

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
**SỞ TÀI CHÍNH**

Số: 3874 /STC-QLG

V/v tuyên truyền các quy định liên  
quan định giá tài sản trong tổ tụng  
hình sự

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2026

Kính gửi:

- Các sở, ban, ngành Thành phố;
- Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, Chính phủ ban hành Nghị định số 250/2025/NĐ-CP quy định chi tiết việc thành lập và hoạt động của Hội đồng định giá tài sản; trình tự, thủ tục định giá tài sản trong tổ tụng hình sự (gọi tắt là Nghị định số 250/2025/NĐ-CP).

Căn cứ chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 440/UBND-NCPC ngày 03 tháng 12 năm 2025 về việc thực hiện kết luận của Ban Chỉ đạo phòng, chống, tham nhũng, lãng phí, tiêu cực Thành phố tại Thông báo số 140-TB/BNCTU-P3 của Ban Nội chính Thành ủy.

Ngày 27 tháng 01 năm 2026, Sở Tài chính có Công văn số 2511/STC-QLG đề nghị Hội đồng phối hợp phổ biến giáo dục pháp luật Thành phố góp ý nội dung phổ biến quy định pháp luật liên quan định giá tài sản trong tổ tụng hình sự.

Ngày 03 tháng 02 năm 2026, Sở Tư pháp có Công văn số 1214/STP-PBGDPL góp ý dự thảo văn bản tuyên truyền các quy định pháp luật liên quan định giá tài sản trong tổ tụng hình sự.

Nhằm triển khai kịp thời, hiệu quả các quy định pháp luật liên quan định giá tài sản trong tổ tụng hình sự được quy định tại Nghị định số 250/2025/NĐ-CP đến từng cán bộ, công chức tham mưu thực hiện nhiệm vụ này tại các sở, ngành Thành phố và Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu, Sở Tài chính thực hiện đăng tải toàn bộ nội dung Nghị định số 250/2025/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết việc thành lập và hoạt động của Hội đồng định giá tài sản; trình tự, thủ tục định giá tài sản trong tổ tụng hình sự và Công văn số 11185/STC-QLG ngày 30 tháng 10 năm 2025 của Sở Tài chính về việc triển khai Nghị định số 250/2025/NĐ-CP trên trang website Sở Tài chính chuyên mục Thông tin tuyên truyền/phổ biến chế độ, chính sách (<http://tcvg.hochiminhcity.gov.vn/pages/tintrongnganh.aspx?PageView=Shared>).

Đồng thời, đề nghị sở, ngành Thành phố và Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu trong quá trình tổ chức thực hiện định giá tài sản trong tổ tụng hình sự cần lưu ý một số nội dung sau:

**1. Thời điểm định giá:**

- Tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 250/2025/NĐ-CP quy định: “**Điều 4. Nguyên tắc định giá tài sản**

2. Phương pháp định giá tài sản theo quy định của pháp luật tại thời điểm định giá được yêu cầu định giá.”.

- Tại khoản 3 Điều 20 Nghị định số 250/2025/NĐ-CP quy định: “**Điều 20. Căn cứ định giá tài sản**

3. Ngoài các căn cứ định giá quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, việc định giá còn căn cứ vào thông tin, tài liệu được quy định tại các phương pháp định giá quy định tại Điều 23 của Nghị định này. Các mức giá từ các nguồn thông tin quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được xác định tại thời điểm và tại nơi tài sản được yêu cầu định giá.

a) Trường hợp tại thời điểm được yêu cầu định giá không thu thập được các mức giá của tài sản cần định giá hoặc tài sản tương tự thì áp dụng tại thời điểm gần thời điểm được yêu cầu định giá nhưng không quá 24 tháng tính đến thời điểm được yêu cầu định giá trở về trước. Cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng có trách nhiệm ghi rõ thời điểm yêu cầu định giá tại văn bản yêu cầu định giá;”.

Căn cứ các quy định nêu trên, Hội đồng định giá căn cứ thời điểm định giá tài sản do Cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng đề nghị để khảo sát giá trên thị trường và quyết định lựa chọn phương pháp định giá theo quy định pháp luật tại thời điểm định giá. Trường hợp trong văn bản yêu cầu định giá, Cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng chưa xác định cụ thể thời điểm định giá, Hội đồng định giá kịp thời có văn bản đề nghị Cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng rà soát, bổ sung.

Ví dụ: Ngày 10 tháng 01 năm 2026, Hội đồng tiếp nhận Yêu cầu định giá tài sản số .../YC ngày 05 tháng 01 năm 2026 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra – Công an Thành phố đề nghị Hội đồng xác định giá trị tài sản xe máy tại thời điểm ngày 25 tháng 12 năm 2025. Như vậy, **thời điểm định giá là ngày 25 tháng 12 năm 2025.**

## **2. Phương pháp định giá:**

Tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 250/2025/NĐ-CP quy định: “**Điều 23. Phương pháp định giá tài sản**

1. Căn cứ vào loại tài sản; thông tin và đặc điểm của tài sản; tình hình khảo sát, thu thập thông tin liên quan đến tài sản cần định giá; Hội đồng định giá tài sản quyết định lựa chọn phương pháp định giá từ một trong các phương pháp theo quy định của pháp luật tại thời điểm định giá được yêu cầu định giá theo thứ tự ưu tiên sau để thực hiện định giá tài sản:

a) Phương pháp định giá quy định tại pháp luật chuyên ngành liên quan đến tài sản cần định giá;

b) Phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ hoặc phương pháp thẩm định giá quy định tại pháp luật về giá.”.

Hiện nay, phương pháp định giá được quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật như sau:

**2.1.** Phương pháp định giá quy định tại pháp luật chuyên ngành liên quan đến tài sản cần định giá: trường hợp tài sản định giá là giá trị quyền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

**2.2.** Phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ: thực hiện theo quy định tại Thông tư số 45/2024/TT-BTC ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Bộ Tài chính ban hành phương pháp định giá đối với hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá.

**2.3.** Phương pháp thẩm định giá quy định tại pháp luật về giá:

Căn cứ quy định tại Luật Giá năm 2023:

- Tại khoản 1 Điều 41 quy định: “**Điều 41. Nguyên tắc hoạt động thẩm định giá**

1. Tuân thủ pháp luật, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam.”.

- Tại Điều 42 quy định: “**Điều 42. Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam**

1. Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam là những quy định và hướng dẫn về nghiệp vụ và đạo đức nghề nghiệp trong hoạt động thẩm định giá.

2. Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành, tổ chức theo dõi thực hiện Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam; rà soát, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung các quy định mâu thuẫn, chồng chéo trong hoạt động thẩm định giá.”.

Các Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành, cụ thể:

- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá.

- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá.

- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập.

- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp.

- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình.

- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản.

### **3. Khảo sát, thu thập thông tin liên quan đến tài sản cần định giá:**

- Tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 250/2025/NĐ-CP: ***“Điều 22. Khảo sát hiện trạng tài sản cần định giá; khảo sát, thu thập thông tin liên quan đến tài sản cần định giá***

*2. Tùy theo tính chất, đặc điểm, tình hình thực tế của tài sản cần định giá, Hội đồng định giá tài sản trực tiếp hoặc giao Tổ giúp việc (nếu có) thực hiện khảo sát, thu thập thông tin liên quan đến tài sản cần định giá theo các quy định về phương pháp định giá tại pháp luật chuyên ngành liên quan đến tài sản cần định giá dự kiến áp dụng.”*

Việc khảo sát, thu thập thông tin liên quan đến tài sản cần định giá được quy định tại Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá. Trong đó, cần lưu ý nội dung tại khoản 5 Điều 4 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá được ban hành kèm theo Thông tư số 31/2024/TT-BTC quy định: ***“Điều 4. Thu thập thông tin***

*5. Thông tin về tài sản thẩm định giá được thu thập tại thời điểm thẩm định giá. Các thông tin thu thập sau thời điểm thẩm định giá chỉ được sử dụng để tham khảo nhằm phân tích, đánh giá những biến động về giá của tài sản thẩm định giá (nếu cần).”*;

- Tại khoản 2 Điều 5 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường được ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC quy định: ***“Điều 5. Áp dụng phương pháp so sánh***

*2. Phương pháp so sánh được áp dụng để thẩm định giá tài sản có hoạt động chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán công khai trên thị trường. Một tài sản được coi là có hoạt động chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán công khai trên thị trường khi thu thập được ít nhất 03 tài sản so sánh từ các tổ chức, cá nhân khác nhau đã chuyển nhượng hoặc được chào mua hoặc chào bán trên thị trường gần thời điểm thẩm định giá và địa điểm của tài sản thẩm định giá.”*;

Việc khảo sát và thu thập thông tin về tài sản so sánh phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định Điều 6 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường được ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC; trong đó, lưu ý điểm b khoản 2 và khoản 3 quy định: ***“Điều 6. Khảo sát và thu thập thông tin về tài sản so sánh***

*2. Việc khảo sát và thu thập thông tin về tài sản so sánh phải đáp ứng các yêu cầu sau:*

*b) Số lượng thông tin thu thập phải bảo đảm ít nhất 03 tài sản so sánh có thời điểm chuyển nhượng hoặc thời điểm chào mua hoặc chào bán diễn ra*

**tại hoặc gần nhất với thời điểm thẩm định giá nhưng không quá 24 tháng tính từ thời điểm thẩm định giá trở về trước.**

**3. Kết quả khảo sát và thu thập thông tin về tài sản so sánh phải được thể hiện và lưu trữ dưới dạng phiếu thu thập thông tin về tài sản so sánh kèm theo chữ ký của người thu thập thông tin.**

Trường hợp quá trình thu thập thông tin có sử dụng thêm các phiếu khảo sát, phiếu điều tra, phiếu thu thập, phiếu đánh giá do người thu thập thông tin trực tiếp lập thì phải có chữ ký của người thu thập thông tin tại các phiếu này.

Trường hợp thông tin thu thập trên mạng internet, tại phiếu thu thập thông tin cần dẫn chiếu cụ thể các đường dẫn liên kết đến thông tin thu thập và lưu trữ hình ảnh để minh chứng. Thông tin thu thập trên mạng internet phải là các thông tin trên các website chính thức của các cơ quan, tổ chức được hoạt động theo quy định của pháp luật.

Trường hợp thông tin thu thập từ các báo giá chào mua hoặc chào bán, cần có đầy đủ thông tin như tên, địa chỉ, mã số thuế (nếu có) và đóng dấu của đơn vị báo giá, thời điểm cung cấp thông tin, hiệu lực của báo giá.”

Khi thu thập các thông tin tài sản so sánh, ngoài việc thực hiện điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản định giá với tài sản so sánh thì cần phải lưu ý mỗi mức giá chỉ dẫn (mức giá của tài sản so sánh sau khi điều chỉnh các yếu tố khác biệt so với tài sản định giá (nếu có)) so với mức giá trung bình (mức giá trung bình của các mức giá của tài sản so sánh sau khi điều chỉnh các yếu tố khác biệt so với tài sản định giá (nếu có)) **không quá 15%** (quy định tại điểm g khoản 2 Điều 8 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường được ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC).

Trong quá trình triển khai thực hiện các quy định về định giá tài sản trong tổ tụng hình sự, các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp xã có phát sinh vướng mắc, trường hợp thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài chính thì đề nghị các đơn vị gửi văn bản về Sở Tài chính để được hướng dẫn. Trường hợp thuộc thẩm quyền giải quyết của Bộ Tài chính hoặc các bộ, ngành khác, đề nghị các đơn vị chủ động có văn bản trao đổi với các bộ, ngành để được hướng dẫn theo đúng thẩm quyền.

Sở Tài chính thông báo để các sở, ngành Thành phố và Ủy ban nhân dân cấp xã được biết để triển khai thực hiện./

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Ban Nội chính;
- UBND TP (để báo cáo);
- Hội đồng phối hợp phổ biến, pháp luật Thành phố;
- GD, PGD;
- Lưu VT, QLG.nthphuong.(03)



**Ngô Hoàng Minh**