

Số: **13251** /2012/CV-TGD15.3

Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2012

V/v: Góp ý Dự thảo Nghị định
Quy định chi tiết thi hành Luật Giá
về thẩm định giá

Kính gửi: Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam
(Ban Pháp chế)

Theo đề nghị của Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam tại Công văn số 2294/PTM-PC ngày 01-10-2012 (nhận được ngày 10-10-2012), Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (Maritime Bank) xin tham gia đóng góp ý kiến đối với Dự thảo Nghị định “Quy định chi tiết thi hành Luật giá về thẩm định giá” như sau:

1. Nhận xét chung:

Dự thảo Nghị định chi tiết thi hành Luật Giá về thẩm định giá được coi là một bước tiến mới, tạo khung pháp lý vững chắc cho hoạt động của doanh nghiệp thẩm định giá; đưa ra các điều kiện và tiêu chuẩn để bảo đảm chất lượng của Thẩm định viên về giá. Tuy nhiên, Dự thảo Nghị định vẫn còn có một số nội dung chưa hợp lý cần được xem xét lại, cụ thể như sau:

2. Về Giải thích từ ngữ (Điều 3):

Đề nghị sử dụng thống nhất cụm từ “doanh nghiệp có chức năng thẩm định giá” và bỏ cụm từ “doanh nghiệp thẩm định giá, doanh nghiệp định giá tư vấn” tại khoản 1 với lý do:

- Loại hình doanh nghiệp thẩm định giá cũng có thể hiểu trùng với loại hình doanh nghiệp có chức năng thẩm định giá;
- Theo Hệ thống ngành kinh tế của Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 10/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 23-01-2007 cũng như Quy định nội dung hệ thống ngành kinh tế của Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 337/2007/QĐ-BKH của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư ngày 10-4-2007 không có ngành nghề “định giá tư vấn”.

3. Về Tiêu chuẩn thẩm định viên về giá (Điều 5):

- a) Đề nghị giải thích cụ thể hoặc đưa ra những tiêu chí nhất định cho điều kiện “có phẩm chất đạo đức, liêm khiết, trung thực, khách quan” tại khoản 2 do những tiêu chuẩn này tại Dự thảo Nghị định để giải thích cho Điều 34, Luật Giá nhưng mới chỉ nhắc lại quy định của Luật mà chưa có hướng dẫn cụ thể.
- b) Đề nghị thêm chuyên ngành liên quan đến nghiệp vụ thẩm định giá là “tài chính” vì thực tế ngành này cũng là một trong những ngành liên quan mật thiết và có kiến thức nhất định về giá.



- c) Đề nghị bỏ nội dung “Hội thẩm định giá Việt Nam” tại khoản 5 vì Hội này chỉ là một trong những “cơ quan, tổ chức có chức năng đào tạo chuyên ngành thẩm định giá theo quy định của Bộ Tài chính”.

4. Về Thẻ thẩm định viên về giá (Điều 6):

- a) Lựa chọn phương án 1 cho khoản 3 để tạo điều kiện đồng nhất các tiêu chuẩn của công chức, viên chức nhà nước với các cá nhân khác nhằm nâng cao trình độ của đội ngũ thẩm định giá. Ngoài ra, phương án này cần xem xét các nội dung sau:

- Đề nghị xem xét và quy định cụ thể hơn việc cấp thẻ “trong thời gian công tác”;
- Đề nghị bỏ nội dung phần đầu dòng thứ hai, khoản 4 do phù hợp với lựa chọn phương án 1 của khoản 3, công chức này đã có thẻ Thẩm định giá thì nên thực hiện theo phương án “xem xét chuyển đổi cấp lại thẻ” mà thôi.

5. Về Xử lý tranh chấp về kết quả thẩm định giá giữa doanh nghiệp thẩm định giá và Khách hàng thẩm định giá (Điều 10):

- a) Đề nghị chỉnh sửa tên Điều khoản này thành “Xử lý tranh chấp liên quan đến thẩm định giá” để ngắn gọn và bao quát hơn; tên trên Dự thảo tuy dài nhưng chỉ thể hiện nội dung của khoản 2 mà không thể hiện trách nhiệm của các bên đối với cam kết khác tại khoản 1.
- b) Đề nghị xem xét chỉnh sửa “theo pháp luật về hợp đồng” thành “theo quy định pháp luật” vì hiện tại không có bất kỳ một văn bản pháp luật nào quy định riêng về hợp đồng mà rải rác tại các văn bản khác nhau như Bộ luật Dân sự, Luật Thương mại,...

6. Về Cơ sở của doanh nghiệp thẩm định giá ở nước ngoài (Điều 12):

Đề nghị thay thế cụm từ “cơ sở kinh doanh dịch vụ thẩm định giá ở nước ngoài” thành “văn phòng đại diện, chi nhánh ở nước ngoài” cho rõ ràng, cụ thể và phù hợp với các quy định tại các văn bản pháp luật khác (Điều 37 về “Văn phòng đại diện, chi nhánh và địa điểm kinh doanh của doanh nghiệp” Luật Doanh nghiệp năm 2005).

7. Về Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá (Điều 13):

- a) Đề nghị xem xét lại quy định tại khoản 4 theo hướng doanh nghiệp đề nghị cung cấp danh sách các thẩm định viên về giá hành nghề tại doanh nghiệp và cam kết về sự chính xác của danh sách này là đủ. Bởi vì việc cung cấp Hợp đồng lao động là không cần thiết (các bên có thể thỏa thuận thay đổi, chấm dứt Hợp đồng lao động bất kỳ lúc nào sau khi cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền), các thông tin về thu nhập, quyền lợi của thẩm định viên có thể cần được bảo mật giữa các bên,

- b) Đề nghị quy định rõ các giấy tờ khác nêu tại khoản 6 để bảo đảm tính minh bạch, rõ ràng của điều luật, giảm các thủ tục hành chính không cần thiết và tạo điều kiện cho doanh nghiệp thực hiện việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận được nhanh chóng, thuận tiện.

8. Về Cấp lại, điều chỉnh Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá (Điều 15):

- a) Đề nghị xem xét lại điểm a, khoản 1 theo hướng chỉ những nội dung cơ bản, quan trọng trên Giấy chứng nhận (nêu cụ thể) mới phải tiến hành cấp lại hoặc điều chỉnh;
- b) Đề nghị sửa điểm b, khoản 2 thành “Bản gốc Giấy chứng nhận điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá đã được cấp (nếu còn bản gốc)” vì nội dung tại Dự thảo chưa rõ nghĩa.

9. Về Những thay đổi phải thông báo cho Bộ Tài chính (Điều 17):

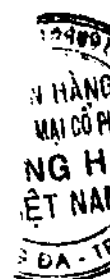
Đề nghị xem xét sửa khoản 7 thành “Khi doanh nghiệp giải thể, phá sản.” do các hình thức chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi hình thức sở hữu phải thực hiện thủ tục cấp lại, điều chỉnh Giấy chứng nhận tại Điều 15 của Dự thảo và việc này cũng được hiểu là việc thông báo cho Bộ Tài chính (cơ quan cấp Giấy chứng nhận).

10. Về Đình chỉ kinh doanh dịch vụ thẩm định giá theo quy định tại khoản 1 Điều 40 Luật Giá (Điều 20):

- a) Đề nghị xem lại điểm c, khoản 1 do việc “báo cáo về hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá” chưa được quy định tại Dự thảo Nghị định này hay văn bản pháp luật có liên quan.
- b) Quy định tại điểm d, khoản 1 về “Thực hiện thẩm định giá mà không ký hợp đồng kinh doanh dịch vụ thẩm định giá với khách hàng theo quy định của pháp luật” còn chưa rõ ràng vì có thể hiểu theo nhiều nghĩa, cụ thể như sau:
- Doanh nghiệp không được thực hiện thẩm định giá ngoại trừ trường hợp thẩm định giá cho khách hàng theo hợp đồng đã thỏa thuận; hoặc
 - Doanh nghiệp phải ký hợp đồng bằng văn bản với khách hàng khi cung cấp dịch vụ thẩm định giá; hoặc
 - Cả hai hạn chế nêu trên.

Do đó, đề nghị diễn đạt lại nội dung tại khoản này để điều luật rõ ràng và cụ thể hơn.

- c) Đề nghị xem lại quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều này vì chưa rõ ràng; hơn nữa việc cung cấp báo cáo kết quả thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá cho khách hàng không chỉ theo quy định của pháp luật mà còn theo thỏa thuận cụ thể giữa doanh nghiệp và khách hàng (ví dụ hai bên thỏa thuận khách hàng vì phạm nghĩa vụ trong Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá đã ký kết là cơ sở để



Góp ý Dự thảo Nghị định về thẩm định giá

doanh nghiệp từ chối cung cấp báo cáo kết quả thẩm định giá,...). Do đó, đề tôn trọng sự thỏa thuận của các bên phù hợp với quy định của pháp luật, đề nghị chỉnh sửa lại nội dung này cho phù hợp, theo hướng loại trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

- d) Đề nghị xem lại quy định phải thực hiện “trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp” vì tính đến thời điểm hiện tại thì Bộ Tài chính chưa có hướng dẫn cụ thể về trích lập quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp, do vậy chưa có căn cứ để thực hiện. Và nếu có thì nên gọi là rủi ro hoạt động thẩm định giá.
- e) Đề nghị xem xét lại đoạn 2, khoản 3 vì việc quy định hết thời hạn đình chỉ phải lập bộ hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh là chưa hợp lý. Việc đình chỉ trong trường hợp này chỉ nên gửi văn bản yêu cầu và chứng minh được việc hoàn thành các nội dung sai phạm, khác với việc bị thu hồi Giấy chứng nhận.

11. Về Thu hồi Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá quy định tại khoản 2, Điều 40 Luật Giá (Điều 21):

- a) Điểm a, khoản 1 có nêu vi phạm là “Báo cáo không đúng hoặc gian lận, giả mạo hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá”. Tuy nhiên, hành vi “gian lận, giả mạo hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá” có mức độ vi phạm nghiêm trọng hơn hẳn so với “báo cáo không đúng” vì báo cáo không đúng có thể do sơ suất trong việc tổng hợp thông tin, dữ liệu. Do đó, đề nghị sửa lại nội dung này theo hướng quy định chung hành vi gian lận, giả mạo khi lập báo cáo và lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.
- b) Đề nghị bỏ nội dung “Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp” tại điểm c, khoản 1 vì việc cấp 2 loại Giấy này không phải căn cứ trên cơ sở Thẻ thẩm định viên về giá.
- c) Đề nghị xem lại quy định tại điểm d, khoản 1, Điều này vì, kết quả thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá cao hơn hoặc thấp hơn so với kết quả thẩm định giá cuối cùng của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền là cơ sở để xác định vi phạm là không khách quan, phụ thuộc nhiều vào ý chí chủ quan của cơ quan nhà nước, không phản ánh được giá trị thực và giá trị thị trường của tài sản thẩm định. Do đó, đề nghị bỏ nội dung này vì thực tế, nếu có sự sai lệch này thì có thể chiếu theo điểm đ, khoản này để xử lý. Trường hợp vẫn giữ nguyên thì nên sửa lại nội dung này theo hướng hành vi “làm sai lệch hồ sơ tài sản thẩm định giá hoặc sai lệch thông tin liên quan đến tài sản thẩm định giá dẫn đến kết quả thẩm định giá cao hơn hoặc thấp hơn 10% đối với tài sản là bất động sản, thiết bị, phương tiện vận tải, 15% đối với tài sản là vật tư, hàng hóa” so với giá trị thị trường trung bình của hàng hóa cùng loại tại cùng thời điểm và trên cùng một địa bàn kinh doanh nhất định.

12. Về Tạm ngừng kinh doanh dịch vụ thẩm định giá (Điều 22):

- a) Đề nghị xem xét hướng dẫn cụ thể nội dung tại khoản 3 bởi quy định việc tạm ngừng thẩm định giá mà chưa hoàn thành hợp đồng với khách hàng thì việc “thoả thuận với Khách hàng việc thực hiện hợp đồng đó” sẽ theo hướng khuyến khích các doanh nghiệp có được thực hiện tiếp hay không? Do tại thời điểm tạm ngừng kinh doanh, pháp luật sẽ không công nhận quyền lập báo cáo hay lập chứng thư thẩm định của doanh nghiệp đó.
- b) Đề nghị bỏ nội dung “phải thông báo bằng văn bản cho Bộ Tài chính chậm nhất là mười ngày trước ngày hoạt động trở lại” vì lặp lại, đã được quy định tại Điều 17 về “Những thay đổi phải thông báo cho Bộ Tài chính”, Dự thảo Nghị định.

13. Về Các trường hợp doanh nghiệp thẩm định giá không được thực hiện thẩm định giá (Điều 24):

- a) Đề nghị xem xét hướng dẫn cụ thể hơn việc thẩm định viên tham gia thẩm định giá, người có trách nhiệm quản lý, điều hành, thành viên Ban kiểm soát của doanh nghiệp thẩm định giá “có quan hệ kinh tế, tài chính khác” với đơn vị tài chính là quan hệ như thế nào?
- b) Đề nghị xem lại khoản 5 với các nội dung như sau:
 - Việc doanh nghiệp thẩm định giá và đơn vị được thẩm định giá (khách hàng) có mối quan hệ “cùng một cá nhân hoặc doanh nghiệp, tổ chức thành lập hoặc tham gia thành lập” bị hạn chế trong trường hợp này là chưa hợp lý. Bởi có trường hợp xảy ra là cá nhân, doanh nghiệp thành lập, tham gia thành lập từ trước đó khá lâu, không có bất kỳ mối quan hệ nào tại thời điểm yêu cầu thẩm định thì việc hạn chế là không hợp lý;
 - Cần hướng dẫn cụ thể hạn chế trong việc “có thoả thuận hợp tác kinh doanh trên cơ sở hợp đồng” nêu tại điểm d khoản này do nội dung này chưa rõ nghĩa. Đề nghị theo hướng thoả thuận hợp tác trong một số lĩnh vực chuyên biệt.
- c) Đề nghị xem xét một số điều khoản trùng lặp như khoản 6 do trùng với khoản 2 và khoản 4; khoản 7 trùng với điểm c, khoản 5; khoản 8 có thể gộp với khoản 1, Điều này.

14. Về một số nội dung khác:

- a) Đề nghị thống nhất gọi tắt “khách hàng thẩm định giá” là “khách hàng” để đơn giản hoá và tránh dài dòng tại Dự thảo.
- b) Đề nghị bỏ cụm từ “trên lãnh thổ Việt Nam” tại Điều 4 về “Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam” do việc ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá đương nhiên được hiểu là những quy định này chỉ được áp dụng trên lãnh thổ Việt Nam mà không phải quốc gia nào khác.

Góp ý Dự thảo Nghị định về thẩm định giá

- c) Đề nghị thay cụm từ “Bộ Tài chính Việt Nam” thành “Bộ Tài chính” vì mặc dù nội dung tại khoản này nhắc đến việc hành nghề tại nước ngoài nhưng không thể nhầm lẫn được Bộ Tài chính nào khác ở nước ngoài.
- d) Đề nghị thống nhất cách gọi “doanh nghiệp thẩm định giá”, “doanh nghiệp” tại Điều 3, Điều 8, Điều 11, Điều 12, Điều 21 của Dự thảo Nghị định là “doanh nghiệp thẩm định giá”.
- e) Đề nghị thay thế cụm từ “trong phạm vi” tại điểm b, khoản 1, Điều 20 thành cụm từ “trong thời hạn” để bảo đảm sự thống nhất cách dùng từ trong toàn Dự thảo Nghị định.
- f) Đề nghị sửa lại việc dẫn chiếu điều khoản tại khoản 5, Điều 13; điểm b, khoản 1, Điều 20; khoản 2, Điều 25 của Dự thảo Nghị định do dẫn chiếu sai.
- g) Đề nghị chỉnh sửa tên Điều 18 Dự thảo Nghị định thành “Mức vốn góp của thành viên tham gia Doanh nghiệp thẩm định giá” do tên điều khoản này không thể hiện nội dung cần nêu tại điều khoản.
- h) Đề nghị bỏ từ “tối đa” trong cụm từ “tối đa không quá” tại khoản 1, Điều 20 vì “không quá” đã bao hàm ý nghĩa là “tối đa”.

Vậy, kính đề nghị Quý cơ quan nghiên cứu, xem xét.

Nơi nhận: ✓

- Như trên;
- TGD, PTGD (để b/c);
- Lưu: PC, VT.

TL. TỔNG GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC BAN PC&GSTT



Trương Thanh Đức