

THỜI HIỆU KHỞI KIẾN TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI

● NGUYỄN THỊ THU HÀ

TÓM TẮT:

Bài viết phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về thời hiệu khởi kiện tranh chấp đất đai, chỉ ra các hạn chế, vướng mắc trong các quy định về vấn đề này. Từ đó, đưa ra các kiến nghị hoàn thiện pháp luật về thời hiệu khởi kiện tranh chấp đất đai.

Từ khóa: thời hiệu khởi kiện, tranh chấp đất đai.

1. Đặt vấn đề

Tranh chấp đất đai là loại tranh chấp phổ biến, phức tạp nhất hiện nay. Để giải quyết tranh chấp đất đai, cần phải xác định được các dạng tranh chấp. Việc xác định chính xác dạng tranh chấp đất đai còn có ý nghĩa quan trọng trong việc xác định thời hiệu khởi kiện. Có thể hiểu thời hiệu khởi kiện tranh chấp đất đai là thời hạn mà chủ thể được quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm hại, nếu thời hạn đó kết thúc thì mất quyền khởi kiện. Tuy nhiên, Tòa án chỉ áp dụng thời hiệu nếu có yêu cầu của một bên hoặc các bên và yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc.

2 Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về thời hiệu khởi kiện tranh chấp đất đai

2.1. Các trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện

Đối với tranh chấp đất đai, các quan hệ không áp dụng thời hiệu khởi kiện bao gồm: yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu; tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai¹.

Thứ nhất, yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu. Cụ thể là chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân hoặc sau khi ly hôn hay chia tài sản chung của hộ gia đình và tranh chấp kiện đòi đất. Tuy nhiên, yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu sẽ bị hạn chế nếu quyền sở hữu đã được xác lập theo thời hiệu. Có nghĩa rằng, trong trường hợp một người đã chiếm hữu ngay tình và chiếm hữu liên tục, công khai đối với tài sản, thì chủ sở hữu tài sản chỉ có thể khởi kiện yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu của mình nếu việc chiếm hữu của người kia chưa đủ 10 năm đối với động sản, chưa đủ 30 năm đối với bất động sản.

Thứ hai, tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Theo tác giả, tranh chấp về quyền sử dụng đất ở đây cần được hiểu là tranh chấp ai có quyền sử dụng đất đó. Đó là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai mà người sử dụng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất có căn cứ hợp lệ, hoặc người sử dụng đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp lệ

theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Chính vì vậy, khi áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 155 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 thì việc hiểu chính xác nội hàm của tranh chấp về quyền sử dụng đất được ghi nhận tại quy định là những tranh chấp nào cũng như phân biệt được với các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất là một yếu tố mang tính quyết định.

Trong nhiều trường hợp tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thêm yêu cầu bị đơn trả lại đất cho mình nên ranh giới giữa áp dụng hay không áp dụng thời hiệu cũng được đặt ra. Trên thực tế hiện nay khi đương sự có yêu cầu như thế, Tòa án thường căn cứ vào yêu cầu trả lại đất và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp ở đây là kiện đòi tài sản, bảo vệ quyền sở hữu nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Theo tác giả, cách xác định như thế là chưa chính xác. Ở đây chúng ta phải xác định quan hệ chính là khởi kiện tranh chấp về nội dung hợp đồng. Yêu cầu đòi lại tài sản chỉ là hậu quả phát sinh từ hợp đồng nên sẽ phải áp dụng thời hiệu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng theo Điều 429 BLDS năm 2015.

Đối với trường hợp hết thời hiệu khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế, các bên chuyển yêu cầu chia tài sản chung là di sản thừa kế. Có trường hợp chỉ cần thừa kế chưa chia, thống nhất về hàng thừa kế thì dù có đương sự không đồng ý chia với các lý do khác nhau nhưng có Tòa án vẫn xác định đó là tài sản chung và phân chia. Tuy nhiên, cũng với những tình tiết như trên có Tòa án bác yêu cầu hoặc đình chỉ giải quyết vụ án; có Tòa án chỉ chia tài sản chung khi đương sự xuất trình được văn bản do các đồng thừa kế ký xác định khối di sản là tài sản chung, hoặc tất cả các bên đương sự khai Tòa án đồng ý chia, nếu có đương sự không đồng ý chia thì đình chỉ hoặc bác yêu cầu chia tài sản chung.

2.2. Các trường hợp áp dụng thời hiệu khởi kiện

Thứ nhất, tranh chấp liên quan đến việc phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất.

Thời hiệu khởi kiện để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản, kể từ

thời điểm mở thừa kế. Thời hiệu để người thừa kế yêu cầu xác nhận quyền thừa kế của mình hoặc bác bỏ quyền thừa kế của người khác là 10 năm, kể từ thời điểm mở thừa kế. Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu người thừa kế thực hiện nghĩa vụ tài sản của người chết để lại là 03 năm, kể từ thời điểm mở thừa kế².

BLDS năm 2015 đã có sự thay đổi lớn so với quy định của BLDS năm 2005. Thời hiệu khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của người thừa kế đối với bất động sản đã được nâng lên thành 30 năm kể từ thời điểm mở thừa kế, thay vì 10 năm. Quy định này phù hợp với thời hiệu xác lập quyền sở hữu do chiếm hữu, được hưởng lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật đối với tài sản là động sản hoặc bất động sản theo Điều 236 BLDS năm 2015.

Trường hợp một người khi còn sống có các nghĩa vụ về tài sản chưa được thực hiện xong thì khi người đó chết, nghĩa vụ tài sản của họ không đương nhiên chấm dứt ngay tại thời điểm họ chết mà sẽ được tiếp tục thực hiện bởi những người thừa kế. Tuy nhiên, đặt trong quan hệ thừa kế, thời hạn 03 năm là ngắn để giải quyết các vấn đề liên quan đến nghĩa vụ tài sản của người chết để lại. Việc thanh toán các nghĩa vụ được lấy từ di sản nên khi chia thừa kế, xác định di sản thừa kế là bao nhiêu thì mới thực hiện nghĩa vụ được. Vì thế, trong thực tiễn có thể phát sinh vấn đề đến thời điểm hết thời hiệu yêu cầu người thừa kế thực hiện nghĩa vụ về tài sản của người chết để lại nhưng vẫn chưa đến thời hạn người để lại di sản phải thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà họ đã thiết lập trước đó. Ngoài ra, thời hiệu yêu cầu thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại chỉ quy định đối với những người thừa kế, vì thế có thể hiểu, nếu người có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại đối với các chủ thể khác đang có di sản thì không áp dụng thời hiệu này³.

Đối với những trường hợp người để lại di sản thừa kế chết trước năm 1987 thì theo Án lệ số 26/2018 và hướng dẫn trong Công văn 01/2018 +

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;

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

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

+ Người không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình xác lập giao dịch;

+ Giao dịch dân sự được xác lập trong trường hợp giao dịch dân sự không tuân thủ theo quy định hình thức.

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.

Về cơ bản, Điều 123 BLDS năm 2015⁶ được quy định tương tự như Điều 128 BLDS năm 2005⁷, nhưng chỉ có thể bị hạn chế bằng văn bản luật nhằm bảo đảm quyền tự do xác lập giao dịch dân sự được thực thi một cách nhất quán và không bị hạn chế bởi bất cứ cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào khác.

Đối với các giao dịch vô hiệu do trái đạo đức xã hội: đạo đức xã hội là những quy tắc xử sự giữa người với người đã được hình thành và phát triển theo chiều dài lịch sử, được cộng đồng tự nguyện thực thi và đã được khái quát hóa lên thành khuôn mẫu của hành vi ứng xử. Tuy nhiên, chúng ta vẫn chưa thể liệt kê được một cách đầy đủ, có hệ thống về ngoại diện của khái niệm “đạo đức xã hội” mà mới chỉ xem xét chúng trong mối liên hệ với thực tiễn trong giao lưu dân sự và môi trường khoa học pháp lý. Do đó, cũng rất cần Tòa án ra hướng dẫn áp dụng điều luật này trong giải quyết vụ việc.

Đối với giao dịch vô hiệu do giả tạo: Điều 124 BLDS năm 2015 quy định giao dịch dân sự được lập ra nhằm che giấu một giao dịch khác sẽ bị coi

là vô hiệu, trong khi giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ khi giao dịch đó cũng vô hiệu theo các quy định của BLDS hoặc luật khác. Quy định này bổ sung thêm cụm từ “hoặc luật khác có liên quan”, yêu cầu tham chiếu đến các luật khác khi đánh giá hiệu lực của giao dịch bị che giấu.

Trong thực tế, người vay tài sản thường lập giao dịch giả tạo bằng cách ký hợp đồng mua bán tài sản với người cho vay (như chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc nhà) với giá trị thấp hơn để đảm bảo khoản vay. Thậm chí, bên cho vay có thể hoàn tất thủ tục sang tên, nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản của bên vay. Như vậy, trong các tình huống này tồn tại hai giao dịch: hợp đồng vay và hợp đồng mua bán tài sản. Khi có tranh chấp, bên cho vay thường kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng mua bán hoặc kiện đòi tài sản. Tuy nhiên, việc xác định giao dịch nào là thật hay giả thường gây khó khăn cho thẩm phán, đòi hỏi kỹ năng đánh giá chứng cứ toàn diện và kinh nghiệm chuyên sâu.

2.3. Các khoảng thời gian không tính vào thời hiệu khởi kiện

Điều 156 BLDS năm 2015 đã quy định thời gian có những sự kiện sau xảy ra không tính vào thời hiệu khởi kiện. Cụ thể:

Thứ nhất, có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan khác làm người có quyền khởi kiện không thể khởi kiện trong phạm vi thời hiệu. Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết mà khả năng cho phép.

Trở ngại khách quan là những trở ngại do hoàn cảnh khách quan tác động làm cho người có quyền, nghĩa vụ dân sự không thể biết về việc quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm hoặc không thể thực hiện được quyền hoặc nghĩa vụ dân sự của mình, như thư tín bị thất lạc, đi công tác...

Trên thực tế cần có quy định rõ hơn về những trường hợp được coi là sự trở ngại khách quan không tính vào thời hiệu khởi kiện. Trong thời gian qua, có một số vụ án mà trong thời hạn khởi

kiện, đương sự không khởi kiện tại Tòa án mà gửi đơn đến các cơ quan khác nhau như Ủy ban nhân dân, cơ quan công an để yêu cầu giải quyết. Khi cơ quan đã nhận đơn của đương sự không giải quyết hoặc giải quyết không theo yêu cầu của người khởi kiện, lúc đó người có quyền khởi kiện mới có đơn khởi kiện tại Tòa án thì đã hết thời hiệu khởi kiện. Có Tòa án coi việc giải quyết của các cơ quan ngoài Tòa án là trở ngại khách quan để xác định thời hiệu khởi kiện vẫn còn, tuy nhiên cũng có Tòa lại không chấp nhận.

Thứ hai, người có quyền khởi kiện chưa thành niên, đang bị mất năng lực hành vi dân sự, đang bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, đang có khó khăn trong nhận thức và làm chủ hành vi nhưng chưa có người đại diện. Những người này không thể tự mình yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của họ nên pháp luật quy định tạm ngừng thời hiệu khởi kiện. Vấn đề đặt ra đối với nhóm chủ thể chưa bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự nhưng thực tế cá nhân đó đã có đủ dấu hiệu để có thể bị tuyên bố thuộc một trong các trường hợp trên. Cá nhân khi đó không đủ khả năng tự bảo vệ quyền lợi của mình nhưng thời hiệu vẫn đang được tính và có thể sẽ hết thời hiệu trước khi cá nhân được Tòa án tuyên bố rơi vào một trong các trường hợp trên. Vậy sử dụng căn cứ nào để yêu cầu Tòa án xác định đây là khoảng thời gian không tính vào thời hiệu khởi kiện, bởi thực tế nhóm người này đã không đủ khả năng thực hiện quyền trong thời hạn? Tác giả cho rằng, có thể viện dẫn quy định về trở ngại khách quan, cá nhân vì tình trạng thể chất hoặc tinh thần dẫn đến không thể thực hiện được quyền, nghĩa vụ dân sự của mình làm căn cứ không tính thời hiệu khởi kiện.

2.4. Bắt đầu lại thời hiệu khởi kiện

Theo Điều 157 BLDS năm 2015, thời hiệu khởi kiện bắt đầu lại trong các trường hợp sau đây:

- Bên có nghĩa vụ đã thừa nhận một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện.
- Bên có nghĩa vụ thừa nhận hoặc thực hiện

xong một phần nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện.

- Các bên đã tự hòa giải với nhau.

Có thể thấy, căn cứ thừa nhận nghĩa vụ đã được quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 157, nhưng Điểm b Khoản 2 Điều 157 lại tiếp tục quy định căn cứ này riêng biệt có vẻ không ổn về kỹ thuật lập pháp, mặc dù có thay đổi ở cụm từ “đã thừa nhận” thành cụm từ “thừa nhận”, đơn giản chỉ khác nhau sự kiện đã diễn ra hay chưa. Sự trùng lặp này là thừa và không cần thiết.

Bên cạnh đó, “thực hiện xong một phần nghĩa vụ” cũng mang hình bóng của căn cứ thừa nhận nghĩa vụ, bởi nếu không thừa nhận chắc chắn cũng không có việc thực hiện nghĩa vụ. Thực hiện xong một phần nghĩa vụ có thể được hiểu là thực hiện xong một phần nghĩa vụ trong tổng thể nghĩa vụ chung, phân định rõ ràng giữa những phần nghĩa vụ với nhau. Nhưng trên thực tế không phải lúc nào các nghĩa vụ cũng tách bạch độc lập. Đối với trường hợp có nhiều nghĩa vụ xuất phát từ nhiều quan hệ pháp luật có liên quan với nhau, vậy thế nào là thực hiện xong một phần nghĩa vụ của một hay nhiều quan hệ pháp luật? Điều này khiến cho cơ quan tố tụng lẫn đương sự nhập nhằng trong việc viện dẫn, chứng minh khi đối chiếu giữa quy định của pháp luật và tình tiết vụ án. Do đó, nên vận dụng căn cứ này theo hướng chuyển sang căn cứ thừa nhận nghĩa vụ. Bởi khi nghĩa vụ thực hiện một phần, bên có nghĩa vụ sẽ xác nhận phần nghĩa vụ còn lại chưa thực hiện hoặc thực hiện không đúng vô tình thể hiện chứng cứ xác định căn cứ thừa nhận nghĩa vụ.

Ngoài ra, căn cứ hòa giải còn mang nội dung của sự thừa nhận nghĩa vụ và thực hiện nghĩa vụ. Nhưng thời hiệu khởi kiện bắt đầu lại chỉ cần một trong các căn cứ này là đủ. Hay nói cách khác, quy định căn cứ hòa giải giữa các bên không thật sự cần thiết khi có căn cứ thừa nhận nghĩa vụ, thực hiện xong một phần nghĩa vụ.

3. Đề xuất kiến nghị hoàn thiện pháp luật về thời hiệu khởi kiện tranh chấp đất đai

Dựa trên các thực trạng quy định pháp luật và

thực tiễn áp dụng pháp luật về thời hiệu khởi kiện tranh chấp đất đai đã được trình bày, tác giả đưa ra một số kiến nghị, sửa đổi, bổ sung quy định pháp luật liên quan đến xác định thời hiệu khởi kiện tranh chấp đất đai như sau:

Thứ nhất, trong trường hợp bên vi phạm thực hiện một chuỗi hành vi vi phạm trong khoảng thời gian dài thì ngày xảy ra hành vi vi phạm được xác định là ngày đầu tiên diễn ra vi phạm hay ngày cuối cùng chưa được quy định tại bất kỳ văn bản nào. Do vậy, cần thiết bổ sung quy định xác định thời điểm bắt đầu thời hiệu khi hành vi vi phạm là một chuỗi các hành vi diễn ra liên tiếp. Theo đó, thời điểm bắt đầu thời hiệu sẽ được xác định là ngày cuối cùng diễn ra hành vi vi phạm.

Thứ hai, về quy định các khoảng thời gian không tính vào thời hiệu khởi kiện cần giải thích rõ thế nào là sự kiện bất khả kháng, thế nào là trở ngại khách quan.

Ngoài ra, cần có quy định hướng dẫn thêm xác định các trường hợp sau được coi là trở ngại khách quan, không tính vào thời hiệu khởi kiện, như

khoảng thời gian mà cơ quan nhà nước, cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật xem xét, giải quyết trước khi khởi kiện ra Tòa án phải được xem là thời gian trở ngại khách quan và không tính vào thời hiệu khởi kiện.

Thứ ba, tác giả kiến nghị nên sửa đổi Điểm b Khoản 1 Điều 157 BLDS năm 2015: “Bên có nghĩa vụ thừa nhận hoặc thực hiện xong một phần nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện” thành “Bên có nghĩa vụ đã thực hiện một phần nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện”.

Thứ tư, tác giả đề xuất bỏ điểm c Khoản 1 Điều 157 BLDS năm 2015 hay nói cách khác là loại trừ căn cứ “Các bên đã tự hòa giải với nhau”.

4. Kết luận

Chế định thời hiệu khởi kiện là một chế định quan trọng trong giải quyết các tranh chấp đất đai. Vấn đề đặt ra là cần làm rõ và hoàn thiện hơn quy định hiện có, bổ sung một phần lý luận mới, nhận thức mới chuẩn xác hướng đến hạn chế tối thiểu bất cập trong sử dụng quy định về thời hiệu khởi kiện tranh chấp đất đai trên thực tế ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹Điều 155 BLDS năm 2015

²Điều 623 BLDS năm 2015

³Bùi Bích Vân (2020), Thời hiệu thừa kế theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam và thực tiễn áp dụng, Luận văn Thạc sỹ, Đại học Luật Hà Nội, tr.38

⁴Điều 429 BLDS năm 2015

⁵Điểm c khoản 1 Điều 217 BLDS năm 2015

⁶Điều 123 BLDS năm 2015: Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu

⁷Điều 128 BLDS năm 2005: Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Bùi Bích Vân (2020). Thời hiệu thừa kế theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam và thực tiễn áp dụng. Luận văn Thạc sỹ, Đại học Luật Hà Nội.

2. Lê Thị Ngọc Trinh (2021). Trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo pháp luật dân sự Việt Nam. Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật Hồ Chí Minh.

Ngày nhận bài: 11/8/2024

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 27/8/2024

Ngày chấp nhận đăng bài: 13/9/2024

Thông tin tác giả:

NGUYỄN THỊ THU HÀ

Giảng viên Bộ môn đào tạo Luật sư, Thẩm phán, Kiểm sát viên

Học viện Tư pháp - Cơ sở tại TP. Hồ Chí Minh

Email: hanguyen178571@gmail.com

STATUTE OF LIMITATIONS FOR LAND DISPUTE LITIGATION

● **NGUYEN THI THU HA**

Lecturer, Department of Training Lawyers, Judges,
and Prosecutors, Vietnam Judicial Academy
- Ho Chi Minh City Campus

ABSTRACT:

This study examines the current legal framework governing the statute of limitations for initiating land dispute litigation, identifying key limitations and challenges within these regulations. Through a detailed analysis, the study highlights areas where existing provisions fall short in addressing practical and legal complexities. Based on these findings, the study proposes targeted recommendations to enhance the legal framework.

Keywords: statute of limitations, land dispute.