Bộ Tài chính.

4. Chịu trách nhiệm quản lý hoạt động nghề nghiệp của thẩm định viên về giá

thuộc quyền quản lý của mình; đăng ký số lượng, tên các thẩm định viên về giá cho Bộ Tài chính, trong trường hợp có sự thay đổi về thẩm định viên phải báo cáo kịp thời về sự thay đổi đó. Có trách nhiệm báo cáo kịp thời cho Bộ Tài chính những thẩm định viên về giá vi phạm quy định của pháp luật về thẩm định giá.

5. Cung cấp hồ sơ, tài liệu thẩm định giá theo yêu cầu bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

6. Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về thẩm định giá do doanh nghiệp thực hiện.

7. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

## **Điều 12. Hồ sơ tài sản thẩm định giá**

1. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu thẩm định giá tài sản phải gửi hồ sơ tài sản thẩm định giá đến doanh nghiệp thẩm định giá.

### **2. Hồ sơ tài sản thẩm định giá gồm:**

- a) Văn bản đề nghị thẩm định giá;
- b) Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng hoặc quyền sở hữu tài sản thẩm định giá có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- c) Các thông số kỹ thuật có liên quan đến tài sản thẩm định giá;
- d) Hợp đồng mua bán tài sản, hóa đơn mua tài sản nếu có;
- đ) Các tài liệu khác có liên quan đến trị giá tài sản thẩm định giá.

**Điều 13.** Những hành vi bị cấm đối với doanh nghiệp thẩm định giá

1. Thông đồng với đơn vị được thẩm định giá nhằm làm sai lệch kết quả thẩm định giá.

2. Gợi ý hoặc nhận các lợi ích dưới bất kỳ hình thức nào ngoài giá dịch vụ thẩm định giá.

3. Dùng lợi ích vật chất, gây sức ép, mua chuộc đối với đơn vị được thẩm định giá nhằm làm sai lệch kết quả thẩm định giá.

4. Các hành vi khác trái với quy định của pháp luật.

**Điều 14.** Báo cáo kết quả thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá

1. Thẩm định viên về giá được giao trực tiếp thực hiện thẩm định giá, khi kết thúc công việc phải lập báo cáo kết quả thẩm định giá.

2. Báo cáo kết quả thẩm định giá phải được lập một cách độc lập, khách quan, trung thực, có chữ ký của thẩm định viên về giá trực tiếp thực hiện việc thẩm định giá và Giám đốc doanh nghiệp thẩm định giá hoặc của người được ủy quyền bằng văn bản của giám đốc doanh nghiệp thẩm định giá.

3. Giám đốc doanh nghiệp thẩm định giá phải thông báo kết quả thẩm định giá bằng văn bản dưới hình thức chứng thư thẩm định giá cho tổ chức, cá nhân có hợp đồng thẩm định giá.



#### **4. Giá trị pháp lý của chứng thư thẩm định giá:**

- a) Chỉ có giá trị đối với tài sản thẩm định giá tại thời điểm thẩm định giá;
- b) Có giá trị đối với tổ chức, cá nhân được cấp chứng thư thẩm định giá để thực hiện mục đích ghi trong hợp đồng thẩm định giá;
- c) Có giá trị ràng buộc trách nhiệm đối với doanh nghiệp thẩm định giá về kết quả thẩm định giá và kết luận trong chứng thư thẩm định giá.

**Điều 15.** Tổ chức thẩm định giá nước ngoài

1. Tổ chức thẩm định giá nước ngoài được thành lập chi nhánh tại Việt Nam theo quy định của Luật Thương mại và các quy định khác của pháp luật có liên quan để hoạt động thẩm định giá. Việc thành lập chi nhánh thẩm định giá của tổ chức thẩm định giá nước ngoài tại Việt Nam phải được Bộ Tài chính chấp thuận.

**2. Tổ chức thẩm định giá nước ngoài chưa thành lập chi nhánh tại Việt Nam, được thực hiện thẩm định giá tại Việt Nam trong các trường hợp sau đây:**

- a) Sau khi kết nạp một doanh nghiệp thẩm định giá được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam làm thành viên thì thực hiện thẩm định giá dưới tên của tổ chức nước ngoài và tổ chức thành viên;

- b) Hợp tác với một doanh nghiệp thẩm định giá được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam đối với cuộc thẩm định giá riêng lẻ thì báo cáo kết quả thẩm định giá phải có chữ ký của doanh nghiệp thẩm định giá Việt Nam;

- c) Trường hợp thực hiện độc lập một cuộc thẩm định giá ở Việt Nam và lưu hành báo cáo kết quả thẩm định giá ở Việt Nam thì phải được Bộ Tài chính chấp thuận cho từng cuộc thẩm định giá.

### *Chương III*

#### **THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ**

**Điều 16.** Tiêu chuẩn thẩm định viên về giá

Người được công nhận là thẩm định viên về giá phải có đủ các tiêu chuẩn theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 170/2003/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh Giá.

**Điều 17.** Điều kiện hành nghề của thẩm định viên về giá

**1. Công dân Việt Nam có đủ các điều kiện sau đây thì được đăng ký hành nghề thẩm định giá:**

- a) Có Thẻ thẩm định viên về giá;
- b) Có hợp đồng lao động làm việc cho một doanh nghiệp thẩm định giá được thành lập và hoạt động theo pháp luật, trừ trường hợp pháp luật quy định không phải áp dụng hợp đồng lao động.

2. Thẩm định viên về giá là người nước ngoài có chứng chỉ hành nghề thẩm định giá do tổ chức nước ngoài có thẩm quyền cấp, có các điều kiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này được Bộ Tài chính Việt Nam thừa nhận thì được đăng ký hành nghề thẩm định giá tại Việt Nam.

3. Tại một thời điểm nhất định thẩm định viên về giá chỉ được đăng ký hành nghề ở một doanh nghiệp thẩm định giá.

**Điều 18.** Người không được đăng ký hành nghề thẩm định giá

1. Không đủ các điều kiện quy định tại Điều 17 Nghị định này.

2. Cán bộ, công chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức.

3. Người đang bị cấm hành nghề thẩm định giá theo bản án hay quyết định của Tòa án, người đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự, người đang phải chấp hành án phạt tù hoặc bị kết án về một trong các tội về kinh tế, về chức vụ liên quan đến tài chính - giá cả mà chưa được xóa án tích.

4. Người đang bị quản chế hành chính.

5. Người bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự.

6. Người có tiền án vì phạm các tội nghiêm trọng hoặc đặc biệt nghiêm trọng về kinh tế.

7. Người đang trong thời gian bị thi

hành kỷ luật từ hình thức cảnh cáo trở lên do có vi phạm liên quan đến hoạt động thẩm định giá, quản lý giá và quản lý kinh tế.

**Điều 19.** Quyền và nghĩa vụ của thẩm định viên về giá

**1. Thẩm định viên về giá có quyền.**

a) Độc lập về chuyên môn nghiệp vụ;

b) Được tổ chức, cá nhân có hợp đồng thẩm định giá cung cấp đầy đủ, kịp thời các tài liệu có liên quan đến nội dung thẩm định giá;

c) Từ chối thực hiện thẩm định giá đối với tài sản mà doanh nghiệp giao nếu xét thấy tài sản đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện;

d) Tham gia các tổ chức nghề nghiệp theo quy định của pháp luật.

**2. Thẩm định viên về giá có nghĩa vụ.**

a) Tuân thủ các nguyên tắc hoạt động thẩm định giá theo quy định tại Điều 2 Nghị định này trong quá trình thẩm định giá;

b) Thực hiện đúng các điều khoản của hợp đồng thẩm định giá;

c) Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, không được gây trở ngại hoặc can thiệp vào công việc điều hành của tổ chức, cá nhân có nhu cầu thẩm định giá;

d) Chịu trách nhiệm trước pháp luật,

trước Giám đốc doanh nghiệp thẩm định giá về kết quả thẩm định giá và ý kiến nhận xét của mình trong báo cáo kết quả thẩm định giá;

đ) Từ chối thực hiện dịch vụ thẩm định giá cho các đơn vị được thẩm định giá mà thẩm định viên về giá có quan hệ về góp vốn, mua cổ phần, trái phiếu và có quan hệ họ hàng, thân thuộc như có bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột là thành viên trong ban lãnh đạo hoặc kế toán trưởng của đơn vị được thẩm định giá;

e) Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về thẩm định giá do mình thực hiện;

g) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 20.** Những hành vi bị cấm đối với thẩm định viên về giá

1. Nhận bất kỳ một khoản tiền hoặc các lợi ích nào khác từ tổ chức, cá nhân có nhu cầu thẩm định giá ngoài mức giá dịch vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Cho thuê, cho mượn thẻ thẩm định viên về giá.

3. Tiết lộ thông tin về đơn vị được thẩm định giá mà mình biết được trong khi hành nghề, trừ trường hợp được tổ chức, cá nhân có nhu cầu thẩm định giá đồng ý hoặc pháp luật cho phép.

4. Hành nghề thẩm định giá trong cùng một thời gian cho từ hai doanh nghiệp thẩm định giá trở lên.

## Chương IV

# QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ

**Điều 21.** Nội dung quản lý nhà nước về thẩm định giá

1. Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về thẩm định giá.

2. Xây dựng, chỉ đạo thực hiện chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển nghề thẩm định giá ở Việt Nam.

3. Tổ chức nghiên cứu khoa học, hợp tác quốc tế, đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên ngành thẩm định giá.

4. Kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm hành chính về thẩm định giá.

**Điều 22.** Thẩm quyền quản lý nhà nước về thẩm định giá

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về thẩm định giá.

2. Bộ Tài chính chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về thẩm định giá có nhiệm vụ:

a) Trình Chính phủ ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền văn bản quy phạm pháp luật về thẩm định giá;

b) Ban hành và tổ chức thực hiện Quy chế đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên ngành thẩm định giá, Quy chế cấp, sử dụng và quản lý Thẻ thẩm định viên về giá;

c) Quản lý thống nhất danh sách thẩm định viên về giá và danh sách doanh nghiệp thẩm định giá hành nghề thẩm định giá trong cả nước;

d) Quản lý hoạt động hợp tác quốc tế về thẩm định giá;

đ) Kiểm tra, thanh tra và xử lý tranh chấp, vi phạm hành chính về thẩm định giá, thẩm định viên về giá của các doanh nghiệp thẩm định giá, tổ chức có tài sản của nhà nước phải thẩm định giá và các quy định của pháp luật có liên quan đến thẩm định giá.

3. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tài chính thực hiện quản lý nhà nước về thẩm định giá.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm tổ chức thực hiện các quy định của pháp luật về thẩm định giá tại địa phương.

### *Chương V*

## **XỬ LÝ TRANH CHẤP VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ**

**Điều 23.** Xử lý tranh chấp về kết quả thẩm định giá

1. Bên cung cấp dịch vụ thẩm định giá và bên sử dụng kết quả thẩm định giá phải có trách nhiệm thực hiện những cam kết đã ghi trong hợp đồng. Việc giải quyết tranh chấp phát sinh trong thực hiện hợp đồng thẩm định giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về hợp đồng.

2. Trường hợp có tranh chấp về kết quả thẩm định giá thì các bên tiến hành thủ tục xử lý tranh chấp theo một trong hai hình thức sau:

a) Thỏa thuận với nhau để giải quyết;

b) Thẩm định lại:

- Trong trường hợp không công nhận kết quả thẩm định giá của chứng thư thẩm định giá ban đầu thì bên yêu cầu thẩm định giá có quyền yêu cầu doanh nghiệp thẩm định giá khác thẩm định lại và phải trả tiền dịch vụ thẩm định giá.

- Nếu chứng thư thẩm định giá lại phù hợp với kết quả của chứng thư thẩm định giá ban đầu thì chứng thư thẩm định giá ban đầu có giá trị cuối cùng.

- Nếu doanh nghiệp thẩm định giá ban đầu hoặc cơ quan, tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định lại không thừa nhận kết quả thẩm định lại thì các bên có thể thỏa thuận giải quyết bằng trọng tài theo quy định của pháp luật về trọng tài thương mại hoặc tòa án theo quy định của pháp luật.



*Chương VI***ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH****Điều 24. Hiệu lực thi hành**

Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo. Bãi bỏ Điều 16, Điều 18 Nghị định số 170/2003/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh Giá và những quy định trước đây về tổ chức, hoạt động thẩm định giá trái với Nghị định này.

**Điều 25. Trách nhiệm thi hành**

1. Bộ Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn thực hiện Nghị định này.
2. Các Trung tâm thẩm định giá, Trung tâm có chức năng hoạt động thẩm định

giá thuộc các thành phần kinh tế đã thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật từ trước ngày Nghị định này có hiệu lực phải chuyển đổi theo một trong các hình thức doanh nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định này trong thời hạn 2 năm, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực.

3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, các doanh nghiệp thẩm định giá và tổ chức, cá nhân có liên quan đến thẩm định giá chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ

*Thủ tướng*

**Phan Văn Khải**