

**ĐẠI HỌC HUẾ
VIỆN ĐÀO TẠO MỞ VÀ CÔNG NGHỆ THÔNG TIN**

**BÀI GIẢNG
PHÁP LUẬT VÀ KỸ NĂNG GIẢI QUYẾT
TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI**

Giảng viên: THS. LÊ THỊ THÌN

THỪA THIÊN HUẾ - 2020

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

BLDS	: Bộ luật Dân sự
UBND	: Ủy ban nhân dân
BLTTDS	: Bộ luật tố tụng dân sự
TAND	: Tòa án nhân dân
VKSND	: Viện kiểm sát nhân dân
TANDTC	: Tòa án nhân dân tối cao
VKSNDTC	: Viện kiểm sát nhân dân tối cao

MỤC LỤC

Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ PHÁP LUẬT GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI.....	5
1.1. Khái niệm và đặc điểm và các dạng của tranh chấp đất đai.....	5
1.1.1. Khái niệm tranh chấp đất đai	5
1.1.2. Đặc điểm của tranh chấp đất đai.....	6
1.1.3. Các dạng tranh chấp đất đai.....	7
1.2. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp đất đai	13
1.3. Hòa giải tranh chấp đất đai.....	15
1.4. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai.....	19
Chương 2: KỸ NĂNG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	21
2. 1. Kỹ năng giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất... 21	21
2.1.1. Về tố tụng.....	21
2.1.1.1. Xác định các loại tranh chấp về quyền sử dụng đất	21
2.1.1.2. Xác định thẩm quyền của Tòa án giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất.....	21
2.1.2. Vấn đề hòa giải cơ sở khi giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất	26
2.1.3. Về thời hiệu khởi kiện	28
2.2. Về nội dung	29
2.2.1. Áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất	29
2.2.2. Giải quyết tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất do người khác đang quản lý, sử dụng	38
2.2.3. Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất do có sự lấn chiếm	40
2.2.4. Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất chiếm hữu ngay tình	41
2.2.5. Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất	42

2.1.6. Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	45
2.1.7. Tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất	52
2.1.8. Giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất trong trường hợp đất đã đưa vào Tập đoàn sản xuất, Hợp tác xã mà sau đó Tập đoàn sản xuất, Hợp tác xã đã bị giải thể.....	54
2.1.9. Giải quyết tranh chấp trong các trường hợp có yêu cầu bảo vệ quyền sử dụng đất.....	56
2.3. KỸ NĂNG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ NHÀ Ở.....	56
2.3.1. Về tố tụng.....	56
2.3.1.1. Xác định các loại tranh chấp về nhà ở	56
2.3.1.2. Về xác định thẩm quyền giải quyết của Tòa án.....	57
2.3.1.3. Về xác định thời hiệu khởi kiện.....	58
2.3.2. Về nội dung.....	59
2.3.2.1. Giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở	59
2.3.2.2. Giải quyết tranh chấp về hợp đồng thuê nhà ở	70
2.3.2.4. Giải quyết tranh chấp về hợp đồng tặng cho nhà ở:	77
2.3.2.5. Giải quyết tranh chấp về thừa kế nhà ở	79
2.3.2.6. Giải quyết tranh chấp về hợp đồng đổi nhà ở	80
2.3.2.7. Giải quyết tranh chấp về quản lý nhà ở vắng chủ giữa cá nhân với cá nhân.....	82
2.3.2.8. Xét xử các vụ án tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở: ...	84
TÀI LIỆU THAM KHẢO	85

Chương 1:
NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ PHÁP LUẬT GIẢI QUYẾT
TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI

1.1. Khái niệm và đặc điểm và các dạng của tranh chấp đất đai

1.1.1. Khái niệm tranh chấp đất đai

Tranh chấp đất đai là một hiện tượng xã hội xảy ra trong bất kỳ hình thái kinh tế - xã hội nào. Trong xã hội tồn tại lợi ích giai cấp đối kháng thì tranh chấp đất đai mang màu sắc chính trị, đất đai luôn là đối tượng tranh chấp giữa giai cấp bóc lột và giai cấp bị bóc lột. Việc giải quyết triệt để các tranh chấp đất đai ở các xã hội phải được thực hiện bằng một cuộc cách mạng xã hội. Ở xã hội không tồn tại mâu thuẫn về lợi ích giai cấp đối kháng, Tranh chấp đất đai thường là mâu thuẫn về lợi ích kinh tế, quyền và nghĩa vụ của các bên. Việc giải quyết tranh chấp đất đai do các bên tự tiến hành thông qua con đường thương lượng, hòa giải hoặc do các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện dựa trên việc áp dụng các quy định của pháp luật.

Ở Việt Nam, trải nhiều giai đoạn với những chính sách đất đai khác nhau, cho dù đất đai có được coi là một loại tài sản có giá, quyền sử dụng đất có phải là hàng hóa đặc biệt hay không, hiện tượng tranh chấp đất đai đều được pháp luật chính thức ghi nhận và quy định việc giải quyết.

Khái niệm tranh chấp đất đai lần đầu tiên được Luật Đất đai 2003 quy định tại khoản 26 Điều 4 và tiếp tục được Luật Đất đai 2013 quy định tại khoản 24 Điều 3, theo đó: “Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người SDD giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai”. Như vậy, có thể thấy rằng tranh chấp đất đai chỉ có thể phát sinh khi các chủ thể trực tiếp thể hiện thái độ thông qua hành vi nhất định của mình và đối tượng của tranh chấp đất đai là quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Tuy nhiên, người sử dụng đất không chỉ có một quyền và một nghĩa vụ, pháp luật đất đai quy định người sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ khác nhau. Vì vậy, tranh chấp đất đai ở đây được hiểu là tranh chấp về một hoặc nhiều quyền và nghĩa vụ phát sinh trong quá trình sử dụng đất của

người sử dụng đất. Chủ thể tranh chấp đất đai theo quy định là “hai hay nhiều bên trong quan hệ đất đai”, nghĩa là tranh chấp có thể diễn ra giữa hai hoặc nhiều đối tượng tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai.

1.1.2. Đặc điểm của tranh chấp đất đai

Đất đai có quan hệ rất phức tạp, và một dạng đặc biệt của quan hệ dân sự nên bên cạnh những đặc điểm chung của một tranh chấp dân sự, tranh chấp đất đai còn mang những đặc điểm riêng cụ thể như sau:

Thứ nhất, mỗi quan hệ giữa các đối tượng tranh chấp đất đai còn là một trong những mối quan hệ pháp luật phức tạp, diễn ra trong thời gian dài.

Thứ hai, đối tượng của tranh chấp đất đai còn là quyền quản lý và quyền sử dụng đất và những lợi ích phát sinh từ quá trình sử dụng đất chứ không phải quyền sở hữu đất đai. Vì đất đai là loại tài sản đặc biệt không thuộc quyền sở hữu của các bên tranh chấp mà thuộc quyền sở hữu của toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu.

Thứ ba, chủ thể của tranh chấp đất đai còn chỉ có thể là chủ thể của quyền quản lý và sử dụng đất mà không phải là chủ thể của quyền sở hữu đất đai. Quyền sử dụng đất của các chủ thể được xác lập dựa trên quyết định giao đất, cho thuê đất của Nhà nước; được Nhà nước cho phép nhận chuyển nhượng từ các chủ thể khác hoặc được Nhà nước thừa nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất đang sử dụng. Như vậy, chủ thể của tranh chấp đất đai còn là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo tham gia với tư cách là người sử dụng đất.

Thứ tư, tranh chấp đất đai còn phát sinh gây hậu quả xấu về nhiều mặt như: mất ổn định về chính trị, phá vỡ mối quan hệ xã hội, mất đoàn kết trong nội bộ nhân dân, gây đình trệ sản xuất, cản trở việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất và gây khó khăn cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai.

Thứ năm, tranh chấp đất đai còn phản ánh thực trạng quản lý và sử dụng đất, ảnh hưởng đến quá trình thực hiện các quy định của pháp luật và chính sách đất đai của Nhà nước.

1.1.3. Các dạng tranh chấp đất đai

Sự tồn tại của các dạng tranh chấp đất đai, tự thân nó là sự phản ánh những đặc trưng của quan hệ pháp luật đất đai ở từng thời kỳ nhất định. Trước năm 1980, Nhà nước ta thừa nhận chế độ đa sở hữu đối với đất đai với các hình thức sở hữu Nhà nước, sở hữu tập thể và sở hữu tư nhân, do đó các dạng tranh chấp đất đai trong thời kỳ này có thể là tranh chấp về quyền sử dụng đất hoặc tranh chấp về quyền sở hữu đất đai. Hiến pháp 1980 ra đời quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu, tranh chấp đất đai trong giai đoạn này thực chất là tranh chấp về quyền sử dụng đất, không tồn tại tranh chấp về quyền sở hữu đất đai. Theo quy định của pháp luật hiện hành có ba dạng tranh chấp đất đai chủ yếu sau:

Thứ nhất, tranh chấp về địa giới hành chính.

Loại tranh chấp này thường xảy ra giữa người ở hai tỉnh, hai huyện hoặc hai xã với nhau, tập trung ở những nơi có vị trí quan trọng trong việc phát triển kinh tế, văn hóa, ở những vị trí dọc theo triền sông lớn, những vùng có địa giới không rõ ràng, không có mốc giới nhưng là vị trí quan trọng, ở những nơi có nguồn lâm, thổ sản quý. Cùng với việc chia tách các đơn vị hành chính tỉnh, huyện, xã thì tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính tương đối nhiều.

Thứ hai, tranh chấp về quyền sử dụng đất. Dạng tranh chấp quyền sử dụng đất bao gồm tranh chấp về việc ai là người có quyền sử dụng đất và tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Một là, tranh chấp nhằm xác định ai là người có quyền sử dụng đất. Dạng tranh chấp này có các loại tranh chấp sau:

- Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất: Dạng tranh chấp này phát sinh do một người có quyền sử dụng đất nhưng không trực tiếp sử dụng đất, hiện tại thửa đất tranh chấp do người khác sử dụng. Khi người có quyền sử dụng đất muốn lấy lại thửa đất của mình để sử dụng thì người đang trực tiếp sử dụng đất không trả lại đất. Người có quyền sử dụng đất nhận thấy quyền lợi của mình bị ảnh hưởng nên đòi lại đất, từ đó phát sinh tranh chấp đất đai. Các trường hợp đòi lại đất chủ yếu là đòi lại quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hoặc

người thân trong các giai đoạn khác nhau trước đây qua các cuộc điều chỉnh đất đai đã chia, cấp cho người khác; người có quyền sử dụng đất bỏ đi nơi khác lập nghiệp trong thời gian dài không trực tiếp sử dụng đất, người khác thấy đất bỏ hoang nên khai thác sử dụng hoặc trước đây người sử dụng đất cho người khác mượn, cho thuê đất nhưng đã hết thời hạn cho thuê hoặc người sử dụng đất muốn lấy lại đất để sử dụng thì người kia không trả lại đất dẫn đến tranh chấp.

Ngày 24/5/2015 Tòa án huyện R tỉnh K thụ lý đơn tranh chấp giữa nguyên đơn là Bà Phan Thị U và Anh Trần Thanh H. Theo đơn khởi kiện ngày 24/4/2015: Ngày 13/9/1999 hộ gia đình bà U được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 18.180m² đất (trong đó có đất thổ cư 400m², đất lâm nghiệp 17.780m²) thuộc tờ bản đồ số X, thửa số Q xã T, huyện P (nay là huyện R), tỉnh K, thời hạn sử dụng đến tháng 9 năm 2049.

Đầu năm 2006 bà có cho vợ chồng anh Trần Thanh H (con riêng của chồng bà là ông Trần Văn L) mượn một lô đất tại xã T, huyện R, tỉnh K để canh tác làm ăn sinh sống. Năm 2009 bà có nhu cầu sử dụng mảnh đất trên nên bà yêu cầu vợ chồng anh H trả lại diện tích đất mà bà cho mượn nhưng anh H không trả.

Quá trình sử dụng đất anh H có làm 01 ngôi nhà gỗ mái tole, 02 gian công trình phụ, 01 giếng nước còn cây cối do vợ chồng bà trồng. Bà yêu cầu vợ chồng anh H phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại toàn bộ diện tích đất nêu trên. Bà không đồng ý trả cho anh H tiền công khai hoang đất, tiền công tháo dỡ các công trình và giá trị cây trồng trên đất.

Ngày 19/8/2010, bà có đơn yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện, buộc anh H phải trả lại cho bà 15.956m² đất theo diện tích đo đạc thực tế. Bà chấp nhận hỗ trợ cho anh H 30.000.000 đồng để di dời nhà.

Tại bản án sơ thẩm, Tòa án huyện R đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà U. Buộc anh H, chị B trả lại cho bà U 15.956 m² đất (số đo thực tế). Buộc anh H chị B có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà cấp 4 để trả lại đất cho bà.

- Tranh chấp về quyền thừa kế quyền sử dụng đất: Dạng tranh

chấp này phát sinh do người có quyền sử dụng đất chết không để lại di chúc và những người thừa kế theo pháp luật không tự thỏa thuận được về việc phân chia di sản thừa kế. Bên cạnh đó, có trường hợp di chúc do người sử dụng đất lập không hợp pháp hoặc không rõ ràng, dẫn đến tranh chấp giữa các đối tượng được nhận thừa kế quyền sử dụng đất.

Gia đình Anh C có thừa đất do cha mẹ để lại có diện tích là 1657m², thửa 241, tờ bản đồ số 1 (theo sổ mục kê ruộng đất) tại thôn H, xã X, huyện N, tỉnh H, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trần C (là bố của anh C và anh K). Thừa đất đó đã được chia thành 2 phần, phía Bắc chia cho anh Trần Minh K sử dụng, phía Nam giao cho anh Trần Văn C sử dụng, có ranh giới là hàng cây. Khi ông Trần C qua đời vào năm 2001 thì không để lại giấy tờ hoặc di chúc, cho đến đầu năm 2015 thì bà Lương Thị N (mẹ của nh C) qua đời, có để lại di chúc với nội dung là mong muốn anh C và anh K vẫn sử dụng phần đất đúng như hiện trạng từ trước đến nay. Năm 2015 anh Trần Minh K muốn lấy một phần diện tích đất trước mặt nhà anh C để làm nhà thờ, anh C không đồng ý. Anh C đã viết đơn lên chính quyền địa phương và đã được hòa giải nhiều lần nhưng đều không thành nên anh C đã có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu phân chia thừa đất theo di chúc do bà Lương Thị N để lại.

- Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất: Đây là tranh chấp phát sinh giữa những người sử dụng đất về ranh giới giữa các vùng đất được phép sử dụng. Tranh chấp dạng này phát sinh do một bên tự ý thay đổi ranh giới sử dụng đất hoặc cả hai bên không xác định được với nhau về ranh giới; một số trường hợp lấn, chiếm một phần hoặc toàn bộ diện tích đất thuộc quyền sử dụng của người khác để sử dụng hoặc để nhận được khoản bồi thường lớn hơn khi Nhà nước thu hồi đất.

- Tranh chấp quyền sử dụng đất khi vợ chồng ly hôn, tranh chấp giữa đồng bào đi xây dựng vùng kinh tế mới với đồng bào dân tộc ở tại, giữa các nông trường, lâm trường và các tổ chức sử dụng đất khác với nhân dân địa phương. Khi ly hôn, vợ chồng không thể thỏa thuận được với nhau về việc phân chia quyền sử dụng đất dẫn đến

tranh chấp, quyền sử dụng đất trong trường hợp này có thể có trước hoặc sau khi kết hôn. Đối với các nông trường, lâm trường, các đơn vị quân đội, với đặc điểm thường bao chiếm một diện tích lớn đất đai, không sử dụng hết để đất bỏ hoang hoặc cho người dân sử dụng theo hình thức phát canh, thu tô nhưng quá trình quản lý đất đai lỏng lẻo, người dân lấn, chiếm đất để sử dụng dẫn đến tranh chấp.

Hai là, tranh chấp phát sinh khi thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Đối tượng sử dụng đất có các loại giấy tờ hợp pháp, hợp lệ về quyền sử dụng đất hoặc sử dụng đất ổn định lâu dài. Tuy nhiên, khi người sử dụng đất thực hiện quyền sử dụng đất của mình thì bị người khác cản trở dẫn đến tranh chấp, có trường hợp khi ký kết các hợp đồng giao dịch về quyền sử dụng đất, các bên không thỏa thuận được ai là người thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai với Nhà nước dẫn đến tranh chấp. Loại tranh chấp này gồm các dạng sau:

- Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất.

+ Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất: thường xảy ra ở vùng nông thôn, do lúc chuyển đổi đất đai, hai bên không ký kết hợp đồng hoặc có hợp đồng nhưng nội dung rất sơ sài. Vì thế, sau một thời gian một bên cảm thấy quyền lợi bị thiệt thòi nên phát sinh tranh chấp.

+ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: dạng tranh chấp này xảy ra khá phổ biến, thường do khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất các đối tượng sử dụng đất không thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng, chỉ hợp đồng miệng hoặc viết tay không qua công chứng, một bên hoặc cả hai bên thực hiện không đúng giao kết (không trả tiền, không giao đất, do bị lừa dối, bị hớ về giá cả...) nên rút lại không thực hiện hợp đồng. Nhiều trường hợp nội dung hợp đồng không đề cập rõ ràng về mục đích của hợp đồng, không xác định nội dung cụ thể của hợp đồng như: bên bán hay bên mua có nghĩa đóng thuế chuyển quyền sử dụng đất, làm thủ tục, thời điểm giao quyền sử dụng đất, giao tiền... dẫn đến tranh chấp.

Vào ngày 03 tháng 3 năm 2015 bà Huỳnh Thị Thanh T ở tại Ấp Mỹ Đ, xã Phú Đ, huyện T, tỉnh T có làm giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.616m² loại đất lúa, thuộc hai thửa 437 và 438, tờ bản đồ số 07, do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Đ, xã Phú Đ, huyện T với giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 370.000.000 đồng, anh P có đưa trước cho bà là 230.000.000 đồng, khi giao nhận tiền có anh Huỳnh Phát B làm chứng, đến ngày 04/3/2017 bà T và anh P cùng đến UBND xã Phú Đ làm hợp đồng chuyển nhượng đất theo mẫu, ghi diện tích đất chuyển nhượng tại thửa 437 diện tích 1.437m², thửa 438 diện tích 4.179m² tổng diện tích 5.616m² thuộc tờ bản đồ số 07, giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 300.000.000 đồng, theo bà T trình bày lý do ghi trong hợp đồng 300.000.000 đồng là để giảm thuế cho anh P chứ thực tế giá chuyển nhượng theo thỏa thuận giữa hai bên là 370.000.000 đồng.

Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho anh Phạm Văn P đứng tên, anh P lại bội tín không trả số tiền còn thiếu là 140.000.000 đồng. Nay bà T nộp đơn lên Tòa án huyện T yêu cầu anh Phạm Văn P phải có nghĩa vụ trả cho bà số tiền nêu trên.

+ Tranh chấp hợp đồng cho thuê hoặc cho thuê lại quyền sử dụng đất: tranh chấp phát sinh do một bên hoặc cả hai bên vi phạm các điều khoản của hợp đồng như: hết thời hạn thuê đất nhưng không trả lại đất; không trả tiền thuê đất; sử dụng đất không đúng mục đích trong thời gian thuê đất hoặc bên cho thuê đòi lại đất trước thời hạn ghi trong hợp đồng.

Tranh chấp giữa anh Nguyễn Thanh X và Lê Hoàng H về hợp đồng cho thuê đất.

Năm 2013 anh Nguyễn Thanh X có làm giấy tay thuê của anh Lê Hoàng H phần đất diện tích 1,1 ha tọa lạc tại khu phố N, phường Ninh Sơn, thành phố T trong thời hạn 05 năm tính từ ngày 15-9-2013 (AL) đến ngày 15-9-2018 (AL) với số tiền 125.000.000 đồng. Anh sản xuất được 03 năm thì Nhà nước thu hồi đất nên anh H đồng ý trả lại cho anh X là 45.000.000 đồng. Ngày 16-6-2017 hai bên làm văn bản thỏa thuận một bên trả đất và một bên giao tiền và anh H

cam kết đến ngày 20- 10-2017 sẽ trả tiền lại cho vợ chồng anh X.

Tuy nhiên, sau đó anh H chỉ trả được 10.000.000 đồng, còn lại nợ 35.000.000 triệu đồng chưa trả. Do đó, anh X yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất, buộc anh H trả số tiền 35.000.000 triệu đồng.

+ Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: tranh chấp phát sinh sau khi hết thời hạn thế chấp nhưng bên vay không trả nợ theo cam kết, ngân hàng tiến hành phát mãi tài sản để thu hồi nợ nhưng bên vay nhận thấy bị thiệt thòi dẫn đến tranh chấp.

- Tranh chấp về cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất mặc dù số lượng ít nhưng thường có tính chất phức tạp. Thông thường, do mâu thuẫn phát sinh giữa hai đối tượng tranh chấp, một bên sử dụng đất do có thành kiến cá nhân đã cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất khác dẫn đến tranh chấp. Dạng tranh chấp này thường dẫn đến xô xát, chửi bới, đánh nhau, dễ gây mất đoàn kết và phá vỡ tình làng nghĩa xóm.

Từ các loại hình tranh chấp đất đai ở trên cho thấy tranh chấp về quyền sử dụng đất rất đa dạng. Riêng đối với các tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất tòa án có thẩm quyền thụ lý giải quyết nhưng chỉ có thẩm quyền giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu chứ không có thẩm quyền quyết định ai là người có quyền sử dụng đất.

Thứ ba, tranh chấp tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất: Tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tranh chấp bao gồm: nhà ở, các công trình khác phục vụ gắn liền với đất, các công trình xây dựng trên đất được giao để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh như nhà xưởng, kho hàng, hệ thống tưới tiêu, chuồng trại chăn nuôi, vật kiến trúc như các loại cây, cây công nghiệp, cây lâu năm khác gắn liền với đất đó. Tranh chấp tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất gồm các dạng chủ yếu là tranh chấp nhà ở khi cùng đứng tên mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước, tranh chấp đòi lại tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc tranh chấp về phân chia quyền thừa kế tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Tranh chấp đòi lại tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất chủ yếu là đòi lại tài sản của người sử dụng đất, của người thân qua các cuộc điều chỉnh đất đai đã chia, cấp

cho người khác hoặc đòi lại đất và tài sản gắn liền với đất trước đây giao cho người khác quản lý, sử dụng. Dạng tranh chấp về phân chia quyền thừa kế tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất phát sinh do những người được hưởng thừa kế không thỏa thuận được với nhau về việc phân chia các tài sản gắn liền với đất, không đồng ý với các mức giá khi định giá tài sản hoặc khi phát sinh đối tượng thừa kế nằm ngoài khả năng dự đoán của các đối tượng đang được hưởng thừa kế. Bên cạnh đó còn có các trường hợp khởi kiện liên quan đến vấn đề hiệu lực của việc phân chia di sản thừa kế... Đối với tranh chấp về tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân các cấp có thẩm quyền giải quyết.

Trong tranh chấp loại này chủ yếu là khiếu kiện về giá đất bồi thường, diện tích đất được bồi thường, giá cả đất tái định cư và bồi thường không đúng người, giải tỏa quá mức quy định để chừa đất cấp cho các đối tượng khác. Trong tình hình hiện nay, việc quy hoạch mở chỉnh trang đô thị quá lớn dẫn đến việc tranh chấp loại này rất gay gắt, phức tạp và có nhiều người, tập thể đồng loạt khiếu kiện.

Hiện nay, ngoài những tranh chấp như đã trình bày trên, còn có một loại tranh chấp nữa, đó là tranh chấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai tức là tranh chấp hành chính về đất đai. Các tranh chấp thuộc nhóm này thường nảy sinh khi các đương sự quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai hoặc cán bộ quản lý nhà nước về đất đai áp dụng đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Ví dụ: Các quyết định về giao đất, thu hồi đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các quyết định về giải quyết tranh chấp đất đai.

1.2. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp đất đai

Pháp luật là phương tiện quan trọng để Nhà nước quản lý xã hội, quản lý nền kinh tế nhưng nếu Nhà nước chỉ ban hành pháp luật mà không có những biện pháp bảo đảm được thực hiện thì pháp luật cũng không thể phát huy được vai trò tác dụng của mình. Vì thế, cùng với việc ban hành pháp luật, Nhà nước còn đảm bảo cho pháp luật được thi hành.

Việc xem xét giải quyết đất đai là một nội dung quan trọng trong hoạt động quản lý nhà nước đối với đất đai và là những biện pháp để pháp luật đất đai pháp huy được vai trò trong đời sống xã hội. Thông qua việc giải quyết tranh chấp đất đai mà các quan hệ đất đai được điều chỉnh cho phù hợp với lợi ích của Nhà nước, của xã hội và của người sử dụng đất, cần giáo dục ý thức pháp luật cho công dân để ngăn ngừa những vi phạm pháp luật khác có thể xảy ra. Với ý nghĩa đó thì việc giải quyết tranh chấp đất đai và tìm ra giải pháp đúng đắn trên cơ sở pháp luật nhằm giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân. Trên cơ sở đó phục hồi các quyền lợi hợp pháp cho bên bị xâm hại đồng thời bắt buộc bên vi phạm phải gánh chịu mọi hậu quả pháp lý do hành vi của họ gây ra. Đó cũng là công việc có ý nghĩa quan trọng để tăng cường pháp chế trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất đai. Trong hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

a. Nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện cho chủ sở hữu.

Đây là nguyên tắc cơ bản toàn bộ ngành luật đất đai. Nguyên tắc này yêu cầu cơ quan có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp đất đai phải đảm bảo các yêu cầu:

- Khi giải quyết tranh chấp đất đai chỉ được giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất, không giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu đất đai;

- Việc giải quyết tranh chấp đất đai phải đặt lợi ích chung của xã hội lên trên lợi ích cá nhân;

- Tôn trọng, bảo vệ thành quả cánh mạng về ruộng đất. Theo quy định tại khoản 5 Điều 26 Luật Đất đai 2013 thì Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời cộng hoà miền nam Việt Nam và nhà nước cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt nam. Tuy nhiên, khi vận dụng quy định này trong giải quyết tranh chấp đòi lại đất thì cơ quan chức năng cần phải hiểu chính xác các trường hợp không thừa nhận việc đòi lại đất và không

phải mọi trường hợp đều áp dụng quy định này.

b. Nguyên tắc khuyến khích việc tự thương lượng, hòa giải các tranh chấp đất đai.

Tự thương lượng, hòa giải là việc các bên tranh chấp tự gặp gỡ nhau trực tiếp, tự nguyện hoặc thông qua bên thứ ba để giải quyết tranh chấp đất đai mà không đưa tranh chấp đất đai đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đó cũng là cơ sở quan trọng đảm bảo quyền tự định đoạt cho các đương sự. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai chỉ thụ lý đơn khi các bên đã tiến hành qua thủ tục này mà không đạt được sự nhất trí cần thiết.

Nguyên tắc này mang lại nhiều hiệu quả tích cực, đó là việc các bên tự thương lượng, hòa giải tranh chấp đất đai sẽ giữ được mối quan hệ tốt đẹp trong nội bộ nhân dân, góp phần ổn định đời sống kinh tế, chính trị, xã hội và nâng cao tính khả thi trong việc thi hành kết quả giải quyết tranh chấp đất đai.

c. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp đất đai phải nhằm mục đích ổn định đời sống, sản xuất của người sử dụng đất, kết hợp việc thực hiện chính sách kinh tế xã hội của Nhà nước.

Trong công tác giải quyết tranh chấp đất đai, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không chỉ chú trọng đến tính pháp lý mà cần phải quan tâm đến hiệu quả kinh tế sau khi giải quyết tranh chấp đất đai. Công tác giải quyết tranh chấp đất đai phải đảm bảo tính linh hoạt và bảo đảm được sự chuyên môn hóa trong sử dụng đất để thực hiện nền sản xuất hàng hóa ở trình độ cao.

1.3. Hòa giải tranh chấp đất đai

Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai 2013 thì: “Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở; Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức việc hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương mình; trong quá trình tổ chức thực hiện phải phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam

cấp xã và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 45 ngày, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai.

Tuy nhiên cần lưu ý rằng, không phải mọi trường hợp tranh chấp đất đai đều bắt buộc phải hòa giải tại UBND cấp xã, theo đó đối với các tranh chấp đất đai về vấn đề ai là người có quyền sử dụng đất thì bắt buộc phải hòa giải tại UBND cấp xã nơi có đất. Còn đối với tranh chấp đất đai về thừa kế quyền sử dụng đất, phân chia tài sản chung của vợ chồng,... thì không bắt buộc phải hòa giải¹. Theo đó, đối với các loại tranh chấp bắt buộc phải hòa giải thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai xem xét việc chấp nhận đơn thư yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai khi các bên đương sự đã tiến hành việc hòa giải tại UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp nhưng không thành.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 202 Luật Đất đai 2013 thì: Việc hòa giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên và có xác nhận hòa giải thành hoặc hòa giải không thành của Ủy ban nhân dân cấp xã. Biên bản hòa giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp. Như vậy, UBND cấp xã chỉ là bên thứ ba trung gian tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai và ghi nhận kết quả chứ không được ra quyết định công nhận hay phân định quyền sử dụng đất trong tranh chấp đất đai.

Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai có thể là căn cứ để Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho các bên. Đối với trường hợp hòa

¹ Khoản 2 Điều 3 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao:

“Điều 3. Về chưa có đủ điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

2. Đối với tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất mà chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai năm 2013 thì được xác định là chưa có đủ điều kiện khởi kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với tranh chấp khác liên quan đến quyền sử dụng đất như: tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất, chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất,... thì thủ tục hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp không phải là điều kiện khởi kiện vụ án.”

giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, người sử dụng đất thì UBND dân cấp xã gửi biên bản hòa giải đến Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau; gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các trường hợp khác.

Phòng Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND cùng cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

a. Thành phần hội đồng hòa giải

UBND cấp xã thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải. Thành phần Hội đồng gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân là Chủ tịch Hội đồng; đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc xã, phường, thị trấn; tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị; trưởng thôn, ấp đối với khu vực nông thôn; đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã, phường, thị trấn biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó; cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp xã, phường, thị trấn. Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời đại diện Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Hội Cựu chiến binh, Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh.

b. Các trường hợp hòa giải không thành

Bên cạnh việc các bên trong trường hợp tranh chấp đất đai nhưng không thống nhất được ý kiến tại buổi hòa giải, thì việc hòa giải tranh chấp đất đai còn được coi là không thành khi:

- Trường hợp một trong các bên tranh chấp vắng mặt đến lần thứ hai thì được coi là việc hòa giải không thành.

- Trường hợp sau khi hòa giải thành mà có ít nhất một trong các bên thay đổi ý kiến về kết quả hòa giải thì UBND cấp xã lập biên bản hòa giải không thành và hướng dẫn các bên tranh chấp gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp tiếp theo.

Việc quy định cụ thể các trường hợp không thể hòa giải hoặc các bên sau khi hòa giải thành nhưng các bên thay đổi ý kiến có ý nghĩa hết sức quan trọng để các bên tranh chấp có thể sớm khởi kiện đến cơ

quan có thẩm quyền giải quyết nhanh chóng bảo vệ lợi ích hợp pháp của mình, tránh trường hợp tranh chấp kéo dài.

c. Trình tự, thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai

Khi nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, UBND xã có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Thẩm tra, xác minh tìm hiểu nguyên nhân phát sinh tranh chấp, thu thập giấy tờ, tài liệu có liên quan do các bên cung cấp về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất;

- Thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải.

- Tổ chức cuộc họp hòa giải có sự tham gia của các bên tranh chấp, thành viên Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Việc hòa giải chỉ được tiến hành khi các bên tranh chấp đều có mặt.

- Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản, gồm có các nội dung: Thời gian và địa điểm tiến hành hòa giải; thành phần tham dự hòa giải; tóm tắt nội dung tranh chấp thể hiện rõ về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất đang tranh chấp, nguyên nhân phát sinh tranh chấp (theo kết quả xác minh, tìm hiểu); ý kiến của Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai; những nội dung đã được các bên tranh chấp thỏa thuận, không thỏa thuận.

- Biên bản hòa giải phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng, các bên tranh chấp có mặt tại buổi hòa giải, các thành viên tham gia hòa giải và phải đóng dấu của UBND cấp xã; đồng thời phải được gửi ngay cho các bên tranh chấp và lưu tại UBND cấp xã.

- Sau thời hạn 10 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành mà các bên tranh chấp có ý kiến bằng văn bản về nội dung khác với nội dung đã thống nhất trong biên bản hòa giải thành thì Chủ tịch UBND cấp xã tổ chức lại cuộc họp Hội đồng hòa giải để xem xét giải quyết đối với ý kiến bổ sung và phải lập biên bản hòa giải thành hoặc không thành.

- Trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới sử dụng đất, chủ sử dụng đất thì UBND cấp xã gửi biên bản hòa giải thành đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết.

1.4. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

a. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân

Theo quy định Luật Đất đai 2013 thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân được mở rộng hơn so với trước đây. Đây là điểm mới của Luật Đất đai 2013 so với các quy định trước đây. Cụ thể các tranh chấp sau đây thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân:

- Tranh chấp đất đai mà đương sự có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai 2013 và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất.

- Tranh chấp đất đai mà đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai 2013 nhưng đương sự lựa chọn giải quyết tại Tòa án.

- Tranh chấp tài sản gắn liền với đất. Trong quá trình giải quyết tranh chấp tài sản gắn liền với đất thì Tòa án nhân dân tùy tình hình thực tế có thể phân định quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản tranh chấp. Ngoài ra theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự thì các tranh chấp về hợp đồng giao dịch quyền sử dụng đất cũng do Tòa án nhân dân giải quyết.

b. Thẩm quyền giải quyết đất đai của cơ quan hành chính

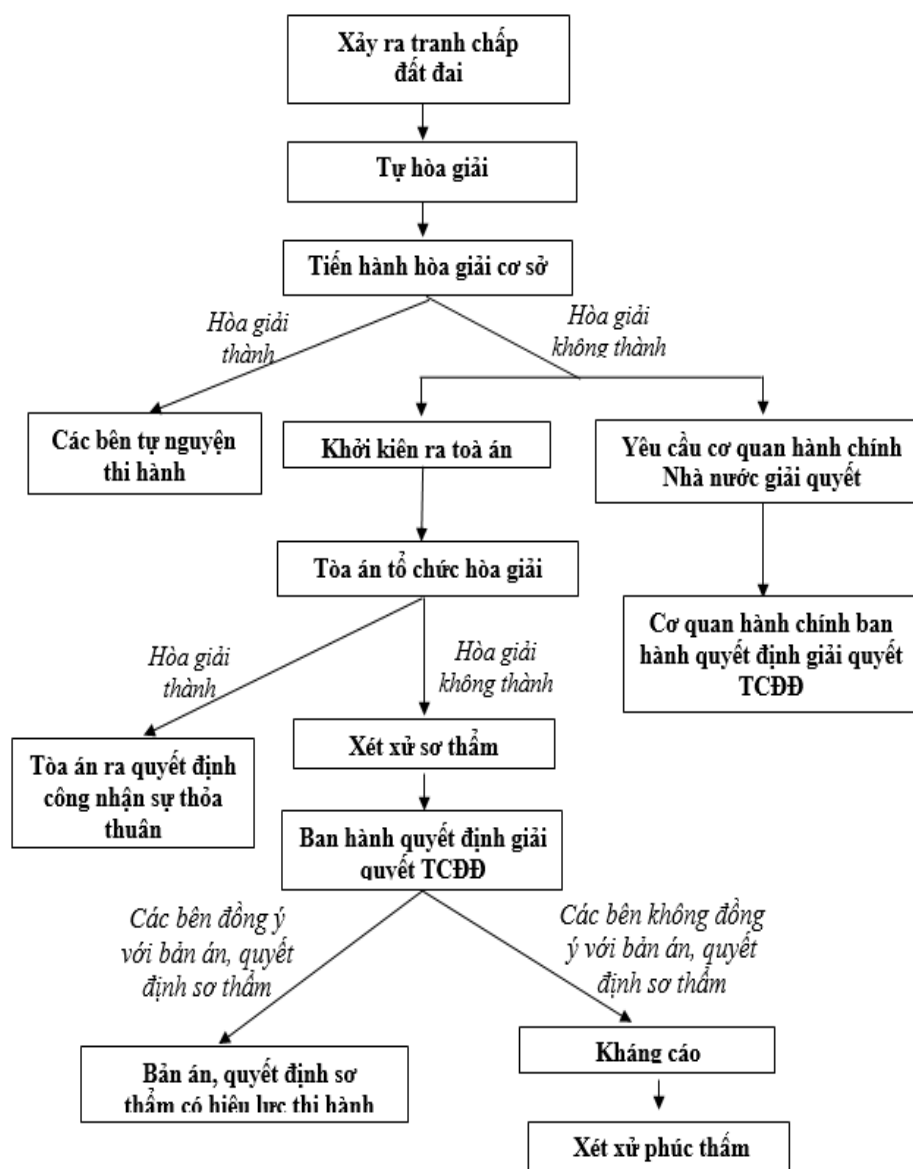
Đối với tranh chấp đất đai trong trường hợp đương sự lựa chọn giải quyết tại UBND cấp có thẩm quyền thì việc giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện như sau:

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

- 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 UBND cấp tỉnh giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ

trường 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.

- Người có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại khoản 3 Điều 203 Luật Đất đai phải ra quyết định giải quyết tranh chấp. Quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành phải được các bên tranh chấp nghiêm chỉnh chấp hành. Trường hợp các bên không chấp hành sẽ bị cưỡng chế thi hành.



Sơ đồ 1: Trình tự thủ tục giải quyết TCĐĐ

Chương 2:
KỸ NĂNG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

2. 1. Kỹ năng giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất

2.1.1. Về tố tụng

2.1.1.1. Xác định các loại tranh chấp về quyền sử dụng đất

Tranh chấp về quyền sử dụng đất của đương sự thông thường có một trong các dạng tranh chấp cơ bản sau:

- Tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất, tranh chấp về đòi lại đất do người khác đang quản lý, sử dụng;
- Tranh chấp phát sinh từ các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất;
- Tranh chấp phát sinh từ các quan hệ thừa kế quyền sử dụng đất.

2.1.1.2. Xác định thẩm quyền của Tòa án giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất

Việc kiểm tra điều kiện về thẩm quyền giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất cũng dựa trên cơ sở chung về xác định thẩm quyền tương tự như các loại vụ án dân sự khác (nguyên tắc xác định thẩm quyền theo loại việc, theo cấp Tòa án, theo lãnh thổ). Cần lưu ý: Thẩm quyền giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất của Tòa án được xác định ở thời điểm thụ lý vụ án, những tình tiết phát sinh sau khi thụ lý như được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay hủy giấy chứng nhận đã cấp... không làm thay đổi thẩm quyền giải quyết tranh chấp đã được xác định ở thời điểm thụ lý. Luật áp dụng để xác định thẩm quyền cũng là luật có hiệu lực ở thời điểm thụ lý vụ án.

a) Thẩm quyền theo loại việc

Khoản 5 Điều 26 BLTTDS năm 2015 quy định Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai. Cần phải hiểu tranh chấp đất đai theo quy định này là tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất. Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, thừa kế quyền sử dụng đất, bản chất là tranh chấp về quan hệ hợp đồng, quan hệ thừa kế, có đối tượng là quyền sử dụng đất.

Đặc trưng cơ bản khi xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai là phải có sự phân biệt giữa thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án và thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của các cơ quan hành chính; đồng thời có sự phân biệt rõ tranh chấp về quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo thủ tục tố tụng dân sự với các quan hệ khiếu kiện liên quan đến quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo thủ tục tố tụng hành chính.

Luật Đất đai năm 2013 đã quy định một số điểm mới quan trọng về thẩm quyền của Tòa án trong việc giải quyết các tranh chấp đất đai. Theo quy định tại Điều 203 của luật này thì tranh chấp đất đai mà đương sự có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do TAND giải quyết. Tranh chấp đất đai mà đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này thì đương sự chỉ được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau đây:

- Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại UBND cấp có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều này;

- Khởi kiện tại TAND có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Như vậy, theo quy định này thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án đã được mở rộng. Kể từ ngày 01/7/2014, Tòa án có cả thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai mà không có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, nếu như người khởi kiện lựa chọn Tòa án là cơ quan giải quyết tranh chấp. Trường hợp này, khi nhận đơn khởi kiện của người khởi kiện, Thẩm phán phải xác nhận xem người khởi kiện có đồng thời nộp đơn đến UBND đề nghị giải quyết hay không. Nếu, người khởi kiện vừa nộp đơn khởi kiện đến Tòa án, vừa nộp đơn khiếu nại đến UBND, thì Tòa án phải hướng dẫn cho người khởi kiện lựa chọn một trong hai cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Trường hợp vụ việc đang được UBND giải quyết, Tòa án trả lại đơn

khởi kiện cho người khởi kiện. Nếu vụ việc đã được giải quyết tại UBND có thẩm quyền, nhưng đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết và khởi kiện ra tòa thì Tòa án thụ lý vụ án theo thủ tục tố tụng hành chính (Điều 203 Luật đất đai năm 2013).

Tóm lại, theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, thì TAND có thẩm quyền giải quyết các loại tranh chấp về quyền sử dụng đất sau đây:

Thứ nhất, Tranh chấp quyền sử dụng đất mà đương sự có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với các trường hợp tranh chấp quyền sử dụng đất mà đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993 và Luật Đất đai năm 2003 thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Thứ hai, Các tranh chấp quyền sử dụng đất mà đương sự có một trong các giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, gồm:

- Những giấy tờ về quyền sử dụng đất đai trước ngày 15-10-1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính trước ngày 15/10/1993;

- Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

- Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15/10/1993;

- Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

- Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng.

- Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ.

Thứ ba, Tranh chấp quyền sử dụng đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày 01/7/2014 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Thứ tư, Tranh chấp quyền sử dụng đất mà hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của TAND, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành

Thứ năm, Tranh chấp quyền sử dụng đất mà đương sự không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, nhưng đương sự lựa chọn khởi kiện tại Tòa án.

Đối với thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; thừa kế quyền sử dụng đất:

Theo hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 01/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-TCĐC ngày 03/01/2002 của TAND tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục địa chính thì: Đối với các loại tranh chấp này nếu đất đó chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các bên giao dịch, nay tranh chấp giao dịch đó thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, nhưng khi xét xử phải tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Luật Đất đai năm 2003 cũng như Luật Đất đai năm 2013 chỉ quy định chung là thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai nói chung mà không thể hiện rõ loại tranh chấp này thuộc thẩm quyền của cơ quan nào. Nhưng xét về bản chất thì các loại tranh chấp này là tranh chấp về hợp đồng dân sự và thừa kế, có đối tượng đặc biệt là quyền sử dụng đất, do đó các tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 26 BLTTDS năm

2015. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết các tranh chấp này cần phải phân biệt từng trường hợp như sau:

- Nếu các bên tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà đất đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013 thì khi giải quyết, theo đó phải căn cứ vào quy định của Luật đất đai, BLDS để giải quyết bình thường theo thủ tục chung.

- Nếu các giao dịch đó tuân thủ đúng các quy định cơ bản của Luật đất đai và BLDS thì công nhận các giao dịch đó là hợp pháp. Nếu các giao dịch đó không tuân thủ các quy định về nội dung cũng như hình thức của giao dịch, thì tuyên bố giao dịch đó vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của BLDS.

b) Thẩm quyền theo cấp Tòa án:

Theo quy định tại Điều 35, Điều 37 BLTTDS năm 2015, thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất được xác định như sau:

- TAND cấp huyện có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất nếu tranh chấp đó không có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài, không cần phải ủy thác tư pháp cho cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài, cho Tòa án, cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài.

- TAND cấp tỉnh có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất mà tranh chấp đó có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài hoặc cần phải ủy thác tư pháp cho cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài, cho Tòa án, cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài; giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của TAND cấp huyện nhưng TAND cấp tỉnh lấy lên để giải quyết.

c) Thẩm quyền theo lãnh thổ:

Điều 39 BLTTDS năm 2015 quy định đối tượng tranh chấp là bất động sản chỉ của Tòa án nơi có bất động sản giải quyết.

Khi áp dụng quy định này cần phân biệt, khi giải quyết tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất hoặc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất do người khác đang quản lý, sử dụng, thì xác định thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo lãnh thổ là Tòa án nơi có bất động sản.

Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, thừa kế quyền sử dụng đất, thì về bản chất là tranh chấp hợp đồng, tranh chấp thừa kế, nên không xác định Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết, mà việc xác định thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ căn cứ vào quy định chung tại Điều 39, Điều 40 BLTTDS năm 2015 (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 hoặc theo sự thỏa thuận của đương sự, sự lựa chọn của nguyên đơn).

2.1.2. Vấn đề hòa giải cơ sở khi giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất

Khi giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất, cần kiểm tra điều kiện tiền tố tụng là hòa giải cơ sở.

Theo quy định tại Điều 135 Luật Đất đai năm 2003 các tranh chấp đất đai phải được hòa giải tại cấp xã, phường, thị trấn trước khi đương sự khởi kiện đến Tòa án. Khi các bên có tranh chấp đất đai mà không tự hòa giải được thì gửi đơn đến UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp. UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp có trách nhiệm phối hợp với Mặt trận tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác để hòa giải tranh chấp đất đai.

Như vậy, Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, việc tổ chức hòa giải của UBND cấp xã, phường, thị trấn kết hợp với Mặt trận tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận hay các tổ chức xã hội khác là điều kiện bắt buộc phải có trước khi Tòa án nhận đơn của đương sự. Nếu không có việc hòa giải của UBND cấp xã, phường thì các đương sự sẽ bị coi là chưa đủ điều kiện khởi kiện.

Tuy nhiên, cần phải làm rõ có phải mọi tranh chấp liên quan đến đất đai đều phải được hòa giải trước khi khởi kiện hay không. Chúng ta đều biết quyền của người sử dụng đất là rất rộng, các các dạng

tranh chấp về quyền sử dụng đất rất đa dạng: tranh chấp ai có quyền sử dụng đất, tranh chấp các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tranh chấp về hôn nhân gia đình có việc phân chia quyền sử dụng đất của vợ chồng, chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất... Trong khi đó, BLTTDS lại phân định rất rõ giữa tranh chấp về quyền sử dụng đất và các loại tranh chấp về hợp đồng dân sự, tranh chấp về thừa kế tài sản khi quy định thẩm quyền về vụ việc của Tòa án. Hơn nữa, hiện nay, các văn bản pháp luật về đất đai lại sử dụng hai thuật ngữ là “*tranh chấp liên quan đến đất đai*” và “*tranh chấp đất đai*”. Đây là hai thuật ngữ có nội hàm khác nhau, trong đó, tranh chấp liên quan đến đất đai có phạm vi rộng hơn, bao gồm tranh chấp về các quan hệ hợp đồng, quan hệ sở hữu, quan hệ thừa kế mà quyền sử dụng đất là loại tài sản thuộc đối tượng của quan hệ pháp luật đó. Còn tranh chấp đất đai có phạm vi hẹp hơn, là tranh chấp ai có quyền sử dụng đất. Nếu hiểu theo cách này, thì quy định về hòa giải cơ sở trong Luật Đất đai năm 2003 chỉ áp dụng đối với tranh chấp là người có quyền sử dụng đất. Thêm vào đó, các quy định của pháp luật về quan hệ hợp đồng, quan hệ thừa kế và quan hệ sở hữu rất phức tạp. Do đó, với trình độ của cán bộ cấp xã, khó có thể xác định được một hợp đồng có hiệu lực hay hợp đồng vô hiệu; khó xác định diện, hàng thừa kế, quan hệ tài sản chung... Mặt khác, mục đích của việc hòa giải là sự thỏa thuận của các đương sự. Vậy khi hòa giải đương sự thỏa thuận để thực hiện một hợp đồng lẽ ra phải bị tuyên bố vô hiệu, hoặc thỏa thuận được việc chia thừa kế, nhưng bỏ sót những người lẽ ra phải được hưởng thừa kế, xác định không đúng di sản thừa kế... thì cán bộ cấp xã khó có khả năng nhận biết. Nếu giao các loại tranh chấp về giao dịch, thừa kế quyền sử dụng đất cho UBND cấp xã hòa giải rất có thể sẽ vi phạm pháp luật và thực tế việc hòa giải tại UBND cấp xã là không cần thiết. Thực tế, việc hiểu và áp dụng quy định về hòa giải cơ sở đối với tranh chấp đất đai trong Luật Đất đai năm 2003 là không thống nhất, có Tòa án chỉ áp dụng đối với tranh chấp ai là người, có Tòa án áp dụng đối với tất cả các tranh chấp có đối tượng là quyền sử dụng đất. Do vậy, Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao đã hướng

dẫn về vấn đề hòa giải cơ sở khi giải quyết tranh chấp mà đối tượng là quyền sử dụng đất như sau:

- Đối với tranh chấp ai có quyền sử dụng đất thì phải tiến hành hòa giải tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp theo quy định tại Điều 135 của Luật Đất đai năm 2003.

- Đối với tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất như: tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất, chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất,... thì không phải tiến hành hòa giải tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp nhưng vẫn phải thực hiện thủ tục hoà giải theo quy định của BLTTDS.

Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện hòa giải cơ sở đối với tranh chấp đất đai tương tự như Luật Đất đai năm 2003, cụ thể Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 quy định “*Tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã mà không thành thì được giải quyết như sau:...*”. So sánh hai điều luật này, về ngữ nghĩa thì không có gì thay đổi, tuy nhiên Luật Đất đai năm 2013 dùng cụm từ “*hòa giải ... không thành*” để nhấn mạnh trách nhiệm của UBND trong việc lập biên bản hòa giải ghi rõ hòa giải thành hoặc hòa giải không thành.

Mặc dù Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP hướng dẫn thi hành BLTTDS năm 2004, sửa đổi, bổ sung năm 2011 và Luật Đất đai năm 2003, nhưng các quy định về vấn đề này của BLTTDS năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013 không gì thay đổi, nhưng theo quy định khoản 2 Điều 3 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về điều kiện hòa giải tiền tố tụng khi giải quyết tranh chấp về đất đai thì điều kiện hòa giải tiền tố tụng chỉ áp dụng đối với tranh chấp ai có quyền sử dụng đất, còn đối với các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất như: tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất, chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất,... thì không phải tiến hành hòa giải tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp.

2.1.3. Về thời hiệu khởi kiện

Thời hiệu khởi kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất được phân

biệt như sau:

- Đối với tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất do người khác đang quản lý, sử dụng: BLDS năm 2015 không hạn chế về thời hiệu khởi kiện nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

- Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất của những người sử dụng đất khi thực hiện các giao dịch thông qua hình thức hợp đồng như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể tham gia quan hệ đất đai bị xâm phạm (Điều 429 BLDS năm 2015). Trước đây, BLDS năm 2005 quy định thời hiệu khởi kiện giải quyết tranh chấp hợp đồng là 02 năm.

- Đối với tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất: Thời hiệu khởi kiện chia thừa kế là 30 năm, kể từ thời điểm mở thừa kế (Điều 623 BLDS năm 2015). Đây là điểm mới của BLDS năm 2015. Trước đây, BLDS năm 2005 quy định thời hiệu khởi kiện chia thừa kế là 10 năm kể từ thời điểm mở thừa kế, mà không có sự phân biệt di sản thừa kế là bất động sản hay động sản. BLDS năm 2015 quy định thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản, 10 năm đối với động sản, kể từ thời điểm mở thừa kế.

2.2. Về nội dung

2.2.1. Áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất

Khi giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất, Thẩm phán cần lưu ý về áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp. Khi giải quyết các tranh chấp thụ lý sau ngày 01/7/2014, về mặt tổ tụng phải áp dụng Luật đất đai năm 2013 và BLTTDS có hiệu lực tại thời điểm giải quyết vụ án. Tuy nhiên, về giải quyết nội dung tranh chấp, Tòa án phải áp dụng pháp luật nội dung tại thời điểm phát sinh quan hệ pháp luật mà các đương sự có tranh chấp. Tức là tùy từng quan hệ cụ thể, mà khi giải quyết phải lựa chọn áp dụng Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013, thậm chí là các văn

bản quy định về đất đai từ trước năm 1993 để giải quyết tranh chấp. Các văn bản pháp luật mà khai giải quyết phải nghiên cứu khi giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất gồm:

a) *Giai đoạn trước ngày 01/7/1980:*

- Thông tư 70/TTg ngày 07/7/1962 của Thủ tướng Chính phủ về quản lý đất của tư nhân cho thuê, đất vắng chủ, đất bỏ hoang ở nội thành, nội thị.

- Quyết định 188/CP ngày 25/9/1976 của Hội đồng Chính phủ về chính sách xóa bỏ triệt để tàn tích chiếm hữu ruộng đất và các hình thức bóc lột của thực dân, phong kiến ở miền Nam Việt Nam.

- Quyết định số 111/CP ngày 14/4/1977 của Hội đồng Chính phủ về việc ban hành chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa với nhà đất cho thuê ở các đô thị của các tỉnh phía Nam.

- Tiểu mục 2.1 mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao.

b) *Giai đoạn thi hành Hiến pháp năm 1980 và Luật Đất đai năm 1987:*

* *Hiến pháp năm 1980 và Luật Đất đai năm 1987:*

Ngày 18/12/1980, Quốc hội khóa VI thông qua Hiến pháp năm 1980, Nhà nước tuyên bố xóa bỏ các hình thức sở hữu tư nhân đối với tư liệu sản xuất, trong đó có đất đai, khẳng định chỉ có một hình thức sở hữu duy nhất đối với đất đai đó là sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. *Hiến pháp năm 1980 đã làm thay đổi căn bản về chế độ sở hữu đất đai ở Việt Nam từ đó cho đến nay.* Từ chỗ còn tồn tại nhiều hình thức sở hữu khác nhau đối với đất đai, Nhà nước đã xác lập chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

Cụ thể hóa Hiến pháp năm 1980, Luật Đất đai năm 1987 (Quốc hội thông qua ngày 29/12/1987) là Luật Đất đai đầu tiên của Nhà nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam, là văn bản pháp luật quan trọng nhằm cụ thể hóa thêm một bước chính sách đất đai đã được quy định tại Điều 19 và Điều 20 Hiến pháp năm 1980. Luật Đất đai năm 1987 tiếp tục quy định “*Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý*” (Điều 1); đồng thời “*Nghiêm cấm việc mua bán, phát canh thu tô dưới mọi hình thức*” (Điều 5), trên cơ sở

đó, mọi hành vi mua bán, chuyển dịch, nhượng đổi, tặng cho đất đai đều bị nghiêm cấm. Do đó, tất cả các giao dịch dân sự về đất đai trong thời gian này đều bị coi là trái pháp luật.

Khái niệm quyền sử dụng đất và người sử dụng đất đã ra đời. Theo Luật Đất đai năm 1987, người sử dụng đất là người được Nhà nước giao đất để sử dụng ổn định, lâu dài, có thời hạn; quyền sử dụng đất của người sử dụng đất chỉ có giới hạn: “Nhà nước đảm bảo cho người sử dụng đất được hưởng những quyền lợi hợp pháp trên đất được giao, kể cả quyền chuyển, nhượng, bán thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất được giao khi không còn sử dụng đất và đất đó được giao cho người khác sử dụng theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định” (Điều 3, Điều 49). Điều đó thể hiện người sử dụng đất chỉ có quyền sở hữu các tài sản trên đất; còn đối với đất, người sử dụng đất chỉ có quyền chiếm hữu thực tế.

** Các văn bản pháp luật khác về đất đai thường áp dụng khi giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất là:*

- Quyết định số 201/CP ngày 01/7/1980 về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước.

- Quyết định số 13/HĐBT ngày 01/02/1989 của Hội đồng Bộ trưởng về việc giải quyết một số vấn đề cấp bách về ruộng đất.

- Nghị định số 30/HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng về việc thi hành Luật Đất đai năm 1987.

- Thời kỳ thay đổi nền kinh tế từ kế hoạch hoá sang kinh tế thị trường, hàng loạt các văn bản pháp luật ra đời, nhưng trong đó phải kể đến ba pháp lệnh có ý nghĩa to lớn trong việc điều chỉnh các giao dịch dân sự là: Pháp lệnh Hợp đồng dân sự có hiệu lực ngày 01/7/1991; Pháp lệnh Nhà ở ngày 26/3/1991; Pháp lệnh Thừa kế ngày 10/9/1990.

- Chỉ thị của Hội đồng Bộ trưởng số 70/CT ngày 09/3/1992 về việc thực hiện một số biện pháp cấp bách để ngăn chặn việc giao đất, mua bán, chuyển nhượng và sử dụng đất đai trái pháp luật.

- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao (tiểu mục 2.2 mục 2 phần II).

c) Giai đoạn thi hành Hiến pháp năm 1992 và Luật Đất đai năm 1993 (có hiệu lực ngày 15/10/1993) và Phần thứ năm - Chuyển quyền sử dụng đất, từ Điều 690 đến Điều 744 của BLDS năm 1995 (có hiệu lực 01/7/1996 được quy định hồi tố, có hiệu lực áp dụng từ ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực):

** Hiến pháp năm 1992 và Luật Đất đai năm 1993:*

Hiến pháp năm 1992 ra đời đã thay thế Hiến pháp năm 1980, Nhà nước vẫn tiếp tục khẳng định: “Đất đai là của Nhà nước thuộc sở hữu toàn dân” (Điều 17) do Nhà nước thống nhất quản lý, Nhà nước giao đất cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài, được để lại thừa kế và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tuy vậy, phạm vi quyền sử dụng đất đã có sự thay đổi căn bản: “Nhà nước giao đất cho các tổ chức và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Tổ chức và cá nhân có trách nhiệm bảo vệ, bồi bổ, khai thác hợp lý, sử dụng tiết kiệm đất, được chuyển quyền sử dụng đất do Nhà nước giao theo quy định của pháp luật” (Điều 18).

Tiếp đó, Luật Đất đai năm 1993 được Quốc hội thông qua ngày 14/7/1993, đã chính thức ghi nhận quyền sử dụng đất ổn định, lâu dài của hộ gia đình, cá nhân và cho phép họ được chuyển quyền sử dụng đất trong thời hạn sử dụng. “Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất” (Điều 3). Với quy định này khái niệm sở hữu đất đai ở nước ta đã mang nội dung và ý nghĩa mới, quyền sử dụng đất đã tách ra khỏi quyền sở hữu đất đai và được chuyển giao cho người sử dụng đất, trở thành một quyền tài sản độc lập với chủ sở hữu.

Bên cạnh đó, BLDS năm 1995 quy định cụ thể các hình thức chuyển quyền sử dụng đất từ Điều 690 đến Điều 744; theo đó, Nhà nước đã cho phép người sử dụng đất hợp pháp được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Pháp luật đã thừa nhận quyền sử dụng đất là một loại tài sản mang tính đặc thù riêng được thể hiện như: Người sử dụng đất không có toàn bộ các quyền năng như các chủ sở hữu tài sản khác; hình thức, thủ tục, điều kiện thực hiện các quyền năng này được pháp luật quy định chặt chẽ hơn nhiều so với

các chủ thể khác; hình thức phải thông qua văn bản hợp đồng, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký; việc chuyển quyền sử dụng đất còn bị giới hạn trong thời hạn mà Nhà nước giao đất cho người sử dụng đất. Ngoài ra, BLDS năm 1995 còn quy định phân loại tài sản thành động sản và bất động sản, đất đai được coi là bất động sản (Điều 181). Pháp luật thừa nhận quyền sử dụng đất là tài sản và người sử dụng đất có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng.

** Các văn bản pháp luật khác về đất đai trong thời kỳ thi hành Luật Đất đai năm 1993 thường áp dụng khi giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất là:*

- Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ ban hành bản 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.

- Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam năm 1994.

- Nghị định số 02/CP ngày 15/01/1994 của Chính phủ ban hành bản Quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp.

- Nghị định số 88/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ về việc quản lý, sử dụng đất đô thị.

- Nghị định số 11/CP ngày 24/01/1995 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam năm 1994.

- Pháp lệnh ngày 27/8/1996 của Ủy ban thường vụ Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

- Nghị định số 85/CP ngày 17/12/1996 của Chính phủ quy định việc thi hành Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

- Công văn số 440/CV-ĐC ngày 12/4/1996 của Tổng cục địa chính về việc hướng dẫn một số vấn đề trong xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Chỉ thị số 245-TTg ngày 22/4/1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc tổ chức thực hiện một số việc cấp bách trong quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998.

- Quyết định số 245/1998/QĐ-TTg ngày 21/12/1998 của Thủ tướng Chính phủ về thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước của các cấp về rừng và đất lâm nghiệp.

- Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

- Thông tư số 1417/1999/TT-TCĐC ngày 18/9/1999 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

- Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28/8/1999 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của bản 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 đất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng lâu dài.

- Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16/01/1999 của Chính phủ ban hành bản Quy định về việc giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp.

- Thông tư liên tịch số 1442/1999/TTLT/TCĐC/BTC ngày 21/9/1999 của Tổng cục địa chính, Bộ Tài chính hướng dẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chỉ thị số 18/1998/CT-TTg ngày 01/7/1999 của Thủ tướng Chính phủ.

- Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ về thi hành Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai.

- Thông tư số 1248/2000/TCĐC ngày 21/8/2000 của Tổng cục Địa chính sửa đổi, bổ sung điểm 6 mục 1 của Thông tư số

1417/1999/TT-TCĐC ngày 18/9/1999 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

- Thông tư liên tịch số 62/2000/TTLT-BNN-TCĐC ngày 06/6/2000 của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn, Tổng cục địa chính hướng dẫn việc giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Lâm nghiệp.

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đất đai năm 2001.

- Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28/9/2001 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai.

- Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/03/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

- Thông tư số 1883/2001/TCĐC ngày 12/11/2001 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn hợp đồng thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

- Công văn số 169/2002/ KHXX ngày 15-11-2002 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn đường lối giải quyết các khiếu kiện, các tranh chấp đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng.

- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao (tiểu mục 2.3 mục 2 phần II).

d) Giai đoạn thi hành Luật Đất đai năm 2003 (có hiệu lực ngày 01/7/2004) và BLDS năm 2005:

** Luật Đất đai năm 2003 và những quy định về đất đai của BLDS năm 2005:*

Luật Đất đai năm 2003 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003, đã thay thế Luật Đất đai năm 1993, tiếp tục khẳng định

đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Luật Đất đai năm 2003 mở rộng nhiều quyền cho người sử dụng đất; theo đó, hộ gia đình, cá nhân với tư cách là chủ thể chủ yếu tham gia vào quan hệ sử dụng đất có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh và góp vốn bằng quyền sử dụng đất (Điều 106).

BLDS năm 2005 được Quốc hội thông qua ngày 14/6/2005 đã quy định chi tiết, cụ thể về các hình thức chuyển quyền sử dụng đất từ Điều 688 đến Điều 735 (Phần thứ năm). Quyền sử dụng đất được coi là một loại tài sản có giá trị giao dịch trong thị trường bất động sản; người sử dụng đất có quyền sử dụng đất gồm 9 quyền tham gia giao dịch chuyển quyền sử dụng đất; *các quyền của người sử dụng đất ngày càng được mở rộng đến mức gần như trùng khớp với quyền sở hữu*, người sử dụng đất không bị hạn chế quyền trong khi tham gia các giao dịch dân sự. Lần đầu tiên quyền *tặng cho quyền sử dụng đất* được pháp luật ghi nhận.

** Các văn bản pháp luật về đất đai khác thường áp dụng khi giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất:*

- Luật số 34/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XII, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 18/6/2009, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/9/2009.

- Nghị Định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ thi hành Luật Đất đai.

- Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT hướng dẫn Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thi hành Luật Đất đai.

- Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/06 của Chính phủ sửa đổi các Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai

- Công văn số 116/2004/KHXX ngày 22/7/2004 của TAND tối cao về việc thực hiện thẩm quyền của Tòa án nhân dân theo quy định của Luật Đất đai.

- Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất.

e) Giai đoạn thi hành Hiến pháp năm 2013, Luật Đất đai năm 2013 và BLDS năm 2015:

** Hiến pháp năm 2013, Luật Đất đai năm 2013 và BLDS năm 2015:*

Hiến pháp năm 2013 ra đời đã thay thế Hiến pháp năm 1992, Nhà nước vẫn tiếp tục khẳng định đất đai là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý; tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật (Điều 54).

Luật Đất đai năm 2013 được Quốc hội thông qua ngày 29/11/2013, có hiệu lực thi hành từ 01/7/2014, tiếp tục khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý (Điều 4). Luật Đất đai năm 2013 tiếp tục ghi nhận các quyền của người sử dụng đất gồm chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất (Điều 167).

BLDS năm 2015 được Quốc hội thông qua ngày 24/11/2015 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017) đã quy định về hợp đồng về quyền sử dụng đất từ Điều 500 đến Điều 503. Quyền sử dụng đất được coi là một loại tài sản có giá trị giao dịch trong thị trường bất động sản; người sử dụng đất có quyền sử dụng đất có quyền tham gia giao dịch chuyển quyền sử dụng đất gồm: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai. Nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất không được trái với quy định về mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của BLDS, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

** Các văn bản pháp luật về đất đai khác thường áp dụng khi giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất:*

- Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

- Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.

- Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

- Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất.

2.2.2. Giải quyết tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất do người khác đang quản lý, sử dụng

Tòa án các cấp đã thụ lý nhiều vụ tranh chấp quyền sử dụng đất mà nguồn gốc đất tranh chấp là của chủ đất cũ (*do cha ông để lại, do mua bán, được tặng cho, được thừa kế, hoặc khai hoang, phục hóa.v.v... mà có*). Nhưng vì chiến tranh hoặc do làm ăn gặp khó khăn, chủ đất cũ bỏ đi nơi khác sinh sống. Khi giải phóng chủ đất không về quản lý sử dụng. Do đó, có người đã tự ý xây dựng nhà ở, sử dụng canh tác cho đến nay. Người đang sử dụng đất đã sử dụng đất này từ trước hoặc từ khi Luật Đất đai năm 1987 có hiệu lực, một thời gian dài chủ đất không có ý kiến gì, nay mới khởi kiện đòi lại đất.

Đối với các loại việc này, cần phải xác định về đối tượng tranh chấp đó là quyền sử dụng đất và đây là một loại tài sản đặc biệt. Trước khi có Hiến pháp năm 1992 và Luật Đất đai năm 1993 thì có giai đoạn Nhà nước cấm công dân mua, bán, cho thuê, lán, chiếm đất, phát canh thu tô dưới mọi hình thức. Do đó, các giao dịch mua, bán, cho thuê, cầm cố đất ở thời điểm này về nguyên tắc đều bị coi là vô hiệu. Trong giai đoạn trước năm 1980 và sau năm 1980, nhà nước có nhiều văn bản ghi rõ người có đất không sử dụng đất trong 6 tháng liền mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết

định giao đất đó cho phép thì Nhà nước có thể thu hồi một phần hoặc toàn bộ đất. Tại khoản 5 Điều 14 Luật Đất đai năm 1987 cũng đã quy định rõ là Nhà nước thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất đã giao sử dụng trong các trường hợp sau đây: “... *Người sử dụng đất không sử dụng đất được giao trong 6 tháng liền mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất đó cho phép*”.

Điều đó thể hiện quan điểm, chủ trương của Nhà nước đối với các trường hợp người có đất nhưng không sử dụng đất. Vì vậy, nếu đất tranh chấp đã được một bên sử dụng trước hoặc trong thời gian Luật Đất đai năm 1987 có hiệu lực và một thời gian dài không có tranh chấp, nay chủ đất cũ đòi lại đất thì phải xem xét kỹ đến quyền lợi của người lao động trực tiếp quản lý, canh tác, sử dụng đất liên tục trong một thời gian dài, và đã thực hiện đúng các chính sách và pháp luật về đất đai nhằm ổn định sản xuất, đời sống cho nhân dân.

Khi giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa chủ đất cũ và người đang sử dụng đất, cần làm rõ thời điểm sử dụng đất của người sử dụng đất cũ và người sử dụng đất mới, ai là người đứng tên kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; người có thời gian thực tế trực tiếp sử dụng đất tranh chấp. Tùy từng trường hợp mà xử lý như sau:

- Trong trường hợp chủ cũ không kê khai, không đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất hoặc sổ địa chính, không thực hiện quyền quản lý, sử dụng của chủ sử dụng đất; còn người đang sử dụng đất đã kê khai, đăng ký và được đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất hoặc sổ địa chính; đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục về việc kê khai, đăng ký và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ pháp luật, thực hiện đúng quy định của Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật khác có liên quan thì Tòa án cần bác yêu cầu đòi đất của chủ cũ và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho người đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đối với trường hợp cả hai bên (*chủ đất cũ và người đang sử dụng đất*) đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo

Luật Đất đai năm 1987 hoặc Luật Đất đai năm 1993 (*cấp trùng nhau*) nay các bên tranh chấp quyền sử dụng đất. Đối với trường hợp này, Tòa án cần xác minh thời gian sử dụng đất của các bên, thu thập các tài liệu, chứng cứ về việc thực hiện thủ tục kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ pháp lý để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên và cần xác minh ý kiến của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm rõ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đúng pháp luật không. Trên cơ sở đó, Tòa án mới có căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất cho bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Trên thực tế giải quyết tranh chấp, nhiều Tòa án chỉ hỏi ý kiến cán bộ địa chính xã hoặc cán bộ Phòng tài nguyên môi trường để làm căn cứ xét xử là chưa đầy đủ, chưa có căn cứ vững chắc.

- Đối với trường hợp chưa bên nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng quá trình sử dụng, người sử dụng đất có kê khai, được đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính và họ đang quản lý, sử dụng đất liên tục từ khi có Luật Đất đai năm 1987 cho đến nay, trong khi đó chủ đất cũ không kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, sau ngày 01/7/2014, một trong các bên khởi kiện tại Tòa án thì Tòa án phải thụ lý giải quyết. Tòa án cần xác minh thời gian sử dụng đất của các bên, thu thập các tài liệu, chứng cứ về việc người đang sử dụng đất thực tế đã sử dụng đất trong thời gian bao lâu, chủ cũ đã từ bỏ quyền sử dụng đất của mình trong hoàn cảnh nào và từ thời gian nào. Trên cơ sở đó, Tòa án xem có căn cứ xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu được quy định trong BLDS hay không, để xác định quyền sử dụng đất thuộc về người đang sử dụng đất trên thực tế.

2.2.3. Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất do có sự lấn chiếm

Khi giải quyết các tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất mà một bên lấn chiếm (*không thuộc trường hợp áp dụng thời hiệu theo quy định của BLDS và không thuộc trường hợp bị điều chỉnh theo Luật đất đai*) thì Tòa án cần phải thu thập đầy đủ các tài liệu như sổ sách địa chính, sổ đăng ký ruộng đất, sổ mục kê... bản đồ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.v.v... Các tài liệu thể hiện về hiện trạng của thửa đất trước khi có việc mua bán chuyển nhượng, hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, các tài liệu thể hiện mốc giới, tứ cận của thửa đất sau khi đã chuyển nhượng. Nếu thửa đất được chuyển nhượng cho nhiều người thì phải xem xét kỹ hợp đồng chuyển nhượng của từng người có liên quan đến phần đất tranh chấp, ai là người chuyển nhượng trước, mốc giới và thực tế sử dụng, thời gian sử dụng; diện tích, mốc giới thể hiện trên các tài liệu khi các bên kê khai.v.v... để có căn cứ xác định quyền sử dụng đất hợp pháp của mỗi bên theo các giấy tờ chứng cứ. Sau đó, Tòa án yêu cầu các cơ quan chuyên môn đo đạc, xác định diện tích thực tế mỗi bên đang sử dụng. Nếu số liệu trong các tài liệu mâu thuẫn nhau, cần giải thích cho đương sự phải yêu cầu giám định hoặc giám định lại như: đo đạc lại diện tích thực tế hai bên đang sử dụng, giám định các chữ số nghi ngờ có sự tẩy xóa, sửa chữa v.v..., từ đó mới có cơ sở để xác định các bên có lấn chiếm đất của nhau hay không? Chỉ khi nào xác định được các số liệu chính xác làm cơ sở xác định ranh giới đất thì mới có khả năng giải quyết đúng việc tranh chấp.

Xử lý phần đất lấn chiếm đã xây nhà kiên cố: trên thực tế có trường hợp xác định có lấn chiếm đất, nhưng bên lấn chiếm đã xây dựng nhà kiên cố nếu đập bỏ thì sẽ gây ra đổ sập căn nhà, hoặc 2 bên xây dựng liền sát tường vào nhau.v.v...nhưng Tòa án vẫn tuyên buộc tháo dỡ dẫn đến không thi hành án được. Vì vậy, khi gặp các trường hợp trên Tòa án cần cân nhắc kỹ khi buộc bên lấn chiếm trả phần đất đã lấn chiếm khi có khả năng thi hành trên thực tế mà không gây thiệt hại nghiêm trọng đến tài sản của các bên (*trừ trường hợp khi xây dựng phần đất lấn chiếm các bên đã có tranh chấp, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã quyết định cấm xây dựng, nhưng bên lấn chiếm vẫn cố tình xây dựng*). Trong trường hợp xét thấy không thể buộc bên lấn chiếm trả lại phần đất và không gian đã lấn thì buộc họ phải thanh toán cho bên kia giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường hoặc bồi thường thiệt hại phần đất hoặc không gian mà chủ đất không được sử dụng.

2.2.4. Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất chiếm hữu ngay tình

Điều 168 BLDS năm 2015 đã quy định về quyền đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản từ người chiếm hữu

ngay tình như sau: Chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu và bất động sản, trừ trường hợp người thứ ba chiếm hữu ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá 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 người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.

Khi giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất nói chung và các yêu cầu bảo vệ quyền sử dụng đất hợp pháp nói riêng thì cần chú ý là BLDS năm 2015 có những quy định nhằm bảo vệ không chỉ các quyền và lợi ích của chủ sở hữu, của người có quyền sử dụng đất hợp pháp mà còn bảo vệ cả quyền và lợi ích của người chiếm hữu ngay tình. Nếu bản án xác định một người có tài sản là quyền sử dụng đất hợp pháp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, người đó đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác; việc chuyển nhượng này đã làm đúng theo quy định của pháp luật, hoặc một người đã mua tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất, việc mua bán đó là ngay thẳng, họ chiếm hữu ngay tình thì dù bản án đó sau này bị kháng nghị hủy bỏ thì chủ sở hữu không được đòi lại tài sản này mà chỉ được bồi thường thiệt hại.

2.2.5. Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

a) Phân biệt các loại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất:

Các loại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất bao gồm: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất: Là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó các bên chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho nhau theo quy định của BLDS và pháp luật đất đai.

Lưu ý khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là điều kiện chuyển đổi, các bên phải thỏa mãn điều kiện của người sử dụng đất và các điều kiện khác theo quy định của Luật Đất đai.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng còn bên

chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của BLDS và pháp luật đất đai. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng song vụ có đền bù nên khi giải quyết tranh chấp cần xác định quyền và nghĩa vụ của các bên cũng như việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng tương tự như hợp đồng mua bán.

- Hợp đồng thuê, thuê lại quyền sử dụng đất: Là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê chuyển giao đất cho bên thuê sử dụng trong một thời hạn, còn bên thuê sử dụng đất đúng mục đích, trả tiền thuê và trả lại đất khi hết thời hạn thuê. Người thuê đất chỉ được cho thuê lại quyền sử dụng đất trong thời hạn thuê và trong hợp đồng thuê đất có điều khoản được quyền cho thuê lại. Ngoài ra, người thuê đất có quyền chuyển nhượng quyền thuê đất trong thời hạn thuê đất.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên sử dụng đất (bên thế chấp) dùng quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ với bên kia (bên nhận thế chấp). Bên thế chấp được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thế chấp.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao quyền sử dụng đất cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, còn bên được tặng cho đồng ý nhận theo quy định của BLDS và pháp luật về đất đai.

- Hợp đồng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất: Là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất góp vốn của mình bằng giá trị quyền sử dụng đất để hợp tác kinh doanh với cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, chủ thể khác theo quy định của Bộ luật Dân sự và pháp luật đất đai. Việc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất là một hình thức chuyển quyền sử dụng đất nên phải tuân thủ quy định của pháp luật về chuyển quyền sử dụng đất như hình thức của hợp đồng, thời điểm chuyển giao quyền sử dụng đất. Hợp đồng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất có hiệu lực, thì quyền sử dụng đất thuộc tài sản của bên nhận góp vốn.

b) Về đối tượng của hợp đồng:

Quyền sử dụng đất là đối tượng của các loại hợp đồng chuyển

quyền sử dụng đất, song không phải quyền sử dụng đất nào cũng trở thành đối tượng của hợp đồng mà chỉ những quyền sử dụng đất được pháp luật thừa nhận hoặc không bị cấm đối với từng loại hợp đồng cụ thể mới trở thành đối tượng của từng loại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất; do căn cứ vào chế độ sử dụng đối với từng loại đất và hình thức sử dụng đất có sự khác nhau. Ví dụ quyền sử dụng đất thuê, thuê lại thì không được chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho.

c) Về chủ thể của hợp đồng:

Chủ thể của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải là những người có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật; đồng thời, họ phải được pháp luật cho phép hoặc không cấm trong việc tham gia quan hệ chuyển quyền sử dụng đất, thì mới được xác lập, thực hiện chuyển quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình do một người đứng tên đại diện trên giấy chứng nhận. Chủ hộ là đại diện theo pháp luật của hộ gia đình trong các giao dịch với tư cách hộ gia đình nhưng không đương nhiên đại diện cho hộ trong mọi giao dịch mà phải theo đúng quy định cụ thể của pháp luật. Do đó, cần phân biệt đâu là giao dịch của hộ sử dụng đất và đâu là giao dịch của riêng từng thành viên trong hộ và địa vị pháp lý của hộ gia đình.

+ Hộ gia đình sử dụng đất bao gồm các thành viên là người có quyền sử dụng đất tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình sử dụng đất là người đại diện của hộ gia đình.

d) Về hình thức của hợp đồng:

Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất muốn có hiệu lực pháp luật về mặt hình thức phải thoả mãn các điều kiện là phải được lập thành văn bản, phải có chứng thực hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Điều 167 Luật Đất đai năm 2013).

e) Về hiệu lực của hợp đồng:

Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực phải tuân thủ

đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: Người tham gia có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; người tham gia phải hoàn toàn tự nguyện; hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, về nguyên tắc khi giao kết hợp đồng mà vi phạm một trong các điều kiện trên thì sẽ bị vô hiệu.

Căn cứ vào các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự có thể phân loại các trường hợp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu (Điều 123 đến Điều 128 BLDS năm 2015).

g) Về đánh giá chứng cứ:

Cần đánh giá tính chất hợp pháp của hợp đồng, xác định được quyền và nghĩa vụ của mỗi bên tham gia giao kết, việc vi phạm nghĩa vụ của họ, xác định được hợp đồng có đáp ứng các điều kiện có hiệu lực hay không.

Trong trường hợp hợp đồng không bị vô hiệu cần xem xét yêu cầu của các bên về việc buộc thực hiện hợp đồng hay hủy hợp đồng, xác định lỗi của bên dẫn đến hợp đồng không thực hiện được và thiệt hại xảy ra, tỷ lệ lỗi của các bên, thiệt hại tương đương với lỗi xảy ra.

Trong trường hợp hợp đồng bị coi là vô hiệu thì việc giải quyết hậu quả tuyên bố vô hiệu áp dụng quy định tại Điều 131 BLDS năm 2015; điểm a, b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Phần 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

2.1.6. Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Theo nội dung quy định quản lý của Nhà nước về đất đai, có thể phân chia giai đoạn về mốc thời gian mà trong đó mỗi giai đoạn pháp luật có những quy định khác nhau về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

a) Đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi có Hiến pháp năm 1980 (ngày 18/12/1980)

Thời gian này, pháp luật cho phép người có ruộng đất hợp pháp được quyền bán cho người khác. Khi mua bán các bên phải tuân thủ các quy định về hình thức theo quy định pháp luật. Do đó, việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất thời kỳ này, giải quyết như sau:

- Trường hợp các bên đã hoàn thành các thủ tục về hình thức, nhưng bên mua chưa nhận đủ tiền và bên bán chưa giao đất, thì nay cần công nhận hợp đồng, buộc bên mua phải thanh toán cho bên bán số tiền còn thiếu theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

- Trường hợp bên bán có đầy đủ các giấy tờ về quyền sử dụng đất hợp pháp, bên bán đã giao đất, bên mua đã giao một phần tiền hoặc toàn bộ, nhưng các bên vẫn chưa hoàn thành thủ tục về quyền sử dụng đất thì công nhận hợp đồng.

- Trường hợp bên bán có đầy đủ các giấy tờ về quyền sử dụng đất hợp pháp, nhưng chưa giao đất, bên mua đã giao một phần tiền hoặc toàn bộ, nhưng các bên vẫn chưa hoàn thành thủ tục về quyền sử dụng đất thì tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

- Trường hợp bên bán chưa có đầy đủ các giấy tờ về quyền sử dụng đất hợp pháp, thì kể cả bên bán đã giao đất bên mua đã giao một phần tiền hoặc toàn bộ, thì tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

b) Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 18/12/1980 cho đến ngày có Hiến pháp năm 1992 (ngày 15/4/1992)

Theo quy định của pháp luật thời kỳ này thì đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý, Nhà nước nghiêm cấm mua bán, chuyển nhượng đất. Do đó, về nguyên tắc chung là tất cả các giao dịch về mua bán đất đai thực hiện trong thời gian này đều bị coi là trái pháp luật. Vì vậy, khi giải quyết các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cần phân biệt thành các trường hợp sau:

- Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà trên đó không có tài sản (*nhà ở, vật kiến trúc khác hoặc cây lâu năm*) mà có tranh chấp cho dù người chuyển nhượng đất có bất cứ loại giấy tờ nào đi chăng nữa, thì vẫn tuyên bố vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Đối với việc chuyển, nhượng, bán nhà ở, vật kiến trúc khác, cây lâu năm mà người sử dụng đất có được một cách hợp pháp trên đất được giao. Căn cứ vào Điều 3 Luật Đất đai năm 1987 quy định: “*Nhà nước bảo đảm cho người sử dụng đất được hưởng những quyền lợi hợp pháp trên đất được giao, kể cả quyền chuyển, nhượng, bán thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất được giao khi không còn sử dụng đất và đất đó được giao cho người khác sử dụng theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định*”, cần giải quyết như sau:

+ Trường hợp bên bán có đầy đủ các giấy tờ về quyền sử dụng đất hợp pháp, bên bán đã giao đất và tài sản trên đất, bên mua đã giao một phần tiền hoặc toàn bộ, nhưng các bên vẫn chưa hoàn thành thủ tục về quyền sử dụng đất thì công nhận hợp đồng.

+ Trường hợp bên bán có đầy đủ các giấy tờ về quyền sử dụng đất hợp pháp, nhưng chưa giao đất và tài sản trên đất, bên mua đã giao một phần tiền hoặc toàn bộ, các bên vẫn chưa hoàn thành thủ tục về quyền sử dụng đất thì tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

+ Trường hợp bên bán chưa có đầy đủ các giấy tờ về quyền sử dụng đất hợp pháp, thì kể cả bên bán đã giao đất và tài sản trên đất, bên mua đã giao một phần tiền hoặc toàn bộ, thì tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

c) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993:

- *Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

Theo quy định tại BLDS năm 2005, BLDS năm 2015, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng có đầy đủ các điều kiện sau đây:

+ Chủ thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp;

+ Chủ thể tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;

+ Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức

xã hội;

+ Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có công chứng hoặc chứng thực (trừ hoạt động kinh doanh bất động sản).

- *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:*

Về nguyên tắc khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thỏa mãn các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nêu trên sẽ coi là vô hiệu. Tuy từng trường hợp Tòa án áp dụng quy định của điều luật tương ứng từ Điều 123 đến Điều 138 của BLDS năm 2015 để xác định hợp đồng vô hiệu và thời hạn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Tòa án phải giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Điều 131 BLDS năm 2015 quy định:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định.”

- Xác định lỗi:

Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, thì về nguyên tắc chung khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án buộc bên nhận chuyển nhượng trả lại đất cho bên chuyển nhượng; bên chuyển nhượng nhận lại đất và trả lại những gì đã nhận cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 4 Điều 131 BLDS năm 2015 nói trên thì bên có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu mà gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia; do đó, để có căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, việc xác định lỗi của một hoặc các bên như sau:

Một bên bị coi là có lỗi nếu bên đó có hành vi làm cho bên kia nhầm tưởng là có đầy đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp.

Về trường hợp bên chuyển nhượng bị coi là có lỗi: Khi bên chuyển nhượng do vô ý hay cố ý bằng các hành vi hoặc thủ đoạn gian dối làm cho bên nhận chuyển nhượng tin tưởng là bên chuyển nhượng có quyền sử dụng đất hợp pháp như cung cấp các giấy tờ, tài liệu có xác nhận của chính quyền, hoặc có các nhân chứng xác nhận.v.v... và cam đoan, khẳng định quyền sử dụng đất là của mình hoặc có hành vi gian dối để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng các giấy tờ này làm bằng chứng để cho bên nhận chuyển nhượng tin và giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó.

Về trường hợp bên nhận chuyển nhượng bị coi là có lỗi: Khi bên nhận chuyển nhượng do vô ý hay cố ý có hành vi hoặc thủ đoạn gian dối làm cho bên chuyển nhượng tưởng nhầm là tài sản đặt cọc, tài sản để thực hiện nghĩa vụ thuộc quyền sở hữu của bên nhận chuyển nhượng nên đã giao kết hoặc giao đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do lỗi của hai bên, thì Tòa án phải xác định mức độ lỗi của mỗi bên để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi của mỗi bên.

- *Xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại:*

+ Nếu các bên đều có lỗi tương đương nhau làm cho hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, thì mỗi bên chịu trách nhiệm 1/2 giá trị thiệt hại; nếu mức độ lỗi của họ không tương đương nhau, thì trách nhiệm bồi thường thiệt hại được xác định theo mức độ lỗi của mỗi bên.

+ Nếu bên nhận chuyển nhượng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, thì bên chuyển nhượng chỉ phải trả cho bên nhận chuyển nhượng số tiền đã nhận và bên nhận chuyển nhượng phải giao lại đất cho bên chuyển nhượng (nếu đã nhận); nếu bên nhận chuyển nhượng có lỗi làm cho đất bị thoái hóa, giảm giá trị sử dụng thì phải bồi thường khoản tiền do bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu do bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm đất bị thoái hoá, giảm giá trị... Trong trường hợp giá đất giảm mà bên chuyển nhượng bị thiệt hại thì bên nhận chuyển nhượng phải bồi thường cho bên chuyển nhượng khoản tiền chênh lệch giá giữa giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận trong hợp đồng với giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có.

+ Nếu bên chuyển nhượng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, thì bên chuyển nhượng phải trả cho bên nhận chuyển nhượng số tiền đã nhận và bên nhận chuyển nhượng phải giao lại đất cho bên chuyển nhượng (nếu đã nhận). Trong trường hợp có sự chênh lệch giá đất mà bên nhận chuyển nhượng bị thiệt hại thì bên chuyển nhượng phải bồi thường khoản tiền chênh lệch giá. Khoản tiền chênh lệch được tính theo tỷ lệ số tiền bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả.

+ Nếu trong thời gian quản lý, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã cải tạo, hoặc trồng cây, làm nhà trên đất tranh chấp (thuộc trường hợp hai bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, hoặc do bên chuyển nhượng có lỗi) làm tăng giá trị tài sản thì khi nhận lại đất bên chuyển nhượng phải thanh toán cho bên nhận chuyển nhượng phần giá trị tăng thêm đó, trừ trường hợp bên chuyển nhượng có phản đối hoặc cơ quan có thẩm quyền không cho phép mà bên nhận chuyển nhượng vẫn cố tình cải tạo, trồng cây v.v... trên đất. Tuy nhiên khi giải quyết các trường hợp này phải kiên trì hòa

giải và giải quyết một cách mềm dẻo để bảo đảm quyền lợi các bên tránh lãng phí tài sản của các bên đương sự.

- *Xác định thiệt hại:*

+ Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Tòa án cần xác định thiệt hại gồm:

Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm thoái hóa đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư tạo ra giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đặt cọc thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có.

+ Để xác định đúng các thiệt hại nói trên, Tòa án phải tiến hành định giá giá trị quyền sử dụng đất và xác định thiệt hại về đất như sau:

Nếu các đương sự không thoả thuận được về giá trị quyền sử dụng đất và giá trị thiệt hại, thì Tòa án yêu cầu cơ quan chuyên môn định giá hoặc ra quyết định thành lập hội đồng định giá. Giá trị quyền sử dụng đất được xác định theo giá thị trường chuyển nhượng tại địa phương nơi đất đang tranh chấp đối với từng loại đất vào thời điểm xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên, trong trường hợp UBND cấp tỉnh có quy định giá đất cụ thể phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại địa phương hoặc các trung tâm giao dịch bất động sản hoạt động hợp pháp có niêm yết giá giao dịch chuyển nhượng đất tại địa phương, thì Tòa án có thể căn cứ vào giá do UBND quy định hoặc giá niêm yết của các trung tâm giao dịch để xác định giá trị quyền sử dụng đất, mà không nhất thiết phải thành lập hội đồng định giá. Trong trường hợp này cần phải có căn cứ xác định giá quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quy định hoặc giá quyền sử dụng đất do trung tâm giao dịch bất động sản niêm yết là hoàn toàn phù hợp với giá thị trường vào thời điểm xét xử sơ thẩm.

Trong thực tế, có một số vụ án Tòa án đã lấy giá do UBND quy định để xác định thiệt hại, nhưng trong hồ sơ không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện giá mà UBND tỉnh quy định là phù hợp với giá thị

trường, làm cho quyết định trong bản án thiếu sức thuyết phục, đương sự khiếu nại gay gắt.

Trách nhiệm chịu chi phí cho việc định giá do các đương sự phải chịu tương ứng với phần nghĩa vụ của họ. Trường hợp đương sự có yêu cầu định giá lại, thì người có yêu cầu phải tạm ứng trước chi phí cho việc định giá lại và Tòa án sẽ quyết định ai phải chịu chi phí định giá tùy thuộc vào kết quả xét xử.

2.1.7. Tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất

Thừa kế quyền sử dụng đất là việc chuyển quyền sử dụng đất của người chết sang cho người thừa kế theo quy định của BLDS và pháp luật về đất đai.

Khi giải quyết tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất ngoài việc áp dụng những quy định của BLDS về thừa kế còn phải áp dụng những quy định của pháp luật đất đai.

- Về xác định di sản là quyền sử dụng đất:

Quyền sử dụng đất là di sản là quyền sử dụng đất phải có giấy tờ chứng minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của người để lại di sản (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013).

- Thừa kế là quyền sử dụng đất chung của vợ chồng khi một phần di sản đã hết thời hiệu khởi kiện:

Vợ, chồng có quyền thừa kế tài sản của nhau theo quy định của pháp luật về thừa kế. Khi vợ hoặc chồng chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết thì bên còn sống quản lý tài sản chung của vợ chồng. Vợ, chồng của người chết là người thừa kế theo pháp luật hàng thừa kế thứ nhất. Thực tế giải quyết tranh chấp có 2 trường hợp xảy ra, trước đây BLDS năm 2005 không quy định đường lối giải quyết cụ thể, dẫn đến có nhiều cách giải quyết khác nhau trong thực tế; từ ngày 01/01/2017, áp dụng quy định tại Điều 623 BLDS năm 2015 để giải quyết như sau:

+ Trường hợp thứ nhất, quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng, một bên vợ hoặc chồng chết trước và thời hiệu khởi kiện để chia di sản thừa kế của người này đã hết, còn người vợ hoặc

chồng chết sau vẫn còn thời hiệu khởi kiện, Tòa án chỉ chia phần di sản của người chết sau còn thời hiệu và công nhận di sản của người chết trước thuộc quyền sở hữu của người đang chiếm hữu không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai; nếu không có người đang chiếm hữu thì di sản thuộc về Nhà nước.

+ Trường hợp thứ hai, một bên vợ hoặc chồng chết trước đến nay đã hết thời hiệu khởi kiện, còn một bên vợ hoặc chồng vẫn đang quản lý toàn bộ quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng, Tòa án công nhận di sản thuộc quyền sở hữu của người vợ hoặc chồng đang quản lý.

- Thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp cấp cho hộ gia đình:

BLDS năm 1995 có quy định về điều kiện được thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản là có nhu cầu sử dụng đất, có điều kiện trực tiếp sử dụng đất đúng mục đích; chưa có đất hoặc đang sử dụng đất dưới hạn mức theo quy định của pháp luật về đất đai (Điều 740). Còn đối với hộ gia đình nếu trong hộ có thành viên chết, thì các thành viên khác trong hộ được quyền tiếp tục sử dụng đất do Nhà nước giao cho hộ đó (Điều 744).

BLDS năm 2005 quy định hộ gia đình được Nhà nước giao đất nếu trong hộ có thành viên chết thì quyền sử dụng đất của các thành viên đó được để lại cho những người thừa kế theo quy định tại Phần thứ tư của BLDS và pháp luật về đất đai (khoản 5 Điều 113 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 735 BLDS năm 2005). Điểm mới của BLDS năm 2005 so với BLDS năm 1995 là bỏ quy định về điều kiện được thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp và không bắt buộc trong hộ gia đình có thành viên chết, thì quyền sử dụng đất của các thành viên đó phải để lại cho những người trong hộ. Do đó, người không có điều kiện sử dụng đất nông nghiệp và người không thuộc thành viên trong hộ gia đình cũng được hưởng thừa kế quyền sử dụng đất.

BLDS năm 2015 không quy định cụ thể về thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp cấp cho hộ gia đình mà dẫn chiếu đến pháp luật về đất đai. Điều 179 Luật Đất đai năm 2013 quy định hộ gia đình được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ có thành viên chết thì quyền sử dụng đất của thành viên đó được để thừa kế theo di chúc hoặc theo

pháp luật. Như vậy, quy định này tương tự như quy định của BLDS năm 2005, người không có điều kiện sử dụng đất nông nghiệp và người không thuộc thành viên trong hộ gia đình cũng được hưởng thừa kế quyền sử dụng đất.

2.1.8. Giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất trong trường hợp đất đã đưa vào Tập đoàn sản xuất, Hợp tác xã mà sau đó Tập đoàn sản xuất, Hợp tác xã đã bị giải thể

Mặc dù diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc trước kia thuộc quyền sử dụng của phía nguyên đơn nhưng đã bị Nhà nước quản lý theo chính sách cải tạo. Do đó, tính từ thời điểm Nhà nước quản lý thì phía nguyên đơn không còn quyền sử dụng với diện tích đất này nữa, các giấy tờ của chế độ cũ về thửa đất này không còn giá trị. Đối với đất đã được cá nhân, tổ chức đưa vào tập đoàn sản xuất, hợp tác xã để sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách hợp tác hóa nông nghiệp, nhưng sau khi tập đoàn sản xuất, hợp tác xã bị giải thể, hợp tác xã hoặc tập đoàn sản xuất đã giao đất đó cho một số người sử dụng thì Tòa án phải căn cứ vào Điều 1 của Luật Đất đai năm 1987, khoản 2 Điều 2 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai năm 2003 và BLDS để giải quyết và cần chú ý như sau:

- Trường hợp đương sự có lời khai đất đã được đưa vào tập đoàn sản xuất, hợp tác xã, hoặc họ được chia trong cải cách ruộng đất... thì Tòa án phải yêu cầu đương sự cung cấp chứng cứ, kiểm tra, xác minh, yêu cầu cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai liên quan đến vấn đề này cung cấp tài liệu đầy đủ; nếu có đủ căn cứ kết luận diện tích đất tranh chấp đã được đưa vào tập đoàn sản xuất hoặc đưa vào hợp tác xã, sau khi giải thể đã giao cho họ sử dụng hoặc được chia trong cải cách ruộng đất và họ đã được UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, còn chủ cũ hoặc người thừa kế của họ không kê khai, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Tòa án bác yêu cầu của chủ đất cũ, và công nhận quyền sử dụng đất cho bên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc

tạm giao đất cho bên đang sử dụng đất đã kê khai đứng tên trong sổ địa chính, sổ đăng ký ruộng đất.

- Đối với trường hợp sau khi tập đoàn sản xuất, hợp tác xã giải thể người đang thực tế sử dụng đất, đã quản lý sử dụng liên tục từ đó đến nay, nhưng lại không kê khai, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi đó chủ đất cũ hoặc người thừa kế của họ đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Tòa án phải làm rõ người đang sử dụng đất có đứng tên trong sổ địa chính, sổ đăng ký ruộng đất hay không? Làm rõ các vấn đề khác có liên quan như: Vì sao họ không kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ cũ có đúng trình tự thủ tục không, có phải thuộc trường hợp cơ quan có thẩm quyền thực hiện quy định của Luật đất đai điều chỉnh lại diện tích đất giữa người nhiều đất, vượt quá định mức ở địa phương với người ít đất hay chỉ đơn thuần họ là chủ đất cũ nên thấy họ kê khai thì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho họ? Phải yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ý kiến bằng văn bản, từ đó tùy tình hình thực tế để xử lý như sau:

+ Nếu cơ quan có thẩm quyền không làm đúng trình tự thủ tục khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc tuy về hình thức khi cấp giấy chứng nhận có làm theo trình tự nhưng về nội dung, về bản chất không phải là do thực hiện việc điều chỉnh lại đất đai ở địa phương, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ cũ chỉ vì lý do họ có giấy tờ gốc là chủ đất cũ, thì việc cấp giấy chứng nhận đó cũng không đúng pháp luật đất đai, Tòa án phải bác yêu cầu của chủ đất hoặc người thừa kế của họ.

+ Nếu việc cấp giấy chứng nhận là đúng trình tự thủ tục và cơ quan có thẩm quyền chứng minh, khẳng định là sở dĩ giao diện tích đất tranh chấp cho chủ cũ là vì người đang quản lý, sử dụng đất tranh chấp có quá nhiều đất, còn chủ đất cũ không đủ đất để ăn ở, sinh sống sản xuất và do thực hiện việc điều chỉnh lại đất đai ở địa phương nên đã giao đất đó cho chủ đất cũ, đồng thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho họ theo đúng quy định của pháp luật về đất đai thì chấp nhận yêu cầu của chủ đất, buộc người đang quản lý, sử dụng đất giao đất lại cho phía

chủ đất.

Đối với các trường hợp này Tòa án phải xử lý thận trọng và chỉ khi đã đầy đủ căn cứ là việc xử lý của cơ quan có thẩm quyền đúng với Luật đất đai thì mới buộc người đang sử dụng đất trả lại đất cho phía chủ cũ. Vì vậy, Tòa án phải kiểm tra, đối chiếu với Luật đất đai và các văn bản có liên quan để xem xét việc UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ cũ có đúng hay không. Nếu không đúng thì không chấp nhận yêu cầu của chủ đất cũ, không nên đơn thuần chỉ căn cứ vào việc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ra phán quyết, mà không có kiểm tra, xem xét kỹ.

2.1.9. Giải quyết tranh chấp trong các trường hợp có yêu cầu bảo vệ quyền sử dụng đất

Trong thời gian qua có nhiều vụ án đương sự yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền sử dụng đất như: đòi lại quyền sử dụng đất do người khác lấn chiếm, đòi bồi thường thiệt hại.v.v... Thì Tòa án cần xác định đất đai thuộc sở hữu Nhà nước, người sử dụng đất có các quyền như quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, nay là Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, các quyền này tương tự như các quyền của chủ sở hữu. Vì vậy việc bảo vệ các quyền của người sử dụng đất hợp pháp cũng được pháp luật bảo vệ giống như việc Nhà nước bảo vệ quyền sở hữu đối với các tài sản thuộc sở hữu công dân, pháp nhân, tổ chức. Do đó, khi giải quyết các tranh chấp mà các bên đương sự yêu cầu bảo vệ quyền sử dụng đất hợp pháp thì tùy từng trường hợp Tòa án có thể viện dẫn một trong các Điều từ Điều 163, Điều 164, Điều 166 đến Điều 170 BLDS năm 2015 quy định về tài sản và quyền sở hữu và các quy định của pháp luật đất đai để làm căn cứ cho phán quyết của Tòa án.

2.3. KỸ NĂNG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ NHÀ Ở

2.3.1. Về tố tụng

2.3.1.1. Xác định các loại tranh chấp về nhà ở

Trong những năm gần đây, do nhiều nguyên nhân khác nhau nên thực trạng các tranh chấp về nhà ở chiếm tỷ lệ tương đối lớn so với những tranh chấp dân sự khác được Tòa án thụ lý giải quyết. Tranh

chấp nhà ở thường tồn tại dưới các dạng sau:

- Tranh chấp về giao dịch về nhà ở, gồm: mua bán, cho thuê, thuê mua, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ và uỷ quyền quản lý nhà ở.

- Tranh chấp về thừa kế tài sản là nhà ở;

- Tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, đòi lại nhà ở do người khác đang quản lý, sử dụng; việc quản lý nhà vắng chủ.

2.3.1.2. Về xác định thẩm quyền giải quyết của Tòa án

a) Thẩm quyền về loại việc:

Khi xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp về nhà ở, Thẩm phán cần lưu ý:

- Phải xác định được tranh chấp là tranh chấp nhà ở hay tranh chấp đất đai thì mới xác định được thẩm quyền theo quy định pháp luật về nhà ở hay pháp luật về đất đai.

- Đối với tranh chấp nhà ở từ các giao dịch dân sự thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp là của Tòa án, đất khuôn viên theo nhà cũng là một bộ phận của nhà nên cũng áp dụng pháp luật về nhà.

- Nếu chỉ là tranh chấp đất đai thì dù trên đất có nhà ở cũng áp dụng theo pháp luật về đất đai để xác định thẩm quyền.

Thẩm quyền giải quyết tranh chấp về nhà ở của Tòa án được xác định như sau:

- Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp quyền sở hữu nhà ở (khoản 2 Điều 26 BLTTDS năm 2015).

- Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về giao dịch có đối tượng là nhà ở (khoản 3 Điều 26 BLTTDS năm 2015).

- Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp thừa kế tài sản là nhà ở (khoản 5 Điều 26 BLTTDS năm 2015).

b) Xác định thẩm quyền theo cấp Tòa án:

Áp dụng Điều 35, Điều 37 BLTTDS năm 2015 để xác định thẩm quyền theo cấp Tòa án:

- TAND cấp huyện có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về nhà ở

nếu tranh chấp đó không có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài, không cần phải ủy thác tư pháp cho cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài, cho Tòa án, cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài.

- TAND cấp tỉnh có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về nhà ở mà tranh chấp đó có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài hoặc cần phải ủy thác tư pháp cho cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài, cho Tòa án, cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài; giải quyết tranh chấp về nhà ở thuộc thẩm quyền của TAND cấp huyện nhưng TAND cấp tỉnh lấy lên để giải quyết.

c) Xác định thẩm quyền theo lãnh thổ:

Áp dụng Điều 39, 40 BLTTDS năm 2015 để xác định như sau:

- Đối với tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, thì Tòa án nơi có nhà ở là Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp. Trường hợp đối tượng tranh chấp là nhiều nhà ở thuộc nhiều địa phương khác nhau thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi có một trong các nhà ở giải quyết. Trường hợp đối tượng tranh chấp có cả nhà ở và các bất động sản khác thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Tòa án nơi có một trong các bất động sản giải quyết.

- Đối với tranh chấp về các giao dịch về nhà ở và thừa kế tài sản là nhà ở, thì xác định Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định chung (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 hoặc theo sự thỏa thuận của đương sự, sự lựa chọn của nguyên đơn).

2.3.1.3. Về xác định thời hiệu khởi kiện

- Đối với tranh chấp quyền sở hữu nhà ở thì không áp dụng thời hiệu.

- Đối với các tranh chấp về giao dịch về nhà ở (mua bán, cho thuê, thuê mua, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ và ủy quyền quản lý nhà ở): Thời hiệu khởi kiện là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm (Điều 429 BLDS năm 2015).

- Đối với tranh chấp thừa kế tài sản là nhà ở: Thời hiệu khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế là 30 năm, kể từ thời điểm mở thừa kế (Điều 623 BLDS năm 2015).

- Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch về nhà ở vô hiệu đối với các trường hợp vô hiệu quy định tại các Điều 125, 126, 127, 128, 129 BLDS năm 2015 là 02 năm kể từ ngày:

+ Người đại diện của người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự biết hoặc phải biết người được đại diện tự mình xác lập, thực hiện giao dịch;

+ Người bị nhầm lẫn, bị lừa dối biết hoặc phải biết giao dịch được xác lập do bị nhầm lẫn, do bị lừa dối;

+ Người có hành vi đe dọa, cưỡng ép chấm dứt hành vi đe dọa, cưỡng ép;

+ Người không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình xác lập giao dịch;

+ Giao dịch dân sự được xác lập trong trường hợp giao dịch dân sự không tuân thủ quy định về hình thức.

- Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch về nhà ở vô hiệu đối với các trường hợp vô hiệu quy định tại Điều 123, 124 BLDS năm 2015 không bị hạn chế.

2.3.2. Về nội dung

2.3.2.1. Giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở

a) Văn bản pháp luật áp dụng:

Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở cần áp dụng đúng các quy định của pháp luật tương ứng với thời điểm xảy ra hợp đồng mua bán nhà ở, cụ thể:

- Đối với các hợp đồng mua bán nhà ở xảy ra trước ngày 01/7/1991 (ngày Pháp lệnh Nhà ở có hiệu lực thi hành) mà:

+ Không có người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân, tổ chức nước ngoài tham gia thì áp dụng Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10, Thông tư liên tịch số 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC, Công văn số 56/1999/KHXX ngày 17/6/1999 của Tòa

án nhân dân tối cao.

+ Có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia thì áp dụng Nghị quyết 1037/2006/NQ-UBTVQH11.

- Đối với các hợp đồng mua bán nhà ở xảy ra từ ngày 01/7/1991 đến trước ngày 01/7/1996 (ngày BLDS năm 1995 có hiệu lực thi hành) thì áp dụng: Điều 56 Pháp lệnh về nhà ở, Pháp lệnh Hợp đồng dân sự, Quyết định 297/CT ngày 02/10/1991 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) ban hành về việc giải quyết một số vấn đề về nhà ở.

- Đối với các hợp đồng mua bán nhà ở xảy ra từ ngày 01/7/1996 đến trước ngày 01/7/2006 thì áp dụng: BLDS năm 1995, Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP.

- Đối với các hợp đồng mua bán nhà ở xảy ra từ ngày 01/7/2006 đến trước ngày 01/7/2015 thì áp dụng Luật Nhà ở năm 2005 (trường hợp có sự khác nhau giữa Luật Nhà ở với pháp luật có liên quan về nhà ở thì áp dụng quy định của Luật Nhà ở, nếu điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định khác với Luật Nhà ở thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế đó), BLDS năm 2005, Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP.

- Đối với các hợp đồng mua bán nhà ở xảy ra từ ngày 01/7/2015 đến nay thì áp dụng Luật Nhà ở năm 2014 (trường hợp có sự khác nhau giữa Luật Nhà ở với pháp luật có liên quan về nhà ở thì áp dụng quy định của Luật Nhà ở, nếu điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định khác với Luật Nhà ở thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế đó), BLDS năm 2005 (đến trước ngày 01/01/2017), BLDS năm 2015 (từ ngày 01/01/2017 đến nay), Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP.

Ngoài ra, cùng với việc áp dụng các quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở, còn phải áp dụng các quy định pháp luật khác có liên quan để giải quyết tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở, như các quy định liên quan đến xác định tư cách chủ thể của hợp đồng, liên quan đến quy định về sở hữu chung, quy định của pháp luật về thừa kế, hôn nhân gia đình... nhưng vẫn phải bảo đảm nguyên tắc áp dụng pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng mua bán.

b) Điều kiện công nhận hợp đồng mua bán nhà ở

** Đối với tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở xác lập trước ngày 01/7/1991:*

Áp dụng Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban thường vụ Quốc hội “về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991” và hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày 25/01/1999 của TAND tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Nghị quyết này để giải quyết:

- Trường hợp hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng, thì công nhận hợp đồng, các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu;

- Trường hợp hình thức của hợp đồng không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng sẽ giải quyết như sau:

+ Nếu các bên chưa thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, thì hợp đồng bị hủy bỏ;

+ Nếu bên mua đã trả đủ hoặc một phần tiền mua nhà mà bên bán chưa giao nhà hoặc bên bán đã giao toàn bộ hoặc một phần nhà mà bên mua chưa trả đủ tiền, thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu. Nếu bên mua chưa trả đủ tiền, thì phải trả cho bên bán khoản tiền còn thiếu tính theo giá trị của nhà ở đó tại thời điểm thanh toán. Bên không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà có lỗi và gây thiệt hại, phải bồi thường thiệt hại theo quy định của BLDS.

- Trường hợp thủ tục chuyển quyền sở hữu để thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở đã được hoàn tất, nhưng bên bán chưa giao nhà hoặc bên mua chưa trả đủ tiền, thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; nếu bên mua chưa trả đủ tiền, thì phải trả cho bên bán khoản tiền còn thiếu tính theo giá trị của nhà ở đó theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán. Bên không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà có lỗi và gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của BLDS.

- Trường hợp hợp đồng mua bán nhà ở có điều kiện mà điều kiện đó đã xảy ra hoặc đã được thực hiện, thì hợp đồng mua bán nhà ở đó được giải quyết như đối với các hợp đồng thông thường.

- Trường hợp hợp đồng mua bán nhà ở mà toàn bộ hoặc một phần nội dung vi phạm điều cấm hoặc trái đạo đức xã hội theo quy định của BLDS dân sự thì bị vô hiệu toàn bộ hoặc một phần và hậu quả pháp lý được giải quyết theo quy định tại Điều 137 BLDS .

** Đối với hợp đồng mua bán nhà ở xác lập trong khoảng thời gian từ ngày 01/7/1991 đến ngày 30/6/1996:*

Căn cứ Thông tư liên tịch số 03/TTLN ngày 10/8/1996 của TAND tối cao và Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Pháp lệnh Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành Pháp lệnh Nhà ở có liên quan để giải quyết.

** Đối với các hợp đồng xác lập từ ngày 01/7/1996 (ngày BLDS năm 1995 có hiệu lực thi hành) đến trước ngày 01/7/2006 (ngày Luật Nhà ở năm 2005 có hiệu lực thi hành):*

Căn cứ Điều 131, Điều 443 BLDS năm 1995 và hướng dẫn tạo tiêu mục 2.1 mục 2 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP, Tòa án chỉ công nhận hợp đồng mua bán nhà ở khi có đủ bốn điều kiện sau đây:

- Những người tham gia giao kết hợp đồng mua bán nhà ở phải có năng lực hành vi dân sự;

- Mục đích và nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

- Những người tham gia giao kết hợp đồng mua bán nhà ở hoàn toàn tự nguyện;

- Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có chứng nhận của Công chứng hoặc chứng thực của UBND có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực tại thời điểm giao kết hợp đồng.

** Đối với các hợp đồng xác lập từ ngày 01/7/2006 (ngày Luật Nhà ở năm 2005 có hiệu lực thi hành) đến trước ngày 01/7/2015 (ngày Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực thi hành):*

Căn cứ Điều 122, Điều 450 BLDS năm 2005, Điều 91, 92 Luật Nhà ở năm 2005 và hướng dẫn tạo tiêu mục 2.1 mục 2 phần I Nghị

quyết 01/2003/NQ-HĐTP, Tòa án chỉ công nhận hợp đồng mua bán nhà ở khi có đủ bốn điều kiện sau đây:

- Những người tham gia giao kết hợp đồng mua bán nhà ở phải có năng lực hành vi dân sự;

- Mục đích và nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

- Những người tham gia giao kết hợp đồng mua bán nhà ở hoàn toàn tự nguyện;

- Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở tại đô thị, chứng thực của Ủy ban nhân dân xã đối với nhà ở tại nông thôn, trừ các trường hợp bên bán nhà ở là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở.

** Đối với các hợp đồng xác lập từ ngày 01/7/2015 (ngày Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực thi hành) đến nay:*

Căn cứ Điều 122 BLDS năm 2005 (hoặc Điều 117 BLDS năm 2015), Điều 118, 119, 122 Luật Nhà ở năm 2014 và hướng dẫn tại tiểu mục 2.1 mục 2 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP, Tòa án chỉ công nhận hợp đồng mua bán nhà ở khi có đủ bốn điều kiện sau đây:

- Những người tham gia giao kết hợp đồng mua bán nhà ở phải có năng lực hành vi dân sự;

- Mục đích và nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở không vi phạm điều cấm của luật, đạo đức xã hội;

- Những người tham gia giao kết hợp đồng mua bán nhà ở hoàn toàn tự nguyện;

- Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, phải thực hiện công chứng, chứng thực trừ trường hợp mua bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước, mua bán nhà ở xã hội.

Khi đã có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật thì hợp đồng mua bán nhà ở đó có hiệu lực bắt buộc với các bên tham gia, không phụ thuộc vào việc hợp đồng đã được thi hành một phần hay toàn bộ.

Lưu ý: Đối với trường hợp quy định tại Điều 120 BLDS năm

2015 về giao dịch dân sự có điều kiện là nếu các bên có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc hủy bỏ. Trường hợp điều kiện làm phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự không thể xảy ra được do hành vi cố ý cản trở trực tiếp hoặc gián tiếp của một bên thì coi như điều kiện đó đã xảy ra; trường hợp có sự tác động trực tiếp hoặc gián tiếp của một bên cố ý thúc đẩy cho điều kiện xảy ra thì coi như điều kiện đó không xảy ra.

c) Giải quyết tranh chấp đối với hợp đồng mua bán nhà ở có hiệu lực:

- Đối với các hợp đồng mua bán nhà ở có hiệu lực khi xảy ra tranh chấp phải căn cứ vào các quy định của pháp luật về hợp đồng nói chung và hợp đồng mua bán nhà ở nói riêng để xác định quyền và nghĩa vụ của bên mua nhà, bên bán nhà. Thỏa thuận đúng pháp luật của các bên có giá trị ràng buộc như pháp luật, bắt buộc các bên phải thực hiện theo.

- Khi một trong các bên vi phạm hợp đồng mua bán nhà ở có hiệu lực thì tùy thuộc vào thời điểm giao kết hợp đồng mà căn cứ vào các quy định của Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10, BLDS năm 2005 (từ Điều 412 đến Điều 418), BLDS năm 2015 (từ Điều 409 đến điều 414) và để giải quyết, cụ thể:

+ Bên bị vi phạm có quyền yêu cầu bên vi phạm thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc yêu cầu hủy hợp đồng và đòi bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, nếu hợp đồng không quy định thì không thể hủy hợp đồng vì *pháp luật không có quy định về trường hợp đương nhiên hủy hợp đồng khi một bên có vi phạm;*

+ Hoặc bên bị vi phạm có quyền yêu cầu bên vi phạm tiếp tục thực hiện hợp đồng bao gồm cả thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

- Khi giải quyết tranh chấp phải xác định giá nhà ở tại thời điểm có vi phạm và thời điểm giải quyết tranh chấp để giải quyết:

+ Đối với trường hợp mua bán nhà ở xác lập trước ngày 01/7/1991 thì theo Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10: trả đủ theo tỷ lệ % tiền chưa trả, theo giá nhà ở tại thời điểm trả tiền (là thời

điểm xét xử sơ thẩm);

+ Đối với các trường hợp khác (sau ngày 01/7/1991) chưa có quy định trả theo thời giá nhưng căn cứ vào các quy định về bồi thường thiệt hại thì cũng bao gồm chênh lệch về giá nhà.

Ngoài ra, cần lưu ý rằng khi xem xét giá trị pháp lý của hợp đồng mua bán nhà ở cần tránh nhầm lẫn giữa hợp đồng có hiệu lực với hợp đồng đã được hoàn thành (đã thực hiện xong) hay việc làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu (sang tên, trước bạ). Việc đăng ký trước bạ là một hành vi thực hiện hợp đồng chứ không phải hành vi giao kết hợp đồng, không phải là căn cứ để công nhận hay hủy hợp đồng (trừ trường hợp mua bán nhà ở trước ngày 01/7/1991 thì thủ tục chuyển quyền sở hữu đã được hoàn tất là điều kiện để công nhận hợp đồng).

d) Giải quyết tranh chấp đối với hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu:

** Xác định hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu:*

Hợp đồng mua bán nhà ở vi phạm một trong các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng như đã phân tích ở trên thì vô hiệu. Tuy nhiên, khi xác định hợp đồng vô hiệu phải xem xét hợp đồng đó vô hiệu do vi phạm điều kiện nào (được quy định từ Điều 123 đến Điều 129 BLDS năm 2015) để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và phải đảm bảo quyền lợi cho người thứ 3 ngay tình nếu có (Điều 133 BLDS năm 2015).

** Giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu:*

Áp dụng BLDS năm 2015 và tiểu mục 2.4 Mục 2 Phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP.

- Xác định lỗi:

Khi tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu, về nguyên tắc bên mua trả lại nhà ở cho bên bán, bên bán nhận lại nhà ở và trả lại những gì đã nhận cho bên mua. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 4 Điều 131 BLDS năm 2015 bên có lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu mà gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia. Việc xác định lỗi được thực hiện như sau:

+ Một bên bị coi là có lỗi nếu bên đó có hành vi làm cho bên kia nhầm tưởng là có đầy đủ điều kiện để mua nhà ở hoặc bán nhà ở là

hợp pháp. Đối với hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu theo quy định tại các điều 125 (Giao dịch dân sự vô hiệu do người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự xác lập, thực hiện), Điều 126 (Giao dịch dân sự vô hiệu do bị nhầm lẫn), Điều 127 (Giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép) và Điều 128 (Giao dịch dân sự vô hiệu do người xác lập không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình) của BLDS năm 2015, thì áp dụng quy định của điều luật tương ứng để xác định lỗi của bên bán hoặc lỗi của bên mua.

+ Đối với hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu do lỗi của hai bên (trừ trường hợp quy định tại Điều 123 BLDS năm 2015- Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội): phải xác định mức độ lỗi của mỗi bên để quyết định trách nhiệm bồi thường thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi của mỗi bên.

Nếu các bên đều có lỗi tương đương nhau thì mỗi bên chịu 1/2 giá trị thiệt hại, nếu mức độ lỗi của họ không tương đương nhau, thì trách nhiệm bồi thường thiệt hại được xác định theo mức độ lỗi của mỗi bên.

Nếu bên mua có lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu, thì bên bán chỉ phải trả cho bên mua số tiền đã nhận và bên mua phải giao lại nhà cho bên bán (nếu đã nhận); nếu bên mua có lỗi làm cho nhà ở bị hư hỏng hoặc tháo dỡ thì phải bồi thường khoản tiền do bên bán bỏ ra để sửa chữa, khôi phục lại tình trạng ban đầu do bên mua làm hư hỏng hoặc tháo dỡ nhà. Trường hợp giá nhà giảm mà bên bán bị thiệt hại thì bên mua phải bồi thường cho bên bán khoản tiền chênh lệch giá được hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.4 mục 2 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP.

Nếu bên bán có lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà ở bị vô hiệu, thì bên bán phải trả cho bên mua số tiền đã nhận và bên mua phải giao lại nhà cho bên bán (nếu đã nhận). Trong trường hợp có sự chênh lệch giá nhà mà bên mua bị thiệt hại thì bên bán phải bồi thường khoản tiền chênh lệch giá được hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.4 mục 2 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP.

Nếu trong thời gian quản lý, bên mua đã cải tạo, sửa chữa nhà làm tăng giá trị nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất thì khi nhận lại nhà bên bán phải thanh toán cho bên mua phần giá trị tăng thêm đó, trừ trường hợp bên bán có phản đối hoặc cơ quan có thẩm quyền không cho phép mà bên mua vẫn cố tình cải tạo, sửa chữa.

- Xác định thiệt hại:

Thiệt hại là khoản tiền mà bên bán bỏ ra để sửa chữa, khôi phục lại tình trạng ban đầu của nhà ở do bên mua đã tháo dỡ hoặc làm hư hỏng; khoản tiền mà bên mua đã đầu tư để cải tạo, sửa chữa nhà làm tăng giá trị nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất.

Trường hợp hợp đồng mua bán nhà ở không có đặt cọc và các bên không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền *chênh lệch giá nhà* – chênh lệch giữa giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác (nếu có).

Để xác định đúng thiệt hại phải tiến hành định giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất và xác định thiệt hại về nhà ở như sau:

+ Nếu các đương sự không thoả thuận được về giá nhà, giá trị quyền sử dụng đất và giá trị thiệt hại, thì Tòa án yêu cầu cơ quan chuyên môn định giá hoặc ra quyết định thành lập hội đồng định giá. Giá nhà và giá trị quyền sử dụng đất được xác định theo giá *thị trường chuyển nhượng* tại địa phương nơi có nhà đang tranh chấp đối với từng loại nhà, đất vào thời điểm xét xử sơ thẩm.

+ Trong trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quy định giá đất cụ thể phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại địa phương hoặc các Trung tâm giao dịch bất động sản hoạt động hợp pháp có niêm yết giá giao dịch chuyển nhượng đất tại địa phương, thì Tòa án có thể căn cứ vào giá do Ủy ban nhân dân quy định hoặc giá niêm yết của các Trung tâm giao dịch để xác định giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất, mà không nhất thiết phải thành lập Hội đồng định giá.

e) Vấn đề đặt cọc trong hợp đồng mua bán nhà ở:

Áp dụng BLDS và mục 1 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP.

Đặt cọc là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, không phải là một phần của hợp đồng mua bán nhà ở nên không phải cứ hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu thì đặt cọc vô hiệu.

Đặt cọc chỉ có hiệu lực khi có đủ các điều kiện quy định tại Điều 117 BLDS năm 2015 và phải được lập thành văn bản (có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính). Trường hợp có tranh chấp về đặt cọc mà các bên không có thỏa thuận khác về việc xử lý đặt cọc thì việc xử lý được thực hiện như sau:

- Trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 BLDS năm 2015.

- Trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng mới có sự vi phạm làm cho hợp đồng không được thực hiện hoặc mới phát hiện hợp đồng bị vô hiệu thì không phạt cọc. Việc giải quyết tranh chấp về vi phạm hợp đồng hoặc xử lý hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo thủ tục chung.

- Trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định điều kiện nếu đặt cọc bị vô hiệu là hợp đồng cũng bị vô hiệu, thì hợp đồng đương nhiên bị vô hiệu khi đặt cọc đó bị vô hiệu. Việc xử lý đặt cọc bị vô hiệu và hợp đồng bị vô hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 131 BLDS năm 2015.

- Nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc.

g) Giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia:

Trước đây, Điều 126 Luật Nhà ở năm 2005 và các văn bản pháp luật về nhà ở trước đó quy định người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở tại Việt Nam trong một số trường hợp

(về đầu tư lâu dài tại Việt Nam, người có công đóng góp với đất nước, nhà hoạt động văn hoá, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước, người được phép về sống ổn định tại Việt Nam và các đối tượng khác do Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định được sở hữu nhà ở tại Việt Nam). Hiện nay, theo quy định tại Điều 7 Luật Nhà ở năm 2014, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Điều 186 Luật Đất đai năm 2013 quy định Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Khi xảy ra tranh chấp giữa người Việt Nam định cư ở nước ngoài với người Việt Nam về việc gửi tiền nhờ mua và đứng tên hộ nhà ở, thì phải xác định tại thời điểm tranh chấp, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là một bên tranh chấp có được quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam hay không. Tùy từng trường hợp mà xử lý như sau:

** Trường hợp khi xảy ra tranh chấp, người Việt Nam định cư ở nước ngoài không có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam:*

Khi xảy ra tranh chấp giữa người Việt Nam định cư ở nước ngoài với người Việt Nam về việc gửi tiền nhờ mua và đứng tên hộ nhà ở thì kể cả thời điểm mua nhà họ chưa thuộc diện có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam, nhưng khi xảy ra tranh chấp họ đã thuộc diện có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam thì phải công nhận cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất mà họ đã nhờ người Việt Nam mua và đứng tên hộ.

** Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài không có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam:*

Đối với trường hợp này khi xảy ra tranh chấp phải xác định giao dịch giữa người Việt Nam định cư ở nước ngoài với người Việt Nam đứng tên hộ trong giấy tờ nhà đất là giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Tuy nhiên, do Điều 123 và Điều 131 BLDS năm

2015 không quy định phải tịch thu tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được từ giao dịch không hợp pháp nên sẽ giải quyết theo hướng:

- Nếu người Việt Nam có nhu cầu sử dụng nhà đất thì công nhận cho họ được quyền sở hữu nhà đất này, đồng thời phải xác định giá trị quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất để giải quyết.

+ Trường hợp giá trị quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử bằng giá tiền (vàng) đã bỏ ra để mua nhà đất thì cần buộc người Việt Nam thanh toán cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài bằng đúng số tiền (vàng) đã bỏ ra để mua nhà đất.

+ Trường hợp giá trị nhà và quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử cao hơn giá lúc mua, thì số tiền (vàng) chênh lệch được chia đôi mỗi bên một nửa.

+ Trường hợp giá trị nhà và quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử thấp hơn giá lúc mua thì người Việt Nam chỉ phải hoàn lại cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài số tiền (vàng) bằng đúng giá trị theo định giá.

- Nếu người Việt Nam không đồng ý nhận nhà đất hoặc không đủ điều kiện mua nhà thì cần phát mãi nhà, đất đó:

+ Trường hợp giá trị nhà đất tại thời điểm phát mãi cao hơn giá lúc mua thì trả cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài bằng đúng số tiền (vàng) đã bỏ ra để mua nhà đất, số còn lại chia đôi mỗi bên một nửa.

+ Trường hợp giá trị nhà đất tại thời điểm phát mãi thấp hơn giá lúc mua thì chỉ hoàn trả cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài số tiền bằng đúng giá trị phát mãi.

2.3.2.2. Giải quyết tranh chấp về hợp đồng thuê nhà ở

a) Đối với hợp đồng thuê nhà xác lập trước ngày 01/7/1991 (ngày Pháp lệnh Nhà ở năm 1991 có hiệu lực):

Áp dụng Điều 3 Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 và mục 1 phần III Thông tư liên tịch 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC.

* Trường hợp thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng đã hết trước ngày Nghị quyết 58/1998/ NQ-UBTVQH10 có hiệu lực:

a) Nếu các bên thoả thuận được về việc tiếp tục thuê thì các bên

phải ký kết hợp đồng thuê nhà ở theo quy định của BLDS.

b) Nếu các bên không thoả thuận được về việc tiếp tục thuê, thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở trong các trường hợp:

- Bên thuê đã có chỗ ở khác, thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là ba tháng;

- Bên thuê có điều kiện tạo lập chỗ ở khác hoặc bên cho thuê đã tự nguyện tạo điều kiện cho bên thuê có chỗ ở khác, thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là sáu tháng;

- Bên cho thuê không có chỗ ở và không có điều kiện tạo lập chỗ ở khác, thì tùy từng trường hợp mà bên cho thuê được lấy lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là ba tháng;

- Bên cho thuê tuy có nhà ở nhưng có khó khăn về đời sống hoặc có diện tích ở dưới mức bình quân $6m^2$ /người và bên thuê không có chỗ ở khác hoặc không có điều kiện tạo lập chỗ ở khác, thì tùy từng trường hợp mà bên cho thuê được lấy lại một phần nhà cho thuê, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là sáu tháng;

Nếu bên cho thuê chưa lấy lại được nhà ở vì không thuộc 1 trong 4 trường hợp nêu trên thì sẽ được lấy lại nhà ở kể từ ngày 01/7/2005, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là ba tháng.

* Trường hợp đến ngày Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 có hiệu lực mà thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng vẫn còn, nhưng kết thúc trước ngày 01 tháng 7 năm 2005: nếu các bên không có thoả thuận khác, thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2005, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là ba tháng.

Nếu bên thuê nhà được tiếp tục ở nhà thuê sau khi đã hết thời hạn hợp đồng cho đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2005 mà phát sinh 1 trong 4 trường hợp nêu tại điểm b nêu trên thì bên cho thuê được lấy

lại nhà như các trường hợp đó.

* Trường hợp thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng vẫn còn sau ngày 01 tháng 7 năm 2005, nếu các bên không có thoả thuận khác, thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở kể từ ngày hết thời hạn thuê.

* Trường hợp thời hạn thuê nhà ở không được xác định trong hợp đồng và các bên không có thoả thuận khác, thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2005, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là ba tháng; nếu đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2005 mà phát sinh 1 trong 4 trường hợp nêu tại điểm b nêu trên thì bên cho thuê được lấy lại nhà như các trường hợp đó.

Cần lưu ý rằng trong trường hợp thuê nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 mà có người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân, tổ chức nước ngoài tham gia thì không áp dụng Nghị Quyết số 58 để giải quyết mà phải áp dụng Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH ngày 27/7/2006 để giải quyết.

Ngoài ra, đối với các tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở tại các đô thị ở miền Nam cần xem thêm Quyết định số 111/CP ngày 14/4/1977 của Hội đồng Chính phủ.

b) Đối với hợp đồng thuê nhà xác lập từ ngày 01/7/1991 đến trước ngày 01/7/1996 (ngày BLDS năm 1995 có hiệu lực):

Áp dụng Pháp lệnh nhà ở năm 1991, Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 và các văn bản có liên quan.

Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê nhà thời kỳ này cần lưu ý là hình thức của hợp đồng phải được lập thành văn bản và phải được công chứng hoặc chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (Điều 21 Pháp lệnh Nhà ở).

Đối với những hợp đồng thuê nhà xác lập trong khoảng thời gian này mà sau ngày 01/7/1996 vẫn còn hiệu lực nếu nội dung và hình thức phù hợp với quy định của BLDS năm 1995 thì sẽ áp dụng các quy định của BLDS năm 1995 để giải quyết tranh chấp; nếu nội dung và hình thức vi phạm điều cấm hoặc trái đạo đức xã hội theo quy định của BLDS thì các bên phải tự hủy hợp đồng đó, nếu không thì

hợp đồng đó bị coi là vô hiệu. Tuy nhiên, khi tuyên bố hợp đồng này vô hiệu cần lưu ý không giải quyết lại những phần đã thực hiện xong trước ngày 01/7/1996, nếu phát sinh tranh chấp về nghĩa vụ từ việc thực hiện hợp đồng trước ngày 01/7/1996 thì áp dụng quy định của pháp luật có hiệu lực trước ngày 01/7/1996 để giải quyết, đối với phần hợp đồng chưa thực hiện hoặc thực hiện từ ngày 01/7/1996 thì áp dụng quy định tại Điều 146 BLDS năm 1995 (Điều 137 BLDS năm 2005) để giải quyết hậu quả.

Đối với việc sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, làm thêm diện tích hoặc xây dựng nhà ở mới trong khuôn viên nhà cho thuê diễn ra trước ngày 01/7/1996, thì việc lấy lại nhà ở đó được thực hiện theo Điều 11 Nghị quyết 58/1998 và phần III Thông tư số 383/TT-BXD-ĐT ngày 05/10/1991 của Bộ Xây dựng, Điều 4 Quyết định 297-CT ngày 02/10/1991 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng, cụ thể:

- Đối với trường hợp nhà ở đã được sửa chữa, thì khi lấy lại nhà, bên cho thuê phải thanh toán cho bên thuê giá trị đầu tư sửa chữa còn lại theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác;

- Đối với trường hợp nhà ở đã được cải tạo, nâng cấp mà không có sự phản đối của bên cho thuê, thì khi lấy lại nhà, bên cho thuê phải thanh toán cho bên thuê giá trị đầu tư cải tạo, nâng cấp còn lại theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác. Trường hợp đã có sự phản đối của bên cho thuê thì khi lấy lại nhà, bên cho thuê phải thanh toán một phần giá trị đầu tư cải tạo, nâng cấp còn lại theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác;

- Đối với trường hợp bên thuê đã làm thêm diện tích hoặc xây dựng nhà ở mới trong khuôn viên nhà thuê, nếu các bên không có thoả thuận khác, thì giải quyết như sau:

+ Trong trường hợp bên cho thuê đã đồng ý bằng văn bản hoặc đến trước ngày 01 tháng 7 năm 1996 không khiếu kiện đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc làm thêm diện tích, xây dựng nhà ở mới và nếu diện tích làm thêm hoặc nhà ở mới có thể sử dụng để ở một cách riêng biệt với nhà cho thuê thì diện tích làm thêm, nhà ở

mới đó thuộc quyền sở hữu của bên thuê và họ phải thanh toán cho bên cho thuê giá trị quyền sử dụng đất theo bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành theo khung giá do Chính phủ quy định, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác;

+ Trong trường hợp bên cho thuê tuy đã đồng ý bằng văn bản hoặc đến trước ngày 01 tháng 7 năm 1996 không khiếu kiện đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc làm thêm diện tích, xây dựng nhà ở mới, nhưng nếu diện tích làm thêm hoặc nhà ở mới không thể sử dụng để ở một cách riêng biệt với nhà cho thuê thì diện tích làm thêm, nhà ở mới đó thuộc quyền sở hữu của bên cho thuê và họ phải thanh toán cho bên thuê giá trị đầu tư xây dựng còn lại của phần diện tích làm thêm, nhà ở mới theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác;

+ Trong trường hợp không được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản hoặc đến trước ngày 01 tháng 7 năm 1996 đã có khiếu kiện đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc làm thêm diện tích, xây dựng nhà ở mới, thì diện tích làm thêm, nhà ở mới đó thuộc quyền sở hữu của bên cho thuê và họ phải thanh toán cho bên thuê một phần giá trị đầu tư xây dựng còn lại của phần diện tích làm thêm, nhà ở mới theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác;

+ Trường hợp nhà cho thuê bị phá dỡ và bên thuê đã xây dựng nhà ở mới thay thế, nếu việc phá dỡ có sự đồng ý bằng văn bản của bên cho thuê hoặc đến trước ngày 01 tháng 7 năm 1996 mà bên cho thuê không khiếu kiện đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thì nhà ở mới đó thuộc quyền sở hữu của bên cho thuê và họ phải thanh toán cho bên thuê giá trị đầu tư xây dựng còn lại của nhà ở mới theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác. Nếu không được bên cho thuê đồng ý hoặc đến trước ngày 01 tháng 7 năm 1996 đã có khiếu kiện, thì bên cho thuê chỉ phải thanh toán cho bên thuê một phần giá trị đầu tư xây dựng còn lại của nhà ở mới theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác;

+ Trường hợp các bên có thoả thuận nhà ở mới đó thuộc quyền

sở hữu của bên thuê thì bên thuê phải thanh toán cho bên cho thuê giá trị quyền sử dụng đất theo bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành theo khung giá do Chính phủ quy định, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

c) Đối với hợp đồng thuê nhà ở xác lập từ ngày 01/7/1996 đến trước ngày 01/7/2015:

BLDS năm 1995, BLDS năm 2005, Luật Nhà ở năm 2005 và các văn bản có liên quan thời kỳ này quy định khá đầy đủ và chi tiết về hợp đồng thuê nhà ở nên khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng thuê nhà ở Thẩm phán căn cứ vào các văn bản này để giải quyết.

Theo quy định của các văn bản pháp luật trên thì hợp đồng thuê nhà ở xác lập từ ngày 01/7/1996 phải được lập thành văn bản, nếu thời hạn thuê từ 6 tháng trở lên thì phải được công chứng hoặc chứng thực.

BLDS năm 1995 không quy định về việc xác lập quyền sở hữu nhà ở cho bên thuê đối với diện tích làm thêm hoặc diện tích xây dựng mới, mà quy định về nghĩa vụ của bên cho thuê phải bảo dưỡng, sửa chữa nhà theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận, nếu bên cho thuê không bảo dưỡng, sửa chữa mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường; theo BLDS năm 2005 thì bên thuê nhà ở còn có quyền yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà đang cho thuê trong trường hợp nhà bị hư hỏng nặng.

d) Đối với hợp đồng thuê nhà ở xác lập từ ngày 01/7/2015 đến nay:

Khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng thuê nhà ở xác lập từ ngày 01/7/2015 đến nay, Thẩm phán căn cứ vào Luật Nhà ở năm 2014, BLDS năm 2005 (trước ngày 01/01/2017) hoặc BLDS năm 2015 (từ ngày 01/01/2017) để giải quyết. BLDS năm 2015 chỉ quy định chung về hợp đồng cho thuê tài sản, đối với hợp đồng cho thuê nhà ở thì dẫn chiếu đến Luật Nhà ở.

Theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014, hợp thuê nhà ở phải được lập thành văn bản, nhưng không bắt buộc phải công chứng, chứng thực.

2.2.2.3. Giải quyết tranh chấp về hợp đồng mượn, ở nhờ nhà ở

a) Đối với hợp đồng mượn, ở nhờ xác lập trước 01/7/1991 (ngày

Pháp lệnh Nhà ở có hiệu lực)

Áp dụng Điều 4 Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 và mục 2 phần III Thông tư liên tịch 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC.

- Trường hợp thời hạn cho mượn, cho ở nhờ nhà ở theo hợp đồng đã hết trước ngày Nghị quyết 58/1998 có hiệu lực, thì bên cho mượn, bên cho ở nhờ được lấy lại nhà ở, nếu các bên không có thoả thuận khác, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên mượn, bên ở nhờ biết trước ít nhất là ba tháng.

- Trường hợp đến ngày Nghị quyết 58/1998 có hiệu lực mà thời hạn cho mượn, cho ở nhờ nhà ở theo hợp đồng vẫn còn, thì bên cho mượn, bên cho ở nhờ được lấy lại nhà ở kể từ khi hết hạn hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên mượn, bên ở nhờ biết trước ít nhất là ba tháng.

- Trường hợp thời hạn cho mượn, cho ở nhờ nhà ở không được xác định trong hợp đồng, thì bên cho mượn, bên cho ở nhờ được lấy lại nhà ở, nếu các bên không có thoả thuận khác, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên mượn, bên ở nhờ biết trước ít nhất là sáu tháng. Trong trường hợp bên mượn, bên ở nhờ không có chỗ ở khác hoặc không có điều kiện tạo lập chỗ ở khác, thì tùy từng trường hợp mà được tiếp tục sử dụng một phần hoặc toàn bộ nhà ở đang mượn, đang ở nhờ cho đến ngày 01 tháng 7 năm 2005 và các bên phải ký kết hợp đồng thuê nhà ở theo quy định của BLDS; giá thuê nhà ở được thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 3 của Nghị quyết 58/1998; nếu bên mượn, bên ở nhờ không chịu ký kết hợp đồng thì phải trả lại nhà; nếu bên cho mượn, bên cho ở nhờ không chịu ký kết hợp đồng thì bên mượn, bên ở nhờ được tiếp tục ở nhà đang mượn, đang ở nhờ cho đến ngày 01 tháng 7 năm 2005.

b) Đối với hợp đồng mượn, ở nhờ nhà xác lập từ 01/7/1991 đến trước ngày 01/7/1996 (ngày BLDS năm 1995 có hiệu lực):

Pháp lệnh nhà ở năm 1991 cho phép chủ sở hữu nhà có quyền cho ở nhờ nhà ở nhưng không có quy định cụ thể về hợp đồng đồng mượn, ở nhờ nhà ở. Do đó, nếu có tranh chấp xảy ra về việc mượn, ở nhờ nhà ở xác lập từ ngày 01/7/1991 đến trước ngày 01/7/1996 thì áp dụng các quy định của Pháp lệnh Hợp đồng Dân sự 1991 và Thông

tư liên ngành 03/TTLN ngày 10/8/1996 hướng dẫn áp dụng pháp luật theo Nghị quyết của Quốc hội về việc thi hành BLDS năm 1995 để giải quyết.

Đối với việc sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, làm thêm diện tích hoặc xây dựng nhà ở mới trong khuôn viên nhà mượn, nhà ở nhờ diễn ra trước ngày 01/7/1996 được giải quyết tương tự như trường hợp thuê nhà ở.

c) Đối với hợp đồng mượn, ở nhờ nhà ở xác lập từ ngày 01/7/1996 đến trước ngày 01/7/2015:

Áp dụng BLDS năm 1995, BLDS năm 2005, Luật Nhà ở năm 2005 và các văn bản có liên quan để giải quyết.

d) Đối với hợp đồng mượn, ở nhờ nhà ở xác lập từ ngày 01/7/2015 đến nay:

Áp dụng BLDS năm 2005 (trước ngày 01/01/2017) hoặc BLDS năm 2015 (từ ngày 01/01/2017), Luật Nhà ở năm 2014 (từ Điều 153 đến Điều 154) và các văn bản có liên quan để giải quyết.

2.3.2.4. Giải quyết tranh chấp về hợp đồng tặng cho nhà ở:

a) Đối với hợp đồng xác lập trước 01/7/1991:

Áp dụng Điều 7 Nghị quyết 58/1998 và mục 5 phần III Thông tư liên tịch 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC.

Đối với loại hợp đồng tặng cho nhà ở *không có điều kiện* mà bên được tặng cho *đã nhận nhà ở*, nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, thì công nhận hợp đồng và cho phép bên được tặng cho nhà ở làm thủ tục chuyển quyền sở hữu; nếu bên được tặng cho chưa nhận nhà ở và cũng chưa làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở, thì hợp đồng tặng cho nhà ở bị huỷ bỏ.

Trong trường hợp hợp đồng tặng cho nhà ở *có điều kiện* mà điều kiện đó đã xảy ra hoặc đã được thực hiện đầy đủ, thì tùy từng trường hợp mà giải quyết như sau:

+ Nếu bên được tặng cho đã nhận nhà ở nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, thì Tòa án công nhận nhà ở đó thuộc quyền sở hữu của bên được tặng cho;

+ Nếu bên được tặng cho chưa nhận nhà ở và chưa làm thủ tục

chuyển quyền sở hữu, thì Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà ở bị huỷ bỏ. Trong trường hợp này, nếu bên được tặng cho có yêu cầu giải quyết về các điều kiện đã xảy ra hoặc đã được thực hiện, thì Tòa án giải quyết cả yêu cầu này.

+ Nếu thủ tục chuyển quyền sở hữu để thực hiện hợp đồng tặng cho nhà ở đã hoàn tất mà nhà ở chưa giao cho bên được tặng cho, thì Tòa án buộc bên tặng cho phải giao nhà ở đó cho bên được tặng cho trong thời hạn 3 tháng, kể từ ngày bên được tặng cho có yêu cầu bằng văn bản.

Trong trường hợp hợp đồng tặng cho nhà ở có điều kiện mà điều kiện đó chưa xảy ra hoặc chưa được thực hiện hoặc chỉ mới được thực hiện một phần, thì Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà ở bị huỷ bỏ.

b) Đối với hợp đồng tặng cho xác lập từ ngày 01/7/1991 đến trước ngày 01/7/1996:

Pháp lệnh Nhà ở năm 1991 không có quy định cụ thể về hợp đồng tặng cho nhà ở. Do đó, nếu có tranh chấp xảy ra về việc tặng cho nhà ở xác lập từ ngày 01/7/1991 đến trước ngày 01/7/1996 thì áp dụng các quy định của Pháp lệnh Hợp đồng Dân sự 1991 và Thông tư liên ngành 03/TTLN ngày 10/8/1996 hướng dẫn áp dụng pháp luật theo Nghị quyết của Quốc hội về việc thi hành BLDS năm 1995 để giải quyết.

c) Đối với hợp đồng tặng cho nhà ở xác lập từ ngày 01/7/1996 đến trước ngày 01/7/2015:

Áp dụng quy định tại BLDS năm 1995, BLDS năm 2005 và Luật Nhà ở năm 2005 để giải quyết. Theo đó:

Hợp đồng tặng cho nhà ở phải lập thành văn bản và phải được công chứng hoặc chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp tặng cho nhà ở có điều kiện thì chỉ khi điều kiện đó xảy ra thì hợp đồng mới có hiệu lực.

Khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng tặng cho nhà ở (kể cả hợp đồng mua bán, thuê mua, đổi nhà ở) cần lưu ý về thời điểm chuyển giao quyền sở hữu nhà ở để xác định hiệu lực của hợp đồng tặng cho.

Vấn đề này BLDS và Luật Nhà ở quy định không thống nhất: theo quy định của Luật Nhà ở thì quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên nhận tặng cho (bên mua, bên thuê mua, bên nhận đổi) kể từ thời điểm hợp đồng tặng cho được công chứng (khoản 5 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005); nhưng theo quy định của BLDS (1995 và 2005) thì hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký (khoản 2 Điều 463 BLDS năm 1995 và khoản 2 Điều 467 BLDS năm 2005). Do Luật nhà ở là luật chuyên ngành nên phải áp dụng quy định của Luật Nhà ở.

d) Đối với hợp đồng tặng cho nhà ở xác lập từ ngày 01/7/2015 đến nay:

Áp dụng quy định tại BLDS năm 2005 (trước ngày 01/01/2017) hoặc BLDS năm 2015 (từ ngày 01/01/2017) và Luật Nhà ở năm 2014 để giải quyết.

Tương tự như BLDS năm 2005, Điều 459 BLDS năm 2015, quy định hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 quy định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho nhà ở là thời điểm công chứng, chứng thực. Do Luật nhà ở là luật chuyên ngành nên phải áp dụng quy định của Luật Nhà ở năm 2014, xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho nhà ở là thời điểm công chứng, chứng thực.

2.3.2.5. Giải quyết tranh chấp về thừa kế nhà ở

a) Trường hợp thừa kế mở trước ngày 01/7/1996:

- Theo quy định tại Điều 9 Nghị quyết số 58/1998 thì đối với trường hợp thừa kế nhà ở được mở trước ngày 01/7/1991 mà di sản thừa kế chưa được chia, nếu có yêu cầu chia, thì căn cứ vào các quy định của pháp luật về thừa kế để giải quyết.

- Đối với tranh chấp về thừa kế nhà ở được mở sau ngày 01/7/1991 đến trước ngày 01/7/1996 thì áp dụng Pháp lệnh Thừa kế năm 1990 và Pháp lệnh Nhà ở năm 1991 để giải quyết.

Khi giải quyết những yêu cầu này cần chú ý đến việc tính thời hiệu theo quy định tại khoản 4 Điều 36 Pháp lệnh Thừa kế năm 1990 và hướng dẫn tại điểm c khoản 1 Mục III Thông tư liên ngành số

03/TTLN ngày 10/8/1996 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao "Hướng dẫn áp dụng pháp luật theo Nghị quyết của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật dân sự". Theo đó, đối với các việc thừa kế đã mở trước ngày ban hành Pháp lệnh Thừa kế, thì thời hạn mười năm để người thừa kế thực hiện quyền khởi kiện yêu cầu chia di sản, xác nhận quyền thừa kế của mình hoặc bác bỏ quyền thừa kế của người khác, được tính từ ngày công bố Pháp lệnh Thừa kế (ngày 10/9/1990). Như vậy, các việc thừa kế đã mở trước ngày 30/8/1990 người thừa kế có quyền khởi kiện đến hết ngày 9/9/2000. Sau ngày 09/9/2000 đương sự không có quyền khởi kiện đối với các việc thừa kế đã mở trước ngày 30/8/1990.

b) Trường hợp thừa kế mở từ ngày 01/7/1991 đến trước ngày 01/7/2015:

Áp dụng BLDS năm 1995, BLDS năm 2005 và Luật Nhà ở năm 2005 để giải quyết.

Cần lưu ý: Đối với nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất mà người thừa kế là một hoặc các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung còn lại thì những người này được thừa kế nhà ở đó theo di chúc hoặc theo pháp luật. Trường hợp có người thừa kế không phải là chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì người thừa kế được thanh toán phần giá trị nhà ở mà họ được thừa kế.

Đối với nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì phần nhà ở của người để lại thừa kế được chia cho những người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật; nếu nhà ở được bán để chia giá trị thì những người thừa kế được ưu tiên mua; nếu những người thừa kế không mua thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua phần thừa kế nhà ở đó và thanh toán cho những người thừa kế giá trị nhà ở đã mua.

c) Trường hợp thừa kế mở từ ngày 01/7/2015 đến nay:

Áp dụng BLDS năm 2005 (trước ngày 01/01/2017) hoặc BLDS năm 2015 (từ ngày 01/01/2017) và Luật Nhà ở năm 2014 để giải quyết.

2.3.2.6. Giải quyết tranh chấp về hợp đồng đổi nhà ở

a) Trường hợp hợp đồng đổi nhà ở xác lập trước 01/7/1991:

Áp dụng Điều 6 Nghị quyết số 58/1998, mục 4 phần III Thông tư liên tịch 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC để giải quyết.

Trường hợp thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất, thì giải quyết như sau:

+ Nếu các bên đã giao nhà ở cho nhau, thì các bên phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu;

+ Nếu một bên đã giao nhà ở mà bên kia chưa giao, thì bên chưa giao nhà ở phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng;

+ Nếu các bên mới giao một phần nhà ở cho nhau, thì mỗi bên phải giao nốt phần còn lại cho bên kia;

+ Nếu các bên đã giao nhà ở cho nhau mà có chênh lệch về giá trị và bên có nghĩa vụ thanh toán chưa trả đủ tiền, thì phải trả cho bên kia khoản tiền còn thiếu theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán. Bên không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà có lỗi và gây thiệt hại, thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của BLDS;

Nếu các bên chưa giao nhà ở cho nhau, thì hợp đồng bị huỷ bỏ.

Trường hợp thủ tục chuyển quyền sở hữu để thực hiện hợp đồng đổi nhà ở đã được hoàn tất mà các bên chưa giao nhà ở cho nhau hoặc một bên chưa giao nhà ở cho bên kia, thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng.

Trường hợp các bên chỉ đổi cho nhau quyền sử dụng nhà ở mà không chuyển quyền sở hữu nhà ở, nếu xảy ra tranh chấp, thì giải quyết như sau:

+ Nếu một bên đã giao nhà ở mà bên kia chưa giao, thì bên chưa giao phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng. Bên không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà có lỗi và gây thiệt hại, thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của BLDS;

+ Nếu hợp đồng có thời hạn, thì khi thời hạn đó đã hết, các bên phải trở lại tình trạng ban đầu trong thời hạn một tháng kể từ ngày hết hạn, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác; nếu hợp đồng không xác định thời hạn, thì một trong các bên có quyền yêu cầu trở lại tình trạng ban đầu, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên kia biết trước ít nhất là ba tháng.

Hợp đồng đổi nhà ở mà toàn bộ hoặc một phần nội dung vi phạm điều cấm hoặc trái đạo đức xã hội theo quy định của BLDS thì bị vô hiệu toàn bộ hoặc một phần và hậu quả pháp lý được giải quyết theo quy định tại Điều 146 của BLDS.

b) Trường hợp đổi nhà ở xác lập từ 01/7/1991 đến trước ngày 01/7/2015:

Trường hợp đổi nhà ở từ ngày 01/7/1991 đến trước ngày 01/7/1996 thì áp dụng quy định tại Pháp lệnh Nhà ở năm 1991 và Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 để giải quyết.

Trường hợp đổi nhà ở từ ngày 01/7/1996 đến trước ngày 01/7/2015 áp dụng BLDS năm 1995, BLDS năm 2005 và Luật Nhà ở năm 2005 để giải quyết. Theo đó:

Hợp đồng đổi nhà ở phải được lập thành văn bản và phải có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Mỗi bên của hợp đồng đổi nhà đều được coi là người bán đối với nhà ở giao cho bên kia và là người mua đối với nhà ở nhận về. Do đó, các quy định về mua bán nhà ở cũng được áp dụng khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng đổi nhà ở.

Khi đổi nhà ở mà có chênh lệch về giá trị thì các bên đổi nhà ở phải thanh toán giá trị chênh lệch đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

c) Trường hợp đổi nhà ở xác lập từ 01/7/2015 đến nay:

Áp dụng BLDS năm 2005 (trước ngày 01/01/2017) hoặc BLDS năm 2015 (từ ngày 01/01/2017) và Luật Nhà ở năm 2014 để giải quyết.

2.3.2.7. Giải quyết tranh chấp về quản lý nhà ở vắng chủ giữa cá nhân với cá nhân

a) Việc quản lý nhà ở vắng chủ từ trước 01/7/1991:

Áp dụng Điều 10 của Nghị quyết số 58/1998 để giải quyết, cụ thể:

- Trong trường hợp trước khi đi vắng, chủ sở hữu nhà ở đã có uỷ quyền quản lý hợp pháp và cho đến ngày 01 tháng 7 năm 1996 (ngày BLDS năm 1995 có hiệu lực) chưa hết thời hạn uỷ quyền hoặc tuy có uỷ quyền hợp pháp nhưng không xác định thời hạn uỷ quyền, thì việc

thực hiện nội dung uỷ quyền theo quy định của BLDS; nếu chủ sở hữu nhà ở đó đã chết, thì việc uỷ quyền chấm dứt và việc thừa kế nhà ở đó được giải quyết theo quy định của BLDS.

- Trong trường hợp trước khi đi vắng, chủ sở hữu nhà ở đã có uỷ quyền quản lý hợp pháp và thời hạn uỷ quyền đã hết trước ngày 01 tháng 7 năm 1996, thì giải quyết như sau:

a) Nếu chủ sở hữu có yêu cầu lấy lại nhà trước ngày 01 tháng 7 năm 1996, thì nhà ở đó được trả lại cho chủ sở hữu; nếu chủ sở hữu đã chết, thì công nhận quyền sở hữu cho những người thừa kế.

b) Nếu chủ sở hữu không có yêu cầu lấy lại nhà trước ngày 01 tháng 7 năm 1996 hoặc đã chết và trước khi chết không có yêu cầu lấy lại nhà, thì công nhận quyền sở hữu cho bố, mẹ, vợ, chồng, con của người đó đang quản lý, sử dụng nhà ở đó.

c) Nếu không có những người quy định tại điểm a và điểm b khoản này, thì công nhận quyền sở hữu nhà ở đó cho người đang quản lý, sử dụng liên tục nhà ở đó từ 30 năm trở lên, kể từ ngày bắt đầu quản lý, sử dụng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực. Trong trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực cũng không có người đang quản lý, sử dụng nói trên, thì nhà ở đó thuộc Nhà nước và người đang quản lý, sử dụng được thuê hoặc được quyền ưu tiên mua.

- Trong trường hợp trước khi đi vắng, nếu chủ sở hữu nhà ở không có uỷ quyền quản lý hợp pháp thì công nhận quyền sở hữu cho bố, mẹ, vợ, chồng, con của người đó đang quản lý, sử dụng nhà ở đó; nếu không có những người nói trên, thì công nhận quyền sở hữu nhà ở đó cho người đang quản lý, sử dụng liên tục nhà ở đó từ 30 năm trở lên, kể từ ngày bắt đầu quản lý, sử dụng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực. Trong trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực cũng không có người đang quản lý, sử dụng nói trên, thì nhà ở đó thuộc Nhà nước và người đang quản lý, sử dụng được thuê hoặc ưu tiên mua.

- Trong trường hợp nhà ở vắng chủ vì chủ sở hữu đi hoạt động cách mạng, tham gia kháng chiến, thì nhà ở đó được trả lại cho chủ sở hữu. Nếu chủ sở hữu đã chết, thì nhà ở đó thuộc quyền sở hữu của những người thừa kế. Trong trường hợp không có người thừa kế, thì công nhận quyền sở hữu nhà ở đó cho người đang quản lý, sử dụng

liên tục nhà ở đó từ 30 năm trở lên, kể từ ngày bắt đầu quản lý, sử dụng cho đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực. Trong trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực cũng không có người đang quản lý, sử dụng nói trên thì nhà ở đó thuộc Nhà nước và người đang quản lý, sử dụng được thuê hoặc được quyền ưu tiên mua.

- Trong trường hợp người đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà ở vắng chủ được quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này không được công nhận là chủ sở hữu nhà ở đó, thì có quyền yêu cầu người được công nhận là chủ sở hữu phải đền bù một khoản chi phí hợp lý do đã trông nom, bảo quản nhà ở đó.

Lưu ý: Nếu nhà ở đó thuộc sở hữu tư nhân được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 của người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì áp dụng Nghị quyết số 1037/2006 để giải quyết.

b) Đối với việc quản lý nhà ở vắng chủ từ 01/7/1991 đến nay:

Pháp lệnh nhà ở năm 1991 không có quy định cụ thể về quản lý nhà ở vắng chủ giữa cá nhân với cá nhân. Do đó, nếu có tranh chấp xảy ra liên quan đến việc quản lý nhà ở vắng chủ giữa cá nhân với cá nhân thì tùy từng trường hợp áp dụng Pháp lệnh hợp đồng dân sự, BLDS năm 1995, BLDS 2005 năm, BLDS năm 2015 và Luật Nhà ở năm 2005, Luật Nhà ở năm 2014 để giải quyết.

2.3.2.8. Xét xử các vụ án tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở:

Để áp dụng đúng các quy định của pháp luật trong việc giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, cần xác định rõ những yếu tố liên quan đến việc xác lập quyền sở hữu nhà ở, cụ thể là:

- Các giao dịch về nhà ở như mua bán, trao đổi, tặng cho, thừa kế nhà ở...

- Các chính sách của Nhà nước liên quan đến việc phân nhà, cải tạo, quản lý nhà ở.

- Các yếu tố liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở vắng chủ.

Vì vậy, cần xác định rõ thời điểm xảy ra các giao dịch hay các yếu tố nêu trên để áp dụng pháp luật tương ứng với thời điểm xảy ra các giao dịch hoặc các yếu tố này để giải quyết tranh chấp quyền sở hữu nhà ở.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Luật Dân sự 2015
2. Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015
3. Luật Đất đai 2013
4. Luật Nhà ở 2014
5. Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai
6. Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai
7. Thông tư 02/2015/TT-BTNMT hướng dẫn Nghị định 43/2014/NĐ-CP
8. Thông tư 33/2017/TT-BTNMT sửa đổi Thông tư 02/2015/TT-BTNMT
9. Thông tư 53/2017/TT-BTNMT về quy định ngưng hiệu lực thi hành Khoản 5 Điều 6 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT
10. Nghị quyết 103/2015/QH13 về thi hành Bộ luật tố tụng dân sự
11. Nghị quyết 02/2016/NQ-HĐTP hướng dẫn thi hành quy định của Nghị quyết 103/2015/QH13 về thi hành Bộ luật tố tụng dân sự (Hiệu lực 01/08/2016)
12. Nghị quyết 01/2017/NQ-HĐTP ban hành một số biểu mẫu trong tố tụng dân sự (Hiệu lực 24/2/2017).