**TỔNG HỢP GIẢI ĐÁP CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO LIÊN QUAN ĐẾN ĐẤT ĐAI ĐẾN NĂM 2020**

**Giải đáp 1: 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. Về vấn đề này, Tòa án nhân dân tối cao có ý kiến như sau:**

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.

*(Công văn 79/TANDTC-PC về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến số 64/TANDTC-PC)*

**Giải đáp 02: 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?**

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.

*(Giải đáp số 01/2018/GĐ-TANDTC ngày 05/01/2018 của Tòa án nhân dân tối cao về việc giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ)*

**Giải đáp 03: 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?**

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.

*(Giải đáp số 01/2018 ngày 05/01/2018 của Tòa án nhân dân tối cao về việc giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ)*

**Giải đáp 04: 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 Toà án phải xử lý như thế nào?**

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 Toà 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 Toà 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 Toà 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 Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

*(Công văn số 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999 của Tòa án nhân dân tối cáo về việc giải đáp một số vấn đề hình sự, dân sự,kinh tế, lao động, hành chính, tố tụng hành chính)*

**Giải đáp 05: Cùng một diện tích mà Uỷ 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 Toà án giải quyết, thì giải quyết như thế nào?**

Khi gặp trường hợp trên đây, Toà án giải thích cho các bên biết rằng việc cùng một diện tích đất mà Uỷ 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 Uỷ ban nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Luật khiếu nại, tố cáo. Nếu sau khi Uỷ ban nhân dân có thẩm quyền không giải quyết trong thời hạn luật định hoặc đã giải quyết, nhưng họ vẫn không đông ý thì họ có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Toà án theo quy định của Pháp lệnh Thủ tục giải quyết các vụ án hành chính.

Nếu trước khi họ có yêu cầu Toà án giải quyết, họ đã khiếu nại với Uỷ 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 Toà án có quyền huỷ quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó của Uỷ 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.

*(Công văn số 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999 của Tòa án nhân dân tối cáo về việc giải đáp một số vấn đề hình sự, dân sự,kinh tế, lao động, hành chính, tố tụng hành chính)*

**Giải đáp 06: 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 thể nào?**

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.

*(Công văn số 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999 của Tòa án nhân dân tối cáo về việc giải đáp một số vấn đề hình sự, dân sự,kinh tế, lao động, hành chính, tố tụng hành chính)*

**Giải đáp 07: 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?**

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.

*(Công văn số 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999 của Tòa án nhân dân tối cáo về việc giải đáp một số vấn đề hình sự, dân sự,kinh tế, lao động, hành chính, tố tụng hành chính)*

**Giải đáp 08: Thế nào là hợp đồng chuyển đổi, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp?**

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 Toà án giải quyết, thì Toà 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 Toà 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 Toà 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 thương 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 Toà án buộc bên vi phạm phải thực hiện nghĩa vụ.

*(Công văn số 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999 của Tòa án nhân dân tối cáo về việc giải đáp một số vấn đề hình sự, dân sự,kinh tế, lao động, hành chính, tố tụng hành chính)*

**Giải đáp 09: 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 Toà 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 Toà án đang giải quyết, thì Toà án có quyền huỷ 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, Toà 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 Toà án áp dụng Điều 12 Pháp lệnh Thủ tục giải quyết các vụ án dân sự huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó.

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

*(Công văn số 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999 của Tòa án nhân dân tối cáo về việc giải đáp một số vấn đề hình sự, dân sự,kinh tế, lao động, hành chính, tố tụng hành chính)*

**Giải đáp 10: 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?**

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.

*(Công văn số 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999 của Tòa án nhân dân tối cáo về việc giải đáp một số vấn đề hình sự, dân sự,kinh tế, lao động, hành chính, tố tụng hành chính)*

**Giải đáp 11: 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?**

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.

*(Công văn số 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999 của Tòa án nhân dân tối cáo về việc giải đáp một số vấn đề hình sự, dân sự,kinh tế, lao động, hành chính, tố tụng hành chính)*

**Giải đáp 12: 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 Toà án có thụ lý giải quyết không?**

Theo tinh thần hướng dẫn tại Khoản 2 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 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 Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành Thông tư liên tịch số 02/TTLT nói trên, thì tuỳ 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 Uỷ 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 tuỳ từng trường hợp mà Toà án thụ lý giải quyết như sau:

- Trong trường hợp đương sự đã có văn bản của Uỷ 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 Toà án giải quyết cả tranh chấp về tài sản và quyền sử dụng đất.

- Trong trường hợp đương sự không có văn bản của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền xác nhận việc sử dụng đất đó là hợp pháp, nhưng có văn bản của Uỷ 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 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.

- Trong trường hợp Uỷ 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.

*(Công văn số 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999 của Tòa án nhân dân tối cáo về việc giải đáp một số vấn đề hình sự, dân sự,kinh tế, lao động, hành chính, tố tụng hành chính)*

**Giải đáp 13: 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?**

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.

*(Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao về việc giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ)*

**Giải đáp 14. 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?**

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.

*(Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao về việc giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ)*

**Giải đáp 15: Tranh chấp liên quan đến ranh giới đất (Ví dụ: cấp chồng lấn), 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](https://thuvienphapluat.vn/cong-van/thu-tuc-to-tung/cong-van-64-tandtc-pc-2019-ket-qua-giai-dap-truc-tuyen-mot-so-vuong-mac-ve-hinh-su-410624.aspx" \o "Công văn 64/TANDTC-PC" \t "_blank) 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 tố 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**](https://thuvienphapluat.vn/cong-van/thu-tuc-to-tung/cong-van-64-tandtc-pc-2019-ket-qua-giai-dap-truc-tuyen-mot-so-vuong-mac-ve-hinh-su-410624.aspx)**hay không?**

Tại mục 1 Phần I của Công văn số [02/GĐ-TANDTC](https://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=02/G%C4%90-TANDTC&match=True&area=2&lan=1" \o "02/GĐ-TANDTC" \t "_blank) 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 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”.*

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 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](https://thuvienphapluat.vn/cong-van/thu-tuc-to-tung/cong-van-64-tandtc-pc-2019-ket-qua-giai-dap-truc-tuyen-mot-so-vuong-mac-ve-hinh-su-410624.aspx) 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.

*(Công văn số 89/TANDTC-PC ngày 03/6/2020 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo giải đáp trực tuyến một số vướng mắt trong xét xử)*

**Giải đáp 16: 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?**

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 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 thờiđăng 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.

*(Công văn số 89/TANDTC-PC ngày 03/6/2020 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo giải đáp trực tuyến một số vướng mắt trong xét xử)*

**Giải đáp 17: 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?**

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.

*(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 tố tụng hành chính.)*

**Giải đáp 18: 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 đối với thửa đất đó 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?**

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 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.

(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 tố tụng hành chính.)*

**Giải đáp 19:****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?**

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.

*(Công văn 212/TANDTC-PC ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong xét xử)*

**Giải đáp 20: 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 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?**

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 chuyển 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.

*(Công văn 212/TANDTC-PC ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong xét xử)*

**Giải đáp 21: 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?**

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.

*(Công văn 212/TANDTC-PC ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong xét xử)*