



THỰC TRẠNG ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN TRANH CHẤP LÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG VIỆC GIẢI QUYẾT CÁC VỤ ÁN DÂN SỰ TẠI TOÀ ÁN

Phạm Quỳnh Như

Trường Đại học Luật, Đại học Huế, Đường Võ Văn Kiệt, TP Huế, Việt Nam

* Tác giả liên hệ: **Phạm Quỳnh Như** <phamquynhnhu0809@gmail.com>

(Ngày nhận bài: 29-05-2024; Ngày chấp nhận đăng: 10-12-2024)

Tóm tắt. Định giá là một trong những hoạt động tố tụng thu thập, xác minh chứng cứ trong giai đoạn chuẩn bị xét xử được quy định trong Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Hoạt động này có ý nghĩa quan trọng trong việc giải quyết vụ án dân sự, nhằm xác định giá trị đích thực của tài sản tranh chấp và là nguồn chứng cứ để Tòa án xem xét giải quyết các vụ án dân sự mà Tòa án đang có nhiệm vụ giải quyết. Tuy nhiên, thực tế khi giải quyết các vụ án dân sự tranh chấp có liên quan về giá trị của tài sản tranh chấp đặc biệt là quyền sử dụng đất thì kết quả định giá có rất nhiều vấn đề phát sinh ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cần được nghiên cứu và khắc phục.

Từ khóa: định giá tài sản, giá trị quyền sử dụng đất, vụ án tranh chấp tại Tòa án

STATUS OF DISPUTED PROPERTY VALUATION ARE LAND USE RIGHTS IN THE RESOLUTION CIVIL CASES AT COURT

Pham Quynh Nhu

University of Law, Hue University, Vo Van Kiet St., Hue City, Vietnam

Correspondence to **Pham Quynh Nhu** <phamquynhnhu0809@gmail.com>

(Received: May 29, 2024; Accepted: December 10, 2024)

Abstract. Valuation is one of the procedural activities of collecting and verifying evidence during the trial preparation stage as prescribed in the Civil Procedure Code. This activity has an important meaning in resolving civil cases, in order to determine the true value of the disputed property and is a source of

evidence for the Court to consider and resolve civil cases that the Court is considering which have the responsibility to resolve. However, in reality, when resolving civil disputes related to the value of disputed assets, especially land use rights, many problems arise in the valuation results that affect the process. Case resolution at Court needs to be researched and overcome.

Keywords: valuation, land value, disputed cases in Court

1. Đặt vấn đề

Định giá là việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc tổ chức cá nhân sản xuất kinh doanh quy định giá cho hàng hóa dịch vụ, giá thể hiện ý chí của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc tổ chức cá nhân sản xuất kinh doanh quy định cho hàng hóa. Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ trưởng các bộ liên quan trong phạm vi nhiệm vụ quyền hạn của mình có thẩm quyền và trách nhiệm định giá. Giá những hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá cũng phải nhất quán theo nguyên tắc giá thị trường có sự kiểm soát của Nhà nước (Giá thị trường là giá hàng hóa, dịch vụ hình thành do các nhân tố chi phối và vận động của thị trường quyết định tại một thời điểm, địa điểm nhất định)¹.

Định giá tài sản là một biện pháp thu thập chứng cứ trong giai đoạn chuẩn bị xét xử được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự 2015 (sau đây gọi tắt là BLTTDS). Theo Khoản 1 Điều 104 của BLTTDS các bên đương sự có quyền cung cấp giá tài sản đang tranh chấp hoặc tự thỏa thuận về việc xác định giá tài sản, đồng thời đương sự có quyền lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản để thực hiện việc thẩm định giá tài sản và cung cấp cho Tòa án.

Khi có một trong các bên yêu cầu tổ chức thẩm định giá thì Tòa án yêu cầu tổ chức thẩm định giá tài sản tiến hành thẩm định giá. Việc thẩm định giá tiến hành theo quy định pháp luật về thẩm định giá tài sản, kết quả thẩm định giá tài sản được coi là chứng cứ nếu việc thẩm định giá được tiến hành theo đúng quy định pháp luật.

Đây là một quy định đề cao sự tự thỏa thuận của các bên đương sự, phù hợp nguyên tắc về quyền tự định đoạt và nghĩa vụ chứng minh, cung cấp chứng cứ của các đương sự. Tòa án chỉ quyết định định giá tài sản và thực hiện việc định giá tài sản trong các trường hợp theo quy định tại Khoản 3 Điều 104 của BLTTDS là: Theo yêu cầu của một hoặc các bên đương sự; Các đương sự không thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản hoặc đưa ra giá tài sản khác nhau hoặc không thỏa thuận được giá tài sản; Các bên thỏa thuận với nhau hoặc với tổ chức thẩm định giá tài sản theo mức giá thấp so với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm định giá nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc với người thứ ba hoặc có căn cứ cho thấy tổ chức thẩm định giá tài sản đã vi phạm pháp luật khi thẩm định giá.

¹Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá.

Tòa án ra quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá khi thuộc một trong các trường hợp sau:

- a) Theo yêu cầu của một trong các bên đương sự.
- b) Các đương sự không thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản hoặc đưa ra giá tài sản khác nhau hoặc không thỏa thuận được giá tài sản.
- c) Các bên thỏa thuận với nhau hoặc với tổ chức thẩm định tài sản theo mức giá thấp hơn so với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm định giá nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc với người thứ ba hoặc có căn cứ cho thấy tổ chức thẩm định giá tài sản đã vi phạm pháp luật khi thẩm định giá.

Điểm mới của BLTTDS năm 2015 là không chỉ tôn trọng quyền tự định đoạt của đương sự trong việc thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản để thực hiện việc thẩm định giá tài sản, mà còn giải quyết khó khăn vướng mắc kéo dài là trong thực tế thời gian qua, ở nhiều địa phương có nhiều vụ án tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất nhưng trong quá trình giải quyết, không có đương sự nào yêu cầu định giá, không thỏa thuận được giá và cũng không thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá hoặc đưa ra giá khác nhau, hoặc trường hợp các đương sự thỏa thuận với nhau giá thấp hơn giá thị trường tại thời điểm tranh chấp nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với Nhà nước (án phí) hoặc trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba, nhưng tại Điều 92 của BLTTDS năm 2004 không quy định trường hợp các bên thỏa thuận giá thấp để trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba và không quy định rõ về giá thấp là như thế nào nên Tòa án đã chấp nhận giá thỏa thuận của các đương sự theo giá quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh tại thời điểm tranh chấp (thông thường khung giá đất theo quy định của cơ quan nhà nước thấp hơn so với giá thị trường).

Theo Thông tư 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC thì việc định giá tài sản được thực hiện dựa trên các tiêu chuẩn kỹ thuật, thực trạng của tài sản; phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản tại thời điểm định giá; bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, đúng quy định của pháp luật; giá tài sản được tính bằng đồng Việt Nam. Trường hợp tài sản định giá không còn thì việc xác định giá căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ việc hoặc tham khảo giá của tài sản cùng loại hoặc tài sản có cùng tính năng, tiêu chuẩn kỹ thuật để xác định. Tài sản cùng loại, tài sản có cùng tính năng, tiêu chuẩn kỹ thuật được xác định theo quy định của pháp luật.

2. Thực trạng và thực tiễn thực hiện pháp luật về việc định giá tài sản trong các vụ án tranh chấp dân sự tại Tòa án

2.1. Thực trạng thực hiện pháp luật về việc định giá tài sản trong các vụ án tranh chấp dân sự tại Tòa án

Theo báo cáo thống kê của Tòa án nhân dân tối cao, thì số lượng các vụ việc dân sự do toàn hệ thống Tòa án nhân dân giải quyết trong các năm từ 2013 đến năm 2016 như sau:

- Năm 2013: Tổng số án thụ lý giải quyết là 94.932 vụ việc dân sự.
- Năm 2015: Tổng số án thụ lý giải quyết là 333.159 vụ việc dân sự.
- Năm 2016: Tổng số án thụ lý giải quyết là 359.748 vụ việc dân sự.

Đến năm 2022 Tòa án đã thụ lý 444.402 vụ việc, đã giải quyết, xét xử được 386.944 vụ việc, đạt tỷ lệ 87,07%. So với năm 2021, số vụ thụ lý tăng 33.103 vụ, giải quyết, xét xử tăng 62.131 vụ. Trong đó, thụ lý sơ thẩm 426.279 vụ việc, đã giải quyết, xét xử 370.676 vụ việc; thụ lý phúc thẩm 17.165 vụ việc, đã giải quyết, xét xử 15.430 vụ việc; thụ lý giám đốc thẩm, tái thẩm 958 vụ việc, đã giải quyết, xét xử 838 vụ việc. Qua công tác giải quyết các vụ việc dân sự cho thấy, các tranh chấp dân sự chủ yếu là tranh chấp liên quan đến đất đai, thừa kế tài sản, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tín dụng... Các Tòa án đã làm tốt việc hướng dẫn các đương sự thực hiện nghĩa vụ cung cấp chứng cứ, tài liệu của vụ án; chủ động xác minh, thu thập chứng cứ trong những trường hợp pháp luật quy định; tăng cường phối hợp với các cơ quan hữu quan nhằm giải quyết tốt vụ án².

Theo Báo cáo tổng kết công tác thi đua khen thưởng các năm 2016, 2017 của Tòa án nhân dân huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An, số lượng án dân sự như sau:

- Năm 2016 tổng thụ lý là 102 vụ việc dân sự, đã giải quyết được 89 vụ việc dân sự, đạt tỷ lệ 87%.
- Năm 2017 tổng thụ lý là 124 vụ việc dân sự, đã giải quyết được 101 vụ việc dân sự, đạt tỷ lệ 81%.

Trong đó, số lượng vụ việc dân sự phải tiến hành định giá tài sản thường chiếm từ 45%-55% trên tổng số án thụ lý giải quyết mỗi năm. Số lượng án ngày càng tăng, với nội dung, tính chất phức tạp, mỗi Thẩm phán, Thư ký được phân công tiến hành tố tụng đều nêu cao tinh thần trách nhiệm, nghiên cứu và nắm chắc quy định pháp luật về hoạt động định giá để tiến hành các bước, thủ tục theo đúng quy định của pháp luật.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về việc định giá tài sản trong các vụ án tranh chấp dân sự tại Tòa án

Qua thực tiễn giải quyết, xét xử các loại vụ án dân sự, kết quả cho thấy rằng hoạt động định giá tài sản vẫn còn những tồn tại, bất cập như sau:

² <https://tapchitoaan.vn/nam-2022-so-luong-chat-luong-giai-quyet-xet-xu-cac-loai-vu-viec-dat-va-vuot-cac-chi-tieu-yeu-cau-de-ra7749.html>.

Thứ nhất, về việc căn cứ giá thị trường để định giá đối với tài sản trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất, tranh chấp giữa vợ chồng có tài sản chung là quyền sử dụng đất.

Theo đó, đối với những vụ án trên, muốn giải quyết triệt để vụ án thì phải định giá tài sản là quyền sử dụng đất, bởi lẽ không phải mọi trường hợp đều đủ điều kiện để chia quyền sử dụng đất (bằng hiện vật) cho tất cả các bên, mà phần lớn chỉ đủ điều kiện chia cho một bên được hưởng quyền sử dụng đất và thanh toán chênh lệch bằng tiền cho bên còn lại, hoặc có trường hợp cần định giá tài sản để làm căn cứ tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc bên còn lại phải bồi thường cho bên kia theo giá thị trường nếu có lỗi và tính án phí... Theo quy định tại Khoản 1 Điều 104 BLTTDS năm 2015, trong quá trình giải quyết vụ án có tranh chấp tài sản, đương sự bao gồm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền cung cấp giá tài sản đang tranh chấp cho Tòa án. Tuy nhiên, thực tiễn giải quyết các vụ án tranh chấp tài sản cho thấy, giá do một bên đương sự đưa ra thường không được một hoặc các bên đương sự còn lại chấp nhận vì thường có lợi cho quyền lợi của chính đương sự đó, nên Tòa án phải ra quyết định định giá tài sản và Hội đồng định giá sẽ định giá theo giá thị trường.

Theo Điểm c Khoản 3 Điều 104 BLTTDS năm 2015 thì giá của tài sản định giá phải là “giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm định giá”. Tuy nhiên, hiện nay công tác thu thập giá thị trường làm căn cứ định giá rất khó thực hiện. Bởi lẽ, các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thường ghi giá trong hợp đồng thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế để tránh nộp thuế nên Hội đồng định giá căn cứ vào giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng sẽ không phù hợp với giá thị trường. Nếu Hội đồng định giá căn cứ vào lời trình bày của đương sự và giá thực tế chuyển nhượng trên thị trường thì không đúng theo quy định của pháp luật. Bởi vì ít khi đương sự cung cấp được chứng cứ liên quan đến giá chuyển nhượng thực tế, Hội đồng định giá thường lấy bảng giá đất quy định hàng năm của Ủy ban nhân dân tỉnh (làm căn cứ tính thuế) để làm căn cứ xác định giá trị đất hoặc xác định giá cao hơn so với quy định của Nhà nước...

Ví dụ: Vụ án tranh chấp chia tài sản khi ly hôn giữa chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn H. Ngoài việc đề nghị ly hôn, anh H, chị T còn đề nghị Tòa án giải quyết tài sản chung là quyền sử dụng đất 86,5m² (trong đó có 60m² đất ở và 26,5m² đất vườn) và nhà ở ba tầng xây dựng năm 2018 (giá trị xây dựng nhà khoảng hơn 01 tỉ đồng). Hai bên đều đề nghị giao nhà, đất cho mình sử dụng và thanh toán chênh lệch tài sản cho bên kia. Nguồn gốc đất xây căn nhà trên do bố mẹ anh H cho; nên nếu các đương sự không thỏa thuận được thì tài sản này sẽ được ưu tiên giao cho anh H. Hội đồng định giá tài sản định giá tài sản năm 2020 kết luận: 01 nhà xây 3 tầng trị giá 524 triệu đồng, quyền sử dụng đất giá trị là 182 triệu đồng, tổng giá trị nhà và đất là 706 triệu đồng.

Sau khi có kết quả thẩm định, định giá, chị T không đồng ý với giá do Hội đồng định giá kết luận, vì cho rằng, Hội đồng định giá định giá quá thấp giá trị tài sản so với thực tế, không đúng với quy định của Điều 104 BLTTDS năm 2015 là giá trị tài sản phải là giá thị trường, đồng thời, chị T yêu cầu định giá lại. Tuy nhiên, theo quy định tại Khoản 5 Điều 104 BLTTDS năm 2015 thì “việc định giá lại tài sản được thực hiện trong trường hợp có căn cứ cho rằng kết quả định giá lần đầu không chính xác hoặc không phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm giải quyết vụ án dân sự”. Trong vụ án này, đương sự không đưa ra được căn cứ là “không phù hợp với giá thị trường”, vì đương sự không thu thập được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lưu tại các văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và cũng không “muợn” được các hồ sơ này của những người dân chuyển nhượng cho nhau. Vì vậy, không có căn cứ để đề nghị định giá lại. Mặt khác, chị T đưa ra 03 người khác nhau có nhu cầu muốn mua đất và nhà ở trên đất (đang tranh chấp) là 1,5 tỉ đồng và đề nghị Tòa án giao nhà đất cho chị và chị sẽ thanh toán cho anh H 750 triệu đồng (cao hơn tổng giá trị do Hội đồng định giá kết luận). Tuy nhiên, anh H không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và theo giá trị đã định. Như vậy, trường hợp này có căn cứ chấp nhận đề nghị của chị T hay không? Việc 03 người đề nghị mua theo giá họ thỏa thuận là 1,5 tỉ đồng có được xem xét để làm căn cứ định giá lại không?

Theo nguyên tắc thì việc định giá phải xác định theo giá của tài sản đó trên thị trường tại thời điểm định giá. Tuy nhiên, thực tế hiện nay thì việc định giá của các Hội đồng định giá tài sản chỉ là việc áp giá theo khung bảng giá do Nhà nước quy định. Ví dụ: Giá quyền sử dụng đất thì áp theo giá quyền sử dụng đất, định giá tài sản khác thì áp theo giá tài sản đền bù khi Nhà nước thu hồi đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định tại địa phương ban hành. Do đó kết quả định giá thường thấp hơn nhiều so với giá thị trường.

Đã có nhiều vụ án bị hủy, sửa chỉ do việc định giá tài sản đơn thuần căn cứ vào khung giá nhà đất mà Ủy ban nhân dân tỉnh quy định, không theo giá thị trường.

Ví dụ: Vụ án tranh chấp ly hôn, nuôi con, chia tài sản chung khi ly hôn giữa nguyên đơn chị Nguyễn Thị Minh H, bị đơn anh Nguyễn Văn T. Đều trú tại: Xóm Liên Sơn 1, xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An. Vụ án này nguyên đơn yêu cầu Tòa án chia tài sản chung là 01 căn nhà lớn 02 tầng bê tông cốt thép, 01 căn nhà bếp công trình vệ sinh liền kề căn nhà 2 tầng. Tòa án đã tiến hành thành lập Hội đồng định giá theo quy định. Tại buổi định giá, Hội đồng định giá căn nhà lớn 02 tầng có trị giá 460.000.000 đồng. Căn cứ quyết định số 64/2015/QĐ-UB ngày 30/12/2015 của UBND tỉnh Nghệ An. Tuy nhiên, giá do hội đồng định giá đưa ra thấp hơn nhiều so với giá thị trường, Bị đơn khiếu nại không đồng ý nhưng Tòa án vẫn tiến hành đưa vụ án ra xét xử mà không làm thủ tục định giá lại theo quy định. Bản án cấp sơ thẩm bị kháng cáo. Kết quả Tòa án cấp tỉnh hủy bản án để sửa về phần định giá tài sản.

Thứ hai, đương sự gây khó khăn, cản trở hoạt động định giá của Hội đồng định giá tài sản.

Khi Tòa án tiến hành thẩm định, định giá tài sản, bên đang quản lý tài sản không muốn hợp tác và thường có hành vi chống đối, cản trở hoạt động định giá như không cho Hội đồng định giá tiếp cận với tài sản định giá như đóng cổng, cửa, bỏ đi khỏi nơi có tài sản cần thẩm định giá, dẫn tới kéo dài thời hạn giải quyết vụ án. Mặc dù Điều 9 Nghị quyết số 04/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành một số quy định về “chứng minh và chứng cứ” của BLTTDS đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của BLTTDS (Nghị quyết số 04/2022) đã quy định cụ thể đối với trường hợp đương sự hoặc những người khác có hành vi chống đối, gây rối khi Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ; nhưng với trường hợp đương sự đóng cửa, bỏ đi, Tòa án không thể vào xem xét, thẩm định tại chỗ thì có được coi là hành vi “cản trở” không? Về vấn đề này, Pháp lệnh số 02/2022/UBTVQH15 về xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi cản trở hoạt động tố tụng (Pháp lệnh số 02/2022) đã quy định là “hành vi khác cản trở người có thẩm quyền tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ...”.

Thứ ba, về chi phí thẩm định, định giá tài sản.

Trong trường hợp phải thẩm định, định giá tài sản thì pháp luật quy định đương sự phải nộp tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản. Theo các điều 155, 163 BLTTDS năm 2015 thì tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản là số tiền mà Tòa án tạm tính để tiến hành việc thẩm định, định giá tài sản. Tuy nhiên, đến nay, chưa có văn bản nào quy định hoặc hướng dẫn cụ thể về chi phí thẩm định, định giá tài sản, mức chi cho các thành viên trong Hội đồng định giá, dẫn đến chi phí cho hoạt động thẩm định, định giá ở mỗi vụ án là khác nhau. Trong khi đó, nhiều trường hợp, Tòa án phải tiến hành lại việc thẩm định tại chỗ và thẩm định giá nhiều lần... Kết quả lần sau có sự khác biệt so với kết quả thẩm định và định giá lần trước. Trường hợp này, việc sai sót trong thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế, thẩm định giá không phải lỗi của đương sự mà thuộc về những người thực hiện; hoặc trường hợp phải định giá lại do vụ án bị hủy, sửa cũng không phải do lỗi của đương sự... Tuy nhiên, BLTTDS năm 2015 lại không có quy định về nghĩa vụ phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ, thẩm định giá trong trường hợp phải thực hiện thẩm định tại chỗ, thẩm định giá lại do có sai sót hoặc bị hủy, sửa...

Thứ tư, về thời gian định giá lại.

Theo quy định tại Khoản 7 Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05 thì quy trình thẩm định giá ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính quy định về xác định thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá được mô tả: “Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá được xác định trên cơ sở đặc điểm pháp lý, kinh tế – kỹ thuật của tài sản thẩm định giá; biến động về pháp lý, thị trường liên quan đến tài sản thẩm định giá và mục đích thẩm định giá nhưng tối đa không quá 06 (sáu) tháng kể từ thời điểm chứng thư thẩm

định giá có hiệu lực”. Như vậy, một chứng thư thẩm định có giá trị pháp lý không quá 06 tháng. Khi hết thời hạn trên cần tiến hành thẩm định giá lại từ đầu để xác định chính xác về giá trị của tài sản. Như vậy, đối với những vụ việc sau khi định giá tài sản và có kết luận, Tòa án phải tạm đình chỉ vì nhiều lý do, đến khi xét xử đã hơn 06 tháng thì có phải thẩm định giá và định giá lại tài sản không (mặc dù quy định này không áp dụng đối với việc định giá tài sản trong tố tụng dân sự nhưng nó có giá trị tham khảo để áp dụng)? Nếu định giá lại thì ai là người chịu trách nhiệm khi phát sinh chi phí? Đây là những vấn đề vướng mắc cần có hướng dẫn trong thời gian tới.

3. Đề xuất giải pháp hoàn thiện quy định về định giá tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất

Một là, để khắc phục tình trạng không biết xác định giá thị trường như thế nào hoặc Hội đồng định giá chỉ căn cứ vào khung giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành, không định giá sát với giá thị trường thì trước khi tiến hành định giá, Hội đồng định giá cần tham khảo mức giá tại địa phương trong phạm vi nhất định; Nhà nước đấu giá diện tích đất tương tự như thế nào?... hoặc căn cứ vào giá trị tài sản do các bên cung cấp để chia ra giá trị bình quân; trước khi định giá cần giải thích rõ cho đương sự biết hậu quả của việc định giá tài sản và giao tài sản để các đương sự đưa ra giá cho phù hợp. Hội đồng định giá chỉ định giá theo khung giá khi thu thập được đầy đủ các chứng cứ chứng minh khung giá đó là sát với giá thị trường và các tài liệu thu thập được để chứng minh này phải được kèm theo biên bản định giá tài sản, kết luận định giá tài sản gửi cho Tòa án và các bên đương sự.

Hai là, để khắc phục tình trạng đương sự chống đối hoạt động thẩm định, định giá tài sản, thì cần có biện pháp phối hợp giữa Hội đồng định giá, Tòa án, chính quyền địa phương, công an xã. Nếu có người có hành vi cản trở, Hội đồng định giá cần đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời buộc người có hành vi thực hiện hoặc không thực hiện hành vi nào đó tương ứng với quy định tại Điều 127 BLTTDS năm 2015. Điểm c Khoản 2 Điều 20 Pháp lệnh số 02/2022 quy định phạt tiền từ 500.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi “không thi hành hoặc cản trở việc thi hành quyết định định giá, thẩm định giá tài sản, xem xét, thẩm định tại chỗ”. Đây là một chế tài xử lý đầu tiên cụ thể hóa trách nhiệm của đương sự khi không chấp hành quyết định của Tòa án.

Ba là, cần hoàn thiện quy định của pháp luật trong việc thẩm định, định giá tài sản cụ thể về mức chi đối với thành viên Hội đồng, có mức thu chi đối với những vụ án thẩm định, định giá cụ thể. Đối với các trường hợp phải định giá lại hoặc thẩm định tại chỗ lại không phải do lỗi của đương sự thì cần quy định cụ thể ai là người phải chịu chi phí thẩm định, định giá.

Bốn là, cần quy định thời gian áp dụng đối với kết luận định giá theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07.

Năm là, để đảm bảo kiểm soát chặt chẽ việc chống thất thu thuế trong các vụ án chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phòng tài chính tại các địa phương, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phòng tài nguyên và môi trường cần có sự liên thông cập nhật giá đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ngành thuế xác định để thu thuế đối với các diện tích đất tương ứng từng vị trí trên địa bàn để Hội đồng định giá tham khảo trước khi đưa ra một mức giá chính xác, nhằm đảm bảo mọi hoạt động thẩm định, định giá thời gian tới được kiểm soát chặt chẽ để việc giải quyết vụ việc chính xác, khách quan, hạn chế đến mức thấp nhất việc ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Báo cáo, thống kê giải quyết án các loại của TAND tối cao.
2. Báo cáo tổng kết năm 2016 và nhiệm vụ trọng tâm công tác năm 2017 của các Tòa án nhân dân.
3. Báo cáo tổng kết công tác thi đua khen thưởng các năm 2016 và 2017 của Tòa án nhân dân huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An.
4. Bộ luật tố tụng dân sự 2004, được sửa đổi bổ sung năm 2011.
5. Bộ luật tố tụng dân sự 2015.
6. Các văn bản về hình sự, dân sự, và tố tụng do Tòa án nhân dân tối cao xuất bản năm 1996.
7. Nghị định số 26/2005/NĐ-CP.
8. Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá.
9. Tài liệu tập huấn Bộ luật tố tụng dân sự 2015 của TAND tối cao.
10. Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC.
11. Pháp lệnh số 02/2012/UBTVQH13 ngày 28/3/2012 về chi phí giám định, định giá; chi phí cho người làm chứng, người phiên dịch trong tố tụng (có hiệu lực từ ngày 01/01/2013).
12. Website: thamdinhgiathanglong.com/xem-tin.../dinh-gia-tai-san-sai-sot-nho-hau-quan-lon.html.
13. Website: tinnhanhchungkhoan.vn/phap-luat/an-dan-su-keo-dai-do-vuong-dinh-gia-tai-san-157626.html.
14. Website: <http://tcdctl.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/phap-luat-kinh-te.aspx?ItemID=18>.

15. Website: www.toaan.gov.vn/ebb_data/attach_file/QDGDT_so13-HĐTP-DS.do.
16. Website: www.nclp.org.vn.