

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
KHOA LUẬT

TRẦN THỊ NGÀ

**HOẠT ĐỘNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM**

Chuyên ngành: Luật kinh tế
Mã số: 60 38 01 07

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2014

**Công trình được hoàn thành
tại Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội**

Cán bộ hướng dẫn khoa học: PGS. TS. NGUYỄN NHƯ PHÁT

Phản biện 1:

Phản biện 2:

**Luận văn được bảo vệ tại Hội đồng chấm luận văn, họp tại
Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội.**

Vào hồi giờ, ngày tháng năm 2014

Có thể tìm hiểu luận văn tại

**Trung tâm tư liệu Khoa Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội
Trung tâm Thông tin – Thư viện, Đại học Quốc gia Hà Nội**

MỤC LỤC CỦA LUẬN VĂN

Trang

Trang phụ bìa

Lời cam đoan

Mục lục

Danh mục các từ viết tắt

MỞ ĐẦU 1

Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ DỊCH

VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ 6

1.1. Lý luận chung về dịch vụ thẩm định giá 6

1.1.1. Khái niệm dịch vụ thẩm định giá 6

1.1.2. Vai trò của dịch vụ thẩm định giá 7

1.1.3. Nguyên tắc chung hoạt động dịch vụ thẩm định giá 9

1.1.4. Lịch sử hình thành và phát triển của dịch vụ thẩm định giá ở
Việt Nam 10

1.2. Nội dung pháp lý về thẩm định giá theo pháp luật Việt Nam ... 11

1.2.1. Doanh nghiệp thẩm định giá..... 11

1.2.2. Hoạt động của thẩm định viên về giá trong doanh nghiệp thẩm
định giá..... 18

1.2.3. Quản lý hoạt động dịch vụ thẩm định giá 23

Chương 2: THỰC TRẠNG THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ DỊCH

VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN 28

**2.1. Thực tiễn áp dụng pháp luật trong hoạt động dịch vụ thẩm
định giá tại Việt Nam**..... 28

2.1.1. Hoạt động của doanh nghiệp thẩm định giá 28

2.1.2.	Hoạt động hành nghề của thẩm định viên về giá	36
2.1.3.	Quản lý hoạt động dịch vụ thẩm định giá	41
2.2.	Hạn chế, thuận lợi và cơ hội thách thức đối với hoạt động dịch vụ thẩm định giá tại Việt Nam	49
2.2.1.	Thuận lợi	49
2.2.2.	Khó khăn	49
2.2.3.	Cơ hội và thách thức	52
2.3.	Một số kiến nghị, giải pháp hoàn thiện	53
2.3.1.	Mục tiêu và định hướng phát triển hoạt động dịch vụ thẩm định giá	53
2.3.2.	Kiến nghị, giải pháp	55
KẾT LUẬN	59
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	60
PHỤ LỤC	63

MỞ ĐẦU

Ở bất cứ xã hội nào, khi nền kinh tế phát triển đến một giai đoạn nào đó thì thẩm định giá hình thành là một nhu cầu tất yếu của sự phát triển kinh tế. Việt Nam cũng không nằm ngoài số đó, do đó hình thành dịch vụ thẩm định giá. Trải qua quá trình hình thành và phát triển, dịch vụ thẩm định giá ngày càng khẳng định được vị trí, vai trò của mình trong tổng hòa các ngành nghề kinh doanh khác. Thực tế đã chứng minh vai trò của dịch vụ thẩm định khi ngày càng nhiều các vấn đề của xã hội của nền kinh tế được hỗ trợ bởi dịch vụ thẩm định giá như mua sắm tài sản công, xác định giá tài sản đảm bảo, chứng minh tài chính, tính thuế, thanh quyết toán, xác định giá trị bất động sản nhằm mục đích đền bù giải phóng mặt bằng, hợp tác kinh doanh, chứng minh vốn góp khi thành lập doanh nghiệp, chuyển nhượng vốn góp, cổ phần hóa doanh nghiệp... Như vậy, có thể nói dịch vụ thẩm định giá rất cần thiết và quan trọng đối với nền kinh tế.

Tuy nhiên, thực tế đã cho thấy rằng các cơ chế chính sách quy định trong hoạt động dịch vụ thẩm định giá chưa thực sự có hiệu quả khi đi vào cuộc sống... . Như vậy, việc hoàn thiện cơ chế chính sách cũng như các vấn đề pháp lý về quản lý của cơ quan nhà nước đối với dịch vụ thẩm định giá có ý nghĩa to lớn trong việc phát triển ngành dịch vụ này theo hướng bền vững, thực sự phát huy tối đa nguồn lực nhằm hỗ trợ hiệu quả cho nền kinh tế quốc dân.

Vậy, nhận thấy tầm quan trọng, những thực trạng tồn tại trong quy định pháp luật và hoạt động dịch vụ thẩm định giá nên tôi quyết định lựa chọn đề tài “*Hoạt động dịch vụ thẩm định giá theo pháp luật Việt Nam*”. Từ đó, có những nhìn nhận đánh giá khách quan để thấy rõ những ưu điểm nhược điểm đối với hoạt động thẩm định giá theo pháp luật Việt Nam, đồng thời đưa ra những giải pháp kiến nghị nhằm hoàn thiện cơ sở pháp lý đối với hoạt động dịch vụ thẩm định giá.

Chương 1
NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT
VỀ DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

1.1. Lý luận chung về dịch vụ thẩm định giá

1.1.1. Khái niệm dịch vụ thẩm định giá

“Dịch vụ thẩm định giá là loại hình dịch vụ phục vụ việc xác định hoặc xác định lại giá của tài sản tại một địa điểm nhất định, vào thời điểm nhất định, phục vụ cho mục đích nhất định theo tiêu chuẩn của thẩm định giá cho các chủ thể của nền kinh tế”.

Từ khái niệm trên cho thấy một số đặc điểm cơ bản của dịch vụ thẩm định giá như sau:

- Dịch vụ thẩm định giá là dịch vụ đòi hỏi điều kiện về năng lực, kinh nghiệm, kiến thức theo tiêu chuẩn pháp luật quy định.
- Đối tượng sử dụng dịch vụ thẩm định giá là mọi cá nhân, tổ chức có nhu cầu về dịch vụ để đáp ứng cho mục đích nhất định của cá nhân, tổ chức đó.
- Tài sản tham gia vào dịch vụ thẩm định giá có thể là động sản, bất động sản, tài sản vô hình, giá trị doanh nghiệp....

Như vậy, dịch vụ thẩm định giá là một loại hình dịch vụ đặc biệt của nền kinh tế. Các chủ thể muốn kinh doanh dịch vụ này cần đảm bảo có đủ điều kiện theo luật định, đồng thời tự chịu trách nhiệm với bên thuê dịch vụ và bên thứ ba bất kỳ sử dụng dịch vụ đó.

1.1.2. Vai trò của dịch vụ thẩm định giá

Dịch vụ thẩm định giá thể hiện vai trò quan trọng của mình trong việc tạo một cơ sở tin cậy, một kênh tham khảo giá cho các chủ thể khi đưa ra quyết định. Dịch vụ thẩm định giá đã thể hiện được là một công cụ hỗ trợ cho nhiều đối tượng, nhiều mục đích khác nhau. Cụ thể, dịch vụ thẩm định giá tư vấn về giá trị, giá cả tài sản giúp các chủ thể tài sản và các bên có liên

quan và công chúng đầu tư đưa ra các quyết định liên quan đến việc mua – bán, đầu tư, cho vay tài sản; định giá đúng giá trị thị trường của các nguồn lực góp phần để cơ chế thị trường tự động phân bổ tối ưu các nguồn lực và nền kinh tế đạt hiệu quả; góp phần làm minh bạch thị trường, thúc đẩy sự phát triển thị trường tài sản trong nước cũng như trên toàn thế giới và tạo điều kiện thuận lợi cho toàn cầu hoá và hội nhập kinh tế thế giới.

1.1.3. Nguyên tắc chung hoạt động dịch vụ thẩm định giá

Là một ngành dịch vụ đặc thù, có điều kiện và thể hiện vai trò to lớn trong nền kinh tế xã hội nên dịch vụ thẩm định giá có những nguyên tắc chung, cụ thể:

Thứ nhất, dịch vụ thẩm định giá mang tính vô hình, không đồng nhất.

Thứ hai, dịch vụ thẩm định giá mang tính khách quan, độc lập và tự chịu trách nhiệm.

Cuối cùng, dịch vụ thẩm định giá yêu cầu kinh nghiệm và kiến thức cao.

1.1.4. Lịch sử hình thành và phát triển của dịch vụ thẩm định giá ở Việt Nam

Giai đoạn từ năm 1997 đến năm 2001, hoạt động thẩm định giá của Việt Nam thể hiện thông qua những thể chế hóa về quản lý nhà nước đối với ngành thẩm định giá. Lúc đầu các đơn vị thẩm định giá chủ yếu là các Trung tâm do Ban Vật Giá Chính Phủ thành lập phục vụ chủ yếu cho công tác thẩm định mua sắm tài sản từ nguồn ngân sách nhà nước. Hai đơn vị này hoạt động theo hình thức đơn vị sự nghiệp có thu, chịu trách nhiệm về hoạt động của mình.

Dấu mốc quan trọng cho việc phát triển dịch vụ thẩm định giá là sự ra đời của Pháp lệnh giá số 40/2002/PL - UBTVQH10 năm 2002 được Ủy Ban thường vụ Quốc hội ban hành và Nghị định 101/2005/NĐ-CP hướng dẫn thi hành. Theo đó, nghề thẩm định giá ra đời tách nghiệp vụ thẩm định giá ra khỏi các hoạt động quản lý nhà nước về giá. Đến năm 2012, hành

lang pháp lý đã dần hoàn thiện khi các văn bản pháp luật quy định hoạt động thẩm định giá kể trên đã bị thay thế bởi Luật giá số 11/2012/QH13, Nghị định 89/2013/NĐ-CP, và Thông tư số 46/2014/TT-BTC ngày 16/4/2014 của Bộ Tài chính Quy định về việc thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá.

Như vậy, dịch vụ thẩm định giá hình thành và phát triển là một tất yếu, khách quan và phù hợp với quá trình đổi mới, xu thế hội nhập quốc tế, góp phần xây dựng một nền kinh tế thị trường đầy đủ theo định hướng XHCN ở nước ta.

1.2. Nội dung pháp lý về thẩm định giá theo pháp luật Việt Nam

1.2.1. Doanh nghiệp thẩm định giá

1.2.1.1. Khái niệm doanh nghiệp thẩm định giá

Doanh nghiệp thẩm định giá là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh dịch vụ thẩm định giá, được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp 2005. Như vậy, doanh nghiệp thẩm định giá có những đặc điểm cơ bản như sau:

Thứ nhất, doanh nghiệp thẩm định giá có đầy đủ các đặc điểm của doanh nghiệp nói chung như là một đơn vị kinh tế, hoạt động trên thương trường, có trụ sở giao dịch ổn định, có tài sản, có tổ chức chặt chẽ.

Thứ hai, doanh nghiệp thẩm định giá có quyền cung cấp dịch vụ thẩm định giá, tư vấn thẩm định giá theo quy định của pháp luật.

Và cuối cùng, doanh nghiệp thẩm định giá thành lập và hoạt động dưới các hình thức công ty theo Luật doanh nghiệp quy định. Theo đó, các vấn đề liên quan đến thành lập, tổ chức hoạt động, quản lý... tuân theo các quy định của Luật doanh nghiệp năm 2005.

1.2.1.2. Điều kiện thành lập, hoạt động của doanh nghiệp thẩm định giá

Doanh nghiệp thẩm định giá là một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ đặc thù, nên việc thành lập và hoạt động của doanh nghiệp vừa được điều

chỉnh theo pháp luật doanh nghiệp vừa được điều chỉnh theo pháp luật chuyên ngành về thẩm định giá.

Trước hết, doanh nghiệp thẩm định giá tuân thủ theo quy định chung về điều kiện thành lập doanh nghiệp được quy định cụ thể trong Luật doanh nghiệp 2005.

Đồng thời, doanh nghiệp thẩm định giá phải tuân thủ theo quy định pháp luật thẩm định giá. Điều kiện về thẩm định viên trong doanh nghiệp: Doanh nghiệp được chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá khi doanh nghiệp có từ đủ ba thẩm định viên về giá trở lên. Các thẩm định viên về giá có Thẻ thẩm định viên về giá còn giá trị hành nghề, trong đó người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp phải là thẩm định viên về giá có Thẻ Thẩm định viên.

Để được hoạt động dịch vụ thẩm định giá, sau khi nhận giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của cơ quan quản lý kinh doanh, doanh nghiệp phải thực hiện việc đăng ký hành nghề tại Cục quản lý thuế Bộ tài chính. Việc đăng ký này được thực hiện hàng năm và được Bộ tài chính thông báo bằng văn bản bao gồm danh sách tất cả các doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động hành nghề dịch vụ thẩm định giá.

Qua phân tích điều kiện thành lập, hoạt động của doanh nghiệp thẩm định giá, cho thấy doanh nghiệp thẩm định giá là một doanh nghiệp đặc thù, là loại hình kinh doanh có điều kiện. Nó yêu cầu người quản lý doanh nghiệp cũng như nhân sự của doanh nghiệp có đủ năng lực, kinh nghiệm chuyên môn nghiệp vụ, đạo đức nghề nghiệp, và doanh nghiệp tự chịu trách nhiệm đối với hoạt động dịch vụ thẩm định giá.

1.2.1.3. Hợp đồng thẩm định giá

Thứ nhất, chủ thể của hợp đồng:

Chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng thẩm định giá bao gồm: Một bên là doanh nghiệp thẩm định giá và một bên là các cá nhân, tổ chức có nhu cầu

thẩm định giá. Trong một số trường hợp đặc biệt thì trong hợp đồng thẩm định giá còn có thêm bên thứ ba là bên có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Thứ hai, đối tượng của hợp đồng:

Đối tượng hợp đồng thẩm định giá là tài sản được bên yêu cầu yêu cầu doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện thẩm định, có thể là động sản, bất động sản hoặc tài sản vô hình.

Thứ ba, phí dịch vụ thẩm định giá:

Phí dịch vụ thẩm định được xác định trên cơ sở thỏa thuận giữa doanh nghiệp thẩm định giá với khách hàng. Phí dịch vụ được căn cứ theo nội dung, khối lượng, tính chất công việc và thời gian thực hiện thẩm định giá; Chi phí kinh doanh thực tế hợp lý tương ứng với chất lượng dịch vụ. Doanh nghiệp thẩm định giá cũng được tự do lựa chọn hình thức niêm yết và ban hành giá phí thẩm định giá.

Thứ tư, chứng thư thẩm định giá:

Chứng thư thẩm định giá là văn bản do doanh nghiệp thẩm định giá lập để thông báo cho khách hàng và các bên liên quan về những nội dung cơ bản của báo cáo kết quả thẩm định giá. Đây là văn bản bắt buộc doanh nghiệp phải cung cấp cho khách hàng khi cung cấp dịch vụ thẩm định giá.

1.2.2. Hoạt động của thẩm định viên về giá trong doanh nghiệp thẩm định giá

1.2.2.1. Khái niệm thẩm định viên về giá

Thẩm định viên về giá là cá nhân có đủ điều kiện được cấp thẻ thẩm định viên về giá do cơ quan có thẩm quyền cấp. Những cá nhân trên đăng ký hành nghề tại doanh nghiệp thẩm định giá thì được gọi là thẩm định viên về giá hành nghề. Cũng giống như một số ngành dịch vụ khác thì thẩm định viên về giá không được hành nghề độc lập mà phải thực hiện đăng ký hành nghề tại một doanh nghiệp thẩm định giá nhất định. Mỗi thẩm định viên về giá chỉ được đăng ký hành nghề tại duy nhất một doanh nghiệp thẩm định

giá, việc này được thực hiện hàng năm và được Bộ tài chính thông báo bằng một danh sách các Thẩm định viên hành nghề trong năm đó.

1.2.2.2. Quyền và nghĩa vụ của thẩm định viên về giá

Thẩm định viên về giá có những quyền: Hành nghề thẩm định giá theo quy định pháp luật; Độc lập về chuyên môn nghiệp vụ; Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản thẩm định giá và tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện thẩm định giá; Từ chối thực hiện thẩm định giá nếu xét thấy không đủ điều kiện thực hiện thẩm định giá; Tham gia tổ chức nghề nghiệp về thẩm định giá trong nước và ngoài nước theo quy định của pháp luật;

Đồng thời, thẩm định viên về giá có nghĩa vụ: Tuân thủ quy định về hoạt động thẩm định giá theo quy định của pháp luật; Thực hiện đúng và đầy đủ hợp đồng thẩm định giá; Ký báo cáo kết quả thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước người đại diện theo pháp luật, Tổng giám đốc hoặc Giám đốc doanh nghiệp thẩm định giá về kết quả thẩm định giá; Giải trình hoặc bảo vệ kết quả thẩm định giá do mình thực hiện khi có yêu cầu; Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về thẩm định giá.

1.2.2.3. Quy tắc đạo đức hành nghề của thẩm định viên về giá

Đạo đức hành nghề của thẩm định viên về giá được quy định trong tiêu chuẩn thẩm định viên về giá và các văn bản pháp luật liên quan. Cụ thể, Tiêu chuẩn số 03 “Những quy tắc đạo đức hành nghề thẩm định giá tài sản” là một trong các tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam được ban hành. Theo đó, thẩm định viên về giá luôn phải tôn trọng và chấp hành đúng pháp luật của nhà nước trong quá trình hành nghề. Pháp luật quy định những tiêu chuẩn, điều kiện đối với thẩm định viên như trên sẽ đảm bảo được tính chính xác, khách quan và hiệu quả khi thực hiện nghiệp vụ thẩm định giá. Như vậy, thẩm định viên về giá phải là người có đạo đức tốt, có năng lực chuyên môn và kinh nghiệm cần thiết để tiến hành thẩm định giá tài sản.

1.2.2.4. Trách nhiệm pháp lý của thẩm định viên

Thẩm định viên về giá có thể chịu trách nhiệm dân sự, trách nhiệm hành chính, trách nhiệm hình sự tùy thuộc vào mức độ vi phạm. Chính phủ có quy định về xử phạt hành chính đối với những hành vi vi phạm của thẩm định viên trong quá trình đăng ký hành nghề, hành nghề.

1.2.3. Quản lý hoạt động dịch vụ thẩm định giá

1.2.3.1. Quản lý nhà nước về dịch vụ thẩm định giá

Các cơ quan nhà nước tham gia quản lý nhà nước đối với hoạt động thẩm định giá bao gồm, trước tiên là Chính phủ chịu trách nhiệm quản lý chung, ở trung ương là Cục quản lý giá thuộc Bộ tài chính, ở địa phương Sở tài chính các tỉnh là cơ quan chịu trách nhiệm quản lý trên địa bàn. Ngoài ra, hoạt động thẩm định giá còn chịu sự quản lý của các cơ quan khác có liên quan như: Bộ kế hoạch và đầu tư, Bộ tài nguyên và môi trường, Bộ xây dựng, Bộ công thương, Bộ văn hóa thể thao và du lịch, Bộ y tế.... Theo đó, các cơ quan quản lý nhà nước vừa là người nghiên cứu, xây dựng, tổ chức thực hiện chính sách, pháp luật trong lĩnh vực giá phù hợp với đường lối, chính sách phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ, vừa là người quản lý đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên ngành thẩm định giá; quản lý thi, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá, Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá. Đồng thời, chịu trách nhiệm tổ chức và quản lý công tác nghiên cứu khoa học, hợp tác quốc tế, đào tạo, bồi dưỡng cán bộ trong lĩnh vực giá và kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực giá.

1.2.3.2. Quản lý của tổ chức nghề nghiệp về dịch vụ thẩm định giá

Hiện nay, tại Việt Nam tổ chức nghề nghiệp về thẩm định giá là Hội thẩm định giá Việt Nam. Mục đích của Hội là đại diện cho quyền và lợi ích hợp pháp của cộng đồng các pháp nhân và thể nhân thuộc các thành phần kinh tế hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá trên phạm vi cả nước

nhằm phối hợp, liên kết hoạt động của các doanh nghiệp thẩm định giá, các cá nhân hành nghề thẩm định giá, các nhà quản lý về hoạt động thẩm định giá, tổ chức và cá nhân ở trong nước và ngoài nước quan tâm đóng góp, tạo điều kiện phát triển sự nghiệp thẩm định giá Việt Nam; vận động tập hợp, động viên khuyến khích hội viên nghiêm túc chấp hành pháp luật về thẩm định giá, nâng cao kiến thức, nghiên cứu, đề xuất các giải pháp xử lý những vướng mắc trong lĩnh vực thẩm định giá, hỗ trợ nhau có hiệu quả, tạo điều kiện cho các Hội viên phát triển bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Hội viên.

Ngoài ra, Việt Nam còn tham gia Hiệp hội thẩm định giá ASEAN (AVA). Hiệp hội thẩm định giá ASEAN (AVA) là tổ chức thuộc hiệp hội các nước Đông Nam Á, được thành lập vào tháng 6-198. Mục đích hoạt động của AVA là tăng cường quan hệ và hiểu biết lẫn nhau giữa các quốc gia ASEAN, tạo khuôn khổ về mặt tổ chức cho việc hợp tác khu vực trong nghiên cứu và học tập lẫn nhau trên lĩnh vực thẩm định giá; tạo điều kiện giao lưu hợp tác giữa các tổ chức nghề nghiệp, đơn vị giảng dạy và trung tâm nghiên cứu về thẩm định giá ở các nước ASEAN.

Chương 2

THỰC TRẠNG THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN

2.1. Thực tiễn áp dụng pháp luật trong hoạt động dịch vụ thẩm định giá tại Việt Nam

2.1.1. Hoạt động của doanh nghiệp thẩm định giá

2.1.1.1. Thành lập, hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá

Theo quy định của pháp luật thì doanh nghiệp thẩm định giá chỉ đủ điều kiện hoạt động khi hàng năm đăng ký hoạt động tại cơ quan có thẩm

quyền là Cục quản lý giá thuộc Bộ tài chính. Điều này sẽ tạo thuận lợi cho các cơ quan quản lý chuyên ngành trong việc kiểm soát tính hình hoạt động cũng như tính tuân thủ pháp luật trong điều kiện hành nghề. Tuy nhiên, đứng trên phương diện doanh nghiệp thẩm định giá thì điều này là không cần thiết và gây phiền hà cho doanh nghiệp. Bởi lẽ, khi thực hiện thủ tục đăng ký kinh doanh doanh nghiệp đã thể hiện đầy đủ và rõ ràng tất cả các điều kiện về năng lực để doanh nghiệp đi vào hoạt động. Như vậy, doanh nghiệp đã phải thực hiện hai lần các thủ tục như nhau để hoạt động.

Đồng thời, theo quy định của pháp luật thì hàng năm Bộ tài chính sẽ ra thông báo trước thời điểm 30/1 hàng năm để công bố thông tin doanh nghiệp đủ điều kiện. Tuy nhiên, thông báo trên lại có hiệu lực kể từ ngày 01/01 hàng năm, và chính điều này đã làm các chủ thể khó thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Nhu cầu của khách hàng phát sinh thường xuyên và liên tục nên trong khoảng thời gian chờ Bộ tài chính ra thông báo thì doanh nghiệp thẩm định giá không có căn cứ để chứng minh điều kiện với khách hàng. Như vậy, việc quy định như trên sẽ gây khó khăn cho cả khách hàng có nhu cầu thẩm định giá và doanh nghiệp hoạt động thẩm định giá.

Trong quá trình thực thi pháp luật về điều kiện hoạt động, một số doanh nghiệp, chi nhánh vẫn không tuân thủ đúng các quy định. Gần đây nhất Cục quản lý giá đã có Công văn cho các công ty vi phạm pháp luật về việc tuân thủ pháp luật thẩm định giá:

Thứ nhất là Công ty TNHH Giám định và Thẩm định giá Thương Tín đã thực hiện ký 05 chứng thư thẩm định giá khi chưa đủ điều kiện hoạt động

Thứ hai là Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C) đã thực hiện không đúng về việc ký, phát hành chứng thư và báo cáo thẩm định giá.

Về việc lưu trữ cũng như quản lý hồ sơ thì doanh nghiệp tự chịu trách nhiệm và cơ quan nhà nước sẽ thanh tra giám sát đột xuất hoặc

thường xuyên hàng năm. Tuy nhiên, việc quy định thời gian lưu trữ là 10 năm kể từ khi phát hành chứng thư thẩm định giá là quá dài, doanh nghiệp rất khó để quản lý tốt một số lượng quá lớn hồ sơ phát sinh hàng năm cũng như phát sinh các năm cũ. Ngoài ra, việc quản lý theo hình thức số hóa sẽ tạo thuận lợi cho cả doanh nghiệp và các cơ quan quản lý.

2.1.1.2. Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá

Thứ nhất về đối tượng hợp đồng thẩm định giá.

Hiện nay, đối tượng chủ yếu của hợp đồng dịch vụ thẩm định giá là máy móc, thiết bị và bất động sản. Đây là đối tượng chủ yếu bởi lẽ một mặt do nhu cầu lớn về thẩm định giá về các đối tượng trên và một mặt là do năng lực của doanh nghiệp thẩm định giá.

Thứ hai về phí dịch vụ thẩm định giá.

Thông thường mỗi doanh nghiệp có một cách tính phí khác nhau nhưng phần lớn các doanh nghiệp đều dùng bảng phí thẩm định giá. Theo đó, phí dịch vụ được xác định bằng tỷ lệ phần trăm nhất định nhân với giá trị tài sản thẩm định thể hiện trong chứng thư thẩm định giá. Một số đơn vị dùng hình thức báo phí trọn gói hoặc các hình thức khác. Dù là hình thức nào thì đều có những thuận lợi và khó khăn trong việc kiểm soát tình trạng cạnh tranh về giá dịch vụ. Cũng giống như các công cụ cạnh tranh khác nhằm tối đa hóa lợi nhuận, cạnh tranh về phí dịch vụ thẩm định giá đã xuất hiện sự cạnh tranh lành mạnh và kém lành mạnh. Giá dịch vụ cao hay thấp phụ thuộc vào chất lượng dịch vụ, nhưng chúng ta chỉ kiểm soát được chất lượng dịch vụ ở mức độ thấp nên việc kiểm soát tốt giá dịch vụ thẩm định thực sự là khó khăn cho các cơ quan quản lý.

Trên thị trường thẩm định giá ở nước ta thời gian gần đây do thị trường thẩm định giá đã bước đầu phát triển hơn, số lượng doanh nghiệp thẩm định giá được thành lập mới nhiều hơn.... Để giành dật thị trường và khách hàng thẩm định giá, bên cạnh các doanh nghiệp vẫn tổ chức hoạt

động có bài bản, nghiêm túc thì đã xuất hiện những doanh nghiệp thực hiện các biện pháp cạnh tranh về giá dịch vụ thẩm định giá “thiếu lành mạnh” thông qua các công cụ như: Giảm tới 50% - 60 % mức giá dịch vụ mà doanh nghiệp đã công bố một cách thiếu căn cứ. Chào giá dịch vụ thẩm định giá ở mức thấp đi liền với việc thỏa thuận ngầm về “chiết khấu” “hoa hồng” với người yêu cầu thẩm định giá tài sản; thậm chí chấp nhận lỗ để được lựa chọn cho các nhu cầu thẩm định giá tiếp theo. Cung ứng dịch vụ thẩm định giá với mức giá thỏa thuận đi kèm với cung ứng một loại dịch vụ tư vấn khác không thu tiền; tung tin thất thiệt về giá dịch vụ của doanh nghiệp khác, để lôi kéo khách hàng về phía mình...

Vì những tổn hại do cạnh tranh không “lành mạnh “ về giá như trên, nên việc phải kiểm soát hoạt động đó để giảm thiểu những hệ quả xấu, hướng hoạt động cạnh tranh về giá dịch vụ thẩm định giá tuân thủ theo pháp luật là yêu cầu bức thiết hiện nay.

2.1.2. Hoạt động hành nghề của thẩm định viên về giá

Ngoài các vấn đề liên quan đến nghiệp vụ thẩm định giá thì thẩm định viên về giá còn phải tuân thủ các quy tắc đạo đức nghề nghiệp. Trong thực tế thời gian hoạt động của thẩm định viên ở nước ta hiện nay phần lớn đã và đang thực hiện rất tốt những quy tắc trên.

Để làm rõ thực trạng hoạt động hành nghề của thẩm định viên, Luận văn đưa ra một số vụ việc liên quan như sau:

Thứ nhất là vụ việc liên quan đến nâng giá tài sản thẩm định lên 1.300 lần của Công ty cổ phần giám định, thẩm định Việt Nam – Vivaco. Là một đơn vị thẩm định giá có nhiều năm kinh nghiệm cũng như tạo được thương hiệu trên thị trường nhưng cuối năm 2013 Vivaco đã bị rơi vào vụ việc thổi giá thiết bị lên tới 1.300 lần. Giá trị của thiết bị lặn Tinro2 đã bị nâng giá lên đến 1.300 lần nhờ có bàn tay của công ty thẩm định giá. Theo thông tin của cơ quan điều tra, mặc dù biết rõ thiết bị lặn Tinro2 không đủ

điều kiện để thẩm định giá do không có Giấy chứng nhận đăng ký, đăng kiểm, tình trạng kỹ thuật, hư hỏng, không hoạt động được, nhưng Hoàng Lộc vẫn chỉ đạo bị can Lê Phúc Đức, giám định viên Vivaco lập khống hồ sơ giám định, thẩm định giá, "phù phép" thiết bị lặn Tinro2 còn 85% chất lượng để Lộc ký ban hành Chứng thư thẩm định giá, kết luận thiết bị lặn có trị giá 130 tỷ đồng (cao gấp hơn 1000 lần so với giá trị thực). Như vậy, có thể nói thẩm định viên Hoàng Lộc đã lợi dụng chức vụ, thẩm quyền của mình để làm sai lệch kết quả thẩm định giá từ đó gây hậu quả nghiêm trọng về kinh tế.

Vụ việc thứ hai có liên quan đến đơn vị thẩm định giá đó là việc thổi giá thiết bị y tế của một số Bệnh viện trên địa bàn Hà Nội gây xôn xao dư luận vừa qua. Khi kiểm toán việc mua sắm thiết bị y tế tại một số bệnh viện tuyến tỉnh khu vực Đông Nam Bộ giai đoạn 2009-2011, đã phát hiện khoản chênh lệch giữa giá trúng thầu thực tế và giá dự toán hợp lý lên đến 117,249 tỷ đồng. Trong khi kết quả kiểm toán khu vực Thành phố Hồ Chí Minh cho thấy, khoản sai phạm trong mua sắm TBYT là 95 tỷ đồng. Điều đó cho thấy mức độ nghiêm trọng của việc làm giá TBYT. Để làm được điều đó, họ cần có sự "bảo kê" của những người có thẩm quyền trong việc đấu thầu. Và những chủ thể đó là chủ đầu tư, đơn vị tư vấn và cả đơn vị thẩm định giá cùng các cơ quan có liên quan. Như vậy, một trong những khâu tạo điều kiện cho giá thiết bị tăng gấp nhiều lần là do cơ quan thẩm định giá, do thẩm định viên. Có được thẩm quyền này là nhờ vào sự lách luật của các cá nhân, tổ chức, theo đó chứng thư thẩm định giá là một trong những căn cứ để chủ đầu tư, các đơn vị có thẩm quyền quyết định giá đấu thầu. Có thể thấy, thẩm định giá đã biến tướng một cách nghiêm trọng với những đơn vị làm thẩm định thiếu trách nhiệm, những thẩm định viên thiếu đạo đức hành nghề khi lợi dụng thẩm quyền của mình để nâng giá thiết bị gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước.

Và một vụ việc cuối cùng mà Luận văn muốn đề cập đến là sự chênh lệch giá cả quá mức cho phép đối với kết quả thẩm định. Trong thực tế thì cùng một tài sản khi nhiều thẩm định viên thực hiện việc thẩm định giá thì rất khó để có cùng một kết quả song việc ra những kết quả khác biệt nhau quá lớn thì không chỉ liên quan đến trình độ và năng lực của thẩm định viên mà còn có cả sự thiếu trách nhiệm và đạo đức của các thẩm định viên đó. Vì là chủ thể trực tiếp xử lý thông tin, và quyết định kết quả thẩm định giá là thẩm định viên về giá nên rất dễ xảy ra vì lợi ích của cá nhân mà cố ý chỉnh sửa hồ sơ, gây sai lệch kết quả thẩm định giá từ đó dẫn tới kết quả thẩm định không tin cậy.

2.1.3. Quản lý hoạt động dịch vụ thẩm định giá

2.1.3.1. Hoạt động của cơ quan quản lý nhà nước

Cục quản lý giá là cơ quan quản lý nhà nước, trực tiếp quản lý các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.

Về hoạt động quản lý thường xuyên hàng năm, Cục quản lý giá là đơn vị theo dõi những biến động về doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động cũng như thẩm định viên về giá đăng ký hoạt động tại doanh nghiệp đó. Ngoài các chính sách quản lý mang tính thường niên, Cục quản lý cũng thường xuyên tổ chức các cuộc hội thảo, tuyên truyền kiến thức thẩm định giá cho Thẩm định viên cũng như các doanh nghiệp thẩm định giá. Ngoài ra, Cục quản lý – Bộ tài chính cũng thường xuyên phối hợp với các cơ quan chuyên ngành liên quan, các tổ chức chính trị xã hội khác có những buổi tọa đàm, trao đổi và đóng góp ý kiến các vấn đề về thẩm định giá.

2.1.3.2. Hoạt động của tổ chức nghề nghiệp về thẩm định giá

Trước tiên là hoạt động của *Hội thẩm định giá Việt Nam*.

Đánh giá chung về hoạt động của Hội thẩm định giá Việt Nam cho thấy Hội đã tích cực hoàn thiện cơ cấu tổ chức, nâng cao chất lượng đào tạo và tích cực phối hợp với các đơn vị liên quan để tổ chức tuyên truyền

pháp luật thẩm định giá. Tuy nhiên, bên cạnh những thành tựu nêu trên thì Hội thẩm định giá Việt Nam có những hạn chế nhất định. Hội thẩm định giá Việt Nam là một tổ chức nghề nghiệp thẩm định giá duy nhất tại Việt Nam. Hội là đại diện cho quyền và lợi ích hợp pháp của cộng đồng các pháp nhân và thể nhân thuộc các thành phần kinh tế hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá trên phạm vi cả nước nhằm phối hợp, liên kết hoạt động của các doanh nghiệp thẩm định giá, các cá nhân hành nghề thẩm định giá, các nhà quản lý về hoạt động thẩm định giá, tổ chức và cá nhân ở trong nước và ngoài nước quan tâm đóng góp, tạo điều kiện phát triển sự nghiệp thẩm định giá Việt Nam. Tuy nhiên, Hội chưa thể hiện được vai trò là nơi kết nối các chủ thể hoạt động thẩm định giá lại với nhau, bởi lẽ so với số lượng cá nhân, pháp nhân thực tế tham gia hoạt động thẩm định giá thì số lượng các chủ thể này tham gia là thành viên của Hội là quá thấp. Đồng thời, Hội thẩm định giá chưa thật sự bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên. Trong các hoạt động thường niên cũng như bất thường của hội thì rất ít hoặc hầu như không có những hoạt động dành cho các hội viên.

Tiếp theo là hoạt động của *Hiệp hội thẩm định giá ASEAN (AVA)*. Từ khi thành lập đến nay, AVA luôn duy trì tổ chức các hội nghị thường niên giữa các thành viên thông qua việc tổ chức Hội nghị chính thức hai năm một lần. Thông qua các hội nghị này, ngoài việc bàn bạc, xử lý, quyết định các công việc quan trọng của nội bộ AVA, hội nghị còn là dịp để các nước mở rộng quan hệ hợp tác với các tổ chức quốc tế, khu vực, quốc gia và các tổ chức khác. Tính đến nay, Việt Nam đã tổ chức thành công 3 hội nghị của AVA đó là: Hội nghị trụ bị AVA lần thứ 11 năm 1999 tại Hà Nội, Hội nghị chính thức AVA lần thứ 12 năm 2002 tại thành phố Hồ Chí Minh, Hội nghị trụ bị AVA lần thứ 16 năm 2009 tại Quảng Nam và năm 2014 là Hội nghị chính thức AVA lần thứ 18.

2.2. Hạn chế, thuận lợi và cơ hội thách thức đối với hoạt động dịch vụ thẩm định giá tại Việt Nam.

2.2.1. Thuận lợi

Hoạt động thẩm định giá đã ổn định về mặt tổ chức hoạt động. Hiện nay các doanh nghiệp thẩm định giá đã phát triển và có chỗ đứng vững vàng trên thị trường. Thẩm định giá đã nhận được sự ủng hộ của rất nhiều các chủ thể trong nền kinh tế, thực sự trở thành kênh tham khảo giá tài sản tin cậy cho khách hàng. Thẩm định giá Việt Nam cũng đã có những hoạt động giao lưu trong khu vực khi tham gia vào Hiệp hội thẩm định giá Asean và Việt Nam là thành viên tích cực, đáng tin cậy của Hiệp hội.

2.2.2. Khó khăn

Hoạt động thẩm định giá tại Việt Nam đang ngày càng có vai trò quan trọng trong nền kinh tế xã hội. Tuy nhiên, bên cạnh những thuận lợi nêu trên thì cũng có không ít những khó khăn. Những hạn chế đó cụ thể như sau:

Thứ nhất là hành lang pháp lý: Hiện nay, hàng lang pháp lý về hoạt động thẩm định giá cũng đã nhiều bước phát triển và hoàn thiện hơn trước nhưng vẫn chưa hoàn thiện và phù hợp với thực tế.

Thứ hai là nhân lực thẩm định giá: Hiện nay thẩm định viên về giá chưa đáp ứng được yêu cầu của kinh tế xã hội về cả số lượng và chất lượng. Đối với những loại tài sản mang tính chất đặc trưng, đặc biệt là các tài sản vô hình thì việc định giá không chỉ cần kiến thức chuyên môn về nghiệp vụ thẩm định giá mà còn cần tới các kiến thức tổng hợp cũng như chuyên sâu về thị trường, về marketing.... . Đồng thời, công tác đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ thẩm định giá cũng còn rất hạn chế.

Thứ ba là cơ sở dữ liệu giá: tại bất kỳ một cơ quan quản lý nào hay ở doanh nghiệp hoạt động thẩm định thì đều không có cơ sở dữ liệu giá. Ở một số doanh nghiệp có cơ sở dữ liệu giá nhưng các thông tin thường hạn chế, không được cập nhật thường xuyên và thiếu tính chuyên nghiệp. Điều

này càng gây ra những hậu quả nghiêm trọng khi các chủ thể sử dụng những dữ liệu không đáng tin cậy như trên.

Cuối cùng là hoạt động tuyên truyền: Dịch vụ thẩm định giá giờ đây phục vụ cho rất nhiều các đối tượng, cả tổ chức và cá nhân. Mặt khác, trình độ của các chủ thể cũng không đồng đều từ cơ quan nhà nước đến doanh nghiệp và đến người dân. Nên không phải đối tượng nào cũng dễ dàng tiếp cận được với thông tin, cũng hiểu được giá trị thực của dịch vụ thẩm định giá, sử dụng hiệu quả dịch vụ. Điều này thấy rõ nhất khi người dân sử dụng hoặc bắt buộc sử dụng dịch vụ thẩm định giá trong việc đánh giá tài sản đảm bảo tại Ngân hàng hoặc đánh giá tài sản tranh chấp trong thi hành án dân sự.

2.2.3. Cơ hội và thách thức

Với sự phát triển kinh tế thị trường ở Việt Nam và với xu thế hội nhập quốc tế thì cơ hội cho hoạt động dịch vụ thẩm định giá là rất lớn, vì:

Thứ nhất, tại Việt Nam việc thu hút đầu tư nước ngoài luôn tăng cao và mang tính ổn định.

Thứ hai, quá trình cổ phần hóa của doanh nghiệp đã và đang phát triển mạnh mẽ trong một thời gian ngắn sắp tới hoàn thành quá trình trên.

Thứ ba, liên doanh liên kết để phát triển kinh tế với nước ngoài ngày càng tăng.

Thứ tư, sau thời gian trầm lắng của thị trường bất động sản thì dự báo năm 2015 thị trường sẽ ấm dần và đồng thời các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng kinh tế kỹ thuật, xã hội sẽ ngày càng phát triển. Từ đó, hoạt động thẩm định giá với vai trò là ngành dịch vụ hỗ trợ để xác định mức giá bất động sản và tư vấn đầu tư kinh doanh bất động sản sẽ tăng mạnh.

Thứ năm, với xu hướng phát triển tất yếu của kinh tế thị trường và hội nhập, cạnh tranh càng phát triển, thì ngoài những đối tượng thẩm định giá quen thuộc là giá trị hữu hình như nhà xưởng, đất đai hay máy móc thì

uy tín và thương hiệu của doanh nghiệp, của sản phẩm sẽ ngày càng được quan tâm.

Cơ hội là rất lớn, song thách thức đối với hoạt động thẩm định giá cũng không hề nhỏ.

Thứ nhất là chuyên môn nghiệp vụ, để đáp ứng được nhu cầu ngày càng cao của thị trường thì doanh nghiệp thẩm định giá nói chung và thẩm định viên về giá nói riêng phải ngày càng nâng cao trình độ chuyên môn cả về chiều rộng và chiều sâu.

Thứ hai là tính kỷ luật tuân thủ tiêu chuẩn thẩm định giá, 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...

Và *cuối cùng* là phẩm chất đạo đức của thẩm định viên.

2.3. Một số kiến nghị, giải pháp hoàn thiện

2.3.1. Mục tiêu và định hướng phát triển hoạt động dịch vụ thẩm định giá

Mục tiêu và định hướng hoạt động thẩm định giá trong ngắn hạn cũng như dài hạn tập trung vào một số vấn đề sau:

Thứ nhất, xây dựng và phát triển dịch vụ thẩm định giá ở nước ta trở thành công cụ hữu hiệu giúp cho nền kinh tế xã hội trở nên công khai, minh bạch; giúp cho việc quản lý và sử dụng hiệu quả các tài sản và các nguồn lực; giảm thiểu những rủi ro trong đầu tư; bảo đảm lợi ích hợp pháp và chính đáng của các bên tham gia thị trường thông qua việc xác định đúng giá trị của các tài sản.

Thứ hai, xây dựng môi trường pháp lý ổn định và thống nhất trong lĩnh vực thẩm định giá; phát triển nghề thẩm định giá theo lộ trình phù hợp với nhu cầu của nền kinh tế và xã hội, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể tham gia nền kinh tế.

Thứ ba, tăng cường vai trò quản lý nhà nước; sự quản lý, giám sát thống nhất của Bộ Tài chính trong lĩnh vực thẩm định giá tài sản; nâng cao vai trò của tổ chức nghề nghiệp về thẩm định giá; tôn trọng quyền tự chủ kinh doanh của doanh nghiệp, tôn trọng nguyên tắc độc lập, khách quan, trung thực trong hành nghề của thẩm định viên.

Thứ tư, phát triển đội ngũ thẩm định viên về giá một cách đồng bộ và có hệ thống nhằm xây dựng đội ngũ nhân lực có kiến thức, kỹ năng và đạo đức nghề nghiệp; đạt được sự công nhận lẫn nhau giữa các nước trong khu vực và trên thế giới.

Và *cuối cùng*, phát triển nghề thẩm định giá tài sản ở nước ta phải đáp ứng yêu cầu hội nhập kinh tế quốc tế, phù hợp với các nguyên tắc, thông lệ quốc tế và điều kiện thực tiễn của Việt Nam. Hội nhập khu vực và quốc tế sâu hơn trong lĩnh vực thẩm định giá tài sản.

Như vậy, có thể nói mục tiêu và định hướng phát triển ở nước ta chú trọng cả chiều rộng lẫn chiều sâu, vừa mang tính đột phá lại vừa mang tính bền vững ổn định.

2.3.2. Kiến nghị, giải pháp

2.3.2.1. Đối với doanh nghiệp thẩm định giá

Thứ nhất, cần nâng cao năng lực doanh nghiệp nhằm đáp ứng tốt nhất cả về nghiệp vụ và chất lượng dịch vụ thẩm định giá để phục vụ tốt nhất cho những nhu cầu ngày càng cao của khách hàng. Như những thực trạng đã phân tích ở trên, đối tượng của dịch vụ thẩm định giá không chỉ dừng lại ở tài sản, bất động sản mà các tài sản vô hình, quyền tài sản... các khách hàng ngày càng quan tâm.

Thứ hai, cần xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu về giá tại doanh nghiệp. Doanh nghiệp thẩm định giá là cơ quan trực tiếp cung cấp dịch vụ nên bản thân mỗi doanh nghiệp rất cần cơ sở dữ liệu về giá cho doanh nghiệp mình để đảm bảo kết quả thẩm định giá là chính xác nhất.

Thứ ba, cần tăng cường các hoạt động quảng cáo, marketing dịch vụ thẩm định giá. Để các cá nhân, tổ chức hiểu rõ giá trị của dịch vụ thẩm định giá, sử dụng dịch vụ hiệu quả thì các doanh nghiệp cần có công tác tuyên truyền, quảng cáo trên website doanh nghiệp và các phương tiện khác, tích cực tham gia các tổ chức nghề nghiệp...

2.3.2.2. Đối với thẩm định viên về giá

Thứ nhất, mỗi cá nhân thẩm định viên cần chủ động nâng cao năng lực kiến thức. Thẩm định viên về giá luôn cần sự nhanh nhẹn thích ứng nhanh với những biến động của xã hội, của thị trường nên thẩm định viên cần thường xuyên cập nhật các kiến thức mới để đáp ứng tốt nhất cho hoạt động hành nghề của bản thân.

Thứ hai, nâng cao phẩm chất đạo đức nghề nghiệp. Thẩm định viên cần hiểu rõ quyền nghĩa vụ cũng như trách nhiệm pháp lý của bản thân để từ đó có những hành vi đúng pháp luật, đúng với đạo đức nghề nghiệp.

2.3.2.3. Đối với các cơ quan quản lý

Đối với các cơ quan quản lý, bao gồm cơ quan quản lý nhà nước về thẩm định giá và các tổ chức nghề nghiệp, Luận văn có một số kiến nghị như sau:

Thứ nhất, xây dựng hoàn thiện hệ thống pháp luật thẩm định giá.

Thứ hai, nâng cao hơn nữa vai trò kiểm tra giám sát của các cơ quan quản lý để việc phát triển thẩm định giá đi đúng hướng, tránh những tiêu cực phát sinh.

Thứ ba, Cục quản lý giá phối hợp với Hội thẩm định giá cùng với các cơ liên quan xây dựng trung tâm dữ liệu về giá.

Thứ tư, các cơ quan quản lý cần yêu cầu các doanh nghiệp thẩm định giá niêm yết công khai mức phí thẩm định giá đối với từng loại tài sản: động sản, bất động sản, tài sản đã qua sử dụng, và những trường hợp thẩm định giá cụ thể mà doanh nghiệp có thể dự liệu trước được.

Thứ năm, Hội thẩm định giá cần phối hợp với Bộ tài chính triển khai đánh giá xếp hạng doanh nghiệp thẩm định giá hàng năm và công khai thông tin đại chúng.

Thứ sáu, cần cải cách về thủ tục trong đăng ký hoạt động của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ thẩm định giá. Cụ thể, điều chỉnh ngày tháng báo cáo và công bố danh sách các doanh nghiệp đủ điều kiện hành nghề hợp lý để tạo thuận lợi cho doanh nghiệp cũng như khách hàng sử dụng dịch vụ.

Thứ bảy, là về hoạt động bồi dưỡng kiến thức, đào tạo thẩm định giá. Xét về dài hạn, cần có phương án mở rộng tuyển sinh, thường xuyên cập nhật kiến thức đào tạo phù hợp với thực tế. Về ngắn hạn, Hội thẩm định giá tiếp tục phát huy chất lượng các khóa đào tạo đồng thời bổ sung phương án đào tạo hàng năm cho các thẩm định viên đã được cấp thẻ thẩm định viên về giá.

Cuối cùng, về hợp tác quốc tế: Các cơ quan chức năng cần tích cực hơn nữa trong việc giao lưu học hỏi kinh nghiệm của các nước trên thế giới để định hướng hiệu quả cho hoạt động thẩm định giá. Cần tổ chức nhiều hơn nữa các hội thảo, tọa đàm về thẩm định giá để các doanh nghiệp, thẩm định viên và các chủ thể liên quan có cơ hội tiếp cận với kiến thức thẩm định giá của Việt Nam cũng như của quốc tế.

Hoạt động dịch vụ thẩm định giá là loại hình kinh doanh có điều kiện, mang tính đặc thù, vì vậy để hoạt động thể hiện đúng vai trò trong nền kinh tế, khắc phục được những khó khăn nêu trên thì cần có sự kết hợp hài hòa và đồng bộ các biện pháp, kiến nghị nêu trên.

KẾT LUẬN

Hoạt động dịch vụ thẩm định giá đã thực sự trở thành công cụ hữu hiệu cho nền kinh tế, góp phần cho sự phát triển chung cho các hoạt động kinh tế. Cùng ngày hoạt động thẩm định giá càng thể hiện rõ vai trò của mình đối với các chủ thể như các cơ quan quản lý nhà nước, ngân hàng, quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp, hoạt động liên kết kinh doanh... Trong suốt quá trình hình thành phát triển cho đến nay, hoạt động thẩm định giá đã đạt được nhiều thành tựu, đồng thời cũng có không ít khó khăn. Những thành tựu đạt được là sự ủng hộ tin tưởng sử dụng dịch vụ của các chủ thể trong nền kinh tế, hoạt động thẩm định giá đã thể hiện được vai trò của mình trong việc hỗ trợ cho các hoạt động kinh tế xã hội. Về những khó khăn, đó là sự hạn chế về năng lực, về cơ sở vật chất và cơ sở pháp lý chưa hoàn chỉnh. Mục tiêu phương hướng đặt ra cho hoạt động dịch vụ thẩm định giá là hoàn thiện cơ sở pháp lý, nâng cao năng lực trình độ, và tăng cường quan hệ quốc tế. Để đạt được mục tiêu phương hướng đã đề ra, phát huy những thành tựu đạt được và khắc phục những khó khăn trên cần sự hỗ trợ của các cơ quan quản lý cùng với những cố gắng của bản thân doanh nghiệp thẩm định giá và các thẩm định viên đang hoạt động hành nghề.