

Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Tại Việt Nam *Có Bảo Vệ Bên Nhận Chuyển Nhượng Ngay Tình?*

Bản tin cập nhật Pháp luật | Tháng 12 năm 2023

Bối cảnh

Bất động sản là một loại tài sản đặc biệt có tính chất lâu dài và (tùy thuộc vào pháp luật áp dụng) có thể được nắm giữ trong thời gian dài. Quyền sở hữu hợp pháp đối với bất động sản ở nhiều quốc gia trên thế giới thường được chứng minh, thể hiện bằng một văn bản pháp lý chính thức và/hoặc được đăng ký trong hệ thống ghi nhận quyền sở hữu đất đai của Chính phủ, trong đó ghi nhận quyền sở hữu bất động sản và việc chuyển nhượng quyền sở hữu bất động sản đó từ chủ thể này sang chủ thể khác. Chính vì vậy, ở nhiều khu vực pháp lý trên thế giới, việc tìm hiểu lịch sử sở hữu tài sản là bất động sản tương đối dễ dàng, rõ ràng và chắc chắn (cũng như việc thay thế hoặc loại bỏ quyền hay các hạn chế quyền đối với tài sản) – thường trong phạm vi nhiều năm về trước.

Mặc dù có một số điểm tương đồng, hệ thống quyền sở hữu đất đai ở Việt Nam có những khác biệt cơ bản với hệ thống quyền sở hữu đất đai của nhiều quốc gia trên thế giới. Theo Hiến pháp Việt Nam và quy định pháp luật liên quan của Việt Nam, đất đai ở Việt Nam thuộc sở hữu toàn dân và Nhà nước là đại diện thay mặt nhân dân để quản lý toàn bộ đất đai. Khi thực hiện chức năng quản lý đất đai này, Nhà nước (thông qua nhiều cơ quan Nhà nước khác nhau) giao hoặc cho các cá nhân và tổ chức thuê “quyền sử dụng đất”, là quyền sử dụng một thửa đất nhất định cho một mục đích cụ thể, đôi khi trong một thời hạn xác định và hữu hạn và đôi khi là không xác định thời hạn. Việc nắm giữ quyền sử dụng đất được ghi nhận trong giấy chứng nhận do Nhà nước cấp, được gọi là “Giấy chứng nhận Quyền Sử Dụng Đất, Quyền Sở Hữu Nhà Ở và Tài Sản Khác Gắn Liên Với Đất” (**GCNQSDĐ**). Như vậy, theo pháp luật Việt Nam, cá nhân hoặc tổ chức có khả năng “sở hữu” (nghĩa là có quyền sở hữu một cách hợp pháp và rõ ràng) (**Sở Hữu**) tài sản là bất động sản được xây dựng trên đất (**Công Trình**), nhưng không có cá nhân hay tổ chức nào ở Việt Nam có khả năng sở hữu bất kỳ loại đất nào tại Việt Nam (dù cá nhân và tổ chức đó là chủ sở hữu đã đăng ký quyền sử dụng đất hợp pháp đối với một thửa đất nhất định).

Khi quyền sử dụng đất hoặc Công Trình được chuyển nhượng từ cá nhân hoặc tổ chức này sang cá nhân hoặc tổ chức khác, việc chuyển

nhượng đó được ghi nhận tại GCNQSDĐ hiện hành. Tương tự, khi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất hoặc Công Trình, việc thế chấp và giải chấp tài sản bảo đảm đó sẽ được ghi nhận tại GCNQSDĐ hiện hành. Theo đó, thật hợp lý khi cho rằng GCNQSDĐ có thể được xem là chứng cứ đáng tin cậy do Nhà nước cấp nhằm ghi nhận lịch sử của “quyền sở hữu” (hoặc, ít nhất là tương đương với “quyền sở hữu”) (**Quyền Sở Hữu**) trong tiếng Việt và tình trạng thế chấp của các quyền sử dụng đất có liên quan (cũng như, các Công Trình có liên quan, nếu có).

Tuy nhiên, trên thực tế, GCNQSDĐ mới hoặc sửa đổi có thể và đôi khi được cấp theo cách không phù hợp với quy định pháp luật hiện hành, vì bất cứ lý do nào, bao gồm sai sót về mặt hành chính, áp dụng không đúng quy định pháp luật Việt Nam hoặc các vấn đề về tính minh bạch (**Cấp GCNQSDĐ Không Hợp Lệ**). Việc Cấp GCNQSDĐ Không Hợp Lệ có thể xảy ra khi quyền sử dụng đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê lần đầu, khi Công Trình được đăng ký lần đầu trên GCNQSDĐ hoặc khi quyền sử dụng đất (và Công Trình, nếu có) được chuyển nhượng từ cá nhân hoặc tổ chức này sang cá nhân hoặc tổ chức khác.

Dưới góc độ của bên mua và/hoặc bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và/hoặc Công Trình tham gia vào giao dịch mua và/hoặc chuyển nhượng liên quan một cách ngay tình và “trung thực” (**Bên Nhận Chuyển Nhượng Ngay Tình**), điều quan trọng là cần xác định liệu có hay không:

- việc ban hành GCNQSDĐ mới hoặc sửa đổi có hiệu lực “sửa chữa” bất kỳ sai sót nào của Quyền Sở Hữu phát sinh từ việc Cấp GCNQSDĐ Không Hợp Lệ trong quá khứ;
- Bên Nhận Chuyển Nhượng Ngay Tình có thể phải chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý hoặc rủi ro nào khác do việc Cấp GCNQSDĐ Không Hợp Lệ trong quá khứ; và
- những biện pháp mà Bên Nhận Chuyển Nhượng Ngay Tình có thể thực hiện để loại bỏ hoặc giảm thiểu trách nhiệm pháp lý hoặc rủi ro được đề cập trong Mục (b) bên trên.

Chúng tôi đưa ra câu trả lời cho những câu hỏi chính này (**Những Câu Hỏi Chính**) trong phần phân tích dưới đây.

Phân tích pháp lý

1. Nguyên tắc pháp lý chung về Bên Nhận Chuyển Nhượng Ngay Tình – Bộ Luật Dân Sự

Mặc dù các quy định pháp luật hiện hành không giải quyết cụ thể Những Câu Hỏi Chính, tuy nhiên, Bộ Luật Dân Sự Việt Nam (2015) (**BLDS**) vẫn chứa đựng một số nguyên tắc cơ bản có thể được coi là mang lại sự bảo vệ về mặt pháp lý cho chủ sở hữu đã đăng ký hoặc người nắm giữ tài sản có thể đăng ký (chẳng hạn như quyền sử dụng đất hoặc Công Trình) (tiếng Việt: “*bên thứ ba ngay tình*”), trong tình huống việc chuyển quyền sở hữu hoặc nắm giữ trước đó (nếu có) bị vô hiệu và/hoặc không có giá trị thực hiện. Cụ thể, Khoản 2 Điều 133 BLDS có 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.”

Có thể nói rằng quy định tại Khoản 2 Điều 133 BLDS đã thiết lập một nguyên tắc pháp lý tương đối rõ ràng cho:

- (a) Quyền Sở Hữu của Bên Nhận Chuyển Nhượng Ngay Tình đối với quyền sử dụng đất và/hoặc Công Trình được đăng ký trên GCNQSDĐ không bị ảnh hưởng bởi thực tế là việc Cấp GCNQSDĐ Không Hợp Lệ trong quá khứ; và
- (b) việc cấp GCNQSDĐ sửa đổi cho và dưới tên của Bên Nhận Chuyển Nhượng Ngay Tình có thể được cho là có tác dụng “sửa chữa” bất kỳ khiếm khuyết nào về ghi nhận Quyền Sở Hữu phát sinh từ bất kỳ việc Cấp GCNQSDĐ Không Hợp Lệ trước đó.

2. Các biện pháp bảo vệ khỏi việc thu hồi GCNQSDĐ – Luật Đất Đai

Luật Đất Đai Việt Nam 2013 (**Luật Đất Đai**) có nhiều quy định cụ thể về việc yêu cầu cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền (**Cơ Quan Nhà Nước**) thu hồi GCNQSDĐ đã được cấp không hợp lệ, nhưng rõ ràng loại trừ trường hợp GCNQSDĐ được nắm giữ bởi Bên Nhận Chuyển Nhượng Ngay Tình.

Cụ thể, Điểm (d) Khoản 2 Điều 106 Luật Đất Đai quy định trong các trường hợp sau đây, Cơ Quan Nhà Nước có nghĩa vụ thu hồi GCNQSDĐ:

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

Như vậy, có thể khẳng định rằng Khoản 2 Điều 106 Luật Đất Đai đã thiết lập một nguyên tắc rõ ràng nhằm bảo đảm:

- (a) Quyền Sở Hữu của Bên Nhận Chuyển Nhượng Ngay Tình đối với quyền sử dụng đất và/hoặc Công Trình đã đăng ký trên GCNQSDĐ không bị ảnh hưởng bởi thực tế là việc Cấp GCNQSDĐ Không Hợp Lệ trong quá khứ; và
- (b) việc cấp GCNQSDĐ sửa đổi cho và dưới tên của Bên Nhận Chuyển Nhượng Ngay Tình có thể được cho là có tác dụng “sửa chữa” bất kỳ khiếm khuyết nào về ghi nhận Quyền Sở Hữu phát sinh từ bất kỳ việc Cấp GCNQSDĐ Không Hợp Lệ trước đó.

Quan sát thực tế

1. Các biện pháp pháp lý bảo vệ quan trọng không áp dụng trong bối cảnh mua lại cổ phần hoặc phần vốn góp

Rõ ràng, các nguyên tắc pháp lý nêu tại Mục 2 ở trên không được áp dụng trong trường hợp người mua hoặc người nhận chuyển nhượng mua và/hoặc nhận chuyển nhượng cổ phần đã phát hành hoặc vốn góp (vốn chủ sở hữu) (**Cổ Phần**) trong một công ty (**Công Ty Sở Hữu Đất**), mà công ty này là người sử dụng đất đã được ghi nhận quyền sử dụng đất và/hoặc chủ sở hữu Công Trình, được ghi nhận tên trên GCNQSDĐ. Trong trường hợp này, người mua và/hoặc người nhận chuyển nhượng Cổ Phần không phải là Bên Nhận Chuyển Nhượng Ngay Tình, theo mục đích của BLDS hoặc Luật Đất Đai, và do đó các nguyên tắc pháp lý được nêu trong Mục 2 ở trên sẽ không được áp dụng cho việc Cấp GCNQSDĐ Không Hợp Lệ trong quá khứ tồn tại liên quan đến bất kỳ GCNQSDĐ nào do Công Ty Sở Hữu Đất nắm giữ (tất nhiên trừ khi bản thân Công Ty Sở Hữu Đất là Bên Nhận Chuyển Nhượng Ngay Tình).

2. Cơ Quan Nhà Nước không phải lúc nào cũng duy trì các biện pháp pháp lý bảo vệ quan trọng

Về mặt thực tế, trong nhiều trường hợp, Cơ Quan Nhà Nước có thể áp dụng cách tiếp cận khá thận trọng, hạn chế và/hoặc gây cản trở khi giải quyết vấn đề liên quan đến GCNQSDĐ khi xảy ra việc Cấp GCNQSDĐ Không Hợp Lệ trong quá khứ. Bất chấp sự tồn tại của các nguyên tắc pháp lý cơ bản được nêu trong Phần 2 ở trên, các Cơ Quan Nhà Nước và cá nhân có thẩm quyền, trong thực tế, thường miễn cưỡng cho phép Bên Nhận Chuyển Nhượng Ngay Tình thực hiện và/hoặc được hưởng đầy đủ các quyền của mình với tư cách là người sử dụng đất và/hoặc chủ sở hữu Công Trình đã đăng ký, trường hợp rõ ràng là GCNQSDĐ đã bị tác động bởi một hoặc nhiều lần Cấp GCNQSDĐ Không Hợp Lệ trong lịch sử. Các ngân hàng nhận thế chấp tiềm năng cũng có thể áp dụng cách tiếp cận thận trọng, hạn chế và/hoặc cản trở tương tự khi biết được các vấn đề liên quan đến Cấp GCNQSDĐ Không Hợp Lệ trong quá khứ.

3. Chiến lược loại bỏ hoặc giảm thiểu rủi ro

Việc thẩm định pháp lý một cách thận trọng và chi tiết liên quan đến quyền sử

dụng đất và/hoặc Công Trình – bao gồm toàn bộ quá trình và chuỗi sự kiện xảy ra liên quan tới Quyền Sở Hữu từ quá khứ – là vô cùng quan trọng, từ góc nhìn của bất kỳ người mua và/hoặc người nhận chuyển nhượng tiềm năng đối với quyền sử dụng đất, Công Trình hoặc Cổ Phần trong một Công Ty Sở Hữu Đất. Không nhất thiết phải hoàn toàn dựa vào GCNQSDĐ để làm bằng chứng cho Quyền Sở Hữu đúng đắn, rõ ràng và không bị ràng buộc bởi biện pháp bảo đảm đối với quyền sử dụng đất hoặc Công Trình, bất chấp các biện pháp bảo vệ pháp lý có lợi cho Bên Nhận Chuyển Nhượng Ngay Tình như đã nêu trong Phần 2 ở trên.

Rủi ro phát sinh từ việc Cấp GCNQSDĐ Không Hợp Lệ trong quá khứ có thể được loại bỏ hoặc giảm thiểu bằng một số cách thức, bao gồm:

- (a) các biện pháp khắc phục, bắt buộc phải được coi là điều kiện tiên quyết cho các giao dịch bán và/hoặc chuyển nhượng (bao gồm cả việc nhận được sự chấp thuận và/hoặc chấp thuận chính thức từ các Cơ Quan Nhà Nước có liên quan, nếu phù hợp và áp dụng); và
- (b) biện pháp bồi thường cụ thể, có lợi cho người mua và/hoặc người nhận chuyển nhượng trong các giao dịch mua bán và/hoặc chuyển nhượng, nếu có thể được bảo đảm bằng cách giữ lại một phần giá mua, bảo lãnh ngân hàng hoặc các hình thức bảo đảm sau hoàn tất khác.

Văn phòng TP. Hồ Chí Minh

Số 19.01, tầng 19, Tòa nhà Đức
33 Lê Duẩn, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: +84 28 3824 2733

Văn phòng Hà Nội

Số 1205, tầng 12, Tòa nhà Pacific Place
83B Lý Thường Kiệt, Quận Hoàn Kiếm,
Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: +84 24 3946 1203

Website www.frasersvn.com
Email legalenquiries@frasersvn.com

Bài viết này chỉ cung cấp một bản tóm tắt về chủ đề được đề cập, mà không có bất kỳ nghĩa vụ nào do Công ty Luật Frasers chịu trách nhiệm.
Bản tóm tắt không nhằm mục đích cũng như không nên dựa vào nó để thay thế cho lời khuyên pháp lý.