

KINH NGHIỆM QUỐC TẾ TRONG HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ

● TRẦN ĐÌNH THẮNG - PHẠM QUẾ SÚNG

TÓM TẮT:

Thẩm định giá tài sản là một hoạt động theo yêu cầu khách quan không thể thiếu của nền kinh tế thị trường. Đây cũng là một nghề chuyên nghiệp, với nhiều đòi hỏi cả về kiến thức chuyên môn cũng như kinh nghiệm thực tiễn. Việc học hỏi kinh nghiệm của các nước đi trước là rất quan trọng đối với Việt Nam. Trong bài báo này, tác giả muốn tập hợp một số kinh nghiệm của các nước để từ đó rút ra bài học cho Việt Nam đối với quản lý nhà nước về thẩm định giá.

Từ khóa: Quản lý nhà nước, thẩm định giá, kinh nghiệm quốc tế.

1. Về hoạt động cung cấp dịch vụ thẩm định giá

Tại nhiều nước trên thế giới, thẩm định giá được chia làm hai lĩnh vực: thẩm định giá công và thẩm định giá tư căn cứ vào mục đích và đối tượng khách hàng của dịch vụ thẩm định giá.

Hoạt động này được thực hiện bởi các "thẩm định viên tư" hay thẩm định viên độc lập, phục vụ cho mục đích: mua bán, thế chấp, cho vay, xây dựng hoặc đầu tư; phục vụ cho việc xây dựng Bảng kê đối kế toán hoặc mục đích phát hành cổ phiếu, trái phiếu; Tư vấn cho người sở hữu đất bị Nhà nước trưng thu hoặc đánh thuế và cho người không đồng ý với những đánh giá của các thẩm định viên trong các vụ kiện. Trong một số trường hợp, thẩm định viên khu vực tư cũng có thể được mời tham gia hoặc cơ quan có thẩm quyền thuê để thực hiện công việc thẩm định giá của khối công.

2. Cơ quan quản lý nhà nước về thẩm định giá

Tại Vương quốc Anh, cơ quan chức năng Thẩm

định giá (VOA) là đơn vị thực thi của Cơ quan về thuế và hải quan (HMRC) của Vương quốc Anh. Cơ quan này có nhiệm vụ lên danh sách và duy trì danh sách các thẩm định viên về giá cho mục đích tính thuế; thực hiện thẩm định giá bất động sản cho mục đích thuế do Cơ quan Thuế và Hải quan phụ trách và cho các mục đích khác theo quy định của pháp luật; tư vấn chính sách cho Bộ trưởng về các vấn đề thẩm định giá bất động sản. Ngoài ra, VOA còn chịu trách nhiệm thực hiện việc đánh giá giá trị để tính thuế của các bất động sản kinh doanh hoặc phi nội địa tại Anh và xứ Wales.

Tại Úc, mỗi một bang có một Văn phòng Tổng Thẩm định viên. Tổng Thẩm định viên có trách nhiệm pháp lý về việc cung cấp thẩm định giá đất công bằng và chính xác nhằm mục đích đánh thuế hoặc thu phí, nhằm xác định mức đền bù đất bị thu hồi, nhằm cung cấp thẩm định giá đặc biệt và tư vấn về đất đai cho chính phủ. Theo Luật Thẩm

định giá đất năm 1916, Tổng Thẩm định viên được yêu cầu thẩm định tất cả đất đai và quản lý giá đất đăng ký nhằm mục đích đánh thuế.

Tại Ma-lay-xi-a, cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về định giá bất động sản có tên gọi là "Cục thẩm định giá và dịch vụ bất động sản" (viết tắt theo tiếng Ma-lay-xi-a là JPPH). JPPH trực thuộc Bộ Tài chính Ma-lay-xi-a. Tổng Giám đốc do JPPH do Bộ trưởng Bộ Tài chính bổ nhiệm. Ma-lay-xi-a có 13 bang, mỗi bang có một chi nhánh của JPPH gọi là Cơ quan định giá cấp bang. Giám đốc cơ quan định giá cấp bang do Tổng Giám đốc JPPH bổ nhiệm. Các cơ quan này chịu trách nhiệm định giá bất động sản ban đầu, điều chỉnh tăng giảm hàng năm, định giá bất động sản định kỳ (5 năm/ một lần) nhằm mục đích thu hồi đất, tín dụng nhà ở, bảo hiểm bất động sản, hỗ trợ Bộ Tài chính thực hiện chính sách thuế quốc gia...

Tương tự, tại Thái Lan, cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về thẩm định giá bất động sản là Văn phòng thẩm định giá bất động sản (viết tắt là PVB) thuộc Cục Kho bạc - Bộ Tài chính. PVB có 02 chức năng chính là quản lý nhà nước về công tác thẩm định giá bất động sản trên phạm vi cả nước và xây dựng văn bản, chế độ về thẩm định giá bất động sản. PVB có các nhiệm vụ chính như định giá bất động sản, tạo cơ sở để tính thuế, để tính giá đền bù thu hồi đất, hoàn thiện các tiêu chuẩn về thẩm định giá bất động sản; xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất, giá nhà và bản đồ giá trị bất động sản phục vụ công tác quản lý Nhà nước về thẩm định giá bất động sản.

3. Tổ chức nghề nghiệp thẩm định giá

Tất cả các nước được khảo sát đều có tổ chức nghề nghiệp thẩm định giá dưới nhiều hình thức và tên gọi khác nhau.

Tại Sing-ga-po, tổ chức nghề nghiệp thẩm định giá có tên là Viện các nhà thẩm định giá và khảo sát Sing-ga-po (SISV). Viện gồm 3 chi hội: Chi hội khảo sát đất đai; chi hội khảo sát, thiết kế và chi hội thực hành thẩm định giá chung. Về hội viên, Viện có hai cấp hội viên chính là: Hội viên và Hội viên danh dự, căn cứ theo kinh nghiệm chuyên môn. Ngoài ra, còn có hội viên sinh viên, hội viên cao đẳng và tập sự viên. Mọi hội viên

mới đều phải trải qua giai đoạn tập sự, sau khi đạt ít nhất 2 năm thực hành mới được coi là hội viên chính thức. Hội viên chính thức sau khi có nhiều kinh nghiệm sẽ có quyền đăng ký để trở thành hội viên danh dự.

Ma-lay-xi-a có Viện các nhà giám định Ma-lay-xi-a (ISM) và Hiệp hội các nhà thẩm định giá khu vực tư nhân (PEPS). Viện các nhà giám định Ma-lay-xi-a có chức năng cơ bản là tham gia ý kiến với các cơ quan hoạch định chính sách; xây dựng các tiêu chuẩn hành nghề; tổ chức các kỳ thi thẩm định viên; đại diện cho các thẩm định viên Ma-lay-xi-a tham gia các hiệp hội quốc tế. Hội viên của Viện gồm các công ty thẩm định giá và các thẩm định viên khu vực tư nhân. Trong khi đó, Hiệp hội các nhà thẩm định giá khu vực tư nhân được thành lập nhằm bảo vệ lợi ích kinh doanh của các thẩm định viên khu vực tư nhân và tất cả các các thẩm định viên đều có quyền tham gia Hiệp hội.

Thái Lan có Hiệp hội các nhà thẩm định giá Thái Lan (VAT) do Tổng cục trưởng Tổng Cục địa chính làm Chủ tịch với 11 phó chủ tịch. Chức năng của Hiệp hội là xây dựng các tiêu chuẩn thẩm định giá; hợp tác quốc tế trong lĩnh vực thẩm định giá; tổ chức hội thảo, tập huấn về thẩm định giá. Ngoài ra, Thái Lan còn có Hiệp hội các công ty thẩm định giá Thái Lan (TVA), có chức năng cơ bản là cập nhật giá thành xây dựng phục vụ cho việc thẩm định giá theo phương pháp chi phí, đưa ra Báo cáo chuẩn thẩm định giá và Mức phí chuẩn.

Tại Úc, Viện Bất động sản Úc (API) là tổ chức nghề nghiệp thẩm định giá. Viện có chức năng xây dựng những tiêu chuẩn hành nghề thẩm định giá; đào tạo về chuyên môn và cấp chứng chỉ CPV cho các thẩm định viên thỏa mãn các yêu cầu về bằng cấp và năm kinh nghiệm. Hiện nay, Viện có hơn 7.500 thành viên là các nhà thẩm định giá bất động sản, máy móc, nhà xưởng.

Hàn Quốc có Hiệp hội các nhà thẩm định giá Hàn Quốc, được Bộ Giao thông Vận tải, Đất đai và Hàng hải trao quyền quản lý hoạt động thẩm định giá tại Hàn Quốc theo pháp luật, bao gồm cả việc quản lý doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên về giá, đào tạo và tổ chức thi. Thành viên Hiệp hội là tất cả các thẩm định viên và doanh

ng nghiệp thẩm định giá Hàn Quốc.

4. Tiêu chuẩn thẩm định giá

Hiện nay trên thế giới đã có Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế (IVS) do Ủy ban Tiêu chuẩn Thẩm định giá Quốc tế (IVSC) xây dựng. Ủy ban này được thành lập từ năm 1981, được hai cơ quan về thẩm định giá uy tín sáng lập, đó là Hội thẩm định giá Hoàng gia Anh và Đại diện tổ chức thẩm định giá Hoa Kỳ. IVS cung cấp một hệ thống các nguyên tắc, phương pháp thẩm định giá tài sản và được công nhận rộng rãi tại nhiều nước. Việt Nam hiện đã là thành viên chính thức của IVSC.

5. Tiêu chuẩn thẩm định viên

Hầu hết các nước đều quy định tiêu chuẩn đối với thẩm định viên về giá phải bao gồm các yêu cầu về bằng cấp, chứng chỉ và kinh nghiệm làm việc.

Đối với yêu cầu về bằng cấp, đa số các nước đều quy định thí sinh dự thi để được cấp thẻ thẩm định viên phải có bằng tốt nghiệp đại học về những chuyên ngành phù hợp tại các trường đại học được công nhận (Ma-lay-xi-a, Úc...). Một số nước quy định cụ thể thí sinh dự thi phải tốt nghiệp chuyên ngành bất động sản hoặc quản lý bất động sản (Sing-ga-po) hoặc tốt nghiệp chuyên ngành thẩm định giá và bất động sản (Niu-Di-lân). Cá biệt có Hàn Quốc không có quy định trong các văn bản pháp luật liên quan.

Đối với yêu cầu về số năm kinh nghiệm, Sing-ga-po và Ma-lay-xi-a quy định thí sinh dự thi phải có tối thiểu 2 năm thực hành sau khi tốt nghiệp (Sing-ga-po) hoặc tối thiểu 2 năm kinh nghiệm công tác làm việc cho một thẩm định viên đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký thẩm định viên (Ma-lay-xi-a). Niu-Di-lân quy định thời gian nói trên là 3 năm dưới sự hướng dẫn của một thẩm định viên. Úc lại quy định thí sinh dự thi phải chứng minh được là có kinh nghiệm về chuyên ngành bất động sản thông qua một báo cáo theo mẫu của Viện thẩm định giá.

Trong khi đó, Hàn Quốc không có yêu cầu về số năm kinh nghiệm của thí sinh dự thi mà thay vào đó, các trường hợp ngoại lệ được áp dụng đối với: (i) cá nhân có tối thiểu 5 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực liên quan tính đến ngày thi chính thức; (ii) cá nhân làm việc cho các tổ chức liên

quan đến thẩm định giá, bất động sản và thuế. Kỳ thi vòng 1 được miễn đối với những thí sinh thuộc diện nêu trên.

Đối với yêu cầu về kỳ thi cấp thẻ thẩm định viên, Sing-ga-po và Ma-lay-xi-a quy định thí sinh dự thi phải tham dự và đạt kỳ thi về năng lực chuyên môn. Kỳ thi tại Sing-ga-po bao gồm cả các câu hỏi vấn đáp về kiến thức và tiêu chuẩn đạo đức nghề nghiệp. Kỳ thi tại Ma-lay-xi-a do Hội đồng các nhà định giá, nhà thẩm định giá và đại lý kinh doanh bất động sản (BVAEA) tổ chức.

Tại Úc, thí sinh dự thi sẽ được phỏng vấn bởi đại diện của Viện Thẩm định giá. Tại Niu-Di-lân, thí sinh dự thi phải có sản phẩm về thẩm định giá trình bày với Hội đồng, đồng thời phải đăng ký hành nghề với Hội đồng đăng ký hành nghề để thi hành nghề (Hội đồng đăng ký hành nghề thẩm định viên do cơ quan quản lý của Chính phủ thành lập và xét duyệt đăng ký hành nghề).

Tại Hàn Quốc, để được cấp thẻ thẩm định viên về giá, thí sinh phải vượt qua 2 kỳ thi thẩm định giá được tổ chức mỗi năm 1 lần. Nội dung của kỳ thi vòng 1 bao gồm các luật pháp chung và cơ bản liên quan trong lĩnh vực thẩm định giá, kế toán và tiếng Anh. Nội dung của kỳ thi thứ 2 đi sâu hơn vào đánh giá các kỹ năng chuyên ngành thẩm định giá của thí sinh, đồng thời vẫn có nội dung thi chuyên sâu về pháp luật thẩm định giá. Ngoài ra, thí sinh phải hoàn thành 1 năm thực tập bao gồm 6 tháng đầu đào tạo tại Hội các nhà thẩm định giá Hàn Quốc và 6 tháng sau thực tập tại một doanh nghiệp thẩm định giá dưới sự giám sát và hướng dẫn của một thẩm định viên có kinh nghiệm. Trong toàn bộ thời gian 1 năm này, Hội các nhà thẩm định giá Hàn Quốc cũng chịu trách nhiệm theo dõi và đánh giá các ứng viên. Hiệp hội các nhà thẩm định giá Hàn Quốc được ủy quyền bởi Bộ Giao thông Vận tải, Đất đai và Hàng hải Hàn Quốc trong toàn bộ quá trình đào tạo và tổ chức kỳ thi nêu trên. Kết quả 2 kỳ thi nêu trên có thể được bảo lưu từ lần thi của năm liền sau.

6. Bài học rút ra đối với Việt Nam

Tiếp thu kinh nghiệm của các nước là rất cần thiết, nó giúp chúng ta có thể rút ngắn được khoảng cách về trình độ phát triển. Đây là cách

thức mà chúng ta đã triển khai trong nhiều lĩnh vực của đời sống xã hội, lĩnh vực quản lý nhà nước về thẩm định giá cũng không nằm ngoài quy luật này. Tuy nhiên, việc vận dụng kinh nghiệm của nước ngoài vào một lĩnh vực ngành nghề cụ thể phải xem xét đến những yếu tố đặc thù của ngành nghề đó. Song gần như có tính nguyên tắc chung khi thực hiện công việc này mà các cơ quan quản lý nhà nước phải chú ý đến, đó là: (i) Phải phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội ở nước ta; (ii) Phải phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành; (iii) Phải phù hợp với năng lực của cơ quan, tổ chức và cá nhân được Nhà nước giao nhiệm vụ. Trên cơ sở vấn đề có tính nguyên tắc đó, quá trình vận dụng kinh nghiệm của nước ngoài vào công tác quản lý nhà nước về thẩm định giá đã được tiến hành như sau:

Thứ nhất, về thẩm quyền quản lý nhà nước về thẩm định giá

Theo quy định tại Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá, thẩm quyền quản lý nhà nước về thẩm định giá được thực hiện như sau:

(i) Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về hoạt động thẩm định giá.

(ii) Bộ Tài chính chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về thẩm định giá có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

- Xây dựng, trình Chính phủ quyết định chiến lược và kế hoạch phát triển nghề thẩm định giá ở Việt Nam;

- Xây dựng, trình Chính phủ ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền văn bản quy phạm pháp luật về thẩm định giá, Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam;

- Tổ chức triển khai thực hiện chiến lược, kế hoạch phát triển nghề thẩm định giá, các văn bản quy phạm pháp luật về thẩm định giá, Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam;

- Quy định điều kiện dự thi, việc tổ chức thi và điều kiện để cấp Thẻ thẩm định viên về giá; quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;

- Quy định về đào tạo, cấp chứng chỉ đào tạo nghiệp vụ thẩm định giá; bồi dưỡng kiến thức chuyên môn về thẩm định giá cho thẩm định viên về giá hành nghề;

- Quy định về tổ chức và quản lý công tác nghiên cứu khoa học, đào tạo, bồi dưỡng cho cán bộ, công chức về thẩm định giá;

- Quy định mẫu, cấp và thu hồi Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá; quy định về đăng ký và quản lý hành nghề thẩm định giá; công khai danh sách thẩm định viên về giá hành nghề và danh sách các doanh nghiệp thẩm định giá trong cả nước;

- Quy định về mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp cho hoạt động thẩm định giá hoặc trích lập quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp đối với doanh nghiệp thẩm định giá;

- Quản lý nhà nước trong lĩnh vực thẩm định giá đối với doanh nghiệp thẩm định giá, tổ chức nghề nghiệp thẩm định giá theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện hợp tác quốc tế về thẩm định giá;

- Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về thẩm định giá;

- Tổng kết, đánh giá về hoạt động thẩm định giá; quy định về kiểm soát chất lượng hoạt động thẩm định giá và việc chấp hành các quy định của Nhà nước về thẩm định giá;

- Thực hiện việc thẩm định giá hoặc chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thẩm định giá tài sản nhà nước theo yêu cầu của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ;

- Quy định chế độ báo cáo, thu thập, tổng hợp thông tin để xây dựng cơ sở dữ liệu phục vụ cung cấp thông tin và quản lý nhà nước về thẩm định giá.

(iii) Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có nhiệm vụ, quyền hạn sau:

- Thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động thẩm định giá thuộc phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình;

- Phân công và tổ chức thực hiện thẩm định giá tài sản nhà nước thuộc Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ quản lý theo quy định về phân cấp quản lý, sử dụng tài sản nhà nước; quy

nh về phân cấp quản lý ngân sách nhà nước và quy định của pháp luật có liên quan;

- Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về thẩm định giá quốc phạm vi quản lý.

(iv) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có nhiệm vụ, quyền hạn sau:

- Thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động thẩm định giá thuộc phạm vi quản lý của địa phương;

- Phân công và tổ chức thực hiện thẩm định giá tài sản nhà nước thuộc địa phương quản lý theo quy định về phân cấp quản lý, sử dụng tài sản nhà nước, phân cấp quản lý ngân sách nhà nước và quy định của pháp luật có liên quan;

- Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về thẩm định giá quốc phạm vi quản lý của địa phương.

Thứ hai, về tổ chức nghề nghiệp thẩm định giá

Tổ chức nghề nghiệp về thẩm định giá là tổ chức xã hội - nghề nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật trên cơ sở tham gia tự nguyện của các thẩm định viên về giá, doanh nghiệp thẩm định giá và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan trong lĩnh vực thẩm định giá. Tổ chức nghề nghiệp thẩm định giá được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về hội và quy định của pháp luật về thẩm định giá.

Hội Thẩm định giá Việt Nam được tổ chức đào tạo, cấp chứng chỉ bồi dưỡng kiến thức nghiệp vụ thẩm định giá và thực hiện những nhiệm vụ liên quan đến hoạt động về thẩm định giá sau:

(i) Nghiên cứu, cập nhật tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế để đề xuất với Bộ Tài chính xem xét ban hành hoặc bổ sung sửa đổi Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam cho phù hợp với tình hình thực tại Việt Nam và thông lệ quốc tế;

(ii) Phối hợp với Bộ Tài chính tổ chức thi cấp chứng chỉ thẩm định viên về giá;

(iii) Phối hợp với Bộ Tài chính thực hiện kiểm tra, đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá thực tế chấp hành các quy định của Nhà nước về thẩm định giá đối với doanh nghiệp thẩm định giá hội viên;

(iv) Cung cấp thông tin cho Bộ Tài chính về

hoạt động của hội viên để phục vụ công tác quản lý nhà nước về thẩm định giá;

(v) Tổ chức công tác thông tin, tuyên truyền về hoạt động thẩm định giá; phối hợp với Bộ Tài chính thực hiện công tác tuyên truyền về cơ chế, chính sách quản lý điều hành của Nhà nước trong lĩnh vực giá;

(vi) Tham gia hoạt động hợp tác quốc tế về thẩm định giá theo quy định của pháp luật về hội.

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; thúc đẩy tạo ra sự cạnh tranh công bằng, bình đẳng, đúng đắn giữa các đơn vị hội viên bằng uy tín và chất lượng thẩm định giá.

Thứ ba, về tiêu chuẩn thẩm định giá

Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam là những quy định về kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ, đạo đức nghề nghiệp thực hành thẩm định giá dùng làm chuẩn mực để phục vụ hoạt động thẩm định giá tài sản, kiểm tra, đánh giá kết quả và chất lượng hoạt động thẩm định giá tại Việt Nam.

Hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam gồm các tiêu chuẩn hướng dẫn về những quy tắc đạo đức hành nghề thẩm định giá tài sản; những nguyên tắc kinh tế chi phối hoạt động thẩm định giá tài sản; giá trị thị trường và giá trị phi thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá tài sản; phân loại tài sản; quy trình thẩm định giá tài sản; báo cáo kết quả thẩm định giá, hồ sơ và chứng thư thẩm định giá tài sản; các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá.

Bộ Tài chính ban hành và hướng dẫn thực hiện Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam để áp dụng trong hoạt động thẩm định giá trên lãnh thổ Việt Nam.

Như trên đã phân tích, thẩm định giá bao gồm hoạt động thẩm định giá tài sản nhà nước và hoạt động cung cấp dịch vụ thẩm định giá của các doanh nghiệp, đồng thời là nghề mới du nhập vào Việt Nam cho nên rất cần một Hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá thống nhất, có tính pháp lý cao. Vì vậy, quy định Bộ Tài chính ban hành và hướng dẫn thực hiện Tiêu chuẩn thẩm định giá là hoàn toàn hợp lý, phù hợp với thực tế ở nước ta.

Thư tư, về tiêu chuẩn thẩm định viên

Theo quy định tại Nghị định số 89/2013/NĐ-CP, người được công nhận là thẩm định viên về giá phải đáp ứng được các tiêu chuẩn sau đây:

- (i) Có năng lực hành vi dân sự.
- (ii) Có phẩm chất đạo đức, liêm khiết, trung thực, khách quan.
- (iii) Có bằng tốt nghiệp đại học, sau đại học chuyên ngành vật giá, thẩm định giá và các ngành gồm: Kinh tế, kinh tế - kỹ thuật, kỹ thuật,

luật liên quan đến nghiệp vụ thẩm định giá do các tổ chức đào tạo hợp pháp ở Việt Nam hoặc nước ngoài cấp.

(iv) Có thời gian công tác thực tế theo chuyên ngành đào tạo từ 36 (ba mươi sáu) tháng trở lên tính từ ngày có bằng tốt nghiệp đại học theo chuyên ngành theo quy định nêu trên.

(v) Có Chứng chỉ đào tạo nghiệp vụ thẩm định giá do cơ quan, tổ chức có chức năng đào tạo chuyên ngành thẩm định giá cấp theo quy định của Bộ Tài chính, trừ các trường hợp sau:

- Người đã có bằng tốt nghiệp đại học, sau đại học trong nước hoặc nước ngoài về chuyên ngành vật giá, thẩm định giá;

- Người đã có bằng tốt nghiệp đại học, sau đại học ngành kinh tế, kinh tế - kỹ thuật, kỹ thuật, luật liên quan đến nghiệp vụ thẩm định giá và đã có bằng tốt nghiệp cao đẳng chuyên ngành thẩm định giá.

(vi) Có Thẻ thẩm định viên về giá do Bộ Tài chính cấp. Công dân Việt Nam và người nước ngoài đều có thể được Bộ Tài chính cấp Thẻ thẩm định viên về giá nếu đáp ứng được các điều kiện theo quy định ■

ÀI LIỆU THAM KHẢO:

- 1. Luật Giá năm 2012.
- 2. Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá.
- 3. Đề án "Nâng cao năng lực hoạt động thẩm định giá của Việt Nam giai đoạn 2013 - 2020" ban hành kèm theo Quyết định số 623/QĐ-BTC ngày 28/3/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Ngày nhận bài: 5/3/2017

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 15/3/2017

Ngày chấp nhận đăng bài: 25/3/2017

Thông tin tác giả:

1. ThS. TRẦN ĐÌNH THẮNG

Email: thangtcqtkd@gmail.com

Điện thoại: 0912351535

2. PHẠM QUẾ SÚNG

Email: quesusung2704@gmail.com

Điện thoại: 0943858786

Trường Đại học Tài chính - Quản trị kinh doanh

INTERNATIONAL EXPERIENCE OF THE GOVERNMENTAL MANAGEMENT IN VALUATION

● **Ph.D. TRAN DINH THANG
PHAM QUE SUNG**

University of Finance and Business Administration

ABSTRACT:

Valuation is an objective requirement of a market economy. The valuation is also considered a professional career which require both professional knowledge as well as practical experience. It is important for Vietnam to learn international experience of valuation. This study introduces experience of valuation of some foreign countries in order to draw out lessons about the governmental management in valuation for Vietnam.

Keywords: Governmental management, valuation, international experience.