

ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN TRONG TỔ TỤNG DÂN SỰ

XA KIỀU OANH*

Khoa Luật Dân sự, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh

Faculty of Civil Law, Ho Chi Minh City University of Law

Email: xkoanh@hcmulaw.edu.vn

Tóm tắt

Bài viết tập trung phân tích, đánh giá quy định về định giá tài sản trong tố tụng dân sự được ghi nhận trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Trên cơ sở đối chiếu các quy định liên quan trong pháp luật cũng như thực tiễn pháp lý tại Việt Nam, tác giả đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật tố tụng dân sự, bảo đảm quyền lợi của các bên tranh chấp.

Từ khóa: định giá tài sản, định giá lại tài sản, tố tụng dân sự

Abstract

This article focuses on analyzing and assessing the regulations regarding property valuation in civil procedure as regulated by the 2015 Civil Procedure Code. By comparing relevant legal provisions and examining the practical legal experience in Vietnam, it puts forward several recommendations aimed at improving civil procedure laws to safeguard the rights and interests of the disputing parties.

Keywords: property valuation, revaluation of property, civil procedure

DOI: <https://doi.org/10.70236/tckhplvn.223>

Ngày nhận bài: 25/10/2024

Ngày duyệt đăng: 10/01/2025

Định giá tài sản trong tố tụng dân sự là một trong những biện pháp thu thập tài liệu chứng cứ của Tòa án khi giải quyết vụ án dân sự, căn cứ theo điểm d khoản 2 Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015. Đây là hoạt động diễn ra khá phổ biến trong quá trình giải quyết vụ án dân sự và được thực hiện khi các bên đương sự không có sự thống nhất đối với giá của tài sản tranh chấp và cũng được đánh giá là hoạt động quan trọng trong trình tự, thủ tục tố tụng. Bởi lẽ, trong đa số các vụ án dân sự, mục đích chính các đương sự hướng đến là lợi ích vật chất, nên việc định giá tài sản đúng và phù hợp là “chìa khóa” để giải quyết tranh chấp, đảm bảo cho giai đoạn thi hành án hiệu quả và là cơ sở để xác định nghĩa vụ nộp án phí đối với Nhà nước. Nhận diện được ý nghĩa của hoạt động định giá tài sản, pháp luật tố tụng dân sự đã sớm xây dựng và ban hành khung pháp lý để đảm bảo hoạt động định giá tài sản trở nên thuận tiện và hiệu quả, đáp ứng tốt hơn đòi hỏi của thực tiễn trong việc bảo đảm các vụ án dân sự được giải quyết khách quan, toàn diện và chính xác. Tuy nhiên, quy định của pháp luật về định giá tài sản hiện nay chỉ gói gọn trong Điều 104 BLTTDS năm 2015, chưa có văn bản hướng dẫn nên còn nhiều vướng mắc, bất cập dẫn đến quá trình tố tụng còn gặp nhiều khó khăn.

* Bài viết là sản phẩm từ đề tài nghiên cứu khoa học cấp trường (Định giá tài sản, thẩm định giá tài sản theo pháp luật tố tụng dân sự Việt Nam, Số: 03 /HĐ-ĐHL, ThS. Xa Kiều Oanh) năm 2024 theo Quyết định số 45/QĐ-ĐHL ngày 15/01/2024 của Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh.

1. Căn cứ áp dụng biện pháp định giá tài sản

Trong tố tụng dân sự, đương sự có quyền quyết định và tự định đoạt (Điều 5 BLTTDS năm 2015), nên trong việc xác định giá trị tài sản tranh chấp, pháp luật cũng ưu tiên sự thỏa thuận của đương sự: “Đương sự có quyền cung cấp giá tài sản đang tranh chấp; thỏa thuận về giá tài sản đang tranh chấp” (khoản 1 Điều 104 BLTTDS năm 2015). Trong trường hợp đương sự không cung cấp hoặc không thống nhất được với nhau về giá tài sản đang tranh chấp thì có quyền yêu cầu Tòa án ra quyết định định giá tài sản. Sự hỗ trợ của Tòa án giúp cho việc xác định giá trị tài sản được khách quan, chính xác, bảo đảm thu thập chứng cứ đầy đủ và góp phần cho đương sự bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Tuy nhiên, hiện nay, ngoài Điều 104 BLTTDS năm 2015 quy định về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản thì không có văn bản nào hướng dẫn chi tiết về hoạt động này ngoại trừ Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 hướng dẫn thi hành Điều 92 BLTTDS đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của BLTTDS về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản (Thông tư liên tịch số 02/2014) và đã hết hiệu lực.¹

Điều 104 BLTTDS năm 2015 chỉ ghi nhận quyền của các bên đương sự cũng như thẩm quyền của Tòa án trong việc định giá tài sản, thẩm định giá tài sản, việc thành lập Hội đồng định giá... mà chưa đưa ra khái niệm thế nào là định giá tài sản. Về khái niệm định giá, trong mỗi lĩnh vực đều có cách định nghĩa khác nhau, nhưng có thể hiểu chung về định giá là việc quy định giá hay ước tính giá trị cho hàng hoá dịch vụ để phục vụ cho mục đích nhất định trong đời sống kinh tế xã hội.² Theo khoản 11 Điều 4 Luật Giá năm 2023, “định giá là quá trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thực hiện xác định giá của hàng hóa, dịch vụ”. Từ quy định này, có thể hiểu định giá tài sản trong tố tụng dân sự là việc xác định mức giá cụ thể cho từng loại tài sản phù hợp với thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm định giá.³

Thực tiễn giải quyết các vụ án dân sự cho thấy không phải trong vụ án có tranh chấp tài sản nào đương sự cũng cung cấp về giá, thỏa

1 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC bao gồm những quy định hướng dẫn Điều 92 BLTTDS năm 2004, được sửa đổi bổ sung năm 2011. Dù BLTTDS năm 2004 sửa đổi, bổ sung năm 2011 đã hết hiệu lực, nhưng tinh thần hướng dẫn của Thông tư này nếu không trái luật vẫn có thể áp dụng trong thời gian chờ văn bản hướng dẫn Điều 104 BLTTDS năm 2015.

2 Trường Đại học Kiểm sát Hà Nội, *Giáo trình Luật Tố tụng Dân sự Việt Nam*, Vũ Thị Hồng Vân (chủ biên), Nxb. Chính trị quốc gia sự thật, 2019, tr. 203.

3 Laura Gabrielli, Nick French, “Pricing to market: Property valuation methods – A practical review”, *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 39(5), 2020, tr. 464–480, <https://doi.org/10.1108/JPIF-09-2020-0101>.

thuận về giá tài sản hay lựa chọn tổ chức thẩm định giá và cung cấp kết quả thẩm định giá tài sản cho Tòa án. Các đương sự thường không đưa ra giá tài sản, hoặc một bên đưa ra giá tài sản còn bên kia không có ý kiến về giá... Xuất phát từ thực tiễn như vậy, BLTTDS năm 2015 quy định có ba trường hợp Tòa án ra quyết định định giá tài sản tại khoản 3 Điều 104 như sau:

Trường hợp thứ nhất, định giá theo yêu cầu của một hoặc các bên đương sự (điểm a khoản 3 Điều 104 BLTTDS năm 2015), và việc yêu cầu Tòa án ra quyết định định giá tài sản là quyền của đương sự. Quy định này nhằm đảm bảo sự công bằng về định giá tài sản mà các đương sự đang tranh chấp. BLTTDS năm 2015 không quy định việc đương sự yêu cầu Tòa án định giá tài sản phải thực hiện như thế nào, nhưng thông thường một bên đương sự tự làm đơn yêu cầu hoặc cả hai bên đương sự đều làm đơn yêu cầu Tòa án ra quyết định định giá tài sản.

Trường hợp thứ hai, theo điểm b khoản 3 Điều 104 BLTTDS năm 2015, Tòa án ra quyết định định giá không phụ thuộc vào ý chí đương sự trong các hoàn cảnh sau: (i) Các đương sự không thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá; (ii) Các đương sự đưa ra mức giá tài sản khác nhau (có thể hiểu là mỗi bên cung cấp một giá khác nhau); (iii) Các đương sự không thỏa thuận được giá tài sản (có thể hiểu là các bên không thống nhất về giá hoặc một bên đưa ra giá nhưng các bên còn lại không đồng ý về giá hoặc cả hai bên đương sự đều không đưa ra giá). Tuy nhiên, có thể thấy trường hợp (ii) và (iii) chỉ khác nhau về câu chữ còn nội hàm thì tương tự nhau. Nói cách khác, việc các đương sự đưa ra giá tài sản khác nhau cũng giống như việc các đương sự không thỏa thuận được giá tài sản. Do đó, việc tách thành hai trường hợp như vậy theo tác giả là không chính xác, gây ra sự chồng chéo, thiếu logic trong quy định của điều khoản. Tác giả kiến nghị bỏ nội dung “không thỏa thuận được giá tài sản” và điểm b khoản 3 Điều 104 BLTTDS năm 2015 được sửa đổi lại như sau: “Các đương sự không thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản hoặc đưa ra mức giá tài sản khác nhau”.

Trường hợp thứ ba, 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 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 c khoản 3 Điều 104 BLTTDS năm 2015). Trong trường hợp này, Tòa án phải có căn cứ rõ ràng chứng minh rằng mức giá mà các bên đương sự tự thỏa thuận với nhau hoặc đương sự thỏa thuận với tổ chức thẩm định giá nhằm đưa ra mức giá thấp hơn so với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại

thời điểm định giá nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước như: trốn thuế hoặc giảm mức đóng án phí, trốn tránh hay làm giảm đi các nghĩa vụ tài chính khác phải nộp hoặc nhằm gây bất lợi cho quyền, lợi ích hợp pháp của người thứ ba trong vụ án dân sự. Ngoài ra, trong trường hợp phát hiện hoạt động thẩm định giá tài sản của các tổ chức thẩm định có hành vi vi phạm pháp luật khi tiến hành thẩm định giá tài sản thì Tòa án cũng có căn cứ không chấp nhận kết quả thẩm định và ra quyết định định giá tài sản.

Quy định tại điểm c khoản 3 Điều 104 BLTTDS năm 2015 phát sinh vài vướng mắc trong thực tiễn áp dụng như sau:

Thứ nhất, theo điểm c khoản 3 Điều 104 BLTTDS năm 2015, giá của tài sản định giá phải là “giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm định giá”. Về khái niệm “giá thị trường”, cả Thông tư liên tịch số 02/2014 và BLTTDS năm 2015 cũng như các văn bản hướng dẫn trong lĩnh vực tố tụng dân sự đều không có quy định rõ ràng. Khái niệm về “giá thị trường” chỉ có thể được tìm thấy trong các văn bản quy phạm pháp luật hoặc các văn bản hướng dẫn trong lĩnh vực về giá. Có thể kể đến khoản 1 Điều 2 Thông tư số 116/2018/TT-BTC ngày 28/11/2018 của Bộ Tài chính quy định chế độ báo cáo giá thị trường như sau: “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”; hoặc quy định tại khoản 4 Điều 4 Luật Giá năm 2023: “Giá thị trường là giá hàng hóa, dịch vụ được hình thành trên cơ sở cung, cầu và do các yếu tố thị trường quyết định trong một khoảng thời gian, không gian nhất định”. Nhìn chung, có thể hiểu giá thị trường được hình thành do các yếu tố và sự vận động của thị trường tại một khoảng thời gian, không gian nhất định. Trong từng thời điểm, địa điểm khác nhau, giá thị trường sẽ khác nhau, bởi thị trường luôn vận động và phát triển không ngừng. Vì vậy, giá thị trường cũng sẽ theo đó mà liên tục thay đổi.

Vấn đề cần đặt ra là hiểu như thế nào về “cách xác định giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm định giá”. Pháp luật tố tụng dân sự chưa đặt ra quy định cụ thể về căn cứ để xác định giá thị trường, bên cạnh đó, giá thị trường trong tố tụng dân sự vẫn còn là một khái niệm khá mơ hồ, chung chung, không có khả năng xác định, đặc biệt đối với các “mặt hàng” có nhiều biến động như đất đai, nhà ở, chứng khoán, cổ phiếu,...⁴ Điều này vô hình trung dẫn đến tình trạng Hội đồng định giá tài sản lúng túng trong việc xác định giá thị trường và

4 Nguyễn Nam Hưng, “Một số vướng mắc về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015”, *Tạp chí Kiểm sát*, số 09, 2018, tr. 42.

thường chỉ căn cứ vào khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành để định giá tài sản mà không định giá sát với giá thị trường. Tuy nhiên, khung bảng giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh niêm yết thường thấp hơn nhiều so với giá thị trường và dẫn đến đã có rất nhiều vụ án bị hủy hoặc sửa đổi do Hội đồng định giá chỉ đơn thuần căn cứ vào khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mà không căn cứ vào giá thị trường.⁵

Vấn đề này được minh họa thông qua tình huống sau:⁶ Ông H khởi kiện anh N yêu cầu chia di sản thừa kế của bà M là vợ của ông H trong khối tài sản chung của vợ chồng gồm ngôi nhà 3 tầng, 1 lán bán hàng gần liền diện tích 169,5 m² đất trong đó diện tích 84 m² đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994 mang tên ông H và diện tích 85,5 m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản hòa giải, ông H xác định tại thời điểm tranh chấp thì diện tích 84 m² có giá thị trường là 80.000.000 đồng/m², còn diện tích 85,5m² đất có giá thị trường là 61.000.000 đồng/m² (đã trừ nghĩa vụ tài chính phải nộp là 19.000.000 đồng/m²). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm lại xác định quyền sử dụng diện tích 84m² trị giá 42.000.000 đồng/m², diện tích 85,5 m² nhận trị giá 23.000.000 đồng/m².

Tòa cấp cao nhận định “Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định quyền sử dụng diện tích 84m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trị giá 42.000.000 đồng/m², diện tích 85,5 m² chưa được cấp giấy chứng nhận trị giá 23.000.000 đồng/m² là không phù hợp với giá thị trường tại thời điểm định giá, ý kiến của ông H và ảnh hưởng đến quyền lợi của anh N, chị H”. Xét thấy, giá trị tài sản tại thời điểm định giá trong Bản án trên thấp hơn so với giá trị thị trường là không phù hợp với quy định pháp luật theo điểm c khoản 3 Điều 104 BLTTDS năm 2015, Tòa cấp cao cho rằng tổ chức thẩm định giá của Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã thiếu sót trong việc định giá tài sản, dẫn đến hệ quả việc chia tài sản cho các đương sự không phù hợp và khách quan, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Tuy nhiên, đối với việc định giá tài sản thấp hơn giá thị trường của tổ chức thẩm định giá phải thuộc một trong hai trường hợp là có căn cứ cho rằng nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba, Tòa cấp cao không giải thích một cách cụ thể mà chỉ cho rằng đây là sự thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm.

5 Nguyễn Thị Thanh Vân, “Định giá tài sản trong vụ án dân sự - Những vướng mắc cần khắc phục”, *Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử*, 2020, <https://tapchitoaan.vn/dinh-gia-tai-san-trong-vu-an-dan-su-nhung-vuong-mac-can-khac-phuc>, truy cập ngày 01/5/2024.

6 Quyết định giám đốc thẩm số 103/2021/DS-GĐT ngày 27/12/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội về vụ án “Tranh chấp thừa kế tài sản”.

Từ thực tiễn nêu trên, tác giả cho rằng để Tòa án có căn cứ áp dụng hiệu quả quy định về việc ra quyết định định giá, cần sớm ban hành văn bản hướng dẫn cụ thể các trường hợp cần áp dụng như: cơ sở xác định mức giá thấp so với giá thị trường nơi có tài sản định giá được tính, căn cứ để Tòa án xác định tổ chức thẩm định giá tài sản đã vi phạm pháp luật khi thẩm định giá... Điều này sẽ giúp khắc phục việc Tòa án “ngại” chủ động ra quyết định định giá tài sản theo những trường hợp quy định tại điểm c khoản 3 Điều 104 BLTTDS năm 2015, dẫn đến việc áp dụng quy định này không phát huy được hiệu quả.

Về việc xác định giá thị trường, thực tiễn có nhiều cách làm khác nhau. Có trường hợp Hội đồng định giá căn cứ vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do văn phòng đăng ký đất đai cung cấp rồi lấy mức giá bình quân; có trường hợp Hội đồng định giá tiến hành lấy phiếu ý kiến về giá của những người từng chuyển nhượng quyền sử dụng đất... Điều này cho thấy sự khó khăn và không thống nhất trong quá trình định giá tài sản của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập hiện nay.⁷ Do đó, cần ban hành văn bản pháp luật quy định chung về việc xác định giá thị trường của tài sản được áp dụng cho tất cả các lĩnh vực để thuận tiện cho việc nghiên cứu và áp dụng, đồng thời đảm bảo sự thống nhất và phù hợp với một văn bản pháp luật chuyên ngành điều chỉnh về giá ở nước ta hiện nay.

Ngoài ra, tác giả nhất trí với một số quan điểm cho rằng, các cơ quan có thẩm quyền cần sớm có chủ trương thành lập tổ chức chuyên trách định giá tài sản là loại hình dịch vụ công, bổ trợ tư pháp để tạo điều kiện thuận lợi cho việc định giá tài sản trong mọi lĩnh vực. Hiện nay, Luật Đất đai năm 2024 có đề cập quyền, nghĩa vụ của các tổ chức tư vấn xác định giá đất (Điều 162) và điều này được hướng dẫn cụ thể tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất. Do đó, pháp luật tố tụng dân sự cần bổ sung thêm quy định Tòa án có thể yêu cầu tổ chức tư vấn xác định giá đất thay cho việc thành lập Hội đồng định giá tài sản. Đối với các tài sản khác, tác giả đồng tình với quan điểm: “Trước khi tiến hành định giá, Hội đồng định giá cần tham khảo mức giá tại địa phương trong phạm vi nhất định;... 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

7 Dương Tấn Thanh, “Một vài vấn đề về định giá tài sản theo quyết định của Tòa án”, *Tạp chí Luật sư Việt Nam*, 2022, tr. 53.

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”.⁸

Về căn cứ để Tòa án xác định tổ chức thẩm định giá tài sản đã vi phạm pháp luật khi thẩm định giá trong trường hợp đương sự thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá và cung cấp kết quả thẩm định giá tài sản cho Tòa án, có thể tham khảo khoản 3 Điều 7 Luật Giá năm 2023 và tinh thần của Điều 10 của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá (Các trường hợp doanh nghiệp thẩm định giá không được thực hiện thẩm định giá). Ngoài ra, việc thẩm định giá của tổ chức thẩm định giá không thực hiện đầy đủ 06 bước quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05 được ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ tài chính thì cũng xem là vi phạm pháp luật về giá.

Thứ hai, về thời điểm định giá, đây là vấn đề vẫn còn gây nhiều tranh cãi, bởi một vụ án dân sự có thể được giải quyết trong một thời hạn khá dài, với nhiều thủ tục tố tụng khác nhau theo luật định. Lúc này, có hai bất cập chưa được quy định và hướng dẫn cụ thể:

(i) Trường hợp thủ tục tố tụng kéo dài, giá tài sản có nhiều biến động so với thời điểm định giá lần đầu thì có cần định giá lại tài sản hay không? Căn cứ nào để xác định giá trị tài sản đã có sự thay đổi đáng kể so với thời điểm định giá lần đầu?

(ii) Về thời điểm định giá, để tránh trường hợp giá tài sản biến động kể trên, pháp luật có cần bổ sung quy định về thời điểm tiến hành định giá tài sản hay không? Thời điểm đó là thời điểm xét xử sơ thẩm lần đầu hay mỗi giai đoạn phải tiến hành định giá cho phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản tranh chấp? Quy định như vậy có gây sự rườm rà và trùng lặp về thủ tục tố tụng liên quan đến định giá tài sản hay không?

Theo quan điểm của tác giả, pháp luật cần ban hành quy định chung về thời điểm định giá tài sản so với giá thị trường và hiệu lực của kết quả định giá tài sản. Từ đó, khi vượt quá thời hạn theo luật định, tùy vào lý do của việc quá hạn mà phải tiến hành định giá lại tài sản cũng như quy định trách nhiệm đối với bên có lỗi trong việc khiến cho việc giải quyết vụ việc dân sự kéo dài hơn thời gian có hiệu lực của kết quả định giá tài sản, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

8 Trần Xuân Hùng, Nguyễn Thị Bích Ngọc, “Một số giải pháp, kiến nghị về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản trong tố tụng dân sự”, *Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử*, 2022, <https://tap-chitoaan.vn/mot-so-giai-phap-kien-nghi-ve-dinh-gia-tai-san-tham-dinh-gia-tai-san-trong-to-tung-dan-su7775.html>, truy cập ngày 20/8/2024.

Thứ ba, điểm c khoản 3 Điều 104 BLTTDS năm 2015 quy định nếu giá mà các đương sự thỏa thuận với nhau hoặc thỏa thuận với tổ chức thẩm định giá tài sản mà mức giá này thấp nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước thì Tòa án không chấp nhận sự thỏa thuận này và Tòa án ra quyết định định giá tài sản. Đây là quy định hợp lý và cụ thể, góp phần cho Tòa án chủ động khi xem xét việc ra quyết định định giá tài sản, tránh trường hợp chỉ dựa vào yêu cầu của đương sự ngay cả khi họ có thái độ không hợp tác, dẫn đến kéo dài thời gian giải quyết vụ án dân sự. Tuy nhiên, hiện nay BLTTDS năm 2015 chưa có hướng dẫn cụ thể và hướng xử lý tương tự trong trường hợp một bên thỏa thuận với tổ chức thẩm định giá về giá tài sản nhằm gây thiệt hại cho quyền lợi của bên còn lại. Điểm hạn chế này dẫn tới các Tòa án hết sức lúng túng do không có cơ sở pháp lý để phủ nhận kết quả thẩm định giá tài sản.

2. Định giá lại tài sản

Khoản 5 Điều 104 BLTTDS năm 2015 quy định việc định giá lại tài sản “được thực hiện trong trường hợp có căn cứ cho rằng kết quả định giá tài sản lần đầu không chính xác hoặc không phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm định giá”. Việc định giá lại tài sản được tiến hành khi có đủ hai điều kiện sau: (i) do đương sự yêu cầu hoặc Tòa án áp dụng khi cần thiết; (ii) có một trong các căn cứ cho rằng kết quả định giá tài sản lần đầu không chính xác hoặc không phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm định giá. Khi đáp ứng đồng thời hai điều kiện trên thì Tòa án ra quyết định tiến hành việc định giá lại tài sản.

Đây là nội dung lần đầu tiên được ghi nhận trong BLTTDS, bảo đảm việc định giá tài sản được khách quan, chính xác, bảo vệ tốt quyền lợi của các bên khi có căn cứ cho thấy 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. Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng quy định này vẫn còn bộc lộ một số hạn chế, bất cập.

Thứ nhất, về số lần định giá lại và kết quả định giá lần nào sẽ được Tòa án áp dụng. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu định giá lại tài sản, Hội đồng định giá lại xác định giá trị tài sản tăng lên hoặc giảm đi so với giá lần đầu, nếu đương sự không nhất trí với kết quả định giá lại thì Hội đồng xét xử phải giải quyết như thế nào?

Vấn đề này được minh họa thông qua tình huống sau:⁹ Năm 1995, bà H bán cho ông Trần Viết T toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 17, diện tích 87,5 m², tọa lạc tại số 168 T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Năm 1997, ông T cho gia đình bà Phạm Thị S ở

⁹ Bản án số 88/2022/DS-PT ngày 01/4/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

nhờ và quản lý nhà đất trên cho đến nay. Ông T muốn lấy lại nhà đất và nhiều lần yêu cầu gia đình bà S trả lại nhưng gia đình bà S không chịu trả. Do đó, ông T khởi kiện tại Tòa án yêu cầu bà S trả lại toàn bộ nhà đất. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định bà S được giao nhà đất nhưng phải thanh toán tiền nhà đất cho ông T, trích số tiền công quản lý, tồn tạo nhà đất của bà S. Ông T kháng cáo, yêu cầu định giá lại vì cho rằng Tòa án sơ thẩm chưa đánh giá khách quan và toàn diện các tài liệu, chứng cứ, buộc bà S thanh toán giá nhà đất quá thấp nên ông T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại tài sản. Tòa phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông T và tiến hành định giá lại tài sản. Theo đó, kết quả định giá lại thể hiện tổng giá trị nhà và đất là 2.251.287.500 đồng, trong khi kết quả định giá nhà đất lần một của Tòa án cấp sơ thẩm chỉ có 1.901.287.000 đồng, chênh lệch 350.000.500 đồng, số tiền công sức gìn giữ, tồn tạo nhà đất của bị đơn cũng chênh lệch lên đến 105.000.250 đồng. Số tiền chênh lệch đó đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của hai đương sự trong vụ án. Mặc dù được xác định tại các thời điểm khác nhau, biên độ chênh lệch quá rộng khiến các đương sự liên tục khiếu nại, tiếp tục yêu cầu định giá lại.

Trong vụ án này, có hai kết quả định giá, mỗi Hội đồng định giá lại đưa ra một giá trị khác nhau, nếu loại trừ yếu tố về thời điểm định giá thì có căn cứ rõ ràng để cho rằng một trong hai kết quả định giá không khách quan, không phù hợp, khiến các đương sự bức xúc, khiếu nại. Bên cạnh đó, BLTTDS năm 2015 không quy định cụ thể về số lần định giá và kết quả định giá lần nào là kết quả cuối cùng nên có thể dẫn đến trường hợp định giá lại nhiều lần và định giá không có điểm dừng nếu đương sự không có sự nhất trí với kết quả định giá tài sản. Có ý kiến cho rằng, vì BLTTDS năm 2015 không quy định kết quả định giá tài sản của Tòa án cấp phúc thẩm phải chấp nhận kết quả định giá của Tòa án cấp dưới và được áp dụng ngay, hay có căn cứ và đáng tin cậy hơn kết quả định giá lần đầu *nên* việc sử dụng kết quả định giá nào phụ thuộc vào nhận định và cách đánh giá chứng cứ của Hội đồng xét xử.¹⁰ Do đó, cần có văn bản hướng dẫn cụ thể khoản 5 Điều 104 BLTTDS năm 2015 về số lần định giá và kết quả định giá lần nào là kết quả cuối cùng.

Tác giả đề xuất rằng kết quả định giá do Hội đồng định giá tài sản mà Tòa án thành lập cung cấp sau khi có yêu cầu định giá lại của đương sự sẽ là kết quả cuối cùng dù cho có thấp hay cao hơn kết quả định giá lần đầu. Bởi lẽ, pháp luật đã quy định đương sự được quyền tự thỏa

10 Phạm Thị Kim Hoa, Nguyễn Thị Long Hà, “Một số vướng mắc trong kiểm sát hoạt động định giá tài sản vụ án dân sự và đề xuất, kiến nghị”, *Tạp chí điện tử Kiểm sát*, 2022, <https://kiemsat.vn/mot-so-vuong-mac-trong-kiem-sat-hoat-dong-dinh-gia-tai-san-vu-an-dan-su-va-de-xuat-kien-nghi-63753.html>, truy cập ngày 20/8/2024.

thuận lựa chọn tổ chức thẩm định cũng như tự thỏa thuận về giá. Quy định này phù hợp với nguyên tắc tôn trọng quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự. Nếu đương sự không nhất trí với kết quả định giá lần đầu vì có căn cứ cho rằng kết quả không chính xác mà yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng định giá tài sản để định giá lại thì đương sự phải chấp nhận kết quả đó nhằm tránh tình trạng thực hiện khiếu nại nhiều lần, kéo dài thời gian xét xử, làm ảnh hưởng đến hoạt động xét xử cũng như quyền lợi của bên đương sự còn lại.

Thứ hai, về chi phí định giá lại tài sản, hiện nay chưa có một văn bản nào hướng dẫn, quy định cụ thể dành riêng cho thủ tục định giá lại tài sản. Hầu hết khi áp dụng thủ tục này thì Hội đồng định giá sẽ thường dựa trên quy định về tiền tạm ứng, chi phí thẩm định, định giá ban đầu được quy định tại Điều 155, Điều 163 BLTTDS năm 2015 làm căn cứ cho Tòa án xác định chi phí tạm ứng, chi phí định giá lại. Do không có căn cứ, cơ sở pháp lý về thủ tục để áp dụng dẫn đến sự không thống nhất về cách thức tính toán chi phí khi định giá lại, các mức chi phí định giá sẽ bị chênh lệch do hoàn toàn dựa trên tính toán mang tính chủ quan của Hội đồng định giá. Pháp luật hiện nay cũng chưa có một điều khoản nào quy định cụ thể: trong trường hợp nào chủ thể, đối tượng nào sẽ là người phải chi trả chi phí cho việc thực hiện thủ tục định giá lại tài sản như trên. Điều này gây nên những vướng mắc, không rõ ràng trong thực tiễn, vì nếu việc định giá lại tài sản không do lỗi của đương sự mà do sự sai sót, nhầm lẫn trong quá trình định giá của Hội đồng định giá dẫn đến việc định giá lại nhưng lúc này về chi phí cho thủ tục này lại được Tòa án yêu cầu đương sự sẽ là chủ thể có nghĩa vụ chi trả, phải chăng là một sự thiệt thòi cho phía đương sự?

Vì vậy, pháp luật cần xem xét, hoàn thiện quy định về chi phí đối với những chủ thể tham gia định giá lại, cũng như quy định cụ thể từng trường hợp ai sẽ là đối tượng phải có nghĩa vụ chi trả chi phí cho việc định giá lại tài sản. Có thể xác định người chịu khoản chi phí này căn cứ vào việc tiến hành định giá lại này phát sinh là do lỗi của ai, hoặc chủ thể nào yêu cầu định giá lại tài sản. Những bất cập được nêu trên cần có một văn bản hướng dẫn cụ thể để việc áp dụng thủ tục định giá lại được khách quan cũng như tránh việc áp dụng một cách không thống nhất trong thực tiễn xét xử.

Thứ ba, về thời điểm tiến hành việc định giá lại tài sản, quy định này cũng không được cụ thể hóa trong pháp luật tố tụng dân sự. Việc xác định khi nào là thời điểm phù hợp để Hội đồng định giá có thể định giá lại tài sản là rất quan trọng. Nếu không xác định được thời điểm chính xác, Hội đồng định giá sẽ tiến hành định giá chậm trễ so

với thời điểm xác định lần định giá đầu tiên, ảnh hưởng đến chi phí cho việc định giá; gây lãng phí, kéo dài thời gian định giá cũng như thời gian xét xử. Hoặc trong trường hợp việc định giá tài sản lần đầu đã hoàn thành và có kết luận, nhưng phiên tòa tại thời điểm đó bị tạm ngừng hoặc tạm đình chỉ giải quyết vụ án do phát sinh một vấn đề khác, thì liệu thời gian kéo dài quá lâu có khiến kết quả định giá tài sản trở nên hết hiệu lực, làm ảnh hưởng đến khả năng thực hiện định giá lại hay không? vướng mắc này vẫn chưa có hướng giải quyết, nên việc xác định thời hiệu của thủ tục này là một vấn đề nan giải, gây khó khăn cho Hội đồng định giá khi thực hiện việc định giá lại tài sản. Theo tác giả, cần ban hành một quy định cụ thể về thời hạn định giá lại, có thể dựa theo tinh thần tại khoản 7 Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05 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, nhằm hoàn thiện quy định của pháp luật trong việc định giá lại tài sản. ●

Tài liệu tham khảo

- [1] Laura Gabrielli, Nick French, “Pricing to market: Property valuation methods – A practical review”, *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 39(5), 2020, tr. 464–480, <https://doi.org/10.1108/JPIF-09-2020-0101>
- [2] Phạm Thị Kim Hoa, Nguyễn Thị Long Hà, “Một số vướng mắc trong kiểm sát hoạt động định giá tài sản vụ án dân sự và đề xuất, kiến nghị”, *Tạp chí điện tử Kiểm sát*, 2022 [trans: Phạm Thị Kim Hoa, Nguyễn Thị Long Hà, “Some challenges in supervising property valuation activities in civil cases and recommendations”, *Prosecutor E-Journal*, 2022]
- [3] Trần Xuân Hùng, Nguyễn Thị Bích Ngọc, “Một số giải pháp, kiến nghị về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản trong tố tụng dân sự”, *Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử*, 2022 [trans: Trần Xuân Hùng, Nguyễn Thị Bích Ngọc, “Some solutions and recommendations on property valuation and property appraisal in civil procedures”, *People’s Court E-Journal*, 2022]
- [4] Nguyễn Nam Hùng, “Một số vướng mắc về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015”, *Tạp chí Kiểm sát*, số 09, 2018 [trans: Nguyễn Nam Hùng, “Some challenges regarding property valuation and appraisal in the 2015 Civil Procedure Code”, *Prosecutor Journal*, No. 09, 2018]
- [5] Dương Tấn Thanh, “Một vài vấn đề về định giá tài sản theo quyết định của Tòa án”, *Tạp chí Luật sư Việt Nam*, 2022 [trans: Dương Tấn Thanh, “A few issues on property valuation by Court decision”, *Vietnam Lawyer Journal*, 2022]
- [6] Trường Đại học Kiểm sát Hà Nội, *Giáo trình Luật Tố tụng Dân sự Việt Nam*, Vũ Thị Hồng Vân (chủ biên), Nxb. Chính trị quốc gia sự thật, 2019 [trans: Hanoi Procuratorate University, *Vietnamese civil procedure law textbook*, Vũ Thị Hồng Vân (ed.), Truth National Political Publishing House, 2019]
- [7] Nguyễn Thị Thanh Vân, “Định giá tài sản trong vụ án dân sự – Những vướng mắc cần khắc phục”, *Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử*, 2020 [trans: Nguyễn Thị Thanh Vân, “Property valuation in civil cases – Challenges that need to be overcome”, *People’s Court E-Journal*, 2020]