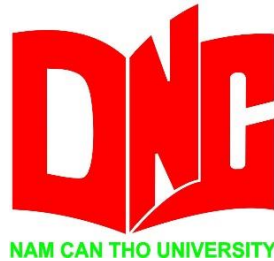


**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO**  
**TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ**



**TRẦN NGUYỄN PHƯƠNG NHÃ**

**PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH DỊCH VỤ**  
**THẨM ĐỊNH GIÁ – THỰC TIỄN ÁP DỤNG**  
**TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ NGÀNH LUẬT KINH TẾ**

**CẦN THƠ, NĂM 2022**

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO**  
**TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ**

**TRẦN NGUYỄN PHƯƠNG NHÃ**

**PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH DỊCH VỤ**  
**THẨM ĐỊNH GIÁ – THỰC TIỄN ÁP DỤNG**  
**TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Ngành: Luật Kinh tế

Mã ngành: 8.38.01.07

**LUẬN VĂN THẠC SĨ NGÀNH LUẬT KINH TẾ**

Người hướng dẫn khoa học: PGS. TS. Trần Thăng Long

**CẦN THƠ, NĂM 2022**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan Luận văn này là công trình nghiên cứu của riêng tôi, dưới sự hướng dẫn khoa học của PGS.TS Trần Thăng Long. Các kết quả được trình bày trong Luận văn chưa được công bố trong bất kỳ công trình nghiên cứu khoa học nào khác. Các số liệu, ví dụ và trích dẫn trong Luận văn được trích từ các nguồn thông tin hợp pháp, chính xác, tin cậy và trung thực.

Tôi đã hoàn thành tất cả các môn học và đã thanh toán tất cả các nghĩa vụ tài chính theo quy định của Khoa Luật – Đại học Nam Cần Thơ.

Tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm với lời cam đoan của mình.

*Cần Thơ, ngày 10 tháng 10 năm 2022*

**Người cam đoan**

**Trần Nguyễn Phương Nhã**

## MỤC LỤC

<b>PHẦN MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. LÝ DO CHỌN ĐỀ TÀI .....	1
2. TỔNG QUAN VỀ CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI .....	2
3. MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU .....	4
4. ĐỐI TƯỢNG NGHIÊN CỨU .....	5
5. PHẠM VI NGHIÊN CỨU.....	5
6. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....	5
7. KẾT CẤU ĐỀ TÀI .....	6
<b>CHƯƠNG 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ KINH DOANH DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ .....</b>	<b>7</b>
1.1 NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ.....	7
1.1.1 Khái niệm thẩm định giá .....	7
1.1.2 Đặc điểm của thẩm định giá.....	9
1.1.3 Mục đích của thẩm định giá .....	11
1.1.4 Vai trò của thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường.....	12
1.2 NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ KINH DOANH DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ	14
1.2.1 Các khái niệm liên quan đến kinh doanh dịch vụ thẩm định giá .....	14
1.2.2 Vai trò của kinh doanh dịch vụ thẩm định giá .....	18
1.2.3 Nguyên tắc chung của kinh doanh dịch vụ thẩm định giá .....	19
1.2.4 Lịch sử hình thành và phát triển của kinh doanh dịch vụ thẩm định giá tại Việt Nam .....	22
Tiểu kết chương 1.....	28
<b>CHƯƠNG 2: QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ .....</b>	<b>29</b>
2.1 ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ.....	29
2.1.1 Điều kiện thành lập và hoạt động của doanh nghiệp thẩm định giá .....	29
2.1.2 Điều kiện cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá ..	30
2.1.3 Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp thẩm định giá .....	33
2.1.4 Trách nhiệm pháp lý của doanh nghiệp thẩm định giá .....	37

2.1.5	Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá.....	38
2.2	<b>ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG HÀNH NGHỀ CỦA THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ TRONG DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ.....</b>	<b>41</b>
2.2.1	Tiêu chuẩn thẩm định viên về giá.....	41
2.2.2	Quyền và nghĩa vụ của thẩm định viên về giá.....	43
2.2.3	Quy tắc đạo đức hành nghề của thẩm định viên về giá.....	45
2.2.4	Trách nhiệm pháp lý của thẩm định viên về giá.....	46
2.3	<b>QUY TRÌNH THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN.....</b>	<b>48</b>
2.3.1	Xác định tổng quát về tài sản cần thẩm định và xác định giá trị thị trường hoặc phi thị trường.....	49
2.3.2	Lập kế hoạch thẩm định giá.....	50
2.3.3	Khảo sát thực tế, thu thập thông tin.....	51
2.3.4	Phân tích thông tin.....	51
2.3.5	Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá.....	51
2.3.6	Lập báo cáo kết quả thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá và gửi cho khách hàng, các bên liên quan.....	52
	Tiểu kết chương 2.....	54
	<b>CHƯƠNG 3: THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN.....</b>	<b>55</b>
3.1	<b>THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG KINH DOANH DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ.....</b>	<b>55</b>
3.1.1	Đối với doanh nghiệp thẩm định giá.....	55
3.1.2	Đối với hoạt động hành nghề của thẩm định viên về giá.....	59
3.2	<b>BẤT CẬP CỦA QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ TẠI VIỆT NAM.....</b>	<b>60</b>
3.2.1	Bất cập của quy định pháp luật.....	60
3.2.2	Nguyên nhân của những bất cập.....	66
3.3	<b>MỘT SỐ KIẾN NGHỊ, GIẢI PHÁP NHẪM HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ.....</b>	<b>67</b>

3.3.1 Kiến nghị, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về kinh doanh dịch vụ thẩm định giá .....	67
3.3.2 Kiến nghị, giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về kinh doanh dịch vụ thẩm định giá trên địa bàn thành phố Cần Thơ .....	73
Tiểu kết chương 3.....	76
<b>PHẦN KẾT LUẬN.....</b>	<b>77</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....</b>	<b>79</b>

## DANH MỤC HÌNH

Hình	Tên Hình	Trang
Hình 3.1:	Số lượng hợp đồng dịch vụ thẩm định giá của Công ty Cổ phần thông tin và Thẩm định giá Tây Nam Bộ trong giai đoạn 2017 – 2021 tại thành phố Cần Thơ	56
Hình 3.2:	Số lượng hợp đồng dịch vụ thẩm định giá của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á trong giai đoạn 2017 – 2021 tại thành phố Cần Thơ	57
Hình 3.3:	Số lượng hợp đồng dịch vụ thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá – giám định Cửu Long trong giai đoạn 2017 - 2021 tại thành phố Cần Thơ	58