



HỘI ĐỒNG CHỈ ĐẠO XUẤT BẢN
SÁCH XÃ, PHƯỜNG, THỊ TRẤN

CÁC TÌNH HUỐNG ĐẤT ĐAI THƯỜNG GẶP



NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA SỰ THẬT

CÁC TÌNH HUỐNG
ĐẤT ĐAI THƯỜNG GẶP

HỘI ĐỒNG CHỈ ĐẠO XUẤT BẢN

Chủ tịch Hội đồng

Phó Trưởng Ban Tuyên giáo Trung ương

LÊ MẠNH HÙNG

Phó Chủ tịch Hội đồng

Q. Giám đốc - Tổng Biên tập

Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật

PHẠM CHÍ THÀNH

Thành viên

PHẠM THỊ THINH

NGUYỄN ĐỨC TÀI

TRẦN THANH LÂM

NGUYỄN HOÀI ANH

PHAN PHƯƠNG NAM
NGÔ GIA HOÀNG - NGUYỄN ĐÌNH THÁI

CÁC TÌNH HUỐNG ĐẤT ĐAI THƯỜNG GẶP

NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA SỰ THẬT
Hà Nội - 2020

LỜI NHÀ XUẤT BẢN

Cuốn sách *Các tình huống đất đai thường gặp* của nhóm tác giả Phan Phương Nam - Ngô Gia Hoàng - Nguyễn Đình Thái là ấn phẩm nằm trong Đề án trang bị sách cho cơ sở xã, phường, thị trấn do Ban Tuyên giáo Trung ương và Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật phối hợp triển khai từ năm 2009 theo chủ trương của Ban Bí thư Trung ương Đảng. Các tình huống được trình bày trong cuốn sách là những vấn đề thường gặp trong cuộc sống có liên quan đến lĩnh vực đất đai, được các tác giả bình luận, phân tích dựa trên căn cứ pháp luật hiện hành. Cách xử lý các tình huống được đưa ra trong cuốn sách giúp cho các cơ quan chức năng, cá nhân có thẩm quyền tại cấp cơ sở trang bị thêm cách thức, phương pháp xử lý những tình huống pháp luật về đất đai phát sinh trên thực tế. Cuốn sách cũng góp phần nâng cao dân trí, kiến thức về chính sách, pháp luật đất đai cho các tầng lớp nhân dân thông qua việc cung cấp, trang bị sách cho các xã, phường, thị trấn của 63 tỉnh, thành phố trên cả nước.

Mặc dù đã có nhiều cố gắng, nhưng cuốn sách không tránh khỏi những hạn chế, thiếu sót nhất định. Nhà xuất bản và các tác giả rất mong nhận được ý kiến đóng góp của bạn đọc để cuốn sách được hoàn thiện hơn trong lần xuất bản sau.

Xin trân trọng giới thiệu cuốn sách cùng bạn đọc.

Tháng 8 năm 2020

NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA SỰ THẬT

CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH

Tình huống:

Ông B và bà A đăng ký kết hôn năm 1990. Năm 1991, bà A sinh con gái đầu lòng là chị H và đến năm 1993 thì sinh anh P. Năm 1995, gia đình ông B, bà A được Nhà nước giao cho 8ha đất trồng lúa theo chính sách khoán hộ tại địa phương căn cứ trên số nhân khẩu của hộ (số người trong gia đình được ghi trong sổ hộ khẩu) tại thời điểm giao đất. Diện tích đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất¹, ghi rõ người sử dụng đất là “Hộ ông B”.

Năm 2018, vợ chồng ông B quyết định chuyển nhượng toàn bộ 8ha đất nói trên. Tuy nhiên, khi ra văn phòng công chứng, thì công chứng viên lại từ chối công chứng hồ sơ chuyển nhượng đất và yêu cầu

1. Trong đời sống xã hội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn được gọi với tên là “sổ đỏ”.

vợ chồng ông B, bà A phải có sự đồng ý của hai người con thì mới được chuyển nhượng. Ông B cho rằng công chứng viên cố tình làm khó mình vì trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên của “Hộ ông B” nên ông có toàn quyền quyết định.

Vậy yêu cầu của công chứng viên trong trường hợp này là đúng hay sai?

Trả lời:

Quyền sử dụng 8ha đất trồng lúa mà vợ chồng ông B, bà A muốn chuyển nhượng là quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình. Mặc dù trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên ông B, nhưng điều đó không có nghĩa là ông B được toàn quyền quyết định đối với diện tích đất này. Khi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi từ “Hộ” thì phải hiểu rằng đó là đất của hộ gia đình sử dụng đất và ông B chỉ là người đại diện cho hộ gia đình để đứng tên.

Theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 sửa đổi, bổ sung năm 2018 (sau đây gọi tắt là Luật Đất đai năm 2013) thì: *“Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền*

sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”. Thừa đất của ông B, bà A được Nhà nước giao vào năm 1995 dựa trên số nhân khẩu của hộ và tại thời điểm đó hộ gia đình có tất cả 04 thành viên đang chung sống với nhau. Do đó, ngoài ông B, bà A thì chị H và anh P cũng được xác định là những người có quyền sử dụng đất chung đối với 8ha đất này.

Theo khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: *“Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác*”. Vì quyền sử dụng đất của hộ gia đình là quyền chung của tất cả các thành viên trong hộ, nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có sự đồng ý của tất cả các thành viên. Do đó, ông B chỉ được đại diện cho hộ gia đình ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với điều kiện đã được tất cả các thành viên còn lại trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý và ủy quyền cho ông bằng văn bản (văn bản đó phải được công chứng hoặc chứng thực).

Như vậy, yêu cầu của công chứng viên về việc phải có sự đồng ý của chị H và anh P thì vợ chồng ông B, bà A mới được chuyển nhượng là đúng theo quy định của pháp luật đất đai.

CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI ĐẤT KHAI HOANG

Tình huống:

Hộ gia đình bà T có 5ha đất trồng xoài tại tỉnh TX. Diện tích đất trên được gia đình bà khai hoang từ năm 1986 và sử dụng liên tục, không tranh chấp với ai, nhưng quyền sử dụng diện tích đất đó lại không được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình. Đầu năm 2018, một cán bộ làm việc tại xã mà bà T cư trú thông báo rằng diện tích 5ha này không có giấy tờ rõ ràng, là đất lấn, chiếm, nên sẽ bị thu hồi và xử phạt vi phạm hành chính. Bà T rất lo lắng với thông báo của cán bộ xã nên mong muốn được Nhà nước “hợp thức hóa” quyền sử dụng diện tích đất nói trên cho gia đình bà.

Vậy bà T có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không? Nếu được thì gia đình phải làm những thủ tục gì?

Trả lời:

Đất đai không chỉ là nguồn tài nguyên của quốc gia mà còn là tư liệu sản xuất rất quan trọng, đặc biệt là đối với sản xuất nông nghiệp. Vì vậy, việc sử dụng đất đai một cách tiết kiệm, hiệu quả và tăng cường đưa đất chưa sử dụng vào khai thác luôn là vấn đề được Nhà nước chú trọng thực hiện. Theo khoản 1 Điều 164 Luật Đất đai năm 2013, đất chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm quản lý, bảo vệ. Ngoài ra, Nhà nước luôn có chính sách khuyến khích người sử dụng đất đầu tư sức lao động, vật tư, tiền vốn để khai hoang, phục hóa, lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước hoang hóa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Khoản 1 Điều 165 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có kế hoạch đầu tư, khai hoang, phục hóa, cải tạo đất để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng”*. Nói cách khác, việc khai hoang mà không theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được coi là không hợp pháp.

Tuy nhiên, 5ha đất trồng xoài của hộ gia đình bà T đã được khai hoang từ năm 1986 và sử dụng liên tục cho đến nay, không có tranh chấp với ai nên hộ gia đình bà T có thể được cơ quan nhà nước có thẩm

quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận, công nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể, theo khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 thì: “*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01/7/2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”. Ngoài ra, khoản 4 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai¹ (sau đây gọi tắt là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) cũng chỉ rõ: “*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt, không có tranh chấp thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định*;

1. Một số quy định trong Nghị định này được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, Nghị định số 136/2018/NĐ-CP và Nghị định số 62/2019/NĐ-CP.

nếu vượt hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê”.

Trong trường hợp gia đình bà T, do việc sử dụng đất đã bắt đầu từ năm 1986 nên 5ha đất trồng xoài này thỏa mãn điều kiện là đất đã được sử dụng trước ngày 01/7/2004. Quyền sử dụng 5ha đất này của gia đình bà T có thể được Nhà nước công nhận nếu như phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp. Về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T cần tiến hành nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh TX hoặc có thể nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT TRỒNG LÚA

Tình huống:

Vợ chồng ông T và bà D là giáo viên giảng dạy tại một trường tiểu học ở huyện G, tỉnh B. Vợ chồng ông bà có nhu cầu nhận chuyển nhượng thêm đất để trồng lúa tăng gia sản xuất. Cùng lúc đó, ông Đ là hàng xóm của gia đình ông T và bà D đang rao tin chuyển nhượng 2ha đất trồng lúa của mình tại địa phương. Ông T và bà D đã quyết định thỏa thuận với ông Đ về việc nhận chuyển nhượng 2ha đất nói trên và các bên cùng nhau ra Ủy ban nhân dân cấp xã để làm thủ tục. Tuy nhiên, cán bộ xã đã từ chối yêu cầu chứng thực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai gia đình với lý do: Ông T và bà D không phải là nông dân nên không được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp.

Vậy việc từ chối chứng nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã là đúng hay sai?

Trả lời:

Pháp luật không cấm hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, nhằm bảo đảm quyền sử dụng đất nông nghiệp thuộc về những người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, pháp luật có sự hạn chế khả năng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân. Đặc biệt, đất nông nghiệp, đất trồng lúa có vai trò rất quan trọng đối với vấn đề bảo đảm an ninh lương thực nên Đảng và Nhà nước ta luôn có chính sách ưu tiên bảo vệ. Pháp luật đất đai có các quy định ưu đãi dành cho người trồng lúa cũng như hạn chế các trường hợp chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất trồng lúa sang các loại đất khác. Khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa”*. Mục đích của quy định này là nhằm bảo vệ đất trồng lúa, vì Nhà nước lo ngại nếu cho hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa thì diện tích này sẽ không được sử dụng hiệu quả, hoặc bị bỏ hoang, chuyển mục đích sử dụng đất tùy tiện.

Như vậy, muốn được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa, thì ông T và bà D phải là những cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Căn cứ theo

khoản 30 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013, thì hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được hiểu là hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

Căn cứ để xác định cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp bao gồm:

a) Đang sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất; do nhận chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất nông nghiệp mà chưa được Nhà nước công nhận;

b) Không thuộc đối tượng được hưởng lương thường xuyên; đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp xã hội;

c) Có nguồn thu nhập thường xuyên từ sản xuất nông nghiệp trên diện tích đất đang sử dụng quy định tại điểm a nêu trên, kể cả trường hợp không có thu nhập thường xuyên vì lý do thiên tai, thảm họa môi trường, hỏa hoạn, dịch bệnh;

d) Trường hợp giao đất nông nghiệp cho cá nhân theo quy định tại Điều 54 của Luật Đất đai, đăng ký nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử

dụng đất trồng lúa của cá nhân thì chỉ căn cứ quy định tại điểm b nêu trên¹.

Tóm lại, có thể thấy, ông T và bà D là hai cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, vì hai ông bà được hưởng lương thường xuyên, thu nhập chủ yếu từ việc dạy học. Do đó, ông T và bà D không được nhận chuyển nhượng 2ha đất trồng lúa của ông Đ. Tuy nhiên, việc đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã cho rằng hai vợ chồng ông bà không được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp là không chính xác, vì Luật Đất đai chỉ cấm hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp là đất trồng lúa. Ông T và bà D có thể nhận chuyển nhượng các loại đất nông nghiệp khác mà pháp luật không giới hạn việc nhận chuyển nhượng. Mặt khác, Luật Đất đai hiện hành cũng chỉ cấm ông T và bà D không được nhận chuyển nhượng hoặc nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa, còn đối với việc nhận thừa kế thì không đặt ra điều kiện về trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên hai ông bà vẫn được nhận thừa kế quyền sử dụng đất trồng lúa (nếu có).

1. Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

XỬ LÝ ĐẤT ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO, CHO THUÊ HẾT THỜI HẠN

Tình huống:

Năm 1995, gia đình ông T được Nhà nước giao 3ha đất để trồng lúa, thời hạn giao đất là 20 năm. Từ năm 2014, do không còn đủ sức lao động, nên ông T đã cho ông C (là em ruột của ông T) thuê đất để canh tác và thu hoạch sau mỗi vụ lúa. Đầu năm 2018, trong lúc sắp xếp lại các loại giấy tờ, ông T tình cờ đọc lại thông tin ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà mình đã được cấp vào năm 1995 và phát hiện đất đã hết thời hạn sử dụng từ năm 2015. Ông T rất lo lắng và hoang mang không biết 3ha đất trồng lúa này có còn thuộc quyền sử dụng của mình hay không, vì lâu nay người trực tiếp sử dụng cũng như nộp thuế cho Nhà nước là ông C.

Câu hỏi đặt ra là, liệu Nhà nước có thu hồi đất của ông T để giao cho ông C vì đất đã hết thời hạn sử dụng hay không?

Trả lời:

Ở Việt Nam, đất đai là tài sản thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Vì vậy, người dân chỉ có quyền sử dụng đất do Nhà nước trao cho và chỉ được sử dụng trong một khoảng thời hạn nhất định tùy theo từng loại đất. Đất nông nghiệp là tư liệu sản xuất đặc biệt được Nhà nước giao cho nông dân để sản xuất, lao động và được hưởng thành quả, bảo đảm cuộc sống nên cần có thời hạn sử dụng đất để những người khác sau đó cũng có tư liệu đất đai. Tuy nhiên, điều này không có nghĩa là sau khi hết thời hạn sử dụng, thì Nhà nước sẽ thu hồi đất, vì theo điểm d khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013, thì Nhà nước chỉ thu hồi đối với đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn, nhưng không được gia hạn. Như vậy, không phải mọi trường hợp đất được Nhà nước giao hết thời hạn sử dụng đất thì sẽ bị thu hồi.

Mặt khác, căn cứ khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013 thì: *“Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 của Luật”*.

Còn theo khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 129 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này”*.

Trong tình huống này, ông T vẫn được xem là cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, mặc dù từ năm 2014, ông T đã cho ông C thuê đất để sản xuất. Bởi vì, thực tế thì từ năm 1995, ông T được Nhà nước giao 3ha đất trồng lúa. Căn cứ quy định của pháp luật đất đai, thì ông T mới là người sử dụng đất hợp pháp đối với 3ha đất nói trên (người được Nhà nước giao đất), chứ không phải là ông C. Vì vậy, ông T có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Việc ông T cho ông C thuê đất không dẫn đến hành vi chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông C. Do đó, cơ quan có thẩm quyền sẽ không thu hồi đất của ông T để giao cho ông C. Trong trường hợp ông T có nhu cầu làm thủ tục gia hạn sẽ vẫn được cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Đồng thời, Nhà nước cũng không thu hồi đất với lý do hết thời hạn sử dụng đất nếu ông T không đi làm thủ tục gia hạn. Bởi lẽ, theo khoản 2 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: *“Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 và khoản 3 Điều 210 của Luật Đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất”*. Điều này có nghĩa là Nhà nước sẽ không thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân vì lý do hết thời hạn sử dụng. Quy định này thể hiện sự ưu đãi của Nhà nước đối với các hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, giúp họ yên tâm đầu tư quy mô lớn, sử dụng đất một cách ổn định, lâu dài, bền vững.

Ngoài ra, ông T có thể yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận lại thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 3 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, cụ thể như sau:

a) Người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị xác nhận lại thời hạn sử dụng đất;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất kiểm tra hồ sơ, xác nhận hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp

sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp mà chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ; xác nhận thời hạn được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 và khoản 3 Điều 210 của Luật Đất đai vào Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý, cập nhật vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

ĐIỀU KIỆN ĐỂ TÁCH THỪA ĐẤT Ở

Tình huống:

Tháng 12/2016, chị L đặt cọc 30 triệu đồng để chuẩn bị thực hiện thủ tục chuyển nhượng mảnh đất thổ cư có diện tích 50m² của ông H tại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Mảnh đất này hiện vẫn còn chung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với cả khu đất lớn của ông H. Ông H “hứa hẹn” với chị L rằng sẽ đi làm thủ tục tách thửa để có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất¹ sau khi chị L thanh toán đủ tiền. Sau đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L và ông H đã được ký kết tại Văn phòng công chứng. Tuy nhiên, khi nộp hồ sơ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị được cấp Giấy chứng nhận

1. Trong đời sống xã hội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất còn được gọi là “sổ hồng”.

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bị từ chối với lý do diện tích đất không đủ điều kiện để tách thửa.

Vậy trong trường hợp này, quyền lợi của chị L sẽ được giải quyết như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định của Luật Đất đai hiện hành, để khắc phục tình trạng manh mún cũng như đầu cơ đất đai, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tại các địa phương được quyền quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa. Hộ gia đình, cá nhân khi có nhu cầu tách thửa, thì cần phải bảo đảm để thửa đất hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải lớn hơn hoặc bằng diện tích này. Khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định: *“Không được công chứng, chứng thực, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh”*.

Như vậy, nếu muốn tách thành một thửa riêng, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì diện tích miếng đất phải bảo đảm lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu để được tách thửa tại địa phương. Đồng thời, khu đất này không được nằm trong những trường hợp mà cơ quan nhà nước không cho phép tách thửa. Các trường hợp không được phép tách thửa thông thường gồm: Đất nằm trong khu vực bảo tồn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt danh mục phải bảo tồn theo quy định pháp luật, khu vực đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền,... Tùy vào từng điều kiện, chính sách của mỗi địa phương mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định về các trường hợp không được phép tách thửa.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quỹ đất của địa phương để quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương. Miếng đất mà chị L nhận chuyển nhượng thuộc huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, nên chị L cần tham khảo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể, diện tích tối thiểu của thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa

(sau khi trừ lộ giới) tại huyện Bình Chánh là 80m^2 và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 5m. Vì miếng đất của chị L chỉ có diện tích 50m^2 nên không đủ diện tích để được tách thửa, không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất riêng.

Mặc dù không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất riêng, nhưng trong trường hợp này, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu đã thực hiện công chứng và đã đăng ký với cơ quan nhà nước thì vẫn có hiệu lực. Chị L vẫn có quyền sử dụng hợp pháp đối với 50m^2 đất, nhưng phải chấp nhận cùng đứng tên chung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với người bán. Điều này sẽ khá bất tiện, vì khi chị L muốn thực hiện các quyền của người sử dụng đất thì phải có sự đồng ý của người chuyển nhượng với tư cách là những người có chung quyền sử dụng đất.

**CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT,
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN
KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT
CHO NHIỀU NGƯỜI
CÓ CHUNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Tình huống:

Nhận thấy giá đất ở tại các huyện ngoại thành Thành phố Hồ Chí Minh đang “sốt”, việc chuyển nhượng diễn ra phổ biến và thu được lợi nhuận rất cao, nên anh V có ý định đầu tư kiếm lời. Một hôm, có người quen giới thiệu miếng đất cần chuyển nhượng gấp để trả nợ. Miếng đất được cấp giấy tờ đầy đủ và diện tích cũng vừa phải, có thể dễ dàng “sang tay” cho người khác trong thời gian ngắn. Anh V nhận thấy cơ hội làm giàu đã đến, nhưng lúc này lại không có đủ tiền để mua, nếu vay ngân hàng thì lại không kịp vì thủ tục rườm rà. Vì vậy, anh V bàn với hai người bạn thân là H và L cùng góp tiền nhận chuyển nhượng chung, rồi sau khi

được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) sẽ tìm cách “sang tay” với giá cao hơn, không mấy chốc có thể thu về một số tiền lớn chỉ sau vài tháng. H và L nghe anh V nói thế cũng rất hào hứng, nhưng lại không dám mạo hiểm vì không biết việc phân chia đất sẽ thực hiện thế nào sau khi ba người góp tiền mua.

Nhà nước sẽ cấp chung cho ba anh một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hay mỗi người sẽ được cấp một Giấy chứng nhận? Nếu chỉ cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thì ai là người quản lý? Nếu người đó “lén lút” ra sang nhượng lại mảnh đất thì quyền lợi của hai người kia sẽ được giải quyết như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013:

“1. Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau đây:

...

c) Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất,

nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ”.

Như vậy, V, H và L sẽ được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sẽ tạo cơ sở pháp lý để Nhà nước bảo hộ quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất và người sử dụng đất về nguyên tắc phải có Giấy chứng nhận này mới được sang nhượng lại đất cho người khác.

Vì V, H và L cùng góp tiền, nên cả ba người được xác định là những người có chung quyền sử dụng đất. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sẽ được thực hiện theo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013, cụ thể như sau: *“Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung*

một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện". Như vậy, V, H và L có quyền đề nghị cấp chung một Giấy chứng nhận hoặc cấp ba Giấy chứng nhận cho ba người như quy định nêu trên.

Vì mảnh đất trong trường hợp này được xác định là tài sản chung của cả ba người nên nếu một trong ba người muốn chuyển nhượng thì phải có sự đồng ý của hai người còn lại, không được tự ý quyết định. Cả ba người đều phải ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì việc bán toàn bộ mảnh đất trên mới được pháp luật thừa nhận. Ngược lại, chỉ một trong ba người không đồng ý chuyển nhượng, thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng mảnh đất đó sẽ không được công nhận.

Trường hợp anh V muốn bán một phần trong thửa đất thuộc quyền sử dụng chung, thì theo điểm b khoản 2 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013: *"Trường hợp nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất phân chia được theo phần cho từng thành viên trong nhóm, nếu từng thành viên của nhóm muốn thực hiện quyền đối với phần quyền sử dụng đất của mình thì phải thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của*

Luật này. Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất”.

Như vậy, ba người phải làm thủ tục tách thửa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng thửa đất thì sau khi tách thửa, anh V mới được quyền chuyển nhượng mà không cần hỏi ý kiến của người khác.

CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT TRỒNG LÚA SANG LOẠI ĐẤT TRỒNG CÂY KHÁC

Tình huống:

Bà T được Nhà nước giao 03ha đất, trong phần thông tin về mục đích sử dụng thửa đất có ghi là đất trồng lúa. Từ khi được Nhà nước giao đất cho đến nay, gia đình bà T vẫn sử dụng để canh tác hai vụ lúa mỗi năm. Tuy nhiên, những năm gần đây, do thời tiết có nhiều thay đổi, thiên tai và dịch bệnh thường xuyên xảy ra, dẫn đến việc trồng lúa rất bấp bênh, công sức bỏ ra nhiều mà thu lại chẳng đáng bao nhiêu. Điều này khiến bà T cảm thấy trăn trở, mong muốn chuyển đổi sang phương thức sản xuất khác có hiệu quả cao hơn.

Tình cờ, bà T xem một chương trình trên đài truyền hình có giới thiệu về sản phẩm bưởi năm roi của bà con nông dân ở các tỉnh miền Tây Nam bộ mang lại giá trị kinh tế rất cao. Bà T đã bàn với chồng về việc chuyển cơ cấu cây trồng từ cây lúa

sang trồng bưởi năm roi. Tuy nhiên, khi vợ chồng bà đến Ủy ban nhân dân cấp xã để hỏi thủ tục thì bị từ chối với lý do địa phương không có quy hoạch trồng bưởi mà vẫn quy hoạch là một năm hai vụ lúa. Bức xúc trước câu trả lời của chính quyền xã, bà T vẫn quyết định chuyển sang trồng bưởi vì cho rằng đất này là Nhà nước giao cho bà sản xuất nông nghiệp nên trồng cây gì là quyền của bà, hơn nữa, trồng lúa hay trồng bưởi cũng đều là sản xuất nông nghiệp, miễn là hiệu quả kinh tế cao, không vi phạm pháp luật. Vậy trường hợp này bà T có được chuyển đổi cây trồng trên đất như lập luận nói trên hay không?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật Đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất có nghĩa vụ phải sử dụng đất đúng mục đích. Mục đích sử dụng đất được xác định rõ khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất và được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trong trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu thay đổi mục đích sử dụng đất so với mục đích đã ghi trên Giấy chứng nhận thì phải phù hợp với quy định của pháp luật. Theo điểm a khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai năm 2013 thì việc chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối phải

được sự cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Căn cứ vào quy định trên, nếu bà T muốn chuyển từ đất trồng lúa sang đất trồng bưởi (đất trồng cây lâu năm) thì phải làm thủ tục xin phép chuyển mục đích và phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, sau đó mới được chuyển đổi.

Nếu việc chuyển đổi diện tích đất trồng lúa sang đất trồng bưởi của bà T không phù hợp với kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa của Ủy ban nhân dân cấp xã thì việc chính quyền từ chối yêu cầu của bà T là có cơ sở pháp lý rõ ràng. Nếu bà T vẫn cố tình chuyển sang trồng bưởi mà chưa được cho phép thì có thể bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (sau đây gọi tắt là Nghị định số 91/2019/NĐ-CP):

- Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép dưới 0,5ha;

- Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,5ha đến dưới 01ha;

- Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 01ha đến dưới 03ha;

- Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 03ha trở lên.

Ngoài ra, khoản 5 Điều 9 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP còn quy định về các biện pháp khắc phục hậu quả gồm: Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm; Buộc đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất; Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CỦA VỢ CHỒNG NHƯNG CHỈ GHI TÊN MỘT NGƯỜI

Tình huống:

Anh V và chị B sau một thời gian tìm hiểu đã quyết định đi đến hôn nhân. Để hai vợ chồng có mảnh đất xây nhà, ổn định cuộc sống, bố mẹ chị B quyết định cho 2 người một miếng đất nhỏ, ở vị trí gần khu chợ địa phương. Vì “quen thân” với cán bộ Ủy ban nhân dân cấp xã, nên anh V có nhờ người làm thủ tục đăng ký biến động¹ đối với mảnh đất nói trên. Sau đó, vợ chồng anh được cấp Giấy chứng nhận, nhưng trên giấy chỉ ghi tên một mình anh V. Chị B thấy vậy không đồng ý vì đất này của

1. Trong đời sống xã hội, thủ tục đăng ký biến động đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất còn được gọi là thủ tục “sang tên”.

bố mẹ chị B cho chung hai vợ chồng, mà chỉ ghi tên mình anh V thì sau này anh V có thể bán “trộm” đất. Anh V giải thích với vợ rằng: Việc ghi tên ai không quan trọng vì mảnh đất này cũng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có sau khi anh chị đăng ký kết hôn nên vẫn là đất chung của hai vợ chồng. Anh V là trụ cột gia đình nên đứng tên trên “sổ hồng” để sau này tiện làm thủ tục khi giao dịch, nếu mà ghi tên của hai người thì khi ký hợp đồng phải đi hai người, rất bất tiện.

Anh V giải thích như trên có chính xác và hợp lý không? Chị B cần làm gì để bảo vệ quyền lợi cho mình?

Trả lời:

Theo khoản 1 Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014: *“Quyền sử dụng đất mà vợ, chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng, trừ trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng”*. Như vậy, miếng đất của vợ chồng anh V, chị B do được bố mẹ tặng cho cả hai trong thời kỳ hôn nhân nên được xác định là tài sản chung của vợ chồng.

Vấn đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

đối với đất là tài sản chung của vợ chồng phải theo nguyên tắc quy định tại khoản 4 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013, cụ thể: “*Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu*”. Trường hợp của anh V, chị B nếu không có thỏa thuận nào khác, thì về nguyên tắc trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của anh V và chị B. Nếu chỉ có tên của anh V trên Giấy chứng nhận, thì chị B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khác có ghi đầy đủ tên của cả vợ và chồng.

NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH PHẢI ĐÓNG KHI NHÀ NƯỚC “HỢP THỨC HÓA” ĐẤT Ở

Tình huống:

Hiện nay, ông N đang sử dụng ổn định 200m² đất ở tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Đất này do ông nhận chuyển nhượng từ bà Q vào năm 1994. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Q chỉ có “bằng khoán điền thổ” do chính quyền của chế độ cũ cấp. Hợp đồng được ông N và bà Q lập bằng giấy tay (chỉ có chữ ký của hai bên, không có xác nhận của cơ quan nhà nước). Từ đó đến nay, ông N vẫn sử dụng đất và đóng thuế nhà đất hàng năm cho Nhà nước. Do tuổi đã cao, ông N có mong muốn cho người con trai toàn bộ diện tích đất này, nhưng qua phương tiện thông tin đại chúng, ông đọc thấy nội dung “phải thực hiện hợp thức hóa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới làm

công chứng được”. Tuy nhiên, hiện tại ông N chỉ có cuốn “bằng khoán điền thổ” ghi tên bà Q (bà Q đã mất cách đây vài năm) và hợp đồng bằng giấy tay từ năm 1994.

Câu hỏi đặt ra là, ông N có thể “hợp thức hóa” mảnh đất hay không? Khi làm thủ tục, ông phải có nghĩa vụ tài chính với Nhà nước như thế nào?

Trả lời:

“Hợp thức hóa” là thuật ngữ phổ thông trong đời sống xã hội, dùng để chỉ các thủ tục hành chính liên quan đến việc yêu cầu cơ quan nhà nước công nhận nhà, đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng là hợp pháp. Nhà nước công nhận bằng cách cấp cho người dân Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý, pháp luật đất đai hiện nay, Nhà nước ta luôn khuyến khích và tạo điều kiện cho người dân đi làm thủ tục “hợp thức hóa” nhà, đất. Theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất. Đồng thời, khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 chỉ rõ: *“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này 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 Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất”*.

Đối với trường hợp của ông N, ông chỉ có bằng khoán điền thổ ghi tên người bán là bà Q (đã qua đời) và hợp đồng viết tay có chữ ký của hai người, không có xác nhận của cơ quan nhà nước. Đối chiếu với quy định trên, thì ông N đủ điều kiện để được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 200m² đất ở với điều kiện ông phải chứng minh được việc sử dụng đất này là ổn định, liên tục từ năm 1994 đến nay và không có tranh chấp với ai.

Về nghĩa vụ tài chính, ông N không phải đóng

tiền sử dụng đất, nhưng phải đóng lệ phí trước bạ khi làm thủ tục đăng ký đất đai, vì nhà, đất là loại tài sản phải đăng ký với Nhà nước và thuộc đối tượng phải nộp lệ phí trước bạ theo quy định. Mức thu lệ phí trước bạ đối với nhà, đất hiện nay là 0,5% trên giá trị thửa đất.

THUÊ ĐẤT CÔNG ÍCH DO ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP XÃ QUẢN LÝ

Tình huống:

Anh Q có thuê 01ha đất công ích của xã để trồng cây nông nghiệp trong thời hạn 05 năm và đã được cấp quyết định cho thuê đất. Sau khi sử dụng được 2 năm, anh Q muốn chuyển nhượng lại diện tích đất nói trên cho em trai là anh L. Tuy vậy, anh L còn chần chừ, băn khoăn vì đất này là đất công ích, lại dùng cho mục đích trồng cây nông nghiệp, trong khi anh L có nhu cầu xây dựng nhà ở. Thấy anh L còn lưỡng lự, anh Q đã trấn an: “Nhà ông A cũng đấu giá thuê đất của xã rồi về xây nhà ở đấy thôi, có ai nói gì đâu. Xã này người ta làm vậy, có mà đầy ra. Mình đấu giá trúng thì đất đó là tài sản của mình, muốn làm gì thì làm, việc gì phải sợ”.

Vậy đất công ích có được phép chuyển nhượng không?

Trả lời:

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Ủy ban nhân dân cấp xã có thẩm quyền cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn. Theo đó, căn cứ vào quỹ đất, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, mỗi xã, phường, thị trấn được trích tối đa không quá 5% tổng diện tích đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản để lập quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích (sau đây gọi tắt là đất công ích). Đất công ích sẽ được sử dụng để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương như xây dựng hoặc bồi thường khi sử dụng đất khác để xây dựng các công trình công cộng của địa phương, xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương.

Trong thời gian đất công ích chưa được sử dụng vào các mục đích nói trên, để tránh lãng phí đất đai cũng như tạo nguồn thu cho ngân sách địa phương, Ủy ban nhân dân cấp xã được phép cho thuê đất này theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật Đất đai năm 2013 như sau: *“Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để cho thuê. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 năm”*.

Như vậy, anh Q được Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của địa phương với mục đích nhằm sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản. Việc sử dụng đất này vào mục đích khác không phải là để sản xuất nông nghiệp (ví dụ như xây dựng nhà ở) là vi phạm pháp luật. Hơn nữa, theo khoản 2 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì người đang quản lý, sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn sẽ không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; và vì vậy cũng không có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất, ví dụ như là quyền chuyển nhượng. Hành vi chuyển nhượng đất công ích đang thuê của anh Q cho em trai là trái quy định pháp luật.

HẠN MỨC KHI NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Tình huống:

Hộ gia đình ông T sống dựa vào nghề nuôi cá basa tại một tỉnh thuộc đồng bằng sông Cửu Long từ nhiều năm nay. Diện tích đất nuôi trồng của gia đình ông vào khoảng 2ha, do Nhà nước giao đất. Do giá cá basa thời gian gần đây tăng mạnh nên ông T muốn mở rộng diện tích nuôi trồng lên 25ha bằng cách mở rộng thêm quỹ đất nuôi trồng thủy sản, nhận chuyển nhượng của các gia đình khác ở xung quanh. Tuy nhiên, có người nói với ông rằng, hiện nay Nhà nước không cho phép các hộ gia đình, cá nhân được phép sử dụng quá nhiều đất đai, vì sẽ gây ra tình trạng tập trung, tích tụ đất đai, nên việc ông T muốn mở rộng thêm 25ha đất sẽ không được phép.

Vậy ông T có được sử dụng thêm đất để nuôi cá basa hay không?

Trả lời:

Luật Đất đai năm 2013 không hạn chế diện tích đất tối đa mà mỗi hộ gia đình, cá nhân được phép sử dụng. Tuy nhiên, để bảo đảm cho người trực tiếp sản xuất có đất để sản xuất, thì Luật Đất đai có quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp. Căn cứ theo điểm a khoản 1 Điều 44 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì: “Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối của mỗi hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nông nghiệp được áp dụng đối với các hình thức nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

1. Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối:

a) Không quá 30ha cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thuộc khu vực Đông Nam bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long”.

Như vậy, nhu cầu mở rộng diện tích nuôi trồng lên 25ha bằng cách nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nuôi trồng thủy sản từ các gia đình khác ở xung quanh của ông T vẫn nằm trong hạn mức mà pháp luật cho phép.

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHÔNG CÓ CÔNG CHỨNG, CHỈ LẬP VI BẰNG

Năm 2010, chị K đến Thành phố Hồ Chí Minh học và lập nghiệp, sau một thời gian làm việc, chị tích cóp được một số tiền và quyết định tìm mua nhà, đất để có chỗ ở lâu dài. Tuy nhiên, giá đất ở Thành phố Hồ Chí Minh quá cao, với thu nhập hiện tại thì rất khó để chị K có thể sở hữu cho riêng mình một căn nhà. Tuy vậy, từ sự giới thiệu của người bạn, chị K được biết bà T đang mắc bệnh, cần tiền gấp để chạy chữa nên muốn bán lại căn nhà đang ở. Căn nhà này do bà T xây dựng trên một mảnh đất lớn đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh trai bà T, nhưng không có giấy phép xây dựng.

Chị K nhận thấy giá thành căn nhà tương đối phù hợp với nhu cầu, điều kiện kinh tế của bản thân, nhưng còn đắn đo vì căn nhà được xây dựng không có giấy phép cũng như Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất lại đứng tên người khác chứ không phải bà T, do đó không công chứng được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T giải thích, vì không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang cần tiền gấp nên mới bán giá rẻ như vậy, nếu chị K cảm thấy lo lắng thì bà sẽ thuê dịch vụ Thừa phát lại lập vi bằng về giao dịch để làm bằng chứng. Chị K nghe thấy cũng hợp lý, vì cho rằng có vi bằng rồi sẽ không sợ bà T “lật lọng”, hơn nữa chị cũng tính ở tạm thời, khi nào có gia đình sẽ chuyển sang căn nhà lớn hơn.

Vậy việc lập vi bằng đối với giao dịch nói trên có thể thay thế hợp đồng có công chứng hay không? Chị K có gặp rủi ro gì khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng?

Trả lời:

Căn cứ Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên cạnh đó, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 chỉ rõ: *“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh*

bất động sản quy định tại điểm b khoản này". Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa 2 cá nhân với nhau theo quy định của pháp luật đất đai bắt buộc phải được công chứng hoặc chứng thực. Tương tự, khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 sửa đổi, bổ sung năm 2019 cũng quy định trường hợp mua bán nhà ở thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng.

Trong khi đó, vi bằng là văn bản ghi nhận sự kiện, hành vi có thật do Thừa phát lại (người có đủ tiêu chuẩn được Nhà nước bổ nhiệm để thực hiện tố tụng, lập vi bằng, xác minh điều kiện thi hành án dân sự, tổ chức thi hành án dân sự) trực tiếp chứng kiến, lập theo yêu cầu của cá nhân, cơ quan, tổ chức. Vi bằng có giá trị là nguồn chứng cứ để Tòa án xem xét khi giải quyết vụ việc dân sự và hành chính theo quy định của pháp luật. Đây cũng là căn cứ để thực hiện giao dịch giữa các cơ quan, tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vi bằng không thể thay thế cho văn bản công chứng, văn bản chứng thực. Điều 37 Nghị định số 08/2020/NĐ-CP ngày 08/01/2020 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của Thừa phát lại đã quy định rõ Thừa phát lại không được lập vi bằng để *"xác nhận nội dung, việc ký tên trong hợp đồng, giao dịch mà pháp luật quy định thuộc*

phạm vi hoạt động công chứng, chứng thực” hoặc “ghi nhận sự kiện, hành vi để chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu đất đai, tài sản không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng, quyền sở hữu theo quy định của pháp luật”. Nghĩa là, vi bằng không có giá trị thay thế cho thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ ghi nhận hành vi giao nhận tiền, giao nhận giấy tờ nhà, đất để làm cơ sở cho các quan hệ pháp lý khác, hoặc làm cơ sở để giải quyết tranh chấp về sau.

Khi nhận chuyển nhượng nhà, đất bằng giấy viết tay, dù có lập vi bằng thì cũng rất rủi ro, vì lúc này mảnh đất chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động¹, nên sau đó, nếu bà T chuyển nhượng đất cho người khác hoặc thế chấp cho ngân hàng để vay vốn, thì chị K không thể biết và không thể ngăn cản. Khi đó, để bảo vệ quyền lợi của mình, chị K chỉ có thể khởi kiện ra tòa và vi bằng sẽ là chứng cứ chứng minh bà T có chuyển nhượng đất và nhận tiền của chị K, nhưng chị K không có quyền yêu cầu Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có thể yêu cầu bà T hoàn trả lại số tiền đã nhận. Như vậy, trường hợp chị K muốn tìm

1. Trong đời sống xã hội, thủ tục đăng ký biến động đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất còn được gọi là thủ tục “sang tên”.

cho mình một căn nhà để ở thì cần tìm hiểu kỹ về pháp lý của căn nhà như nhà, đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, không nằm trong khu quy hoạch, không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án...

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHUYỂN ĐỔI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Tình huống:

Vào năm 1995, gia đình ông N được chính quyền địa phương giao cho 1.300m² đất trồng lúa theo chính sách khoán hộ. Tuy nhiên, thửa ruộng ở vị trí không thuận tiện cho việc sản xuất, gây ra không ít khó khăn cho gia đình ông N. Cùng chung cảnh ngộ, gia đình ông S cũng có một mảnh ruộng gần thửa ruộng của ông N với diện tích 1.000m². Để thuận lợi trong việc sản xuất, ông N và ông S đã quyết định tự chuyển đổi hai mảnh ruộng này với nhau, có giấy tờ chuyển đổi viết tay xác nhận và có đầy đủ chữ ký của các thành viên trong hai hộ gia đình. Mặc dù vậy, cả hai ông đều phân vân không biết việc chuyển đổi như thế đã đúng pháp luật hay chưa? Và hai gia đình cần làm thủ tục gì để chuyển đổi tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất nông nghiệp?

Trả lời:

Để thuận lợi cho hoạt động sản xuất, pháp luật đất đai cho phép các hộ nông dân được hoán đổi đất nông nghiệp của mình cho nhau. Điều 190 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn cho hộ gia đình, cá nhân khác để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ”*.

Việc ông N và ông S chuyển đổi quyền sử dụng đất trồng lúa có nguồn gốc do Nhà nước giao trong tình huống nói trên sẽ hợp pháp nếu như hai mảnh ruộng được hoán đổi nằm trong cùng một xã, phường, thị trấn. Đồng thời, ông N và ông S sẽ không phải nộp thuế và lệ phí trước bạ cho Nhà nước vì đây là giao dịch được Nhà nước khuyến khích thực hiện nhằm xóa bỏ tình trạng manh mún, phân tán đất nông nghiệp, bảo đảm việc sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân có tính hợp lý và hiệu quả.

Về trình tự thủ tục, ông N và ông S đã lập giấy tờ chuyển đổi viết tay, đầy đủ chữ ký của các thành

viên trong hai hộ gia đình. Giấy tờ viết tay này không cần bắt buộc phải có công chứng hay chứng thực. Để được “sang tên” Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất nông nghiệp, hai ông thực hiện theo trình tự, thủ tục tại Điều 78 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Cụ thể:

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp tự thỏa thuận với nhau bằng văn bản về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp.

- Ủy ban nhân dân cấp xã lập phương án chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp chung cho toàn xã, phường, thị trấn (bao gồm cả tiến độ thời gian thực hiện chuyển đổi) và gửi phương án đến Phòng Tài nguyên và Môi trường.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra phương án trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt và chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức cho các hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi ruộng đất theo phương án được duyệt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo thực hiện việc đo đạc lập, chỉnh lý bản đồ địa chính.

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nộp hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận.

- Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau đây: Kiểm tra hồ sơ, xác nhận nội dung thay đổi vào đơn đề nghị cấp đổi

Giấy chứng nhận; Lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất; Lập hoặc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; tổ chức trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất tại xã, phường, thị trấn nơi có đất. Trường hợp người sử dụng đất đang thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện trao Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 5 Điều 76 của Nghị định này.

XIN PHÉP CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT MỚI KHI CÒN GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÚNG TÊN CHỦ SỞ HỮU CŨ

Tình huống:

Năm 1991, ông M được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao 200m² đất làm nhà ở và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Một năm sau, do khó khăn về kinh tế nên ông M đã chuyển nhượng lại 200m² đất này cho ông N với giá 5 lượng vàng 24k. Vì quy định pháp luật thời điểm năm 1991 không cho phép người dân chuyển nhượng đất nên hai ông chỉ làm hợp đồng sang nhượng nhà đất bằng giấy viết tay (chỉ có chữ ký của hai bên, không có xác nhận của cơ quan nhà nước). Sau đó, ông M đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình cho ông N giữ. Ông N xây dựng nhà trên đất và sống ổn định đến nay, không có tranh chấp nào về đất đai. Đến năm 2018, ông N có mong muốn được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với nhà, đất mà mình đang ở. Nhưng do ông M đã mất và ông N chỉ có giấy tờ hợp đồng bằng giấy viết tay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên ông M. Vậy, ông N có được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất nói trên không?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: *“Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì thực hiện theo quy định như sau:*

a) *Người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có;*

b) *Văn phòng đăng ký đất đai thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển quyền. Trường hợp không*

rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì phải đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương ba số liên tiếp (chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trả);

c) Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không nộp Giấy chứng nhận để làm thủ tục, đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới cho bên nhận chuyển quyền.

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định”.

Như vậy, trường hợp của ông N do nhận chuyển nhượng đất từ năm 1992 và đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông M nên có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, trong trường hợp 200m² đất ở nói trên không có tranh chấp.

XÁC ĐỊNH DIỆN TÍCH ĐẤT Ở KHI ĐẤT CÓ AO VÀ VƯỜN

Tình huống:

Bà B sinh ra và lớn lên trong một gia đình nghèo khó ở miền Tây Nam bộ. Di sản mà bà được ba mẹ để lại là căn nhà nhỏ đơn sơ giữa vườn cây và ao cá. Bà bắt đầu canh tác trên đất này từ năm 1989. Nhờ chịu khó, bà B cùng chồng đã cải tạo mảnh đất này thành một vườn cây trái sum suê rộng khoảng 500m². Sau đó, hai vợ chồng bà B muốn thuê người lấp cái ao để xây thêm một căn nhà cho đứa con út sắp cưới vợ. Vì sử dụng đất không có giấy tờ nên bà B lo lắng sẽ bị Nhà nước thu hồi mảnh đất này, mọi công sức của hai vợ chồng coi như “đổ sông, đổ bể”. Nghĩ vậy, bà B quyết định đến Ủy ban nhân dân cấp xã hỏi thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng cán bộ xã giải thích chỉ có thể công nhận 120m² đất ở, phần đất còn lại là đất vườn, ao, chỉ được dùng để trồng cây, nuôi cá, không được xây dựng nhà.

Vậy trong trường hợp này, bà B sử dụng đất ở xen lẫn với đất vườn, ao thì có được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không? Nếu có thì bà B có được xây nhà trên phần đất vườn, ao này không?

Trả lời:

Theo khoản 1 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở”*. Thửa đất của bà B hiện đang có nhà ở và vườn, ao nhưng lại không có bất kỳ một loại giấy tờ nào chứng minh về quyền sử dụng đất. Các khoản 4, 5, 6 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“4. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình phù hợp với tập quán ở địa phương theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình;

b) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương;

c) Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại khoản 4 Điều này; trường hợp đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật này.

6. Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 của Điều này thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật này”.

Căn cứ theo quy định của pháp luật nêu trên, đất của bà B thuộc trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng đã sử dụng ổn định từ năm 1989, nên phần diện tích đất được công nhận là đất ở sẽ phải căn cứ vào hạn mức công nhận đất

ở được ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi bà B sinh sống. Nói cách khác, chỉ có phần diện tích nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức theo quy định thì bà B mới được công nhận là đất ở, có thể xây nhà trên đất. Ngược lại, phần diện tích đất vườn, ao còn lại vượt quá hạn mức cho phép thì sẽ được xác định là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm hoặc đất nuôi trồng thủy sản tùy thuộc vào mục đích hiện trạng đang sử dụng. Nếu muốn xây nhà trên phần diện tích đất này thì bà B phải làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư.

LÀM GÌ KHI BỊ MẤT GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT?

Tình huống:

Lợi dụng lúc cả nhà anh S về quê ngoại và trời mưa to nhiều ngày, kẻ gian đã đột nhập vào bên trong nhà, phá két sắt và lấy đi nhiều tài sản có giá trị, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn nhà. Sau khi phát hiện ra sự việc, gia đình anh S vô cùng lo lắng bởi ngoài việc xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất rất khó khăn và còn sợ kẻ gian lấy “sổ hồng” đem đi cầm cố hoặc có những hành động xấu khác.

Vậy trong trường hợp này, anh S cần phải làm gì?

Trả lời:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý do Nhà nước cấp cho người sử dụng đất để ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của họ và cũng là cơ sở để các bên thực hiện các giao dịch về đất đai như thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho,... Tuy nhiên, các giao dịch liên quan đến đất đai hiện nay theo quy định của pháp luật đều phải do người có tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện hoặc phải có sự ủy quyền bằng văn bản cho người khác, và trong nhiều trường hợp, phải được công chứng, chứng thực thì mới có hiệu lực pháp lý. Vấn đề này được quy định rất rõ trong Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP:

“Điều 64. Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải được người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự ký tên.

2. Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của nhóm người sử dụng đất, nhóm chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải được tất cả các thành viên

trong nhóm ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự, trừ trường hợp các chủ sở hữu căn hộ cùng sử dụng chung thửa đất trong nhà chung cư”.

Như vậy, anh S không cần phải lo lắng rằng kẻ gian sẽ đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của anh đi thực hiện những hành động xấu, làm ảnh hưởng đến việc sở hữu nhà, đất của anh. Còn về thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bị mất thì Điều 77 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định như sau:

“Điều 77. Cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do bị mất

1. Hộ gia đình và cá nhân, cộng đồng dân cư phải khai báo với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc bị mất Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, trừ trường hợp mất giấy do thiên tai, hỏa hoạn.

Tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải đăng tin mất Giấy chứng nhận,

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương.

2. Sau 30 ngày, kể từ ngày niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã đối với trường hợp của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư hoặc kể từ ngày đăng tin lần đầu trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương đối với trường hợp của tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người bị mất Giấy chứng nhận nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận.

3. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp chưa có bản đồ địa chính và chưa trích đo địa chính thửa đất; lập hồ sơ trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 37 của Nghị định này ký quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất, đồng thời ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã”.

Như vậy, khi bị mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, anh S cần khai báo ngay cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc bị mất. Ủy ban nhân dân cấp xã sẽ niêm yết thông báo về việc mất Giấy chứng nhận tại trụ sở làm việc. Sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất niêm yết thông báo về việc mất Giấy chứng nhận trong thời hạn luật định, anh S sẽ tiến hành nộp 01 bộ hồ sơ xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về hồ sơ địa chính¹, thì anh S cần chuẩn bị hồ sơ, bao gồm: Đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo mẫu và Giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc đã niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận.

1. Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT và Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT.

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT BẰNG GIẤY VIẾT TAY

Tình huống:

Gia đình ông A sống trong một xóm nghèo, với mảnh vườn, sào ruộng. Năm 2016, ông A và gia đình dự định sẽ mở rộng thêm ruộng đất để cải tạo, nâng cao thu nhập. Biết ông A có nhu cầu này, ông B ngỏ lời muốn chuyển nhượng lại 5 sào đất ruộng nhà mình với chi phí hợp lý. Ông A cảm thấy đất ruộng của ông B tương đối phù hợp, tuy nhiên, khi về bàn bạc với vợ, thì vợ ông kiên quyết phản đối. Lý do bà đưa ra là vì bà nghe thấy thông tin đồn rằng đất ruộng của ông B đang trong quy hoạch của địa phương. Sau khi được ông A trao đổi về lý do phản đối của vợ, ông B giải thích: “Đất quy hoạch thì có sao, mình vẫn cày cuốc làm ruộng bao lâu nay có sao đâu. Với lại quy hoạch Nhà nước vài chục năm chắc gì đã đụng tới khu “khỉ ho cò gáy” này. Tôi sẽ chuyển nhượng lại giá rẻ cho anh và hợp đồng viết tay sau này cũng có

thể làm giấy tờ được”. Thấy giá rẻ và tin lời nói của ông B, nên ông A quyết định thực hiện giao dịch. Hợp đồng được viết tay, có chữ ký của hai bên. 2 năm sau, ông A biết thông tin quy hoạch đã được Nhà nước hủy bỏ liền mang giấy viết tay đến cơ quan nhà nước xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình thì bị từ chối với lý do: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông là giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật nên không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Cho rằng mình bị ông B lừa gạt, ông A đã qua nhà ông B đòi tiền, nhưng ông B cho rằng đã chuyển nhượng xong thì ông hết trách nhiệm.

Trong trường hợp này, ông A phải làm thế nào để bảo vệ quyền lợi của mình?

Trả lời:

Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng

hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;

c) Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự;

d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã”.

Căn cứ quy định trên, vì lý do đất đang có quy hoạch, không thể công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nên hai bên chỉ viết giấy tờ ký tay thì giấy tờ viết tay này chưa có giá trị pháp lý và sẽ không được coi là cơ sở để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, dù là hợp đồng viết tay, không có công chứng, chứng thực, nhưng giao dịch này vẫn thỏa mãn quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

Cụ thể:

“Điều 117. Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự

1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định”.

Vì vậy, ông A hoàn toàn có quyền khởi kiện để lấy lại số tiền đã đưa cho ông B.

CÓ ĐƯỢC ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG KHI ĐẤT ĐANG CÓ TRANH CHẤP HAY KHÔNG?

Tình huống:

Vì lo lắng sau khi con trai lấy vợ, ra ở riêng sẽ gặp nhiều khó khăn, nên ông Q quyết định dùng số tiền tiết kiệm để nhận chuyển nhượng mảnh đất của ông H với mục đích vừa làm chỗ để ở, vừa có thể buôn bán, tạo kế sinh nhai sau này. Ngày 20/10/2017, ông Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúc này do ông H đứng tên. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thì bà P (chủ đất đầu tiên) khởi kiện ông H ra tòa vì lý do trước đây ông H không thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng đất cho bà P. Với lý do này, việc “sang tên” mảnh đất từ ông H sang ông Q bị dừng lại.

Vậy trong trường hợp này, quyền lợi của ông Q sẽ được giải quyết như thế nào?

Trả lời:

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, thì điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất gồm:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này.

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Trong tình huống trên, mảnh đất của ông H khi làm thủ tục “sang tên” cho ông Q bị cơ quan có thẩm quyền dừng lại là do đất đang có tranh chấp. Căn cứ theo điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, việc cơ quan có thẩm quyền không tiếp tục làm thủ tục “sang tên” cho ông Q là chính xác. Việc chuyển nhượng sau đó được diễn ra hay không sẽ phụ thuộc vào bản án có hiệu lực thi hành của Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông H và bà P.

Nếu bản án của Tòa án quyết định mảnh đất của ông H bị kê biên¹ thì việc sang nhượng giữa

1. Hiểu một cách chung nhất, thì kê biên tài sản là biện pháp cưỡng chế nhà nước được áp dụng đối với bị can, bị cáo (hình sự) mà theo quy định của pháp luật có thể bị phạt tiền hoặc đối với người phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại (dân sự). Chấp hành viên tiến hành kê khai, ghi lại từng loại tài sản, giao cho chủ tài sản hoặc thân nhân bảo quản, cấm việc tẩu tán, phá hủy nhằm bảo đảm cho việc xét xử, thi hành bản án và các quyết định của cơ quan nhà nước được thuận lợi, đúng pháp luật. Sau khi bản án được thi hành hoặc khi xét thấy việc kê biên tài sản không còn cần thiết nữa, người có thẩm quyền phải kịp thời hủy bỏ lệnh kê biên.

ông Q và ông H sẽ không thực hiện được, đồng thời ông H có nghĩa vụ hoàn trả tiền cho ông Q. Trường hợp bản án của Tòa quyết định mảnh đất của ông H không bị kê biên, thì thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ diễn ra bình thường theo quy định của pháp luật.

TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT BẰNG GIẤY TỜ VIẾT TAY, KHÔNG CÓ CÔNG CHỨNG, CHÚNG THỰC THÌ CÓ HIỆU LỰC PHÁP LUẬT KHÔNG?

Tình huống:

Do tuổi cao, sức yếu, nên vào mùa đông, khí hậu khắc nghiệt tại miền Bắc khiến bệnh viêm phổi của ông T càng trở nặng. Năm 2014, người con lớn của ông T đang làm việc ở Thành phố Hồ Chí Minh thương cha liền bàn bạc với người em của mình đưa ông vào miền Nam sinh sống. Trước khi chuyển vào sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh, ông T có viết giấy tay với nội dung cho người con út miếng đất đang ở. Hai năm sau, người con út muốn “sang tên” Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị từ chối. Cơ quan thẩm quyền giải thích lý do là vì giấy viết tay của ông T không có công chứng, chứng thực, nên không đủ điều kiện thực hiện thủ tục “sang tên”.

Vậy trong trường hợp này, người con út phải làm gì để bảo vệ quyền lợi của mình?

Trả lời:

Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;

c) Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự;

d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã”.

Bên cạnh đó, Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015 nêu rõ:

“Điều 459. Tặng cho bất động sản

1. Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật.

2. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản”.

Căn cứ các quy định nêu trên, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải bảo đảm đúng quy định của pháp luật về mặt hình thức, tức là phải được công chứng, chứng thực thì mới phát sinh hiệu lực pháp luật. Do đó, nếu ông T chỉ làm giấy tờ viết tay, không có công chứng, chứng thực cho người con út mảnh đất, thì con ông không thể thực hiện thủ tục “sang tên” được.

Đối với các trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như trên, thì giấy tặng cho phải được công chứng, chứng thực mới có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, người tặng cho quyền

sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có thể viết giấy ủy quyền cho một người khác thay mặt giải quyết các giấy tờ liên quan, điều này sẽ thuận lợi hơn đối với các trường hợp người cho chuyển chỗ ở, định cư nước ngoài,...

NHỜ NGƯỜI KHÁC ĐỨNG TÊN CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT

Tình huống:

Với suy nghĩ sẽ an hưởng tuổi già cùng vườn cây, ao cá, bà P quyết định tìm kiếm một mảnh đất ở quê nhà với diện tích rộng 500m². Tuy nhiên, công việc trên thành phố quá nhiều nên bà không thể trực tiếp về quê nhận chuyển nhượng đất mà gửi tiền cho người cháu họ xa đứng tên tham gia các thủ tục có liên quan. Sau đó, người cháu họ này quản lý mảnh đất hộ bà P tới khi bà về hưu thì sẽ “sang tên” lại cho bà. Vì tin tưởng nên bà đã giao tiền cho người cháu mà không có bất kỳ giấy tờ xác nhận nào. Đầu năm 2018, sau khi nhận được quyết định nghỉ hưu, bà P trở về quê với mong muốn an hưởng tuổi già, nhưng người cháu viện ra nhiều lý do để không giao đất cho bà. Trong thời gian này, bà P biết được thông tin là người cháu đã chuyển nhượng mảnh đất của bà cho người khác để lấy tiền dùng vào việc riêng.

Trong tình huống này, bà P có đòi lại được tài sản của mình không?

Trả lời:

Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Như vậy, quyền sử dụng đất chỉ được xác lập khi người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp này, “sổ đỏ” đứng tên cháu của bà P, vì vậy, người cháu này có toàn quyền sử dụng đất và có thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác mà không vi phạm pháp luật. Bà P có thể khởi kiện, yêu cầu người cháu hoàn trả lại số tiền bà đã đưa với điều kiện bà P chứng minh được rằng bà đã đưa tiền cho cháu mình. Tuy nhiên, như đã nêu trong tình huống, bà hoàn toàn không có giấy tờ giao tiền hay

giấy ủy quyền cho người cháu, nên việc đòi lại phần tài sản này là khó có thể thực hiện được.

Trên thực tế, trong các trường hợp nhờ người khác đứng tên trên các giao dịch về nhà, đất, người ủy quyền cần phải có giấy ủy quyền được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, khi giao tiền cho người khác, người giao tiền cần phải giữ lại giấy biên nhận hay các giấy tờ tương tự để chứng minh việc giao nhận tiền. Khi xảy ra tranh chấp thì các giấy tờ nói trên đóng vai trò rất quan trọng, là căn cứ cho việc giải quyết tranh chấp của Tòa án nhằm bảo đảm quyền lợi cho các bên.

**NGƯỜI VIỆT NAM Ở NƯỚC NGOÀI
CÓ ĐƯỢC NHẬN THỪA KẾ LÀ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU
NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN
VỚI ĐẤT ĐỐI VỚI MẢNH ĐẤT
Ở VIỆT NAM KHÔNG?**

Tình huống:

Ông M có 4 người con, hai người con trai đầu đang định cư ở Mỹ, người con gái thứ 3 đang ở Ôxtrâyliia, còn người con trai út ở với ông tại Việt Nam. Ông M để lại di chúc chia căn nhà làm 4 phần cho các con, mỗi người một phần. Đầu năm 2018, ông M qua đời, sau khi an táng cho ông xong, trước sự có mặt của các anh chị, người con út tuyên bố vì các anh chị của mình đã định cư nước ngoài mà người nước ngoài không được sở hữu nhà, đất tại Việt Nam, nên phần di chúc để lại một phần đất cho họ là vô giá trị. Theo đó, quyền sử dụng nhà, đất sẽ hoàn toàn thuộc quyền thừa kế của người con út.

Theo quy định của pháp luật, hướng giải quyết vụ việc sẽ như thế nào?

Trả lời:

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013 về nhận quyền sử dụng đất, thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở được nhận chuyển quyền sử dụng đất ở thông qua hình thức mua, thuê mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc được nhận quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở. Ngoài ra, tại khoản 2 Điều 7 Luật Nhà ở năm 2014 sửa đổi, bổ sung năm 2019 quy định người Việt Nam định cư ở nước ngoài có quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Như vậy, pháp luật không có quy định cấm người Việt Nam định cư ở nước ngoài được thừa kế quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Tuy nhiên, để được nhận thừa kế là quyền sở hữu nhà ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 159 và Điều 160 Luật Nhà ở năm 2014 sửa đổi, bổ sung năm 2019 như sau:

“Điều 159. Đối tượng được sở hữu nhà ở và hình thức sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài

1. Đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:

a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;

b) Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là tổ chức nước ngoài);

c) Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua các hình thức sau đây:

a) Đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;

b) Mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ.

Điều 160. Điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

1. Đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 159 của Luật này thì phải

có Giấy chứng nhận đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

2. Đối với tổ chức nước ngoài quy định tại điểm b khoản 1 Điều 159 của Luật này thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận đầu tư) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp.

3. Đối với cá nhân nước ngoài quy định tại điểm c khoản 1 Điều 159 của Luật này thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật.

4. Chính phủ quy định chi tiết giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam”.

Trong trường hợp này, cho dù có định cư ở Mỹ hay Ôxtrâyliia thì các con của ông M vẫn có quyền nhận thừa kế là quyền sở hữu nhà ở nếu đáp ứng đủ các điều kiện về đối tượng sở hữu nhà ở tại Việt Nam nêu trên. Khi có đủ điều kiện sở hữu nhà ở thì những người con của ông M hoàn toàn có quyền nhận phần thừa kế của mình theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, nếu những người con của ông M không có đủ điều kiện nhận quyền thừa kế

là quyền sử hữu nhà ở thì việc nhận thừa kế của họ được thực hiện theo quy định tại khoản 3, 4, 5 Điều 186 Luật Đất đai năm 2013 như sau:

“3. Trường hợp tất cả người nhận thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất đều là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam quy định tại khoản 1 Điều này thì người nhận thừa kế không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng được chuyển nhượng hoặc được tặng cho quyền sử dụng đất thừa kế theo quy định sau đây:

a) Trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế được đứng tên là bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

b) Trong trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất thì người được tặng cho phải là đối tượng được quy định tại điểm e khoản 1 Điều 179 của Luật này và phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, trong đó người nhận thừa kế được đứng tên là bên tặng cho trong hợp đồng hoặc văn bản cam kết tặng cho;

c) Trong trường hợp chưa chuyển nhượng hoặc chưa tặng cho quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế hoặc người đại diện có văn bản ủy quyền theo quy định nộp hồ sơ về việc nhận thừa kế tại cơ quan đăng ký đất đai để cập nhật vào Sổ địa chính.

4. Trường hợp trong số những người nhận thừa kế có người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam còn những người khác thuộc diện được nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa phân chia thừa kế quyền sử dụng đất cho từng người nhận thừa kế thì những người nhận thừa kế hoặc người đại diện có văn bản ủy quyền theo quy định nộp hồ sơ về việc nhận thừa kế tại cơ quan đăng ký đất đai để cập nhật vào sổ địa chính.

Sau khi giải quyết xong việc phân chia thừa kế thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam thì phần thừa kế được giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Người nhận thừa kế trong các trường hợp quy định tại điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều này được ủy quyền bằng văn bản cho người trông nom hoặc tạm sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

TRANH CHẤP LỐI ĐI CHUNG

Tình huống:

Năm 2014, do nhu cầu cá nhân, ông B đã chuyển nhượng cho bà A mảnh đất liền kề với diện tích đất nhà ông B hiện nay. Trong quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng, thông qua giấy viết tay, ông B “hứa” với bà A rằng khi nào xây dựng nhà ở sẽ mở lối đi chung có chiều ngang khoảng gần 2m. Đầu năm 2018, bà A tiến hành xây dựng nhà ở trên diện tích đã nhận chuyển nhượng, thì lúc này ông B đã mất. Trong quá trình tiến hành xây dựng đường đi theo như giấy tờ viết tay mà hai ông bà đã thỏa thuận, thì các thành viên trong gia đình ông B đã cản trở với lý do là đất bà A mua bao nhiêu thì dùng bấy nhiêu, giấy tờ do ông B viết tay không có giá trị và bây giờ ông B cũng đã mất.

Vậy việc xây dựng lối đi chung của bà A có đúng hay không?

Trả lời:

Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;

c) Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự;

d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã”.

Trong tình huống này, giấy viết tay của ông B và bà A đã không được công chứng, chứng thực theo đúng các quy định của pháp luật, do đó, việc bà A tự ý làm lối đi là không hợp pháp và bà đang xâm phạm đến quyền sử dụng đất của gia đình ông B. Như vậy, bất kỳ giấy tờ cam kết, tặng cho phải được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật nhằm tránh các tình huống tương tự như trên. Trường hợp bà A muốn xây đường đi trên diện tích đất của người khác thì bà có thể thương lượng nhận chuyển nhượng thêm đất để làm đường đi.

HÀNG XÓM LẤN CHIẾM ĐẤT

Tình huống:

Năm 2017, ông T nhận chuyển nhượng mảnh đất có diện tích 150m² tại quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Liên kế mảnh đất của ông T là mảnh đất do bà V đứng tên. Cuối năm 2017, bà V tiến hành xây nhà. Sau khi công trình hoàn thành, ông T phát hiện bà V trong quá trình xây dựng đã lấn chiếm đất của ông 0,5m chiều ngang. Ông T và bà V đã tiến hành thương lượng, nhưng khi chưa thống nhất phương án giải quyết, thì bà V đã chuyển nhượng cho người khác đất ở và căn nhà (trong đó bao gồm cả phần đất mà bà lấn, chiếm của ông T).

Vậy trong trường hợp này, ông T phải làm gì để bảo vệ quyền lợi chính đáng của mình?

Trả lời:

Điều 12 Luật Đất đai năm 2013 quy định những hành vi bị nghiêm cấm gồm:

1. Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai.
2. Vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố.
3. Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích.
4. Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.
5. Nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Luật này.
6. Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
7. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.
8. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái quy định về quản lý đất đai.
9. Không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật.
10. Cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Căn cứ quy định trên, hành vi lấn, chiếm đất đai là hành vi trái pháp luật, bị pháp luật nghiêm cấm. Người thực hiện hành vi lấn, chiếm đất đai có thể

bị xử phạt vi phạm hành chính và buộc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả theo Điều 14 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, người bị lấn, chiếm đất có thể gửi đơn lên Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để hòa giải theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2013, cụ thể:

“Điều 202. Hòa giải tranh chấp đất đai

1. 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.

2. 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.

3. 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 dân 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.

4. 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 Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp.

5. Đối với trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, người sử dụng đất thì Ủy ban nhân 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 Ủy ban nhân dân 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”.

Trong trường hợp hòa giải không thành và bà V có hành vi chuyển nhượng đất, thì ông T có thể nộp đơn khởi kiện tới Tòa án theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai năm 2013: “Tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã mà không thành thì được giải quyết như sau:

1. 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 Tòa án nhân dân giải quyết;

2. 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:

a) Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự;

3. Trường hợp đương sự lựa chọn giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì việc giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện như sau:

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

b) Trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính;

4. Người có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại khoản 3 Điều này 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”.

Khi ông T nộp đơn khởi kiện ra Tòa án và được thụ lý, thì các cơ quan có thẩm quyền sẽ dừng lại việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất của bà V. Nên trong trường hợp này, quyền lợi của ông T sẽ không bị xâm phạm.

ĐÃ ĐẶT CỌC TIỀN NHƯNG ĐẤT KHÔNG ĐỦ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Tình huống:

Tháng 11/2017, bà H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng mảnh đất của bà K với giá 1 tỷ đồng. Để khẳng định thiện chí giao dịch, bà H đã đặt cọc số tiền là 250 triệu đồng để bà K chủ động triển khai thủ tục chuyển nhượng. Hai bên viết giấy giao nhận tiền cọc với nội dung trong thời gian 1 tháng, bà K phải hoàn tất thủ tục “sang tên” cho bà H mảnh đất trên, nếu không thì phải bồi thường số tiền gấp đôi số tiền cọc. Tuy nhiên, trong quá trình “sang tên” mảnh đất, thì chồng cũ của bà K nộp đơn khởi kiện ra Tòa án với nội dung là mảnh đất nói trên đang có tranh chấp. Do đó, thủ tục “sang tên” mảnh đất bị dừng lại vì không đủ điều kiện để các cơ quan chức năng giải quyết. Bà K cho rằng, vụ kiện có thể kéo dài thời gian thực hiện thủ tục

chuyển nhượng, nên đề nghị trả lại tiền cọc cho bà H và hủy bỏ thỏa thuận chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, bà H không đồng ý với cách giải quyết nói trên.

Vậy trong trường hợp này, vụ việc sẽ được giải quyết như thế nào?

Trả lời:

Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất”.

Trong tình huống trên, bà K và chồng đang phát sinh tranh chấp, nên mảnh đất đó không đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng.

Liên quan đến vấn đề tiền đặt cọc, theo Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì:

“Điều 328. Đặt cọc

1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Việc phát sinh tranh chấp với chồng về mảnh đất chuyển nhượng là điều mà bà K có thể không lường trước được. Do đó, trong trường hợp này, bà K được coi là không cố ý vi phạm hợp đồng đặt cọc, nên nếu bị buộc phải trả lại tiền đặt cọc và khoản tiền phạt thì không thỏa đáng. Để giải quyết đối với các trường hợp như trên và bảo đảm được lẽ công bằng, tiểu mục 1 mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một

số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình quy định:

“Trong trường hợp có tranh chấp về đặt cọc mà các bên không có thoả thuận khác về việc xử lý đặt cọc, thì việc xử lý được thực hiện như sau:

a. Trong 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 363 Bộ luật Dân sự.

b. Trong 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.

c. Trong trường hợp các bên có thoả 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 146 Bộ luật Dân sự.

d. Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, 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”.

Phát sinh tranh chấp đất đai dẫn đến không thực hiện được thủ tục “sang tên” đối với mảnh đất của bà K là trở ngại khách quan tác động đến việc hợp đồng không được thực hiện. Do đó, nếu hai bên không tiếp tục thực hiện giao dịch, thì bà K chỉ cần hoàn trả lại khoản tiền mà bà H đã đặt cọc. Với trường hợp trên, các bên có thể thương lượng lại, xác định thời điểm thích hợp để làm thủ tục chuyển nhượng đất, tức là có thể được thực hiện sau khi Tòa án đưa ra phán quyết và bản án có hiệu lực pháp luật.

ĐIỀU KIỆN BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT KHÔNG CÓ GIẤY TỜ

Tình huống:

Ông H đang sử dụng một “lô đất chợ” từ năm 1992. Khu chợ này được thành lập trước năm 1986, người dân buôn bán ở đó được cấp một cái sạp (chỗ để buôn bán rộng cỡ 3,5m, dài hơn 5m), xây dựng như gian nhà. Tuy nhiên, không ai trong số các hộ dân này có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, người dân dần dần định cư luôn ở đây, hàng năm vẫn đóng thuế nhà đất đầy đủ. Năm 2013, một khu chợ mới được xây dựng ở khu đất khác, nhưng khu chợ cũ vẫn còn nhiều hộ sinh sống. Ủy ban nhân dân cấp xã dự tính tiến hành quy hoạch khu đất chợ cũ, buộc những người đang sống ở đó di dời nhưng họ nhất quyết không di chuyển.

Đến tháng 6/2016, Ủy ban nhân dân cấp xã cử cán bộ xuống đo đạc nhưng diện tích đất của mỗi hộ gia đình không đủ hạn mức để cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất. Có nguồn tin cho rằng, nếu các hộ gộp đất lại cho đủ lô thì sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng sau đó, không có bất kỳ một thông báo chính thức hay phương án giải quyết rõ ràng nào của Ủy ban nhân dân cấp xã. Gần đây, ông H nghe được thông tin chính quyền chỉ bồi thường cho hộ gia đình thuộc diện nghèo khó, còn những hộ khác thì không được đền bù gì hết. Vì gia đình ông H không thuộc diện hộ nghèo nên khi nghe thông tin trên ông rất lo lắng. Trong trường hợp này, nếu Nhà nước thu hồi đất thì ông H có được bồi thường hay không?

Trả lời:

Căn cứ khoản 3 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 thì về nguyên tắc, việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật. Do đó, nếu như chính quyền địa phương có bồi thường đối với đất thu hồi thì không được phân biệt hộ nghèo hay không phải hộ nghèo để bảo đảm nguyên tắc công bằng. Hơn nữa, trong các điều kiện để bồi thường về đất tại Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 cũng không có điều kiện hộ nghèo.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 thì:

“Điều 75. Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này...”.

Ông H có được bồi thường hay không tùy thuộc vào việc ông có đủ điều kiện để được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất không. Vấn đề này được hướng dẫn cụ thể tại Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai. Ông H thuộc trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước

ngày 15/10/1993; tuy sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch nên có thể được công nhận quyền sử dụng đất với điều kiện phải được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất.

Tóm lại, để bảo vệ quyền lợi cho gia đình, ông H cần tìm hiểu thêm thông tin chính xác, dựa trên các văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp có căn cứ cho rằng chính quyền địa phương thực hiện không đúng quy định pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình thì ông H có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai.

DIỆN TÍCH TRÊN GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHÁC VỚI DIỆN TÍCH TRONG THỰC TẾ

Tình huống:

Năm 2012, bà K được cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 350m^2 . Năm 2017, trong quá trình tiến hành xây dựng căn nhà, khi đo đạc thì bà K phát hiện diện tích đất trên thực tế chỉ là 340m^2 , nhỏ hơn 10m^2 so với diện tích trong “sổ đỏ”. Bà K quyết định lấn 10m^2 của hộ gia đình bên cạnh để cho đủ diện tích 350m^2 . Hành vi lấn, chiếm của bà K đã dẫn đến tranh chấp giữa hai bên. Khi hai bên được mời đến làm việc tại trụ sở cơ quan chức năng, bà K giải thích rằng: Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà với diện tích 350m^2 , nên bà xây dựng đủ diện tích 350m^2 là không sai; nếu sai thì là do lỗi của cơ quan nhà nước chứ không phải lỗi của bà. Hàng xóm của bà K không đồng tình nên

đã đưa ra được các giấy tờ hợp lệ chứng minh mảnh đất họ đang sử dụng là đúng pháp luật.

Câu hỏi được đặt ra là, việc chênh lệch giữa diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất thực tế sẽ được giải quyết như thế nào? Trong tình huống này, hành vi lấn, chiếm của bà K đúng hay sai?

Trả lời:

Khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.*

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về

quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 99 của Luật này”.

Căn cứ vào quy định trên, chênh lệch giữa số liệu diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất trên thực tế thì người sử dụng đất phải thực hiện đo đạc lại và được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu ranh giới thửa đất không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có tranh chấp với những người sử dụng đất liên kề. Trong trường hợp này, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đổi có diện tích được xác định theo số liệu đo đạc thực tế là 340m². Việc lấn, chiếm đất của bà K sang đất hợp pháp của hàng xóm là vi phạm pháp luật.

Trên thực tế, do các gia đình tự đo đạc hoặc cơ quan đo đạc không làm đúng, chính xác quy trình, nên chênh lệch số liệu giữa giấy tờ và thực tế có thể xảy ra. Khi đó, diện tích đất đó cần được đo đạc lại và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Việc chỉ căn cứ vào giấy tờ để lấn, chiếm đất người khác là hành vi vi phạm pháp luật và có thể bị xử phạt vi phạm hành chính, buộc áp dụng các biện pháp khắc phục.

HÀNG XÓM TỪ CHỐI KÝ XÁC NHẬN RANH GIỚI

Tình huống:

Gia đình ông H khai hoang một mảnh đất có diện tích 1.000m² để trồng trọt từ năm 1995. Năm 2017, ông H tiến hành các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích đất mình khai hoang và đang canh tác nói trên. Tuy nhiên, vào thời điểm này, ông K (hàng xóm của ông H) đã gửi đơn khiếu nại lên Ủy ban nhân dân cấp xã về việc đất của ông H liên kề với đất của ông, nhưng ông chưa ký xác nhận ranh giới đất, do đó, thủ tục làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H phải bị đình chỉ. Trên tinh thần “tình làng nghĩa xóm” và thiện chí giải quyết, ông H đã trực tiếp đến gặp ông K để “nhờ cậy” ông K ký xác nhận ranh giới đất. Tuy nhiên, ông K nhất quyết từ chối ký, thậm chí còn gây khó dễ, yêu cầu phải dành ra từ quỹ đất của ông H một lối đi nhỏ và một đường mương dẫn nước.

Vậy trong trường hợp này, ông H phải làm gì để bảo vệ quyền lợi của mình?

Trả lời:

Khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.*

Căn cứ tình huống nêu trên, do ông H không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, nhưng đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 01/7/2004 nên để làm cơ sở cho việc xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp xã phải căn cứ vào các điều kiện sau đây:

- Việc sử dụng đất ổn định lâu dài;
- Phù hợp với quy hoạch;
- Không có tranh chấp.

Điều kiện không có tranh chấp về đất thể hiện bằng việc các cá nhân hay hộ gia đình xung quanh mảnh đất của ông H ký xác nhận giáp ranh không có tranh chấp tới thời điểm ông H làm thủ tục yêu cầu cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cơ quan chức năng sẽ tiến hành đo đạc, trường hợp người sử dụng đất, người sử dụng đất liên kề vắng mặt trong suốt thời gian đo đạc thì việc lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất được cán bộ đo đạc, các bên liên quan còn lại và người dẫn đạc xác định theo thực địa và theo hồ sơ thửa đất liên quan (nếu có). Đơn vị đo đạc chuyển Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất đã lập cho Ủy ban nhân dân cấp xã để xác nhận vắng mặt và thông báo trên loa truyền thanh của cấp xã, niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã để người sử dụng đất đến ký xác nhận. Sau 15 ngày kể từ ngày thông báo mà người sử dụng đất không có mặt và không có khiếu nại, tranh chấp liên quan đến ranh giới, mốc giới thửa đất thì ranh giới thửa đất được xác định theo bản mô tả đã lập.

Trường hợp sau 10 ngày kể từ ngày nhận được Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất mà người sử dụng đất liên kề không ký xác nhận, đồng thời không có văn bản thể hiện việc có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo có liên quan đến ranh giới thửa đất thì ranh giới thửa đất được xác định theo bản mô tả đã

được các bên liên quan còn lại, người dẫn đạc ký xác nhận và ghi rõ lý do người sử dụng đất liền kề đó không ký xác nhận vào phần “lý do không đồng ý” trong Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất. Đơn vị đo đạc có trách nhiệm lập danh sách các trường hợp nêu trên để gửi cho Ủy ban nhân dân cấp xã biết và lưu hồ sơ đo đạc.

Tuy nhiên, trong tình huống này, ông K liên tục đưa ra các điều kiện gây trở ngại, ông H có thể làm đơn đề nghị hòa giải gửi tới Ủy ban nhân dân cấp xã.

Nếu hòa giải không thành thì căn cứ vào khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, ông H có thể gửi đơn khởi kiện lên Tòa án, yêu cầu xem xét, xử lý hành vi gây khó dễ, từ chối ký xác nhận giáp ranh.

XÂY DỰNG TRÁI PHÉP TRÊN ĐẤT LẤN, CHIẾM

Tình huống:

Phía sau nhà ông P có một hẻm cụt. Theo quy hoạch thì hẻm cụt này sẽ được làm thông, nhưng trong quá trình sử dụng, các hộ gia đình khác đã lấn, chiếm để làm bếp, kho chứa... Thấy vậy, năm 2010, ông P thuê thợ về xây thêm 1 gian nhà nhỏ ở sau nhà, lấn chiếm ra đường hẻm và sử dụng ổn định. Đầu năm 2018, sau khi nghe được thông tin là hẻm này sẽ bỏ quy hoạch mở rộng và người dân sẽ được phép sử dụng đất hẻm, ông P sửa chữa và xây dựng gian nhà nhỏ thành ngôi nhà kiên cố. Tuy nhiên, khi đang thực hiện công việc sửa chữa, thì thanh tra xây dựng phát hiện và yêu cầu ông dừng thi công. Ông P không đồng ý với quyết định của thanh tra xây dựng vì cho rằng các nhà khác cũng lấn, chiếm, ông chỉ làm theo và hẻm này đã bỏ quy hoạch.

Vậy trong trường hợp này, hành vi của ông P là đúng hay sai? Việc xây dựng nhà kiên cố trên đất lấn, chiếm sẽ bị xử lý như thế nào?

Trả lời:

Căn cứ khoản 1 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013, hành vi lấn, chiếm đất đai là hành vi bị pháp luật cấm. Theo khoản 1, 2 Điều 3 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, hành vi lấn, chiếm đất được hiểu là các hành vi sau:

“1. Lấn đất là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép.

2. Chiếm đất là việc sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép;

b) Tự ý sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác mà không được tổ chức, cá nhân đó cho phép;

c) Sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê đất đã hết thời hạn sử dụng mà không được Nhà nước gia hạn sử dụng (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất nông nghiệp);

d) Sử dụng đất trên thực địa mà chưa hoàn thành các thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật”.

Trong tình huống nêu trên, đất hẻm cụt sau nhà của ông P là phần đất không thuộc quyền sử dụng của ông. Hành vi xây dựng nhà ở của ông không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép nên đây là hành vi vi phạm pháp luật. Giả sử, hẻm cụt đó được bỏ quy hoạch, nhưng nếu phần đất mà ông xây nhà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì phần đất đó vẫn không thể được coi là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông.

Theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, lấn, chiếm đất sẽ bị xử phạt như sau:

“1. Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm dưới 0,05ha;

b) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 0,05ha đến dưới 0,1ha;

c) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 0,1ha đến dưới 0,5ha;

d) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 0,5ha đến dưới 01ha;

đ) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 70.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 01ha trở lên.

2. Trường hợp lấn, chiếm đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm dưới 0,05ha;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 0,05ha đến dưới 0,1ha;

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 0,1ha đến dưới 0,5ha;

d) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 0,5ha đến dưới 01ha;

đ) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 01ha trở lên.

3. Trường hợp lấn, chiếm đất nông nghiệp là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ,

đất rừng sản xuất tại khu vực nông thôn, thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm dưới 0,02ha;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 7.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 0,02ha đến dưới 0,05ha;

c) Phạt tiền từ 7.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 0,05ha đến dưới 0,1ha;

d) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 0,1ha đến dưới 0,5ha;

đ) Phạt tiền từ 40.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 0,5ha đến dưới 01ha;

e) Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 01ha trở lên.

4. Trường hợp lấn, chiếm đất phi nông nghiệp, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm dưới 0,05ha;

b) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm từ 0,05ha đến dưới 0,1ha;

c) Phạt tiền từ 40.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm từ 0,1ha đến dưới 0,5ha;

d) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm từ 0,5ha đến dưới 01ha;

đ) Phạt tiền từ 200.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm từ 01ha trở lên.

5. Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp (trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này) tại khu vực đô thị thì mức xử phạt bằng 02 lần mức xử phạt đối với loại đất tương ứng quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này và mức phạt tối đa không quá 500.000.000 đồng đối với cá nhân, không quá 1.000.000.000 đồng đối với tổ chức.

6. Trường hợp lấn, chiếm đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình và đất công trình có hành lang bảo vệ, đất trụ sở làm việc và cơ sở hoạt động sự nghiệp của cơ quan, tổ chức theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước thì hình thức và mức xử phạt thực hiện theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính

trong lĩnh vực về hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở; trong lĩnh vực về giao thông đường bộ và đường sắt; trong lĩnh vực về văn hóa, thể thao, du lịch và quảng cáo; trong lĩnh vực về khai thác và bảo vệ công trình thủy lợi; đê điều; phòng, chống lụt, bão; trong lĩnh vực quản lý, sử dụng tài sản nhà nước và các lĩnh vực chuyên ngành khác.

7. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm đối với các hành vi vi phạm tại các khoản 1, 2, 3, 4 và khoản 5 của Điều này và buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; trừ trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản này;

b) Buộc đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

c) Buộc thực hiện tiếp thủ tục giao đất, thuê đất theo quy định đối với trường hợp sử dụng đất khi chưa thực hiện xong thủ tục giao đất, thuê đất;

d) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của Nghị định này”.

GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẤP SAI SỐ THỪA ĐẤT

Tình huống:

Gia đình ông T có mảnh đất 450m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017, ông T muốn chuyển nhượng một phần đất để lấy tiền lo việc cưới hỏi cho con trai. Khi làm thủ tục chuyển nhượng, ông T phát hiện “sổ đỏ” của ông ghi sai số thửa đất, dẫn đến việc chuyển nhượng cho người khác không thể tiến hành. Vậy trong trường hợp này ông T phải làm gì?

Trả lời:

Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây:

a) Có sai sót thông tin về tên gọi, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân, địa chỉ của người sử dụng đất,

chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất so với giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận của người đó;

b) Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận.

2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất trên Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai”.

Như vậy, trong trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót về số thửa đất thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải có trách nhiệm đính chính lại. Theo khoản 1 Điều 86 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì: “Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót cho Văn phòng đăng ký đất đai để đính chính”. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đính chính Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp gồm có: (1) Đơn đề nghị đính chính đối với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản phát hiện sai sót trên Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp; (2) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

GIẤY CHUYỂN NHƯỢNG SỬ DỤNG ĐẤT KHÔNG GHI RÕ DIỆN TÍCH

Tình huống:

Năm 1992, ông B nhận chuyển nhượng một mảnh đất, được chính quyền xã xác nhận, tuy nhiên trên giấy tờ giao dịch không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng là bao nhiêu. Sau đó, ông B sinh sống ổn định và làm việc bình thường tại địa phương. Năm 2005, chính quyền địa phương tiến hành đo đạc lại đất cho ông B và xác định diện tích sử dụng đất là 515m^2 , và ông cũng thực hiện việc đóng thuế đất theo diện tích 515m^2 . Năm 2017, ông B làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phá dỡ nhà cũ để xây dựng nhà mới. Tuy nhiên, sau khi chính quyền xã thực hiện đo đạc thì chỉ cho phép ông B xây dựng trên diện tích 400m^2 , diện tích đất còn lại không được phép xây dựng với lý do đây là đất lưu không.

Ông B không đồng ý với quyết định của chính quyền xã nên đã khởi kiện ra Tòa án. Ông cho rằng mảnh đất trước đây do chính quyền xã đo đạc, khi đó hoàn toàn không đề cập đến vấn đề đất lưu không¹ và ông cũng đóng thuế đầy đủ theo diện tích là 515m², do đó, ông được phép xây dựng theo đúng diện tích 515m².

Căn cứ quy định pháp luật hiện hành việc ông B giải thích như trên đúng hay sai?

Trả lời:

Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính

1. Hiểu một cách khái quát nhất, đất lưu không là phần đất được quy hoạch để phục vụ cho việc xây dựng các công trình công cộng như đường giao thông, mạng lưới điện, hệ thống thủy điện...

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;

b) 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 tháng 10 năm 1993;

c) 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;

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

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

e) Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

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

Trong tình huống trên, giấy chuyển nhượng đất của ông B với chủ sở hữu cũ được xác lập vào năm 1992 và được chính quyền địa phương xác nhận đã thỏa mãn điều kiện được quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, do giấy chuyển nhượng này không ghi rõ nên không thể xác định được diện tích đất mà ông B đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bao nhiêu. Trường hợp này, việc xác định diện tích đất hợp pháp của ông B sẽ căn cứ dựa trên các giấy tờ chứng minh thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định. Cụ thể, năm 2005, chính quyền địa phương đã đo đạc và xác định diện tích đất sử dụng của ông B là 515m^2 và ông B đóng thuế sử dụng đất theo diện tích này, nên đây được coi là các giấy tờ chứng minh thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định của ông. Ông B có thể được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích sử dụng là 515m^2 . Tuy nhiên, ông chỉ được phép xây dựng trên diện tích 400m^2 , 115m^2 còn lại không được phép xây dựng vì thuộc phần đất lưu không.

Trên thực tế hiện nay, nhiều khu vực đất lưu không có diện tích lớn nằm gần với diện tích đất ở hoặc canh tác của người dân. Do vậy, nhiều người sử dụng phần đất này để tiến hành xây dựng nhà ở

và canh tác. Tuy nhiên, nhóm đất này thực tế thuộc quyền quản lý của Nhà nước nên sẽ bị thu hồi và xử phạt hành chính khi sử dụng trái phép. Quỹ đất này cũng không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
<i>Lời Nhà xuất bản</i>	5
- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình	7
- Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất khai hoang	11
- Điều kiện chuyển nhượng đất trồng lúa	15
- Xử lý đất được nhà nước giao, cho thuê hết thời hạn	19
- Điều kiện để tách thửa đất ở	24
- Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nhiều người có chung quyền sử dụng đất	28
- Chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang loại đất trồng cây khác	33
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng nhưng chỉ ghi tên một người	37

- Nghĩa vụ tài chính phải đóng khi Nhà nước “hợp thức hóa” đất ở	40
- Thuê đất công ích do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý	44
- Hạn mức khi nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp	47
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng, chỉ lập vi bằng	49
- Trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp	54
- Xin phép cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới khi còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ sở hữu cũ	58
- Xác định diện tích đất ở khi đất có ao và vườn	61
- Làm gì khi bị mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất?	65
- Hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy viết tay	70
- Có được đăng ký biến động khi đất đang có tranh chấp hay không?	74
- Tặng cho quyền sử dụng đất bằng giấy tờ viết tay, không có công chứng, chứng thực thì có hiệu lực pháp luật không?	78

- Nhờ người khác đứng tên chuyển nhượng đất	82
- Người Việt Nam ở nước ngoài có được nhận thừa kế là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với mảnh đất ở Việt Nam không?	85
- Tranh chấp lối đi chung	92
- Hàng xóm lấn chiếm đất	95
- Đã đặt cọc tiền nhưng đất không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất	101
- Điều kiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất không có giấy tờ	106
- Diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác với diện tích trong thực tế	110
- Hàng xóm từ chối ký xác nhận ranh giới	113
- Xây dựng trái phép trên đất lấn, chiếm	117
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp sai số thửa đất	125
- Giấy chuyển nhượng sử dụng đất không ghi rõ diện tích	128

Chịu trách nhiệm xuất bản và nội dung
Q. GIÁM ĐỐC - TỔNG BIÊN TẬP
PHẠM CHÍ THÀNH

Biên tập nội dung:	TS. NGUYỄN THỊ QUỲNH NGÀ LÊ THỊ THU HỒNG
Trình bày bìa:	PHẠM THÚY LIỄU
Chế bản vi tính:	TRẦN VĂN TIẾN HOÀNG MINH TÁM
Sửa bản in:	NGUYỄN THỊ YẾN VŨ THỊ THU
Đọc sách mẫu:	NGUYỄN CÔNG TÂY

NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA SỰ THẬT, Số 6/86 Duy Tân, Cầu Giấy, Hà Nội
ĐT: 080.49221, Fax: 080.49222, Email: suthat@nxbctqg.vn, Website: www.nxbctqg.vn

TÌM ĐỌC SÁCH CỦA NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA SỰ THẬT

*** BỘ LUẬT DÂN SỰ (HIỆN HÀNH)**

*** LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (HIỆN HÀNH)**

*** LUẬT ĐẤT ĐAI (HIỆN HÀNH) (SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
NĂM 2018) VÀ CÁC VĂN BẢN HƯỚNG DẪN THI HÀNH
(Tái bản lần thứ tư có sửa đổi, bổ sung)**

ISBN 978-604-57-6207-3



9 786045 762073



8935279126385

SÁCH KHÔNG BÁN