



FDVN LAW FIRM



### CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NHƯNG KHÔNG CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Luật sư Lê Hồng Sơn - Công ty Luật FDVN

#### Tình huống pháp lý

Trên thực tế, không ít trường hợp các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã công chứng/chứng thực nhưng nội dung hợp đồng không thể hiện chuyển nhượng nhà và tài sản gắn liền với đất khác, mặc dù thực tế trên đất có nhà và các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng cả nhà lẫn đất. Một trong những nguyên nhân phổ biến nhất là do khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) thì chưa chứng nhận quyền sở hữu nhà (vì trên đất chưa có nhà hoặc chủ sử dụng chưa có yêu cầu), sau này chủ sử dụng xây dựng nhà ở nhưng chưa làm thủ tục để cập nhật nhà vào Giấy chứng nhận. Khi ký kết hợp đồng công chứng, do nhà chưa thể hiện trên Giấy chứng nhận nên Cơ quan công chứng/chứng thực không thể ghi thông tin nhà trên hợp đồng [1]. Sau đó, vì một lý do nào đó, các bên có tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng (ví dụ: bên nhận chuyển nhượng chậm thanh toán, giá nhà tăng cao nên bên chuyển nhượng tìm cách để hủy hợp đồng...).

(Sau đây xin gọi tắt tình huống này là “Bán đất nhưng không bán nhà”).

*Nếu thỏa thuận nhận chuyển nhượng cả nhà và đất, trước khi đặt cọc hoặc ký kết hợp đồng chuyển nhượng cần kiểm tra kỹ Giấy chứng nhận đã thể hiện quyền sở hữu nhà ở chưa? Nội dung chứng nhận (diện tích xây dựng, hạng, số tầng,...) đã đúng với thực tế chưa (có trường hợp nhà trên thực tế 03 tầng nhưng trên Giấy chứng nhận chỉ 01 tầng, do xây dựng, cải tạo thêm sau khi được cấp Giấy chứng nhận).*

[1] Theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở 2014 thì nhà ở muốn tham gia các giao dịch mua bán, tặng cho, thế chấp...phải có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

## Thực tiễn xét xử

Đối với tình huống này thực tiễn xét xử vẫn có nhiều hướng giải quyết khác nhau nhưng phần lớn đều tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu. Tuy vậy, lý do vô hiệu lại có sự khác nhau giữa các Tòa án.

Năm 2012, Tòa Dân sự - Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định giám đốc thẩm số 191/2012/DS-GĐT tuyên bố hợp đồng có nội dung “Bán đất nhưng không bán nhà” như tình huống nêu trên là vô hiệu do nhầm lẫn. Năm 2018, Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học - Tòa án nhân dân tối cao đề xuất phát triển Quyết định giám đốc thẩm này thành Án lệ. Sau đó, Quyết định này đã trở thành bản dự thảo án lệ, được lấy ý kiến thảo luận nhưng đến nay vẫn chưa được thông qua.

Thực tiễn vẫn có Tòa án xác định hợp đồng với tình huống “Bán đất nhưng không bán nhà” nêu trên là vô hiệu nhưng với lý do là hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được [2].

Vừa qua, Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (HĐTP-TANDTC) vừa nhận định một hợp đồng với tình huống “Bán đất nhưng không bán nhà” nêu trên là vô hiệu với lý do là hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được. Cụ thể, trong vụ án này, cả Bản án sơ thẩm và phúc thẩm của Tòa án huyện Văn Giang và Tòa án tỉnh Hưng Yên đều công nhận hiệu lực hợp đồng. Sau khi án có hiệu lực, Viện trưởng VKSNDCC tại Hà Nội kháng nghị giám đốc thẩm nhưng TANDCC tại Hà Nội bác kháng nghị, giữ nguyên các Bản án sơ thẩm và phúc thẩm. Sau đó, Chánh án TANDTC kháng nghị giám đốc thẩm và HĐTP-TANDTC đã xét xử giám đốc thẩm, hủy Quyết định giám đốc thẩm của TANDCC tại Hà Nội, Bản án sơ thẩm và phúc thẩm. Giao cho Tòa án sơ thẩm xét xử lại vụ án [3].

[2] Xem Bản án số 05/2017/DS-PT ngày 05-01-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[3] <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/nguyen-cuu/mot-so-van-de-nghiep-vu-tu-cac-phen-toa-thang-6-2020-cua-hoi-dong-tham-phan>, truy cập ngày 20/8/2020.

Tác giả cho rằng đối với tình huống này, hợp đồng các bên xác lập không thể hiện nội dung chuyển nhượng nhà nhưng nhà lại gắn liền với đất, không thể di dời được. Do đó, trên thực tế không thể thực hiện được hợp đồng nếu chỉ bàn giao quyền sử dụng đất nhưng không bàn giao nhà, khi đó đất thuộc quyền sử dụng của một người nhưng nhà trên đất lại thuộc quyền sở hữu của người khác. Do đó, việc Tòa án xác định hợp đồng này vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được là có cơ sở và phù hợp với quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự 2015 (trước đây là Điều 411 Bộ luật dân sự 2005).

## Bài học kinh nghiệm

Dù với lý do là nhầm lẫn hay hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì nhìn chung quan điểm của các Tòa án hiện nay là xác định hợp đồng có tình huống “Bán đất nhưng không bán nhà” nêu trên là vô hiệu. Do đó, khi xác lập các giao dịch dân sự, các bên (đặc biệt là bên nhận chuyển nhượng) cần lưu ý để bảo vệ quyền lợi của mình, tránh nguy cơ hợp đồng có thể bị tuyên bố vô hiệu.

Nếu thỏa thuận nhận chuyển nhượng cả nhà và đất, trước khi đặt cọc hoặc ký kết hợp đồng chuyển nhượng cần kiểm tra kỹ Giấy chứng nhận đã thể hiện quyền sở hữu nhà ở chưa? Nội dung chứng nhận (diện tích xây dựng, hạng, số tầng,...) đã đúng với thực tế chưa (có trường hợp nhà trên thực tế 03 tầng nhưng trên Giấy chứng nhận chỉ 01 tầng, do xây dựng, cải tạo thêm sau khi được cấp Giấy chứng nhận).




Nếu trên Giấy chứng nhận chưa thể hiện nhà và tài sản gắn liền với đất hoặc thể hiện chưa đầy đủ, chưa đúng với thực tế thì cần đề nghị bên chuyển nhượng làm các thủ tục cập nhật tài sản này vào Giấy chứng nhận sau đó mới tiến hành ký kết các hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng./.

Bản tin này không phải là ý kiến tư vấn của chúng tôi đối với các vụ việc cụ thể. Nếu gặp bất cứ vấn đề pháp lý nào, Quý Khách hàng vui lòng liên hệ đơn vị cung cấp dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp để được tư vấn, giải quyết.



**Nếu Quý Khách hàng quan tâm đến nội dung bài viết hay có nhu cầu tư vấn pháp luật, xin liên hệ với chúng tôi theo các địa chỉ sau:**

## CÔNG TY LUẬT FDVN



### Văn phòng tại Đà Nẵng

 99 Nguyễn Hữu Thọ, Hải Châu, Đà Nẵng  
 0935 643 666 | 0906 499 446  
 fdvnlawfirm@gmail.com

### Văn phòng tại Hà Nội

 45C Trần Quốc Toàn, Hoàn Kiếm, Hà Nội  
 0906 499 446 | 0905 045 915  
 fdvnlawfirm@gmail.com




### Văn phòng tại Huế

 336 Phan Chu Trinh, An Cựu, Huế  
 0934 797 111 | 0906 499 446  
 fdvnlawfirm@gmail.com

### Văn phòng tại Quảng Ngãi

 359 Nguyễn Du, TP. Quảng Ngãi  
 0917 135 269 | 034 335 9796  
 fdvnlawfirm@gmail.com

### Văn phòng tại Phú Quốc

 65 Hùng Vương, Dương Đông, Phú Quốc  
 0931 946 199 | 034 335 9796  
 fdvnlawfirm@gmail.com