

**BỘ TƯ PHÁP
CỤC ĐĂNG KÝ QUỐC GIA
GIAO DỊCH BẢO ĐẢM**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 253 /CĐKGDBĐ-QLNV
V/v hướng dẫn thẩm quyền yêu cầu
tạm ngưng giải quyết thủ tục đăng
ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử
dụng, thay đổi hiện trạng tài sản

Hà Nội, ngày 25 tháng 6 năm 2014

Kính gửi: Sở Tư pháp tỉnh Đồng Nai

Trả lời Công văn số 232/STP-BTTP của Quý Sở về việc xin ý kiến về thẩm quyền tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Công văn số 232/STP-BTTP), sau khi trao đổi, thống nhất ý kiến với các đơn vị có liên quan (Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật, Cục Bổ trợ tư pháp, Vụ Pháp luật Dân sự - kinh tế thuộc Bộ Tư pháp; Cục Đăng ký và thống kê - Tổng Cục Quản lý đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường), Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm có ý kiến như sau:

1. Về yêu cầu tạm ngưng giải quyết thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng, thay đổi hiện trạng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

Theo quy định của pháp luật hiện hành thì việc tạm ngưng giải quyết thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng, thay đổi hiện trạng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền được thực hiện trong một số trường hợp cụ thể như:

- Khoản 2, khoản 3 Điều 117, Điều 119 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 quy định trong quá trình giải quyết tranh chấp, nếu Tòa án nhận được đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì *Tòa án xem xét ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.*

- Điều 69 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 quy định trong trường hợp cần ngăn chặn hoặc phát hiện đương sự có hành vi chuyển quyền sở hữu, sử dụng, tẩu tán, huỷ hoại, thay đổi hiện trạng tài sản thì *Chấp hành viên ra quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của người phải thi hành án và gửi cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đó.*

- Điều 75 Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2003 quy định Cơ quan điều tra có thẩm quyền yêu cầu niêm phong, bảo quản vật chứng.

Các quy định nêu trên cho thấy, trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có văn bản yêu cầu thi Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất phải tạm ngưng giải quyết thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Việc tạm ngưng giải quyết thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản được thực hiện theo các quy định của pháp luật về tổ tụng dân sự, tổ tụng hình sự và thi hành án dân sự.

2. Về yêu cầu tạm ngưng giải quyết thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng, thay đổi hiện trạng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của cá nhân, tổ chức kinh tế

Theo các quy định của pháp luật (ví dụ như: Điểm b khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 (từ ngày 01/7/2014 là điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013), điểm b khoản 1 Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005) thì một trong các điều kiện để cá nhân, tổ chức thực hiện các giao dịch là tài sản **không có tranh chấp**. Như vậy, nếu cá nhân, tổ chức kinh tế có yêu cầu tạm ngưng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì phải chứng minh được là tài sản đó hiện **đang có tranh chấp**. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm tạm ngưng giải quyết thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng, thay đổi hiện trạng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất khi cá nhân, tổ chức nộp Đơn đề nghị tạm ngưng việc thực hiện các thủ tục nêu trên, kèm theo giấy tờ, tài liệu chứng minh tài sản hiện **đang có tranh chấp**, ví dụ như: **(i)** Văn bản thụ lý việc giải quyết tranh chấp đất đai hoặc **(ii)** Văn bản thụ lý việc giải quyết tranh chấp quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc **(iii)** Văn bản thụ lý việc giải quyết tranh chấp hợp đồng, giao dịch có đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền (ví dụ: Tùy từng trường hợp cụ thể, cơ quan, tổ chức có thẩm quyền được xác định có thể là Ủy ban nhân dân, Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền hoặc Trọng tài thương mại) hoặc **(iv)** Văn bản thể hiện kết quả giải quyết tranh chấp của cơ quan có thẩm quyền, nhưng các bên vẫn không đồng ý với kết quả giải quyết tranh chấp đó và tiếp tục khiếu nại hoặc khởi kiện theo quy định của pháp luật.

3. Tại thời điểm hiện nay, Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao và Bộ Tài nguyên và Môi trường đang phối hợp nghiên cứu, xây dựng dự thảo Thông tư liên tịch hướng dẫn một số vấn đề về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Trên cơ sở vướng mắc của Quý Sở, đồng thời cũng là vướng mắc chung của nhiều địa phương, Cục Đăng ký sẽ tổng hợp, báo cáo Lãnh đạo các Bộ, ngành xem xét, chính thức hướng dẫn vấn đề nêu trên trong Thông tư liên tịch.

Trên đây là ý kiến của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm về thẩm quyền yêu cầu tạm ngưng giải quyết thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản, xin gửi Quý Sở nghiên cứu, tham khảo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng phụ trách (để báo cáo);
- Cục trưởng (để báo cáo);
- Cục Hỗ trợ tư pháp (để phối hợp);
- Vụ Pháp luật Dân sự - kinh tế (để phối hợp);
- Cục Kiểm tra VBQPPL (để phối hợp)
- Cục Đăng ký và thống kê - Tổng Cục quản lý đất đai, Bộ TNMT (để phối hợp);
- Lưu: VT, Phòng QLNV.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Hồ Quang Huy

09847026