

BỘ TÀI CHÍNH**BỘ TÀI CHÍNH****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 36/2006/TT-BTC

Hà Nội, ngày 28 tháng 4 năm 2006

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) Cung cấp thông tin về giá các loại đất do Nhà nước quy định và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường cho 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 thức 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 phải 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.

Thành viên hợp danh của Công ty thẩm định giá hợp danh phải là thẩm định viên về giá có thể thẩm định viên về giá; một thẩm định viên về giá có thể thẩm định viên về giá chỉ được làm một thành viên hợp danh của một công ty thẩm định giá hợp danh.

- Có đăng ký kinh doanh để cung cấp hoạt động tư vấn về giá đất với cơ quan đăng ký kinh doanh và được cơ quan đăng ký kinh doanh có thẩm quyền cấp bổ sung chức năng tư vấn về giá đất trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

4. Thủ tục cấp phép hoạt động, đăng ký hoạt động tư vấn về giá đất

4.1. Điều kiện cấp phép hoạt động

Các doanh nghiệp tư vấn bất động sản, kinh doanh và môi giới bất động sản nếu có đủ các điều kiện quy định tại điểm 3.2, mục 3, Phần II Thông tư này và có hồ sơ đăng ký hoạt động tư vấn về giá đất thì được xét cấp bổ sung chức năng thẩm định giá trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh để hoạt động tư vấn về giá đất.

Doanh nghiệp thẩm định giá, doanh nghiệp có chức năng thẩm định giá (kể cả tổ chức thẩm định giá nước ngoài) quy định tại tiết 3.1, điểm 3 của mục II Thông tư này, đã thành lập theo quy định của pháp luật và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép hoặc giấy đăng ký hoạt động dịch vụ thẩm định giá thì không phải đăng ký hoạt động tư vấn về giá đất.

4.2. Trình tự cấp phép hoạt động

Trình tự đăng ký kinh doanh để hoạt động tư vấn về giá đất theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, doanh nghiệp hoạt động tư vấn về giá đất phải thông báo bằng văn bản với Bộ Tài chính (Cục Quản lý giá) kèm theo một bản sao (đã được công chứng) của các văn bản: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Quyết định thành lập doanh nghiệp và danh sách thẩm định viên đăng ký hành nghề tại doanh nghiệp.

5. Hồ sơ đăng ký hoạt động tư vấn về giá đất

5.1. Doanh nghiệp tư vấn bất động sản, kinh doanh và môi giới bất động sản nếu tổ chức hoạt động tư vấn về giá đất có trách nhiệm nộp Hồ sơ đăng ký kinh doanh

cho cơ quan đăng ký kinh doanh có thẩm quyền đề nghị cấp bổ sung chức năng thẩm định giá trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

5.2. Nội dung của Hồ sơ đăng ký kinh doanh thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và các quy định sau đây:

- Giấy đề nghị đăng ký kinh doanh (trong đó có hoạt động tư vấn về giá đất) theo mẫu thống nhất do cơ quan đăng ký kinh doanh có thẩm quyền quy định theo quy định của pháp luật doanh nghiệp.

- Danh sách các thẩm định viên về giá và bản sao (đã được công chứng) thẻ thẩm định viên về giá còn thời hạn của các thẩm định viên về giá đã đăng ký hành nghề tại doanh nghiệp.

- Bản sao (đã được công chứng) hợp đồng lao động giữa doanh nghiệp và các thẩm định viên về giá hoặc quyết định tuyển dụng lao động đối với thẩm định viên về giá.

6. Quyền của doanh nghiệp hoạt động tư vấn về giá đất

- Đàm phán và ký kết hợp đồng tư vấn về giá đất.
- Yêu cầu tổ chức, cá nhân đã ký hợp đồng tư vấn về giá đất cung cấp những thông tin, tài liệu cần thiết cho việc thực hiện hợp đồng tư vấn về giá đất.
- Thu tiền dịch vụ tư vấn về giá đất theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng tư vấn.
- Hủy bỏ hoặc đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng tư vấn và yêu cầu bồi thường thiệt hại trong trường hợp bên sử dụng dịch vụ tư vấn giá đất vi phạm những nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng tư vấn.
- Thuê chuyên gia để thực hiện hợp đồng tư vấn về giá đất.
- Tham gia các hiệp hội nghề nghiệp trong nước và quốc tế.
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

7. Trách nhiệm của doanh nghiệp hoạt động tư vấn về giá đất

- Tuân thủ các nguyên tắc hoạt động tư vấn về giá đất.
- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đã ký kết trong hợp đồng tư vấn về giá đất.
- Bồi thường thiệt hại cho bên sử dụng dịch vụ tư vấn về giá đất khi vi phạm

các nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng tư vấn. Việc giải quyết bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp theo quy định của pháp luật hiện hành về bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp thẩm định giá.

- Chịu trách nhiệm quản lý hoạt động nghề nghiệp của thẩm định viên đang làm việc cho doanh nghiệp; báo cáo Bộ Tài chính (Cục Quản lý giá) số lượng và tên các thẩm định viên đăng ký hành nghề tại doanh nghiệp. Có trách nhiệm báo cáo kịp thời khi có thay đổi về thẩm định viên về giá, hoặc thẩm định viên về giá vi phạm pháp luật tại doanh nghiệp.

- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về tài chính theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

8. Điều kiện đối với cá nhân hành nghề tư vấn về giá đất

Cá nhân hành nghề tư vấn về giá đất phải là thẩm định viên về giá có thể thẩm định viên về giá do Bộ Tài chính cấp, (đối với thẩm định viên về giá là người nước ngoài có chứng chỉ hành nghề do tổ chức nước ngoài có thẩm quyền cấp được Bộ Tài chính Việt Nam thừa nhận), đã đăng ký hành nghề thẩm định giá và đang làm việc tại các tổ chức, doanh nghiệp được phép hoạt động tư vấn giá đất.

Việc đăng ký hành nghề thẩm định giá của thẩm định viên về giá thực hiện theo quy định tại Thông tư số 17/2006/TT-BTC ngày 13/3/2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 03/8/2005 của Chính phủ về Thẩm định giá.

Thẩm định viên về giá hành nghề tư vấn về giá đất phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật hiện hành về điều kiện hành nghề, quyền và nghĩa vụ của thẩm định viên về giá và về đạo đức nghề nghiệp của thẩm định viên về giá.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.
2. Các Bộ, ngành có liên quan, Cục Quản lý giá - Bộ Tài chính, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo cho các Sở, ngành có liên quan hướng dẫn các tổ chức tư vấn giá đất thực hiện Thông tư này.

3. Quản lý Nhà nước về tư vấn giá đất, xử lý tranh chấp về tư vấn giá đất được áp dụng theo các Điều 21, 22 Chương IV: Quản lý nhà nước về thẩm định giá, Điều 23 Chương V: Xử lý tranh chấp về thẩm định giá quy định tại Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 03/8/2005 của Chính phủ về thẩm định giá.

Trong quá trình thực hiện Thông tư nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị báo cáo Bộ Tài chính để hướng dẫn giải quyết./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Trần Văn Tá