

VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN**  
**TỈNH QUẢNG NINH**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 151/TB-VKS-P9

Quảng Ninh, ngày 03 tháng 6 năm 2021

**THÔNG BÁO KINH NGHIỆM**  
**Về định giá quyền sử dụng đất trong tố tụng dân sự**

Thông qua công tác chỉ đạo hướng dẫn cấp huyện kháng nghị phúc thẩm đối với vụ án: *Tranh chấp chia tài sản chung* giữa nguyên đơn chị Nguyễn Thanh Ngân và bị đơn anh Phạm Văn Tư, do Viện kiểm sát nhân dân huyện Cô Tô kiểm sát sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh thấy cần thông báo để các đơn vị học tập kinh nghiệm về định giá quyền sử dụng đất trong tố tụng dân sự. Cụ thể như sau:

**1. Nội dung, quá trình giải quyết vụ án**

Vợ chồng chị Ngân, anh Tư có tài sản chung là quyền sử dụng Thửa đất số 119, tờ bản đồ số 01, diện tích 130m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: Khu 4, thị trấn Cô Tô, huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng). Nay chị Ngân khởi kiện yêu cầu chia tài sản trên theo pháp luật; bị đơn anh Tư đồng ý chia và xác định giá trị thửa đất là 8 tỷ đồng.

Ngày 14/01/2021, Hội đồng định giá tài sản do Tòa án thành lập đã khảo sát giao dịch chuyển nhượng đất cùng khu vực (Thửa 22 tờ bản đồ 64) có giá 1 triệu đồng/m<sup>2</sup>; đối chiếu với giá đất theo Quyết định 42/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh thể hiện 9 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Hội đồng kết luận: giá đất 9 triệu đồng/m<sup>2</sup> và giá trị thửa đất là 1.170.000.000 đồng.

Bản án số 01 ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cô Tô đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện, giao cho chị Ngân được quyền sử dụng đất nêu trên, chị Ngân thanh toán cho anh Tư 40% giá trị tài sản là 471.288.908 đồng (do chị Ngân có công sức đóng góp nhiều hơn).

**2. Vi phạm của bản án sơ thẩm**

+ Hội đồng định giá tài sản xác định giá trị quyền sử dụng đất với phương thức: khảo sát giá thị trường và kết hợp so sánh giá đất theo Quyết định Quyết định 42/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh, từ đó xác định đơn giá đất 9.000.000 đồng/m<sup>2</sup> là không đúng phương pháp định giá đất được quy định tại Điều 112 Luật đất đai 2013 và văn bản hướng dẫn.

+ Bản án sơ thẩm sử dụng chứng cứ là kết quả định giá xác định giá đất 9.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, trong khi chứng cứ này không đảm bảo quy định của pháp luật đất đai như phân tích trên; hơn nữa, mức giá này không phù hợp với giá thị trường gần khu vực có tài sản định giá là vi phạm Điều 95, Điều 104 BLTTDS.

**3. Những nội dung cần học tập kinh nghiệm:**

**3.1. Những căn cứ pháp lý:**

Căn cứ Điều 8 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định: *Căn cứ vào các thông tin đã thu thập được, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại Khoản 2 Điều 5 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP để lựa chọn phương pháp định giá đất phù*



hợp. Trường hợp cần thiết có thể áp dụng kết hợp các phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP để kiểm tra, so sánh, đối chiếu và quyết định giá đất. Theo đó, để xác định giá đất theo giá thị trường, Hội đồng định giá được lựa chọn 1 trong 5 phương pháp định giá đất đó là: phương pháp so sánh trực tiếp; phương pháp chiết trừ; phương pháp phương pháp thặng dư; phương pháp thu nhập; phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

### 3.2. Hoạt động kiểm sát thu thập chứng cứ:

Trong vụ án này, Hội đồng định giá chỉ tham khảo giao dịch chuyển nhượng 01 Thửa đất có giá chuyển nhượng 1 triệu đồng/m<sup>2</sup>, thấy thấp hơn với giá đất quy định trong Bảng giá đất của UBND tỉnh Quảng Ninh là 9 triệu đồng/m<sup>2</sup>, nên đã xác định giá đất tranh chấp là 9 triệu đồng/m<sup>2</sup>, là vi phạm điểm d, khoản 1, Điều 3 và điểm a, khoản 1 Điều 7 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT, theo đó: Hội đồng phải khảo sát, thu thập thông tin về giá đất của tối thiểu 03 thửa đất, ưu tiên lựa chọn các thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất..làm cơ sở để lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp.

Sau khi xét xử, Viện kiểm sát nhân dân huyện Cô Tô đã tiến hành tự thu thập chứng cứ, kết quả xác định:

1). Năm 2019, ông Bùi Văn Động chuyển nhượng cho ông Đinh Ngọc Trọng quyền sử dụng Thửa đất 469 tờ bản đồ số 1, diện tích 82,4m<sup>2</sup> địa chỉ tại khu 3 với giá 3.000.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; ông Trần Xuân Liên chuyển nhượng cho ông Hoàng Kim Bình 01 thửa đất diện tích 358,3m<sup>2</sup> tại địa chỉ: khu 4, thị trấn Cô Tô với đơn giá 45.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

2). Kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất 12 ô đất ở tại khu vực liên kề theo Quyết định số 73/QĐ-UBND ngày 25/01/2021 của UBND huyện Cô Tô, xác định đơn giá ô thấp nhất là 17.896.500 đồng/m<sup>2</sup>.

Như vậy, kết quả định giá quyền sử dụng đất tranh chấp của Hội đồng định giá tài sản thấp hơn rất nhiều so với giá trị thực tế của thị trường, vi phạm Điều 112 Luật đất đai năm 2013 và khoản 8 Điều 94 BLTTDS. Viện kiểm sát nhân dân huyện Cô Tô đã báo cáo xin ý kiến phòng nghiệp vụ để thực hiện quyền xác minh, thu thập chứng cứ, sau đó đơn vị đã ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01 ngày 20/4/2021 đối với bản án sơ thẩm nêu trên.

Thông qua vụ án trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh yêu cầu các đơn vị tổ chức nghiên cứu, quán triệt, học tập kinh nghiệm về vấn đề định giá quyền sử dụng đất trong tố tụng dân sự, nhằm nâng cao hơn nữa chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ việc dân sự trong thời gian tới./.

#### **Nơi nhận:**

- 14 VKS cấp huyện (để thực hiện);
- Vụ 9 -VKSNDTC (báo cáo);
- Đ/c Viện trưởng (báo cáo);
- Phòng TKTP&CNTT (để biết);
- Lưu.



**Đặng Đình Vang**