



LUẬT GIÁ 2023

**TĂNG QUYỀN TỰ CHỦ CHO TỔ CHỨC, CÁ NHÂN KINH DOANH
PHÙ HỢP VỚI NỀN KINH TẾ THỊ TRƯỜNG**

Sau hơn 10 năm thi hành, Luật Giá 2012 đã đạt được những kết quả tích cực trong công tác quản lý điều hành giá, tạo hành lang pháp lý cho việc triển khai thực hiện các biện pháp bình ổn giá, điều tiết giá cả thị trường và ngăn ngừa các tác động làm ảnh hưởng đến kinh tế vĩ mô, bảo đảm đời sống kinh tế - xã hội trong thời gian qua. Tuy nhiên, sau một thời gian dài áp dụng, Luật Giá 2012 cũng bộc lộ nhiều hạn chế, từ đó đặt ra yêu cầu cần phải sửa đổi, bổ sung kịp thời, điển hình như:

Thứ nhất, mặc dù Luật Giá 2012 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành đã tạo hành lang pháp lý cho công tác quản lý, điều hành giá; tuy nhiên, Luật Giá 2012 được ban hành trước thời điểm Luật doanh nghiệp 2014 và sau này là Luật doanh nghiệp 2020 ra đời – quan điểm chung của hai luật doanh nghiệp đều là tạo sự chủ động, năng động, môi trường kinh doanh thuận lợi cho doanh nghiệp. Bên cạnh đó, từ năm 2012 đến nay, một số Luật khác được ban hành cũng có quy định về giá; điểm chung của các luật này, cũng đều hướng đến tạo sự chủ động, linh hoạt cho doanh nghiệp trong các lĩnh vực liên quan đến giá (trừ các trường hợp đặc thù vì lợi ích của cộng đồng). Chính vì vậy, Luật Giá 2012 cần được sửa đổi theo hướng tạo sự chủ động cho doanh nghiệp để tương thích và phù hợp với các quy định của các luật khác.

Thứ hai, Việt Nam đang trong thời kỳ đẩy mạnh xây dựng nền kinh tế đổi mới sáng tạo, cùng với những biến động bất thường, nhanh chóng của nền kinh tế thế giới, ngày càng đặt ra những yêu cầu cao hơn trong cải cách cơ chế quản lý giá, phân công, phân cấp quản lý theo hướng tạo sự chủ động hơn, năng động hơn cho doanh nghiệp, thúc đẩy hơn các nguồn lực của doanh nghiệp.

Thứ ba, sự phát triển mạnh mẽ của thị trường thẩm định giá trong những năm gần đây đã đặt ra yêu cầu phải tăng cường quản lý nhà nước, siết chặt điều hành hoạt động để nâng cao tính hiệu quả quản lý nhà nước, chất lượng của hoạt động thẩm định giá, ngăn ngừa những hành vi vi phạm trong thẩm định giá.

Ngày 19/06/2023, Quốc hội đã chính thức thông qua Luật Giá sửa đổi năm 2023 (“**Luật Giá 2023**”) với tinh thần, quan điểm xuyên suốt là tạo sự tự chủ, chủ động hơn cho doanh nghiệp; nhưng vẫn đảm bảo sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước, phòng ngừa, ngăn chặn các hành vi tiêu cực trong hoạt động thẩm định giá. Dưới đây, ATA Legal Services sẽ tổng hợp những điểm mới của Luật Giá 2023 trên cơ sở có sự so sánh với các quy định tại Luật Giá 2012, đồng thời đưa ra đánh giá về sự tác động của những quy định này đối với cộng đồng doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân Việt Nam.

A. XÁC LẬP CÁC NGUYÊN TẮC CƠ BẢN TRONG VIỆC HÌNH THÀNH GIÁ HÀNG HÓA, DỊCH VỤ

1. Bổ sung đối tượng điều chỉnh

Luật Giá 2023 bổ sung đối tượng điều chỉnh so với Luật Giá 2012 là người tiêu dùng và các vấn đề liên quan đến việc dự báo giá thị trường, cơ sở dữ liệu về giá và việc thanh, kiểm tra chấp hành pháp luật về giá. Người tiêu dùng là một nhóm đối tượng đặc biệt, *có khả năng tác động trực tiếp đến giá cả của hàng hóa, dịch vụ*, hơn nữa, sự dao động của giá cả hàng hóa cũng có tác động không nhỏ đến đời sống của người tiêu dùng; chính vì vậy, việc bổ sung đối tượng người tiêu dùng vào phạm vi điều chỉnh của Luật Giá cho thấy nhà làm luật đã có góc nhìn toàn diện và cụ thể hơn đối với các vấn đề về hàng hóa.

Việc bổ sung các vấn đề như tổng hợp, phân tích, dự báo giá thị trường; cơ sở dữ liệu về giá; thẩm định giá; thanh tra chuyên ngành về giá, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về giá, thẩm định giá vào phạm vi áp dụng của Luật Giá thể hiện trách nhiệm cao hơn của Nhà nước trong việc quản lý các vấn đề về giá – lĩnh vực có tác động đến đời sống của cá nhân, tổ chức, ảnh hưởng đến các doanh nghiệp cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

2. Xác lập nguyên tắc cơ bản trong việc áp dụng Luật Giá với các luật chuyên ngành

Theo quy định tại Luật Giá 2012, tất cả các hoạt động phát sinh trong lĩnh vực giá trên lãnh thổ Việt Nam đều phải tuân thủ quy định của Luật Giá. Tuy nhiên, hiện nay có rất nhiều luật cũng có quy định nội dung về quản lý giá như đất đai, xây dựng, y tế, v.v. Do vậy, để khắc phục triệt để những chòng chéo, vướng mắc giữa các luật chuyên ngành, tăng cường tính thống nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật về giá, Luật Giá 2023 đã bãi bỏ nguyên tắc *“Các hoạt động trong lĩnh vực giá trên lãnh thổ Việt Nam phải tuân thủ quy định của Luật Giá”*. Thay vào đó, Luật Giá 2023 đưa ra nguyên tắc cụ thể về việc *áp dụng Luật Giá với các luật khác đã được ban hành hoặc sẽ được ban hành trong thời gian tới*. Quy định này được đánh giá sẽ tạo sự minh bạch, dễ tiếp cận, tránh gây nhầm lẫn trong việc áp dụng như trước đây.

Cụ thể, khi có quy định khác nhau về giá giữa Luật Giá và các luật khác, việc áp dụng luật nào đối với loại hàng hóa, dịch vụ nào sẽ được thực hiện như sau:

- a. *Đối với các luật đã được ban hành trước ngày Luật Giá 2023 có hiệu lực thi hành*: Áp dụng theo Luật Giá 2023, trừ quy định về việc định giá đối với một số mặt hàng nêu tại điểm c dưới đây.

b. *Đối với các luật được ban hành sau ngày Luật Giá có hiệu lực thi hành:*

- Trường hợp luật khác có quy định đặc thù về quản lý, điều tiết giá khác với quy định tại Luật Giá, thì tại luật này phải xác định cụ thể nội dung nào thực hiện hoặc không thực hiện theo quy định của Luật Giá, nội dung nào thực hiện theo quy định của luật khác đó.
- Trường hợp luật khác có quy định bổ sung hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá: Tại luật đó phải đánh giá các tác động chính sách, điều kiện của hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá và các nội dung quy định về thẩm quyền, trách nhiệm định giá, hình thức định giá, căn cứ, phương pháp định giá, việc ban hành văn bản định giá. Trong đó, phải nêu rõ nội dung nào thực hiện hoặc không thực hiện theo quy định của Luật Giá, nội dung nào thực hiện theo quy định của luật khác đó.

c. *Các trường hợp đặc thù áp dụng theo Luật chuyên ngành:*

Theo Luật Giá 2023, một số mặt hàng sau đây sẽ được định giá theo quy định của Luật chuyên ngành, cụ thể:

- Giá đất – theo quy định của pháp luật về đất đai;
- Giá nhà ở – theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- Giá điện và giá các dịch vụ về điện – theo quy định của pháp luật về điện lực;
- Giá dịch vụ khám bệnh, chữa bệnh – theo quy định của pháp luật về khám bệnh, chữa bệnh;
- Học phí, giá dịch vụ trong lĩnh vực giáo dục – đào tạo, giáo dục nghề nghiệp – theo quy định của pháp luật về giáo dục, giáo dục đại học, giáo dục nghề nghiệp;
- Tiền bản quyền khi khai thác, sử dụng tác phẩm, bản ghi âm, ghi hình trong trường hợp giới hạn quyền tác giả, giới hạn quyền liên quan; tiền đền bù đối với quyền sử dụng sáng chế được chuyển giao theo quyết định bắt buộc trong trường hợp người được chuyển giao sử dụng sáng chế và người nắm độc quyền sử dụng sáng chế không thỏa thuận được; tiền đền bù đối với quyền sử dụng giống cây trồng được chuyển giao theo quyết định bắt buộc được – theo quy định của pháp luật về sở hữu trí tuệ.

3. Việc xác định hàng hóa dịch vụ thiết yếu phải phù hợp với bối cảnh kinh tế-xã hội trong từng thời kỳ

Thực tiễn trong những năm gần đây, sự xuất hiện của những tình huống cấp bách hoặc bất khả kháng đã dẫn đến hệ quả là những hàng hoá dịch vụ được xem như thiết yếu đã có sự thay đổi nhanh chóng trong từng giai đoạn; điển hình những tháng đầu năm 2020, sự xuất hiện khởi đầu của dịch Covid-19 đã đẩy giá của sản phẩm

“khẩu trang” - một sản phẩm từ trước đó luôn được coi là phổ biến và hết sức bình dân, lên cao gấp hàng chục lần; tiếp đến là giai đoạn cả nước thực hiện “giãn cách xã hội” đã khiến cho nhu cầu đối với mặt hàng mỳ gói, trứng gà (cũng là những mặt hàng phổ thông và bình dân khác) tăng cao hàng chục lần so với giai đoạn trước đây. Theo đó, tiêu chí *phù hợp với bối cảnh kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ trong xác định hàng hóa, dịch vụ thiết yếu* mà việc Luật Giá 2023 bổ sung là việc làm cần thiết; tạo cơ sở cho việc điều tiết của nhà nước trong những trường hợp cần thiết.

B. NHỮNG THAY ĐỔI TRONG VẤN ĐỀ QUẢN LÝ GIÁ ĐỐI VỚI HÀNG HÓA, DỊCH VỤ THIẾT YẾU

Giá cả hàng hóa, dịch vụ là yếu tố đóng vai trò quan trọng đối với toàn bộ nền kinh tế. Sự tác động từ đại dịch Covid-19 và khủng hoảng kinh tế thế giới trong thời gian vừa qua đã đẩy giá cả của nhiều mặt hàng hóa, dịch vụ trong nước tăng cao, đặc biệt là các hàng hóa, dịch vụ thiết yếu, gây ảnh hưởng nặng nề đến cung cầu hàng hóa, kinh tế - xã hội và cuộc sống của nhân dân. Khi đó, hàng loạt các văn bản chỉ đạo đã được ban hành về triển khai thực hiện đồng bộ các giải pháp, biện pháp về quản lý, điều hành nhằm bình ổn giá, hạn chế những biến động của mặt bằng giá gây tác động tiêu cực đến phát triển kinh tế, xã hội, hoạt động sản xuất kinh doanh và đời sống nhân dân.

Phù hợp với tình hình thực tiễn, Luật Giá 2023 đã đồng bộ các giải pháp quản lý giá đối với hàng hóa, dịch vụ thiết yếu nhằm góp phần bình ổn giá thị trường, cụ thể như sau:

1. Bãi bỏ biện pháp “đăng ký giá”

Biện pháp đăng ký giá được cho là công cụ hữu hiệu của Nhà nước trong việc thực hiện điều tiết thị trường. Theo quy định tại Luật Giá 2012, đăng ký giá là một trong các biện pháp để thực hiện bình ổn giá. Theo đó, trong trường hợp Chính phủ áp dụng biện pháp bình ổn giá và sử dụng biện pháp đăng ký giá thì tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ phải lập, phân tích việc hình thành mức giá và gửi biểu mẫu thông báo giá cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện rà soát trước khi định giá, điều chỉnh giá hàng hóa, dịch vụ.

Về nguyên tắc theo quy định của Luật Giá 2012, khi áp dụng biện pháp đăng ký giá, tổ chức, cá nhân có liên quan chỉ có trách nhiệm cung cấp thông tin liên quan đến việc hình thành mức giá và gửi thông báo cho cơ quan nhà nước để định giá; về bản chất, công việc này tương đương việc kê khai giá với cơ quan nhà nước. Bản chất không có sự khác biệt so với biện pháp kê khai, nhưng doanh nghiệp phải thực hiện thủ tục hành chính đăng ký giá tại cơ quan có thẩm quyền. Hơn nữa, bản thân cụm từ “đăng ký giá” và thực hiện “thủ tục hành chính đăng ký giá tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để định giá hàng hóa, dịch vụ” là sự thể hiện tính “mệnh lệnh hành chính”- điều này là không phù hợp với mục tiêu xây dựng nền kinh tế thị trường và phát huy vai trò, nội lực của doanh nghiệp tại Việt Nam trong giai đoạn hiện nay.

Theo đó, Luật Giá 2023 đã bãi bỏ biện pháp đăng ký giá và các quy định liên quan; thay vào đó, Luật Giá 2023 tập trung vào việc xây dựng, ban hành các quy định cụ

thể hơn về kê khai giá, theo hướng, doanh nghiệp kê khai và tự chịu trách nhiệm về quyết định của mình. Cụ thể hơn về biện pháp kê khai giá, Luật Giá 2023 quy định:

a. Đối tượng kê khai giá:

Tổ chức kinh doanh hàng hóa, dịch vụ có đăng ký kinh doanh theo quy định và có quyền quyết định giá, thuộc danh sách do cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận kê khai.

b. Nội dung kê khai giá:

So với quy định hiện hành, tổ chức, cá nhân thuộc diện kê khai chỉ cần kê khai giá bán phù hợp với loại hình kinh doanh của mình thì Luật Giá 2023 đã bổ sung quy định khá chặt chẽ và là cơ sở để cơ quan có thẩm quyền kiểm soát hoạt động kê khai giá, phát hiện các trường hợp điều chỉnh giá bất hợp lý. Theo đó, nội dung kê khai giá bao gồm mức giá gắn với tên, chủng loại, xuất xứ (nếu có), chỉ tiêu chất lượng (nếu có) và nguyên nhân điều chỉnh giá bán giữa các lần kê khai.

c. Thời điểm kê khai giá:

Theo quy định tại Luật Giá 2012, tổ chức, cá nhân sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc diện kê khai giá thực hiện kê khai giá bằng việc gửi thông báo mức giá kê khai đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận thông báo kê khai giá trước khi định giá, điều chỉnh giá ít nhất 05 ngày. Tuy nhiên, theo quy định tại Luật Giá sửa đổi, không còn quy định cụ thể về thời hạn kê khai giá mà thay vào đó, việc kê khai giá sẽ được thực hiện sau khi quyết định giá. Theo đó, quyết định giá có thể có hiệu lực ngay tại thời điểm kê khai, thậm chí có hiệu lực trước đó. Đồng thời, tổ chức kinh doanh hàng hóa, dịch vụ này phải chịu trách nhiệm về mức giá, nội dung kê khai giá của mình. Đây là một trong những thay đổi căn bản trong biện pháp kê khai giá, khắc phục được những bất cập hiện hành, tạo thuận lợi cho các đơn vị có thời gian để tính toán, quyết định mức giá trước khi thực hiện kê khai giá.

Việc bãi bỏ quy định về đăng ký giá, bãi bỏ thủ tục hành chính về đăng ký giá, linh hoạt hơn cho doanh nghiệp với biện pháp kê khai giá, là những minh chứng rõ ràng nhất cho thấy tinh thần, quan điểm của Luật Giá 2023 là tạo điều kiện cho doanh nghiệp được chủ động quyết định hoạt động kinh doanh và tự chịu trách nhiệm đối với giá do doanh nghiệp quyết định.

2. Thay đổi các mặt hàng, dịch vụ thuộc Danh mục hàng hóa, dịch vụ bình ổn giá

2.1. Loại bỏ điện, muối, đường ăn ra khỏi Danh mục hàng hóa, dịch vụ bình ổn giá

Theo các chuyên gia, trong thời gian qua, nhờ các công cụ quản lý điều tiết giá, giá xăng dầu và giá các mặt hàng khác đã được Chính phủ quản lý điều tiết tạo ra sự bình ổn, ổn định kinh tế vĩ mô. Trong khi các nước như châu Âu, Mỹ và nhiều nước khác lạm phát, giá cả rất cao, nhưng Việt Nam vẫn giữ được ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát được lạm phát là nhờ Chính phủ đã sử dụng các công cụ quản lý điều hành để đạt được kết quả, đạt được mục tiêu. Vì thế, tại Luật Giá 2023, những quy định về quỹ bình ổn giá và Danh mục hàng hóa, dịch vụ bình ổn nhận được rất nhiều sự quan tâm.

So với Danh mục hàng hóa, dịch vụ bình ổn giá được quy định tại Luật Giá 2012, nhận thấy rằng, đến nay, một số mặt hàng đã phát sinh những tồn tại, hạn chế và không còn phù hợp với tình hình thực tế. Theo quy định mới, hàng hóa, dịch vụ khi được đưa vào Danh mục hàng hóa, dịch vụ bình ổn giá phải đáp ứng đồng thời 02 tiêu chí sau:

- a. Là hàng hóa, dịch vụ thiết yếu;
- b. Có ảnh hưởng lớn đến phát triển kinh tế - xã hội, sản xuất, kinh doanh và đời sống người dân.

Xem xét đến các yếu tố nêu trên, Luật Giá 2023 đã loại bỏ điện, muối ăn và đường ăn ra khỏi Danh mục hàng hóa, dịch vụ bình ổn. Cụ thể như sau:

- *Đối với mặt hàng điện*

Hiện nay, việc lập và điều chỉnh giá điện được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Điện lực. Theo đó, căn cứ lập và điều chỉnh giá điện phải dựa trên cơ sở các yếu tố chi phí sản xuất, kinh doanh điện, đồng thời phải xem xét, đánh giá đến điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, thu nhập của người dân trong từng thời kỳ nhằm đảm bảo đời sống người dân, tạo động lực cho sản xuất phát triển. Như vậy, *khi thực hiện biện pháp định giá đối với điện, Nhà nước đã tính đến mục tiêu hài hòa lợi ích giữa các bên, trong đó đã có cả mục tiêu ổn định giá cả phù hợp với bối cảnh kinh tế xã hội.*

Có thể thấy, hiện tại việc định giá, điều chỉnh giá đối với mặt hàng điện đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền định giá quyết định đã bao quát các mục tiêu về ổn định giá cả, tác động đến đời sống người dân, doanh nghiệp cũng như chính phương án kinh doanh của doanh nghiệp điện. Do đó, Luật Giá 2023 tiếp tục giữ mặt hàng điện tại Danh mục hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá và loại bỏ mặt hàng điện khỏi Danh mục hàng hóa, dịch vụ bình ổn giá.

- *Đối với mặt hàng muối ăn và đường ăn (bao gồm đường trắng và đường tinh luyện)*

Dựa trên kết quả thống kê nhiều năm cho thấy, các mặt hàng muối ăn và đường ăn (bao gồm đường trắng và đường tinh luyện) luôn có mức giá tương đối ổn định trong một thời gian dài, lượng cung cầu ít biến động và cơ cấu tiêu dùng của người tiêu dùng cũng có sự chuyển dịch đáng kể theo xu hướng giảm bớt tiêu dùng các mặt hàng này (do đã có các mặt hàng khác tương đương thay thế). Do đó, muối ăn và đường ăn cũng đã bị xóa bỏ khỏi Danh mục hàng hóa, dịch vụ bình ổn giá theo Luật Giá 2023 là phù hợp với tình hình hiện tại.

2.2. Bổ sung mặt hàng thức ăn chăn nuôi, thức ăn thủy sản vào Danh mục hàng hóa, dịch vụ bình ổn giá

Chăn nuôi là một trong những ngành rất quan trọng trong nông nghiệp và thức ăn chăn nuôi là tác nhân chủ yếu ảnh hưởng lớn đến hiệu quả ngành chăn nuôi. Theo đánh giá từ Cục trưởng Cục Quản lý Giá, chi phí thức ăn chiếm tỷ trọng lớn trong giá thành chăn nuôi¹. Từ khủng hoảng, xung đột chính trị thế giới và đại dịch Covid-19, giá nguyên liệu thức ăn chăn nuôi thế giới tăng liên tiếp ảnh hưởng đến việc nhập khẩu nguyên liệu sản xuất làm cho giá thức ăn chăn nuôi trong nước biến động. Nhận thấy đây là mặt hàng thực sự thiết yếu và có ảnh hưởng lớn đến sự phát triển kinh tế - xã hội, sản xuất, kinh doanh, đời sống người dân, thức ăn chăn nuôi, thức ăn thủy sản đã được đưa vào diện bình ổn giá tại Luật Giá 2023. Đây sẽ là giải pháp kịp thời hỗ trợ người dân lao động trong ngành chăn nuôi vượt qua khó khăn, góp phần giúp ngành này phát triển. Bằng cách này, sẽ có nhiều biện pháp được áp dụng giúp ổn định giá thức ăn chăn nuôi, thức ăn thủy sản trong trường hợp mặt bằng giá thị trường có biến động bất thường trong một khoảng thời gian nhất định và giảm bớt căng thẳng tới người chăn nuôi, doanh nghiệp.

Ngoài ra, Luật Giá 2023 tiếp tục thực hiện theo quy định hiện hành khi quy định trong trường hợp cần thiết mà phải điều chỉnh Danh mục hàng hóa, dịch vụ bình ổn giá, Ủy ban Thường vụ Quốc hội sẽ xem xét và quyết định. Theo đó, khi có sự biến động bất thường về mặt hàng hóa, dịch vụ nào đó mà có ảnh hưởng lớn đến đời sống của người dân, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể bổ sung kịp thời để áp dụng biện pháp bình ổn giá phù hợp trong từng thời kỳ.

3. Xác định rõ điều kiện áp dụng biện pháp bình ổn giá

¹ <https://tienphong.vn/sap-co-van-dieu-tiet-gia-thuc-an-chan-nuoi-post1556723.tpo#:~:text=Trong%C4%91%C3%B3%2C%20th%E1%BB%A9c%20%C4%83n%20ch%C4%83n,ng%C6%B0%E1%BB%9Di%20ch%C4%83n%20nu%C3%B4i%2C%20doanh%20nghi%E1%BB%87p.>

Theo quy định tại Luật Giá hiện hành, biện pháp bình ổn giá được áp dụng trong hai trường hợp sau: (1) Khi giá hàng hóa, dịch vụ thuộc Danh mục hàng hóa, dịch vụ bình ổn giá có biến động bất thường và (2) Khi mặt bằng giá biến động ảnh hưởng đến ổn định kinh tế - xã hội.

Tuy nhiên, Luật Giá 2023 xác định rõ hơn điều kiện áp dụng bình ổn giá trong từng trường hợp như sau:

(a) *Mặt bằng giá thị trường* của hàng hóa, dịch vụ thuộc Danh mục hàng hóa, dịch vụ bình ổn giá biến động bất thường *gây tác động lớn đến kinh tế - xã hội, sản xuất, kinh doanh, đời sống người dân;*

(b) *Khi cơ quan có thẩm quyền ban bố tình trạng khẩn cấp, sự cố, thảm họa, thiên tai, dịch bệnh* và mặt bằng giá thị trường hàng hóa, dịch vụ có biến động bất thường.

Theo quy định mới, việc xác định các điều kiện để áp dụng các biện pháp bình ổn giá sẽ mang tính chặt chẽ và rõ ràng hơn, tránh những can thiệp sâu từ Nhà nước làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của các tổ chức, cá nhân. Hơn nữa, các điều kiện áp dụng bình ổn giá theo Luật Giá 2023 là các điều kiện cụ thể, rõ ràng hơn và có cơ sở bằng văn bản để xác định (cơ quan có thẩm quyền ban bố tình trạng khẩn cấp, sự cố, thảm họa...), điều này cũng góp phần giúp các doanh nghiệp có thể dự báo, và linh hoạt trong việc xử lý các tình huống phát sinh mà cơ quan nhà nước phải áp dụng các biện pháp bình ổn giá.

4. Bổ sung một số nội dung đối với biện pháp định giá

4.1. Thêm tiêu chí xác định hàng hóa, dịch vụ thuộc Danh mục hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá

So với quy định tại Luật Giá 2012, luật mới đã bổ sung tiêu chí *hàng hóa, dịch vụ thiết yếu có tính chất độc quyền trong mua bán hoặc có thị trường cạnh tranh hạn chế* và *ảnh hưởng lớn đến kinh tế - xã hội, đời sống người dân, sản xuất, kinh doanh để xem xét đưa vào Danh mục hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá*. Khi tham gia vào hoạt động kinh doanh, mọi doanh nghiệp đều hướng tới mục tiêu tối đa hóa lợi nhuận. Song, khác với các doanh nghiệp thông thường, các doanh nghiệp độc quyền hoặc thống lĩnh thị trường có sức mạnh thị trường có khả năng kiểm soát, quyết định sản lượng cung ứng và mức giá để tối đa lợi nhuận. Chính vì vậy, trong quá trình sản xuất – kinh doanh, đặc biệt là đối với những hàng hóa, dịch vụ thiết yếu, các doanh nghiệp này có xu thế để trục lợi từ vị thế, sức mạnh thị trường của mình nhằm gây ra những tác động tiêu cực đến kinh tế - xã hội và người tiêu dùng. Khi bổ sung tiêu chí này vào việc xác định hàng hóa, dịch vụ thuộc Danh mục hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá, sự can thiệp trong việc định giá của Nhà nước

sẽ góp phần kiểm soát giá, đồng thời không chế được những hành vi lạm dụng sức mạnh của các doanh độc quyền, thống lĩnh thị trường để tăng giá hoặc ấn định giá một cách bất hợp lý, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của người tiêu dùng.

Như vậy, việc quy định Danh mục hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá chặt chẽ hơn, thể hiện rõ quan điểm trong quản lý, điều tiết giá đó là công khai, minh bạch, tránh sự lạm dụng hoặc bổ sung các hàng hóa, dịch vụ không cần thiết vào danh mục. Đồng thời, khi có sự can thiệp của Nhà nước, một số mặt hàng, dịch vụ có giá trị cao sẽ được định giá giá trần, đảm bảo nhiều người dân có cơ hội được tiếp cận sử dụng hàng hóa, dịch vụ đó.

4.2. Quy định chi tiết thẩm quyền, trách nhiệm định giá của từng cơ quan và hình thức định giá đối với từng loại hàng hóa, dịch vụ

Đây là một điểm mới được chú trọng tại Luật Giá 2023. Theo quy định tại luật sửa đổi, *Danh mục hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá sửa đổi sẽ gắn với thẩm quyền, hình thức định giá* được quy định cụ thể, minh bạch cho từng loại hàng hóa, dịch vụ, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức thực hiện. Luật Giá 2023 liệt kê chi tiết 42 loại hàng hóa, dịch vụ thuộc Danh mục hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá. Theo đó, việc định giá đối các loại hàng hóa, dịch vụ trong lĩnh vực điện, đất đai, nhà ở, sở hữu trí tuệ, giáo dục sẽ được điều theo các luật chuyên ngành (cụ thể tại mục 1 Phần I chuyên đề này); còn các loại hàng hóa, dịch vụ khác thuộc Danh mục sẽ được giao cho cấp Bộ theo lĩnh vực quản lý hàng hóa, dịch vụ và cấp Ủy ban nhân dân tỉnh theo phạm vi địa bàn quản lý.

4.3. Điều chỉnh nguyên tắc và phương pháp định giá

a. Về nguyên tắc định giá

Theo quy định hiện hành, khi định giá phải bảo đảm bù đắp chi phí sản xuất, kinh doanh thực tế hợp lý, *có lợi nhuận phù hợp với mặt bằng giá thị trường* và chủ trương, chính sách phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước trong từng thời kỳ. Nguyên tắc bù đắp chi phí, có lợi nhuận là phù hợp với các nguyên tắc thị trường. Tuy nhiên, đối với một số dịch vụ mang tính chất công ích, sự nghiệp công có ảnh hưởng nhạy cảm đến đời sống xã hội như dịch vụ sử dụng đường bộ, dịch vụ thu gom, xử lý chất thải rắn sinh hoạt, v.v. thì ngoài việc phải tính đúng, tính đủ các chi phí, còn phải tính đến các yếu tố về thu nhập của người dân hoặc điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương nên việc đảm bảo có lợi nhuận là không thể. Chính vì vậy, Luật Giá 2023 khi xây dựng nguyên tắc định giá đã quy định *việc bảo đảm về lợi nhuận hoặc tích lũy không còn là yếu tố bắt buộc*, từ đó dễ dàng hơn trong việc định giá hàng hóa, dịch vụ. Tuy nhiên, vẫn phải đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà

nước, tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hóa, dịch vụ, người tiêu dùng, tránh việc định giá giá hàng hóa, dịch vụ tăng quá cao hoặc giảm quá thấp, đặc biệt là các mặt hàng thiết yếu, ảnh hưởng đến ổn định kinh tế- xã hội và đời sống của người dân.

b. Về phương pháp định giá

Luật Giá 2012 quy định, Bộ Tài chính quy định phương pháp định giá chung đối với hàng hoá, dịch vụ. Các bộ, cơ quan ngang bộ chủ trì và phối hợp với Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp định giá đối với hàng hóa, dịch vụ thuộc thẩm quyền định giá của mình. Quy định giao các Bộ, ngành hướng dẫn phương pháp định giá riêng đối với hàng hóa, dịch vụ thuộc thẩm quyền quản lý sẽ dẫn đến việc nhiều phương pháp định giá được quy định rải rác tại pháp luật chuyên ngành và sẽ khó kiểm soát, ảnh hưởng đến việc áp dụng trong thực tiễn, thậm chí xảy ra chồng chéo, mâu thuẫn, thiếu sự thống nhất với các nguyên tắc cơ bản tại phương pháp định giá chung.

Do vậy, Luật Giá 2023 điều chỉnh lại phương pháp định giá như sau:

- Giao cho Bộ trưởng Bộ tài chính ban hành phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá. *Khi áp dụng phương pháp định giá chung có nội dung đặc thù cần hướng dẫn*, các Bộ, cơ quan ngang Bộ quản lý ngành, lĩnh vực, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh *đề xuất nội dung cụ thể cần hướng dẫn gửi Bộ Tài chính* xem xét, hướng dẫn thực hiện. Điều này sẽ tạo sự thống nhất trong việc triển khai thực hiện giữa các địa phương với nhau.
- Khác với Luật Giá 2012, các Bộ, cơ quan liên quan chỉ được ban hành hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành phương pháp định giá trong hợp hàng hóa, dịch vụ thuộc các lĩnh vực chuyên ngành (theo nội dung đề cập tại mục 1 Phần I chuyên đề này) hoặc hàng hóa, dịch vụ mà pháp luật có quy định về phương pháp định giá riêng, tránh việc mỗi cơ quan quy định một phương pháp định giá riêng, khó kiểm soát như hiện nay.

5. Làm rõ hoạt động hiệp thương giá

5.1. Tiêu chí xác định hàng hóa, dịch vụ hiệp thương giá

Theo Luật Giá 2023, có 2 tiêu chí để xác định hàng hóa, dịch vụ hiệp thương giá bao gồm:

- Không thuộc Danh mục hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá; *không thuộc các trường hợp phải đấu thầu, đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu thầu, đấu giá.*

- Có tính chất độc quyền mua hoặc độc quyền bán mà bên mua, bên bán phụ thuộc nhau, khó thay thế được.

Với bản chất của biện pháp hiệp thương giá là việc cơ quan nhà nước đứng ra làm trọng tài cho việc đàm phán, thỏa thuận giá thì việc phát sinh hiệp thương sẽ chỉ đúng trong trường hợp khi có tranh chấp giữa các bên mua, bên bán khi không thỏa thuận được mức giá mua bán hàng hóa, dịch vụ. Trong khi đó, việc các hàng hóa, dịch vụ thuộc Danh mục hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá là việc Nhà nước quyết định giá. Do đó, không thể phát sinh trường hợp các bên không thỏa thuận được mức giá mua, giá bán hàng hóa, dịch vụ nên việc giữ nguyên tiêu chí này là không cần thiết. Mặt khác, việc quy định rõ phạm vi áp dụng giá hiệp thương nhằm tránh các trường hợp lợi dụng mức giá hiệp thương để sử dụng cho các mục đích khác, không đúng với yêu cầu hiệp thương và vụ việc mua bán.

5.2. Nguyên tắc hiệp thương giá

Khác với Luật Giá 2012, quy định mới đã bổ sung nhiều nguyên tắc trong hiệp thương giá mang tính chặt chẽ hơn và hướng đến việc tôn trọng quyền tự định giá, cạnh tranh về giá của các tổ chức, cá nhân sản xuất kinh doanh. Cụ thể:

- Đối tượng đề nghị hiệp thương giá: Tổ chức kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thực hiện mua, bán hàng hóa, dịch vụ;
- Việc tiếp nhận, tổ chức hiệp thương giá được thực hiện trên cơ sở tự nguyện và bình đẳng về quyền và nghĩa vụ; *bên mua và bên bán đều phải có văn bản đề nghị hiệp thương giá.*

Trong khi đó, Luật Giá 2012 quy định, việc hiệp thương giá được thực hiện trong hai trường hợp sau: (1) có đề nghị của *bên mua hoặc bên bán hoặc cả hai bên* (không bắt buộc phải có đề nghị bằng văn bản của cả hai bên như quy định hiện hành); (2) *có yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.* Như đã đề cập ở trên, Nhà nước chỉ làm trung gian trong việc hiệp định giá nên việc quy định hiệp định giá được thực hiện trong cả trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước là chưa phù hợp với bản chất biện pháp hiệp định giá. Do đó, Luật Giá 2023 đã xóa bỏ nội dung này để phù hợp với quy định pháp luật cũng như thực tiễn triển khai thực hiện. Việc quy định như trên thể hiện rõ tính chất của biện pháp hiệp thương giá hướng đến đề cao việc thỏa thuận giữa các bên trong đó có vai trò trung gian của cơ quan tổ chức nhằm hướng đến mục tiêu hài hòa lợi ích, đảm bảo giao dịch được diễn ra minh bạch, phù hợp với quy luật kinh tế thị trường.

- Quá trình hiệp thương giá phải bảo đảm khách quan, công khai, minh bạch, tôn trọng quyền tự định giá của các bên đề nghị hiệp thương giá.

5.3. Tổ chức hiệp thương giá

Luật Giá 2023 quy định rõ, cơ quan hiệp thương giá có vai trò trung gian để bên mua và bên bán thương lượng về mức giá và không được can thiệp vào mức giá mà các bên đã thương lượng. Cụ thể như sau:

- Tại hội nghị hiệp thương giá, nếu 02 bên thỏa thuận được với nhau về mức giá thì hội nghị hiệp thương kết thúc. Mức giá hiệp thương chỉ được áp dụng cho đúng vụ việc mua, bán và khối lượng hàng hóa, dịch vụ đã được các bên thống nhất tại văn bản đề nghị hiệp thương giá. Các bên chịu trách nhiệm về mức giá hiệp thương, việc tổ chức thực hiện mức giá hiệp thương.
- Trường hợp không thỏa thuận được mức giá, *cơ quan hiệp thương giá sẽ tiếp tục tổ chức xác định mức giá để 02 bên thực hiện*. Văn bản xác định mức giá của cơ quan hiệp thương giá chỉ được áp dụng 01 lần cho đúng đối tượng đề nghị hiệp thương và không có giá trị để áp dụng cho các trường hợp khác.

Trong khi đó, theo Luật Giá 2012, trường hợp không thỏa thuận được mức giá, *cơ quan tổ chức hiệp thương giá sẽ quyết định giá tạm thời để hai bên thực hiện* và có hiệu lực thi hành tối đa là 06 tháng. Trong thời gian đó, các bên vẫn tiếp tục được thương thảo về giá. Như vậy, quy định cũ đã có sự can thiệp của Nhà nước trong việc xác định giá, điều này là không phù hợp với bản chất của biện pháp này. Đồng thời, giá trị pháp lý của mức giá tạm thời khi hiệp thương không thành công chưa rõ ràng, đôi khi có thể dẫn đến sự tùy ý trong cách xác định mức giá tạm thời khi các quy định về quy trình cơ bản về cách xác định mức giá không được quy định tại Luật. Có thể thấy, Luật Giá 2023 đã rất chú trọng đến giá trị pháp lý của mức giá hiệp thương nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các bên tham gia hiệp thương bao gồm cả các bên trong việc mua bán hàng hóa, dịch vụ và cơ quan tổ chức hiệp thương.

6. Phân cấp thẩm quyền, trách nhiệm quản lý giá đến từng Bộ quản lý chuyên ngành

Trước đây, Bộ Tài chính là cơ quan được Chính phủ giao nhiệm vụ quản lý giá chung trên toàn quốc. Tuy nhiên, việc này vô hình chung tạo ra cơ chế quản lý tập trung, gây khó khăn, thiếu tính chủ động cho các bộ, ngành liên quan trong việc quản lý giá. Đồng thời, việc phân cấp quản lý từ trung ương xuống địa phương còn thiếu tính đồng bộ. Theo đó, Luật Giá 2023 đã điều chỉnh lại theo hướng phân bổ đầu mối quản

lý giá cho các Bộ, cơ quan ngang Bộ và cơ quan Ủy ban nhân dân tỉnh. Việc phân cấp quản lý như vậy được đánh giá là phù hợp với công tác tổ chức thực hiện trong thực tiễn, mang tính hiệu quả hơn, mật thiết hơn và đáp ứng nhu cầu nhanh chóng, kịp thời khi có những biến động cần giải quyết ngay. Đồng thời, việc phân định rõ ràng giữa nhiệm vụ của các bộ, ngành, địa phương sẽ tạo ra sự minh bạch, thuận lợi trong việc triển khai thực hiện và tránh tình trạng đùn đẩy trách nhiệm.

C. NHỮNG THAY ĐỔI TRONG QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH GIÁ

Trong thời gian qua, hàng loạt các sai phạm có liên quan đến hoạt động thẩm định giá diễn ra cho thấy thị trường này đã và đang phát triển nóng về số lượng nhưng chưa bảo đảm chất lượng. Có không ít doanh nghiệp thẩm định giá cũng như thẩm định viên về giá thiếu kinh nghiệm hoặc vi phạm đạo đức nghề nghiệp vì lợi ích trước mắt mà gian dối, câu kết với khách hàng, làm sai lệch hồ sơ để thổi giá cao hoặc hạ thấp giá trị một cách bất thường. Vì vậy, việc siết chặt các điều kiện trong hoạt động thẩm định giá là điều cần thiết nhằm hạn chế các tiêu cực. Hàng loạt các quy định mới đã được sửa đổi, bổ sung trong Luật Giá 2023, cụ thể như sau:

1. Chuyên môn hóa nghiệp vụ của thẩm định viên theo lĩnh vực tài sản

Theo quy định của Luật Giá 2012, chỉ có duy nhất một loại thẻ thẩm định viên về giá và người có thẻ hành nghề được phép định giá giá trị tất cả mọi loại tài sản. Tuy nhiên, tại Luật Giá 2023 quy định, *thẻ thẩm định viên về giá là chứng nhận chuyên môn trong lĩnh vực thẩm định giá tài sản hoặc thẩm định giá doanh nghiệp* cấp cho người đạt yêu cầu tại kỳ thi thẩm định viên về giá. Theo đó, thẻ thẩm định viên về giá được chuyên môn hóa theo 2 lĩnh vực: (1) Thẩm định về giá tài sản và (2) Thẩm định giá về giá doanh nghiệp. Đây là điểm thay đổi mới của Luật Giá sửa đổi so với Luật Giá 2012.

Qua thực tiễn cho thấy, hoạt động thẩm định giá bất động sản chiếm phần tương đối lớn công việc của các doanh nghiệp thẩm định giá ở Việt Nam. Khối lượng công việc hiện tại ở các doanh nghiệp thẩm định giá phần lớn là thẩm định giá bất động sản. Trong khi đó, việc thẩm định giá trị bất động sản là một hoạt động chuyên môn sâu, đòi hỏi người thẩm định giá phải có kiến thức sâu rộng về pháp luật đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản. Còn những hoạt động định giá các tài sản đặc thù khác lại đòi hỏi có kiến thức chuyên môn rất sâu về các lĩnh vực đó.

Mỗi loại tài sản đều có đặc thù riêng, mức độ phức tạp khác nhau, đòi hỏi người thẩm định giá phải thực sự có kiến thức chuyên sâu về chủng loại tài sản mà mình thẩm định giá. Quy định mới theo hướng phân loại thẩm định viên về giá theo lĩnh vực giúp các thẩm định viên sẽ *tập trung chuyên môn vào một mảng tài sản nhất định*, giúp cho chuyên môn nghiệp vụ sẽ chuyên sâu hơn và về lâu dài chất lượng hoạt động thẩm định giá sẽ tốt hơn. Tuy nhiên, liệu quy định mới về việc chuyên môn hóa nghiệp vụ của thẩm định viên theo lĩnh vực tài sản có thực sự phát huy hiệu quả?

Thứ nhất, nếu khái niệm “tài sản” được hiểu theo định nghĩa nêu tại Bộ luật Dân sự, tức là tài sản bao gồm động sản và bất động sản thì thẩm định viên về giá trong lĩnh vực thẩm định giá tài sản vẫn phải có sự chuyên sâu trong mọi lĩnh vực.

Thứ hai, tài sản của doanh nghiệp thông thường bao gồm động sản (máy móc, thiết bị, công cụ, hàng hóa, v.v.) và bất động sản (đất đai, nhà xưởng). Khi xác định giá trị doanh nghiệp, thẩm định viên về giá trong lĩnh vực thẩm định giá doanh nghiệp vẫn phải thực hiện ước tính giá trị tài sản như thẩm định viên về giá trong lĩnh vực thẩm định giá tài sản.

Như vậy, việc phân chia thành 02 loại thẻ thẩm định viên về giá như trên dường như đang có sự chồng chéo, giao thoa với nhau. Theo chúng tôi đánh giá, việc phân loại thẻ thẩm định viên về giá theo Luật Giá 2023 có thể không giúp đạt được mục tiêu chuyên môn hóa nghiệp vụ của thẩm định viên. Do đó, cần sớm có văn bản hướng dẫn quy định cụ thể về lĩnh vực, chuyên môn mà thẩm định viên về giá được thẩm định trong việc cấp thẻ thẩm định viên về giá tài sản so thẻ định viên về giá doanh nghiệp.

2. củng cố, tăng cường tiêu chuẩn, điều kiện của thẩm định viên về giá

Nhằm nâng cao trách nhiệm nghề nghiệp của thẩm định viên trong hoạt động thẩm định giá, Luật Giá 2023 cơ bản kế thừa quy định hiện hành, có sửa đổi, bổ sung, kết cấu lại cho phù hợp với tính chất của hoạt động thẩm định giá.

Theo quy định hiện hành, thẩm định viên về giá không được hành nghề với tư cách cá nhân, người có thẻ thẩm định viên về giá khi có nhu cầu hành nghề thẩm định giá phải gắn với hoạt động của doanh nghiệp. Luật Giá 2023 tiếp tục kế thừa và đã quy định rõ hơn việc đăng ký hành nghề với Bộ Tài chính thông qua doanh nghiệp thẩm định giá để được công nhận là thẩm định viên về giá. Quy định này khắc phục được hạn chế tại luật hiện hành là không quy định cách thức xác nhận một người được coi là thẩm định viên về giá nên chưa bảo đảm tính chặt chẽ, có thể gây nhầm lẫn khi coi người có thẻ thẩm định viên về giá đồng thời là thẩm định viên về giá.

Như vậy, Luật Giá 2023 quy định rõ *thẩm định viên về giá phải là những người có thẻ thẩm định viên về giá đã thực hiện đăng ký hành nghề thẩm định giá và được Bộ Tài chính thông báo là thẩm định viên về giá*. Tuy nhiên, để đăng ký hành nghề thẩm định giá, người có thẩm định viên về giá phải đáp ứng đủ các điều kiện sau:

- a. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;

- b. *Có hợp đồng lao động* đang còn hiệu lực với doanh nghiệp mà người có thể thẩm định viên về giá đăng ký hành nghề thẩm định giá, trừ trường hợp người này là người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp;
- c. Có tổng thời gian thực tế làm việc tại các doanh nghiệp thẩm định giá, cơ quan quản lý nhà nước về giá và thẩm định giá với trình độ đại học từ đủ 36 tháng. *Trường hợp làm việc với trình độ đại học trở lên về chuyên ngành giá hoặc thẩm định giá theo chương trình định hướng ứng dụng thì tổng thời gian được rút ngắn xuống còn từ đủ 24 tháng;*
- d. Đã cập nhật kiến thức về thẩm định giá theo quy định của Bộ Tài chính, trừ trường hợp thẻ thẩm định viên về giá được cấp dưới 01 năm tính đến thời điểm đăng ký hành nghề;
- e. Không thuộc đối tượng không được hành nghề theo quy định.

Đồng thời, khi đăng ký hành nghề thẩm định giá, *người có thể thẩm định viên về giá* cũng cần phải lưu ý rằng Luật mới cũng *không cho phép người có thể thẩm định viên về giá được đăng ký hành nghề thẩm định giá đồng thời tại hai doanh nghiệp thẩm định giá*. Việc đưa ra các quy định chặt chẽ hơn đối với các thẩm định viên về giá nhằm tăng cường tính răn đe đối với thẩm định viên, góp phần yêu cầu các thẩm định viên không ngừng cập nhật kiến thức, nâng cao trình độ chuyên môn và đạo đức nghề nghiệp, nâng cao chất lượng hoạt động cung cấp dịch vụ thẩm định giá.

Về lĩnh vực được đăng ký hành nghề:

- Đối với người có thể thẩm định viên về giá đã được cấp theo quy định tại Luật Giá 2012 thì được tiếp tục đăng ký hành nghề thẩm định giá trong lĩnh vực thẩm định giá tài sản và thẩm định giá doanh nghiệp theo quy định của Luật Giá 2023.
- Đối với người có thể thẩm định viên về giá trong lĩnh vực thẩm định giá doanh nghiệp, sẽ được đăng ký hành nghề cả 02 lĩnh vực là thẩm định giá tài sản và thẩm định giá doanh nghiệp.

Theo chúng tôi đánh giá, quy định này chưa thực sự phù hợp, bảo đảm tính công bằng giữa những người có thể thẩm định viên về giá. Như đã phân tích ở trên, Luật Giá 2023 phân loại thẻ thẩm định viên về giá theo lĩnh vực chuyên môn là thẩm định giá tài sản và thẩm định giá doanh nghiệp vẫn đang chòng chéo, chưa có sự rõ ràng, cụ thể về các nội dung mà thẩm định viên về giá được thực hiện trong phạm vi thẻ thẩm định giá được cấp. Những người có nhu cầu trở thành thẩm định viên về giá đều phải trải qua đào tạo chuyên môn, thi cấp thẻ như nhau. Vậy tại sao người có thể thẩm định về giá trong lĩnh vực thẩm định giá doanh nghiệp lại được đăng ký

hành nghề trong cả 02 lĩnh vực, còn thẩm định về giá trong lĩnh vực thẩm định giá tài sản chỉ được đăng ký hành nghề thẩm định giá tài sản? Theo đó, có thể hiểu rằng phạm vi thẩm định giá doanh nghiệp đã bao hàm cả thẩm định giá tài sản. Do đó, cần sớm có quy định cụ thể hướng dẫn để việc triển khai thực hiện thống nhất, đồng bộ giữa các địa phương, doanh nghiệp thẩm định giá với nhau.

3. Siết chặt điều kiện hoạt động của doanh nghiệp và chi nhánh doanh nghiệp hoạt động thẩm định giá

3.1. Hạn chế quyền quản lý, điều hành doanh nghiệp đối với người có chức vụ, quyền hạn sau khi thôi giữ chức vụ trong lĩnh vực quản lý nhà nước về giá

Khoản 2 Điều 17 Luật Doanh nghiệp 2020 và Khoản 6 Điều 40 Luật Hợp tác xã 2012 quy định về các đối tượng không có quyền thành lập và quản lý doanh nghiệp hay hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, trong đó có nhắc tới những người có chức vụ, quyền hạn theo quy định của Luật Phòng, chống tham nhũng và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, điểm d Khoản 2 Điều 20 Luật Phòng chống tham nhũng 2018 quy định: “*Người có chức vụ, quyền hạn trong cơ quan, tổ chức, đơn vị không được thành lập, giữ chức danh, chức vụ quản lý, điều hành doanh nghiệp tư nhân, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, công ty hợp danh, hợp tác xã thuộc lĩnh vực mà trước đây mình có trách nhiệm quản lý trong thời hạn nhất định theo quy định của Chính phủ*”.

Nhằm tạo sự thống nhất, đồng bộ giữa các luật có liên quan và với các lĩnh vực chuyên môn khác, Luật Giá 2023 đã bổ sung quy định người có chức vụ, quyền hạn thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước về giá, sau khi thôi giữ chức vụ, không được thành lập hoặc giữ các chức danh, chức vụ quản lý, điều hành tại doanh nghiệp thẩm định giá trong một thời hạn nhất định. Theo đó, người có chức vụ, quyền hạn trong lĩnh vực quản lý nhà nước về giá chỉ được thành lập và đảm nhiệm chức vụ quản lý trong doanh nghiệp thẩm định giá sau khi thôi giữ chức vụ theo quyết định của cấp có thẩm quyền ít nhất 24 tháng (*Nội dung này đã được quy định tại Thông tư số 60/2022/TT-BTC và được ATA cập nhật chi tiết tại [đây](#)*).

3.2. Siết chặt điều kiện cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá

Luật Giá 2023 yêu cầu các công ty tăng cường về số lượng thẩm định viên tại các doanh nghiệp thẩm định giá. Với mục tiêu ổn định hoạt động thẩm định giá thì các điều kiện cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá theo

quy định hiện hành được đánh giá là quá mở, trong khi nghề thẩm định giá là ngành nghề đòi hỏi tính chuyên môn cao. Theo Luật Giá 2012, mỗi doanh nghiệp thẩm định giá chỉ cần ít nhất có từ 3 thẻ thẩm định viên thì nay *phải có từ 5 người có thẻ thẩm định viên về giá trở lên* đủ điều kiện đăng ký hành nghề thẩm định giá tại doanh nghiệp. Việc nâng từ 3 lên 5 thẩm định viên sẽ khiến các doanh nghiệp thẩm định giá nhỏ buộc phải tăng cường mở rộng hoặc sáp nhập để đảm bảo đủ điều kiện hoạt động theo quy định, từ đó tăng cường chất lượng của hoạt động thẩm định giá. Trong đó, quy định mới cũng làm rõ điều kiện cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá đối với từng loại hình doanh nghiệp như sau:

a. *Đối với doanh nghiệp tư nhân, công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, công ty hợp danh:*

Chủ sở hữu công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên là cá nhân, các thành viên hợp danh công ty hợp danh: Phải là người có thẻ thẩm định viên về giá đăng ký hành nghề thẩm định giá tại doanh nghiệp;

b. *Đối với công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, công ty cổ phần:*

- *Thành viên, cổ đông là cá nhân:* Có ít nhất 02 thành viên góp vốn hoặc 02 cổ đông là người có thẻ thẩm định viên về giá đăng ký hành nghề thẩm định giá tại doanh nghiệp và *tổng số vốn góp* của các thành viên góp vốn, cổ đông là thẩm định viên về giá hành nghề tại doanh nghiệp phải chiếm *trên 50% vốn điều lệ của doanh nghiệp*.
- *Thành viên, cổ đông là tổ chức:* Người đại diện theo ủy quyền của tổ chức góp vốn phải là người có thẻ thẩm định viên về giá đăng ký hành nghề thẩm định giá tại doanh nghiệp và *tổng số vốn góp của các thành viên không quá 35% vốn điều lệ*.

Quy định về tỷ lệ góp vốn này nhằm đảm bảo quyền chi phối của thẩm định viên đối với hoạt động của doanh nghiệp thẩm định giá.

3.3. Hoạt động của chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá

Tương tự doanh nghiệp thẩm định giá, việc quy định về người có thẻ thẩm định viên về giá đăng ký hành nghề tại chi nhánh cũng được nâng lên. Theo đó, tại *mỗi chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá phải có ít nhất 3 người có thẻ thẩm định viên về giá đủ các điều kiện đăng ký hành nghề thẩm định giá tại chi nhánh*, thay vì quy định trước đây chỉ cần 2 thẻ thẩm định viên về giá.

Bên cạnh đó, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá phải đáp ứng thêm các điều kiện sau:

(i) Người đăng ký hành nghề thẩm định giá tại chi nhánh không được đồng thời đăng ký hành nghề thẩm định giá tại trụ sở chính hoặc chi nhánh khác của doanh nghiệp thẩm định giá;

(ii) Người đứng đầu chi nhánh phải là người có thể thẩm định viên về giá đủ điều kiện đăng ký hành nghề thẩm định giá tại chi nhánh đó.

Quy định bổ sung này là phù hợp với tình hình thực tế nhằm ngăn chặn việc các doanh nghiệp, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá mở ra hàng loạt như thời gian vừa qua. Đồng thời, siết chặt điều kiện với người đăng ký hành nghề thẩm định giá chỉ được đăng ký hành nghề tại một chi nhánh, đảm bảo người này tập trung toàn thời gian làm việc cho chi nhánh đó và có thời gian để trau dồi, rèn luyện chuyên môn nghiệp vụ của mình.

4. Quy định chặt chẽ về người đại diện theo pháp luật và người giữ chức vụ quản lý tại doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh thẩm định giá

Các yêu cầu về người đại diện theo pháp luật, người quản lý tại doanh nghiệp thẩm định giá đã được quy định tại các văn bản hướng dẫn hiện hành. Tuy nhiên, Luật Giá 2023 đã dành riêng một điều luật quy định về người đại diện theo pháp luật, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc của doanh nghiệp thẩm định giá, người đứng đầu chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá để tăng tính đồng bộ, đồng thời tiếp tục khẳng định giá trị pháp lý của các quy định này trong thực tiễn quản lý hoạt động thẩm định giá. Cụ thể như sau:

a. Đối với người đại diện theo pháp luật, người giữ chức vụ quản lý tại doanh nghiệp thẩm định giá:

Ngoài các điều kiện chung khi đăng ký hành nghề thẩm định giá, người đại diện theo pháp luật, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc tại doanh nghiệp thẩm định giá cần thêm một số điều kiện sau:

- *Phải được ghi trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;*
- Là thẩm định viên về giá tại doanh nghiệp đó;
- Có đủ từ 36 tháng là thẩm định viên về giá;
- Không thuộc các trường hợp đã giữ vị trí tương đương tại doanh nghiệp thẩm định giá đã bị thu hồi giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá *trong thời gian 12 tháng* đối với doanh nghiệp thẩm định giá đã bị thu hồi giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá *lần đầu* và *60 tháng* đối với doanh nghiệp thẩm định giá đã bị thu hồi giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá *từ lần 02 trở lên* tính tới

thời điểm nộp hồ sơ cấp, cấp lại giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.

b. Đối với người đứng đầu chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá: Được ghi tên trên giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá cấp cho doanh nghiệp thẩm định giá.

5. Tính pháp lý của kết quả thẩm định giá được bảo đảm hơn

Theo quy định hiện hành, kết quả thẩm định giá được sử dụng làm một trong những căn cứ để cơ quan, tổ chức, cá nhân là chủ sở hữu hoặc có quyền sử dụng tài sản theo quy định của pháp luật và các bên liên quan xem xét, quyết định hoặc phê duyệt giá đối với tài sản. Kết quả thẩm định giá này chỉ được sử dụng trong thời hạn có hiệu lực được ghi trong báo cáo kết quả thẩm định và chứng thư thẩm định giá. Tuy nhiên, văn bản hướng dẫn Luật Giá 2012 chỉ quy định về số lượng chứng thư và báo cáo phải ký ít nhất là 10 bộ trong năm được thông báo hành nghề. Quy định này chưa rõ ràng và cụ thể, dẫn tới nhiều khả năng thẩm định viên không phát hành chứng thư thẩm định giá mà gửi ngay kết quả thẩm định giá cho khách hàng.

Nhằm khắc phục hậu quả trên, Luật Giá 2023 đã có quy định cụ thể trong việc phát hành báo cáo, chứng thư thẩm định giá và tăng tính pháp lý cho các kết quả thẩm định giá khi quy định rõ ràng về việc phải có chữ ký và đóng dấu trên các tài liệu này. Cụ thể:

- Chứng thư thẩm định giá: Phải có chữ ký của thẩm định viên về giá thực hiện thẩm định giá và chữ ký của người đại diện theo pháp luật/ người đứng đầu chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá, đóng dấu doanh nghiệp.
- Báo cáo thẩm định giá: Phải có chữ ký của thẩm định viên về giá thực hiện thẩm định giá và phê duyệt của người đại diện theo pháp luật/ người đứng đầu chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá và không thể tách rời chứng thư thẩm định giá.

Trong trường hợp cần thiết, người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp vẫn có thể ủy quyền cho người quản lý doanh nghiệp – thẩm định viên về giá tại doanh nghiệp ký chứng thư thẩm định giá và xem xét, phê duyệt báo cáo thẩm định giá, nhằm tăng quyền tự chủ, tự quyết cho doanh nghiệp thẩm định giá cũng như người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp thẩm định giá trong các hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp mình.

Luật Giá 2023 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/07/2024.

VỀ CHÚNG TÔI

CÔNG TY LUẬT TNHH TOÀN CẦU ATA (ATA LEGAL SERVICES) là một công ty luật được thành lập và điều hành bởi những luật sư dày dặn kinh nghiệm. Mục tiêu và phương châm hoạt động của ATA Legal Services là cung cấp các dịch vụ pháp lý linh hoạt và toàn diện cho các khách hàng là tổ chức, cá nhân trong nước và quốc tế. Trong đó, lĩnh vực hoạt động trọng tâm của chúng tôi là tư vấn pháp luật cho doanh nghiệp.

Tất cả luật sư thành viên, luật sư, cố vấn cấp cao, chuyên gia tư vấn của ATA Legal Services đều được đào tạo bài bản và có kinh nghiệm nhiều năm trong những lĩnh vực mà họ phụ trách. Đặc biệt, các luật sư thành viên của ATA Legal Services đều đã từng tư vấn và làm việc với các tập đoàn kinh tế hoặc các ngân hàng, công ty chứng khoán lớn như Vingroup, FLC, DNP Holding, Tasco, Techcombank, SHB, VPS, v.v.

Với thái độ nghiêm túc, chuyên nghiệp cùng với sự tận tâm của đội ngũ khi luôn cố gắng đặt mình vào vị trí của khách hàng để thấu hiểu nhu cầu, nguyện vọng của khách hàng, chúng tôi cam kết sẽ mang tới những dịch vụ hiệu quả và phù hợp nhất cho Quý khách hàng.

- Điện thoại: 091.4645.112
- Email: contact@ata-legal.com
- Website: <https://ata-legal.com>
- Địa chỉ: Số 184 Nguyễn Tuấn, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội

**ATA
LEGAL
SERVICES**