

THÔNG TƯ

Hướng dẫn về điều kiện và thủ tục cấp phép hoạt động đăng ký hoạt động tư vấn về giá đất

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 03/8/2005 của Chính phủ về thẩm định giá;

Sau khi thống nhất với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện hoạt động tư vấn về giá đất như sau:

I. PHẠM VI ÁP DỤNG

Thông tư này hướng dẫn điều kiện và thủ tục cấp phép hoạt động, đăng ký hoạt động tư vấn về giá đất.

II. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Nội dung hoạt động tư vấn về giá đất

1.1. Nội dung hoạt động tư vấn về giá đất

a) Căn cứ nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất theo quy định của pháp luật, thực hiện cung cấp dịch vụ xác định giá đất theo yêu cầu của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

b) Căn cứ thông tin về giá các loại đất do Nhà nước quy định và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường do các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu.

c) Cung cấp các kết quả phân tích, dự báo sự vận động của giá các loại đất cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu.

1.2. Hợp đồng tư vấn về giá đất

Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ tư vấn về giá đất và tổ chức, cá nhân sử dụng dịch vụ tư vấn về giá đất phải thể hiện các thỏa thuận và cam kết bằng hợp đồng tư vấn theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng tư vấn về giá đất bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên, địa chỉ, số điện thoại, số fax, địa chỉ thư điện tử (email) của tổ chức tư vấn về giá đất và người sử dụng dịch vụ tư vấn về giá đất (khách hàng).

b) Yêu cầu xác định giá đối với thửa đất số... thuộc tờ bản đồ số... Mục đích của tư vấn về giá đất.

c) Quyền và nghĩa vụ của tổ chức tư vấn về giá đất.

d) Nghĩa vụ và quyền của khách hàng.

e) Giá dịch vụ tư vấn về giá đất.

g) Phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán.

h) Pháp luật cần áp dụng và phương pháp giải quyết tranh chấp.

i) Chấm dứt hợp đồng và trách nhiệm của các bên khi chấm dứt hợp đồng.

k) Điều kiện, hiệu lực của hợp đồng.

l) Thời hạn hợp đồng, thủ tục thanh lý hợp đồng.

m) Các thỏa thuận khác (nếu có).

1.3. Trong trường hợp cụ thể nếu khách hàng cần bổ sung thêm nội dung được cả hai bên nhất trí, thì điều chỉnh hoặc bổ sung các nội dung khác vào hợp đồng tư vấn về giá đất cho phù hợp, nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật về hợp đồng kinh tế.

2. Nguyên tắc hoạt động tư vấn về giá đất

Hoạt động tư vấn về giá đất tuân thủ theo các nguyên tắc sau:

2.1. Tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật về hoạt động tư vấn, về thẩm định giá và về định giá đất.

2.2. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hoạt động nghề nghiệp của mình.

2.3. Tuân thủ theo các nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất theo quy định của pháp luật.

2.4. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, khách quan và khoa học của hoạt động tư vấn về giá đất.

2.5. Giữ bí mật các thông tin nhận được từ khách hàng yêu cầu cung cấp dịch vụ tư vấn về giá đất trong quá trình cung cấp dịch vụ tư vấn, trừ trường hợp khách hàng đồng ý hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Điều kiện hoạt động tư vấn về giá đất

3.1. Các loại hình doanh nghiệp thẩm định giá, doanh nghiệp có chức năng thẩm định giá đã được thành lập và hoạt động thẩm định giá theo các quy định của pháp luật thì đủ điều kiện hoạt động tư vấn về giá đất.

Tổ chức thẩm định giá nước ngoài đã được thành lập chi nhánh tại Việt Nam theo quy định của Luật Thương mại, các quy định khác của pháp luật có liên quan và các quy định của Bộ Tài chính để hoạt động thẩm định giá thì được hoạt động tư vấn về giá đất.

Tổ chức thẩm định giá nước ngoài chưa thành lập chi nhánh tại Việt Nam, nếu được thực hiện thẩm định giá tại Việt Nam theo quy định của pháp luật thẩm định giá của Việt Nam thì được hoạt động tư vấn về giá đất.

3.2. Các doanh nghiệp đã được thành lập và được phép hoạt động trong lĩnh vực tư vấn bất động sản, kinh doanh và môi giới bất động sản theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, nếu tổ chức hoạt động tư vấn về giá đất phải có đủ các điều kiện dưới đây:

- Có từ ba thẩm định viên về giá có thể thẩm định viên về giá còn giá trị hành nghề trở lên, trong đó người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp phải là thẩm định viên về giá có thể thẩm định viên về giá.

Chủ doanh nghiệp tư nhân thẩm định giá phải là thẩm định viên về giá có thể thẩm định viên về giá; một thẩm định viên về giá chỉ được làm chủ một doanh nghiệp thẩm định giá tư nhân.