

# **Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án - Thực tiễn và kiến nghị**

30/10/2025 12:35

Hiện nay, các vụ án dân sự về tranh chấp đất đai đang có xu hướng gia tăng, với tính chất phức tạp ngày càng cao và đa dạng về các vấn đề tranh chấp. Trong thực tiễn, vấn đề nhận thức pháp luật về dạng tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất (QSDD) có thuộc thẩm quyền của Tòa án không? hay thuộc thẩm quyền của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (GCNQSDD)? thì vẫn còn có quan điểm khác nhau.

Do đó, để hiểu và nhận thức đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền giải quyết đối với dạng tranh chấp này là vấn đề thực sự rất cần thiết. Trong phạm vi bài viết này, các tác giả sẽ nghiên cứu và phân tích các quy định của pháp luật về thẩm quyền giải quyết đối với dạng tranh chấp đất đai (yêu cầu công nhận QSDD), đồng thời kết hợp thực tiễn để đánh giá và đưa ra kiến nghị để có hướng dẫn thống nhất, kịp thời.

Các dạng tranh chấp đất đai phổ biến hiện nay chúng ta có thể thống kê gồm có các dạng như: *Tranh chấp ranh đất, đòi lại QSDD cho mượn hay cho ở nhờ hoặc lấn chiếm, lối đi và yêu cầu công nhận QSDD ...* Theo quy định của pháp Luật Đất đai (LDD) hiện hành thì *tranh chấp đất đai* là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai<sup>[1]</sup> và *nhà nước công nhận QSDD* là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDD lần đầu cho người đang sử dụng đất ổn định đối với thửa đất xác định theo quy định của LDD<sup>[2]</sup>.

## **1. Quy định của pháp luật về thẩm quyền**

*1.1. Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định của LDD hiện hành*

+ Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp hoặc một trong các bên tranh chấp có GCNQSDĐ hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật đất đai và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án giải quyết[3].

+ Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không có GCNQSDĐ hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của LDD thì các bên tranh chấp được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai[4]: *Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại UBND cấp có thẩm quyền hoặc khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.*

*1.2. Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo Bộ luật Tố tụng dân sự - đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025 (BLTTDS) hiện hành*

+ Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án [5].

+ Tòa án nhân dân cấp khu vực có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm “*Tranh chấp về dân sự... quy định tại Điều 26 ..., trừ tranh chấp quy định tại khoản 7 Điều 26 của Bộ luật này[6]*”.

+ Tòa án nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm “*Tranh chấp về dân sự ... quy định tại các điều 26..., trừ những tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp khu vực ...[7]*”.

## **2. Thực tiễn xét xử**

Qua xem xét các quy định nêu trên, chúng ta có thể thấy pháp luật hiện hành quy định rất rõ và rành mạch về mặt thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai. Ở đây, chúng ta phải hiểu về việc yêu cầu Tòa án công nhận QSDĐ là việc thừa đất của họ đang quản lý hợp pháp và có phát sinh tranh chấp với chủ thể khác, nên họ không thể thực hiện được quyền của người sử dụng đất để xin cấp GCNQSDĐ theo thủ tục hành chính được, nên bắt buộc họ phải lựa chọn khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu

xem xét bảo vệ quyền lợi[8] cho họ. Vì vậy, việc đương sự yêu cầu Tòa án công nhận QSDĐ không đồng nghĩa với việc nhà nước công nhận QSDĐ theo quy định đã nêu trên.

Để dẫn chứng và làm rõ về mặt thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai (yêu cầu công nhận QSDĐ) có thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án không?. Các tác giả xin đưa ra các trường hợp tranh chấp cụ thể trên thực tế và nêu quan điểm trong công tác xét xử hiện nay:

*\* Trường hợp thứ nhất:* Phần đất tranh chấp 10.000 m<sup>2</sup> có nguồn gốc do A nhận chuyển nhượng của B, sau khi nhận chuyển nhượng thì A nhờ C đứng ra kê khai đăng ký xin cấp GCQSDĐ và đứng tên dùm, sau đó C kê khai và được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất tranh chấp. Thực tế, A trực tiếp quản lý và sử dụng phần đất từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay. Hiện nay, A có yêu cầu C thực hiện thủ tục chuyển tên QSDĐ lại cho A, nhưng C không đồng ý và còn có ý định yêu cầu A giao đất, nên phát sinh tranh chấp. *A xác định không khởi kiện theo trình tự của Luật Tố tụng hành chính (LTTHC), mà khởi kiện theo trình tự quy định tại BLTTDS, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp 10.000 m<sup>2</sup> là thuộc QSDĐ hợp pháp của A.*

*\* Trường hợp thứ hai:* Nguồn gốc đất tranh chấp A và B được cha mẹ tặng cho mỗi người 01 phần đất nằm liền kề nhau, sau khi được tặng cho thì A và B đã quản lý và sử dụng đất ổn định trên 30 năm. Quá trình quản lý và sử dụng đất thì A và B đã được cấp GCNQSDĐ (thời điểm được cấp GCNQSDĐ thì A không biết phần đất mặt tiền 5.000 m<sup>2</sup> của A được cấp cho B). Thời gian sau có chủ trương kê khai cấp đổi lại GCNQSDĐ thì A mới phát hiện phần đất mặt tiền của A cấp cho B đứng tên. A yêu cầu B phối hợp thực hiện việc kê khai để xin cấp lại GCNQSDĐ cho đúng với hiện trạng thực tế sử dụng đất, nhưng B không đồng ý, nên phát sinh tranh chấp. *A khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp 5.000 m<sup>2</sup> là*

*thuộc QSDĐ hợp pháp của A (A cũng xác định không khởi kiện theo trình tự LTTHC để yêu cầu huỷ GCNQSDĐ cấp cho B).*

Các vấn đề tranh chấp giữa các bên trong các trường hợp nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án hay của UBND thì còn có quan điểm khác nhau, cụ thể như sau:

+ *Quan điểm thứ nhất:* Các trường hợp yêu cầu Tòa án công nhận QSDĐ nêu trên là không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, mà thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ.

+ *Quan điểm thứ hai:* Các trường hợp nêu trên đương sự phải khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu huỷ GCNQSDĐ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình đối với thửa đất.

+ *Quan điểm thứ ba cũng là quan điểm của các tác giả:* Các trường hợp yêu cầu Tòa án công nhận QSDĐ nêu trên theo trình tự của BLTTDS là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

### **3. Kiến nghị**

Từ thực tiễn xét xử nêu trên, các tác giả xin đưa ra những phân tích, lập luận, đánh giá và dựa trên quy định pháp luật để chứng minh cho quan điểm của mình, đồng thời đưa ra kiến nghị hoàn thiện. Cụ thể như sau:

+ *Thứ nhất,* nội dung tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về quyền của người sử dụng đất<sup>[9]</sup> đối với thửa đất, do việc cấp GCNQSDĐ không đúng người sử dụng đất đang trực tiếp quản lý và sử dụng hợp pháp đối với thửa đất, dẫn đến quyền lợi của họ bị ảnh hưởng và bị xâm phạm. Nên họ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận QSDĐ phải được xem là tương tự như việc yêu cầu Tòa án xác định thửa đất tranh chấp thuộc QSDĐ hợp pháp của ai; về mặt từ ngữ và ngữ nghĩa thì nó hoàn toàn đồng nghĩa và cùng bản chất với nhau, nên việc nhận thức yêu cầu Tòa án công nhận

QSDĐ không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, mà thuộc thẩm quyền của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ là không phù hợp.

+ *Thứ hai*, vấn đề tranh chấp đất đai (yêu cầu Tòa án công nhận QSDĐ) thực tế là thửa đất của họ mặc dù đã và đang quản lý, sử dụng ổn định và có đủ điều kiện để được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, nhưng do quá trình thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ nhằm cho cá nhân hoặc tổ chức khác, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của họ đối với thửa đất. Trong trường hợp này thửa đất tranh chấp đã được cấp GCNQSDĐ, nên việc họ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết là thẩm quyền bắt buộc theo quy định của Luật đất đai hiện hành[10].

+ *Thứ ba*, kết quả xét xử của Tòa án về việc tuyên xử công nhận QSDĐ cho đương sự trong vụ án theo yêu cầu của họ là việc Tòa án đánh giá sự thật khách quan dựa trên các tài liệu, chứng cứ[11] đã được thu thập hợp pháp hoặc do các bên đương sự cung cấp để xác định thửa đất tranh chấp là thuộc QSDĐ hợp pháp ai, nên mới tuyên xử công nhận QSDĐ cho họ, chứ không phải việc Tòa án công nhận QSDĐ cho họ là dựa theo trình tự thủ tục hành chính[12].

+ *Thứ tư*, quan điểm về việc khởi kiện vụ án hành chính đối với các trường hợp trên cũng là chưa phù hợp với quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự[13]. Giả sử trường hợp khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy GCNQSDĐ (có căn cứ hủy GCNQSDĐ), nhưng sau khi kết thúc vụ án hành chính thì A tiến hành kê khai đăng ký xin cấp GCNQSDĐ với thửa đất thì B lại có hành vi ngăn cản và yêu cầu tranh chấp (thực tế, thì cơ quan có thẩm quyền lại từ chối thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ cho A, vì thửa đất có tranh chấp). Như vậy, trường hợp này A lại tiếp tục phải yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp để xác định thửa đất thuộc về ai[14] và phải được xem xét giải quyết bằng vụ án dân sự (vì vụ án hành chính[15] và vụ án dân sự[16] không cùng bản chất với nhau, nên không thể xem là sự việc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực[17]). Hơn nữa, trong trường hợp Tòa án giải quyết công nhận QSDĐ cho đương sự bằng vụ án dân sự và đồng thời có kiến

ngộ cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ (vì đương sự không có yêu cầu hủy GCNQSDĐ), nhưng sau khi bản án dân sự có hiệu lực mà cơ quan có thẩm quyền không thu hồi GNQSDĐ để xem xét cấp lại cho người đang quản lý và sử dụng đất hợp pháp thì kết quả xét xử của vụ án dân sự cũng tạo điều kiện cho đương sự dùng làm chứng cứ khách quan để xem xét vụ án hành chính nếu đương sự có yêu cầu[18].

Từ những phân tích, lập luận, đánh giá nêu trên các tác giả mạnh dạn kiến nghị Tòa án nhân dân tối cao cần có văn bản hướng dẫn cụ thể để thống nhất về mặt thẩm quyền giải quyết của Tòa án đối với tranh chấp đất đai (yêu cầu Tòa án công nhận QSDĐ) là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

**ThS. Trương Huỳnh Hải (Thẩm phán TAND khu vực 3 - Cà Mau,  
tỉnh Cà Mau) –**

**Dương Thị Thêu (Thư ký TAND khu vực 3 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau)**

[1] Khoản 47 Điều 3 LDD.

[2] Khoản 33 Điều 3 LDD.

[3] Khoản 1 Điều 236 LDD.

[4] Khoản 2 Điều 236 LDD.

[5] Khoản 9 Điều 26 BLTTDS.

[6] Điểm a Khoản 1 Điều 35 BLTTDS.

[7] Điểm a Khoản 1 Điều 37 BLTTDS.

[8] Điều 186 BLTTDS.

[9] Điều 4 LDD.

[10] Khoản 1 Điều 236 LDD.

[11] Điều 93 BLTTDS.

[12] Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp GCNQSDĐ và hệ thống thông tin đất đai.

[13] Điều 5 BLTTDS.

[14] Khoản 1 Điều 236 LDD.

[15] Khoản 8 Điều 3 LTTHC.

[16] Điều 1 BLTTDS.

[17] Điểm c khoản 1 Điều 192 và điểm g khoản 1 Điều 217 BLTTDS.

[18] Điều 8 Luật Tố tụng hành chính.