

Số: 2220 /QLG-QLTĐG
v/v chấp hành nghiêm chỉnh pháp
luật về thẩm định giá trong công
tác thi hành án dân sự

Hà Nội, ngày 09 tháng 9 năm 2026

Kính gửi: Doanh nghiệp thẩm định giá

Trong thời gian vừa qua, Cục Quản lý giá - Bộ Tài chính nhận được các đơn thư phản ánh, kiến nghị liên quan đến việc sử dụng kết quả thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện theo các hợp đồng thẩm định giá ký giữa doanh nghiệp thẩm định giá và Thi hành án dân sự các tỉnh, thành phố.

Căn cứ các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự và pháp luật về thẩm định giá, để tăng cường công tác thẩm định giá trong thi hành án dân sự, giảm thiểu số lượng các đơn thư liên quan đến công tác thi hành án dân sự, Cục Quản lý giá – Bộ Tài chính đề nghị các doanh nghiệp thẩm định giá cung cấp dịch vụ thẩm định giá cho công tác thi hành án dân sự phải chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật về thẩm định giá, cụ thể:

1. Tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về thẩm định giá, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam và các văn bản pháp luật liên quan khác trong quá trình cung cấp dịch vụ thẩm định giá.

Đối với việc tiếp nhận và cung cấp dịch vụ thẩm định giá tài sản, doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên về giá phải đảm bảo thực hiện đúng quy định tại Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá; Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá; Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập; Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp; Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình; Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/6/2024 của Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản.

Đồng thời, trong quá trình cung cấp dịch vụ thẩm định giá, doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên về giá phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ được quy định tại Điều 47 và Điều 53 của Luật Giá; cụ thể:

- Điều 47 Luật Giá đã quy định rõ nghĩa vụ của thẩm định viên về giá, trong đó tại điểm c khoản 2 Điều 47 Luật Giá quy định nghĩa vụ: “c) *Giải trình hoặc bảo vệ các nội dung tại báo cáo thẩm định giá do mình thực hiện với khách hàng thẩm định giá hoặc bên thứ ba được sử dụng báo cáo thẩm định giá theo hợp đồng thẩm định giá khi có yêu cầu; giải trình báo cáo thẩm định giá do mình thực hiện với cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.*”

- Điều 53 Luật Giá 2023 đã quy định rõ nghĩa vụ của doanh nghiệp thẩm định giá, trong đó tại điểm c, d và đ khoản 2 Điều 53 Luật Giá 2023 quy định nghĩa vụ:

“c) *Xây dựng, tổ chức thực hiện kiểm soát chất lượng báo cáo thẩm định giá để phát hành và cung cấp chứng thư thẩm định giá cho khách hàng thẩm định giá;*

d) *Bảo đảm chứng thư thẩm định giá phát hành tuân thủ các quy định của Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam, trừ trường hợp khách hàng thẩm định giá cố tình cung cấp thông tin sai lệch về tài sản thẩm định giá; chịu trách nhiệm trước khách hàng về việc cung cấp dịch vụ thẩm định giá theo hợp đồng đã ký kết;*

đ) *Bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật do vi phạm những thỏa thuận trong hợp đồng thẩm định giá hoặc trong trường hợp hoạt động thẩm định giá gây thiệt hại đến lợi ích của cơ quan, tổ chức, cá nhân do không tuân thủ các quy định về thẩm định giá;”*

- Trường hợp có phát sinh tranh chấp, tại Điều 58 Luật Giá quy định:

“Điều 58. Phương thức giải quyết tranh chấp về hợp đồng thẩm định giá

1. *Thương lượng, hòa giải trên cơ sở những cam kết đã ghi trong hợp đồng thẩm định giá.*

2. *Giải quyết bằng trọng tài thương mại.*

3. *Khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.”*

2. Nghiên cứu kỹ và tuân thủ việc cung cấp dịch vụ thẩm định giá trong lĩnh vực thi hành án dân sự; phối hợp chặt chẽ với bên thi hành án (là khách hàng thẩm định giá) để làm rõ tài sản thẩm định giá: khảo sát, ký biên bản/phiếu thu thập thông tin giữa doanh nghiệp thẩm định giá và bên thi hành án theo đúng quy định của pháp luật và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp thẩm định giá.

3. Thực hiện nghiêm túc việc cập nhật kiến thức thẩm định giá hàng năm nhằm nâng cao hiểu biết pháp luật, nghiệp vụ chuyên môn, đạo đức nghề nghiệp; đặc biệt là những quy định pháp luật về thi hành án dân sự và pháp luật có liên quan đến hoạt động thẩm định giá.

4. Xây dựng, tổ chức thực hiện kiểm soát chất lượng báo cáo thẩm định giá để phát hành và cung cấp chứng thư thẩm định giá cho khách hàng thẩm định giá; kịp thời phát hiện và khắc phục ngay những sai sót trong quá trình thẩm định giá.

5. Chủ động trong việc thu thập thông tin và xây dựng cơ sở dữ liệu về giá của doanh nghiệp; thực hiện lưu trữ hồ sơ đầy đủ theo quy định tại Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá.

6. Báo cáo kịp thời với Bộ Tài chính (Cục Quản lý giá) khi có sự thay đổi thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên theo quy định tại Điều 46 và Điều 52 Luật Giá 2023 và các văn bản hướng dẫn.

Cục Quản lý giá – Bộ Tài chính thông báo để các doanh nghiệp biết và thực hiện theo quy định của pháp luật. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QLГ (3b).

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Phạm Văn Bình