

# CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

\*\*\*\*\*

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

\*\*\*\*\*

Số: 92/2000/KHXX

Hà Nội, ngày 21 tháng 7 năm 2000

## CÔNG VĂN

CỦA TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO SỐ 92/2000/KHXX NGÀY 21 THÁNG 07 NĂM 2000 VỀ VIỆC XÁC ĐỊNH GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

**Kính gửi:**

- Các Toà án nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Các Toà án nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Hiện nay việc xác định giá quyền sử dụng đất trong các vụ án có liên quan đến quyền sử dụng đất chưa được thống nhất; cụ thể là có Toà án xác định theo khung giá do Nhà nước quy định, có Toà án xác định theo giá chuyển nhượng thực tế ở tại địa phương nơi có đất; vì vậy, nhiều trường hợp không bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người được nhận tài sản không phải là quyền sử dụng đất.

Để hướng dẫn các Toà án nhân dân các cấp thống nhất trong việc xác định giá quyền sử dụng đất trong các vụ án có liên quan đến quyền sử dụng đất, ngày 2-6-2000 Toà án nhân dân tối cao đã tổ chức cuộc họp liên ngành với sự tham dự của đại biểu của các cơ quan: Toà án nhân dân Tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính Ban Vật giá Chính phủ, Văn phòng Chính phủ, Tổng cục Địa chính. Tại cuộc họp này các đại biểu đã thảo luận và đề thống nhất ý kiến là theo quy định tại Điều 12 Luật Đất đai, thì Chính phủ quy định về khung giá các loại đất đối với từng vùng và theo từng thời gian nhằm làm căn cứ xác định giá các loại đất để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất hoặc cho thuê đất, tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường thiệt hại về đất khi thu hồi đất; còn theo quy định tại Điều 694 Bộ luật dân sự, thì bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành theo khung giá của Chính phủ quy định là để làm cơ sở cho các bên thoả thuận về giá chuyển quyền sử dụng đất. Các đại biểu tham dự cuộc họp đều thống nhất việc xác định giá quyền sử dụng đất trong các vụ án có liên quan đến quyền sử dụng đất cần phải bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự. Do đó, trong trường hợp cần phải xác định giá quyền sử dụng đất, thì phải căn cứ vào giá đất thực tế đối với từng loại đất ở từng địa phương trừ việc xác định giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại Điều 12 Luật Đất đai.

Để việc xác định giá quyền sử dụng đất trong các vụ án có liên quan đến quyền sử dụng đất được thống nhất nhằm bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự; căn cứ vào kết quả cuộc họp liên ngành 2-6-2000, Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn như sau:

Khi giải quyết các vụ án hình sự, dân sự, kinh tế có liên quan đến việc xác định giá quyền sử dụng đất, thì Toà án chấp nhận giá do các bên đương sự thoả thuận với nhau, nếu sự thoả thuận đó không trái với nguyên tắc quy định tại Điều 7 Bộ luật dân sự.

## **CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)**

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

Trong trường hợp các bên đương sự không thoả thuận được với nhau, thì giá quyền sử dụng đất được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng tại địa phương nơi có đất đang tranh chấp đối với từng loại đất vào thời điểm xét xử sơ thẩm.

2. Khi giải quyết các vụ án có liên quan đến quyền sử dụng đất đã thế chấp, thì việc xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp phải thực hiện theo đúng quy định tại Điều 737 Bộ luật dân sự; cụ thể là phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Các hướng dẫn trong Công văn này thay thế các hướng dẫn trước đây của Toà án nhân dân tối cao về việc xác định giá đất trong các vụ án có liên quan đến quyền sử dụng đất.

Trong quá trình thực hiện các hướng dẫn trong Công văn này có vấn đề gì vướng mắc hoặc chưa cụ thể, đề nghị các Toà án phản ánh cho Toà án nhân dân tối cao để có hướng dẫn sửa đổi hoặc bổ sung.

**Trịnh Hồng Dương**

(Đã ký)