BỘ TÀI CHÍNH **CỤC QUẢN LÝ GIÁ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2221/QLG-QLTĐG V/v phối hợp công tác thẩm định giá trong thi hành án dân sự	*Hà Nội, ngày 09 tháng 9 năm **2026***

Kính gửi: Cục Quản lý thi hành án dân sự - Bộ Tư pháp

Trong thời gian vừa qua, Cục Quản lý giá - Bộ Tài chính nhận được các đơn thư phản ánh, kiến nghị đến việc sử dụng Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện theo các hợp đồng thẩm định giá ký giữa doanh nghiệp thẩm định giá và Thi hành án dân sự các tỉnh, thành phố; trong đó nhiều phản ánh, kiến nghị liên quan đến danh mục tài sản kê biên, biên bản khảo sát tài sản thẩm định giá đã có xác nhận giữa bên doanh nghiệp thẩm định giá và bên thi hành án.

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ, Cục Quản lý giá - Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

1. Việc thẩm định giá, xác định giá tài sản kê biên thực hiện theo các quy định tại Điều 82 Luật Thi hành án dân sự, trong đó Khoản 4 và Khoản 6 Điều 82 quy định:

"4. Giá khởi điểm để đấu giá lần đầu là giá theo kết quả thẩm định giá, xác định giá tại khoản 1 Điều này hoặc giá do đương sự thỏa thuận. Trường hợp thẩm định giá lại, xác định giá lại thì kết quả thẩm định giá lại, xác định giá lại được lấy làm giá khởi điểm để đấu giá.

6. Doanh nghiệp thẩm định giá, thẩm định viên về giá chịu trách nhiệm về việc thẩm định giá tài sản thi hành án, giải trình về kết quả thẩm định giá do mình thực hiện theo quy định của Luật Giá. Trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật."

2. Liên quan đến hoạt động thẩm định giá, Luật Giá 2023 và văn bản hướng dẫn đã quy định rõ các nội dung sau:

- Về việc sử dụng chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá, tại khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 40 và khoản 4 Điều 55 Luật Giá 2023 có quy định:

*"**Điều 4. Giải thích từ ngữ***

16. Thẩm định giá là hoạt động tư vấn xác định giá trị của tài sản thẩm định giá tại một địa điểm, thời điểm, phục vụ cho mục đích nhất định do doanh nghiệp thẩm định giá, hội đồng thẩm định giá thực hiện theo Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam.

Điều 40. Hoạt động thẩm định giá

2. Hoạt động cung cấp dịch vụ thẩm định giá do doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện, được giao kết bằng hợp đồng dân sự; hoạt động thẩm định giá của Nhà nước do hội đồng thẩm định giá thực hiện theo quyết định của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền quy định tại Điều 59 của Luật này.

Điều 55. Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá

4. Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá được sử dụng làm một trong những cơ sở để khách hàng, tổ chức, cá nhân có liên quan được ghi tại hợp đồng thẩm định giá xem xét, quyết định hoặc phê duyệt giá của tài sản. Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá chỉ có giá trị sử dụng trong thời hạn hiệu lực theo đúng mục đích thẩm định giá gắn với đúng thông tin tài sản, số lượng tài sản tại hợp đồng thẩm định giá."

- Về nghĩa vụ của thẩm định viên về giá và doanh nghiệp thẩm định giá:

+ Tại Điều 47 Luật Giá đã quy định rõ nghĩa vụ của thẩm định viên về giá, trong đó tại điểm c khoản 2 Điều 47 Luật Giá quy định nghĩa vụ: *"c) Giải trình hoặc bảo vệ các nội dung tại báo cáo thẩm định giá do mình thực hiện với khách hàng thẩm định giá hoặc bên thứ ba được sử dụng báo cáo thẩm định giá theo hợp đồng thẩm định giá khi có yêu cầu; giải trình báo cáo thẩm định giá do mình thực hiện với cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật."*

+ Tại Điều 53 Luật Giá 2023 đã quy định rõ nghĩa vụ của doanh nghiệp thẩm định giá, trong đó tại điểm c, d và đ khoản 2 Điều 53 Luật Giá quy định nghĩa vụ:

"c) Xây dựng, tổ chức thực hiện kiểm soát chất lượng báo cáo thẩm định giá để phát hành và cung cấp chứng thư thẩm định giá cho khách hàng thẩm định giá;

d) Bảo đảm chứng thư thẩm định giá phát hành tuân thủ các quy định của Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam, trừ trường hợp khách hàng thẩm định giá cố tình cung cấp thông tin sai lệch về tài sản thẩm định giá; chịu trách nhiệm trước khách hàng về việc cung cấp dịch vụ thẩm định giá theo hợp đồng đã ký kết;

đ) Bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật do vi phạm những thoả thuận trong hợp đồng thẩm định giá hoặc trong trường hợp hoạt động thẩm định giá gây thiệt hại đến lợi ích của cơ quan, tổ chức, cá nhân do không tuân thủ các quy định về thẩm định giá;"

- Trường hợp có phát sinh tranh chấp, tại Điều 58 Luật Giá quy định:

*"**Điều 58. Phương thức giải quyết tranh chấp về hợp đồng thẩm định giá***

1. Thương lượng, hòa giải trên cơ sở những cam kết đã ghi trong hợp đồng thẩm định giá.

2. Giải quyết bằng trọng tài thương mại.

3. Khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự."

- Đồng thời, tại khoản 3 Điều 56 Luật Giá cũng đã quy định rõ nghĩa vụ của khách hàng thẩm định giá, trong đó tại điểm a, điểm đ đã quy định:

"3. Nghĩa vụ của khách hàng thẩm định giá, tổ chức, cá nhân có liên quan (nếu có) được ghi trong hợp đồng thẩm định giá được quy định như sau:

a) Cung cấp đầy đủ, chính xác, trung thực, kịp thời, khách quan thông tin, tài liệu liên quan đến tài sản thẩm định giá theo yêu cầu của doanh nghiệp thẩm định giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật về thông tin, tài liệu đã cung cấp;

...

đ) Chịu trách nhiệm về việc sử dụng chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá trong việc quyết định, phê duyệt giá tài sản. Việc sử dụng chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá phải trong thời gian hiệu lực của chứng thư thẩm định giá, theo đúng mục đích thẩm định giá gắn với đúng tài sản, số lượng tài sản tại hợp đồng thẩm định giá;"

- Bộ Tài chính đã ban hành Hệ thống Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam, gồm: Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá; phạm vi công việc thẩm định giá; cơ sở giá trị thẩm định giá; hồ sơ thẩm định giá; Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và Phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá; Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Cách tiếp cận từ thị trường, Cách tiếp cận từ chi phí và Cách tiếp cận từ thu nhập; Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về doanh nghiệp; Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về tài sản vô hình; Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/6/2024 của Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản.

Căn cứ các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự và pháp luật về thẩm định giá nêu trên, để tăng cường công tác thẩm định giá trong thi hành án dân sự, tránh việc phát sinh các đơn thư liên quan đến sử dụng Báo cáo, Chứng thư thẩm định giá trong công tác thi hành án dân sự, Cục Quản lý giá – Bộ Tài chính đề nghị Cục Quản lý thi hành án – Bộ Tư pháp có văn bản chỉ đạo Thi hành án các tỉnh, thành phố thực hiện đúng các quy định pháp luật về thi hành án dân sự, pháp luật về thẩm định giá và các pháp luật có liên quan trong quá trình ký kết hợp đồng dịch vụ thẩm định giá với doanh nghiệp thẩm định giá và sử dụng Báo cáo, Chứng thư thẩm định giá khi thực hiện thi hành án dân sự, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, trong đó có bên bị thi hành án.

Cục Quản lý giá – Bộ Tài chính đã có công văn gửi các doanh nghiệp thẩm định giá đề nghị nghiêm chỉnh chấp hành các quy định của pháp luật trong quá trình cung cấp dịch vụ thẩm định giá, bao gồm thẩm định giá cho mục đích thi hành án dân sự.

Cục Quản lý giá - Bộ Tài chính rất mong nhận được sự phối hợp công tác của Quý Cơ quan./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, QLTĐG.

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
CỤC QUẢN LÝ GIÁ
BỘ TÀI CHÍNH

Phạm Văn Bình