



ÁP DỤNG ÁN LỆ HAY QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT ĐỂ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐỔI ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Trần Thanh phương¹

Phạm Văn Lợi²

Tóm tắt: Trong quá trình các hộ gia đình được giao ruộng đất để sản xuất nông nghiệp, nhiều trường hợp đã tự nguyện đổi ruộng cho nhau thông qua nhiều hình thức như: thỏa thuận miệng, lập văn bản viết tay, văn bản có công chứng, chứng thực... Trong thực tế, nhiều trường hợp đã phát sinh tranh chấp và đã khởi kiện nhờ Tòa án giải quyết. Trong bài viết này, từ một vụ án đã được xét xử, chúng tôi xin nêu bình luận pháp lý về việc áp dụng pháp luật và quan điểm giải quyết của Tòa án.

Từ khóa: Bình luận bản án, tranh chấp đổi đất, án lệ.

Nhận bài: 08/9/2021; Hoàn thành biên tập: 14/9/2021; Duyệt đăng: 20/9/2021.

Abstract: In the process of allocating agricultural land for households, many of them have voluntarily exchanged their lands via different forms such as oral agreement, written form, notarized documents, authenticated documents... Many disputes have arisen in practice and lawsuit petitions have been sent to the court for settlement. In this article, from a case heard by the court, we give legal comments on legal application and viewpoints given by the court on solving this case.

Keywords: Comments on the case, disputes over land exchange, case-law.

Date of receipt: 08/9/2021; Date of revision: 14/9/2021; Date of Approval: 20/9/2021.

1. Tóm tắt diễn biến vụ án và quá trình xét xử

Năm 1993, hộ gia đình ông Nguyễn Văn A và hộ gia đình bà Trần Thị B (cùng thôn, xã, huyện) được Nhà nước giao đất nông nghiệp ổn định 20 năm, đến năm 2013, ở hai xứ đồng khác nhau và có diện tích tương đương nhau. Ông A được giao thửa ruộng X, bà B được giao thửa ruộng Y.

Năm 1996, hai hộ đổi ruộng cho nhau và việc đổi giữa ông A với bà B chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực. Các bên có đủ điều kiện pháp lý để đổi ruộng cho nhau, vì các bên đều đã có Giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ), việc đổi là tự nguyện, không có yếu tố lừa dối, ép buộc.

Năm 2005 thửa ruộng X (bà B đổi cho ông A) bà B đã sử dụng đất để trồng cây lâu năm (không trồng lúa nữa). Tháng 11/1996, ông A được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện cấp GCN

có tên thửa X với đầy đủ các thông tin cần thiết. Tháng 12/1996, bà B cũng được UBND huyện cấp GCN và cũng có tên thửa ruộng X nhưng không thể hiện số thửa trong GCN.

+ Đối với thửa ruộng X của ông A được giao trước đây, hiện nay vẫn thể hiện trên GCN và thể hiện trong sổ địa chính của UBND xã là đứng tên hộ gia đình ông A; hàng năm, gia đình ông A vẫn nộp thuế đối với thửa ruộng này. Tuy nhiên, do đã đổi cho bà B nên gia đình ông A không sử dụng thửa ruộng X mà sử dụng thửa ruộng Y đúng mục đích canh tác (của nhà bà B được giao trước đây) mà các bên đã đổi cho nhau năm 1996;

+ Đối với gia đình bà B, vẫn sử dụng thửa ruộng X (của gia đình ông A được giao trước đây đã đổi cho bà). Thửa ruộng này cũng được thể hiện trên GCN của hộ bà B, nhưng không có thông tin về số thửa trên GCN. Tuy nhiên, trong sổ địa chính của UBND xã hiện nay không thể hiện thửa ruộng này đứng tên

¹ Tiến sỹ, Trường Khoa Đào tạo các chức danh thi hành án dân sự, Học viện Tư pháp.

² Tiến sỹ, Tòa án nhân dân tối cao.

hộ gia đình bà B. Trong quá trình sử dụng, gia đình bà B đã trồng cây lâu năm, chứ không canh tác trồng lúa như mục đích đất được giao cho gia đình ông A.

Như vậy, về phương diện chứng cứ đối với thửa ruộng X (đang tranh chấp) hai hộ đã sử dụng ổn định hơn 20 năm nay, kể từ thời điểm đổi năm 1996. Đối với hộ gia đình ông A lợi thế hơn vì: GCN, sổ địa chính của xã đều thể hiện có thửa đất này và gia đình ông A vẫn nộp thuế đối với thửa ruộng này; Hộ gia đình bà B không có tên trong sổ địa chính, trong GCN thể hiện không đầy đủ (thiếu thông tin về số thửa) gia đình bà B cũng nộp thuế thửa đối với thửa ruộng X này. Có hai tình tiết pháp lý trùng lặp: (1) Một thửa ruộng X hai hộ đều có tên trong GCN. GCN của hộ bà B thiếu thông tin về số thửa trên GCN; (2) Cả hai hộ đều nộp thuế đất nông nghiệp đối với một thửa ruộng X.

Năm 2013, gia đình ông A không có nhu cầu đổi ruộng nữa và cho rằng việc đổi ruộng chỉ là đổi tạm thời, chứ không lâu dài, vĩnh viễn và thời hạn giao ruộng ổn định cho các hộ gia đình cũng đã hết 20 năm (1993 -2013), nên đã đòi lại thửa ruộng X, Bà B không đồng ý. Địa phương đã hòa giải nhưng không thành.

Tháng 11/2018, ông A làm đơn khởi kiện bà Trần Thị B, yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đổi ruộng là vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật để các bên trả lại ruộng đã đổi cho nhau. Tòa án đã thụ lý và tiến hành giải quyết.

2. Phán quyết của Tòa án

Thứ nhất, nhận định và quyết định của Tòa án.

Tháng 8/2020, sau khi thu thập tài liệu, chứng cứ và thực hiện các thủ tục tố tụng cần thiết, Tòa án mở phiên tòa xét xử công khai vụ án: “Tranh chấp đổi đất nông nghiệp”, gồm các đương sự: Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn A; Bị đơn: bà Trần Thị B (*chúng tôi không đề cập đến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*).

Tòa án nhận định và phán quyết: “Các thửa đất hai hộ sử dụng là hợp pháp, đều do Nhà nước giao nên có quyền đổi đất cho nhau

theo quy định tại Điều 74 Luật đất đai năm 1993. Theo quy định tại Điều 699, 701 Bộ luật dân sự năm 1995 thì giao dịch được coi là hợp pháp khi được lập thành văn bản. Theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về giao dịch dân sự xác lập sau ngày 15/10/1993, điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết này thì, một trong các điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 là: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền”. Tuy nhiên, điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết còn quy định: “Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”.

Hội đồng xét xử xét thấy: Giao dịch đổi đất giữa gia đình ông A và gia đình bà B tuy không được lập thành văn bản, không được công chứng, chứng thực theo quy định, nhưng thực tế giao dịch đổi đất giữa các bên dựa trên cơ sở tự nguyện, xuất phát từ nhu cầu sử dụng canh tác của các bên... Hộ gia đình bà B sau khi đổi đất đã trực tiếp canh tác, sử dụng ổn định, liên tục, trên diện tích đất đã đổi. Trong quá trình sử dụng đất từ năm 1996, gia đình bà B có đổ đất và trồng cây cối trên đất và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà nguyên đơn (ông A) đang kiện đòi.

Kể từ khi cấp Giấy chứng nhận QSDĐ năm 1996 cho đến nay, gia đình ông A không ai có ý



kiến, thắc mắc, khiếu nại gì. Hội đồng xét xử xét thấy: Trong trường hợp này cần phải công nhận việc đổi đất giữa hộ gia đình ông A và bà B là thực tế, tránh việc gây xáo trộn không cần thiết trong việc sử dụng đất nông nghiệp của các đương sự trong vụ án này nói riêng và nhiều các trường hợp đổi đất cùng thời điểm trên địa bàn, điều này phù hợp với *Án lệ số 15/2017/AL* được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 để xác định giao dịch đổi đất giữa các bên trên cơ sở tự nguyện, xuất phát từ nhu cầu cần sử dụng canh tác của các bên để công nhận thỏa thuận miệng của các đương sự trong việc đổi đất nông nghiệp nêu trên là phù hợp với thực tế và pháp luật.

Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đổi đất nông nghiệp giữa hộ gia đình ông A với bà B là vô hiệu để trả lại cho gia đình ông A thửa đất nêu trên...

Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và căn cứ luật nội dung: Điều 74 Luật đất đai năm 1993; Điều 699, 701, 704 Bộ luật dân sự năm 1995; *Án lệ số 15/2017/AL* của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017; Nghị quyết 02/20014/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để đưa ra phán quyết:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn A về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đổi đất nông nghiệp giữa hộ ông Nguyễn Văn A và hộ bà Trần Thị B là vô hiệu”.

Thứ hai, những căn cứ pháp lý mà Tòa án đã áp dụng để giải quyết tranh chấp.

- Đối với việc áp dụng *án lệ số 15/2017/AL*.

Nội dung *án lệ số 15/2017/AL* ngày 14/12/2017 giải quyết tranh chấp việc chuyển đổi QSDĐ nông nghiệp vào thời điểm năm 1992 (trước ngày 15/10/1993 thời điểm có hiệu lực của Luật đất đai năm 1993 và trước thời điểm Bộ luật dân sự năm 1995). Việc đổi ruộng các bên cũng thỏa thuận miệng, không thiết lập văn bản, không

có công chứng, chứng thực. Đến năm 1994, Nhà nước giao đất nông nghiệp ổn định và lâu dài cho các hộ gia đình, các hộ đã đăng ký, kê khai với UBND cấp xã về diện tích đất đổi và đều đã được đăng ký trong sổ địa chính của UBND xã. Trong quá trình sử dụng bị đơn đã thực hiện việc chuyển một số mô mã trên thửa ruộng đi nơi khác và bị đơn cũng đã đào ao trên một phần diện tích đất ruộng đã được đổi.

Lý do khởi kiện của nguyên đơn: nguyên đơn cho rằng việc đổi là đổi tạm thời chứ không phải là đổi vĩnh viễn, khi nào không đổi nữa sẽ thông báo cho nhau biết trước 01 tuần. Đến năm 2006, nguyên đơn khởi kiện đòi lại ruộng cũ của mình. Tòa sơ thẩm và phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện và tuyên bố thỏa thuận đổi ruộng là vô hiệu.

Đường lối xét xử của *án lệ số 15/2017/AL* là: “Lẽ ra Tòa án cần tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận việc đổi đất là thực tế, việc gây xáo trộn là không cần thiết. Bởi vì: (1) Giao dịch đổi ruộng được diễn ra trước thời điểm 15/10/1993; (2) Các bên đã và đang sử dụng ổn định, trong thời gian khá dài không nên làm xáo trộn; (3) Về thủ tục pháp lý các bên đã thực hiện hoàn tất việc làm thủ tục đăng ký QSDĐ vào sổ địa chính của UBND cấp xã và đã làm nghĩa vụ thuế sử dụng đất nhiều năm liền”.

Đối với vụ việc này, thời điểm ông A và bà B đổi ruộng cho nhau diễn ra vào năm 1996, sau khi Luật đất đai năm 2013; Bộ luật dân sự năm 1995 đã có hiệu lực thi hành. Theo quy định thì việc chuyển đổi QSDĐ nông nghiệp của hai hộ này bắt buộc phải được lập thành văn bản và phải làm thủ tục và đăng ký tại UBND cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai (*Điều 701 – BLDS 1995*).

Vấn đề pháp lý đặt ra là trong trường hợp này là: Các giao dịch chuyển đổi ruộng đất diễn ra trước thời điểm Luật đất đai năm 1993, Bộ luật dân sự năm 1995 thì không có quy định phải tuân thủ hình thức giao dịch (*bằng văn bản, làm thủ tục đăng ký...*). Sau thời điểm này thì giao dịch chuyển đổi ruộng đất bắt buộc phải tuân thủ hình thức của của giao dịch.

- *Việc Tòa án áp dụng Điều 74 Luật đất đai năm 1993, các Điều 699, 701, 704 Bộ luật dân sự năm 1995.*

Đối với Điều 74 Luật đất đai năm 1993 quy định: “*Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng, đất ở, do nhu cầu sản xuất và đời sống, được chuyển đổi quyền sử dụng đất và phải sử dụng đất đó theo đúng mục đích, thời hạn giao*”. Như vậy, năm 1996, sau khi hai hộ gia đình ông A và bà B được giao đất nông nghiệp, đã được cấp GCN là đủ điều kiện chuyển đổi ruộng đất nông nghiệp cho nhau.

Đối với các Điều 699, 701, 704 quy định về Hợp đồng chuyển đổi QSDĐ thì phải thực hiện: “*...theo các điều kiện, nội dung, hình thức chuyển quyền SDD được Bộ luật này và pháp luật về đất đai quy định*”. Được hiểu là việc chuyển đổi QSDĐ phải được thực hiện đầy đủ về điều kiện theo quy định của pháp luật, không thuộc trường hợp được quy định tại Điều 30 Luật đất đai năm 1993: “*đất không có giấy tờ hợp pháp; đất giao cho các tổ chức mà pháp luật quy định không được chuyển quyền sử dụng; đất không có tranh chấp*”; nội dung của giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; về hình thức chuyển đổi phải tuân thủ Điều 701 BLDS năm 1995 quy định: “*Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất phải làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai*”.

Luật đất đai năm 1993, Khoản 1 Điều 31 quy định: “*Thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân xã; ở đô thị làm tại Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh*”. Điều 33 quy định tiếp: “*(1) Khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất cho phép thay đổi mục đích sử dụng đất hoặc đang sử dụng đất mà chưa đăng ký thì người sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan Nhà nước quy định tại Khoản 2 Điều này. Người đang sử dụng đất tại xã phường, thị trấn nào thì phải đăng ký tại xã, phường, thị trấn đó.*

(2) *Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn lập và quản lý sổ địa chính, đăng ký vào sổ địa chính đất chưa sử dụng và sự biến động về việc sử dụng đất*”.

Như vậy, việc đổi đất nông nghiệp giữa gia đình ông A với gia đình bà B chưa thực hiện thủ tục bắt buộc là đăng ký biến động, thay đổi tại UBND xã. Vì trong sổ địa chính của xã không thể hiện nội dung này. Việc trong GCN của gia đình bà B có thể hiện thửa đất X đã đổi, nhưng không đúng với quy định về ghi GCN, không ghi thông tin về số tờ bản đồ, cũng không ghi thông tin về số thửa đất. Tòa án áp dụng pháp luật chưa đầy đủ, lẽ ra còn phải áp dụng các Điều 30, 31, 33 Luật đất đai năm 1993 như viện dẫn ở phần trên mới đầy đủ.

- *Việc Tòa án áp dụng Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.*

Tòa án áp dụng các điều khoản sau đây của Nghị quyết 02/2004/HĐTP để giải quyết tranh chấp: Điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết này quy định: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền*”. Tòa áp dụng tiếp điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết quy định: “*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện... nhưng sau đó được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... mà có phát sinh tranh chấp sau ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này*”.

Có lẽ, do chưa có hướng dẫn cụ thể về các tranh chấp chuyển đổi đất nông nghiệp nên Tòa án đã sử dụng quy định về quan hệ chuyển nhượng QSDĐ để làm căn cứ áp dụng cho việc giải quyết tranh chấp thuộc quan hệ chuyển đổi QSDĐ nông nghiệp. Được xem như là Tòa án áp dụng nguyên tắc “*tương tự*” để giải quyết. Cũng nên hiểu, quan hệ chuyển nhượng QSDĐ



khác với quan hệ chuyển đổi QSDĐ. Đây là hai quan hệ pháp luật khác nhau: Quan hệ chuyển nhượng QSDĐ là việc đổi QSDĐ lấy tiền; còn quan hệ chuyển đổi đất nông nghiệp là quan hệ đổi QSDĐ lấy QSDĐ. Không nên đánh đồng khái niệm pháp lý, nhất là khi áp dụng nó để giải quyết tranh chấp.

Mặt khác, theo quy định của pháp luật thì việc áp dụng quy phạm tương tự chỉ được thực hiện khi không có quy định của pháp luật (*không có luật quy định*). Tranh chấp nào đã có quy định pháp luật thì phải áp dụng pháp luật, không được áp dụng nguyên tắc tương tự. Trong trường hợp này, đã có quy định của pháp luật khá đầy đủ, thể hiện: Việc đổi đất ruộng của hai hộ được thực hiện vào năm 1996. Thời điểm này, Luật đất đai năm 1993 và Bộ luật dân sự năm 1995 đã có hiệu lực thi hành. Trong đó, Điều 701 BLDS năm 1995 quy định rất rõ về hình thức, thủ tục bắt buộc khi chuyển đổi QSDĐ phải được lập thành văn bản và phải làm thủ tục và đăng ký tại UBND cấp có thẩm quyền.

3. Bình luận của tác giả

Sau khi nghiên cứu vụ án, tác giả có một số ý kiến bình luận pháp lý về việc Tòa án áp dụng pháp luật để giải quyết tranh này như sau:

Một là, về các tình tiết trong bản án chưa được làm rõ, cần được thu thập, xác minh bổ sung.

- Việc đổi ruộng đất giữa ông A với bà B có căn cứ để khẳng định là đổi ruộng vĩnh viễn hay không, hay chỉ đổi cho nhau tạm thời trong thời hạn 20 năm theo chính sách giao đất nông nghiệp năm 1993? Trong vụ án này, Tòa án chưa làm rõ được vấn đề về: bản chất của việc đổi ruộng thế nào, đổi bao lâu hay đổi mãi mãi... Thiết nghĩ, để đánh giá được tình tiết này, Tòa án cần dựa trên cơ sở đánh giá tổng thể các tình tiết liên quan đến vụ việc, như: lời khai của các bên, lời khai của người làm chứng, của chính quyền địa phương giai đoạn năm 2006, việc làm nghĩa vụ thuế đất đối với các thửa ruộng đã đổi và ý thức, trách nhiệm thực hiện các thủ tục đăng ký việc chuyển đổi với chính quyền... để có kết luận chính xác rằng việc đổi

ruộng đất có thời hạn hay không có thời hạn.

- Việc chuyển đổi đã thực sự được đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hay chưa? Mặc dù trong GCN của hộ bà B có thể hiện nhưng không đầy đủ theo quy định. Do đổi đất năm 1996, nên theo quy định thì việc chuyển đổi này bắt buộc phải tuân thủ cả về hình thức, lẫn nội dung của việc chuyển đổi được quy định tại Khoản 1 Điều 31, Điều 33, Luật đất đai năm 1993.

- Tuy nhiên, trong vụ án này còn một số tình tiết cần cân nhắc: Tại sao trong GCN của hộ bà B thể hiện thửa ruộng X đã đổi cho ông A, nhưng lại thể hiện không đầy đủ các thông tin theo quy định, thiếu thông tin về số thửa, số tờ bản đồ. Trong khi đó, tại GCN của gia đình ông A vẫn thể hiện một cách rất đầy đủ, đúng quy định về thông tin về thửa ruộng X mà ông A đã đổi cho bà B (*đang tranh chấp*); Trong sổ mục kê của UBND xã thửa ruộng X vẫn đăng ký tên hộ ông A. Sổ mục kê của hộ gia đình bà B không thể hiện có tên thửa ruộng này.

- Như vậy, đích thực vấn đề là hai hộ đổi ruộng cho nhau không thực hiện thủ tục đăng ký tại UBND xã theo quy định. Việc pháp luật quy định phải đăng ký là thể hiện mục tiêu: (1) Thực hiện thẩm quyền cho phép hay không cho phép của UBND cấp xã; (2) Thông qua đăng ký để thực hiện chức năng quản lý, kiểm soát quá trình SDD của người sử dụng, cập nhật, theo dõi biến động của quá trình SDD.

Hai là, về những căn cứ pháp lý mà tòa án đã áp dụng trong quá trình giải quyết tranh chấp.

- *Tòa án áp dụng các điều luật của Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết là không đúng.*

Tòa đã áp dụng Điều 701 BLDS năm 1995 quy định về hình thức chuyển đổi QSDĐ phải lập thành văn bản và phải đăng ký với UBND có thẩm quyền. Trường hợp này không có văn bản, không đăng ký với UBND xã theo quy định. Vậy mà Tòa án lại áp dụng Điều 701 BLDS năm 1995 tuyên chấp nhận việc đổi ruộng có hiệu lực thì quả là thiếu tính thuyết phục. Lẽ ra, Tòa nên áp dụng Điều 131, 136, 139 của Bộ luật dân sự

năm 1995 để tuyên giao dịch đổi ruộng này là vô hiệu thì mới phù hợp với các điều luật mà Tòa viện dẫn. Thực ra, những điều luật này Tòa viện dẫn không phù hợp và còn mâu thuẫn với phán quyết của chính Tòa.

- Việc áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án để giải quyết tranh chấp.

Tòa án áp dụng điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết này với quy định về một trong các điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 là: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”. Tuy nhiên, điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết này còn quy định: *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... để giải quyết vụ việc này là không phù hợp với quan hệ pháp luật cũng như tính khách quan của vụ án.*

Bởi lẽ, Tòa sử dụng quy định pháp luật điều chỉnh về quan hệ tranh chấp trong *chuyển nhượng QSDĐ* để làm căn cứ áp dụng cho việc giải quyết tranh chấp thuộc *quan hệ chuyển đổi QSDĐ* nông nghiệp là không đúng. Đây là hai quan hệ pháp luật khác nhau: *Quan hệ chuyển nhượng QSDĐ là việc đổi QSDĐ lấy tiền*; còn *quan hệ đổi đất nông nghiệp là quan hệ đổi QSDĐ lấy QSDĐ*. Không thể đánh đồng khái niệm được. Quan hệ chuyển nhượng với quan hệ chuyển đổi QSDĐ là khác nhau hoàn toàn. Cho dù vô ý hay cố ý áp dụng thì đều là trái với quy định của pháp luật.

Mặt khác, về nguyên tắc chỉ được áp dụng “trung tự” khi quan hệ tranh chấp đó chưa có quy định của pháp luật (*chưa có Điều luật quy định*). Trường hợp này, đã được quy định rất cụ thể ở Khoản 1 Điều 31 và Điều 33 Luật đất đai năm 1993 và Điều 701 Bộ luật dân sự năm

1995. Các điều luật này quy định rất rõ, rất cụ thể về hình thức, thủ tục bắt buộc khi chuyển đổi QSDĐ phải được lập thành văn bản và phải làm thủ tục và đăng ký tại UBND cấp có thẩm quyền. Vậy có thể căn cứ vào đầu đề áp dụng nguyên tắc “trung tự” được.

- Việc Tòa áp dụng án lệ số 15/2017/AL để giải quyết vụ việc.

Án lệ số 15/2017/AL áp dụng: (1) Tranh chấp chuyển đổi QSDĐ nông nghiệp ở thời điểm năm 1992, (*trước ngày 15/10/1993, thời điểm luật đất đai có hiệu lực và thời điểm có hiệu lực của Bộ luật dân sự năm 1995*); (2) Sau khi đổi các bên đều đã thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký vào sổ địa chính của UBND xã và cũng đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. (3) Các bên đã hoàn tất thủ tục kê khai thuế đối với diện tích đất đổi.

Trường hợp này có nhiều tình tiết khác với án lệ: (1) Hai bên đổi ruộng vào năm 1996 (*Luật đất đai năm 1993, Bộ luật dân sự năm 1995 đã có hiệu lực*); (2) Các bên không thiết lập văn bản, không đăng ký, kê khai tại UBND cấp xã theo quy định; (3) Các bên cũng không làm thủ tục chuyển đổi QSDĐ với UBND cấp có thẩm quyền, sổ đỏ, sổ mục kê, sổ địa chính chưa có điều chỉnh ghi nhận việc chuyển đổi; (4) Việc nộp thuế SDĐ và đóng góp khác hàng năm gia đình ông A vẫn thực hiện năm 1996 đến nay đối với thửa ruộng đổi.

Như vậy, về tính chất pháp lý và các tình tiết của vụ án này có nhiều điểm khác căn bản so với án lệ. Về thực chất là đổi ruộng, nhưng tính chất đổi có khác nhau, thời hạn đổi Tòa chưa làm rõ, việc xin phép UBND cấp có thẩm quyền các bên chưa thực hiện, chính quyền cũng chưa ghi nhận trong sổ địa chính, sổ mục kê cũng như trong GCN cũng chưa hoàn tất... Việc Tòa án nhận định, áp dụng án lệ số 15/2017/AL và Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để quyết định không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn (ông Trần Văn A) là không hợp lý chưa toàn diện, khách quan, đầy đủ và



chính xác trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật.

Thông qua vụ án này, một số vấn đề pháp lý đặt ra cần được làm rõ:

- Quan hệ pháp luật chuyển đổi ruộng đất nhưng khác nhau về thời điểm (tình huống trong án lệ trước 15/10/1993, vụ án này đổi ruộng cho nhau sau Luật đất đai năm 1993); khác nhau về tính chất pháp lý (án lệ thì các bên đổi ruộng đã đăng ký tại UBND xã hoàn tất, đã có GCN QSDĐ, còn vụ án này việc đổi ruộng chưa hoàn tất việc đăng ký, GCN cũng không thể hiện hoàn chỉnh). Vậy có áp dụng án lệ không. Giá trị pháp lý của án lệ

thế nào.

- Nguyên tắc áp dụng án lệ trong trường hợp giữa quy định pháp luật khác với tinh thần của án lệ thì áp dụng pháp luật hay áp dụng án lệ để giải quyết vụ việc.

Đối với vụ án này, giả sử các tình tiết phù hợp với án lệ thì lại không phù hợp với quy định của pháp luật (trái với quy định tại Điều 701 BLDS năm 1995; các Điều 31, 33 Luật đất đai năm 1993). Thiết nghĩ, Tòa án nhân dân tối cao cần có hướng dẫn cụ thể để pháp luật được chấp hành nghiêm chỉnh và thống nhất, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự./.

MỘT SỐ KIẾN NGHỊ NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG CHẾ ĐỊNH THA TÙ TRƯỚC THỜI HẠN CÓ ĐIỀU KIỆN

(Tiếp theo trang 71)

3. Một số kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng quy định tha tù trước thời hạn có điều kiện

Để công tác tổ chức xem xét, quyết định tha tù trước thời hạn có điều kiện được thực hiện đồng bộ, thống nhất trong toàn quốc, chúng tôi có một số kiến nghị sau:

Thứ nhất, liên ngành tư pháp Trung ương cần thống nhất xây dựng văn bản thi hành quyết định tha tù, việc quản lý, giám sát, giáo dục người tha tù trước thời hạn có điều kiện thực hiện.

Thứ hai, cán bộ, thẩm phán, kiểm sát viên, sỹ quan, chiến sỹ làm trong các cơ quan, đơn vị của các ngành tư pháp cần nghiên cứu nắm vững các quy định của pháp luật, nâng cao kỹ năng nghiệp vụ và nâng cao trách nhiệm hơn trong công tác lập hồ sơ, xem xét, quyết định việc tha tù trước thời hạn có điều kiện; việc thi hành quyết định tha tù; việc quản lý, giám sát, giáo dục người tha tù trước thời hạn có điều kiện và kiểm sát việc xét tha tù trước thời hạn có điều kiện, thi hành quyết định tha tù, việc quản lý, giám sát, giáo dục người tha tù trước thời hạn có điều kiện nhằm thực hiện đúng chức trách,

nhiệm vụ, nâng cao hiệu quả công tác của cơ quan, đơn vị, ngành.

Thứ ba, các ngành có liên quan đến công tác xét tha tù trước thời hạn có điều kiện như Công an, Viện kiểm sát, Tòa án cần tổ chức tập huấn, tổng kết những ưu điểm, hạn chế trong công tác xét tha tù trước thời hạn có điều kiện để đề ra biện pháp khắc phục, đề xuất, kiến nghị những giải pháp chung trong công tác xét tha tù trước thời hạn có điều kiện; quan tâm bố trí về cán bộ và cơ sở vật chất phục vụ công tác xét tha tù trước thời hạn có điều kiện nhất là đội ngũ cán bộ cấp cơ sở trực tiếp thực hiện việc thi hành quyết định tha tù, quản lý, giám sát, giáo dục người tha tù trước thời hạn có điều kiện.

Thứ tư, về việc thực hiện xong hình phạt bổ sung, nghĩa vụ bồi thường thiệt hại, án phí trong xét tha tù trước thời hạn có điều kiện đối với trường hợp đã tách ra bằng một vụ kiện dân sự khác hoặc trong trường hợp phạm nhân chưa chấp hành xong hình phạt tiền do thuộc trường hợp nghĩa vụ bồi thường là cấp dưỡng định kỳ, nếu người phạm tội thực hiện đầy đủ theo từng kỳ thì được xác định là đã thực hiện xong nghĩa vụ bồi thường./.