

BÌNH LUẬN ÁN: QUYỀN KHỞI KIẾN, THỜI HIỆU, CĂN CỨ THU HỒI GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CẤP

Nguyễn Thuỳ Trang*
Võ Văn Bình**

* TS. LS. Đoàn Luật sư TP. Hà Nội

** Thẩm phán, Phó Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai

Thông tin bài viết:

Từ khóa: quyền khởi kiện, thời hiệu khởi kiện, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Lịch sử bài viết:

Nhận bài : 27/05/2019

Biên tập : 02/06/2019

Duyệt bài : 08/06/2019

Article Information:

Keywords: Rights to sue, statute of limitations for initiation of a lawsuit, the granted LURC

Article History:

Received : 27 May 2019

Edited : 02 Jun. 2019

Approved : 08 Jun. 2019

Tóm tắt:

Trong thực tiễn, để giải quyết một vụ án dân sự, cần phải nghiên cứu tổng thể các vấn đề pháp lý liên quan, từ pháp luật tố tụng đến pháp luật nội dung. Vụ án phân chia di sản thừa kế dưới đây là một ví dụ. Bài viết tập trung bình luận, phân tích các vướng mắc và đề xuất hoàn thiện pháp luật đặt ra trong vụ án, bao gồm: (i) quyền khởi kiện; (ii) thời hiệu khởi kiện vụ án liên quan đến yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và (iii) Căn cứ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Abstract

In practice, to solve a civil case, it is required to review the overall legal issues related, from procedural law to content law. The inheritance division case below is an example. This article is to focus on commenting, analyzing the obstacles and improving relevant legal principles mentioned in the case below: (i) rights to sue; (ii) statute of limitations for initiation of a lawsuit and (iii) Conditions for the revocation of the Land use right certificate (LURC) has been granted.

1. Tóm tắt nội dung vụ án

Ngày 8/7/1993, ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) số 00070 đối với diện tích 258 m² đất vườn và 225 m² đất ở. Ngày 5/9/2002, Ông K đã làm đơn xin tặng cho quyền sử dụng đất (SDĐ) đối với hai thửa đất trên cho ông A (là con trai của ông K). Sau khi đo đạc, lập Biên bản xác định ranh giới và Biên

bản xét duyệt hồ sơ đăng ký đất đai, cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định ông A có đủ điều kiện được cấp GCN QSDĐ. Ngày 29/7/2003, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T cấp GCN QSDĐ cho ông A. Tính đến thời điểm cấp GCN QSDĐ cho ông K năm 1993 và cấp GCN QSDĐ cho ông A năm 2003 theo văn bản tặng cho quyền SDĐ, không có phát sinh tranh chấp.

Ngày 24/4/2017, bà B (chị gái cùng cha khác mẹ của ông K) khởi kiện yêu cầu Tòa án thu hồi và hủy GCN QSDĐ đã cấp cho ông A (năm 2003) và yêu cầu chia di sản thừa kế đối với hai thửa đất nêu trên. Theo bà B, hai thửa đất trên là di sản thừa kế do ông X (bố đẻ của ông K và bà B đẻ lại). Theo hồ sơ vụ án, ông X đã chết từ năm 1979. Bà B không cung cấp được bất kỳ giấy tờ nào chứng minh quyền SDD là tài sản của ông X ngoại trừ một văn bản hoà giải tại địa phương giữa ông K và bà B có dòng chữ “nguồn gốc đất cha ông để lại”. UBND xã có văn bản xác nhận dòng chữ trên được ghi lại căn cứ vào lời khai của các bên. Hồ sơ địa chính tại địa phương liên quan đến hai thửa đất nêu trên không có tên ông X.

2. Vấn đề pháp lý cơ bản đặt ra trong vụ án

2.1 Quyền khởi kiện theo pháp luật tố tụng dân sự (TTDS)

Điều 186 Bộ luật TTDS năm 2015 quy định về quyền khởi kiện vụ án “Cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền tự mình hoặc thông qua người đại diện hợp pháp khởi kiện vụ án (sau đây gọi chung là người khởi kiện) tại Tòa án có thẩm quyền để yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình”. Khoản 5 Điều 189 Bộ luật TTDS năm 2015 “Kèm theo đơn khởi kiện phải có tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện bị xâm phạm. Trường hợp vì lý do khách quan mà người khởi kiện không thể nộp đầy đủ tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện thì họ phải nộp tài liệu, chứng cứ hiện có để chứng minh quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện bị xâm phạm. Người khởi kiện bổ sung hoặc giao nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ khác theo yêu cầu của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án”.

Về chứng cứ, khoản 1 Điều 91 Bộ luật TTDS năm 2015 quy định: “1. Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao

nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp”.

Căn cứ quy định trên, quyền khởi kiện của nguyên đơn phải đảm bảo các điều kiện cơ bản: (i) *Quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm hoặc tranh chấp*. Đối với điều kiện (i), người khởi kiện không có quyền khởi kiện khi không nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chính mình hoặc cho cơ quan, cá nhân mà mình làm đại diện¹, trừ một số trường hợp đặc biệt do pháp luật quy định². Đồng thời, quyền, lợi ích bị xâm phạm hoặc tranh chấp phải “hợp pháp”. Tuy nhiên, pháp luật TTDS chưa hướng dẫn cụ thể thế nào là “hợp pháp” để Tòa án căn cứ vào đó tiếp tục thụ lý vụ án hoặc trả lại đơn khởi kiện; (ii) *Tranh chấp chưa được giải quyết bằng bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật, trừ trường hợp luật có quy định khác*; (iii) *Người khởi kiện phải cung cấp chứng cứ chứng minh cho việc giả thiết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm và yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp*.

Trong vụ án đã nêu, chúng tôi tập trung vào điều kiện (i). Trong đơn khởi kiện, bà B yêu cầu phân chia di sản thừa kế. Tuy nhiên, căn cứ vào chứng cứ do Tòa án thu thập, xác minh từ UBND xã và huyện, các tài liệu khác do bà B cung cấp, không có tài liệu nào ghi nhận quyền SDD là tài sản của ông X hoặc do ông X quản lý, sử dụng, trừ Biên bản hòa giải do UBND xã H tổ chức có ghi lời khai của các bên trong đó có câu “nguồn gốc đất do cha ông để lại”. Đối với quyền SDD, tính hợp pháp về nguồn gốc đất được xác định trên cơ sở hồ sơ địa chính, đăng ký xác nhận của địa phương và/ hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền SDD cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do vậy, lời khai của các bên trong Biên bản hòa giải nêu trên cần kết hợp với các chứng cứ khác theo quy định của pháp luật đất đai mới có cơ sở pháp lý.

1 Điều a khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP.

2 Điều b, khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán - Tòa án nhân dân tối cao.

Một trong những căn cứ để xác định “quyền khởi kiện” của nguyên đơn là yêu cầu Tòa án bảo vệ “quyền, lợi ích hợp pháp”. Do vậy, trong quá trình xem xét vụ án, Tòa án cần phải thu thập, đánh giá toàn bộ các chứng cứ để xác định yêu cầu khởi kiện có đảm bảo điều kiện “hợp pháp” hay không. Trong vụ án đã dẫn, bà B yêu cầu phân chia di sản thừa kế nhưng toàn bộ các chứng cứ trong hồ sơ vụ án đều không thể hiện hai mảnh đất trên là di sản thừa kế. Nếu không chứng minh được quyền SDD là di sản thừa kế, thì yêu cầu khởi kiện phân chia di sản thừa kế của bà B liệu có vi phạm điều kiện “hợp pháp”?

Theo chúng tôi, chứng minh yếu tố “hợp pháp” đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phân tố của bị đơn,... là một trong những điều kiện cần thiết để Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung hoặc trả lại đơn khởi kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 192 Bộ luật TTDS năm 2015 “1. Thẩm phán trả lại đơn khởi kiện trong các trường hợp sau đây: a) Người khởi kiện không có quyền khởi kiện theo quy định của Điều 186 và Điều 187 Bộ luật này hoặc không có đủ năng lực hành vi TTDS”. Để tránh trường hợp đương sự lợi dụng “quyền khởi kiện” để đưa ra các yêu cầu khởi kiện không có căn cứ, cần có hướng dẫn về “quyền khởi kiện” theo hướng Tòa án sẽ trả lại đơn khởi kiện nếu không có chứng cứ chứng minh yêu cầu khởi kiện có căn cứ và hợp pháp. Ví dụ, đối với di sản thừa kế là quyền SDD, thì phải có các giấy tờ chứng minh quyền SDD là tài sản của người chết, thì sẽ không có cơ sở để xác định quyền SDD là di sản thừa kế. Trường hợp này, chúng tôi cho rằng, cần căn cứ Điều 186 và điểm a, khoản 1 Điều 192 Bộ luật TTDS năm 2015 để trả lại đơn khởi kiện. Đồng thời, pháp luật TTDS cần hướng dẫn thể nào là “quyền, lợi ích hợp pháp của mình” trên cơ sở kết hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán - Tòa án

nhân dân tối cao (TANDTC) và căn cứ xác lập quyền sở hữu hoặc các quyền khác theo quy định của pháp luật dân sự, pháp luật đất đai, pháp luật kinh doanh bất động sản, các ngành luật khác có liên quan để ngăn chặn tình trạng lạm dụng “quyền khởi kiện” nhằm xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khác, biến chủ sở hữu tài sản hoặc người có quyền lợi hợp pháp trở thành bị đơn dân sự từ những đơn khởi kiện không có căn cứ pháp luật.

2.2 Xác định thời hiệu khởi kiện theo quy định pháp luật TTDS và tổ tụng hành chính (TTHC)

Trong vụ án tồn tại 2 loại thời hiệu khởi kiện:

(1) Thời hiệu khởi kiện giải quyết việc phân chia di sản thừa kế

Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “1. Thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản, 10 năm đối với động sản,... hết thời hạn này thì di sản thuộc về người đang quản lý di sản đó”. Bên cạnh đó, tại Phần 1 Giải đáp 01/GĐ-TANDTC năm 2018 của TANDTC quy định, đối với trường hợp thừa kế mở trước ngày 10/9/1990 thì thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế là bất động sản được thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Pháp lệnh Thừa kế năm 1990 và hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/HĐTP ngày 19/10/1990 của Hội đồng Thẩm phán - TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định của Pháp lệnh Thừa kế, cụ thể là: thời hiệu khởi kiện được tính từ ngày 10/9/1990.

Căn cứ quy định trên, tính đến thời điểm bà B nộp Đơn khởi kiện (24/4/2017), yêu cầu chia di sản thừa kế vẫn trong thời hiệu khởi kiện. Tuy nhiên, bên cạnh yêu cầu khởi kiện phân chia di sản thừa kế, bà B còn yêu cầu thu hồi và hủy GCN QSDĐ đã cấp. Vì vậy, trong vụ án này cần phải xem xét đồng thời thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật dân sự và thời hiệu khởi kiện quyết định hành chính.

(2) Thời hiệu khởi kiện quyết định hành chính là GCN QSDĐ

Đối với thời hiệu khởi kiện quyết định hành chính là GCN QSDĐ, hiện nay có hai cách giải thích:

Cách giải thích thứ nhất, thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án thu hồi và hủy GCN QSDĐ là 01 (một) năm kể từ ngày nhận được hoặc biết được quyết định hành chính³. Ngày 19/9/2016, Chánh án TANDTC có Giải đáp số 02/GĐ-TANDTC giải đáp một số vấn đề về TTHC, TTDS; trong đó có giải thích: “GCN QSDĐ là quyết định hành chính. Như vậy, khi cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSDĐ cho một chủ thể nào đó, mà đương sự trong vụ án dân sự cho rằng việc cấp giấy đó là không đúng quy định, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của họ thì họ có quyền yêu cầu Tòa án hủy GCN QSDĐ đó trong cùng một vụ án dân sự theo Điều 34 Bộ luật TTDS năm 2015”

Khoản 1 và khoản 2 Điều 34 Bộ luật TTDS năm 2015 quy định: “1. Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết; 2. Quyết định cá biệt quy định tại khoản 1 Điều này là quyết định đã được ban hành về một vấn đề cụ thể và được áp dụng một lần đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể. Trường hợp vụ việc dân sự có liên quan đến quyết định này thì phải được Tòa án xem xét trong cùng một vụ việc dân sự đó”. Về thời hiệu khởi kiện quyết định hành chính, Điều 5 Thông tư liên tịch (TTLT) số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP giữa TANDTC, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao và Bộ Tư pháp (TTLT 01/2014) hướng dẫn thi hành Điều 32a của Bộ luật TTDS đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Bộ luật TTDS ngày

06/01/2014 quy định: “không áp dụng thời hiệu quy định trong pháp luật TTHC khi xem xét yêu cầu hủy quyết định cá biệt rõ ràng trái pháp luật”⁴

Cơ sở pháp lý đối với cách giải thích thứ nhất: Khoản 4 Điều 154 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (VBQPPL) năm 2015 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2016) quy định “VBQPPL hết hiệu lực thi VBQPPL quy định chi tiết thi hành văn bản đó cũng đồng thời hết hiệu lực”. Theo quy định trên, khi Bộ luật TTDS năm 2004, sửa đổi, bổ sung năm 2011 hết hiệu lực thi hành thì TTLT 01/2014 cũng đồng thời hết hiệu lực. Vì vậy, kể từ thời điểm Bộ luật TTDS năm 2015 có hiệu lực thi hành thì không thể áp dụng Điều 5 TTLT 01/2014 để xác định “không áp dụng thời hiệu quy định trong pháp luật TTHC khi xem xét yêu cầu hủy quyết định cá biệt rõ ràng trái pháp luật”⁵. Điều này có nghĩa, cùng với sự ra đời của Luật Ban hành VBQPPL năm 2015, Luật TTHC năm 2015, Bộ luật TTDS năm 2015, cần phải xác định khởi hiệu khởi kiện quyết định hành chính theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 116 Luật TTHC năm 2015.

Cách giải thích thứ hai: Không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu hủy GCN QSDĐ. Trước khi Bộ luật TTDS năm 2015 có hiệu lực thì việc giải quyết yêu cầu hủy GCN QSDĐ Tòa án hai cấp không xem xét đến việc còn thời hiệu hay không theo quy định tại Điều 5 TTLT số 01/2014.

Cơ sở pháp lý đối với cách giải thích thứ hai: GCN QSDĐ là quyết định hành chính, do vậy sẽ thuộc đối tượng điều chỉnh của pháp luật hành chính và TTHC. Tuy nhiên, GCN QSDĐ không đứng độc lập mà là chứng thư pháp lý xác nhận quyền của người SDD và là một trong những điều kiện để quyền SDD trở thành đối tượng của giao

3 Điểm a, khoản 2 Điều 116. Luật TTHC năm 2015.

4 Tham khảo: <http://vkscantho.vn/vkscantho/index.php/news/Trao-doi-nghiiep-vu/Co-ap-dung-thoi-hieu-yeu-cau-huy-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-hay-khong-1179/>

5 Tham khảo: <http://vkscantho.vn/vkscantho/index.php/news/Trao-doi-nghiiep-vu/Co-ap-dung-thoi-hieu-yeu-cau-huy-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-hay-khong-1179/>

dịch dân sự. Xét trên phương diện dân sự, GCN QSDĐ không đơn thuần là quyết định hành chính mà còn là tài sản của người SDD. Đó là tài sản gắn với các thông tin về thửa đất cụ thể và phải đảm bảo các điều kiện để được cấp theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Khi bị thu hồi GCN QSDĐ thì hậu quả pháp lý kéo theo là quyền của người SDD sẽ bị chấm dứt. GCN QSDĐ là cơ sở để xác định người SDD hợp pháp và gắn với tài sản là quyền SDD. Do vậy, xét về yếu tố tài sản, giá trị của GCN QSD không chỉ là một tờ giấy dưới dạng vật lý đơn thuần mà gắn bó mật thiết với giá trị quyền SDD. Do vậy, yêu cầu thu hồi GCN QSDĐ sẽ đồng thời liên quan đến quyết định hành chính, quyền sở hữu và tranh chấp về quyền SDD. Nếu chỉ xét trên phương diện hành chính, thì thời hiệu khởi kiện là 01 (một) năm. Nhưng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu, trừ trường hợp BLDS năm 2015, luật khác có liên quan có quy định khác và tranh chấp về quyền SDD thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật dân sự. Do vậy, cần tách bạch hai loại thời hiệu khởi kiện liên quan đến yêu cầu hủy GCN QSDĐ theo hướng: (1) Thời hiệu khởi kiện quyết định hành chính theo quy định của pháp luật TTHC được áp dụng đối với vụ án hành chính; (2) Trường hợp giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến yêu cầu hủy GCN QSDĐ, cần phải xem xét thời hiệu khởi kiện theo thủ tục TTDS và pháp luật dân sự về yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu, tranh chấp về quyền SDD. Mặt khác, bản chất của Điều 5 TTLT số 01/2014 nhằm giải quyết xung đột pháp luật trong việc xác định thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu hủy GCN QSDĐ giữa pháp luật TTHC và pháp luật TTDS. Hiện nay, mặc dù Bộ luật TTDS 2015 đã có hiệu lực, tuy nhiên chưa có văn bản hướng dẫn thay thế Điều 5 TTTT số 01/2014.

Chúng tôi đồng thuận với cách giải thích thứ hai. Đồng thời, để đảm bảo quyền

lợi cho người SDD, các đương sự trong vụ án dân sự, tính tuân thủ và trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong quá trình cấp, hủy GCN QSDĐ, chúng tôi cho rằng, cần ban hành văn bản hướng dẫn về thời hiệu khởi kiện liên quan đến yêu cầu hủy GCN QSDĐ đã cấp theo hướng "Thời hiệu khởi kiện yêu cầu hủy GCN QSDĐ trong vụ án hành chính là 01 năm theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 116 Luật TTHC năm 2015. Không áp dụng thời hiệu khởi kiện yêu cầu hủy GCN QSDĐ khi giải quyết vụ án theo thủ tục TTDS quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 34 Bộ luật TTDS năm 2015". Trong thời gian chưa có văn bản hướng dẫn, Tòa án cần ban hành văn bản giải đáp pháp luật theo hướng vẫn tiếp tục áp dụng Điều 5 TTTT số 01/2014 khi giải quyết yêu cầu hủy GCN QSDĐ trong vụ án dân sự.

2.3 Điều kiện thu hồi GCN QSDĐ đã cấp

2.3.1 Bình luận về điều kiện cấp GCN QSDĐ cho ông K và ông A

Theo điểm d, khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong trường hợp "Giấy chứng nhận không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng SDD, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích SDD hoặc thời hạn SDD hoặc nguồn gốc SDD theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền SDD, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai".

Căn cứ quy định trên, chúng tôi cho rằng:

(1) Về thẩm quyền: Khoản 2, Điều 36 Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998, năm 2001) quy định "...UBND cấp huyện, quận, thị xã, TP thuộc tỉnh cấp GCN QSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân".

Căn cứ quy định trên, GCN QSDĐ cấp cho ông A do UBND huyện T cấp là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

(2) Về nguồn gốc SDD: GCN QSDĐ do UBND huyện T cấp theo Quyết định số 960/QĐ-UBND ngày 29/7/2003 trên cơ sở “Đơn xin cho quyền sử hữu nhà và quyền SDD” ngày 5/9/2002 của ông K (Đơn đã có xác nhận của UBND xã H).

Ông K là người SDD hợp pháp đối với thửa đất được ghi nhận trong GCN QSDĐ 00070 ngày 8/7/1993, cụ thể:

(i) Tại thời điểm tặng cho (ngày 5/9/2002), ông K đã được UBND huyện T cấp GCN QSDĐ số 00070/ QSDĐ/CA/12 ngày 8/7/1993;

(ii) Về nguồn gốc đất theo GCN QSDĐ số 00070/QSDĐ/CA/12 ngày 8/7/1993 do UBND huyện T cấp cho ông K: Căn cứ hồ sơ địa chính, ông K là người trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài đối với thửa đất có các thông tin được ghi trong GCN QSDĐ đã cấp. Đồng thời, ông K là người thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính trong quá trình SDD, đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được cấp GCN QSDĐ. Trong quá trình quản lý, SDD, ông K và ông A đã và đang thực hiện nghiêm túc, đầy đủ các nghĩa vụ của người SDD (được thể hiện qua các chứng cứ bị đơn nộp tại Tòa án như biên lai nộp thuế đất; biên bản hòa giải khi tranh chấp xác định mốc ranh giới năm 2016...)

Trước thời điểm ông K được cấp GCN QSD nêu trên, không có bất kỳ tài liệu nào chứng minh quyền SDD đối với thửa đất nêu trên là của ông X hay người nào khác, đồng thời trong hồ sơ địa chính của UBND xã không có tài liệu nào thể hiện nguồn gốc đất của hai thửa đất này.

Bên cạnh đó, trong Đơn xin xác nhận của bà B ngày 15/11/2016 gửi UBND xã H và bà Trương thôn, xã H, huyện T, thành phố H, các bên đều xác nhận ông X sinh năm 1914 và đã mất năm 1979. Theo các thông tin nêu trên, có ba vấn đề đã được làm sáng tỏ: Một là, ông X không có tên trong bất kỳ văn bản, hồ sơ địa chính nào liên quan đến thửa đất nêu trên. Do vậy, việc bà B khẳng định thửa đất này là di sản thừa kế của bố đẻ - tức ông X là không có cơ sở pháp lý;

Hai là, ông X đã mất từ năm 1979 và tại thời điểm năm 1979, thửa đất trên chưa được cấp GCN QSDĐ hay được ghi vào sổ địa chính của chính quyền địa phương. Điều này chứng minh ông K là người quản lý, sử dụng ổn định và thực hiện các nghĩa vụ của người SDD cho đến thời điểm được cấp GCN QSDĐ (ngày 8/7/1993). Có nghĩa, ông K là người đầu tiên được pháp luật ghi nhận là người SDD hợp pháp đối với hai thửa đất nêu trên; Ba là, trong suốt quá trình SDD, kê khai, đăng ký làm GCN QSDĐ cho ông K và ông A, không có bất kỳ tranh chấp hay đơn khiếu nại, khiếu kiện về đất đai.

Từ các lý do trên, có cơ sở để xác định việc cấp GCN QSDĐ cho ông K có nguồn gốc từ việc SDD ổn định, lâu dài, có công tôn tạo, tu bổ đất đai và tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ về đất đai đối với các thửa đất nêu trên và ông X không có bất kỳ mối liên hệ nào với thửa đất nêu trên.

(3) Về điều kiện và thủ tục tặng cho quyền SDD: Ông K đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, hai thửa đất đã được cấp GCN QSDĐ, văn bản tặng cho quyền SDD đã có xác nhận của UBND xã H.

Ông A nhận tặng cho quyền SDD tại thời điểm ngày 5/9/2002. Mặc dù Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung các năm 1998, 2001) không quy định về việc tặng cho quyền SDD, tuy nhiên, theo quy định tại Khoản 1 Điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và điểm c, khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, pháp luật đã thừa nhận các giao dịch tặng cho quyền SDD trước ngày 01/7/2004. Cụ thể: Khoản 1 Điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP về việc cấp GCN QSDĐ, thủ hồi đất, thực hiện quyền SDD, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai quy định về trường hợp cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển quyền SDD nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định: “Trường hợp người đang SDD do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền SDD hoặc nhà ở gắn liền với quyền

SDD ở (sau đây gọi là người nhận chuyển quyền) trước ngày 01/7/2004 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận nhưng có giấy tờ về việc chuyển quyền SDD có chữ ký của bên chuyển quyền (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc chuyển quyền) thì không phải thực hiện thủ tục chuyển quyền SDD, người nhận chuyển quyền nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 135 hoặc khoản 1 Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP” và Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 quy định về các trường hợp cấp GCN QSDĐ: “1. Hộ gia đình, cá nhân đang SDD ổn định, được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp GCN QSDĐ và không phải nộp tiền SDD:... c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền SDD hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất”.

(4) Về trình tự, thủ tục thông báo công khai trước khi cấp GCN QSDĐ do UBND huyện T cấp theo Quyết định số 960/QĐ-UBND ngày 29/7/2003

Trước khi tiến hành cấp GCN QSDĐ cho ông A, Hội đồng đăng ký đất đai của UBND xã H đã tiến hành kiểm tra, xác định ranh giới thửa đất theo hiện trạng SDD (được thể hiện tại Biên bản xác định ranh giới thửa đất ngày 31/10/2002, Sơ đồ thửa đất). Việc tiến hành đo đạc, lập sơ đồ thửa đất, Biên bản xác định ranh giới thửa đất được UBND xã tiến hành đo đạc công khai, có xác nhận của các chủ SDD liên kế. Trên cơ sở kết quả đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới hiện trạng SDD thực tế tại thời điểm đo đạc, UBND xã H đã lập Biên bản xét duyệt đơn đăng ký đất đai của ông A ngày 21/11/2002. Trong Biên bản xác định: “Hiện trạng SDD ổn định và không có tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai”. Đồng thời, UBND xã H đã ra Thông báo số 16/TB-UB ngày 15/6/2003 về việc công khai hồ sơ đăng ký đất đai và Biên bản ngày 26/6/2003 về việc thông báo công khai kết quả xét duyệt đơn xin đăng ký quyền SDD, trong đó nêu rõ “Thời gian công khai hồ sơ là 10 ngày (kể từ ngày 15/6/2003

đến ngày 26/6/2003). Trong thời gian trên, UBND xã, thị trấn đã tiếp nhận 0 (không) đơn khiếu nại của người SDD, trong đó đã thăm tra, giải quyết 0 (không) đơn”.

Như vậy, trong suốt thời gian tiến hành đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, thông báo công khai hồ sơ đăng ký, không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp nào liên quan đến việc cấp GCN QSDĐ cho ông A.

(5) Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người SDD đối với Nhà nước

Trong quá trình SDD, ông K và ông A đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính của người SDD đối với Nhà nước. Điều này được chứng minh qua văn bản, Tờ trình của UBND xã H về các trường hợp đủ điều kiện cấp GCN QSDĐ, cụ thể:

Trong Tờ trình số 16/TT-UB của UBND xã H gửi UBND huyện T về việc đề nghị cấp GCN QSDĐ ngày 30/6/2003 có liệt kê danh sách 34 trường hợp đủ điều kiện cấp GCN QSDĐ, và danh sách này có tên ông A và thửa đất có đặc điểm được ghi nhận theo các Biên bản đăng ký, sơ đồ thửa đất đã nêu. Trên cơ sở Tờ trình số 16/TT-UB, Phòng Địa chính nhà đất và đô thị, UBND huyện T, thành phố H đã có Tờ trình số 148/ĐC-ND&ĐT ngày 18/7/2003 đề nghị UBND huyện T cấp GCN QSDĐ cho 34 trường hợp đủ điều kiện được cấp GCN QSDĐ. Ngày 29/1/2003, UBND huyện T đã ban hành Quyết định số 960/QĐ-UBND về việc cấp GCN QSDĐ cho 34 trường hợp nêu trên, trong danh sách được cấp có ông A.

Để hoàn tất thủ tục được cấp GCN QSDĐ, bên cạnh việc tuân thủ trình tự, thủ tục, hồ sơ và điều kiện chuyển quyền theo quy định pháp luật, người SDD phải hoàn tất các nghĩa vụ tài chính về đất đai. Theo các hồ sơ địa chính đã cấp, ông K và ông A đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với các thửa đất nêu trên trong suốt quá trình SDD.

2.3.2 Một số lưu ý

Từ các phân tích tại (1), (2), (3), (4) và (5) mục 2.3.1, có một số lưu ý đối với điều

kiện thu hồi GCN QSDĐ đã cấp trong vụ án trên như sau:

(i) Cần phải xác định có hay không vi phạm thẩm quyền cấp GCN QSDĐ.

(ii) Xác định nguồn gốc đất

Cần xem xét đồng thời 03 điều kiện:

(1) Quyền SDD là di sản thừa kế: đánh giá toàn diện chứng cứ chứng minh quyền SDD là di sản thừa kế theo quy định của pháp luật TTDS, dân sự, đất đai và pháp luật khác có liên quan; (2) GCN QSDĐ được cấp trên cơ sở người SDD ổn định, lâu dài, có công sức trong việc tôn tạo, đảm bảo giá trị, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của người SDD và không có tranh chấp về quyền SDD tính đến thời điểm được cấp GCN QSDĐ; (3) Cơ sở pháp lý của việc tặng cho quyền SDD.

Trong vụ án trên, mặc dù đương sự chi yêu cầu thu hồi GCN QSDĐ đã cấp cho ông A (có nguồn gốc từ văn bản tặng cho quyền SDD), nhưng để giải quyết toàn diện vụ án, Tòa án cần phải xem xét đồng thời cả 03 điều kiện trên.

Nếu đáp ứng điều kiện (1), thì sẽ không xem xét đến điều kiện thứ (2), (3) và có cơ sở để thu hồi GCN QSDĐ với lý do “không đúng đối tượng SDD”, vì ông K không phải là người thừa kế duy nhất đối với mảnh đất do ông X để lại. Nếu không đáp ứng điều kiện (1), thì cần phải xem xét tiếp điều kiện thứ (2) và chỉ được coi là được cấp đúng đối tượng nếu có đủ chứng cứ chứng minh tại thời điểm được cấp GCN QSDĐ, ông K đáp ứng đầy đủ các điều kiện này.

Trường hợp đáp ứng điều kiện (2), thì phải tiếp tục xét đến điều kiện (3). Các giao dịch tặng cho quyền SDD tại thời điểm Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung các năm 1998, 2001) có hiệu lực không được pháp luật công nhận. Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn tặng cho quyền SDD trước thời điểm Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực đã thừa nhận giá trị pháp lý của việc tặng cho quyền SDD trong thời kỳ này. Do vậy, việc xác định giá trị hiệu lực của một giao dịch liên quan đến quyền SDD không chỉ căn cứ quy định

tại thời điểm xác lập giao dịch mà cần phải có sự đối chiếu với quy định pháp luật hiện hành. Cụ thể, tại thời điểm xác lập, giao dịch không đảm bảo điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật, nhưng lại được pháp luật hiện hành thừa nhận các giao dịch được xác lập trong thời điểm đó là hợp pháp.

Trường hợp có đầy đủ chứng cứ chứng minh việc cấp GCN QSDĐ đáp ứng đồng thời điều kiện (2) và điều kiện (3), thì có cơ sở để kết luận việc cấp GCN QSDĐ cho ông K và ông A là đúng đối tượng.

(iii) Tranh chấp quyền SDD

Thứ nhất, việc xác định tranh chấp quyền SDD có phải là cơ sở pháp lý để thu hồi GCN QSDĐ đã cấp? Theo pháp luật đất đai, điều kiện “quyền SDD không có tranh chấp” áp dụng với đối với người SDD khi thực hiện chuyển quyền SDD. Còn đối với việc cấp GCN QSDĐ, pháp luật quy định một số trường hợp nhất định phải tuân thủ điều kiện trên (khoản 2, khoản 5 Điều 100, Điều 101 Luật Đất đai năm 2013...). Như vậy, có thể hiểu, nếu pháp luật quy định “quyền SDD không có tranh chấp” là một trong những điều kiện cấp GCN QSDĐ, thì khi xem xét điều kiện thu hồi, cần phải xác minh tại thời điểm cấp GCN QSDĐ có phát sinh tranh chấp hay không. Việc cấp GCN QSDĐ sẽ bị coi là vi phạm trình tự, thủ tục nếu vi phạm điều kiện trên.

Thứ hai, về thời điểm phát sinh tranh chấp. Trong trường hợp xem xét điều kiện “tranh chấp quyền SDD” thì việc xác định thời điểm có ý nghĩa quan trọng. Ví dụ, đối với việc cấp GCN QSDĐ, thì căn giới hạn đến thời điểm hoàn tất việc cấp GCN QSDĐ. Nếu tranh chấp phát sinh sau thời điểm này, thì sẽ không bị coi là vi phạm điều kiện “tranh chấp quyền SDD” khi cấp GCN QSDĐ.

(iv) Nghĩa vụ quản lý, tôn tạo, quản lý và tài chính với đất đai

Trong giải quyết tranh chấp liên quan đến quyền SDD chưa được cấp GCN QSDĐ, thì việc xác định các nghĩa vụ trên có ý nghĩa quan trọng và đảm bảo quyền lợi

cho người quản lý, SDD ổn định, lâu dài và tuân thủ các nghĩa vụ với đất đai, đặc biệt trong bối cảnh diễn biến giá trị quyền SDD có biến động do điều kiện kinh tế thị trường, vị trí địa lý, quy hoạch... Do vậy, cần đưa

các nội dung trên là một trong những điều kiện ưu tiên xem xét khi cấp GCN QSDĐ lần đầu đối với người SDD ổn định, lâu dài và chưa được cấp GCN QSDĐ ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ luật Dân sự năm 2015.
2. Bộ luật TTDS năm 2015.
3. Luật TTHC năm 2015.
4. Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 và văn bản hướng dẫn thi hành.
5. Giải đáp số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 của TANDTC giải đáp một số vấn đề về TTHC, TTDS.
6. Giải đáp số 01/GĐ-TANDTC ngày 05/01/2018 của TANDTC.
7. [Http://vkscantho.vn/vkscantho/index.php/news/Trao-doi-nghiep-vu/Co-ap-dung-thoi-hieu-yeu-cau-buy-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-bay-khong-1179/](http://vkscantho.vn/vkscantho/index.php/news/Trao-doi-nghiep-vu/Co-ap-dung-thoi-hieu-yeu-cau-buy-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-bay-khong-1179/).

HOẠT ĐỘNG CỦA NỮ ĐẠI BIỂU ...

(Tiếp theo trang 37)

Thực tế cho thấy, thực tiễn cuộc sống là môi trường sinh động, nguồn nguyên liệu đa dạng, phong phú nhất đối với đại biểu Quốc hội. Do đó, phải có cơ chế để đại biểu Quốc hội nói chung và nữ đại biểu nói riêng có thể đi khắp mọi miền đất nước nhằm nắm bắt được tâm tư nguyện vọng của nhân dân. Từ đó sẽ giúp họ có được những ý kiến sắc sảo; làm đại biểu phải biết: đi nhiều, nghe nhiều, nói nhiều và viết nhiều.

Thư hai, điều kiện tái cử đối với đại biểu nữ cần mở rộng theo hướng ưu tiên. Thực tế cho thấy, các đại biểu Quốc hội nói chung cũng như các nữ đại biểu nói riêng thường hoạt động sắc sảo, sôi nổi, chất lượng hơn khi hoạt động từ nhiệm kỳ thứ hai trở đi. Ví dụ, đại biểu Trần Thị Hoa Ry là người trẻ nhất trong Quốc hội khóa X, để có được hình ảnh một nữ đại biểu tranh luận, chất vấn “tới cùng” ở nghị trường thì phải đến nhiệm kỳ thứ hai trở đi. Đại biểu H’Lộc Nor Tơr (Đắk Lắk), Huỳnh Thị Hương (Quảng Nam), Nguyễn Thị Vân Lan (thành phố Đà Nẵng)... rất sắc sảo ở nghị trường nhưng cũng phải từ nhiệm kỳ thứ hai.

Thư ba, bản lĩnh chính trị và năng lực thực hành là điều kiện tiên quyết đối với chất lượng hoạt động của nữ đại biểu Quốc hội.

Là đại biểu Quốc hội, dù Đảng viên hay người ngoài Đảng cũng phải tu dưỡng, rèn luyện cho mình một bản lĩnh chính trị vững vàng đủ sức nắm vững chủ trương đường lối của Đảng, đồng thời phải có đủ năng lực để biến chủ trương đường lối thành chính sách pháp luật của Nhà nước.

Nói và làm là tiêu chí chung của mỗi cán bộ, Đảng viên nhưng đồng thời cũng là tiêu chí của đại biểu Quốc hội. Bởi vì, khi đã trở thành đại biểu Quốc hội thì chính hành động của đại biểu quyết định uy tín của đại biểu.

Tóm lại, làm đại biểu Quốc hội không khó mà cũng không dễ, không có trường đào tạo, không có thầy huấn luyện nhưng vẫn phải làm, còn làm tốt hay không, tròn trách nhiệm hay không, xứng đáng với lòng tin của nhân dân hay không phụ thuộc vào sự phấn đấu của bản thân đại biểu. Do đó, muốn nâng cao chất lượng hoạt động của nữ đại biểu ngoài sự vào cuộc của cả hệ thống còn cần nhận được sự đáp lại từ phía bản thân mỗi nữ đại biểu Quốc hội ■