

Số: 2395/BTC-QLG

Hà Nội, ngày 28 tháng 2 năm 2025

V/v chấp hành quy định pháp luật
về thẩm định giá

Kính gửi: Tổng giám đốc/Giám đốc các doanh nghiệp thẩm định giá

Thực hiện Quyết định số 897/QĐ-BTC ngày 19/4/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính v/v kiểm tra việc chấp hành pháp luật về thẩm định giá, Bộ Tài chính đã tiến hành kiểm tra định kỳ việc chấp hành pháp luật về thẩm định giá của 16 doanh nghiệp thẩm định giá.

Trên cơ sở kết quả việc chấp hành quy định của pháp luật về thẩm định giá của các doanh nghiệp; Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

1. Đánh giá chung

Về cơ bản, các doanh nghiệp được kiểm tra đã chấp hành các quy định về quản lý hoạt động thẩm định giá và Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam, các doanh nghiệp đã có ý thức chấp hành pháp luật về thẩm định giá tốt hơn mặc dù vẫn còn những tồn tại cần tiếp tục khắc phục để nâng cao chất lượng hoạt động thẩm định giá. Trong quá trình kiểm tra, một số doanh nghiệp có hành vi vi phạm quy định của pháp luật về thẩm định giá (lưu trữ hồ sơ thẩm định giá không đầy đủ theo quy định của pháp luật, không thực hiện đúng quy trình thẩm định giá; không mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp, đồng thời không trích lập quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp) đều đã được lập biên bản xử phạt vi phạm hành chính và tiến hành xử phạt theo quy định.

2. Một số tồn tại, thiếu sót

Một số doanh nghiệp còn một số tồn tại, thiếu sót cần được chấn chỉnh trong thời gian tới. Nguyên nhân chính của những thiếu sót này chủ yếu là do một số doanh nghiệp chưa quán triệt tốt việc thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về thẩm định giá, đặc biệt là việc cập nhật kịp thời các quy định mới, mặc dù các thẩm định viên đều đã có Giấy chứng nhận tham gia các lớp cập nhật kiến thức; một số doanh nghiệp chưa thực hiện tốt việc kiểm soát nội bộ hoạt động thẩm định giá tại doanh nghiệp. Bên cạnh đó, một số thẩm định viên còn thiếu kinh nghiệm thẩm định giá và hiểu biết chưa sâu về tài sản thẩm định giá và thị trường của tài sản thẩm định giá nên chưa có những đánh giá, biện luận cần thiết trong quá trình thẩm định giá để có kết luận phù hợp về giá trị của tài sản thẩm định giá, cụ thể như sau:

- Một số hồ sơ thẩm định giá biện luận chưa đầy đủ về nội dung xác định cơ sở giá trị thẩm định giá; phân tích sơ sài thông tin tổng quan về thị trường tài sản; chưa thể hiện rõ ràng việc kiểm chứng thông tin thu thập.

- Về phương pháp thẩm định giá còn một số thiếu sót sau:

+ Đối với phương pháp so sánh: nội dung phiếu khảo sát thu thập thông tin, báo giá tài sản so sánh còn sơ sài; thực hiện kiểm chứng thông tin không rõ; lập luận về các tỷ lệ điều chỉnh chưa đầy đủ, cụ thể hoặc đã có lập luận về các tỷ lệ điều chỉnh, tuy nhiên các tỷ lệ này chưa đi kèm với các biện luận và chứng cứ về thông tin giao dịch thị trường làm cơ sở để đưa ra các tỷ lệ điều chỉnh; biện luận chưa đầy đủ về xác định mức giá của tài sản thẩm định giá thông qua phân tích chất lượng thông tin của tài sản so sánh và các yếu tố như số lần điều chỉnh, tổng giá trị điều chỉnh gộp, tổng giá trị điều chỉnh thuần.

+ Đối với phương pháp chi phí: số liệu trước khi đưa vào tính toán chi phí thay thế/chi phí tái tạo chưa chi tiết; việc điều chỉnh các chi phí/đơn giá do các cơ quan có thẩm quyền quy định từ các năm trước về thời điểm thẩm định giá còn chưa đầy đủ hoặc chưa nêu cụ thể nguồn thông tin, thời điểm thu thập số liệu về chi phí/đơn giá tại hồ sơ; biện luận sơ sài bằng chứng khi đánh giá về giá trị hao mòn của tài sản; việc xác định tuổi đời hiệu quả, tuổi đời kinh tế chưa chi tiết.

3. Yêu cầu chấn chỉnh đối với các doanh nghiệp

Bộ Tài chính yêu cầu Tổng giám đốc/Giám đốc các doanh nghiệp thẩm định giá nhận rõ những tồn tại, thiếu sót trên; đối chiếu với tình hình hoạt động của doanh nghiệp mình để nghiêm khắc rút kinh nghiệm và chấn chỉnh kịp thời hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá của doanh nghiệp và hành nghề thẩm định giá của các thẩm định viên, cụ thể:

- Thường xuyên cập nhật các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về thẩm định giá, đặc biệt là hệ thống pháp luật về thẩm định giá theo quy định tại Luật Giá 2023 (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2024) trong quá trình thực hiện thẩm định giá;

- Tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về thẩm định giá và Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam, trong đó đặc biệt lưu ý những nội dung sau:

+ Thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các quy định về phạm vi công việc thẩm định giá nhất là thu thập thông tin về tài sản thẩm định giá, thông tin phục vụ cho quá trình thẩm định giá. Lập đầy đủ các biên bản khảo sát thực trạng tài sản thẩm định giá và các phiếu thu thập thông tin theo quy định. Các thông tin thu thập phải ghi rõ nguồn, bảo đảm tính khách quan, trung thực và được kiểm chứng, xác minh nhằm bảo đảm độ tin cậy và chất lượng thông tin trước khi đưa vào áp dụng các phương pháp thẩm định giá để ước tính giá trị tài sản cần thẩm định; thực hiện đầy đủ các nội dung áp dụng tính toán trong từng phương pháp thẩm định giá mà thẩm định viên lựa chọn;

+ Phát hành Báo cáo thẩm định giá và Chứng thư thẩm định giá đầy đủ nội dung theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về hồ sơ thẩm định giá ban hành kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2014 của Bộ

Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;

+ Thực hiện việc lưu trữ hồ sơ thẩm định giá đầy đủ và đúng theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về hồ sơ thẩm định giá ban hành kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2014;

- 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. Thường xuyên tổ chức rà soát, đánh giá hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp, kịp thời phát hiện và khắc phục ngay những sai sót trong quá trình thẩm định giá;

- Quản lý, giám sát hoạt động của thẩm định viên về giá tại doanh nghiệp; đôn đốc, kiểm tra các thẩm định viên về giá tham dự các lớp học cập nhật kiến thức theo quy định, tuân thủ các quy định của pháp luật trong quá trình hành nghề;

- Thực hiện đầy đủ và kịp thời chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá với Bộ Tài chính (Cục Quản lý giá) theo quy định.

Bộ Tài chính yêu cầu các doanh nghiệp thẩm định giá nghiêm túc rút kinh nghiệm và thực hiện đúng quy định của pháp luật về thẩm định giá./. ✓

Nơi nhận:

- Như trên;
- Website Bộ Tài chính;
- Hội TĐGVN (để p/h);
- Lưu: VT, QL.G. (15b) y

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



Phạm Văn Bình