

HƯỚNG DẪN

MỘT SỐ NỘI DUNG CƠ BẢN TRONG KIỂM SÁT VIỆC GIẢI QUYẾT CÁC VỤ ÁN DÂN SỰ TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, HỢP ĐỒNG TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Thực tiễn hoạt động kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là tranh chấp HĐCN, TC QSDĐ) tại Viện kiểm sát nhân dân các cấp trong những năm qua cho thấy, các quan hệ tranh chấp này thường đa dạng và có đặc thù riêng, do chịu sự tác động của nhiều yếu tố chủ quan và khách quan trong từng thời kỳ (những thay đổi trong chính sách quản lý đất đai của Nhà nước, biến đổi trong quá trình sử dụng đất, sự bất ổn về giá đất trên thị trường....). Các quy định của pháp luật giải quyết tranh chấp HĐCN, TC QSDĐ còn chưa đầy đủ, đồng bộ, chưa tương thích, dẫn đến nhận thức không thống nhất giữa các cơ quan thực thi pháp luật; giữa các bên trong quan hệ chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng (QSD) đất, làm tăng nguy cơ mâu thuẫn, phát sinh tranh chấp. Hơn nữa, các vụ án về các quan hệ tranh chấp này thường có tính chất phức tạp từ việc thu thập, xác minh, đánh giá chứng cứ đến việc áp dụng pháp luật, làm cho hoạt động kiểm sát việc giải quyết tranh chấp còn gặp nhiều khó khăn.

Thực hiện Chỉ thị số 01/CT-VKSTC ngày 02/12/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao về công tác của ngành Kiểm sát nhân dân năm 2023; Chỉ thị số 05/CT-VKSTC ngày 18/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao về việc thực hiện các biện pháp nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát việc giải quyết vụ án hành chính, vụ việc dân sự và những việc khác theo quy định của pháp luật; Kế hoạch số 01/KH-VKSTC ngày 27/12/2022 về công tác trọng tâm của Viện kiểm sát nhân dân tối cao năm 2023, Vụ Kiểm sát việc giải quyết các vụ, việc dân sự, hôn nhân và gia đình (Vụ 9) hướng dẫn một số nội dung cơ bản trong hoạt động kiểm sát việc giải quyết các vụ án tranh chấp HĐCN, TC QSDĐ, cụ thể như sau:

I. PHẠM VI, ĐỐI TƯỢNG, MỤC ĐÍCH

1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1.1. Phạm vi: Văn bản này hướng dẫn một số vấn đề về áp dụng pháp luật và kỹ năng của Kiểm sát viên trong kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự tranh chấp HĐCN, TC QSDĐ.

1.2. Đối tượng: Hướng dẫn này được áp dụng đối với Kiểm sát viên, Kiểm tra viên, công chức của Viện kiểm sát các cấp khi được phân công kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự tranh chấp HĐCN, TC QSDĐ.

2. Mục đích

Hướng dẫn nhằm giúp các Kiểm sát viên, Kiểm tra viên, công chức nắm được các yêu cầu, thao tác cần thiết để chủ động, kịp thời thực hiện kiểm sát; khắc phục khó khăn, vướng mắc trong quá trình kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự tranh chấp HĐCN, TC QSDĐ, góp phần nâng cao chất lượng hoạt động kiểm sát việc giải quyết các vụ án này.

II. MỘT SỐ NỘI DUNG CƠ BẢN CẦN LƯU Ý TRONG HOẠT ĐỘNG KIỂM SÁT VIỆC GIẢI QUYẾT CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP HĐCN, TC QSDĐ

1. Một số vấn đề về tố tụng

Các quy định chung về giao dịch, về hợp đồng trong Bộ luật dân sự (BLDS) và Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) cũng được áp dụng đối với HĐCN, TC QSDĐ. Bên cạnh đó, cần lưu ý một số vấn đề đặc thù riêng, thường có nhận thức, áp dụng không đúng, không thống nhất trong thực tiễn như sau:

1.1. Về thời hiệu khởi kiện

Đối với hợp đồng về quyền sử dụng (HĐVQSD) đất được xác lập từ ngày 01/07/2016 (ngày BLTTDS năm 2015 có hiệu lực): Theo quy định tại Điều 184 BLTTDS năm 2015, Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc. Thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng được thực hiện theo quy định của BLDS (Điều 429) là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Tuy nhiên, cần lưu ý:

1.1.1. Đối với HĐVQSD đất được xác lập trước ngày 01/7/1996 (ngày BLDS năm 1995 có hiệu lực) mà các văn bản pháp luật trước đây có quy định về thời hiệu: Phải áp dụng các quy định về thời hiệu của các văn bản pháp luật đó để xác định thời hiệu còn hay hết, không phân biệt giao dịch dân sự đó được thực hiện xong trước ngày 01/7/1996 hay từ ngày 01/7/1996. Trường hợp từ ngày 01/7/1996, các bên tham gia giao dịch dân sự có thoả thuận bổ sung thì cần phân biệt như sau:

- Trường hợp các bên đang tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc khi hết hạn thực hiện hợp đồng, có thoả thuận kéo dài thời hạn thực hiện hợp đồng đó thì việc xác định thời hiệu căn cứ vào thoả thuận của các bên và được thực hiện theo quy định của các văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm giao kết hợp đồng.

- Trường hợp các bên đang tiếp tục thực hiện hợp đồng, có thoả thuận bổ sung mà thoả thuận đó là một phần không tách rời của hợp đồng đó thì việc xác định thời hiệu đối với hợp đồng nói chung (bao gồm cả thoả thuận mới) được thực hiện theo quy định của các văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm có thoả thuận bổ sung.

- Trường hợp các bên đang tiếp tục thực hiện hợp đồng, có thoả thuận bổ sung mà thoả thuận đó như một hợp đồng mới thay thế hợp đồng cũ hoặc hoàn toàn độc lập với hợp đồng cũ, thì việc xác định thời hiệu đối với thoả thuận mới được thực hiện theo quy định của BLDS.

1.1.2. Đối với HĐVQSD đất được xác lập từ ngày 01/7/1996 đến trước ngày 01/01/2005 mà BLDS và các văn bản pháp luật khác không quy định thời hiệu khởi kiện: Kể từ ngày 01/01/2005 (ngày BLTTDS năm 2004 có hiệu lực), việc xác định thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự là 02 năm kể từ ngày 01/01/2005 nếu tranh chấp phát sinh trước ngày 01/01/2005 hoặc kể từ ngày phát sinh tranh chấp nếu tranh chấp phát sinh từ ngày 01/01/2005.

Theo Điều 4 Nghị quyết số 02/2016/NQ-HĐTP ngày 30/6/2016 của Hội đồng Thẩm phán (HĐTP) Tòa án nhân dân tối cao, khi thụ lý, giải quyết vụ việc dân sự cần lưu ý: Thời điểm phát sinh tranh chấp, yêu cầu về dân sự quy định tại Điều 2 Nghị quyết số 103/2015/QH13 là ngày khởi kiện, ngày yêu cầu. Việc xác định ngày khởi kiện, ngày yêu cầu được thực hiện theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 190 BLTTDS năm 2015. Từ ngày 01/01/2017, Tòa án áp dụng quy định của BLTTDS và BLDS năm 2015 và luật khác có liên quan về thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu để thụ lý, giải quyết.

1.1.3. Đối với HĐVQSD đất được xác lập từ ngày 01/01/2005 mà BLDS và các văn bản pháp luật khác không quy định thời hiệu khởi kiện: Thời hiệu khởi kiện được thực hiện theo quy định tại Điều 159 BLTTDS năm 2004: Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 02 năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, cơ quan, tổ chức, lợi ích công cộng, lợi ích của Nhà nước bị xâm phạm.

1.2. Về thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố HĐVQSD đất vô hiệu

Đối với HĐVQSD đất được giao kết từ ngày 01/01/2017 đến nay mà có yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu (theo Điều 132 BLDS năm 2015), cần phân biệt:

- Hợp đồng do người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự xác lập thực hiện; hợp đồng được xác lập do bị nhầm lẫn, do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép; hợp đồng do người xác lập không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; hợp đồng không tuân thủ quy định về hình thức thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 02 năm kể từ một trong các thời điểm sau:

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

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

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

+ Ngày người không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình xác lập giao dịch.

- Hợp đồng, vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội, hợp đồng giả tạo thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu không bị hạn chế. Điều khác của BLDS năm 2015 và các BLDS trước đó là: BLDS năm 2015 quy định hợp đồng vi phạm điều cấm “của luật” còn ở

các BLDS trước đó quy định hợp đồng vi phạm điều cấm của “*pháp luật*”. Vi phạm điều cấm của luật là vi phạm những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định. Hợp đồng có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì bị vô hiệu.

* Ngoài ra, cần lưu ý:

Thứ nhất, đối với HDVQSD đất được giao kết trước ngày 01/7/1996 thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 15 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự (HDDS) năm 1991, bao gồm:

Nội dung hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái với đạo đức xã hội; một hoặc các bên không có quyền giao kết hợp đồng (chủ thể giao kết hợp đồng không thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 3 Pháp lệnh HDDS năm 1991) thì thời gian yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế.

Trường hợp các bên vẫn thực hiện hợp đồng và phát sinh tranh chấp, một bên hoặc các bên khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết, nếu trong quá trình giải quyết Toà án xác định giao dịch dân sự đó vô hiệu thuộc trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 15 Pháp lệnh HDDS năm 1991, Toà án có quyền tuyên bố giao dịch dân sự đó vô hiệu và xử lý hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm giao dịch được xác lập.

Thứ hai, đối với HDVQSD đất được giao kết trước ngày 01/7/1996 thuộc trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 15 Pháp lệnh HDDS năm 1991 bao gồm: HDDS vô hiệu do người chưa thành niên xác lập, thực hiện (do có vi phạm quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 3 Pháp lệnh HDDS năm 1991); do một bên bị nhầm lẫn về nội dung chủ yếu của hợp đồng; bị đe dọa hoặc bị lừa dối thì thời hạn yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 56 Pháp lệnh HDDS năm 1991 là 03 năm kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập. Hết thời hạn 03 năm mà không có yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì giao dịch dân sự đó có hiệu lực.

Trường hợp các bên vẫn thực hiện hợp đồng và phát sinh tranh chấp, một bên hoặc các bên khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết, nếu đã hết thời hạn 03 năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập, thì họ không có quyền yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự đó vô hiệu vì lý do vi phạm quy định khoản 2 hoặc khoản 3 Điều 15 Pháp lệnh HDDS năm 1991. Trong trường hợp này, Toà án tiến hành giải quyết tranh chấp theo thủ tục chung.

Thứ ba, đối với HDVQSD đất được giao kết từ ngày 01/7/1996 đến trước ngày 01/01/2006 mà có yêu cầu Toà án tuyên bố vô hiệu thì áp dụng các quy định tại Điều 136 BLDS năm 2005 về thời hiệu yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

Thứ tư, đối với HDVQSD đất được giao kết từ ngày 01/01/2006 đến trước ngày 01/01/2017 mà có yêu cầu Toà án tuyên bố vô hiệu cần phân biệt:

- Giao dịch do người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự xác lập, thực hiện; giao dịch dân sự được xác lập do bị nhầm lẫn, do bị lừa dối, đe dọa; do người xác lập không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; giao

dịch dân sự không tuân thủ quy định về hình thức thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu là 02 năm kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập;

- Giao dịch do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội; giao dịch giả tạo thì không bị hạn chế về thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu.

1.3. Về thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án

Tranh chấp HĐCN, TC QSDĐ là tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Căn cứ điểm a, b khoản 1 Điều 35 BLTTDS 2015, thẩm quyền giải quyết tranh chấp HĐCN, TC QSDĐ thuộc về Tòa án cấp huyện. Trường hợp có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài hoặc cần phải ủy thác tư pháp cho cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài, cho Tòa án, cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp tỉnh. Việc xác định thẩm quyền theo lãnh thổ đối với tranh chấp HĐCN, TC QSDĐ căn cứ vào khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015. Cần lưu ý đối với trường hợp vụ án dân sự đã được Tòa án thụ lý và đang giải quyết theo đúng quy định của BLTTDS về thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ thì phải được Tòa án đó tiếp tục giải quyết, cho dù trong quá trình giải quyết vụ án có sự thay đổi nơi cư trú, trụ sở hoặc địa chỉ giao dịch của đương sự. Quá trình yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp HĐCN, TC QSDĐ, nguyên đơn có quyền lựa chọn Tòa án (khoản 1 Điều 40 BLTTDS năm 2015). Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng, nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết. Nếu các bị đơn cư trú, làm việc, có trụ sở ở nhiều nơi khác nhau thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi một trong các bị đơn cư trú, làm việc, có trụ sở giải quyết.

1.4. Xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án

Việc xác định đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong việc giải quyết vụ án tranh chấp HĐCN, TC QSDĐ có ý nghĩa bảo đảm quyền và lợi ích của họ khi Tòa án giải quyết vụ án, hạn chế việc vụ án bị hủy khi có kháng cáo, kháng nghị. Do đó, khi kiểm sát việc giải quyết các vụ án tranh chấp này, Kiểm sát viên cần lưu ý một số trường hợp sau để xác định đúng, đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: QSD đất là đối tượng của hợp đồng đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình và do hộ gia đình canh tác, sử dụng thì cần xác định các thành viên trong hộ gia đình được cấp giấy chứng nhận QSD đất, làm rõ tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất hộ gia đình gồm những ai để đưa họ vào tham gia tố tụng trong vụ án (*cần phân biệt “đất tranh chấp” chỉ dùng trong “tranh chấp đất đai”; còn đối với tranh chấp hợp HĐVQSD đất thì QSD đất là đối tượng của tranh chấp hợp đồng*); QSD đất do bên thứ ba đang trực tiếp canh tác, sử dụng cần xem xét việc sử dụng đất của bên thứ ba là do được cho mượn, cho thuê, chuyển nhượng hay là hộ có đất giáp ranh đất tranh chấp tự ý lấn chiếm, sử dụng; trường hợp đất tranh chấp mà đương sự đã thế chấp cho Ngân hàng hoặc đất tranh chấp có tài sản của người thứ ba mà tài sản này có thể hình thành trước khi có tranh chấp hoặc trong quá trình Tòa án giải quyết.

Thành viên hộ gia đình, bên thứ ba, ngân hàng... trong các trường hợp nêu trên phải được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

2. Một số vấn đề về nội dung

2.1. Trong hoạt động kiểm sát việc giải quyết các vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCN QSD đất)

2.1.1. Về hình thức của HĐCN QSD đất

Theo Điều 502 BLDS năm 2015, HĐCN QSD đất phải được lập thành văn bản, có hình thức phù hợp với quy định của BLDS, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định HĐCN QSD đất phải được công chứng, chứng thực, việc công chứng phải bảo đảm theo quy định của Luật Công chứng năm 2014. Trường hợp hợp đồng chỉ do hai bên ký kết, không được công chứng thì hợp đồng đó phải bảo đảm yếu tố hai bên đều tự nguyện và việc ký kết phải trước ngày 01/7/2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực) để tùy từng trường hợp áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao cho phù hợp. Nếu hợp đồng được chứng thực phải thực hiện theo thủ tục quy định tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký, chứng thực hợp đồng, giao dịch.

Bên cạnh các quy định chung về hình thức của hợp đồng thì tùy từng trường hợp cụ thể, lưu ý áp dụng các quy định của pháp luật cho phù hợp như:

- *Trường hợp đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng khi chuyển nhượng chỉ lập giấy viết tay và chưa được công chứng, chứng thực theo quy định thì áp dụng Điều 129 BLDS năm 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Thông thường, HĐCN QSD đất không tuân thủ các quy định về công chứng, chứng thực thì hợp đồng sẽ vô hiệu. Tuy nhiên, khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015 quy định đối với trường hợp giao dịch đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó mà các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực nữa.*

Tại Điều 82 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 đai năm 2013 quy định việc đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với trường hợp đã chuyển QSD đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định, cụ thể trong các trường hợp: Người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho QSD đất trước ngày 01/01/2008 mà đất đó chưa được cấp giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 điều này và trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho QSD đất trước ngày 01/7/2014 mà bên nhận chuyển QSD đất chỉ có giấy chứng nhận của bên chuyển QSD đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển QSD đất.

- *Việc công nhận hoặc tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng QSD đất khi vi phạm điều kiện về hình thức của hợp đồng căn cứ vào các văn bản sau đây:*

+ Giao dịch xảy ra trước ngày 01/7/2004 thì căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết;

+ Giao dịch xảy ra trước ngày 01/01/2017 thì áp dụng Điều 134 BLDS năm 2005, Tòa án quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn, quá thời hạn đó mà không thực hiện thì tuyên giao dịch vô hiệu;

+ Giao dịch xảy ra từ ngày 01/01/2017 thì áp dụng Điều 129 BLDS năm 2015 làm căn cứ giải quyết;

+ Trường hợp đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất và khi giao dịch chỉ viết giấy tay là vi phạm về cả hình thức và nội dung, trường hợp này đối với giao dịch xảy ra trước ngày 01/7/2004 thì áp dụng quy định của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao để xem xét có vô hiệu hay không, cụ thể:

. *Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004* chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về QSD đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

. *Đối với HĐCN QSD đất* mà tại thời điểm giao kết chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất và trường hợp hợp đồng không tuân thủ quy định về hình thức, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân (UBND) cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các 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.

. *Đối với HĐCN QSD đất* chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất và hợp đồng không tuân thủ quy định về hình thức, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố và không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, bên chuyển nhượng không phản đối thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần HĐCN QSD phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch.

+ Đối với các giao dịch xảy ra sau ngày 01/7/2004 thì giao dịch này phải bị xác định là vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Phụ thuộc vào thời gian xác lập giao dịch mà áp dụng quy định của Điều 137 BLDS năm 2005 hoặc Điều 131 BLDS năm 2015.

2.1.2. Điều kiện có hiệu lực của HĐCN QSD đất

HĐCN QSD đất có hiệu lực khi bảo đảm những điều kiện sau đây:

- HĐCN QSD đất phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015;

- Bảo đảm các điều kiện về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 117 BLDS năm 2015. Đối với bên chuyển nhượng phải là chủ thể có QSD đất hợp pháp, được quyền chuyển nhượng QSD đất. Bên nhận chuyển nhượng phải bảo đảm các điều kiện như: Phải là người được phép tham gia giao dịch chuyển nhượng QSD đất; không bị hạn chế quyền nhận chuyển nhượng QSD đất (các trường hợp bị hạn chế nhận chuyển nhượng QSD đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013);

- QSD đất chuyển nhượng phải đã có giấy chứng nhận QSD đất;

- QSD đất được chuyển nhượng không thuộc diện bị tranh chấp, tức là chưa có cơ quan có thẩm quyền nào đã thụ lý, giải quyết khiếu nại, đơn khởi kiện về đất.

- QSD đất không bị kê biên bảo đảm thi hành án. Về nguyên tắc, nếu QSD đất được xem là nguồn tài sản của các cá nhân vi phạm pháp luật (hoặc đang là tài sản bảo đảm nghĩa vụ thanh toán dân sự) thì sẽ không được đưa ra làm tài sản chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng QSD đất thuộc diện bị kê biên tài sản để bảo đảm thi hành án là không hợp pháp và thuộc điều cấm của pháp luật đất đai. Do đó, giao dịch này sẽ bị vô hiệu.

- QSD đất còn thời hạn sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất là cơ sở hết sức quan trọng nhằm xác lập QSD đất của cá nhân, tổ chức. Nếu không còn thời hạn sử dụng đất mà chưa xin gia hạn hay thực hiện thực hiện các thủ tục liên quan, đồng nghĩa với việc người dân không được sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng đối với các diện tích đất này sẽ không có hiệu lực về mặt pháp luật.

- Đất chuyển nhượng còn phải bảo đảm diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định của UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất chuyển nhượng. Nếu vi phạm điều kiện này thì hợp đồng chuyển nhượng được xác định là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

- Việc chuyển nhượng QSD đất phải tuân thủ đúng theo các quy trình, thủ tục theo quy định của pháp luật; phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

2.1.3. Các trường hợp không được nhận chuyển nhượng QSD đất

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng QSD đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng QSD đất.

- Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng QSD đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, không có hộ khẩu tại địa

phương không được nhận chuyển nhượng QSD đất trồng lúa.

- Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng QSD đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.

2.1.4. Giải quyết một số trường hợp chuyển nhượng QSD đất

a) Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng cho người khác

Trước đây khi giải quyết đối với các trường hợp này thì Tòa án thường xác định hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, thực tiễn phát sinh nhiều trường hợp việc chuyển nhượng đất có sự đồng ý của hai vợ chồng nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng chỉ có một bên đại diện ký hợp đồng, việc chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật nhưng sau đó do nhiều nguyên nhân (giá đất tăng cao, mâu thuẫn vợ chồng phát sinh...) nên lấy lý do một bên không ký vào hợp đồng để đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu, gây thiệt hại cho bên nhận chuyển nhượng. Để khắc phục vấn đề này, HĐTP Tòa án nhân dân tối cao đã thông qua Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016; theo đó, nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất và công nhận hợp đồng.

b) Trường hợp nhà đất là di sản thừa kế và đã được một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng

Để giải quyết đối với trường hợp này, HĐTP Tòa án nhân dân tối cao cũng thông qua Án lệ số 16/2017/AL ngày 14/12/2017 về công nhận HĐCN QSD đất là di sản thừa kế do một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng, theo đó: Di sản thừa kế là bất động sản đã được một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng, các đồng thừa kế khác biết và không phản đối việc chuyển nhượng đó, số tiền nhận chuyển nhượng đã được dùng để lo cuộc sống của các đồng thừa kế. Bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Trường hợp này, Tòa án phải công nhận HĐCN QSD đất là hợp pháp và diện tích đất đã chuyển nhượng không còn trong khối di sản để chia thừa kế mà thuộc quyền sử dụng của bên nhận chuyển nhượng.

c) Trường hợp đất được cấp cho hộ gia đình nhưng việc chuyển nhượng không được sự đồng ý của đầy đủ các thành viên trong hộ

Căn cứ Điều 102 và Điều 212 BLDS năm 2015, việc chuyển nhượng đối với tài sản chung của hộ gia đình cần phải được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất và phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định. Theo khoản 1 Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2013 thì “HĐVQSD 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”. Theo khoản 5 Điều 14 Thông tư số

02/2015/TT-BTNMT quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì “*Người có tên trên giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự quy định tại khoản 1 Điều 64 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP chỉ được thực hiện việc ký hợp đồng, văn bản giao dịch về QSD đất khi đã được các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý bằng văn bản và văn bản đó đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật*”.

2.1.5. Hợp đồng vô hiệu do giả tạo

Được xác định theo Điều 124 BLDS năm 2015. Trên thực tế, việc xác lập giao dịch chuyển nhượng QSD đất giả tạo thường nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế, phí đối với Nhà nước, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, che giấu hợp đồng vay tài sản. Tuy nhiên, việc đánh giá hợp đồng nào là giả tạo, hợp đồng nào là có thực, các bên tự nguyện hay bị cưỡng ép khi ký kết hợp đồng là rất khó khăn, đòi hỏi sự thận trọng, kỹ năng và kinh nghiệm trong việc đánh giá tài liệu, chứng cứ của vụ án.

Ví dụ, để bảo đảm cho hợp đồng vay tài sản, bên cho vay thường yêu cầu bên vay ký HĐCN QSD đất; hợp đồng cũng được công chứng, chứng thực; thậm chí, bên cho vay còn hoàn thành thủ tục sang tên và được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Đặc điểm của dạng hợp đồng này là việc ký HĐCN QSD đất thường được thực hiện với giá chuyển nhượng thấp hơn nhiều so với giá trị thực tế, QSD đất vẫn do người vay tài sản quản lý, sử dụng, xây nhà kiên cố và trồng cây lâu năm trên đất nhưng bên nhận chuyển nhượng không có ý kiến gì. Do đó, việc nhận biết hợp đồng chuyển nhượng giả tạo hay không cần lưu ý đến các yếu tố như: Ý chí của bên chuyển nhượng trong việc ký kết, xác lập giao dịch có hoàn toàn tự nguyện hay không? Có các tài liệu gì về việc vay tiền để chứng minh quan hệ vay tiền là có thật? Có việc giao nhận QSD đất trên thực tế không? Giá chuyển nhượng có phù hợp với giá thị trường, giá trị khoản vay (gốc và lãi) hay không? Đây là những vấn đề cần quan tâm để xác định tính có căn cứ của HĐCN QSD đất.

Khi có cơ sở xác định các bên xác lập hợp đồng giả tạo nhằm che giấu một hợp đồng khác thì áp dụng Điều 124 BLDS năm 2015 để xác định hợp đồng giả tạo vô hiệu, còn hợp đồng bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp hợp đồng đó cũng vô hiệu. Trường hợp xác lập hợp đồng giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì hợp đồng đó vô hiệu.

2.1.6. Về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu

Tại khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015 quy định: “*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu...*”. Để xác định giao dịch với người thứ ba có được bảo vệ hay không thì cần căn cứ vào các yếu tố sau đây:

- Nếu giao dịch với người thứ ba ngay tình được xác lập trước ngày 01/01/2017 thì giao dịch này vẫn bị xác định là vô hiệu (trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không

phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa).

- Nếu giao dịch với người thứ ba ngay tình được xác lập từ ngày 01/01/2017 thì căn cứ theo quy định tại Điều 133 BLDS năm 2015, giao dịch với người thứ ba không vô hiệu.

Tuy nhiên, khi xem xét giao dịch với người thứ ba phát sinh sau ngày 01/01/2017 thì không phải trường hợp nào người thứ ba cũng được bảo vệ mà phải là người thứ ba ngay tình. Do đó, khi kiểm sát cần chú ý xem xét việc người thứ ba có ngay tình hay không căn cứ vào những yếu tố như: Người thứ ba quan hệ như thế nào với các bên trong giao dịch vô hiệu trước đó? Khi thực hiện giao dịch thì họ có biết các bên có tranh chấp hay hợp đồng trước vô hiệu hay không? Đối với bên thứ ba là Ngân hàng khi nhận thế chấp thì có tiến hành xem xét, thẩm định tài sản thế chấp theo đúng trình tự, thủ tục hay không.... Nếu có căn cứ xác định người thứ ba không ngay tình thì cần tuyên giao dịch với người thứ ba vô hiệu.

Tại Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao về việc giải đáp một số vướng mắc trong xét xử có hướng dẫn việc xem xét quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong một số trường hợp cụ thể, Kiểm sát viên cần tham khảo.

2.1.7. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu

Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là vấn đề rất quan trọng và quyết định nhiều đến hiệu lực thi hành của bản án sau này. Do đó, tùy từng trường hợp cần xem xét cụ thể đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không để áp dụng điểm 2 Mục III Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao và giải quyết hậu quả của HĐCN QSD đất vô hiệu để áp dụng điểm c tiểu mục 2.3 Mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao. Khi giải quyết hậu quả của HĐCN QSD đất vô hiệu, cần lưu ý những vấn đề sau:

- *Xác định lỗi của các bên dẫn đến làm hợp đồng vô hiệu:* Một bên bị coi là có lỗi nếu có hành vi làm cho bên kia nhầm tưởng là có đầy đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng QSD đất hoặc chuyển nhượng QSD đất là hợp pháp. Trường hợp HĐCN QSD đất vô hiệu do lỗi của cả hai bên thì Tòa án phải xác định rõ mức độ lỗi của mỗi bên để làm cơ sở xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi của mỗi bên.

- *Xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại:* Mỗi bên chịu trách nhiệm 1/2 giá trị thiệt hại nếu các bên đều có lỗi tương đương nhau làm cho HĐCN QSD đất vô hiệu; nếu mức độ lỗi không tương đương thì trách nhiệm bồi thường thiệt hại được xác định theo mức độ lỗi của mỗi bên.

Nếu bên nhận chuyển nhượng QSD đất có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, bên chuyển nhượng chỉ phải trả cho bên nhận chuyển nhượng số tiền đã nhận và bên nhận chuyển nhượng phải giao lại QSD đất cho bên chuyển nhượng (nếu đã nhận); nếu bên nhận chuyển nhượng có lỗi làm ảnh hưởng giá trị sử dụng của QSD đất thì phải bồi thường khoản tiền cho bên chuyển nhượng để khôi phục lại tình trạng ban đầu.

Nếu bên chuyển nhượng có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu, bên chuyển nhượng phải trả

cho bên nhận chuyển nhượng số tiền đã nhận và bên nhận chuyển nhượng phải giao lại QSD đất cho bên chuyển nhượng (nếu đã nhận). Trường hợp có sự chênh lệch giá mà bên nhận chuyển nhượng bị thiệt hại thì bên chuyển nhượng phải bồi thường khoản tiền chênh lệch được tính theo tỷ lệ số tiền bên nhận chuyển nhượng đã trả. Nếu trong thời gian quản lý, bên nhận chuyển nhượng đã có tác động làm tăng giá trị QSD đất thì khi nhận lại QSD đất, bên chuyển nhượng phải thanh toán cho bên nhận chuyển nhượng phần giá trị tăng thêm đó, trừ trường hợp bên chuyển nhượng có phản đối hoặc cơ quan có thẩm quyền không cho phép mà bên nhận chuyển nhượng vẫn cố tình tác động.

- *Xác định thiệt hại*: Khi tuyên bố HĐCN QSD đất vô hiệu, Toà án cần xác định thiệt hại gồm: Khoản tiền bên chuyển nhượng bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu đối với diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm hủy hoại đất; khoản tiền bên nhận chuyển nhượng đầu tư cải tạo làm tăng giá trị QSD đất, tài sản, cây lâu năm trên đất. Trường hợp HĐCN QSD đất không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại thì theo quy định tại Điều 418 BLDS năm 2015, thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị QSD đất do các bên thoả thuận với giá trị QSD đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có.

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

2.2. Trong hoạt động kiểm sát việc giải quyết các vụ án tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (HĐTC QSD đất)

2.2.1. Về hình thức HĐTC QSD đất

HĐTC QSD đất phải thoả mãn các điều kiện về hình thức, cụ thể là: Hợp đồng phải được lập thành văn bản; phải có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Điều 167 Luật Đất đai năm 2013). Khoản 2 Điều 459 BLDS năm 2015 quy định: “*Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký*”; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Việc tặng cho QSD 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*”.

2.2.2. Về điều kiện để tặng cho QSD đất

Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, điều kiện tặng cho QSD đất

được xác định như sau:

Một là, QSD đất được tặng cho đã có giấy chứng nhận QSD đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 Luật Đất đai năm 2013 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013, theo đó:

- Người tặng cho là người nhận được QSD đất thông qua thừa kế nhưng họ thuộc trường hợp không được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc người nước ngoài không được mua nhà ở gắn với QSD đất ở tại Việt Nam.

- Người tặng cho là người có QSD đất thông qua thừa kế mặc dù có đủ điều kiện nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Hai là, QSD đất tặng cho không có tranh chấp. Để bảo đảm quyền lợi cho các chủ thể khác cũng như tránh việc phát sinh các tranh chấp sau này bắt buộc các bên chỉ có thể thực hiện tặng cho QSD đất khi không có tranh chấp liên quan hoặc tranh chấp đã được giải quyết.

Ba là, QSD đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

Bốn là, QSD đất được tặng cho phải còn trong thời gian sử dụng theo quy định của pháp luật. Đối với các trường hợp đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê có thời hạn thì khi hết thời hạn này, QSD đất của người được giao hoặc cho thuê cũng sẽ chấm dứt nên người sử dụng đất muốn thực hiện việc tặng cho QSD đất của mình phải thực hiện khi đất còn trong thời hạn sử dụng.

Ngoài ra, theo quy định tại các điều 191 và 192 Luật Đất đai năm 2013, khi thực hiện tặng cho QSD đất cho người khác phải bảo đảm thuộc những trường hợp pháp luật cho phép tặng cho. Đối với đất tặng cho là đất trồng lúa thì bên nhận tặng cho phải là cá nhân hoặc hộ gia đình trực tiếp tham gia sản xuất nông nghiệp. Đối với đất ở hay đất nông nghiệp nằm trong phạm vi rừng phòng hộ, rừng đặc dụng (phân khu bảo vệ, phục hồi sinh thái) chỉ được tặng cho đối với người đang sinh sống trong khu vực này.

2.2.3. Về thời điểm có hiệu lực của HĐTC QSD đất

Khoản 1 Điều 401 BLDS năm 2015 quy định: “*Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác*”. Tại Điều 459 BLDS năm 2015 quy định: “*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. 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*”. Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*HĐTC QSD đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực*”. Khoản 1 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014 quy định: “*Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được Công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng*”.

Như vậy, HĐTC QSD đất phải được công chứng hoặc chứng thực và có hiệu lực kể từ thời điểm hoàn thành việc công chứng hoặc chứng thực, còn việc tặng cho QSD đất phải đăng ký

chuyển quyền và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

2.2.4. Về HĐTC QSD đất giữa cha mẹ và con:

- *Trường hợp QSD đất đứng tên cả người cha và mẹ hoặc cá nhân cha hoặc mẹ* thì cha, mẹ có toàn quyền định đoạt việc tặng cho. Đối với trường hợp người con đã có vợ hoặc chồng thì khi tặng cho cần thể hiện rõ trong hợp đồng nội dung muốn tặng riêng cho con hay tặng chung cho hai vợ chồng người con.

- *Trường hợp QSD đất đứng tên hộ gia đình* thì được xác định là tài sản chung của tất cả các thành viên trong hộ gia đình nên khi muốn tặng cho thì bắt buộc phải có sự đồng ý của tất cả thành viên.

2.2.5. Về tặng cho QSD đất có điều kiện

Tặng cho tài sản có điều kiện được quy định tại Điều 462 BLDS năm 2015. Việc tặng cho QSD đất có điều kiện cho phép bên tặng cho có thể yêu cầu bên được tặng cho thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ trước hoặc sau khi tặng cho. Điều kiện tặng cho không được vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Nếu bên nhận tặng cho không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ mà bên tặng cho yêu cầu thì bên tặng cho có quyền yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho bất cứ lúc nào.

2.2.6. HĐTC QSD đất vô hiệu

Về nguyên tắc, HĐTC QSD đất không thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu, cụ thể:

- *Hợp đồng vô hiệu khi vi phạm điều kiện về chủ thể:* Hợp đồng do người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự xác lập, thực hiện.

- *Hợp đồng vô hiệu do vi phạm về điều kiện ý chí gồm:* HĐTC QSD đất vô hiệu do bị nhầm lẫn, có nghĩa là làm cho một bên hoặc các bên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch (bên tặng cho có nhiều thửa đất muốn tặng cho thửa đất A nhưng lại tặng cho thửa đất B). HĐTC QSD đất vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép, nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó không tự nguyện khi xác lập giao dịch.

- *HĐTC QSD đất vô hiệu do giả tạo:* Khi các bên xác lập hợp đồng tặng cho giả tạo để che giấu một giao dịch khác thì hợp đồng tặng cho vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của BLDS hoặc luật khác có liên quan. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu.

- *HĐTC QSD đất vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội:* Tặng cho QSD đất khi đất đang là đối tượng tranh chấp, đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đang bị áp dụng biện pháp cấm chuyển dịch, tặng cho trong trường hợp pháp luật quy định không được tặng

cho.

2.2.7. Áp dụng án lệ để giải quyết tranh chấp HĐTC QSD đất

Để giải quyết tranh chấp HĐTC QSD đất, HĐTP Tòa án nhân dân tối cao đã ban hành các án lệ có liên quan như sau:

- Án lệ số 03/2016/AL ngày 06/4/2016 về giải quyết vụ án ly hôn trong đó công nhận việc tặng cho QSD đất giữa cha mẹ và con áp dụng trong trường hợp cha mẹ đã cho vợ chồng người con một diện tích đất và vợ chồng người con đã xây dựng nhà kiên cố trên diện tích đất đó để làm nơi ở, khi vợ chồng người con xây dựng nhà thì cha mẹ và những người khác trong gia đình không có ý kiến phản đối gì; vợ chồng người con đã sử dụng nhà, đất liên tục, công khai, ổn định và đã tiến hành việc kê khai đất, được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì phải xác định vợ chồng người con đã được tặng cho QSD đất.

- Án lệ số 14/2017/AL ngày 14/12/2017 về công nhận điều kiện của HĐTC QSD đất mà điều kiện đó không được ghi trong hợp đồng, áp dụng đối với trường hợp HĐTC QSD đất không ghi điều kiện tặng cho nhưng tại các văn bản, tài liệu khác có liên quan thể hiện các bên đã có thỏa thuận, thống nhất về điều kiện tặng cho và điều kiện tặng cho là hợp pháp; trường hợp này, Tòa án phải công nhận điều kiện của HĐTC QSD đất và xác định HĐTC QSD đất đó là hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện.

- Án lệ số 52/2021/AL ngày 25/11/2021 về hiệu lực của HĐTC QSD đất khi chưa đăng ký QSD đất, áp dụng trong trường hợp HĐTC QSD đất được lập thành văn bản đã được công chứng, chứng thực; bên được tặng cho chưa đăng ký QSD đất do trở ngại khách quan thì bên tặng cho tài sản chết. Trường hợp này, phải xác định HĐTC QSD đất có hiệu lực pháp luật.

Trên đây là hướng dẫn một số nội dung cơ bản trong hoạt động kiểm sát việc giải quyết các vụ án tranh chấp HĐCN, TC QSDĐ. Quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị báo cáo về Viện kiểm sát nhân dân tối cao (Vụ 9) để sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Đ/c Viện trưởng VKSNDTC (để b/c);
- Đ/c Nguyễn Duy Giảng, PVT VKSNDTC (để b/c);
- VKS cấp cao 1,2,3 (để thực hiện);
- VK.SND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW (để thực hiện);
- VKSND cấp huyện (để thực hiện);
- Vụ 14, T2, T3, VP VKSNDTC;
- Lưu: VT, Vụ 9 (02 bản).

**TL. VIỆN TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG
VỤ KIỂM SÁT VIỆC GIẢI QUYẾT
CÁC VỤ VIỆC DÂN SỰ,
HÔN NHÂN VÀ GIA ĐÌNH**

Vương Văn Bép