

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 72/2006/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 5 năm 2006

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế phối hợp trong định giá tài sản
thi hành án dân sự trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Pháp lệnh Thi hành án dân sự ngày 14 tháng 01 năm 2004;

Căn cứ Nghị định số 164/2004/NĐ-CP ngày 14 tháng 9 năm 2004 của Chính phủ về kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất để bảo đảm thi hành án;

Căn cứ Nghị định số 173/2004/NĐ-CP ngày 30 tháng 9 năm 2004 của Chính phủ quy định về thủ tục, cưỡng chế và xử phạt vi phạm hành chính trong thi hành án dân sự;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình số 1414/TTr-STP-VB ngày 25 tháng 4 năm 2006;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế phối hợp trong định giá tài sản thi hành án dân sự trên địa bàn thành phố.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Xây dựng, Thủ trưởng các sở - ngành thành phố, Thủ trưởng cơ quan Thi hành án dân sự thành phố, Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự các quận

- huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận - huyện, phường-xã, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Thành Tài

09695265

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

**QUY CHẾ
PHỐI HỢP TRONG ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 72 /2006/QĐ-UBND
ngày 16 tháng 5 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy chế này quy định về thành lập Hội đồng định giá; trách nhiệm và mối quan hệ phối hợp giữa các cơ quan, tổ chức có liên quan nhằm thực hiện có hiệu quả công tác định giá tài sản trong thi hành án dân sự trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Đối tượng thực hiện

Các cơ quan tổ chức quy định trong Quy chế này bao gồm : Sở Tư pháp, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Thi hành án dân sự thành phố, Thi hành án dân sự quận-huyện, Cơ quan tài chính quận-huyện; Phòng Tài nguyên và Môi trường; Cơ quan quản lý xây dựng quận- huyện và các cơ quan, tổ chức chuyên môn khác có liên quan đến công tác định giá tài sản.

Điều 3. Nguyên tắc phối hợp

1. Các cơ quan, tổ chức phối hợp một cách đồng bộ, chặt chẽ, thống nhất trong quá trình thực hiện các chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn nhằm đảm bảo việc định giá, định giá lại tài sản để thi hành án đúng quy định pháp luật.

2. Việc phối hợp hoạt động trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, Quy chế hoạt động của mỗi cơ quan, tổ chức và các quy định của pháp luật, không làm cản trở đến hoạt động của từng cơ quan, tổ chức và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người được thi hành án, người phải thi hành án và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Việc phối hợp của các cơ quan, tổ chức trong định giá tài sản phải tuân thủ quy định về trình tự, thủ tục, thời gian và các quy định khác của pháp luật về thi hành án dân sự.

4. Thực hiện kiểm tra, giám sát, trao đổi thông tin kịp thời để phòng ngừa, ngăn chặn và đấu tranh xử lý các vi phạm trong quá trình định giá, định giá lại tài sản.

5. Việc thành lập Hội đồng định giá được tiến hành trong trường hợp người được thi hành án, người phải thi hành án và chủ sở hữu tài sản chung (trường hợp kê biên tài sản thuộc sở hữu chung) không thỏa thuận được về giá tài sản kê biên hoặc việc định giá tài sản cần thiết phải có sự tham gia của cán bộ chuyên môn hoặc các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

6. Việc thành lập Hội đồng định giá tuân theo các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự. Hội đồng định giá tự giải tán sau khi hoàn thành việc định giá tài sản.

7. Các thành viên tham gia Hội đồng định giá được hưởng tiền bồi dưỡng theo quy định của pháp luật.

Chương II HỘI ĐỒNG ĐỊNH GIÁ

Điều 4. Thành lập Hội đồng định giá

1. Chấp hành viên giải quyết việc thi hành án ra quyết định thành lập Hội đồng định giá để định giá tài sản đã kê biên trong vụ án mà Chấp hành viên đó đang thi hành trong thời gian không quá 15 ngày, kể từ ngày tài sản được kê biên.

2. Trường hợp tổ chức định giá lại theo khoản 5 Điều 43 Pháp lệnh thi hành án dân sự và Điều 7 Quy chế này thì Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự đang giải quyết việc thi hành án có thẩm quyền thành lập Hội đồng định giá.

Điều 5. Thành phần của Hội đồng định giá

1. Thành phần Hội đồng định giá bao gồm :

- a) Chấp hành viên là Chủ tịch Hội đồng;
- b) Đại diện cơ quan tài chính cùng cấp là ủy viên;
- c) Đại diện cơ quan chuyên môn có liên quan là ủy viên.

2. Đối với tài sản là quyền sử dụng đất đã kê biên thì thành phần Hội đồng định giá bao gồm :

- a) Chấp hành viên là Chủ tịch Hội đồng;
- b) Đại diện cơ quan tài chính cùng cấp là ủy viên;
- c) Đại diện cơ quan quản lý đất đai cùng cấp là ủy viên;
- d) Đại diện Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp là ủy viên;
- e) Đại diện cơ quan chuyên môn có liên quan (nếu có) là ủy viên.

3. Trường hợp tài sản định giá bao gồm cả đất và công trình xây dựng (như nhà ở, trụ sở văn phòng, nhà xưởng và các công trình xây dựng khác) thì ngoài các thành viên theo khoản 2 Điều này phải có đại diện cơ quan quản lý xây dựng tham gia Hội đồng định giá.

Điều 6. Định giá tài sản

1. Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày được thành lập, Hội đồng định giá phải tiến hành việc định giá; người được thi hành án, người phải thi hành án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan được tham gia ý kiến vào việc định giá nhưng quyền quyết định thuộc về Hội đồng định giá.

2. Việc định giá tài sản căn cứ vào giá thị trường tại thời điểm định giá và ý kiến chuyên môn của các cơ quan, tổ chức giám định tài sản để xác định giá. Nguyên tắc, phương pháp và các tiêu chuẩn để xác định giá trị tài sản thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành. Đối với tài sản do nhà nước thống nhất quản lý về giá thì việc định giá dựa trên cơ sở giá do nhà nước quy định.

3. Đối với tài sản là quyền sử dụng đất đã kê biên :

a) Hội đồng định giá quyết định về giá quyền sử dụng đất bị kê biên căn cứ giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại địa phương tại thời điểm định giá, nhưng không thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân thành phố quy định áp dụng tại thời điểm định giá.

b) Trường hợp không xác định được giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế ở địa phương thì Hội đồng định giá quyết định về giá quyền sử dụng đất đã kê biên theo giá do Ủy ban nhân dân thành phố quy định áp dụng tại thời điểm định giá.

c) Đối với đất thuê của nhà nước thì định giá theo giá thuê do Ủy ban nhân dân thành phố quy định áp dụng tại thời điểm định giá đối với thời gian thuê đất còn lại và các chi phí hợp pháp, hợp lệ về đền bù, san ủi mặt bằng, chi phí đầu tư vào đất đã bỏ ra (nếu có).

4. Trong trường hợp cần thiết, chấp hành viên trực tiếp giải quyết việc thi hành án có quyền thuê hoặc trưng cầu giám định về giá trị tài sản.

5. Hội đồng định giá quyết định về giá của tài sản theo nguyên tắc đa số, trường hợp có ý kiến ngang nhau thì bên có biểu quyết của Chủ tịch Hội đồng là ý kiến quyết định. Trong trường hợp không đồng ý với giá tài sản do Hội đồng quyết định, thành viên Hội đồng định giá có quyền bảo lưu ý kiến, ý kiến đó được ghi vào Biên bản định giá tài sản.

6. Định giá tài sản được thực hiện bằng tiền đồng Việt Nam, có thể ghi thêm giá trị tài sản bằng vàng để tham khảo (quy đổi theo tỷ giá do Ngân hàng nhà nước công bố tại thời điểm định giá).

7. Biên bản định giá: việc định giá tài sản phải thể hiện bằng Biên bản định giá tài sản. Biên bản định giá phải ghi nhận kịp thời, đầy đủ và trung thực toàn bộ quá trình định giá và phải được lưu trong hồ sơ định giá tài sản.

Biên bản định giá tài sản phải có các nội dung chính sau đây: họ, tên của Chủ tịch hội đồng định giá và các thành viên hội đồng định giá; họ, tên những người tham dự phiên họp định giá tài sản; thời gian, địa điểm tiến hành việc định giá tài sản; tên tài sản cần định giá; thông tin, tài liệu có liên quan đến tài sản cần định giá; kết quả khảo sát giá trị của tài sản; ý kiến của thành viên hội đồng định giá và những người tham dự phiên họp định giá tài sản; kết quả biểu quyết của hội đồng định giá về giá trị của tài sản; kết luận về giá của tài sản định giá; thời gian, địa điểm hoàn thành việc định giá; chữ ký của các thành viên hội đồng định giá.

8. Hồ sơ định giá tài sản : hồ sơ định giá tài sản do Hội đồng định giá lập, bao gồm các tài liệu sau : Quyết định thành lập Hội đồng định giá, Biên bản định giá tài sản, các tài liệu khác có liên quan đến việc định giá tài sản.

Điều 7. Định giá lại tài sản

1. Việc định giá lại tài sản được thực hiện trong các trường hợp sau đây :

a) Có căn cứ xác định việc định giá tài sản vi phạm thủ tục định giá theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 173/2004/NĐ-CP ngày 30/9/2004 của Chính phủ;

b) Có biến động lớn về giá theo quy định tại khoản 2 Điều 24 Nghị định số 173/2004/NĐ-CP ngày 30/9/2004 của Chính phủ, trước khi có thông báo công khai đối với tài sản được bán đấu giá;

c) Quá thời hạn 6 tháng, kể từ ngày định giá mà tài sản chưa bán;

d) Tài sản kê biên không bán được theo quy định tại Điều 48 Pháp lệnh thi hành án dân sự.

2. Thủ trưởng cơ quan Thi hành án dân sự đang giải quyết việc thi hành án tổ chức định giá lại tài sản trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày có sự kiện pháp lý nêu ở khoản 1 Điều này.

3. Thủ trưởng cơ quan Thi hành án dân sự ra quyết định thành lập Hội đồng định giá lại tài sản với thành phần theo quy định tại Điều 5 Quy chế này và giao cho Chấp hành viên đang giải quyết việc thi hành án làm Chủ tịch Hội đồng.

4. Việc định giá lại tài sản thực hiện theo các quy định của pháp luật về định giá tài sản.

Chương III

NHIỆM VỤ, QUYỀN HẠN CỦA CÁC THÀNH VIÊN TRONG HỘI ĐỒNG ĐỊNH GIÁ

Điều 8. Chấp hành viên giải quyết việc thi hành án

1. Ra quyết định thành lập Hội đồng định giá theo quy định của pháp luật, giữ vai trò Chủ tịch Hội đồng định giá.

2. Yêu cầu các cơ quan có liên quan cử cán bộ có năng lực và chuyên môn tham gia Hội đồng định giá.

3. Quyết định thuê hoặc trưng cầu giám định về giá trị tài sản trong trường hợp cần thiết.

4. Xử lý tài sản kê biên không bán được theo quy định tại Điều 48 Pháp lệnh thi hành án dân sự và quy định tại điểm d khoản 1 Điều 7 Quy chế này.

5. Kiến nghị Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự cùng cấp tổ chức định giá lại tài sản khi có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 7 Quy chế này.

6. Đảm bảo việc định giá tài sản, định giá lại tài sản theo đúng quy định của pháp luật.

7. Kịp thời báo cáo Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự cùng cấp những vấn đề khó khăn, vướng mắc trong quá trình định giá.

Điều 9. Đại diện cơ quan tài chính

1. Tham gia Hội đồng định giá đầy đủ, có trách nhiệm theo quyết định thành lập Hội đồng định giá và quy định của pháp luật.

2. Tiến hành định giá tài sản theo các quy định pháp luật; chịu trách nhiệm áp dụng đúng các nguyên tắc, phương pháp và các tiêu chuẩn xác định giá theo quy định của Chính phủ và Bộ Tài chính để xác định giá trị tài sản theo giá thị trường; áp dụng đúng các quy định về giá trong trường hợp tài sản do nhà nước thống nhất quản lý về giá.

3. Xác định trường hợp có biến động lớn về giá để làm căn cứ định giá lại tài sản đã kê biên; kiến nghị Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự tổ chức định giá lại tài sản khi có căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 7 Quy chế này.

4. Được bảo lưu ý kiến khi không đồng ý với ý kiến chung của Hội đồng định giá, kiến nghị Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự xem xét lại việc định giá.

5. Thực hiện một số nhiệm vụ khác có liên quan đến việc định giá tài sản theo yêu cầu của Chủ tịch Hội đồng định giá.

Điều 10. Đại diện các cơ quan có liên quan

1. Tham gia Hội đồng định giá đầy đủ, có trách nhiệm theo quyết định thành lập Hội đồng định giá và theo quy định của pháp luật.

2. Tiến hành định giá tài sản theo đúng quy định pháp luật; có ý kiến về các vấn đề liên quan đến lĩnh vực thuộc chuyên môn của mình theo yêu cầu của Chủ tịch Hội đồng định giá.

3. Chịu trách nhiệm về các thông tin cung cấp cho Hội đồng định giá.

4. Được bảo lưu ý kiến khi không đồng ý với ý kiến chung của Hội đồng định giá, kiến nghị Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự xem xét lại việc định giá.

5. Thực hiện một số nhiệm vụ khác có liên quan đến việc định giá tài sản theo yêu cầu của Chủ tịch Hội đồng định giá.

Chương IV

TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN LIÊN QUAN

• Điều 11. Cơ quan Thi hành án dân sự

1. Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự có trách nhiệm tổ chức định giá lại tài sản theo quy định tại khoản 5 Điều 43 Pháp lệnh thi hành án dân sự và theo Điều 7 Quy chế này.

2. Theo dõi, đôn đốc, kiểm tra Chấp hành viên và cán bộ thi hành án trong việc thực hiện đúng các quy định của pháp luật về định giá tài sản.
3. Giải quyết khiếu nại về định giá tài sản theo quy định pháp luật.
4. Tổng hợp các vướng mắc trong công tác định giá tài sản, đề xuất biện pháp giải quyết, trình cơ quan có thẩm quyền xin ý kiến.

Điều 12. Cơ quan tài chính

1. Cử cán bộ có năng lực và chuyên môn tham gia Hội đồng định giá bằng văn bản chậm nhất là 03 ngày làm việc, kể từ khi nhận được yêu cầu của Chấp hành viên giải quyết việc thi hành án. Trường hợp cán bộ được cử không thể tham gia Hội đồng định giá thì kịp thời cử cán bộ khác thay thế trước khi Hội đồng định giá tiến hành việc định giá ít nhất 01 ngày.

2. Theo dõi, kiểm tra cán bộ tham gia Hội đồng định giá trong việc áp dụng đúng các quy định của pháp luật về giá, quản lý ngân sách trong việc định giá tài sản.

3. Cung cấp các hồ sơ, văn bản liên quan về tài chính khi có yêu cầu của Hội đồng định giá.

4. Trả lời bằng văn bản về các vấn đề liên quan trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan thi hành án.

Điều 13. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà, đất và các cơ quan khác có liên quan

1. Cử cán bộ có năng lực và chuyên môn tham gia Hội đồng định giá chậm nhất là 03 ngày làm việc, kể từ khi nhận được yêu cầu của Chấp hành viên giải quyết việc thi hành án. Trường hợp cán bộ được cử không thể tham gia Hội đồng định giá thì kịp thời cử cán bộ khác thay thế trước khi Hội đồng định giá tiến hành việc định giá ít nhất 01 ngày.

2. Theo dõi, kiểm tra cán bộ tham gia Hội đồng định giá trong việc áp dụng đúng các quy định của pháp luật liên quan đến lĩnh vực được phân công.

3. Cung cấp các hồ sơ, văn bản liên quan khi có yêu cầu của Hội đồng định giá hoặc Chấp hành viên giải quyết việc thi hành án.

4. Trả lời bằng văn bản về các vấn đề liên quan trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan thi hành án.

Điều 14. Ủy ban nhân dân quận - huyện

1. Chỉ đạo công tác định giá tài sản, yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự quận-huyện báo cáo công tác định giá tài sản.

2. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp dưới, cơ quan thi hành án dân sự quận- huyện, các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp với các tổ chức liên quan trên địa bàn trong công tác định giá tài sản.

3. Yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự quận - huyện tổ chức kiểm tra, thanh tra; chỉ đạo các cơ quan hữu quan phối hợp kiểm tra, thanh tra công tác định giá tài sản.

4. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn hỗ trợ cơ quan thi hành án dân sự trong việc định giá tài sản.

Điều 15. Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn

1. Hỗ trợ Hội đồng định giá trong việc niêm yết các thông tin liên quan đến tài sản định giá, gửi thư mời và tài liệu đến các bên liên quan đến việc định giá; phối hợp để đảm bảo trật tự, an toàn trong khi Hội đồng định giá làm nhiệm vụ.

2. Cung cấp các thông tin có liên quan đến tài sản theo yêu cầu của Chủ tịch Hội đồng định giá; cung cấp thông tin về giá thị trường của bất động sản liền kề để Hội đồng định giá tham khảo; hỗ trợ Hội đồng định giá trong việc xác minh tài sản trên địa bàn.

3. Chủ trì phối hợp với các cơ quan, tổ chức ở địa phương hỗ trợ giải quyết các vấn đề phát sinh theo yêu cầu của Hội đồng định giá.

**Chương V
QUAN HỆ CÔNG TÁC****Điều 16. Mọi quan hệ phối hợp**

1. Mọi quan hệ công tác giữa các cơ quan, tổ chức có liên quan là quan hệ phối hợp, dựa trên nguyên tắc hợp tác, tôn trọng lẫn nhau để thực hiện tốt nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của pháp luật.

2. Trong những trường hợp cần thiết có thể phối hợp công tác bằng các hình thức như: hội nghị liên tịch; ký kết văn bản liên tịch; thành lập đoàn kiểm tra liên ngành để giám sát, thanh tra, kiểm tra hoặc khảo sát tình hình tại cơ sở.

Điều 17. Chế độ thông tin, báo cáo

1. Thủ trưởng cơ quan Thi hành án dân sự thành phố thực hiện việc thống kê, báo cáo định kỳ 6 tháng, hằng năm báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố và Sở Tư pháp. Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự các quận-huyện thực hiện thống kê, báo cáo định kỳ 6 tháng, hằng năm báo cáo Ủy ban nhân dân, Phòng Tư pháp cùng cấp và Thi hành án dân sự thành phố về công tác định giá tài sản.

2. Các cơ quan, tổ chức tại Điều 2 Quy chế này khi báo cáo định kỳ hoặc đột xuất những vấn đề có liên quan đến công tác định giá tài sản cho cơ quan có thẩm quyền thì đồng thời gửi cơ quan Thi hành án dân sự thành phố một bản để theo dõi.

**Chương VI
TỔ CHỨC THỰC HIỆN****Điều 18.**

1. Các cơ quan, tổ chức theo trách nhiệm được phân công, tổ chức triển khai thực hiện Quy chế này và các văn bản pháp luật có liên quan.

2. Trong quá trình thực hiện, những nội dung chưa phù hợp hoặc khó khăn, vướng mắc phát sinh, cơ quan Thi hành án dân sự thành phố tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố để bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp. Trường hợp vượt thẩm quyền thì cơ quan Thi hành án dân sự thành phố tổng hợp, đề xuất biện pháp thực hiện để Ủy ban nhân dân thành phố xin ý kiến Bộ Tư pháp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thành Tài