

Tính độc lập và trách nhiệm pháp lý của tổ chức thẩm định giá trong quản lý tài sản công ở Việt Nam

20/07/2026

Tóm tắt: Bài viết tập trung phân tích những hạn chế của khung pháp lý điều chỉnh hoạt động thẩm định giá trong quản lý tài sản công ở Việt Nam. Trên cơ sở làm rõ sự chưa tương xứng giữa vai trò thực tế của thẩm định giá và địa vị pháp lý được pháp luật ghi nhận, bài viết chỉ ra những bất cập về bảo đảm tính độc lập của tổ chức thẩm định giá, khoảng trống trong chế độ trách nhiệm pháp lý và sự thiếu minh bạch của dữ liệu định giá. Từ đó, tác giả đề xuất một số định hướng hoàn thiện pháp luật nhằm tăng cường hiệu quả quản lý và phòng ngừa thất thoát tài sản công.

Từ khóa: Tổ chức thẩm định giá; quản lý tài sản công; tính độc lập; trách nhiệm pháp lý.

Abstract: The article focuses on analyzing the limitations of the legal framework governing valuation activities in public asset management in Vietnam. By clarifying the mismatch between the practical role of valuation and its legally recognized status, the article points out inadequacies regarding the assurance of valuation organizations' independence, gaps in the legal liability regime, and the lack of transparency in valuation data. On this basis, the author proposes several directions for legal refinement to enhance management efficiency and prevent the loss of public assets.

Keywords: Valuation organization; public asset management; independence; legal liability.

Đặt vấn đề

Trong bối cảnh yêu cầu nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng tài sản công ngày càng trở nên cấp thiết, việc xác lập giá trị kinh tế của tài sản giữ vai trò đặc biệt quan trọng đối với quá trình ra quyết định của Nhà nước. Giá trị tài sản công không chỉ là cơ sở để ban hành các quyết định hành chính, kinh tế cụ thể, mà còn gắn trực tiếp với lợi ích công cộng, kỷ luật tài chính - ngân sách và niềm tin xã hội đối với bộ máy công quyền. Trong chuỗi các công cụ được sử dụng để xác định giá trị tài sản, hoạt động thẩm định giá ngày càng giữ vai trò trung tâm.

Thực tiễn thời gian qua cho thấy nhiều vấn đề pháp lý phát sinh xoay quanh hoạt động thẩm định giá, đặc biệt trong các lĩnh vực nhạy cảm như đất đai, cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, đấu giá và đầu tư công. Không ít trường hợp sai lệch trong thẩm định giá đã để lại hệ quả nghiêm trọng về kinh tế và pháp lý, đặt ra câu hỏi về mức độ phù hợp của khung pháp luật hiện hành trong việc điều chỉnh hoạt động này^[1]. Các tranh luận không chỉ dừng ở chất lượng chuyên môn của thẩm định giá, mà ngày càng tập trung vào những vấn đề mang tính nền tảng hơn như tính độc lập, cơ chế trách nhiệm pháp lý và khả năng kiểm soát của Nhà nước đối với hoạt động thẩm định. Do đó, việc

nhìn nhận thẩm định giá đơn thuần như một hoạt động kỹ thuật hoặc dịch vụ tư vấn thì trường tỏ ra chưa đầy đủ mà phải tiếp cận thẩm định giá từ góc độ pháp lý, xem đây là một thiết chế có ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả quản lý tài sản công.

1. Vai trò pháp lý của thẩm định giá trong quản lý và khai thác tài sản công

Trong quản lý và khai thác tài sản công, thẩm định giá giữ vai trò đặc biệt quan trọng với tư cách là cơ sở để Nhà nước xác lập giá trị kinh tế của tài sản trong các quyết định hành chính và kinh tế có ý nghĩa then chốt. Kết quả thẩm định giá được sử dụng phổ biến trong việc xác định giá đất khi giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất; xác định giá trị doanh nghiệp nhà nước khi cổ phần hóa; xác định giá khởi điểm trong đấu giá tài sản công cũng như làm căn cứ xây dựng giá gói thầu trong hoạt động đầu tư công[2]. Đây đều là những quyết định có ảnh hưởng trực tiếp đến ngân sách nhà nước, hiệu quả sử dụng tài sản công và lợi ích công cộng.

Về mặt pháp lý, thẩm định giá được tiếp cận chủ yếu như một hoạt động cung cấp ý kiến chuyên môn độc lập, hỗ trợ chủ thể có thẩm quyền trong quá trình ra quyết định. Khoản 16 Điều 4 Luật Giá năm 2023 quy định: *“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”*. Kết quả thẩm định giá, xét về hình thức pháp lý, không phải là quyết định hành chính và không trực tiếp làm phát sinh, thay đổi hay chấm dứt quyền, nghĩa vụ pháp lý của các chủ thể liên quan. Chính vì vậy, pháp luật về giá và các luật chuyên ngành thường không gán trực tiếp trách nhiệm pháp lý ở mức độ cao đối với kết quả thẩm định giá, mà coi đây là một khâu kỹ thuật trong quy trình ra quyết định.

Tuy nhiên, trong thực tiễn quản lý tài sản công, vai trò của thẩm định giá lại vượt xa phạm vi của một ý kiến tư vấn thuần túy. Trong điều kiện thông tin thị trường còn thiếu minh bạch, dữ liệu giá chưa được chuẩn hóa và năng lực định giá nội bộ của nhiều cơ quan nhà nước còn hạn chế, kết quả thẩm định giá thường trở thành căn cứ chủ yếu, thậm chí là căn cứ duy nhất để cơ quan nhà nước ban hành quyết định cuối cùng[3]. Trên thực tế, khả năng điều chỉnh hoặc phản biện lại kết quả thẩm định giá của cơ quan ra quyết định là rất hạn chế, khiến thẩm định giá có vai trò chi phối đáng kể đối với toàn bộ quá trình quản lý và khai thác tài sản công. Sự khác biệt giữa địa vị pháp lý được ghi nhận trong các văn bản quy phạm pháp luật và vai trò thực tế của thẩm định giá đã tạo ra một nghịch lý đáng chú ý: Một mặt, thẩm định giá không được xác lập là căn cứ pháp lý mang tính ràng buộc cao; mặt khác, kết quả thẩm định giá lại quyết định trực tiếp đến giá trị tài sản công và hệ quả kinh tế - pháp lý phát sinh từ các quyết định quản lý nhà nước. Khi xảy ra sai lệch trong thẩm định giá, đặc biệt là các sai lệch dẫn đến thất thoát tài sản công, việc xác định trách nhiệm pháp lý thường gặp nhiều khó khăn do kết quả thẩm định được coi là “ý kiến chuyên môn”, còn quyết định cuối cùng lại thuộc về cơ quan nhà nước.

Thẩm định giá không chỉ là một hoạt động kỹ thuật mà đã trở thành một thiết chế có ý nghĩa pháp lý đặc biệt trong quản lý tài sản công[4]. Việc chưa xác lập rõ ràng địa vị pháp lý tương xứng với vai trò thực tế của thẩm định giá chính là tiền đề dẫn đến các bất cập về tính độc lập, cơ chế trách nhiệm và minh bạch thông tin trong hoạt động thẩm định giá hiện nay. Đây cũng là cơ sở để đặt ra yêu cầu hoàn thiện pháp luật theo hướng làm rõ vai trò, trách nhiệm và cơ chế kiểm soát đối với tổ chức thẩm định giá trong quản lý và khai thác tài sản công.

2. Những bất cập về tính độc lập và trách nhiệm pháp lý của tổ chức thẩm định giá

Hoạt động thẩm định giá tại Việt Nam hiện được điều chỉnh chủ yếu bởi Luật Giá năm 2023, Nghị định hướng dẫn và hệ thống chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành[5]. Theo đó, có hai phương thức thẩm định giá: (1) Sử dụng dịch vụ của các doanh nghiệp thẩm định giá được cấp phép; (2) Thẩm định giá của Nhà nước do Hội đồng thẩm định giá thực hiện trong các trường hợp pháp luật quy định (Điều 40 Luật Giá năm 2023). Tuy nhiên, trong thực tiễn quản lý tài sản công, kết quả thẩm định giá có ảnh hưởng lớn đến ngân sách và lợi ích công cộng như giao, cho thuê đất; xác định giá trị doanh nghiệp nhà nước khi cổ phần hóa; hay xác định giá khởi điểm đấu giá tài sản công. Sự xung đột này là nguồn gốc của nhiều bất cập pháp lý sau:

2.1. Tính độc lập của hoạt động thẩm định giá chưa được bảo đảm hiệu quả thực chất

Để đánh giá một cách thực chất mức độ độc lập của hoạt động thẩm định giá trong quản lý tài sản công, cần vượt ra khỏi cách tiếp cận mang tính nguyên tắc chung và xác lập các tiêu chí pháp lý cụ thể. Trên phương diện lý luận và thực tiễn quốc tế, tính độc lập của tổ chức thẩm định giá có thể được xem xét tối thiểu trên ba phương diện: độc lập về tổ chức, độc lập về tài chính và độc lập về quy trình chuyên môn (điểm a khoản 2 Điều 62 Luật Giá năm 2023).

Việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá do bên có nhu cầu hoặc cơ quan thẩm quyền quyết định đặt hàng với doanh nghiệp thẩm định giá thông qua hợp đồng dân sự (khoản 2 Điều 40 Luật Giá năm 2023). Về bản chất, việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá thông qua hợp đồng dân sự đặt hoạt động thẩm định giá vào quan hệ thị trường thuần túy, trong khi kết quả của hoạt động này lại được sử dụng để phục vụ các quyết định quản lý nhà nước liên quan đến tài sản công[6]. Sự xung đột giữa bản chất công của lợi ích cần bảo vệ và bản chất tư của quan hệ thuê dịch vụ là nguyên nhân trực tiếp làm suy giảm tính độc lập của hoạt động thẩm định giá. Trong bối cảnh đó, tổ chức thẩm định giá khó tránh khỏi áp lực phải đáp ứng kỳ vọng của bên thuê nhằm duy trì quan hệ hợp đồng, đặc biệt khi thị trường dịch vụ thẩm định giá có tính cạnh tranh cao và phụ thuộc lớn vào nguồn việc từ khu vực công.

Pháp luật hiện hành mới dừng lại ở việc đặt ra các nguyên tắc chung về độc lập, khách quan và tuân thủ chuẩn mực nghề nghiệp, nhưng lại thiếu các quy định mang tính cơ chế để hiện thực hóa các nguyên tắc này trong thực tiễn. Cụ thể, chưa có quy định

nào yêu cầu tách bạch rõ ràng giữa chủ thể có lợi ích trực tiếp từ kết quả định giá và chủ thể quyết định việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá; cũng chưa thiết lập được cơ chế giám sát độc lập đối với toàn bộ quá trình thẩm định, từ khâu lựa chọn tổ chức thẩm định đến khâu sử dụng kết quả thẩm định. Điều này khiến tính độc lập của hoạt động thẩm định giá chủ yếu được đặt trên cơ sở đạo đức nghề nghiệp, hơn là được bảo đảm bằng các công cụ pháp lý hữu hiệu.

Đối với hoạt động thẩm định giá của Nhà nước thông qua Hội đồng thẩm định giá, mặc dù được kỳ vọng là cơ chế bảo đảm tính khách quan cao hơn, song pháp luật vẫn chưa làm rõ mối quan hệ giữa Hội đồng thẩm định giá và cơ quan ra quyết định cuối cùng. Việc Hội đồng thường được thành lập theo vụ việc, hoạt động trong khuôn khổ tổ chức hành chính và chịu sự điều phối của chính cơ quan có thẩm quyền quyết định giá đã làm phát sinh nguy cơ lệ thuộc về mặt tổ chức và hành chính^[7]. Trong điều kiện đó, Hội đồng thẩm định giá khó có thể hoàn toàn độc lập trước các áp lực về tiến độ, mục tiêu quản lý hoặc yêu cầu “phù hợp” với phương án đã được định hướng từ trước. Hệ quả là, tính độc lập của hoạt động thẩm định giá trong quản lý tài sản công hiện nay mang tính hình thức nhiều hơn là thực chất. Khi xảy ra sai lệch trong kết quả thẩm định giá, việc quy kết trách nhiệm thường tập trung vào cơ quan ra quyết định hoặc cá nhân thực thi^[8], trong khi nguyên nhân sâu xa bắt nguồn từ cơ chế bảo đảm tính độc lập không đầy đủ của hoạt động thẩm định giá lại chưa được nhận diện và xử lý một cách thỏa đáng. Đây chính là một trong những điểm chưa rõ và chưa hoàn thiện, cần được nhìn nhận như một vấn đề pháp lý có tính hệ thống, chứ không chỉ là hạn chế trong thực tiễn áp dụng.

2.2. Khoảng trống trách nhiệm pháp lý đối với tổ chức thẩm định giá

Khoảng trống trách nhiệm pháp lý của tổ chức thẩm định giá có thể được nhận diện rõ hơn thông qua các tình huống điển hình phát sinh trong thực tiễn quản lý tài sản công. Chẳng hạn, trong trường hợp thẩm định giá đất để làm căn cứ giao đất, cho thuê đất hoặc xác định giá khởi điểm đấu giá, nếu kết quả thẩm định giá thấp hơn đáng kể so với giá trị thị trường và được cơ quan nhà nước sử dụng làm căn cứ ban hành quyết định, thiệt hại đối với ngân sách nhà nước chỉ phát sinh sau khi quyết định hành chính được ban hành và thực hiện^[9]. Trong tình huống này, trách nhiệm pháp lý thường được quy kết trước hết cho cơ quan hoặc cá nhân ra quyết định, trong khi tổ chức thẩm định giá - chủ thể trực tiếp tạo ra kết quả định giá sai lệch - lại được coi là chỉ cung cấp “ý kiến chuyên môn”, từ đó khó bị truy cứu trách nhiệm một cách tương xứng.

Khoảng trống trách nhiệm pháp lý đối với tổ chức thẩm định giá xuất phát từ cách tiếp cận chưa nhất quán của Luật Giá năm 2023 trong việc xác định bản chất pháp lý của hoạt động thẩm định giá. Một mặt, pháp luật thừa nhận thẩm định giá là hoạt động có tính chuyên môn cao, ảnh hưởng trực tiếp đến các quyết định quản lý tài sản công; mặt khác, lại chỉ điều chỉnh trách nhiệm của tổ chức thẩm định giá chủ yếu thông qua các quy định về điều kiện hành nghề, chuẩn mực nghề nghiệp và xử phạt vi phạm hành chính.

Cách tiếp cận này khiến trách nhiệm pháp lý của tổ chức thẩm định giá dừng lại ở mức “trách nhiệm nghề nghiệp”, chưa tương xứng với hậu quả pháp lý - kinh tế mà kết quả thẩm định giá có thể gây ra. Đặc biệt, pháp luật hiện hành chưa làm rõ mối quan hệ nhân quả giữa hành vi thẩm định giá sai lệch và thiệt hại tài sản công[10]. Trong nhiều trường hợp, thiệt hại chỉ phát sinh sau khi cơ quan nhà nước ban hành quyết định dựa trên kết quả thẩm định giá, dẫn đến lập luận phổ biến rằng trách nhiệm chính thuộc về cơ quan ra quyết định, còn tổ chức thẩm định giá chỉ đóng vai trò tư vấn. Cách lập luận này vô hình trung làm “đứt gãy” chuỗi trách nhiệm pháp lý, khiến việc truy cứu trách nhiệm dân sự đối với tổ chức thẩm định giá trở nên khó khăn, ngay cả khi sai lệch trong thẩm định là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến thất thoát tài sản công.

Bên cạnh đó, pháp luật chưa có cơ chế phân định rõ trách nhiệm giữa tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên hành nghề trong nội bộ tổ chức. Trong khi thẩm định viên là người trực tiếp thực hiện nghiệp vụ chuyên môn, thì tổ chức thẩm định giá lại là chủ thể ký kết hợp đồng, phát hành chứng thư và hưởng lợi từ hoạt động thẩm định. Việc thiếu quy định cụ thể về trách nhiệm liên đới hoặc trách nhiệm bồi thường theo mức độ lỗi của từng chủ thể đã làm giảm hiệu quả của nguyên tắc cá nhân hóa trách nhiệm, đồng thời tạo ra khoảng trống để các chủ thể “chia nhỏ” hoặc né tránh trách nhiệm khi xảy ra sai phạm.

Khoảng trống trách nhiệm pháp lý này còn kéo theo hệ quả là làm suy giảm hiệu lực phòng ngừa của pháp luật. Khi chế tài chủ yếu dừng lại ở xử phạt hành chính hoặc thu hồi chứng chỉ hành nghề trong những trường hợp đặc biệt nghiêm trọng, tổ chức thẩm định giá khó có động lực pháp lý đủ mạnh để đầu tư nguồn lực bảo đảm chất lượng và tính thận trọng trong hoạt động định giá, nhất là đối với các tài sản công có giá trị lớn và phức tạp. Đồng thời, việc cơ quan nhà nước có thể viện dẫn tính chất “ý kiến chuyên môn” của kết quả thẩm định giá để giảm nhẹ hoặc né tránh trách nhiệm càng làm cho cơ chế trách nhiệm trở nên thiếu cân đối và thiếu minh bạch. Việc chưa thiết lập một chế độ trách nhiệm pháp lý đầy đủ, bao gồm cả trách nhiệm dân sự và cơ chế bồi thường thiệt hại đối với tổ chức thẩm định giá, không chỉ là hạn chế kỹ thuật lập pháp mà còn phản ánh một lỗ hổng mang tính hệ thống trong quản lý tài sản công. Đây chính là điểm chưa rõ và chưa hoàn thiện cần được ưu tiên khắc phục trong quá trình hoàn thiện pháp luật về thẩm định giá ở Việt Nam.

2.3. Thực tiễn lựa chọn tổ chức thẩm định giá và minh bạch dữ liệu

Cần nhấn mạnh rằng, sự thiếu minh bạch và chuẩn hóa dữ liệu trong hoạt động thẩm định giá không chỉ ảnh hưởng đến chất lượng kỹ thuật của kết quả định giá, mà còn có mối liên hệ trực tiếp và mang tính quyết định đối với khả năng xác lập trách nhiệm pháp lý. Trong logic của trách nhiệm pháp lý, việc truy cứu trách nhiệm đối với tổ chức thẩm định giá chỉ có thể đặt ra khi chứng minh được lỗi, mức độ lỗi và mối quan hệ nhân quả giữa hành vi vi phạm và thiệt hại phát sinh[11]. Tuy nhiên, trong bối cảnh dữ liệu đầu vào, phương pháp lựa chọn và cách thức xử lý thông tin định giá không được công khai hoặc chuẩn hóa ở mức độ cần thiết, việc chứng minh các yếu tố này gặp trở

ngại đáng kể. Thực tiễn lựa chọn tổ chức thẩm định giá và sử dụng dữ liệu phục vụ thẩm định cho thấy một bất cập mang tính phổ biến là sự thiếu minh bạch và chuẩn hóa trong hệ thống dữ liệu tham chiếu thị trường[12].

Đối với nhiều loại tài sản công, đặc biệt là tài sản vô hình như quyền sở hữu trí tuệ, thương hiệu, lợi thế kinh doanh hoặc các quyền khai thác đặc thù, thị trường giao dịch không công khai hoặc không tồn tại các giao dịch so sánh trực tiếp. Trong bối cảnh đó, kết quả thẩm định giá phụ thuộc rất lớn vào nguồn dữ liệu do chính tổ chức thẩm định giá thu thập, lựa chọn và xử lý.

Quy định pháp luật hiện hành mới dừng lại ở việc yêu cầu tổ chức thẩm định giá tuân thủ chuẩn mực nghề nghiệp và bảo đảm tính trung thực, khách quan trong thu thập thông tin (Khoản 3 Điều 7 Luật Giá năm 2023), nhưng chưa thiết lập được một cơ chế pháp lý thống nhất về nguồn dữ liệu tham chiếu bắt buộc, phương pháp kiểm chứng chéo hay nghĩa vụ công khai dữ liệu cơ bản được sử dụng trong thẩm định giá. Việc thiếu các quy định này dẫn đến tình trạng cùng một loại tài sản, nhưng các tổ chức thẩm định giá khác nhau có thể đưa ra kết quả định giá chênh lệch đáng kể, trong khi cơ quan nhà nước và các chủ thể liên quan không có đủ công cụ pháp lý để đánh giá tính hợp lý của các kết quả đó[13].

Đáng chú ý, sự thiếu minh bạch về dữ liệu không chỉ là vấn đề kỹ thuật mà còn có tác động trực tiếp đến khả năng xác lập trách nhiệm pháp lý. Khi dữ liệu đầu vào và phương pháp xử lý dữ liệu không được chuẩn hóa hoặc không được công khai ở mức độ cần thiết, việc chứng minh sai sót, lỗi chuyên môn hay hành vi cố ý làm sai lệch kết quả thẩm định giá trở nên đặc biệt khó khăn. Điều này khiến trách nhiệm pháp lý của tổ chức thẩm định giá tiếp tục bị “làm mờ”, ngay cả trong những trường hợp kết quả định giá có dấu hiệu bất hợp lý rõ ràng.

Bên cạnh đó, pháp luật cũng chưa quy định rõ trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong việc xây dựng, cập nhật và chia sẻ cơ sở dữ liệu phục vụ thẩm định giá tài sản công. Việc thiếu một hệ thống dữ liệu tập trung, đáng tin cậy và có thể tiếp cận đã khiến hoạt động thẩm định giá phụ thuộc nhiều vào dữ liệu phân tán và không đồng nhất, làm gia tăng rủi ro sai lệch và giảm hiệu quả kiểm soát. Trong điều kiện đó, thẩm định giá dễ trở thành “vùng xám” pháp lý, nơi mà kết quả định giá khó bị phản biện, nhưng hậu quả pháp lý - kinh tế lại rất lớn.

Khoảng trống pháp lý về minh bạch dữ liệu và chuẩn hóa phương pháp thẩm định không chỉ ảnh hưởng đến chất lượng định giá, mà còn làm suy yếu toàn bộ cơ chế trách nhiệm pháp lý trong quản lý tài sản công. Đây là một bất cập cần được nhìn nhận như một vấn đề pháp lý mang tính nền tảng, đòi hỏi sự can thiệp đồng bộ của pháp luật về giá, pháp luật quản lý tài sản công và các luật chuyên ngành có liên quan. Những điểm chưa rõ, thậm chí thiếu hụt trong pháp luật hiện hành như cơ chế bảo đảm độc lập thực chất, trách nhiệm pháp lý ràng buộc và minh bạch dữ liệu đã dẫn tới thực trạng thẩm định giá thiếu khách quan, dễ bị chi phối bởi bên thuê và chịu trách nhiệm pháp lý mơ

hồ khi xảy ra sai lệch ảnh hưởng đến tài sản công. Đây là những nội dung cần được làm rõ và hoàn thiện trong hệ thống pháp luật hiện đại hóa quản lý tài sản công.

3. Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về thẩm định giá trong quản lý tài sản công

Từ những bất cập đã phân tích trong việc bảo đảm tính độc lập và xác định trách nhiệm pháp lý của tổ chức thẩm định giá, có thể thấy rằng, yêu cầu hoàn thiện pháp luật về thẩm định giá trong quản lý tài sản công không chỉ là vấn đề kỹ thuật lập pháp, mà là yêu cầu hoàn thiện thiết chế pháp lý điều chỉnh mối quan hệ giữa hoạt động thẩm định giá, quyết định quản lý nhà nước và trách nhiệm pháp lý phát sinh. Trên cơ sở đó, việc sửa đổi, bổ sung pháp luật cần tập trung vào việc xác lập rõ địa vị pháp lý của kết quả thẩm định giá, cơ chế bảo đảm tính độc lập thực chất và chế độ trách nhiệm pháp lý tương xứng với vai trò của hoạt động thẩm định giá trong quản lý tài sản công:

Thứ nhất, cần xác lập rõ địa vị pháp lý của kết quả thẩm định giá trong các quyết định quản lý tài sản công. Các quy định của Luật Giá năm 2023, cùng với pháp luật về đất đai và quản lý, sử dụng tài sản công, hiện chủ yếu xác định thẩm định giá là hoạt động chuyên môn phục vụ việc ra quyết định, nhưng chưa làm rõ giá trị pháp lý và mức độ ràng buộc của kết quả thẩm định giá trong từng loại quyết định cụ thể. Trong khi đó, trên thực tế, nhiều quyết định liên quan đến giao đất, cho thuê đất, cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước hoặc xử lý tài sản công lại phụ thuộc trực tiếp vào kết quả thẩm định giá. Do đó, cần bổ sung trong các luật chuyên ngành những quy định mang tính nguyên tắc về giá trị pháp lý có điều kiện của kết quả thẩm định giá, theo hướng phân định rõ trường hợp kết quả thẩm định giá là căn cứ bắt buộc và trường hợp chỉ có tính tham khảo, đồng thời gắn trách nhiệm pháp lý cụ thể của tổ chức thẩm định giá và cơ quan nhà nước sử dụng kết quả thẩm định trong từng trường hợp.

Thứ hai, cần hoàn thiện cơ chế bảo đảm tính độc lập thực chất của hoạt động thẩm định giá đối với tài sản công. Mặc dù Luật Giá năm 2023 đã đặt ra yêu cầu bảo đảm tính độc lập nghề nghiệp của tổ chức thẩm định giá, song cơ chế lựa chọn và thanh toán chi phí dịch vụ thẩm định giá đối với tài sản công hiện nay vẫn chủ yếu do chủ thể có lợi ích gắn liền với kết quả định giá trực tiếp quyết định, tiềm ẩn nguy cơ xung đột lợi ích mang tính cấu trúc. Để khắc phục hạn chế này, pháp luật cần nghiên cứu thiết lập các cơ chế lựa chọn tổ chức thẩm định giá độc lập về mặt thể chế, đặc biệt đối với các trường hợp thẩm định giá tài sản công có giá trị lớn hoặc có tác động đáng kể đến ngân sách nhà nước, chẳng hạn thông qua cơ chế phân công từ danh sách đủ điều kiện hoặc thông qua một cơ quan trung gian có chức năng quản lý việc thuê dịch vụ thẩm định giá. Đồng thời, cần tăng cường nghĩa vụ công khai, minh bạch các thông tin cơ bản về phương pháp định giá, dữ liệu đầu vào và giả định định giá, coi đây là một công cụ pháp lý quan trọng nhằm nâng cao khả năng kiểm tra, giám sát và phòng ngừa sai lệch trong hoạt động thẩm định giá.

Thứ ba, cần hoàn thiện chế độ trách nhiệm pháp lý đối với tổ chức thẩm định giá theo hướng rõ ràng, độc lập và tương xứng với vai trò của hoạt động thẩm định giá

trong quản lý tài sản công. Các quy định của Luật Giá năm 2023 hiện mới tập trung vào điều kiện hành nghề, chuẩn mực nghề nghiệp và xử lý vi phạm hành chính, trong khi chưa thiết lập rõ cơ chế trách nhiệm dân sự của tổ chức thẩm định giá đối với Nhà nước trong trường hợp kết quả thẩm định sai lệch gây thiệt hại hoặc thất thoát tài sản công. Do đó, cần bổ sung các quy định làm rõ cơ sở phát sinh, phạm vi và phương thức thực hiện trách nhiệm bồi thường thiệt hại của tổ chức thẩm định giá, tách bạch với trách nhiệm của cơ quan nhà nước sử dụng kết quả thẩm định. Bên cạnh đó, cần làm rõ trách nhiệm cá nhân của thẩm định viên về mặt nghề nghiệp và pháp lý trong trường hợp vi phạm nghiêm trọng chuẩn mực thẩm định giá, bảo đảm nguyên tắc cá nhân hóa trách nhiệm và tăng cường tính răn đe của pháp luật.

Việc hoàn thiện pháp luật về thẩm định giá trong quản lý tài sản công cần được tiếp cận theo hướng coi thẩm định giá không chỉ là một hoạt động dịch vụ chuyên môn theo cơ chế thị trường, mà là một thiết chế pháp lý có ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích công cộng và kỷ luật tài chính công. Chỉ khi địa vị pháp lý của kết quả thẩm định giá, cơ chế bảo đảm tính độc lập và chế độ trách nhiệm pháp lý của tổ chức thẩm định giá được xác lập một cách rõ ràng và đầy đủ, hoạt động thẩm định giá mới thực sự phát huy vai trò là công cụ hữu hiệu trong phòng ngừa thất thoát và nâng cao hiệu quả quản lý tài sản công ở Việt Nam.

Kết luận

Hoạt động thẩm định giá ngày càng giữ vai trò then chốt trong quản lý và khai thác tài sản công, song khung pháp lý hiện hành ở Việt Nam vẫn chưa theo kịp vị trí thực tế của hoạt động này. Việc chưa xác lập rõ địa vị pháp lý của kết quả thẩm định giá, cùng với những hạn chế trong bảo đảm tính độc lập, cơ chế trách nhiệm pháp lý và minh bạch dữ liệu, đã tạo ra các “vùng xám” pháp lý, làm suy giảm hiệu quả phòng ngừa thất thoát tài sản công.

Thực tiễn cho thấy, khi thẩm định giá vừa mang tính chi phối đối với quyết định quản lý nhà nước, vừa được coi là ý kiến chuyên môn thuần túy, việc truy cứu trách nhiệm trở nên khó khăn và thiếu nhất quán. Do đó, hoàn thiện pháp luật về thẩm định giá cần được tiếp cận theo hướng coi đây là một thiết chế pháp lý quan trọng, gắn chặt với trách nhiệm pháp lý tương xứng và cơ chế kiểm soát hiệu quả. Chỉ khi đó, thẩm định giá mới thực sự phát huy vai trò là công cụ bảo đảm sử dụng hiệu quả và minh bạch tài sản công./.

[1] Xem thêm: Trần Đình Thắng - Nguyễn Minh Nhật, *Một số lỗi thường gặp trong quá trình áp dụng Quy trình thẩm định giá tài sản: Nguyên nhân và biện pháp khắc phục*, <https://ojs.tapchicongthuong.vn/vi/ojs-post/mot-so-loi-thuong-gap-trong-qua-trinh-ap-dung-quy-trinh-tham-dinh-gia-tai-san--nguyen-nhan-va-bien-phap-khac-phuc-60966.htm>, truy cập ngày 01/01/2026.

[2] Vũ Nhữ Thăng, *Hoạt động thẩm định giá ở Việt Nam: Thực trạng và khuyến nghị*, Tạp chí Tài chính, tập 1, số 800, tháng 5/2023, tr. 11.

[3] Cẩm Hà, *Khắc phục bất cập thẩm định giá*, <https://nhandan.vn/khac-phuc-bat-cap-tham-dinh-gia-post664291.html>, truy cập ngày 03/01/2026.

[4] Nguyễn Quốc Sửu, *Hoàn thiện chế độ quản lý tài sản công và đấu tranh phòng, chống “nhóm trục lợi” dựa trên “quan hệ thân hữu” ở nước ta hiện nay (Kỳ 2)*, https://www.tapchiconsan.org.vn/media-story/-/asset_publisher/V8hnp4dK31Gf/content/hoan-thien-che-do-quan-ly-tai-san-cong-va-dau-tranh-phong-chong-nhom-truc-loi-dua-tren-quan-he-than-huu-o-nuoc-ta-hien-nay-ky-2-, truy cập ngày 03/01/2026.

[5] Xem thêm: Kim Anh, *Tổng hợp các văn bản mới nhất về thẩm định giá*, <https://luatvietnam.vn/tin-van-ban-moi/tong-hop-cac-van-ban-moi-nhat-ve-tham-dinh-gia-186-98136-article.html>, truy cập ngày 03/01/2026.

[6] Lưu Văn Sáng, *Một số vấn đề về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản trong tố tụng dân sự: Thực trạng và kiến nghị hoàn thiện*, <https://tapchitoaan.vn/mot-so-van-de-ve-dinh-gia-tai-san-tham-dinh-gia-tai-san-trong-to-tung-dan-su11607.html>, truy cập ngày 05/01/2026.

[7] Trần Văn Toán, *Định giá tài sản kê biên trong thi hành án dân sự - Bất cập và kiến nghị hoàn thiện pháp luật*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, kỳ 1, số 438, tháng 10/2025, tr. 14.

[8] Nam Kiên - Thái Dương, *Sai phạm trong thẩm định giá tài sản: Kiến nghị bổ sung chế tài hình sự về tội danh vi phạm quy định thẩm định giá*, <https://phaply.net.vn/sai-pham-trong-tham-dinh-gia-tai-san-kien-nghi-bo-sung-che-tai-hinh-su-ve-toi-danh-vi-pham-quy-dinh-tham-dinh-gia-a254498.html>, truy cập ngày 05/01/2026.

[9] Trần Thị Thu Trang, *Hoàn thiện quy định pháp luật về xác định giá khởi điểm và điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất*, Tạp chí Khoa học Kiểm sát, số 09, 2023, tr. 34.

[10] Nguyễn Thị Lý - Bùi Xuân Diễm, *Quy định pháp luật về xử lý vi phạm trong định giá tài sản bảo đảm của ngân hàng thương mại và thực trạng áp dụng tại tỉnh Đồng Nai*, Tạp chí Kinh tế - Tài chính, kỳ 2, tháng 6/2025.

[11] Đỗ Mến, *Các doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên sẽ phải chịu trách nhiệm và bồi thường nếu gây thiệt hại*, <https://vneconomy.vn/cac-doanh-nghiep-tham-dinh-gia-va-tham-dinh-vien-se-phai-chiu-trach-nhiem-va-boi-thuong-neu-gay-thiet-hai.htm#>, truy cập ngày 08/01/2026.

[12] Vương Thị Ánh Ngọc, *Thực trạng bất cập trong phương pháp định giá đất tại Việt Nam hiện nay*, Tạp chí Khoa học Kiến trúc và Xây dựng, số 50, 2023, tr. 82 - 83.

[13] Xa Kiều Oanh, *Định giá tài sản trong tố tụng dân sự*, Tạp chí Khoa học pháp lý Việt Nam, số 02 (186)/2025, tr. 7.