

ĐỊNH GIÁ, THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN TRONG VỤ ÁN KINH DOANH, THƯƠNG MẠI

NGUYỄN MINH QUỐC VIỆT*

Trong điều kiện phát triển của nền kinh tế thị trường, các quan hệ hợp tác kinh tế quốc tế ngày càng được mở rộng, đây chính là cơ hội, là động lực để thúc đẩy sự phát triển của nền kinh tế mỗi quốc gia. Tuy nhiên, đây cũng là nguyên nhân của việc xuất hiện ngày càng nhiều các vụ án kinh doanh, thương mại. Điều này đặt ra yêu cầu phải áp dụng Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về định giá tài sản và thẩm định giá tài sản theo thủ tục Tòa án ra quyết định định giá tài sản hay thẩm định giá. Bài viết tập trung phân tích quy định về định giá tài sản và thẩm định giá tài sản, từ đó, chỉ ra một số vướng mắc, bất cập trong áp dụng khi giải quyết các vụ án kinh doanh, thương mại tại Tòa án và đưa ra đề xuất, kiến nghị hoàn thiện.

Từ khóa: Định giá tài sản; thẩm định giá tài sản; vụ án kinh doanh, thương mại; Tòa án; Hội đồng định giá tài sản.

International economic cooperation is increasingly expanding in the context of the development of the market economy. This is an opportunity and a driving force to promote the economic development of a country. However, it is a reason for more and more business and commercial cases. This fact required the application of Article 104 of the Civil Procedure Code in 2015 on asset valuation and asset price appraisal based on the court's decisions on asset valuation and appraisal of asset price. The paper analyzed regulations on asset valuation and appraisal of asset price. It pointed out some problems and inadequacies in application when dealing with business and commercial cases at Court and proposed suggestions and recommendations for improvement.

Keywords: Asset valuation; property valuation; business and commercial cases; Court; Property Valuation Board.

NGÀY NHẬN: 30/01/2023

NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 22/02/2023

NGÀY DUYỆT: 16/3/2023

1. Quy định về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản

Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015 quy định về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản tại Điều 104 như sau:

Thứ nhất, về tên gọi của điều luật. Nếu như trước đây tại Điều 92 BLTTDS năm 2004 chỉ ghi nhận tên gọi điều luật một cách ngắn

gọn là “Định giá tài sản” thì trong lần sửa đổi, bổ sung năm 2011, tên gọi của Điều luật đã được thay đổi, bổ sung thêm thành “Định giá tài sản, thẩm định giá tài sản” và được giữ nguyên tại Điều 104 BLTTDS năm 2015.

* *Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang*

Thứ hai, tại khoản 1 Điều 104 BLTTDS năm 2015 bổ sung thêm nội dung các bên có quyền “cung cấp giá tài sản đang tranh chấp”, còn trước đây, trong quy định tại khoản 1 Điều 92 BLTTDS năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011) chỉ quy định “các bên có quyền tự thỏa thuận về việc xác định giá tài sản”. Theo đó, khi có tranh chấp về giá trị tài sản, nếu các bên thỏa thuận được về giá trị khối tài sản đang tranh chấp hoặc cung cấp được giá tài sản tranh chấp thì Tòa án tôn trọng sự quyết định của các đương sự trong việc định giá tài sản.

Thứ ba, khoản 3 Điều 104 BLTTDS năm 2015 bổ sung quy định về việc Tòa án được thành lập Hội đồng định giá khi thuộc một trong các trường hợp được ghi nhận tại điều khoản này.

Thứ tư, Điều 104 BLTTDS năm 2015 bổ sung thêm khoản 5 ghi nhận 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.

Tuy nhiên, về hai nội dung chính là định giá tài sản và thẩm định giá tài sản, Điều luật lại không đưa ra khái niệm cụ thể thế nào là định giá tài sản và thế nào là thẩm định giá tài sản.

Trong *Luật Giá* năm 2012, khái niệm này được ghi nhận như sau: “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” (khoản 4 Điều 4). “Thẩm định giá là việc cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá xác định giá trị bằng tiền của các loại tài sản theo quy định của *Bộ luật Dân sự* phù hợp với giá thị trường tại một địa điểm, thời điểm nhất định, phục vụ cho mục đích nhất định theo tiêu chuẩn thẩm định giá” (khoản 15 Điều 4).

Khái niệm nêu trên chưa thực sự phù hợp với nội hàm điều chỉnh của Điều 104 BLTTDS năm 2015. Trên cơ sở nghiên cứu, có thể đưa

ra khái niệm như sau: *định giá tài sản* 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. *Thẩm định giá tài sản* là việc cơ quan, tổ chức có chức năng theo luật định tiến hành thẩm định giá để xác định giá trị bằng tiền của tài sản cụ thể phù hợp với giá trị thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm định giá.

2. Một số hạn chế, vướng mắc trong áp dụng quy định về định giá, thẩm định giá tài sản khi giải quyết vụ án kinh doanh, thương mại tại Tòa án

(1) Về mặt kỹ thuật lập pháp.

Thứ nhất, tại khoản 1 Điều 104 bổ sung thêm nội dung các bên có quyền “cung cấp giá tài sản đang tranh chấp” và giữ nguyên quy định “đương sự có quyền thỏa thuận về giá tài sản đang tranh chấp” trong BLTTDS trước đây. Theo đó, điều khoản ghi nhận đương sự có quyền thỏa thuận với nhau về giá của tài sản đang tranh chấp, đây là một trong những nguyên tắc cơ bản trong tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, xét về mặt kỹ thuật lập pháp thì quy định này chưa thực sự đầy đủ và chính xác. Bởi lẽ, theo quy định tại khoản 2 Điều 5 BLTTDS năm 2015 ghi nhận nguyên tắc tôn trọng sự thỏa thuận, tự do ý chí của các bên như sau: “Trong quá trình giải quyết vụ việc dân sự, đương sự có quyền chấm dứt, thay đổi yêu cầu của mình hoặc thỏa thuận với nhau một cách tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội”. Việc ghi nhận giới hạn trong thực hiện quyền tự do, tự nguyện thỏa thuận của các bên là biện pháp, là căn cứ để thiết lập cơ chế ngăn chặn sự xâm phạm bất hợp pháp đến lợi ích của bên thứ ba.

Tuy nhiên, với cách ghi nhận tại khoản 1 Điều 104 BLTTDS năm 2015 về quyền thỏa thuận về giá tài sản đang tranh chấp của các bên là chưa bảo đảm tính thống nhất xuyên suốt về mặt kỹ thuật lập pháp trong tổng thể nội dung của BLTTDS năm 2015; đồng thời

cũng chưa bảo đảm tính hiệu lực, hiệu quả của điều khoản khi áp dụng vào thực tiễn.

Thứ hai, tại điểm b khoản 3 Điều 104 BLTTDS năm 2015 quy định, việc Tòa án ra quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá khi thuộc một trong các trường hợp: “Các đương sự... đưa ra giá tài sản khác nhau hoặc không thỏa thuận được giá tài sản”.

Nghiên cứu về mặt câu chữ của điều luật cho thấy, việc các đương sự không thỏa thuận được giá tài sản với việc các đương sự đưa ra giá tài sản khác nhau là mang ý nghĩa giống nhau, cùng để chỉ việc các bên đưa ra các mức giá đối với tài sản tranh chấp là khác nhau, tức là không thống nhất được về giá của tài sản đang tranh chấp. Do vậy, phát sinh việc Tòa án phải ra quyết định định giá tài sản. Quy định tại điểm b khoản 3 Điều 104 là không cần thiết, dẫn đến sự rườm rà của điều luật, không bảo đảm yêu cầu về trình độ kỹ thuật pháp lý xây dựng văn bản.

(2) Về việc Tòa án ra quyết định định giá tài sản.

Điểm b khoản 3 Điều 104 BLTTDS năm 2015 quy định 3 trường hợp Tòa án ra quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá mà không phụ thuộc vào ý chí của các đương sự, cụ thể như sau: (1) Các đương sự không thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản. (2) Các đương sự đưa ra các mức giá tài sản khác nhau. (3) Các đương sự không thỏa thuận được giá tài sản.

Đối với trường hợp các đương sự đưa ra các mức giá tài sản khác nhau là căn cứ để Tòa án ra quyết định định giá thì chưa thực sự phù hợp và có sự mâu thuẫn với quy định về quyền cung cấp giá tài sản đang tranh chấp của đương sự tại khoản 1 Điều 104 BLTTDS năm 2015. Theo đó, nội dung khoản 1 cho phép các bên có quyền đưa ra giá tài sản đang tranh chấp còn quy định tại điểm b khoản 3 Điều 104 BLTTDS năm 2015 lại không chấp nhận giá tài sản tranh chấp do các bên đưa ra nếu các bên đưa ra các mức giá khác nhau.

Thực tiễn cho thấy, trong các quan hệ tranh chấp kinh doanh, thương mại các bên là những chủ thể ở hai nhóm lợi ích đối lập nhau, do vậy rất khó có thể cùng đưa ra một mức giá đối với tài sản đang tranh chấp. Nếu họ đưa ra mức giá khác nhau là căn cứ để Tòa án không chấp nhận và ra quyết định định giá tài sản thì rất có thể đang triệt tiêu quyền được đưa ra giá tài sản tranh chấp mới được bổ sung tại khoản 1 Điều 104 BLTTDS năm 2015. Điều này là không hợp lý và không phù hợp.

(3) Về căn cứ định giá tài sản tranh chấp.

Theo quy định tại Điều 104 BLTTDS năm 2015 thì mức giá đối với tài sản tranh chấp khi tiến hành định giá, thẩm định giá phải phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm định giá. Cụ thể: điểm c khoản 3 Điều 104 BLTTDS quy định như sau: “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”.

Điều này có nghĩa là, giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm định giá chính là căn cứ để định giá, thẩm định giá tài sản tranh chấp. Hiện nay, khái niệm “giá thị trường” đã được ghi nhận tại khoản 4 Điều 4 Luật Giá năm 2012 theo đó: “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”. Còn tại khoản 4 Điều 4 Dự thảo Luật Giá (sửa đổi, bổ sung năm 2022) quy định: “Giá thị trường là giá hàng hóa, dịch vụ trong giao dịch khách quan và độc lập được hình thành do các yếu tố chi phối và vận động của thị trường quyết định tại một thời điểm, địa điểm nhất định”.

Tuy nhiên, khái niệm “giá thị trường” vẫn là một khái niệm chung chung, khó xác định, đặc biệt đối với các “mặt hàng” có

nhiều biến động, như: đất đai, nhà ở, chứng khoán, cổ phiếu...

Ngoài ra, thời điểm định giá cũng là một trong những vấn đề còn gây nhiều tranh cãi, bởi lẽ, một vụ án kinh doanh, thương mại có thể được giải quyết trong một thời hạn khá dài, trải qua rất nhiều thủ tục tố tụng khác nhau theo luật định. Vậy, thời điểm định giá xác định giá thị trường cũng có nhiều biến động theo và là thời điểm khi xét xử sơ thẩm lần đầu hay mỗi một giai đoạn sẽ tiến hành định giá cho phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản tranh chấp? Do vậy, thực tiễn giải quyết các vụ án kinh doanh, thương mại thiếu sự thống nhất, dẫn đến, việc đương sự khiếu nại về giá tài sản đang tranh chấp.

Đồng thời, theo quy định tại khoản 5 Điều 104 BLTTDS năm 2015 về định giá lại tài sản 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 phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm giải quyết vụ án dân sự”. Đây là nội dung mới lần đầu tiên được ghi nhận trong BLTTDS năm 2015, điều này bảo đảm việc định giá tài sản được khách quan, chính xác, bảo vệ tốt nhất 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 kinh doanh, thương mại.

Tuy nhiên, hiểu thế nào là “phù hợp” với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm giải quyết vụ án dân sự thì hiện vẫn chưa có văn bản hướng dẫn áp dụng, nên thực tế, các địa phương xác định sự “phù hợp” này là khác nhau, dựa vào ý chí chủ quan của Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án kinh doanh, thương mại dẫn đến nhiều trường hợp khiếu nại kéo dài.

(4) Về trách nhiệm của người định giá.

Trong việc thực hiện định giá tài sản, thẩm định giá tài sản thì vai trò của Hội đồng định giá, thẩm định giá là hết sức quan trọng. Đây chính là chủ thể đưa ra mức giá quyết

định đối với tài sản đang tranh chấp. Theo quy định tại khoản 1, điểm c khoản 4 Điều 104 BLTTDS năm 2015 thì các bên đương sự có quyền đưa ra ý kiến của mình về giá tài sản tranh chấp nhưng quyền quyết định cuối cùng thuộc về Hội đồng định giá, thẩm định giá mà cụ thể là các thành viên Hội đồng định giá, thẩm định giá - gọi tắt là định giá viên và thẩm định viên về giá.

Tuy nhiên, cả trong BLTTDS năm 2015 và các BLTTDS trước kia đều không coi định giá viên về giá và thẩm định viên về giá là người tham gia tố tụng. Do đó, không có quy định về quyền, nghĩa vụ tố tụng của họ, từ đó, ràng buộc họ về mặt luật pháp để tạo điều kiện cho việc định giá và thẩm định giá tài sản trong vụ án kinh doanh, thương mại được dễ dàng và thuận lợi hơn.

Chính vì vậy, thực tiễn khi Tòa án thực hiện việc “mời” đại diện các cơ quan có liên quan theo luật định tham gia Hội đồng định giá, thẩm định giá thường không nhận được sự phối hợp sát sao của các cơ quan này, thậm chí có nơi còn viện lý do công tác để từ chối vì việc tham gia và Tòa án cũng không thể áp dụng các biện pháp để áp đặt trách nhiệm cho họ được mà vẫn phải thông qua các cơ quan chủ quản của họ là chủ yếu và trường hợp này quyết định thành lập Hội đồng định giá chỉ là một quyết định hành chính trên cơ sở tổ chức định giá tài sản, thẩm định giá tài sản tham gia.

3. Một số đề xuất, kiến nghị

Một là, khi tiến hành sửa đổi, bổ sung BLTTDS năm 2015 nhà làm luật nên bổ sung cụm từ “không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội” tại khoản 1 Điều 104. Theo đó, nội dung điều khoản này sau khi được sửa đổi, bổ sung sẽ được thể hiện như sau: “1. Đương sự có quyền cung cấp giá tài sản đang tranh chấp; thảo luận về giá tài sản đang tranh chấp một cách tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội”. Đồng thời, sửa đổi, bổ sung quy định tại điểm b khoản 3 Điều 104

BLTTDS năm 2015 quy định việc Tòa án ra quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá như sau: “Các đương sự không thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá hoặc không thỏa thuận được giá tài sản”.

Như vậy, sự sửa đổi này bỏ đi nội dung “các đương sự đưa ra giá tài sản khác nhau”. Sự sửa đổi, bổ sung nhằm bảo đảm yêu cầu về mặt kỹ thuật lập pháp trong xây dựng luật, bảo đảm tính thống nhất, tính hiệu lực, hiệu quả của điều luật.

Hai là, về việc Tòa án ra quyết định định giá tài sản khi các đương sự đưa ra các mức giá khác nhau hoặc không thỏa thuận được giá tài sản quy định tại điểm b khoản 3 Điều 104 *BLTTDS* năm 2015, thực tiễn áp dụng có nhiều khó khăn, vướng mắc như phân tích nêu trên. Do vậy, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cần sớm ban hành văn bản hướng dẫn thay thế cho khoản 1 Điều 17 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 hướng dẫn áp dụng Điều 92 *BLTTDS* đã hết hiệu lực.

Trên cơ sở đánh giá thực tiễn xét xử các vụ án kinh doanh, thương mại tại các tòa án về nội dung này nên kế thừa quy định tại khoản 1 Điều 17 Thông tư liên tịch số 02/2014 đó là, “... Trường hợp các đương sự đưa ra các mức giá khác nhau, thì Tòa án lấy mức giá trung bình cộng của các mức giá do các đương sự đã đưa ra. Trường hợp chỉ có một đương sự đưa ra giá tài sản còn các đương sự khác không đưa ra giá đối với tài sản đang tranh chấp thì Tòa án xác định giá tài sản theo mức giá của bên đương sự đã đưa ra”. Hướng dẫn này nhằm tăng cường ý thức, trách nhiệm của các bên trong giải quyết tranh chấp, tránh việc một bên lợi dụng để kéo dài thời gian giải quyết vụ án, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bên còn lại.

Ba là, về việc xác định giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm định giá và việc đánh giá tính “phù hợp” với giá thị trường hiện vẫn còn nhiều cách hiểu chưa thống nhất, gây khó khăn cho việc xác định

để đưa ra kết luận định giá, thẩm định giá, làm căn cứ để Tòa án đưa ra phán quyết. Do vậy, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cần sớm ban hành án lệ về vấn đề này để việc xét xử các vụ án kinh doanh, thương mại được thuận lợi, thống nhất.

Bốn là, vai trò của định giá viên, thẩm định viên về giá là hết sức quan trọng và chủ thể này có nhiều nét tương đồng với người giám định được ghi nhận trong tố tụng dân sự. Do vậy, khi sửa đổi, bổ sung *BLTTDS* năm 2015, nhà làm luật cần sửa đổi theo hướng ghi nhận vai trò tố tụng của chủ thể này khi tham gia tố tụng dân sự với tư cách là người tham gia tố tụng. Từ đó, ghi nhận cho họ những quyền, nghĩa vụ tố tụng cụ thể để bảo đảm việc giải quyết vụ án nhanh chóng, khách quan, chính xác và hiệu quả.

4. Kết luận

Có thể thấy, định giá tài sản, thẩm định giá tài sản là nội dung hết sức quan trọng trong giải quyết các vụ án kinh doanh, thương mại; bởi thông thường các bên trong quan hệ tranh chấp khó đạt được thỏa thuận về vấn đề này.

Do vậy, việc nghiên cứu, chỉ ra những tồn tại, hạn chế tại Điều 104 *BLTTDS* năm 2015; từ đó, tiếp tục hoàn thiện quy định này là một yêu cầu tất yếu, khách quan, bảo đảm việc các bản án, quyết định đối với vụ án kinh doanh, thương mại có hiệu lực thi hành ngay, ổn định hoạt động sản xuất - kinh doanh của các chủ thể cũng như ổn định nền kinh tế vĩ mô của đất nước. □

Tài liệu tham khảo:

1. Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011).
2. Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
3. Luật Giá năm 2012.
4. Trương Duy Lượng. *Pháp luật tố tụng dân sự và thực tiễn xét xử*. H. NXB Chính trị quốc gia, 2009.
5. 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, được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 12/2021/NĐ-CP ngày 24/02/2021 của Chính phủ.