

Tổng hợp 42 giải đáp của Tòa tối cao về đất đai (Từ 1999 đến 2021)

Căn cứ pháp lý:

- Công văn [02/TANDTC-PC](#) ngày 02/8/2021 (Vướng mắc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7).
- Công văn [89/TANDTC-PC](#) ngày 30/6/2020 (Vướng mắc 8, 9, 10, 11).
- Công văn [212/TANDTC-PC](#) ngày 13/09/2019 (Vướng mắc 12, 13, 14, 15).
- Công văn [79/TANDTC-PC](#) ngày 12/4/2019 (Vướng mắc 16).
- Công văn [64/TANDTC-PC](#) ngày 03/04/2019 (Vướng mắc 17, 18, 19).
- Công văn [01/GĐ-TANDTC](#) ngày 05/01/2018 (Vướng mắc 20, 21).
- Văn bản [01/2017/GĐ-TANDTC](#) ngày 07/04/2017 (Vướng mắc 22, 23, 24, 25).
- Văn bản [02/GĐ-TANDTC](#) ngày 19/9/2016 (Vướng mắc 26, 27, 28, 29).
- Văn bản [16/1999/KHXX](#) ngày 01/02/1999 (Vướng mắc 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42)

Giải đáp vướng mắc:

Vướng mắc 1: Công văn 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021

1. Nhà đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông A, bà B. Ông A làm giả chữ ký của bà B để chuyển nhượng nhà đất cho C (việc giả chữ ký đã được chứng minh thông qua việc giám định). Sau khi chuyển nhượng, ông A, bà B vẫn chiếm hữu, sử dụng nhà đất. Sau đó, C dùng tài sản này để thế chấp khoản vay tại Ngân hàng. Vậy, giao dịch thế chấp tại Ngân hàng có bị vô hiệu không? Nếu vô hiệu thì có trái với mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự, tố tụng hành chính (sau đây gọi tắt là Công văn số 64/TANDTC-PC) không?

Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.*”

Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.

Đạo đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử chung trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng”.

Khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Trường hợp giao dịch vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”.*

Trường hợp này, việc ông A giả chữ ký của bà B để chuyển nhượng nhà đất cho C mà không được bà B đồng ý, nên căn cứ Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch chuyển nhượng nhà đất trên là vô hiệu.

Sau khi nhận chuyển nhượng, C dùng tài sản này thế chấp khoản vay tại Ngân hàng nhưng khi ký hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng không thẩm định, xác minh nên không biết ông A, bà B vẫn quản lý, sử dụng nhà đất hoặc đã thẩm định nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông A, bà B biết việc thế chấp tài sản này. Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản (Ngân hàng) không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC, do vậy, hợp đồng thế chấp tài sản cũng vô hiệu.

Vướng mắc 2: Công văn 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021

Theo Công văn số 64/TANDTC-PC thì trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật, căn cứ Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu. Như vậy, hướng dẫn này có áp dụng đối với các giao dịch thế chấp phát sinh trước ngày 01-01-2017 mà nay có tranh chấp không?

Khoản 1 Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 63/2020/QH14 năm 2020 quy định: Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng từ thời điểm bắt đầu có hiệu lực. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường hợp quy định của văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó.

Như vậy, về nguyên tắc chung, hành vi xảy ra ở thời điểm nào thì áp dụng pháp luật ở thời điểm đó. Khi văn bản quy phạm pháp luật cụ thể có quy định khác, như quy định có hiệu lực trở về trước (hồi tố) thì mới được áp dụng khác với nguyên tắc chung nêu trên.

Căn cứ quy định nêu trên, hướng dẫn tại phần 1 mục I của Công văn số 64/TANDTC-PC được áp dụng đối với các giao dịch dân sự được thực hiện kể từ ngày 01-01-2017 mà không áp dụng đối với các giao dịch dân sự được thực hiện trước ngày 01-01-2017.

Vướng mắc 3: Công văn 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021

Ông A phải thi hành án trả cho ông C số tiền là 500 triệu đồng, ông A không tự nguyện thi hành án. Cơ quan thi hành án xác định vợ chồng ông A có tài sản là quyền sử dụng 156m² đất cùng tài sản gắn liền trên đất, nhưng chưa làm các thủ tục thông báo theo quy định tại khoản 1 Điều 74 của Luật Thi hành án dân sự, chưa cưỡng chế thi hành án đối với ông A. Ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của ông A trong khối tài sản chung. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện H ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án với lý do ông C chưa đủ điều kiện khởi kiện. Vậy, quyết định đình chỉ này của Tòa án nhân dân huyện H có đúng không?

Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 7 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự có quyền: "*Khởi kiện dân sự để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình trong trường hợp có tranh chấp về tài sản liên quan đến thi hành án*".

Khoản 1 Điều 74 của Luật Thi hành án dân sự quy định: "*Trường hợp chưa xác định được phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung để thi hành án thì Chấp hành viên phải thông báo cho người phải thi hành án và những người có quyền sở hữu chung đối với tài sản, quyền sử dụng đất biết để họ tự thỏa thuận phân chia tài sản chung hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự*".

Hết thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo mà các bên không có thỏa thuận hoặc thỏa thuận vi phạm quy định tại Điều 6 của Luật này hoặc thỏa thuận không được và không yêu cầu Tòa án giải quyết thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án có quyền yêu cầu Tòa án xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung theo thủ tục tố tụng dân sự..."

Theo quy định tại khoản 12 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì: "*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự*" là một trong những tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Tuy nhiên, trong trường hợp này cơ quan thi hành án dân sự mới chỉ xác định vợ chồng ông A có tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất diện tích 156m² cùng tài sản gắn liền trên đất mà chưa làm các thủ tục thông báo theo quy định tại khoản 1 Điều 74 của Luật Thi hành án dân sự, ông C (người được thi hành án) đã khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung là chưa đủ điều kiện khởi kiện. Do đó, Tòa án nhân huyện H ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự là có căn cứ.

Vướng mắc 4: Công văn 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021

Theo Công văn số 141/TANDTC-KHXX ngày 21-9-2011 của Tòa án nhân dân tối cao về thẩm quyền giải quyết các yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là giấy tờ có giá, nếu có yêu cầu Tòa án giải quyết buộc người chiếm giữ trả lại các giấy tờ này thì Tòa án không thụ lý giải quyết. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 4 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì "Tòa án không được từ chối giải quyết vụ việc dân sự vì lý do chưa có điều luật áp dụng". Vậy, Tòa án có được thụ lý giải quyết các trường hợp này không?

Khoản 8 Điều 6 của Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam năm 2010 quy định: "*Giấy tờ có giá là bằng chứng xác nhận nghĩa vụ trả nợ giữa tổ chức phát hành giấy tờ có giá với người sở hữu giấy tờ có giá trong một thời hạn nhất định, điều kiện trả lãi và các điều kiện khác*". Luật Các công cụ chuyển nhượng năm 2005 quy định giấy tờ có giá là: Hối phiếu đòi nợ, hối phiếu nhận nợ, séc.

Khoản 16 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất"*. Mục 1 Phần I Công văn số 02/GĐ-TANDTC ngày 19-9-2016 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề về tố tụng hành chính, tố tụng dân sự hướng dẫn: *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định hành chính; nếu thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính"*. Theo đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định hành chính, không phải là *"bằng chứng xác nhận nghĩa vụ trả nợ"* cho nên không phải là giấy tờ có giá. Do vậy, hướng dẫn tại Công văn số 141/TANDTC-KHXX xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là giấy tờ có giá vẫn phù hợp với Bộ luật Dân sự năm 2015 và các pháp luật khác đang có hiệu lực.

Điều 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại."*

Như vậy, nếu có yêu cầu Tòa án giải quyết buộc người chiếm giữ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất thì Tòa án nhân dân sẽ thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vướng mắc 5: Công văn 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021

Trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng mua bán tài sản, thế chấp tài sản... Tòa án có phải đưa tổ chức hành nghề công chứng hợp đồng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không?

Theo quy định tại điểm d và điểm g khoản 2 Điều 17 của Luật Công chứng sửa đổi năm 2018 thì Công chứng viên có nghĩa vụ giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng; trường hợp từ chối yêu cầu công chứng thì phải giải thích rõ lý do cho người yêu cầu công chứng và chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước người yêu cầu công chứng về văn bản công chứng của mình.

Điều 38 của Luật Công chứng sửa đổi năm 2018 quy định:

"1. Tổ chức hành nghề công chứng phải bồi thường thiệt hại cho người yêu cầu công chứng và cá nhân, tổ chức khác do lỗi mà công chứng viên, nhân viên hoặc người phiên dịch là cộng tác viên của tổ chức mình gây ra trong quá trình công chứng."

2. Công chứng viên, nhân viên hoặc người phiên dịch là cộng tác viên gây thiệt hại phải hoàn trả lại một khoản tiền cho tổ chức hành nghề công chứng đã chi trả"

khoản tiền bồi thường cho người bị thiệt hại theo quy định của pháp luật; trường hợp không hoàn trả thì tổ chức hành nghề công chứng có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết”.

Khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên họ được tự mình đề nghị hoặc các đương sự khác đề nghị và được Tòa án chấp nhận đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Trường hợp việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của một người nào đó mà không có ai đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Tòa án phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan”.

Như vậy, căn cứ các quy định nêu trên, tùy từng trường hợp mà Tòa án xem xét có đưa tổ chức hành nghề công chứng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp việc giải quyết tranh chấp hợp đồng có liên quan đến nghĩa vụ giải thích của Công chứng viên theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 17 của Luật Công chứng sửa đổi năm 2018, trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người yêu cầu công chứng của tổ chức hành nghề công chứng thì Tòa án xem xét đưa tổ chức hành nghề công chứng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Vướng mắc 6: Công văn 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021

Ông A chuyển nhượng đất cho ông B với giá 02 tỉ đồng, ông B đã trả được cho ông A là 500 triệu đồng nhưng sau đó hai bên xảy ra tranh chấp, ông B yêu cầu tuyên bố hợp đồng giữa ông với ông A vô hiệu. Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và ông B vô hiệu và các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Vậy, trong trường hợp này ông A có phải chịu án phí của số tiền 500 triệu đồng phải trả cho ông B không?

Theo quy định tại khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án (sau đây gọi tắt là Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14) thì:

"Đối với tranh chấp về hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định như sau:

a) Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đều không có yêu cầu gì khác; nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bên yêu cầu công nhận hợp đồng phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch; nếu Tòa án tuyên bố công nhận hợp đồng thì bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch;

b) Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản,

chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ngoài việc chịu án phí không có giá ngạch được quy định tại điểm a, khoản 3 Điều này, người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ.”

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp ông B yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông A và ông B không có yêu cầu gì khác; nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông A phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch.

Trường hợp ông B yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, thì ông A phải chịu án phí không có giá ngạch và án phí theo giá ngạch của số tiền 500 triệu đồng phải trả cho ông B.

Vướng mắc 7: Công văn 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021

Cụ D, cụ E có hai người con là ông A, bà B. Ông A sinh sống cùng cụ D, cụ E trên diện tích đất do các cụ tạo lập nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi Nhà nước có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1993, ông A đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khi đó cụ D, cụ E còn sống không có ý kiến phản đối. Sau khi cụ D, cụ E chết, bà B khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của hai cụ. Vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện hay Tòa án nhân dân cấp tỉnh?

Khoản 5 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định những tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, trong đó có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về thừa kế tài sản.

Khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *"1. Tòa án nhân dân cấp huyện có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm những tranh chấp sau đây:*

a) Tranh chấp về dân sự, hôn nhân và gia đình quy định tại Điều 26 và Điều 28 của Bộ luật này, trừ tranh chấp quy định tại khoản 7 Điều 26 của Bộ luật này;

b) Tranh chấp về kinh doanh, thương mại quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật này;

c) Tranh chấp về lao động quy định tại Điều 32 của Bộ luật này”.

Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định:

"1. Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết.

2. Quyết định cá biệt quy định tại khoản 1 Điều này là quyết định đã được ban hành về một vấn đề cụ thể và được áp dụng một lần đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể. Trường hợp vụ việc dân sự có liên quan đến quyết định này thì phải được Tòa án xem xét trong cùng một vụ việc dân sự đó.

3. Khi xem xét hủy quyết định quy định tại khoản 1 Điều này, Tòa án phải đưa cơ quan, tổ chức hoặc người có thẩm quyền đã ban hành quyết định tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền đã ban hành quyết định phải tham gia tố tụng và trình bày ý kiến của mình về quyết định cá biệt bị Tòa án xem xét hủy.

4. Thẩm quyền của cấp Tòa án giải quyết vụ việc dân sự trong trường hợp có xem xét việc hủy quyết định cá biệt quy định tại khoản 1 Điều này được xác định theo quy định tương ứng của Luật tố tụng hành chính về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện, Tòa án nhân dân cấp tỉnh”.

Khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính quy định Tòa án nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền giải quyết: "Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện trên cùng phạm vi địa giới hành chính với Tòa án”.

Như vậy, trường hợp đương sự khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế, không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 26 và khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện.

Trường hợp đương sự yêu cầu chia di sản thừa kế đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; căn cứ Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh.

Vướng mắc 8: Công văn 89/TANDTC-PC ngày 30/6/2020

Trường hợp đất đai của hộ gia đình nhưng đã được ông A (một thành viên trong hộ) lên lút đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông A chuyển nhượng cho ông B; Ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiếp tục chuyển nhượng cho ông C. Ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, các thành viên hộ gia đình phát hiện ra việc kê khai gian dối để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C. Trường hợp này, Tòa án chỉ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C hay hủy cả giấy chứng nhận đứng tên ông A, ông B.

Trả lời:

Trường hợp này, Tòa án phải xem xét đánh giá về tính hợp pháp của các quyết định hành chính là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông A, ông B, ông C. Nếu việc chuyển nhượng đất giữa ông B với ông C là ngay tình và đúng theo quy định của pháp luật về chuyển nhượng đất thì Tòa án bác yêu cầu khởi kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự.

Vướng mắc 9: Công văn 89/TANDTC-PC ngày 30/6/2020

Văn bản của Văn phòng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thông báo ý kiến kết luận của Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện thu

hồi đất của hộ gia đình (vì cho rằng giao đất không đúng đối tượng) bị khởi kiện. Tòa án có xác định văn bản này là quyết định hành chính bị khởi kiện hay không?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 của Điều 66 Luật Đất đai thì việc thu hồi đất của hộ gia đình thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện, mà không phải thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Theo quy định tại khoản 6 Điều 3 của Luật Tổ tụng hành chính thì: Quyết định hành chính, hành vi hành chính mang tính nội bộ của cơ quan, tổ chức là những quyết định, hành vi chỉ đạo, điều hành việc triển khai thực hiện nhiệm vụ, kế hoạch công tác; quản lý, tổ chức cán bộ, kinh phí, tài sản được giao; kiểm tra, thanh tra việc thực hiện nhiệm vụ, công vụ, chính sách, pháp luật đối với cán bộ, công chức, viên chức, người lao động và các đơn vị thuộc thẩm quyền quản lý của cơ quan, tổ chức.

Theo các quy định trên thì văn bản thông báo ý kiến của Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là văn bản mang tính chất nội bộ của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc chỉ đạo, điều hành của cơ quan, tổ chức, đồng thời văn bản này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 30 của Luật Tổ tụng hành chính thì quyết định này không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Vướng mắc 10: Công văn 89/TANDTC-PC ngày 30/6/2020

Tranh chấp liên quan đến ranh giới đất (Ví dụ: cấp chông lán), một trong hai bên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Tòa án nhân dân cấp huyện thụ lý, xem xét yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Nếu vậy thì nhiều vụ việc thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện chuyển lên Tòa án nhân dân cấp tỉnh sẽ dẫn đến quá tải.

Đối với trường hợp nêu trên, Tòa án xác định diện tích, ranh giới đất và đề nghị Ủy ban nhân dân điều chỉnh diện tích đất phù hợp với thực tế sử dụng mà không cần hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy, Tòa án nhân dân cấp huyện giải quyết thì có phù hợp với Công văn số 64/TANDTC-PC hay không?

Trả lời:

Tại mục 1 Phần I của Công văn số 02/GĐ-TANDTC ngày 19-9-2016 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp nghiệp vụ đã hướng dẫn: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định hành chính cá biệt.

Khoản 1 và khoản 2 Điều 34 của Bộ luật Tổ tụng dân sự quy định:

“1. Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết.

2. Quyết định cá biệt quy định tại khoản 1 Điều này là quyết định đã được ban hành về một vấn đề cụ thể và được áp dụng một lần đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể. Trường hợp vụ việc dân sự có liên quan đến quyết định này thì phải được Tòa án xem xét trong cùng một vụ việc dân sự đó”.

Như vậy, theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự khi giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất mà trong đó có việc cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp không đúng, gây thiệt hại đến quyền lợi của đương sự thì Tòa án phải xem xét giải quyết việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó trong vụ án dân sự và đưa cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về thẩm quyền của Tòa án đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức như sau: “Thẩm quyền của cấp Tòa án giải quyết vụ việc dân sự trong trường hợp có xem xét việc hủy quyết định cá biệt quy định tại khoản 1 Điều này được xác định theo quy định tương ứng của Luật tố tụng hành chính về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện, Tòa án nhân dân cấp tỉnh”.

Khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính quy định: Tòa án nhân dân cấp tỉnh giải quyết theo thủ tục sơ thẩm khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện trên cùng phạm vi địa giới hành chính với Tòa án.

Đối tượng hướng dẫn áp dụng theo Công văn số 64/TANDTC-PC là tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, còn đối tượng tranh chấp trong trường hợp nêu trên là tranh chấp quyền sử dụng đất. Đây là hai đối tượng tranh chấp khác nhau. Hơn nữa, pháp luật chỉ quy định thẩm quyền của Tòa án là hủy quyết định cá biệt hoặc bác yêu cầu khởi kiện của đương sự mà không quy định Tòa án có thẩm quyền đề nghị cơ quan hành chính nhà nước điều chỉnh quyết định.

Do vậy, đối với tranh chấp liên quan đến ranh giới đất bị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lấn, nếu thấy cần thiết phải xem xét việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh.

Vướng mắc 11: Công văn 89/TANDTC-PC ngày 30/6/2020

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ (bị đơn) để bảo đảm thi hành án. Tài sản bị yêu cầu phong tỏa là nhà, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bị đơn. Bị đơn đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất này cho người thứ 3 và hợp đồng được công chứng nhưng chưa được đăng ký vào sổ địa chính. Vậy, Tòa án có được ra quyết định áp dụng biện pháp phong tỏa tài sản trong trường hợp này hay không?

Trả lời:

Điều 126 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ được áp dụng nếu trong quá trình giải quyết vụ án có căn cứ cho thấy người

có nghĩa vụ có tài sản và việc áp dụng biện pháp này là cần thiết để bảo đảm cho việc giải quyết vụ án hoặc việc thi hành án”.

Khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014 quy định như sau:

Khoản 1 Điều 12: “Trường hợp mua bán nhà ở mà không thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều này và trường hợp thuê mua nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác”.

Khoản 1 Điều 122: “Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng”.

Khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Như vậy, theo các quy định trên, cần xác định rõ tài sản mà nguyên đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là nhà hay là quyền sử dụng đất.

Trường hợp tài sản là nhà ở, theo quy định của pháp luật, thời điểm hợp đồng mua bán nhà có hiệu lực là thời điểm hợp đồng đó được công chứng, chứng thực, còn việc chuyển giao quyền sở hữu từ người bán sang người mua là thời điểm bên mua đã thanh toán đủ tiền và nhận bàn giao nhà. Vì vậy, trường hợp nguyên đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là nhà ở thuộc quyền sở hữu của bị đơn thì giải quyết như sau: Nếu bị đơn đã ký hợp đồng mua bán nhà ở với bên mua, hợp đồng đã được Công chứng mà bên mua đã trả đủ tiền và nhận bàn giao nhà ở từ bên bán thì kể từ thời điểm này nhà ở đã không còn thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bị đơn, nên Tòa án không được áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ; nếu hợp đồng mua bán nhà ở giữa bị đơn với người mua đã được công chứng, nhưng người mua chưa thanh toán đủ tiền mua hoặc chưa nhận nhà từ bên bán bàn giao thì tài sản đó vẫn còn thuộc quyền sở hữu của bị đơn, nên Tòa án được áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Vì vậy, trường hợp nguyên đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là thửa đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn thì giải quyết như sau: Nếu bị đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, hợp đồng đã được công chứng và đã hoàn thành thủ tục đăng ký vào sổ địa chính thì kể từ thời điểm này thửa đất không thuộc quyền sử dụng của bị đơn, nên Tòa án không được áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của

người có nghĩa vụ; nếu đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, hợp đồng đã được công chứng, nhưng chưa đăng ký vào sổ địa chính thì thửa đất đó vẫn thuộc quyền sử dụng của bị đơn, nên Tòa án được áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vướng mắc 12: Công văn 212/TANDTC-PC ngày 13/09/2019

Điều 203 của Luật Đất đai quy định: “3. Trường hợp đương sự lựa chọn giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì việc giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính”.

b) Trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính;

Vậy trong trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại lần 2 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thì cá nhân, cơ quan, tổ chức có quyền khởi kiện tại Tòa án hay không?

Trả lời:

Theo quy định tại Điều 7 của Luật Khiếu nại thì:

“1....Trường hợp người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại lần hai hoặc hết thời hạn quy định mà khiếu nại không được giải quyết thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

3... Trường hợp người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết lần hai của Bộ trưởng hoặc hết thời hạn quy định mà khiếu nại không được giải quyết thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 30 (về khiếu kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án) của Luật Tố tụng hành chính thì:

“1. Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính, trừ các quyết định, hành vi sau đây:

a) Quyết định hành chính, hành vi hành chính thuộc phạm vi bí mật nhà nước trong các lĩnh vực quốc phòng, an ninh, ngoại giao theo quy định của pháp luật;

b) Quyết định, hành vi của Tòa án trong việc áp dụng biện pháp xử lý hành chính, xử lý hành vi cản trở hoạt động tố tụng;

c) Quyết định hành chính, hành vi hành chính mang tính nội bộ của cơ quan, tổ chức.”

Như vậy, theo quy định của Luật Khiếu nại và Luật Tố tụng hành chính về thẩm quyền giải quyết của Tòa án thì không loại trừ quyết định giải quyết khiếu nại lần 2 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường trong lĩnh vực đất đai. Do đó, nếu các quyết định này thỏa mãn quy định tại khoản 2 Điều 3 của Luật Tố tụng hành chính thì thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính.

Vướng mắc 13: Công văn 212/TANDTC-PC ngày 13/09/2019

Tại mục 2 phần dân sự của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao về thông báo kết quả giải đáp trực tuyến hướng dẫn đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho quyền sử dụng đất mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó cho người nhận chuyển nhượng, nhận chuyển đổi, nhận tặng cho quyền sử dụng đất thì Tòa án không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Vậy, trong trường hợp người khởi kiện chỉ khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Tòa án có thụ lý giải quyết hay không?

Trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm đang xem xét, giải quyết vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì người khởi kiện thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án xử lý trường hợp này như thế nào?

Trả lời:

Tại mục 1 Phần I của Công văn số 02/GĐ-TANDTC ngày 19-9-2016 giải đáp một số vấn đề về tố tụng hành chính, tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tối cao đã hướng dẫn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định hành chính nếu thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính. Do đó, trong trường hợp này, nếu người khởi kiện chỉ khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Tòa án vẫn xem xét thụ lý giải quyết vụ án theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Đối với trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm đang xem xét, giải quyết vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người khởi kiện thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Tòa án đang xem xét, giải quyết ra quyết định chuyên hồ sơ vụ án cho Tòa án có thẩm quyền và xóa tên vụ án đó trong sổ thụ lý theo quy định tại khoản 1 Điều 41 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quyết định này phải được gửi ngay cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

Vướng mắc 14: Công văn 212/TANDTC-PC ngày 13/09/2019

Đối với trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho quyền sử dụng đất, khi Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Tòa án có xem xét, quyết định về giá trị pháp lý của hợp đồng về quyền sử dụng đất này hay không và có đưa những người tham gia ký kết hợp đồng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hay không?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 191 của Luật Tố tụng hành chính thì đối với vụ án hành chính, Hội đồng xét xử chỉ xem xét, quyết định về các vấn đề sau đây:

“a) Tính hợp pháp và có căn cứ về hình thức, nội dung của quyết định hành chính hoặc việc thực hiện hành vi hành chính bị khởi kiện;

b) Tính hợp pháp về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành quyết định hành chính hoặc việc thực hiện hành vi hành chính;

c) Thời hiệu, thời hạn ban hành quyết định hành chính hoặc thực hiện hành vi hành chính;

d) Mối liên hệ giữa quyết định hành chính, hành vi hành chính với quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện và những người có liên quan;

đ) Tính hợp pháp và có căn cứ của văn bản hành chính có liên quan (nếu có);

e) Vấn đề bồi thường thiệt hại và vấn đề khác (nếu có)”.

Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trên cơ sở hợp đồng về quyền sử dụng đất thì Hội đồng xét xử xem xét, đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng về quyền sử dụng đất để làm cơ sở xem xét, đánh giá về tính hợp pháp và có căn cứ của quyết định hành chính là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở đánh giá, nhận định này, Hội đồng xét xử quyết định bác yêu cầu khởi kiện nếu yêu cầu đó không có căn cứ pháp luật, hoặc chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó trái pháp luật.

Trong trường hợp này, người tham gia ký kết hợp đồng về quyền sử dụng đất tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại khoản 10 Điều 3 của Luật Tố tụng hành chính.

Vướng mắc 15: Công văn 212/TANDTC-PC ngày 13/09/2019

Trường hợp vụ án tranh chấp chia tài sản là bất động sản sau khi ly hôn mà nơi cư trú của bị đơn và nơi có bất động sản tranh chấp khác nhau thì Tòa án nào có thẩm quyền giải quyết?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 28 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn là tranh chấp về hôn nhân và gia đình.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì: “Tòa án nơi bị đơn cư trú, làm việc, nếu bị đơn là cá nhân hoặc nơi bị đơn có trụ sở, nếu bị đơn là cơ quan, tổ chức có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm những tranh

chấp về dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động quy định tại các điều 26, 28, 30 và 32 của Bộ luật này”.

Trường hợp này, quan hệ hôn nhân chấm dứt do vợ chồng đã ly hôn, nhưng tranh chấp tài sản sau ly hôn vẫn là tranh chấp hôn nhân và gia đình theo quy định tại Điều 28 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên căn cứ các quy định nêu trên thì Tòa án nơi bị đơn cư trú, làm việc có thẩm quyền giải quyết.

Vướng mắc 16: Công văn 79/TANDTC-PC ngày 12/4//2019

Theo hướng dẫn tại mục 2 Phần II Công văn số 64/TANDTC-PC thì: *“khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng”*. Trường hợp Tòa án nhân dân cấp tỉnh đã thụ lý vụ án dân sự có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người nhận chuyển quyền thuộc trường hợp nêu tại Công văn số 64/TANDTC-PC thì Tòa án đã thụ lý tiếp tục giải quyết vụ án hay ra quyết định chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp huyện?

Để bảo đảm việc xét xử kịp thời, tuân thủ pháp luật, đối với những tranh chấp dân sự thuộc trường hợp hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC mà Tòa án nhân dân cấp tỉnh đã thụ lý thì Tòa án nhân dân cấp tỉnh tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung; trường hợp Tòa án nhân dân cấp tỉnh đã nhận được đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo nhưng chưa thụ lý thì chuyển đơn và tài liệu chứng cứ cho Tòa án nhân dân cấp huyện có thẩm quyền hoặc tiến hành thụ lý, giải quyết nếu thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vướng mắc 17: Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/04/2019

Trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật. Vậy giao dịch thế chấp đó có bị vô hiệu không?

Trả lời:

Tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự quy định:

“...2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.

Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa. ...”

Theo Bản thuyết minh Dự án Bộ luật Dân sự năm 2015 của Ban soạn thảo thì quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự là nhằm: "...Bảo đảm công bằng, hợp lý đối với người thiện chí, ngay tình và bảo đảm sự ổn định trong các quan hệ dân sự (các Bộ luật dân sự trên thế giới đều ghi nhận việc bảo vệ người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự)...". Cho nên, cụm từ "chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác" tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự phải được áp dụng theo nghĩa rộng. Có nghĩa là: Không chỉ có những giao dịch nhằm chuyển giao quyền sở hữu như: Hợp đồng mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn nhà ở; chuyển nhượng, chuyển đổi, góp vốn bằng quyền sử dụng đất... mà cả những giao dịch nhằm chuyển giao những quyền về sở hữu đối với tài sản hoặc quyền về sử dụng đối với thửa đất.

Đồng thời, thế chấp tài sản là một biện pháp bảo đảm, theo quy định tại Điều 317 của Bộ luật Dân sự thì nội hàm của thế chấp tài sản là việc người thế chấp dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp mà không giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp. Tuy nhiên, tại khoản 6 Điều 320 của Bộ luật Dân sự quy định nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản là: "Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này..."; khoản 7 Điều 323 của Bộ luật Dân sự quy định quyền của bên nhận thế chấp: "Xử lý tài sản thế chấp khi thuộc trường hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật này". Như vậy, mục đích của thế chấp là người có nghĩa vụ dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp, trong trường hợp nghĩa vụ đó không được bên thế chấp thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì phải giao tài sản đã thế chấp cho bên nhận thế chấp xử lý nhằm bảo đảm quyền lợi của bên nhận thế chấp. Vì vậy, phải xem thế chấp tài sản là một giao dịch chuyển giao tài sản có điều kiện; để bảo đảm quyền lợi cho bên nhận thế chấp ngay tình thì phải hiểu quy định "chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác" tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự được áp dụng cả trong trường hợp giao dịch về thế chấp tài sản.

Cho nên, trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu.

Vướng mắc 18: Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/04/2019

Trường hợp, trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho quyền sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng, nhận chuyển đổi, nhận tặng cho quyền sử dụng đất. Sau đó, các bên tranh chấp và Tòa án xét thấy hợp đồng nói trên bị vô hiệu hoặc chấp nhận yêu cầu hủy bỏ, như vậy khi giải quyết Tòa án có phải áp dụng Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự đưa những cơ quan đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người nhận chuyển nhượng, nhận chuyển đổi, nhận tặng cho quyền sử dụng đất không?

Trả lời:

Nhiệm vụ của Bộ luật Tố tụng dân sự là giải quyết vụ việc dân sự được nhanh chóng, chính xác, công minh và đúng pháp luật, bảo vệ lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức, cá nhân... Trên cơ sở đó, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định khi giải quyết các vụ việc dân sự, mà trong vụ việc đó có quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và nội dung của quyết định đó liên quan đến vụ việc Tòa án giải quyết thì Tòa án phải hủy quyết định đó để khôi phục quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

“Quy định này tạo cơ sở cho Tòa án chủ động trong việc hủy quyết định cá biệt trái pháp luật có ảnh hưởng tới quyền lợi hợp pháp của đương sự, nhằm giải quyết vụ việc dân sự một cách chính xác, toàn diện”. (Mục 3 Bộ luật Tố tụng dân sự ngày 10-4-2015 của Tòa án nhân dân tối cao).

Tại mục 1 Phần I của Công văn số 02/GĐ-TANDTC ngày 19-9-2016 của Tòa án nhân dân tối cao về Giải đáp nghiệp vụ đã hướng dẫn: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định hành chính...” cá biệt. Như vậy, theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự khi giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất mà trong đó có việc cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp không đúng, gây thiệt hại đến quyền lợi của đương sự thì Tòa án phải đưa cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó.

Tuy nhiên, tại điểm d khoản 2 của Điều 106 của Luật Đất đai quy định cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp “...người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai...”. Theo Điều 195 của Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định. Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hồ sơ hợp đồng, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội

dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Vướng mắc 19: Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/04/2019

Việc chỉnh lý bản đồ địa chính cấp xã có là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính không? Nếu thuộc đối tượng khởi kiện thì xác định người bị kiện trong trường hợp này là ai?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 22 và khoản 3 Điều 31 của Luật Đất đai thì việc khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính thuộc nội dung quản lý nhà nước về đất đai do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định.

Theo quy định tại khoản 6 Điều 22 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT quy định về bản đồ địa chính ngày 19-05-2014 và điểm e khoản 5 Điều 2 của Thông tư liên tịch số 50/2014/TTLT-BTNMT-BNV ngày 28-8-2014 hướng dẫn về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện thì Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trong việc lập, chỉnh lý và ký duyệt nghiệm thu bản đồ địa chính.

Như vậy, căn cứ vào các quy định nêu trên thì bản đồ địa chính cấp xã được xác định là quyết định hành chính, nếu việc chỉnh lý bản đồ địa chính cấp xã thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 3 của Luật Tố tụng hành chính thì là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính.

Việc lập, chỉnh lý, ký duyệt bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc do cơ quan, tổ chức khác thực hiện thì người bị kiện được xác định là cơ quan, tổ chức đã thực hiện việc lập, chỉnh lý, ký duyệt bản đồ địa chính mà người khởi kiện cho rằng việc chỉnh lý đó xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ theo quy định tại khoản 9 Điều 3 của Luật Tố tụng hành chính.

Vướng mắc 20: Công văn 01/GĐ-TANDTC ngày 05/01/2018

Trường hợp người để lại di sản thừa kế chết trước năm 1987 mà hiện nay Tòa án mới thụ lý, giải quyết tranh chấp thì thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế là bất động sản được xác định như thế nào?

Trả lời:

Kể từ ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành, theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 4 Điều 4 Nghị quyết số 02/2016/NQ-HĐTP ngày 30-6-2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành một số quy định của Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 25-11-2015 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số

104/2015/QH13 ngày 25-11-2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật Tố tụng hành chính thì từ ngày 01-01-2017, Tòa án áp dụng khoản 1 Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015 về thời hiệu thừa kế để thụ lý, giải quyết vụ án dân sự "Tranh chấp về thừa kế tài sản". Theo đó, thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản kể từ thời điểm mở thừa kế.

Đối với trường hợp thừa kế mở trước ngày 10-9-1990 thì thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế là bất động sản được thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Pháp lệnh Thừa kế năm 1990 và hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/HĐTP ngày 19-10-1990 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Pháp lệnh Thừa kế, cụ thể là: thời hiệu khởi kiện được tính từ ngày 10-9-1990.

Khi xác định thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế mà thời điểm mở thừa kế trước ngày 01-7-1991 và di sản là nhà ở thì thời gian từ ngày 01-7-1996 đến ngày 01-01-1999 không tính vào thời hiệu khởi kiện đối với trường hợp thừa kế không có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia; thời gian từ ngày 01-7-1996 đến ngày 01-9-2006 không tính vào thời hiệu khởi kiện đối với trường hợp thừa kế có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia.

Vướng mắc 21: Công văn 01/GĐ-TANDTC ngày 05/01/2018

Trường hợp vụ án tranh chấp về thừa kế tài sản là nhà, đất mà các bên không thỏa thuận được giá trị di sản, mặc dù đã được Tòa án giải thích nhưng nguyên đơn và bị đơn đều khẳng định không yêu cầu đo đạc, định giá tài sản thì Tòa án giải quyết như thế nào?

Trả lời:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 101 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, trường hợp xét thấy cần thiết, Thẩm phán tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ với sự có mặt của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Công an xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan, tổ chức nơi có đối tượng cần xem xét, thẩm định và phải báo trước việc xem xét, thẩm định tại chỗ để đương sự biết, chứng kiến việc xem xét, thẩm định đó. Trường hợp này, nguyên đơn, người kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm phải nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 2 Điều 156 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào điểm b khoản 3 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, trường hợp các đương sự không thỏa thuận được giá tài sản thì Tòa án ra quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá. Trường hợp này, nguyên đơn, người kháng cáo phải nộp tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 164 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vướng mắc 22: Văn bản 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/04/2017

Khi giải quyết vụ án dân sự tranh chấp quyền sử dụng đất mà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó được cấp cho hộ gia đình và tại thời điểm giải quyết tranh chấp, thành viên hộ gia đình đã có sự thay đổi so với thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp này những thành viên nào của hộ gia đình có quyền

sử dụng đất đó? Những thành viên nào của hộ gia đình có quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng?

Trả lời:

Khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định: “*Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất*”. Như vậy, khi giải quyết vụ án dân sự mà cần xác định thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất cần lưu ý:

- Thời điểm để xác định hộ gia đình có bao nhiêu thành viên có quyền sử dụng đất là thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.

- Việc xác định ai là thành viên hộ gia đình phải căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp cần thiết, Tòa án có thể yêu cầu Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định thành viên hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm căn cứ giải quyết vụ án và đưa họ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Khi giải quyết vụ án dân sự, ngoài những người là thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất, Tòa án phải đưa người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất của hộ gia đình, người có công sức đóng góp làm tăng giá trị quyền sử dụng đất hoặc tài sản trên đất tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Vướng mắc 23: Văn bản 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/04/2017

Tòa án nhận được đơn khởi kiện vụ án kinh doanh, thương mại, trong đó có liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất; đồng thời nhận được đơn khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người thế chấp. Tòa án thụ lý một hay hai vụ án để giải quyết?

Trả lời:

Việc giải quyết các yêu cầu của đương sự trong một vụ án hay các vụ án khác nhau phải tùy thuộc vào từng trường hợp cụ thể, nhằm bảo đảm giải quyết vụ án nhanh gọn, đúng pháp luật. Đối với trường hợp này, Tòa án thụ lý và giải quyết các yêu cầu trong một vụ án, xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp kinh doanh, thương mại và thời hạn xét xử theo điểm b khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vướng mắc 24: Văn bản 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/04/2017

Trong vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất mà người có quyền và nghĩa vụ liên quan đang ở nước ngoài nhưng nguyên đơn không nộp tiền tạm ứng chi phí ủy thác ra nước ngoài theo quy định. Tòa án căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự. Trường hợp này, Tòa án có phải ủy thác tư pháp ra nước ngoài để tổng đạt

quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 152 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì nguyên đơn, người kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm hoặc đương sự khác phải nộp tiền tạm ứng chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài khi yêu cầu của họ làm phát sinh việc ủy thác tư pháp ra nước ngoài. Đối với trường hợp nêu trên, nguyên đơn không nộp tiền tạm ứng chi phí ủy thác ra nước ngoài và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ở nước ngoài không biết có việc Tòa án ở Việt Nam đang thụ lý vụ án. Do đó, Tòa án không phải ủy thác tư pháp ra nước ngoài để tổng đạt quyết định đình chỉ giải quyết vụ án cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ở nước ngoài.

Vướng mắc 25: Văn bản 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/04/2017

Trường hợp khởi kiện đối với việc trả lại hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường với lý do vị trí đất nằm trong khu quy hoạch thì xác định người bị kiện là Phòng Tài nguyên và Môi trường hay Ủy ban nhân dân cấp huyện?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 59 Luật đất đai thì Ủy ban nhân dân huyện có thẩm quyền: “Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định”.

Theo hướng dẫn tại điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 1 Nghị quyết số 02/2011/NQ-HĐTP ngày 29-7-2011 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành một số quy định của Luật tố tụng hành chính năm 2011 thì để xác định quyết định hành chính, hành vi hành chính bị kiện là đối tượng khởi kiện thì phải căn cứ vào quy định của pháp luật về thẩm quyền.

Trường hợp theo quy định của pháp luật, việc thực hiện nhiệm vụ, công vụ cụ thể là của cơ quan hành chính nhà nước, cơ quan, tổ chức khác, nhưng do người trong cơ quan hành chính nhà nước, cơ quan, tổ chức khác đó thực hiện theo sự phân công hoặc ủy quyền, ủy nhiệm thì hành vi đó là hành vi hành chính của cơ quan hành chính nhà nước, cơ quan, tổ chức khác mà không phải là hành vi hành chính của người đã thực hiện hành vi hành chính đó.

Theo hướng dẫn tại Điều 4 và khoản 4 Điều 5 Thông tư liên tịch số 50/2014/TTLT-BTNMT-BNV ngày 28-8-2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Nội vụ hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thì Phòng Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện chức năng tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân cấp

huyện quản lý nhà nước như thẩm định hồ sơ về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đối tượng thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Theo quy định và hướng dẫn nêu trên, Phòng Tài nguyên và Môi trường là đơn vị thực hiện thẩm tra hồ sơ theo chức năng, nhiệm vụ được giao giúp Ủy ban nhân dân huyện xem xét, quyết định việc công dân xin chuyển mục đích sử dụng đất. Do đó, trong trường hợp này, Tòa án xác định người bị kiện là Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Vướng mắc 26: Văn bản 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có phải là quyết định hành chính không? Có được coi là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính không?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 3 Luật tố tụng hành chính năm 2015 thì quyết định hành chính là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính được hiểu như sau:

“1. Quyết định hành chính là văn bản do cơ quan hành chính nhà nước, cơ quan, tổ chức được giao thực hiện quản lý hành chính nhà nước ban hành hoặc người có thẩm quyền trong cơ quan, tổ chức đó ban hành quyết định về vấn đề cụ thể trong hoạt động quản lý hành chính được áp dụng một lần đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể.

2. Quyết định hành chính bị kiện là quyết định quy định tại khoản 1 Điều này mà quyết định đó làm phát sinh, thay đổi, hạn chế, chấm dứt quyền, lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức, cá nhân hoặc có nội dung làm phát sinh nghĩa vụ, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức, cá nhân.”

Theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 thì: *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất”*.

Căn cứ vào các quy định nêu trên thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định hành chính; nếu thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật tố tụng hành chính năm 2015 thì là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính.

Vướng mắc 27: Văn bản 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016

Trường hợp Ủy ban nhân dân ra quyết định thu hồi đất và tài sản gắn liền với đất mà có người cho rằng đất và tài sản gắn liền với đất không phải là tài sản của người có tên trong quyết định đó mà là tài sản của họ thì họ có được khởi kiện quyết định đó hay không?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật tố tụng hành chính năm 2015 thì quyết định hành chính bị kiện là quyết định quy định tại khoản 1 Điều này mà quyết định đó

làm phát sinh, thay đổi, hạn chế, chấm dứt quyền, lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức, cá nhân hoặc có nội dung làm phát sinh nghĩa vụ, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức, cá nhân. Do đó, nêu quyết định đó ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khác thì họ có quyền khởi kiện quyết định hành chính đó.

Vướng mắc 28: Văn bản 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016

Trường hợp đương sự khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng khu dân cư thương mại cho rằng Ủy ban nhân dân tỉnh giá bồi thường quá thấp so với thị trường và yêu cầu định giá đất theo giá thị trường thì Tòa án có được ra quyết định định giá giá trị quyền sử dụng đất không?

Trả lời

Trường hợp khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất mà có yêu cầu Tòa án xem xét về giá bồi thường thì Tòa án căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, mục đích thu hồi đất, giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất để giải quyết vụ án mà không được tiến hành định giá giá trị quyền sử dụng đất.

Vướng mắc 29: Văn bản 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016

Có phải mọi vụ việc dân sự có liên quan đến quyết định hành chính thì Tòa án đều phải đưa cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền đã ban hành quyết định tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không?

Trả lời:

Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định về thẩm quyền của Tòa án đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức:

“1. Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết.

2. Quyết định cá biệt quy định tại khoản 1 Điều này là quyết định đã được ban hành về một vấn đề cụ thể và được áp dụng một lần đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể. Trường hợp vụ việc dân sự có liên quan đến quyết định này thì phải được Tòa án xem xét trong cùng một vụ việc dân sự đó.

3. Khi xem xét hủy quyết định quy định tại khoản 1 Điều này, Tòa án phải đưa cơ quan, tổ chức hoặc người có thẩm quyền đã ban hành quyết định tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền đã ban hành quyết định phải tham gia tố tụng và trình bày ý kiến của mình về quyết định cá biệt bị Tòa án xem xét hủy.

4. Thẩm quyền của cấp Tòa án giải quyết vụ việc dân sự trong trường hợp có xem xét việc hủy quyết định cá biệt quy định tại khoản 1 Điều này được xác định theo quy

định tương ứng của Luật tố tụng hành chính về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện, Tòa án nhân dân cấp tỉnh.”

Theo quy định nêu trên thì chỉ có những văn bản là quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết mới bị Tòa án xem xét hủy (những văn bản không phải là quyết định hành chính cá biệt thì không thuộc đối tượng điều chỉnh của Điều này).

Khi giải quyết vụ việc dân sự có liên quan đến quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức thì Tòa án phải xem xét, đánh giá về tính hợp pháp của quyết định cá biệt đó.

Trường hợp quyết định cá biệt rõ ràng trái pháp luật xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và phải hủy quyết định đó mới bảo đảm giải quyết đúng đắn vụ việc dân sự mà việc hủy quyết định đó không làm thay đổi thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự thì Tòa án đang giải quyết vụ việc dân sự tiếp tục giải quyết và xem xét hủy quyết định đó.

Trường hợp việc xem xét hủy quyết định đó dẫn đến thay đổi thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự xác định theo quy định tương ứng của Luật tố tụng hành chính về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh thì Tòa án nhân dân cấp huyện đang thụ lý giải quyết vụ việc dân sự phải chuyển vụ việc cho Tòa án nhân dân cấp tỉnh giải quyết và xem xét hủy quyết định đó.

Ví dụ 1: Ông A khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện X tỉnh Y yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B phải trả lại quyền sử dụng đất mà trước đó ông A cho ông B mượn. Khi giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện X nhận thấy trong thời gian mượn đất, ông B đã có hành vi gian dối làm thủ tục để được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; để giải quyết yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của ông A thì phải xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B và phải đưa Ủy ban nhân dân huyện X tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp này, thẩm quyền của cấp Tòa án giải quyết vụ việc dân sự có xem xét việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định theo khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện X phải chuyển vụ án dân sự nêu trên cho Tòa án nhân dân tỉnh Y giải quyết và xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp khi giải quyết vụ việc dân sự có liên quan đến quyết định cá biệt nhưng không cần thiết phải hủy quyết định cá biệt đó và việc không hủy quyết định đó vẫn đảm bảo giải quyết đúng đắn vụ việc dân sự thì Tòa án đang giải quyết vụ việc dân sự tiếp tục giải quyết.

Ví dụ 2: Ông A, bà B là các con của cụ D, cụ E khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện X tỉnh Y yêu cầu Tòa án giải quyết chia thừa kế tài sản là quyền sử dụng đất của cụ D, cụ E. Khi còn sống, cụ D và cụ E đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp này, khi giải quyết vụ án tranh chấp về thừa kế tài sản không cần thiết phải xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ D, cụ E nên Tòa án nhân dân huyện X tiếp tục giải quyết vụ án.

Vướng mắc 30: Văn bản 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999

Khi giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, gặp trường hợp diện tích đất thực tế rộng hơn hoặc nhỏ hơn so với diện tích đất có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì Tòa án phải xử lý như thế nào?

Trả lời:

Khi giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất hoặc khi chia tài sản chung của vợ chồng có liên quan đến quyền sử dụng đất mà gặp trường hợp diện tích đất thực tế rộng hơn hoặc nhỏ hơn so với diện tích đất có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì Tòa án cần phân biệt các trường hợp cụ thể và giải quyết như sau:

- Trong trường hợp diện tích đất thực tế rộng hơn hoặc nhỏ hơn diện tích đất có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng nếu theo sổ địa chính thì diện tích đất thực tế theo đúng mốc và chỉ giới giao đất thì Tòa án giải quyết theo diện tích thực tế của đất đó.

- Trong trường hợp diện tích đất thực tế rộng hơn hoặc có thể nhỏ hơn diện tích đất có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nếu theo sổ địa chính thì diện tích đất thực tế có một phần ngoài mốc và chỉ giới giao đất, thì Tòa án chỉ giải quyết theo diện tích đất thực tế trong mốc và chỉ giới giao đất. Phần diện tích nằm ngoài mốc và chỉ giới giao đất mà chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

Vướng mắc 31: Văn bản 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999

Cùng một diện tích mà Ủy ban nhân dân cấp nhiều Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhiều người mà các bên có tranh chấp và có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì giải quyết như thế nào?

Trả lời:

Khi gặp trường hợp trên đây, Tòa án giải thích cho các bên biết rằng việc cùng một diện tích đất mà Ủy ban nhân dân cấp nhiều Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhiều người là sai và hướng dẫn cho họ khiếu nại đến Ủy ban nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Luật khiếu nại, tố cáo. Nếu sau khi Ủy ban nhân dân có thẩm quyền không giải quyết trong thời hạn luật định hoặc đã giải quyết, nhưng họ vẫn không đồng ý thì họ có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Pháp lệnh Thủ tục giải quyết các vụ án hành chính.

Nếu trước khi họ có yêu cầu Tòa án giải quyết, họ đã khiếu nại với Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nhưng không được giải quyết trong thời hạn luật định hoặc đã giải quyết, nhưng họ vẫn không đồng ý thì cũng hướng dẫn cho họ làm đơn yêu cầu khởi kiện vụ án hành chính theo quy định của Pháp lệnh Thủ tục giải quyết các vụ án hành chính. Khi giải quyết vụ án hành chính loại này có đầy đủ căn cứ cho rằng Giấy chứng nhận sử dụng đất nào là trái pháp luật, thì Tòa án có quyền huỷ quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó của Ủy ban nhân dân. Nếu tất cả các Giấy

chứng nhận sử dụng đất đều trái pháp luật, thì Toà án huỷ tất cả các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho Uỷ ban nhân dân xem xét cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

Vướng mắc 32: Văn bản 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999

Trường hợp đất thuộc diện được xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng họ không làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay xảy ra tranh chấp thì giải quyết thế nào?

Trả lời:

Trường hợp đất thuộc diện tích được xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 1993, nhưng đương sự không làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì được coi là đất không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 1993.

Nếu đương sự chỉ yêu cầu giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất (không có tài sản trên đất đó hoặc có tài sản nhưng họ không tranh chấp tài sản), thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Uỷ ban nhân dân, Toà án không thụ lý để giải quyết.

Nếu đương sự yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đó, thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án. Trong trường hợp này Toà án thụ lý và áp dụng hướng dẫn tại Điểm b Mục I Thông tư liên tịch số 02/TTLT ngày 28-7-1997 của Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục Địa chính để giải quyết tranh chấp về tài sản, đồng thời phân định ranh giới quyền sử dụng đất, tạm giao quyền sử dụng đất đó cho các bên đương sự để Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục giao quyền sử dụng đất cho đương sự theo quy định của Pháp luật về đất đai và theo quyết định của Toà án.

Vướng mắc 33: Văn bản 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999

Bộ luật dân sự không quy định về hợp đồng mượn nhà ở, mượn quyền sử dụng đất, vậy xác định quan hệ pháp luật này như thế nào?

Trả lời:

Nhà ở, quyền sử dụng đất là tài sản, do vậy hợp đồng mượn nhà ở, mượn quyền sử dụng đất thuộc loại hợp đồng mượn tài sản. Khi có tranh chấp hợp đồng mượn nhà ở, mượn quyền sử dụng đất nếu có yêu cầu Toà án giải quyết, thì Toà án áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự về hợp đồng mượn tài sản để giải quyết.

Vướng mắc 34: Văn bản 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999

Thế nào là hợp đồng chuyển đổi, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp?

Trả lời:

Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất hợp pháp là hợp đồng tuân thủ những quy định tại các Điều từ Điều 699 đến Điều 704 của Bộ luật dân sự; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp là hợp đồng tuân thủ những quy định tại các Điều từ Điều 705 đến Điều 713 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, trong một số trường hợp hợp đồng chuyển đổi, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp về Điều kiện chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng chưa tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng quy định tại Điều 701 hoặc Điều 707 Bộ luật dân sự hoặc đã làm đầy đủ thủ tục nhưng một hoặc các bên vi phạm việc thực hiện nghĩa vụ mà có tranh chấp và có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì Tòa án cần phân biệt và giải quyết như sau:

- Nếu hợp đồng chuyển đổi, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng quy định tại Điều 701 hoặc 708 Bộ luật dân sự, thì Tòa án áp dụng Điều 139 Bộ luật dân sự ra quyết định buộc các bên phải thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn nhất định (Tùy từng trường hợp cụ thể mà ấn định trong thời hạn tối thiểu một tháng nhưng tối đa không quá hai tháng). Nếu quá thời hạn Tòa án đã ấn định mà không thực hiện thì hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Bên có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu phải bồi thường thiệt hại.

- Nếu hợp đồng chuyển đổi, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã làm đầy đủ thủ tục, nhưng một hoặc các bên vi phạm việc thực hiện nghĩa vụ, thì Tòa án buộc bên vi phạm phải thực hiện nghĩa vụ.

Vướng mắc 35: Văn bản 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999

Trong trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho người khác mà không phải cấp cho người đang sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp sai thẩm quyền mà có tranh chấp thì Tòa án có thụ lý để giải quyết không? Nếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó rõ ràng là sai, xâm phạm quyền lợi hợp pháp của đương sự trong vụ án mà Tòa án đang giải quyết, thì Tòa án có quyền hủy Giấy chứng nhận sử dụng đất đó hay không?

Vấn đề này cần phân biệt như sau:

- Trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khởi kiện yêu cầu người đang sử dụng đất trả lại đất cho họ, thì đây là vụ án dân sự; do đó, Tòa án thụ lý để giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự. Nếu khi xét xử vụ án mà có đầy đủ căn cứ cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó là sai, xâm phạm quyền lợi hợp pháp của bị đơn trong vụ án, thì Tòa án áp dụng Điều 12 Pháp lệnh Thủ tục giải quyết các vụ án dân sự hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó.

- Trường hợp người đang sử dụng đất khởi kiện cho rằng việc Ủy ban nhân dân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó là sai, thì Tòa án phải xem xét đơn kiện và các tài liệu kèm theo đơn kiện mà họ gửi cho Tòa án. Nếu họ chưa khiếu nại với Ủy ban nhân dân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì Tòa án hướng dẫn cho họ làm đơn khiếu nại với Ủy ban nhân dân đó về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất không đúng đối tượng hay không đúng thẩm quyền. Nếu họ đã khiếu nại trong thời hạn Luật khiếu nại, tố cáo quy định mà hết thời hạn đó khiếu nại không được giải quyết hoặc đã được giải quyết mà họ không đồng ý cho nên có đơn khởi kiện tại Toà án, thì đây là vụ án hành chính; do đó, Toà án thụ lý để giải quyết theo thủ tục tố tụng hành chính. Nếu khi xét xử vụ án mà có đầy đủ căn cứ cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp không đúng đối tượng hay không đúng thẩm quyền, thì Toà án có quyền huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó.

Vướng mắc 36: Văn bản 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999

Các tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 15-10-1993, nếu có yêu cầu thì Toà án có thụ lý để giải quyết không?

Trả lời:

Theo tinh thần hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 02/TTLT ngày 28-7-1997 của Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục Địa chính "Hướng dẫn về thẩm quyền của Toà án nhân dân trong việc giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 38 Luật đất đai năm 1993" thì tranh chấp quyền sử dụng đất mà đất đó chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 1993 là thuộc thẩm quyền giải quyết của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền; do đó, mọi tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 15-10-1993 đều thuộc thẩm quyền giải quyết của Uỷ ban nhân dân có thẩm quyền.

Vướng mắc 37: Văn bản 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999

Căn cứ vào quy định nào để xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ai và ai là người có quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó?

Trả lời:

Theo quy định tại Điều 1, Điều 12 Quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào Mục đích sản xuất nông nghiệp (ban hành kèm theo Nghị định số 64/CP ngày 27-9-1993 của Chính phủ), thì hộ gia đình và cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp để sử dụng ổn định lâu dài vào Mục đích sản xuất nông nghiệp

Tại Điểm b Khoản 1 Mục III Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16-3-1998 của Tổng cục Địa chính, "Hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đã hướng dẫn như sau: "Tên chủ sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận ghi tại dòng kẻ sẵn sát dưới dòng chữ "chứng nhận" và được ghi như sau:

- Đối với các tổ chức phải ghi đúng tên theo Quyết định thành lập (không được viết tắt).

- Đối với hộ gia đình cần ghi rõ: "hộ ông (bà) và tên của chủ hộ, tên của chủ hộ gia đình phải ghi đủ họ và tên theo đúng khai sinh.

- Đối với cá nhân cần ghi rõ: Ông (bà) và tên của người được cấp giấy chứng nhận, phải ghi đủ họ và tên theo đúng khai sinh.

Tên chủ sử dụng ghi trong Giấy chứng nhận phải thống nhất với tên ghi trên đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và tên ghi trong sổ địa chính.

Chủ sử dụng đất là hộ gia đình và cá nhân phải ghi thêm số chứng minh nhân dân của chủ hộ hoặc cá nhân.

..."

Theo quy định tại Điều 118 Bộ luật dân sự thì "... quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình cũng là tài sản chung của hộ". Như vậy, quyền và nghĩa vụ của các thành viên trong hộ gia đình cũng như quyền và nghĩa vụ của chủ hộ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là như nhau không có sự phân biệt.

Vướng mắc 38: Văn bản 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999

Đối với những tranh chấp chia thừa kế quyền sử dụng đất (theo di chúc hoặc theo pháp luật) mà đất đó chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 1993 thì Tòa án có thụ lý giải quyết không?

Trả lời:

Theo tinh thần hướng dẫn tại Khoản 2 Mục I Thông tư liên tịch số 02/TTLT ngày 28-7-1997 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục Địa chính "Hướng dẫn về thẩm quyền của Tòa án nhân dân trong việc giải quyết các tranh chấp sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 38 Luật đất đai năm 1993" và Công văn số 92/KHXX ngày 8-8-1997 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành Thông tư liên tịch số 02/TTLT nói trên, thì tùy từng trường hợp cụ thể mà việc phân biệt thẩm quyền giải quyết như sau:

a) Nếu chỉ có tranh chấp chia thừa kế quyền sử dụng đất (không có tài sản trên đất đó hoặc có tài sản nhưng đương sự không tranh chấp tài sản), thì tranh chấp đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

b) Nếu tranh chấp chia thừa kế về tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, thì tùy từng trường hợp mà Tòa án thụ lý giải quyết như sau:

- Trong trường hợp đương sự đã có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xác nhận việc sử dụng đất đó là hợp pháp, nhưng chưa kịp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 1993, thì Tòa án giải quyết cả tranh chấp về tài sản và quyền sử dụng đất.

- Trong trường hợp đương sự không có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xác nhận việc sử dụng đất đó là hợp pháp, nhưng có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho biết rõ là việc sử dụng đất đó không vi phạm quy hoạch và

thuộc trường hợp có thể được xem xét để giao quyền sử dụng đất theo Nghị định số 45/CP ngày 3-8-1996 của Chính phủ "Về việc bổ sung Điều 10 của Nghị định số 60/CP ngày 5-7-1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại đô thị" hoặc theo tinh thần Công văn số 1427 CV/ĐC ngày 13-10-1995 của Tổng cục Địa chính "Hướng dẫn xử lý một số vấn đề đất đai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"... thì Toà án giải quyết tranh chấp về tài sản, đồng thời phân định ranh giới, tạm giao quyền sử dụng đất đó cho đương sự để Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục giao quyền sử dụng đất cho đương sự theo quy định của pháp luật về đất đai và theo quyết định của Toà án.

- Trong trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có văn bản cho biết rõ việc sử dụng đất đó là không hợp pháp, tài sản không được phép tồn tại trên đất đó, thì Toà án chỉ giải quyết tranh chấp về tài sản.

(Xem Cuốn Các văn bản về hình sự, dân sự, kinh tế và tố tụng; năm 1998; trang 237, 239 và 240)

Vướng mắc 39: Văn bản 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999

Về việc xin ly hôn mà các bên có yêu cầu Toà án chia tài sản chung của vợ chồng là đất trồng cây hàng năm và nuôi trồng thủy sản, nhưng trong thực tế có nhiều trường hợp đất đó chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1993, thì ngoài việc sử dụng cho ly hôn Toà án hay Ủy ban nhân dân có thẩm quyền giải quyết việc chia đất đó? Nếu Toà án không giải quyết thì có một bên phản ứng, thậm chí dẫn đến xô xát sau khi ly hôn, vì mảnh đất là nguồn sống chính của họ ở nông thôn. Trường hợp này giải quyết như thế nào?

Trả lời:

Theo Điều 1 Công văn số 92/KHXX ngày 8-8-1997 của Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành Thông tư liên tịch số 02/TTLT ngày 28-7-1997 của Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục Địa chính, thì trong trường hợp người khởi kiện nộp đơn khởi kiện chỉ yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất kể cả đất có tài sản mà họ không tranh chấp tài sản, thì trước khi thụ lý, Toà án phải yêu cầu người khởi kiện xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 1993 hoặc giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn... nơi có đất (là đối tượng tranh chấp quyền sử dụng đất) về việc đất đó đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 1993. Chỉ sau khi có một trong hai loại giấy nêu trên để xác định chắc chắn là đối với đất đó (đang là đối tượng tranh chấp) đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 1993, thì Toà án mới thụ lý để giải quyết theo thẩm quyền như đã được hướng dẫn tại Khoản 1 Phần I Thông tư. Nếu đương sự không xuất trình được một trong hai loại giấy nêu trên, thì Toà án không thụ lý để giải quyết, trừ trường hợp họ thay đổi yêu cầu thành việc tranh chấp tài sản gắn liền với việc sử dụng đất. (Xem cuốn Các văn bản về hình sự, dân sự, kinh tế và tố tụng; năm 1998; trang 239). Như

vậy, theo hướng dẫn này thì dù là đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1993; nếu một trong các bên đương sự có yêu cầu giải quyết phân chia quyền sử dụng đất, thì Tòa án không giải quyết. Trong trường hợp này Tòa án cần giải thích cho các bên biết quy định của văn bản quy phạm pháp luật và hướng dẫn cho họ làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân có thẩm quyền giải quyết.

Vướng mắc 40: Văn bản 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999

Vấn đề định giá, tính tiền tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm đối với việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.

Trả lời:

Theo tinh thần quy định tại Điều 172 và Phần thứ năm của Bộ luật dân sự, thì quyền sử dụng đất cũng là tài sản; do đó, việc định giá, tính tiền tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm đối với việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất về nguyên tắc chung cũng được thực hiện như việc định giá, tính tiền tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm đối với việc giải quyết các tranh chấp tài sản khác. Vấn đề lập Hội đồng định giá đã được hướng dẫn trong Kết luận của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao tại Hội nghị tổng kết công tác ngành Tòa án năm 1995; cụ thể là:

"Khi cần định giá tài sản có tranh chấp, Tòa án chủ động triệu tập Hội đồng định giá, nhưng đại diện của Tòa án, Viện kiểm sát tham dự cuộc họp của Hội đồng định giá là với vai trò giám sát, chứ không phải là thành viên của Hội đồng định giá, không tham gia biểu quyết về giá. Việc biểu quyết về giá cả tài sản tranh chấp hoàn toàn thuộc quyền các thành viên của Hội đồng định giá bao gồm đại diện cơ quan tài chính, vật giá, các cơ quan chức năng khác và bắt buộc phải có mặt các bên đương sự. Các đương sự có quyền phát biểu về ý kiến việc định giá nêu ra nhưng quyền quyết định cuối cùng về giá là thuộc Hội đồng định giá. Các đương sự phải chịu chi phí cho việc định giá tương ứng với phần tài sản được phân chia" (Xem cuốn Các văn bản về hình sự, dân sự và tố tụng; năm 1996; trang 399-400).

Tuy nhiên, cần chú ý rằng quyền sử dụng đất là loại tài sản đặc biệt, cho nên việc định giá quyền sử dụng đất không phải theo giá thị trường như đối với các loại tài sản khác mà phải thực hiện theo đúng các quy định của Nhà nước (cụ thể là phải thực hiện theo đúng Nghị định số 87/CP ngày 17-8-1994 của Chính phủ quy định khung giá các loại đất và Nghị định số 17/1998/NĐ-CP ngày 21-3-1998 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 87/CP ngày 17-8-1994 của Chính phủ quy định khung giá các loại đất).

Việc tính tiền tạm ứng án phí: Khi có đơn khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất, Tòa án căn cứ vào các quy định trong các Nghị định trên đây của Chính phủ (có thể tham khảo thêm ý kiến của cơ quan tài chính vật giá và các cơ quan chức năng khác) để tạm xác định giá quyền sử dụng đất có tranh chấp và trên cơ sở đó tính tiền tạm ứng án phí.

Về án phí: Tùy thuộc vào kết quả xét xử mà Toà án buộc người phải chịu án phí và số tiền án phí tính theo giá quyền sử dụng đất mà Hội đồng định giá đã quyết định.

Vướng mắc 41: Văn bản 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999

Trường hợp chính quyền địa phương giao đất cho hộ gia đình để dẫn hộ cho chủ hộ là bố mẹ. Vợ chồng con làm nhà trên đất đó, khi vợ chồng con xin ly hôn thì có coi đất đó là tài sản chung của vợ chồng để chia không?

Trả lời:

Theo quy định tại Điều 118 Bộ luật dân sự thì "quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình cũng là tài sản chung của hộ"; do đó cần phân biệt như sau:

- Nếu các thành viên trong hộ gia đình đều đồng ý cho đất để vợ chồng một người con của chủ hộ làm nhà ở, mặc dù không có giấy tờ, nhưng có nhiều người biết việc cho đất đó và vợ chồng người con đã làm nhà ở thực sự trên đất đã được cho thành khuôn viên riêng, thì vợ chồng người con đó đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất. Khi xét xử cho ly hôn thì quyền sử dụng đất đó là tài sản riêng của vợ chồng và được chia theo quy định chung.

- Nếu các thành viên trong hộ gia đình chưa đồng ý cho đất để vợ chồng một người con của chủ hộ làm nhà ở, nhưng vợ chồng người con đó đã làm nhà ở trên một phần đất đó, thì trong trường hợp này nhà ở là tài sản chung của vợ chồng, còn quyền sử dụng đất vẫn là của hộ gia đình. Khi xét xử cho ly hôn thì Toà án tính giá trị của nhà ở để chia cho họ hoặc chia nhà ở bằng hiện vật, còn đất thì người nhận một phần hoặc toàn bộ nhà ở phải thanh toán tiền giá trị quyền sử dụng đất cho hộ gia đình theo khung giá đất do chính quyền địa phương quy định. Trong trường hợp họ phải thanh toán tiền giá trị quyền sử dụng đất, thì Toà án chỉ buộc phải thanh toán cho những người không đồng ý cho đất theo phần tương ứng mà họ được hưởng.

Vướng mắc 42: Văn bản 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999

Việc tranh chấp quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở hoặc tranh chấp về ranh giới với diện tích nhỏ thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan nào?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại Mục I Thông tư liên tịch số 02/TTLT ngày 28-7-1997 của Toà án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục Địa chính "Hướng dẫn về thẩm quyền của Toà án nhân dân trong việc giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 38 Luật đất đai năm 1993" và theo hướng dẫn tại Công văn số 92/KHXX ngày 8-8-1997 của Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành Thông tư liên tịch số 02/TTLT này, thì các tranh chấp quyền sử dụng đất (đất canh tác, đất gắn liền với tài sản nhưng các bên không tranh chấp về tài sản) mà đất đó đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1993 thì thuộc thẩm quyền Toà án giải quyết; nếu đất đó chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1993, thì thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền

giải quyết. (Xem cuốn Các văn bản về hình sự, dân sự, kinh tế và tố tụng; năm 1998; trang 236-237 và trang 239-240).

Như vậy, tranh chấp quyền sử dụng đất mà trên đất đó có nhà ở, nhưng các bên không có tranh chấp về nhà ở và tranh chấp ranh giới đất (thực chất là tranh chấp quyền sử dụng đất) nếu các loại đất đó đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 1993 thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; nếu chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.