

Số: /BC-STP

Lâm Đồng, ngày tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO

Tiến độ giám định, định giá tài sản liên quan đến các vụ án, vụ việc theo Công văn số 451-CV/BNCTU ngày 26/9/2025 của Ban Nội chính Tỉnh ủy

Kính gửi: Ban Nội chính Tỉnh ủy.

Thực hiện Công văn số 4561/UBND-NC ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh về việc đẩy nhanh tiến độ giám định, định giá tài sản liên quan đến các vụ việc, vụ án; trên cơ sở báo cáo của Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tư pháp tổng hợp, báo cáo như sau:

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

Rà soát việc định giá tài sản trong 05 vụ việc, vụ án kèm theo Công văn số 451-CV/BNCTU ngày 26/9/2025 của Ban Nội chính Tỉnh ủy về lĩnh vực đất đai, Giám định viên thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường được trưng cầu giám định đối với 03 vụ việc (số thứ tự 1, 4, 5), cụ thể:

1.1. Vụ việc sai phạm trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu nhà ở Dinh I, Phường 10, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng cũ

Theo báo cáo của Văn phòng Đăng ký đất đai¹, việc thực hiện giám định đối với vụ việc như sau:

Ngày 26/6/2025, Văn phòng Đăng ký đất đai nhận được Quyết định trưng cầu giám định số 6888/QĐ-CSKT ngày 18/6/2025 của Cơ quan CSĐT - Công an tỉnh Lâm Đồng (PC03). Nội dung giám định: gồm 09 nội dung (bao gồm hồ sơ, quy trình, nguồn gốc, thẩm quyền, chồng lấn quy hoạch, hậu quả thiệt hại và trách nhiệm). Thời hạn hoàn thành theo Quyết định: Đến ngày 30/6/2025 (chỉ 04 ngày). Đến thời điểm hiện tại, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng chưa ban hành được kết luận giám định hoặc văn bản về kết quả xử lý đối với vụ việc này.

a) Tiến độ đã thực hiện: Văn phòng Đăng ký đất đai đã triển khai giao tổ/nhóm chuyên môn để nghiên cứu tài liệu, hồ sơ làm cơ sở thực hiện xử lý việc giám định theo đề nghị của cơ quan CSĐT; đang tiến hành rà soát các thông tin về hồ sơ địa chính, hồ sơ kỹ thuật, hồ sơ cấp GCN của 08 trường hợp; đã hoàn thành việc phân loại các nội dung trưng cầu theo chuyên môn và thẩm quyền; đã dự thảo phân tích, đánh giá đối với 03/09 nội dung phù hợp theo

¹ Báo cáo số 53/BC-VPĐKĐĐ ngày 08/10/2025

chuyên môn, nghiệp vụ của Văn phòng Đăng ký đất đai (về hồ sơ, quy trình thẩm tra, đối chiếu tài liệu).

Về 06 nội dung còn lại là vấn đề về định giá tài sản và những nội dung khác: các nội dung yêu cầu giám định bao gồm như việc xác định "hậu quả thiệt hại" (Nội dung 8), có liên quan đến định giá đất tại thời điểm xảy ra sai phạm; Văn phòng Đăng ký đất đai nhận thấy không có chức năng, thẩm quyền và không có giám định viên chuyên ngành về định giá tài sản tư pháp để thực hiện giám định (thuộc thẩm quyền của cơ quan chuyên môn khác). Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai đang thực hiện xem xét, xử lý để từ chối hoặc đề xuất xử lý các nội dung này cho đảm bảo phù hợp theo quy định của pháp luật.

b) Các khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân

Văn phòng Đăng ký đất đai hiện đang gặp phải các khó khăn, vướng mắc chủ yếu sau, dẫn đến việc chậm trễ trong việc giám định:

- Tính khách quan: việc trưng cầu giám định được gửi trong giai đoạn có nhiều thay đổi. Văn phòng Đăng ký đất đai (trước sáp nhập) và sau sáp nhập có thay đổi cơ cấu tổ chức, một số nội dung chuyên môn, chức năng và thẩm quyền và việc sắp xếp nhân sự (trước sáp nhập 01 tỉnh) và (sau sáp nhập 03 tỉnh) dẫn đến một số khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện giám định.

Yêu cầu giám định có phạm vi rộng, bao trùm các khía cạnh: hồ sơ, quy trình, pháp lý chồng lấn, hành vi cá nhân, trách nhiệm và hậu quả thiệt hại... điều này làm tăng đáng kể độ phức tạp của công việc. Với 09 nội dung phức tạp liên quan đến 08 trường hợp, kéo dài qua nhiều thời kỳ pháp luật, khi thời hạn theo yêu cầu giám định (04 ngày) là quá ngắn để thu thập, đối chiếu và phân tích sâu các dữ liệu lịch sử và pháp lý.

- Giới hạn khả năng giám định: Văn phòng Đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp, cơ quan đăng ký hành chính về đất đai, không phải là cơ quan giám định tư pháp chuyên sâu, nên có các nội dung như việc đánh giá, nhận định về trách nhiệm hình sự hay mức độ thiệt hại kinh tế (Nội dung 8, 9) vượt quá thẩm quyền và chuyên môn của Văn phòng Đăng ký đất đai.

- Vướng mắc về thẩm quyền, chuyên môn: chồng lấn thẩm quyền vì nội dung giám định bao hàm nhiều lĩnh vực vượt ngoài khả năng chuyên môn của Văn phòng Đăng ký đất đai (pháp lý, rừng, định giá, quản lý quy hoạch cấp tỉnh). Văn phòng Đăng ký đất đai không đủ thẩm quyền kết luận đối với các nội dung về pháp lý chồng lấn quy hoạch (rừng phòng hộ, đất công sản Dinh I...), đánh giá tính hợp pháp của các quyết định hành chính và định giá thiệt hại; đồng thời việc thiếu giám định viên tư pháp chuyên ngành được công nhận, nên chưa thể phân tích, triển khai thực hiện nhiều nội dung liên quan được kịp thời.

- Khó khăn về dữ liệu, kỹ thuật: dữ liệu quy hoạch không đồng bộ, bản đồ kèm theo Quyết định từ những năm 1999 (bản giấy, photo), không có trên dữ liệu hồ sơ địa chính để lồng ghép xác định chính xác. Việc xác định ranh giới

hiện tại chỉ là phương pháp dựng hình, có sai số, không đảm bảo chặt chẽ tính pháp lý cho việc giám định.

- Về quy định pháp luật: các hồ sơ cấp GCN kéo dài từ năm 2011 đến 2020, liên quan đến nhiều quyết định, quy hoạch và các văn bản pháp luật về đất đai thay đổi qua các thời kỳ. Ví dụ: như việc tìm kiếm một văn bản pháp luật cụ thể quy định thứ tự ưu tiên áp dụng giữa rừng phòng hộ và đất công sản/đất ở trong bối cảnh lịch sử tại thời điểm cấp GCN là rất phức tạp, đòi hỏi phải kiểm tra, rà soát và tổng hợp nhiều văn bản quy phạm pháp luật qua các thời kỳ, khó khăn trong việc đánh giá, phân định rõ giữa sai phạm các hành vi sai phạm hành chính do cố ý vi phạm hay do thiếu sót nghiệp vụ/thiếu thông tin chưa đồng bộ.

- Nguồn gốc đất lịch sử phức tạp: việc xác định nguồn gốc sử dụng đất và quá trình quản lý đất công sản (do các bên không bàn giao hoặc không rõ việc nhận bàn giao; có các nội dung là lời khai/xác nhận của những người liên quan, vượt ra khỏi phạm vi hồ sơ giấy tờ thuần túy; việc xác định cơ quan nào phải chịu trách nhiệm quản lý đất công sản tại thời điểm cấp GCN là một vấn đề pháp lý cần có ý kiến của nhiều cơ quan, cần xác minh, điều tra thêm thông tin từ các cơ quan lịch sử, không thể chỉ dựa vào các tài liệu liên quan về hồ sơ địa chính hoặc cần có thông tin điều tra bổ sung từ cơ quan CSĐT).

c) Kiến nghị: Để hoàn thành công tác giám định và đáp ứng được yêu cầu, Văn phòng Đăng ký đất đai có báo cáo, đề xuất UBND tỉnh và Ban Nội chính Tỉnh ủy chấp thuận: Gia hạn thời gian xử lý, giải quyết vụ việc giám định, dự kiến hoàn thành vào ngày 15/11/2025.

1.2. Vụ việc có dấu hiệu tội “Lợi dụng chức vụ, quyền hạn xảy ra tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tuy Phong” xảy ra thị trấn Liên Hương, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận (trước sắp xếp)

Ngày 27/01/2025, Cơ quan Cảnh sát Điều tra - Công an huyện Tuy Phong có Quyết định trưng cầu giám định số 163/QĐ-CSĐT về Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS.707541 do UBND huyện Tuy Phong cấp ngày 24/5/2017 của thửa đất số 478, tờ bản đồ số 10, địa chỉ tại khu phố 5, thị trấn Liên Hương, huyện Tuy Phong tỉnh Bình Thuận, diện tích 1374,1 m², mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác cho ông Nguyễn Thành Trung và bà Phạm Thị Sự. Qua kiểm tra, rà soát thì Giám định viên đã có ý kiến kết luận giám định ngày 28/3/2025 gửi Cơ quan Cảnh sát Điều tra - Công an huyện Tuy Phong.

Hiện tại, Chi cục Quản lý đất đai² đang chỉ đạo Giám định viên Trần Đường Anh Vũ kiểm tra, rà soát và báo cáo việc giám định và cung cấp nội dung theo yêu cầu.

Kiến nghị: Để hoàn thành công tác giám định và đáp ứng được yêu cầu, Văn phòng Đăng ký đất đai có báo cáo, đề xuất UBND tỉnh và Ban Nội chính

² Công văn số 320/CCQLĐĐ-ĐKĐĐ ngày 09/10/2025

Tỉnh ủy chấp thuận: Gia hạn thời gian xử lý, giải quyết vụ việc giám định, dự kiến hoàn thành vào ngày 15/11/2025.

1.3. Vụ việc có dấu hiệu tội “Vi phạm quy định về bồi thường, tái định cư thuộc dự án khu dân cư Hùng Vương giai đoạn II (khu vực 4 + 5) thuộc phường Thanh Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (trước sắp xếp)

Ngày 27/9/2024, Cơ quan Cảnh sát Điều tra - Công an thành phố Phan Thiết có Quyết định trưng cầu giám định số 3982/QĐ-ĐCSKT về giám định việc tuân thủ quy định pháp luật trong việc xét duyệt, bồi thường, hỗ trợ, giải quyết giao đất ở cho hộ dân để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại dự án Khu dân cư Hùng Vương giai đoạn II (khu vực 4 + 5), phường Thanh Hải, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Căn cứ Quyết định trưng cầu giám định nêu trên, Giám định viên - Hà Văn Phận có Kết luận giám định tư pháp số 1106/KL-GĐTP ngày 28/02/2025 về việc tuân thủ quy định pháp luật trong việc xét duyệt, bồi thường, hỗ trợ, giải quyết giao đất ở cho hộ dân để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại dự án Khu dân cư Hùng Vương giai đoạn II (khu vực 4 + 5), phường Thanh Hải, TP. Phan Thiết.

Ngày 10/5/2025, Cơ quan Cảnh sát Điều tra - Công an tỉnh Bình Thuận có Công văn số 1658/CSĐT-Đ3 đề nghị giải thích, xác định một số nội dung trong Kết luận giám định số 1106/KL-GĐTP ngày 28/02/2025.

Ngày 30/6/2025, giám định viên đã có văn bản giải thích gửi Phòng Cảnh sát kinh tế - Công an tỉnh Bình Thuận (trước sắp xếp).

2. Sở Tài chính

Qua rà soát danh sách các vụ án, vụ việc kèm Công văn số 451-CV/BNCTU của Thường trực Ban Chỉ đạo phòng, chống tham nhũng, lãng phí, tiêu cực tỉnh, Sở Tài chính chỉ tiếp nhận 02 yêu cầu định giá, cụ thể như sau:

2.1. Về yêu cầu định giá tài sản số 7067/YC-CSKT ngày 17/6/2025 của Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Lâm Đồng

Ngày 25/6/2025, Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng hình sự tỉnh Lâm Đồng (cũ) nhận được Yêu cầu định giá số 7067/YC-CSKT ngày 17/6/2025 của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 21/7/2025, Sở Tài chính đã có Công văn số 188/STC-GCS chuyển trả lại hồ sơ cho Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh Lâm Đồng. Lý do: Trong thời gian thực hiện hợp nhất 03 tỉnh và thành lập Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng hình sự tỉnh mới, Sở Tài chính không có chức năng tiếp nhận hồ sơ yêu cầu định giá và sẽ thực hiện tiếp nhận sau khi Hội đồng tỉnh thành lập.

Đến ngày 26/9/2025, Hội đồng nhận được Yêu cầu định giá số 10434/YC-CSKT ngày 24/9/2025 của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh Lâm Đồng (thay thế Yêu cầu định giá số 7067/YC-CSKT ngày 17/6/2025); tuy nhiên, triển khai thực hiện Nghị định số 250/2025/NĐ-CP ngày 22/9/2025 của Chính phủ về

quy định chi tiết việc thành lập và hoạt động của Hội đồng định giá tài sản; trình tự, thủ tục định giá tài sản trong tố tụng hình sự (hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành). UBND tỉnh đã có Công văn số 4398/UBND-KTTH ngày 01/10/2025 về việc triển khai thực hiện Nghị định số 250/2025/NĐ-CP ngày 22/9/2025 của Chính phủ, theo đó việc định giá tài sản trong tố tụng hình sự theo đề nghị của các cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng do Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng hình sự cấp xã hoặc Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng hình sự do Cơ quan chuyên môn quản lý ngành, lĩnh vực về tài sản thực hiện. Căn cứ các quy định đã nêu, Hội đồng định giá thường xuyên để định giá tài sản trong tố tụng hình sự tỉnh đã có Công văn số 3392/HĐĐGTS ngày 08/10/2025 chuyển trả hồ sơ nêu trên và đề nghị Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh gửi Yêu cầu định giá đến Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng hình sự cấp xã hoặc Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng hình sự do Cơ quan chuyên môn quản lý ngành, lĩnh vực về tài sản tham mưu thành lập để thực hiện định giá theo thẩm quyền.

2.2. Về yêu cầu định giá tài sản số C1733/YC-CSKT ngày 11/8/2025 của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh Lâm Đồng mới

Do thực hiện mô hình chính quyền hai cấp, nên trong thời gian từ tháng 8/2025 đến đầu tháng 10/2025 các hồ sơ yêu cầu định giá của cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng đều tập trung gửi đến Hội đồng định giá thường xuyên để định giá tài sản trong tố tụng hình sự tỉnh với số lượng hồ sơ rất nhiều và Hội đồng đã thực hiện định giá được 292/400 hồ sơ (hồ sơ tiếp nhận mới 386 hồ sơ, hồ sơ của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng hình sự tỉnh Lâm Đồng cũ chưa xử lý là 14 hồ sơ) dẫn đến việc xử lý hồ sơ yêu cầu định giá tài sản số C1733/YC-CSKT ngày 11/8/2025 của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh Lâm Đồng có chậm.

Đối với yêu cầu định giá nêu trên, vì tính chất phức tạp của các tài sản đề nghị định giá, Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng hình sự tỉnh đang thực hiện mời đơn vị tư vấn thẩm định giá để thực hiện việc xác định giá và đang trong quá trình lựa chọn đơn vị tư vấn. Sau khi lựa chọn đơn vị tư vấn thẩm định giá, Hội đồng sẽ thực hiện thẩm định và kết luận định giá tài sản theo đề nghị của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh Lâm Đồng.

Thời hạn dự kiến hoàn thành việc định giá và ban hành Kết luận định giá trong tháng 11/2025.

Sở Tư pháp kính gửi Ban Nội chính Tỉnh ủy theo dõi, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc, các PGĐ Sở;
- Trang TTĐT STP;
- Lưu: VT, VP (Q).

GIÁM ĐỐC

Phạm Thị Trà My

