**Tòa Tối cao giải đáp 04 vướng mắc liên quan đến đất đai**

**Đây là nội dung nổi bật tại Công văn**[**89/TANDTC-PC**](https://thuvienphapluat.vn/cong-van/Thu-tuc-To-tung/Cong-van-89-TANDTC-PC-2020-thong-bao-ket-qua-giai-dap-truc-tuyen-vuong-mac-trong-xet-xu-447302.aspx)**ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân tối cao.**

Theo đó, về việc giải quyết các vụ việc liên quan đến đất đai, Tòa tối cao hướng dẫn 04 vấn đề sau:

**Vướng mắc 1:**

Trường hợp đất đai của hộ gia đình nhưng đã được ông A (một thành viên trong hộ) lén 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 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](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-dat-dai-2013-215836.aspx) và khoản 2 Điều 133 của [Bộ luật Dân sự](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Bo-luat-dan-su-2015-296215.aspx).

**Vướng mắc 2:**

Văn bản của Văn phòng Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh thông báo ý kiến kết luận của Lãnh đạo Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Uỷ 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 Uỷ 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 Tố tụng hành chính](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Thu-tuc-To-tung/Luat-to-tung-hanh-chinh-2015-298372.aspx) 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 Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh là văn bản mang tính chất nội bộ của Uỷ 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 Tố tụng hành chính thì quyết định này không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

**Vướng mắc 3:**

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) 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 hay không?

**Trả lời:**

Tại mục 1 Phần I của [Công văn số 02/GĐ-TANDTC](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Thu-tuc-To-tung/Van-ban-02-GD-TANDTC-giai-dap-to-tung-hanh-chinh-to-tung-dan-su-2016-324446.aspx) 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](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Thu-tuc-To-tung/Bo-luat-to-tung-dan-su-2015-296861.aspx) 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 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 4:**

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](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-2014-259721.aspx) 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 thời 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.