

CHÍNH PHỦ
Số: 101/2005/NĐ-CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 3 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 04 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 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

- Tuân thủ pháp luật, tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động nghề nghiệp và kết quả thẩm định giá.
- Bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ và tính trung thực, khách quan của hoạt động thẩm định giá.
- 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 hoá, giải thể doanh nghiệp và sử dụng vào các mục đích khác đã được ghi trong hợp đồng thẩm định giá.
2. Đề 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, hoá 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 uỷ 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;